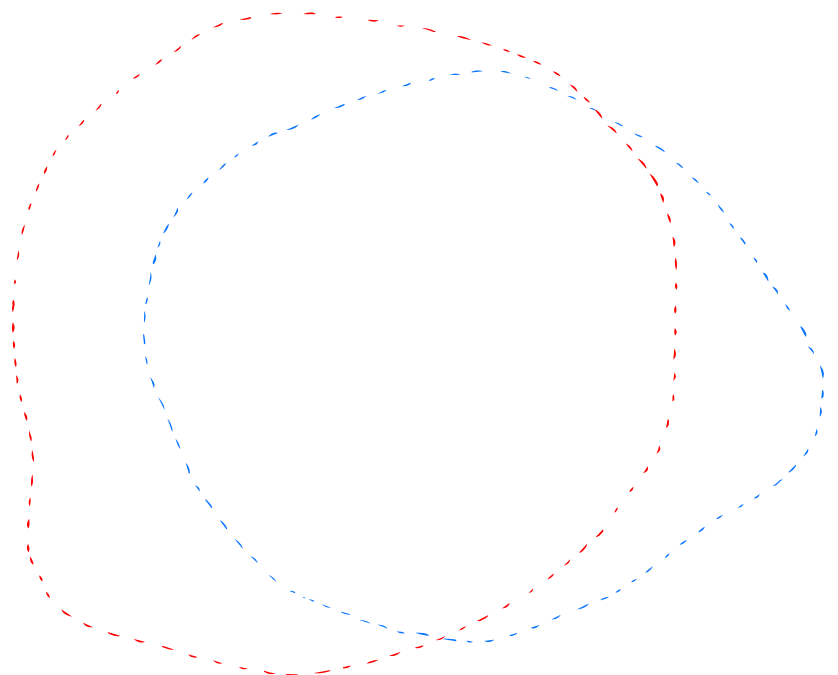


Ankommen und Bleiben

Bauherr:innen
für neuen Wohnraum
auch für Geflüchtete in
Friedrichshain-Kreuzberg

Projektbericht



Impressum

Projektbericht

Bauherr:innen für neuen Wohnraum auch für Geflüchtete
in Friedrichshain-Kreuzberg

Beauftragt durch

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin
Abteilung für Bauen, Planen und Facility Management

Ansprechpartner: Hannes Müller
Hannes.Mueller@ba-fk.berlin.de

Bearbeitung

ARGE Ankommen und Bleiben
coopdisco + Quartierhandwerk

Aslı Varol, Niklas Kuhlendahl, Anna Heilgemeir, Frieder Rock
Mitarbeit: Rahel Stange

Ansprechpartnerin: Aslı Varol
av@coop-disco.net

Berlin, September 2021



Inhalt

0—Einleitung	4
1—Vernetzungsprozess	14
1.1—Feldbeschreibung	14
1.2—Prozess	18
2—Best-Practice-Bespiele	24
3—Grundlagen / Zentrale Themen	46
3.1—Trägerschaft	48
3.2—Finanzierung	52
3.3—Betrieb	64
3.4—Grundstücksvergabe	88
3.5—Standards	102
3.6—Nachnutzung	106
4—Projektskizzen	110
4.1—Projektskizze 1: Ateliers Plus eG	111
4.2— Projektskizze 2: Inklusiv und selbstbestimmt	116
5—Evaluation Vernetzungsprozess	120
6—Schlussfolgerungen: Herausforderungen und Strategien	126
7— Skala der Kriterien und Qualitäten	144
— Glossar	156
—Abbildungsverzeichnis	158
Anhang:	
A—Tabellarische Übersicht der Akteure	160
B—Impulspapier Berliner Netzwerk GI zu Konzeptverfahren	170

0 Einleitung

Anmerkung zur gendergerechten Schreibweise:

Im vorliegenden Projektbericht sind Begriffe für Institutionen bzw. Organisationen nicht gendert, um den Lesefluss zu verbessern (z.B. "Akteur" oder "Bauherr"). Wann immer mit demselben Begriff jedoch (auch) Personen gemeint sind, ist dies durch Gendern kenntlich gemacht (z.B. "Aktuer:innen" oder "Bauherr:in").

Hintergrund

Um für die seit 2015 vermehrt zugezogenen geflüchteten Menschen den dringend benötigten Wohnraum herzustellen, forderte der Berliner Senat Anfang 2018 in einem Beschluss die 12 Berliner Bezirke auf, binnen möglichst kurzer Zeit jeweils **1.000 Unterbringungsplätze** herzustellen.¹

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat ein eigenes Konzept für die Herstellung der geforderten Unterbringungsplätze entwickelt, das ambitionierte Ziele formuliert.² Die 1.000 Unterbringungsplätze sollen nicht an nur zwei Standorten konzentriert entstehen, sondern sich **dezentral** auf mehrere kleinere Standorte verteilen, an denen Unterbringungsplätze für geflüchtete Menschen **partizipativ** entwickelt und **mit weiteren Nutzungen kombiniert** werden: mit Wohnen für Menschen ohne Fluchterfahrung sowie mit gewerblichen, kulturellen und sozialen Nutzungen. Dabei sollen auch die **lokalen Bedarfe** der umliegenden Nachbarschaften berücksichtigt und die **Entwicklung durch zivilgesellschaftliche Akteure** als Bauträger, Betreiber oder Kooperationspartner ermöglicht werden. In einer weiteren Studie³ wurden 2019 drei im bezirklichen Konzept genannte Grundstücke auf ihre Entwicklungspotentiale hin untersucht.

Die Umsetzung des bezirklichen Konzepts und die damit verbundenen Prozesse auf unterschiedlichen Ebenen werden im Folgenden als "Vorhaben Ankommen und Bleiben" (abgekürzt: Vorhaben A&B) zusammengefasst.

Die Voraussetzungen für diese Umsetzung sind zahlreich. Zunächst müssen Rahmenbedingungen geschaffen und verbindlich festgehalten werden, die die Entwicklung dezentraler, nutzungsgemischter Standorte unter zivilgesellschaftlicher Beteiligung ermöglichen, da eine integrative Entwicklung unter Beachtung der nachbarlichen Bedarfe auf diese Weise am besten verwirklicht werden kann. Die Vorgaben des Berliner Landesamts für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) hinsichtlich baulicher und räumlicher Standards sowie zur Belegung und zum Betrieb der Standorte spielen hier eine zentrale Rolle (siehe Kap. 3).

Um die Realisierung des bezirklichen Konzepts zu ermöglichen wurden im Sommer 2020 zwei parallel verlaufende Projekte in Auftrag gegeben. Das erste Teil-Projekt „Umsetzung von nutzungsgemischtem Wohnraum für Geflüchtete in Friedrichshain-Kreuzberg“ wird vom Stadtplanungs- und Beteiligungsbüro AG Urban durchgeführt. Im Zuge dieses Projekts werden die Rahmenbedingungen des Vorhabens mit den beteiligten Akteuren der Verwaltung und auf politischer Ebene (Bezirk, LAF, SenIAS) abgestimmt und im weiteren Verlauf über mehrere standortbezogene Partizipationsprozesse die Vergabe der Standorte vorbereitet. Die Abstimmung auf der politischen Ebene soll in einer gemeinsamen **Absichtserklärung von Bezirksamt, LAF und der Senatsverwaltung für Soziales** festgehalten werden.

1—<https://www.berlin.de/laf/wohnen/allgemeine-informationen/muf-2-0/>

2—Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin (2019): Unterbringungskonzept für Geflüchtete, Neuer Wohnraum für Geflüchtete in Friedrichshain-Kreuzberg

3—coopdisco+Quartierhandwerk (2019) Studie Ratiborstraße Ergänzungsstandorte

Ein weiterer wichtiger Baustein des Gesamtprojektes zur Umsetzung des bezirklichen Konzepts ist die verbindliche Klärung der städtebaulichen Rahmenbedingungen der Standorte (Bau- und Planungsrecht, vielfältige Nutzungsansprüche), die im Bezirk für das Vorhaben A&B vorgesehen sind. Diese wird durch das Bezirksamt selbst in Kooperation mit dem Büro AG Urban herbeigeführt.

Anlass des im vorliegenden Bericht vorgestellten zweiten Teil-Projekts „Bauherr:innen für neuen Wohnraum, auch für Geflüchtete, in Friedrichshain-Kreuzberg“ war die [frühzeitige Einbindung der zivilgesellschaftlichen Akteur:innen in den Prozess](#), die potentiell die Modellprojekte errichten, betreiben und nutzen könnten. Das Ziel dieses Auftrags ist es, die Bedürfnisse und Wünsche, sowie die Möglichkeiten und Grenzen der potenziellen Akteur:innen in Bezug auf das Vorhaben A&B zu ermitteln. Der Projektablaufplan auf Seite 10-11 bietet einen Überblick über die wesentlichen Schritte und die hierzu angewandten Formate.

Zunächst wurde mit über 30 zivilgesellschaftlichen Expert:innen ein intensiver Prozess des [Informationsaustauschs und der Vernetzung](#) initiiert (siehe Kap. 1). Beteiligt waren unter anderem Expert:innen aus der Unterstützungsarbeit für Geflüchtete im Bereich Wohnen, von sozialen Trägern, die im Bereich Unterbringung, Flucht und Migration tätig sind, und von zivilgesellschaftlichen Organisationen (z.B. Genossenschaften, Mietshäuser Syndikat), die sich als Bauräger an der Umsetzung von Modellprojekten beteiligen würden.

Mit diesen potentiellen Akteur:innen erarbeiteten wir gemeinsam Ziele, Anforderungen und Strategien als Grundlage für die weitere standortbezogene Entwicklung. Besonders wichtig war uns dabei die Einbindung von Expert:innen aus selbstorganisierten Unterstützungsstrukturen Geflüchteter, um die Bedürfnisse und Interessen der zukünftigen Benutzer:innen in den Prozess einfließen zu lassen.

Teil des Vernetzungsprozesses war auch die Gruppierung der Akteur:innen zu thematisch ausgerichteten Task-Forces, die in Workshops gemeinsam an Projekt-Szenarien für prototypische Standorte arbeiteten. Auf diese Weise wurden die gegebenen Rahmenbedingungen überprüft, Anpassungsbedarfe formuliert und die zentralen Themen des Vorhabens A&B bearbeitet, indem gemeinsam Möglichkeiten der Umsetzung modellhafter Projekte für nutzungsgemischte, dezentrale Standorte für Wohnen bzw. Unterbringung geflüchteter Menschen diskutiert bzw. entwickelt wurden. Ein besonderer Fokus lag auf der Beschäftigung mit einem für die erfolgreiche Teilnahme zivilgesellschaftlicher Akteure geeigneten Vergabeverfahren (siehe Kap. 3.4). Die Ergebnisse aus dem Vernetzungsprozess und den Workshops sind in Kapitel 3– Grundlagen eingeflossen.

In Kapitel 4 sind zwei Projekt-Szenarien in skizzenhafter Form dargestellt, die mit den darin als Projektentwickler dargestellten Akteur:innen aus Genossenschaften und Mietshäuser Syndikat entwickelt wurden. Diese Projektskizzen sind nicht als umsetzbare Blaupausen zu verstehen, sondern zeigen Möglichkeiten der Umsetzung für die Modellprojekte auf. Sie müssten für eine Realisierung gemeinsam mit den involvierten Akteuren überprüft und weiterentwickelt, sowie an einen konkreten Standort und dessen Rahmenbedingungen angepasst werden.

Kapitel 5 zeigt unterschiedliche Haltungen und Bereitschaften für eine Kooperation unter den zivilgesellschaftlichen Akteur:innen. [Statt einstimmiger Forderungen wurden Handlungsop-](#)



tionen und Kommunikationsgrundlagen für die Annäherung an eine gemeinsame Zielsetzung erarbeitet.

Kapitel 6 fasst die gewonnenen Erkenntnisse zusammen und enthält Handlungsempfehlungen für die Fortführung des Vorhabens A&B.

Der Projektbericht soll als Grundlage für die weitere standortbezogene Entwicklung und die Vergabeverfahren im Vorhaben A&B dienen.

Prozessablaufplan

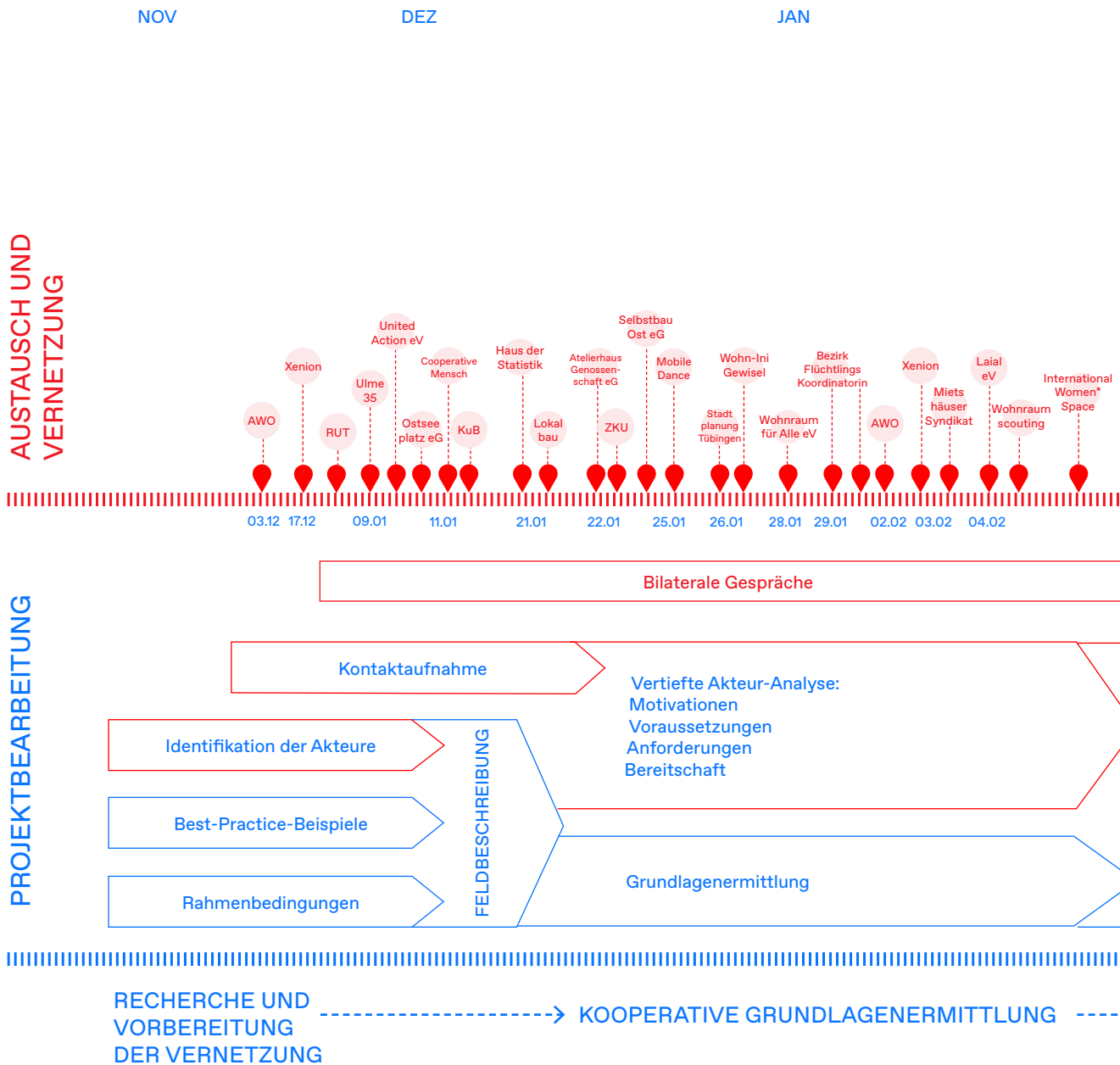


Abbildung 1: Prozessablaufplan

Einführung in die Thematik:

Bedarf Wohnraum für Geflüchtete und aktueller Stand der Bemühungen zu seiner Herstellung

Laut Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten lebten Ende 2020 rund 19.000 Geflüchtete in Berlin. Parallel dazu lag die Unterbringungskapazität für Geflüchtete bei 24.267 Plätzen, so die Senatsbeauftragte für Integration im Oktober 2020. Dieses nominelle Über-Angebot an Unterbringungsplätzen wird jedoch relativiert durch die derzeit stattfindende, sukzessive Schließung der sogenannten Tempohomes, deren baurechtliche Genehmigung regelmäßig drei Jahre nach Betriebsbeginn erlischt. Dadurch entfielen bzw. entfallen im Laufe der Jahre 2020 und 2021 mehrere tausend Unterbringungsplätze für Geflüchtete. Eine Verlängerung der Nutzungszeit der Tempohomes ist in vielen Fällen prinzipiell möglich, aber nicht erwünscht, da sie die aktuellen baulichen Standards für die Unterbringung geflüchteter Menschen nicht erfüllen und nicht als langfristige Unterbringung dienen können. Zudem würde ihre Weiternutzung in einigen Fällen die Errichtung anderer dringend benötigter Einrichtungen der sozialen Infrastruktur auf denselben Standorten verzögern. Insofern hat die zeitnahe Realisierung weiterer Unterbringungsplätze für die Senatsverwaltung für Integration und das LAF weiterhin große Priorität.

Im Folgenden werden die Unterschiede zwischen der Unterbringung geflüchteter Menschen im Sinne des LAF einerseits und selbstständigem Wohnen Geflüchteter andererseits anhand verschiedener Projekte der öffentlichen Hand sowie der Zivilgesellschaft veranschaulicht.

Unterbringung von Geflüchteten: Aktuelle Projekte

Die wichtigste Strategie des Berliner Senats zur raschen Deckung des Bedarfs an Wohnraum für Geflüchtete ist die Errichtung sogenannter Modularer Unterkünfte für Geflüchtete (MUF). Es handelt sich dabei um Massivbauten in Modulbauweise, die aufgrund des Sonderparagrafen 246 (stark vereinfachte Genehmigungsfähigkeit von Unterkünften für Geflüchtete) vielerorts vergleichsweise schnell genehmigt werden konnten.

Die MUF werden von unterschiedlichen Akteuren realisiert: die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung selbst, durch die sechs landeseigenen Wohnungsbauunternehmen sowie die Berlinovo Grundstücksentwicklungs GmbH (BGG). Sie weisen daher leicht unterschiedliche Konzeptionen und Grundrisse auf. Landesweit sind insgesamt 47 solcher Komplexe geplant, zwei bis drei pro Bezirk, die zusammen etwa 6000 Wohnungen mit 372.000 Quadratmeter Wohnfläche aufweisen werden. 20 davon sind bereits in Betrieb, neun befinden sich im Bau und die restlichen 18 in Planung (Stand 03/2021).



Die aktuell angestrebte Form der Umsetzung dieser MUF gibt der sogenannte GU3 Standard des LAF vor (siehe Kap. 3.5). Er ist so konzipiert, dass die entstehenden Gebäude in der Nachnutzung ohne größere Umbaumaßnahmen als Wohnraum zur Verfügung stehen und so einen Beitrag zur Deckung des seit Jahren wachsenden Bedarfes leisten sollen.

Als Beispiele für Gemeinschaftsunterkünfte, die derzeit in Betrieb genommen werden, sei an dieser Stelle die Falkenberger Straße 154 A/B genannt. Hier wurde durch das Landeseigene Wohnungsunternehmen Gesobau AG ein Wohnkomplex mit insgesamt 66 Wohnungen und Platz für bis zu 194 Personen errichtet. Dieser wurde nach der Fertigstellung Ende 2020 von geflüchteten Menschen bezogen, soll jedoch in der Nachnutzung als Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen zur Verfügung stehen. Die Gestaltung der Grundrisse erfolgte daher nach den gängigen Kriterien der Gesobau für Neubauten im Land Berlin.

In der Erstnutzung durch das LAF werden die Räume in der Regel von zwei Personen belegt, was die Privatsphäre der Bewohner:innen schwer beeinträchtigt (Vgl. Kap. 3.5). Die städtebauliche Einbindung der Gebäude und ihre architektonische Gestaltung muss zudem aufgrund der Bauweise in großformatigen Modulen als unflexibel und wenig anspruchsvoll bezeichnet werden. Für kleinere Grundstücke in innerstädtischen Lagen wie Friedrichshain-Kreuzberg sind sie insofern häufig nicht geeignet.

Parallel zur Umsetzung der MUF-Standorte werden bereits als Gemeinschaftsunterkünfte genutzte Bestandsimmobilien durch das LAF saniert und wieder in Betrieb genommen, drei solcher Sanierungen wurden im Jahr 2021 abgeschlossen und die Unterkünfte wieder in Betrieb genommen⁴. Ökonomisch und ökologisch ist die Nutzung von Bestandsimmobilien mit geeigneten Typologien häufig nachhaltiger als Neubau, denn es kann wertvolle Bausubstanz erhalten werden.

Allerdings weisen viele der Bestandsimmobilien wohnheimartige Grundrisse auf, die sich mit vertretbarem Aufwand nicht in Wohnungsgrundrisse umwandeln lassen. So müssen die Bewohner:innen der im April 2021 wiedereröffneten Gemeinschaftsunterkunft in der Charlottenburger Soorstraße 83⁵ durch doppelt belegte Zimmer sowie geteilte Sanitärräume, Küchen und Waschmaschinenräume sehr starke Einschränkungen ihrer Privatsphäre hinnehmen. Solche Einschränkungen haben vielerorts für minderjährige und weibliche Personen auch die Gefahr sexueller Belästigung mit sich gebracht⁶.

Wohnen für Geflüchtete: Aktuelle Projekte

In den Jahren seit 2015 wurde in Berlin jedoch auch eine Reihe ambitionierter Projekte realisiert, die eigenständiges Wohnen für Menschen mit und ohne Fluchterfahrung in Kombination mit weiteren sozialen oder kulturellen Nutzungen ermöglichen. Hier schließen geflüchtete Menschen reguläre Mietverträge ab und ihr Wohnraum ist sozialräumlich eingebunden. Zum Teil ermöglichen die Projekte geflüchteten Bewohner:innen, Mitglieder in einer Genossenschaft zu werden oder sie bieten Unterstützung und Kontakt für eine bestimmte Bedarfsgruppe. Drei solcher Projekte werden im Folgenden kurz vorgestellt.

4—https://www.berlin.de/laf/wohnen/informationen-fuer-anwohner/?page_at_1_0=1

5—<https://www.berlin.de/laf/ueber-uns/pressemitteilungen/2021/pressemitteilung.1075485.php>

6—Vgl. bspw. Handreichung "Gewaltschutz für Frauen in Flüchtlingsunterkünften" des Landes Brandenburg, S. 11 ff

Das Projekt "Tolerantes Miteinander" (ToM) des landeseigenen Wohnbauunternehmens Degewo ist ein Modellquartier für das gemeinsame Wohnen von Menschen mit und ohne Fluchterfahrung und wird derzeit fertig gestellt. Das Modellprojekt zeichnet sich durch die Beteiligung der Bewohner:innen während der Planungsphase, sowie durch verschiedene Angebote für die aktive Teilhabe und den Austausch unter den Bewohner:innen unterschiedlicher Herkunft und mit der Nachbarschaft aus. Allerdings ist das Angebot beschränkt auf geflüchtete Menschen, die bereits ein dauerhaftes Bleiberecht haben, zudem werden die Bewohner:innen vom Internationalem Bund und der Degewo ausgesucht⁷.

Die Genossenschaft am Ostseeplatz eG hat in der Lynarstraße 38-39 in den Jahren 2017 bis 2019 das Projekt "Gemeinschaftswohnen im Wedding" realisiert. Durch innovative und flexible Grundrissgestaltung konnte eine inklusive Gemeinschaft entstehen, die neben Menschen mit Fluchterfahrung auch die Bewohner:innen einer Wohngemeinschaft für Menschen mit Demenz-Erkrankung in das Wohnhaus integriert.

Das Projekt zeichnet sich durch eine äußerst nachhaltige Planung (Flächeneffizienz in den Grundrissen und bezüglich des schwierigen Grundstücks, Holzbauweise) sowie durch die Einbindung geflüchteter Menschen, nicht nur in den Planungsprozess, sondern auch als vollwertige Mitglieder in die Genossenschaft aus – beides unabhängig von ihrem aufenthaltsrechtlichen Status. Bei der Umsetzung dieses Prozesses kooperierte die Genossenschaft u.a. mit der Wohnberatung des Vereins XENION. Allerdings ist der Anteil Geflüchteter sehr gering, und die Umsetzung eines vergleichbaren Konzeptes in größerem Maßstab ist bislang nicht erfolgt⁸.

Das Projekt "LOVO" (siehe auch Kap. 2) ist ein 2018 fertig gestellter Wohnhausneubau für 32 LGBT*-Menschen in betreuten Wohngemeinschaften, darunter Asylbewerber:innen und Geflüchtete mit anerkanntem Status, Studierende und Senior:innen, teilweise mit Betreuungsbedarf. Das Haus enthält zudem Wohnungen und Ladeneinheiten, die frei auf dem Mietmarkt vergeben werden. Das Programm des Hauses ist auf eine gemischte Bewohner:innenschaft ausgelegt, um Integration zu fördern und Diskriminierung entgegenzuwirken. Das Haus entstand in privater Trägerschaft, Betreiber der betreuten Wohnungen und des Cafés im Erdgeschoss ist die Schwulenberatung Berlin.

Das Projekt zeichnet sich durch dauerhaft günstige Nutzungsentgelte, durch eine solidarische Umverteilung der Mietkosten innerhalb des Hauses und durch seine thematische Ausrichtung auf die Unterstützung mehrfach marginalisierter Personen (LGBT* bzw. Geflüchtete) aus. Durch die private Trägerschaft ist das Haus jedoch nicht dauerhaft gegen Verkauf oder Spekulation abgesichert⁹.

Die drei vorgestellten Projekte zeigen unterschiedliche Möglichkeiten auf, geflüchtete Menschen mit vollwertigen Wohnungen zu versorgen. Sie sind als Modelle zu betrachten, die Vorbild für eine Vielzahl ähnlicher Entwicklungen werden müssen, um auch strukturell wirksam zu werden. Gleiches gilt für das Programm "Wohnen für Flüchtlinge", einem Kooperationsvertrag zwischen dem Land Berlin und den Landeseigenen Wohnungsunternehmen, in welchem sich letztere verpflichten, jährlich 275 Wohnungen für die Neuvermietung an geflüchtete Menschen bereit zu stellen¹⁰.

7—<https://www.degewo.de/wachstum/neubau/treptow-koepenick/schoenefelder-chaussee-26-38-wege-dornstr-119-123>

8—<https://xenion.org/angebote/wohnraumfuergefluechtete/gemeinschaftswohnen-lynarstrasse/> <http://am-ostseeplatz.de/2Gemeinschaftswohnen-im-Wedding.pdf>

9— https://www.baunetz.de/meldungen/Meldungen-Integratives_Projekt_von_Christoph_Wagner_Architekten_7074421.html und http://www.c-wagner.de/projectdocs/pdf/ARCH_PLUS_242_Ausschnitt%20LOVO_Einzelseiten.pdf

10— <http://docplayer.org/28068215-Wohnungen-fuer-fluechtlinge-wff.html>



Stand der Diskussion um die angemessene Wohnraumversorgung Geflüchteter in Berlin

Wie zu Beginn der Einführung dargestellt, besteht aus Sicht des Berliner Senats nach wie vor dringender Bedarf für die Herstellung von Unterbringungsplätzen für geflüchtete Menschen.

Die Mehrheit der zivilgesellschaftlichen Akteur:innen, die sich am Projekt A&B beteiligt haben, hat sich jedoch dafür ausgesprochen, statt Gemeinschaftsunterkünften im Sinne des LAF bevorzugt vollwertige Wohnungen herzustellen, die auch als solche genutzt werden, d.h. deren Belegung nicht fremdbestimmt durch das LAF erfolgt, und in denen nicht einander fremde Personen denselben Wohn- und Schlafräum teilen müssen. Diese Haltung wird auch von Unterstützungsstrukturen für geflüchtete Menschen in Berlin, wie dem Flüchtlingsrat¹¹ geteilt.

Etwa die Hälfte der rund 18.000 Menschen mit Fluchterfahrung, die derzeit in Berliner Gemeinschaftsunterkünften leben, sind sogenannte "Status-gewandelte" Geflüchtete: Sie besitzen bereits einen Aufenthaltsstatus, der sie berechtigt, eigenständig und selbstbestimmt eine angemessene Wohnung anzumieten, für die auch regelmäßig ein Anspruch auf Kostenübernahme durch die Agentur für Arbeit entsprechend der Bestimmungen der AV Wohnen (siehe Kap 3.2.3) besteht.

Die derzeitige Berliner Praxis, für diese Bedarfsgruppe Unterkunftsplätze zu schaffen, ist insofern fragwürdig, als einem deutlich erhöhten Aufwand (Kosten auf struktureller Ebene für Verwaltung und Belegung durch das LAF, sowie auf Ebene der Standorte durch Personal) ein durch Fremdbestimmung und Konzentration auf wenige Standorte deutlich verminderte Wohnzufriedenheit und erschwerte Integrationschancen der auf diese Weise verwalteten Menschen gegenüberstehen.

Diesem Umstand trägt auch die kontinuierliche Entwicklung der Standards des LAF für Gemeinschaftsunterkünfte Rechnung, die sich von Wohnheim-Typologien mit einem hohen Maß aufgezwungener Gemeinschaft der Bewohner:innen (geteilte Bäder, Küchen und Aufenthaltsräume) zu Typologien mit nahezu vollwertigen Wohnungsgrundrissen weiterentwickelt haben.

Im Rahmen des Vernetzungs- und Austauschprozesses mit zivilgesellschaftlichen Akteuren wurden im Vorhaben A&B Strategien erarbeitet, die bestehende Spielräume innerhalb der aktuellen Rahmenbedingungen des LAF für die Unterbringung Geflüchteter nutzen, um Projekte zu entwickeln, die darin ein hohes Maß an Selbstbestimmung und Privatsphäre realisieren.

11—https://fluechtlingsrat-berlin.de/wp-content/uploads/FR_WohnungenstattLager_Juli2018.pdf

1

Vernetzungsprozess

1.1—Feldbeschreibung: Akteur:innen

Entlang der Überschneidungen zwischen den Themenbereichen Flucht und Migration sowie der gemeinwohlorientierten Errichtung und Betrieb von nutzungs-kombinierten Räumen für Wohnen, Kultur und Gewerbe wurde im Verlauf der vorliegenden Untersuchung eine Übersicht der aktuellen Berliner Akteurslandschaft erstellt. Die Übersicht ist nicht vollständig und dient als Arbeitsgrundlage und Hilfestellung für die zukünftig im Vorhaben A&B geplanten standortspezifischen Vernetzungsprozesse. Dargestellt sind diejenigen Akteure, die als potentielle Kooperationspartner für die in Friedrichshain-Kreuzberg zu entwickelnden Modellprojekte in Frage kommen.

Die Sammlung der Akteure umfasst:

—Nicht-eigentumsorientierte, gemeinwohlorientierte Trägerschaften:

—gemeinwohlorientierte Genossenschaften, die in partizipativen Prozessen bezahlbaren Wohnraum planen und errichten, und bereits Kooperationen eingegangen sind (z.B. mit der Wohnraumberatung ‚XENION‘), um Geflüchtete in das genossenschaftliche Wohnen zu integrieren

—Wohnprojektinitiativen, die im Verbund des Mietshäuser Syndikats selbstverwaltete und nicht-gewinnorientierte Wohn- und Gewerbeprojekte entwickeln und sich dazu u.a. an Konzeptverfahren der BIM beteiligen oder sich in kooperativen Stadtteilentwicklungen engagieren (siehe Rathausblock)

—Wohnprojektinitiativen, die in Kooperation mit landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) selbstverwalteten und/oder inklusiven Wohnraum schaffen wollen

—lokale sozialer Träger wie gemeinnützige Stiftungen, Vereine, gGmbHs, Sozialgenossenschaften und Wohlfahrtsverbände, die als Bauherren inklusive Wohnprojekte und soziale Infrastrukturen wie KiTas und Begegnungszentren entwickeln, bauen und betreiben

—Landeseigene Wohnungsunternehmen, die über Erfahrung in kooperativen Entwicklungen mit selbstverwalteten, zivilgesellschaftlichen Organisationen verfügen und/oder bei bisherigen Modellprojekten für die Wohnraumversorgung Geflüchteter beteiligt waren

—lokale soziale Träger und Träger der freien Wohlfahrtspflege, die über Erfahrung im Betrieb von Unterkünften für Geflüchtete verfügen

—Organisationen und Gruppen, die an der Initiierung, Entwicklung oder dem Betrieb der Berliner Best-Practice-Beispiele beteiligt waren bzw. sind

—Projektträger, Vereine und Initiativen, die an den Schnittstellen von Handwerk, Kunst und Kultur mit Flucht und Migration tätig sind

—finanzielle Unterstützungsstrukturen der obengenannten Akteurs-Gruppen (z.B. Fördermittelgeber)

—selbstorganisierte Initiativen Geflüchteter und weitere etablierte Unterstützungsstrukturen für Menschen mit Flucht- und Migrationshintergrund

Netzwerkdiagramm

Das Netzwerkdiagramm zeigt Verbindungen zwischen den Akteuren anhand bestehender Kooperationen. Als Verbindung sollen hier u.a. folgende Formen der Kooperation verstanden werden:

- Bereits erfolgte oder aktuelle gemeinsame Projektentwicklungen
- eine temporäre Zusammenarbeit
- Förderverhältnisse
- Mitgliedschaften
- Verhältnisse zwischen Eigentümer und Betreiber oder Eigentümer und Generalnutzer

Die Darstellung erfolgt entlang der Organisationsstruktur und der potentiellen Rolle(n) bei der Entwicklung der Modellprojekte (siehe Abb.1).

Die Unterscheidung der Akteure in kommunale, kirchliche, zweckgebundene / gemeinnützige, gemeinschaftliche /selbstorganisierte Akteure dient zur Sichtbarmachung der Kooperationen zwischen unterschiedlichen Organisationsstrukturen. Im Netzwerkdiagramm wurden die Kooperationen aus Gründen der Übersichtlichkeit nicht ausdifferenziert dargestellt. Es bietet einen Einblick in das Berliner Feld aktiver Strukturen, auf die bei der Entwicklung der Modellprojekte im Vorhaben A&B zurückgegriffen werden kann.



Abbildung 2: Index Netzwerkdiagramm

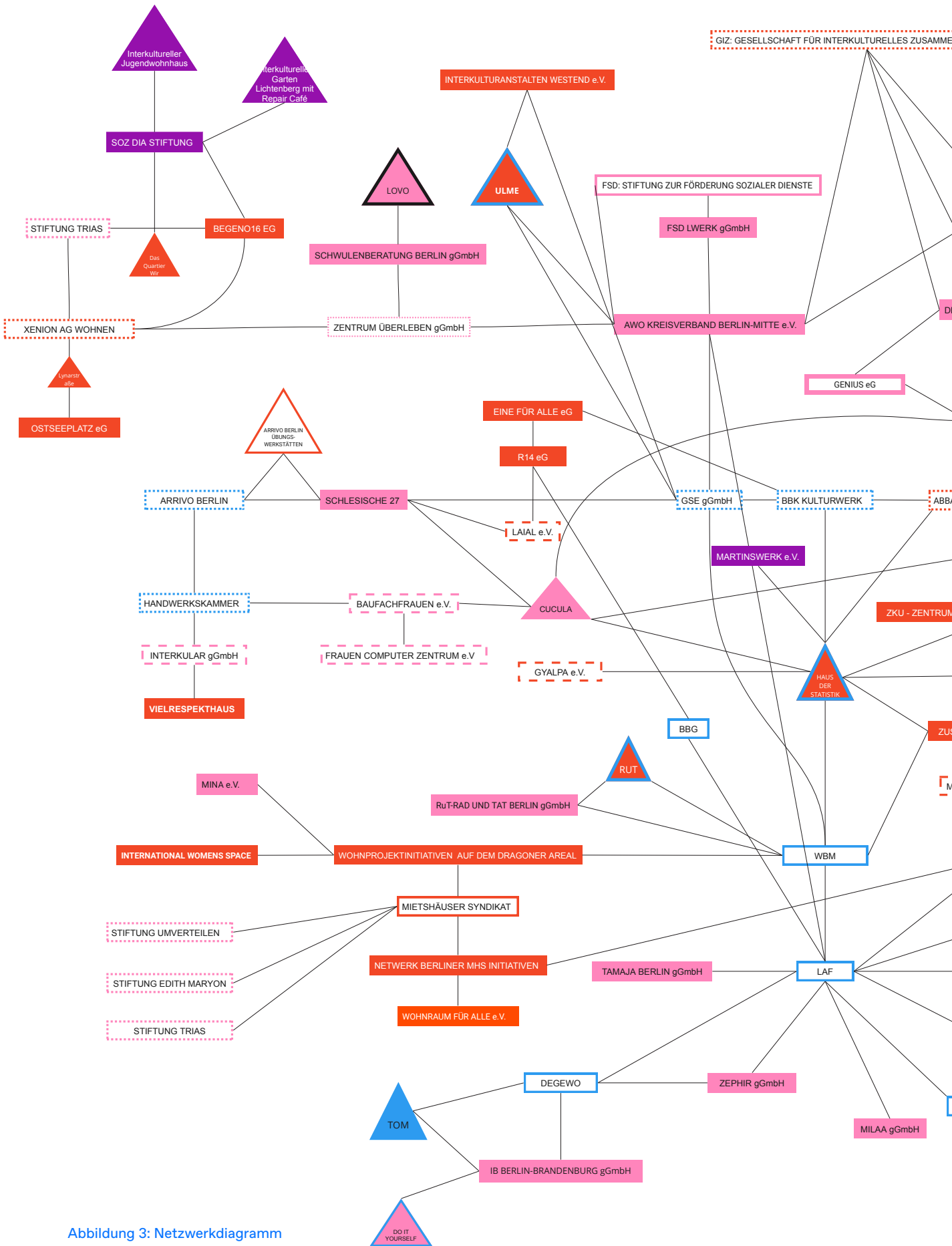
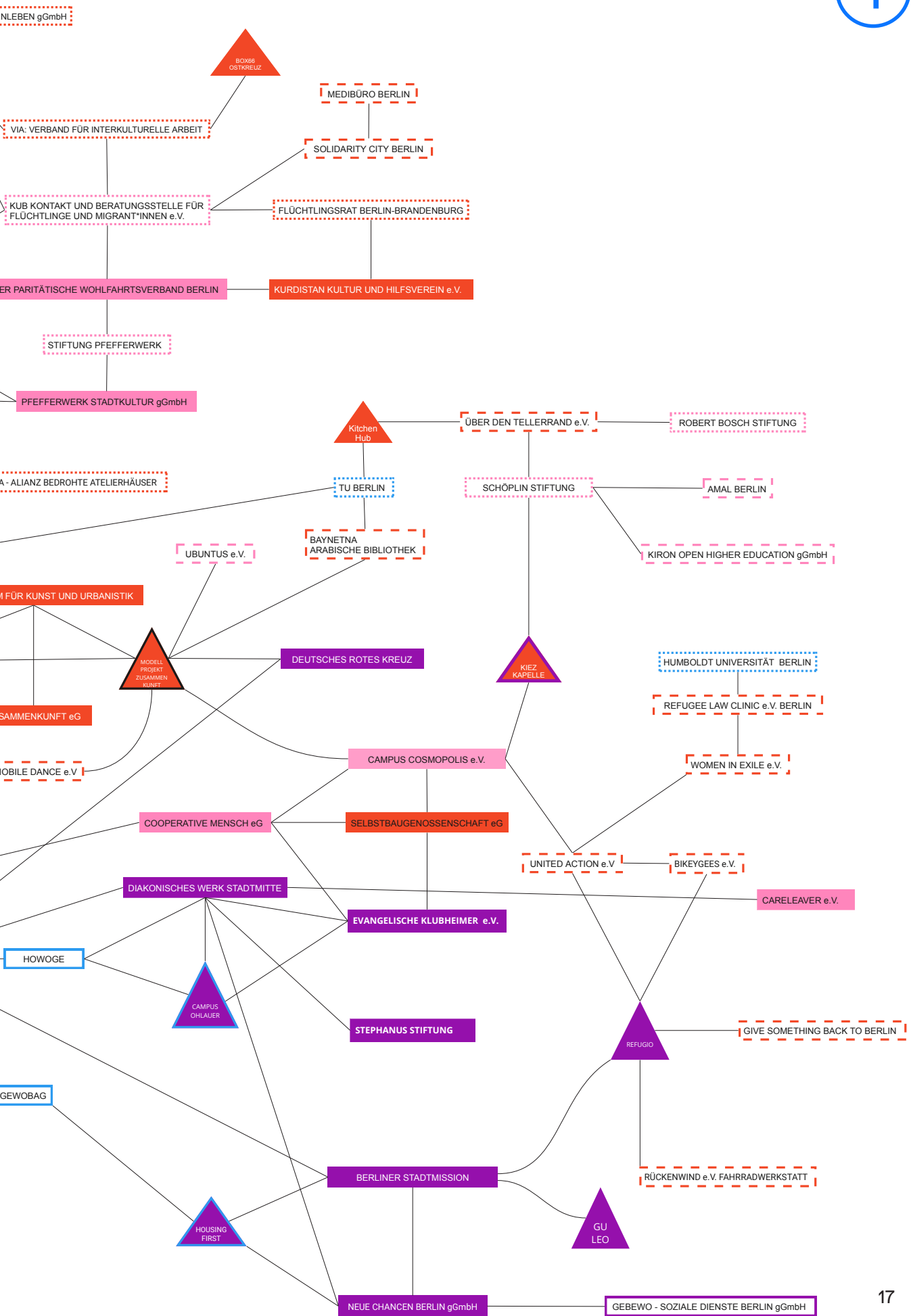


Abbildung 3: Netzwerkdigramm



1.2—Vorgehen: Kontaktaufnahme und der gemeinsame Prozess mit den Akteur:innen

Vorrangiges Ziel der Vernetzung war es, [Motivationen, Anforderungen und Handlungsspielräume](#) zu analysieren und Raum für einen [differenzierten Austausch](#) zu schaffen. So wurde die Grundlagenermittlung der vorliegenden Untersuchung im engen Austausch mit den Akteur:innen um deren Ansprüche, Bedarfe und Möglichkeiten ergänzt.

Im Vernetzungsprozess wurden nicht nur diejenigen Akteur:innen angesprochen, die im Rahmen der Modellprojekte für die Rolle der Bauherrn in Frage kommen, sondern eine große Bandbreite von Akteuren, deren Beteiligung auf weiteren Ebenen der Modellprojekte notwendig bzw. erwünscht ist. Der Begriff „Bauherr“ wurde somit erweitert, um sich einer vollständigen Vertretung der Interessen aller zentralen Akteure anzunähern und deren Teilhabe im Prozess zu stärken.

Die Erweiterung des Feldes potentieller Bauherren soll Möglichkeiten kooperativer Trägerschaft fördern, so dass die vielfältigen Herausforderungen in der Entwicklung eines Modellprojekts (neben Planung und Bau z.B. auch Akquise von Fördermitteln, Organisation von Nutzungsmischung, Schnittstellen und Betrieb) durch die Erfahrungen und Kompetenzen verschiedener Akteure bewältigt werden können. So können bei einer konkreten standortspezifischen Projektentwicklung durch den Zusammenschluss mehrerer Akteure projektbezogene Trägerschaften entstehen, die als Bauherr agieren. Bauherr im engeren Sinn kann in einem solchen Fall eine für das Projekt gegründete juristische Person (z.B. eine Projekt-GmbH) sein.

Die Beteiligung von Akteur:innen auf allen im folgenden aufgelisteten fünf Ebenen diene einerseits dazu, unterschiedliche Perspektiven und Interessen in den Prozess einzubringen. Andererseits wurde im Rahmen der sechs Workshops eine Vernetzung zwischen den Akteur:innen unterschiedlicher Ebenen initiiert, um Kooperationen für eine potentielle spätere Projektentwicklung anzuregen.

Akteurs-Gruppen und ihre Perspektiven und Beiträge zum Prozess:

Akteursgruppe potentielle Rolle im Modellprojekt		Ebene der Beteiligung
	zum Beispiel	Perspektive, Beitrag in die Diskussion / in den Prozess
1	Mögliche Bauherren, allein oder in Kooperation mit weiteren Akteuren	
	Stiftungen, Genossenschaften, Mietshäuser Syndikat	- ökonomische Zwänge, Spielräume und Voraussetzungen
2	Mögliche Betreiber für die Unterkunft oder für einen selbstverwalteten Teil	
	Projekt-Initiativen: Wohnen/Gewerbe/ Handwerk/Kunst & Kultur	- Voraussetzungen für Selbstverwaltung - Anforderungen an ein bewerberfreundliches Vergabeverfahren
	Träger der freien Wohlfahrtspflege und weitere sozialer Träger	- Erfordernisse und Bedingungen institutionalisierter Träger der Unterbringung. - Erfahrungswerte und bisherige Versuche, dezentrale Unterbringung und Abweichungen von strikten Regeln des Unternehmense Betriebs zu organisieren
3	sonstige Kooperationspartner:innen für spätere Nutzergemeinschaften oder als Teilbetreiber:innen der sozialen oder kulturellen Nutzungen	
	Vereine und soziale Projekte, die im Bereich Flucht und Migration oder in der Schnittstelle von Kunst/Kultur/Handwerk/ Gastronomie und Flucht & Migration arbeiten	- Erfahrungswerte, Motivationen, Voraussetzungen für eine Kooperation
4	Vertreter*innen der späteren Bewohner:innen	
	Unterstützungsstrukturen für Geflüchtete	- Anforderungen an Wohnraum für Geflüchtete - Einbettung in die Entwicklungen
	selbstorganisierte Initiativen von geflüchteten Menschen	- Einschätzung einer breiteren Akzeptanz der Modellprojekte von den Perspektiven der Aktivist:innen und von der Planung Betroffenen.
5	weitere Expert:innen	
	Vertreter:innen der Best-Practice-Beispiele	- Erfahrungswerte
	Ansprechpartner:innen für potentielle finanzielle Unterstützung	- Know-How in der Entwicklung nutzungsgemischter, selbstorganisierter Projekte

Bilaterale Gespräche

Den Auftakt des Vernetzungsprozesses bildeten erste bilaterale Gespräche. Sie dienten einem Informationsaustausch, in dem die Akteur:innen über das bezirkliche Konzept und das Entwicklungsvorhaben informiert und zu ihrem Interesse an einer Mitwirkung im Prozess befragt wurden. Darüber hinaus wurde über die Haltung der Akteure zu Themen gesprochen, die eine Teilnahme möglicherweise erschweren oder verhindern könnten.

Es erfolgten im Durchschnitt ein bis zwei Gespräche pro Akteur:in über den gesamten Bearbeitungszeitraum verteilt. Die ersten Gespräche nutzten wir jeweils für die gemeinsame Ermittlung der Grundlagen und die Vorbereitung der Workshops, die späteren Gespräche waren wichtig für die weitere Vernetzung, um detaillierteres Feedback auf die Grundlagenermittlung einzuholen und die Handlungsspielräume zu untersuchen.

Für die ersten Gespräche dienten die aufbereiteten Best-Practice-Beispiele (siehe Steckbriefe Kapitel 2) als Kommunikationsmittel. Der Fokus lag hier auf den Fragen „[Wie können wir ähnliche Projekte in Berlin umsetzen und welche Hindernisse gilt es zu überwinden?](#)“ und „[Ist eine Beteiligung an den anvisierten Modellprojekten gewünscht? In welcher Rolle bzw. welcher Form?](#)“

Im Prozess stellte sich heraus, dass die Voraussetzungen für eine Beteiligung für viele der Akteur:innen nicht in erster Linie mit Fragen der Finanzierbarkeit oder dem Vorhandensein von Ressourcen zusammenhängen, sondern vor allem mit inhaltlichen und strukturellen Aspekten. [Die Rahmenbedingungen einer Unterbringung im Sinne des LAF](#) erwiesen sich als der zentrale Aspekt, der die Kooperationen (besonders mit Vertreter:innen der Perspektiven Geflüchteter) erschwerte.

Für die Gestaltung eines konstruktiven Prozesses und für die Annäherung an eine gemeinsame Zielsetzung wurden die Aspekte der Unterbringung auf mehreren Ebenen diskutiert. Die oben nur kurz erwähnten Hindernisse und Bedenken der Akteure im Bezug auf die Entwicklung der Modellprojekte werden im Kapitel 5 - Evaluation Vernetzungprozess ausführlicher dargestellt.

Workshops

„[Wichtig: Wie werden die Dinge umgesetzt, nicht nur wie sollten die Dinge aussehen?](#)“

(Fatuma Musa Afrah, Aktivistin für das Empowerment von neuzugewanderten Mädchen und Frauen in Berlin und Brandenburg, in Workshop 3)

In Vorbereitung der Workshopphase wurden die Akteur:innen zu thematisch ausgerichteten Task-Forces gruppiert. Jede Task Force versammelte Vertreter:innen aller entscheidenden Perspektiven für die Entwicklung von Modellprojekten: Nutzer:in, Unterstützer:innen bzw. Expert:innen für den jeweiligen thematischen Schwerpunkt, Bauherr:in bzw. Projektentwickler:in, Betreiber:in.

Inhalt der Workshops war die Diskussion und gemeinsame Weiterentwicklung von modellhaften Projekt-Szenarien für prototypische Standorte im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, die auf Grundlage der Recherche- und Vernetzungsphase vorbereitet worden waren. Zwei dieser Szenarien sind im Kapitel 4 dargestellt.

Das Ziel der Workshops bestand darin, die Herausforderungen bei der Entwicklung von Modellprojekten auf allen Seiten (Auftraggeber:in, Nutzer:in, Bauherr:in, Betreiber:in, ...) zu ermitteln und gemeinsam Strategien zu ihrer Bewältigung zu entwickeln. In den Workshops wurden dazu die gegebenen Rahmenbedingungen überprüft und Anpassungsbedarfe formuliert, sowie die zentralen Themen des Vorhabens A&B bearbeitet, indem gemeinsam Möglichkeiten der Umsetzung modellhafter Projekte für **nutzungsgemischte, dezentrale Standorte für Wohnen bzw. Unterbringung geflüchteter Menschen** untersucht wurden. Dabei wurden mögliche Kooperationen zwischen den beteiligten Akteuren mitgedacht und erörtert. Auch die Beschäftigung mit einem für die erfolgreiche Teilnahme zivilgesellschaftlicher Akteure geeigneten Vergabeverfahren war Teil der Workshops.

Der dritte Workshop diente nicht der Arbeit an Projekt-Szenarien, sondern der Überprüfung der Prämissen des Vorhabens A&B in der Diskussion mit Akteur:innen aus selbstorganisierten Unterstützungs-Organisationen geflüchteter Menschen. Die Ergebnisse sind im Kapitel 5-Evaluation Vernetzungsprozess festgehalten.

Um die Fülle der zu bearbeitenden Fragen bei der Entwicklung eines Modellprojekts zu strukturieren, wurden diese in die fünf Ebenen **Nutzung, Raum, Organisation, Finanzierung und Vergabe** gegliedert und in dieser Reihenfolge, d.h. von der Praxis ausgehend hin zu den technischen und organisatorischen Fragen, diskutiert.

Auf diese Weise konnten sowohl die Gestaltung und die atmosphärischen Qualitäten der Projekte, die aus Sicht der Nutzer:innen und Unterstützer:innen (z.B. Aktivist:innen, Sozialarbeiter:innen, gemeinnützige Vereine) entscheidend sind, als auch die technischen und administrativen Fragen, die vor allem für potenzielle Bauherr:innen und die bezirkliche Verwaltung von Bedeutung sind, angemessen berücksichtigt werden.

Es wurden jedoch keine umsetzbaren, konkreten Projekte entwickelt, sondern die Grundlagen für deren Entwicklung ermittelt. Die Ergebnisse und Erkenntnisse der Workshops finden sich insofern nicht nur in den zwei in Kapitel 4 vorgestellten Szenarien, sondern vor allem auch in den Darstellungen der zentralen Themen des Vorhabens A&B in Kapitel 3.

Die Akteur:innen begreifen wir als Expert:innen für die Voraussetzungen ihrer jeweiligen Organisation. Die von ihnen getroffenen Aussagen zu deren Möglichkeiten und Beschränkungen sind jedoch nicht verbindlich, sondern müssen bei einer realen Projektentwicklung überprüft und mit den jeweiligen Organisationen rückgesprochen werden. Zum Teil stellen die Aussagen der Akteur:innen auch ihre persönliche Einschätzung dar.

Synthese: Entwicklung eines Strategiepapiers

Das Strategiepapier richtet sich an zukünftig in den Prozess im Vorhaben A&B einzubeziehende, zivilgesellschaftliche und kommunale Akteur:innen und soll die Orientierung in der Thematik und die Partizipation erleichtern. Es erklärt die wichtigsten Hintergründe für potentielle Projektbeteiligte und besteht aus zwei Teilen.

Teil A führt in die Thematik ein und bietet einen Überblick über das Projekt und seine Ziele, indem er den gemeinsamen Prozess mit repräsentativen zivilgesellschaftlichen Akteur:innen abbildet und ihre unterschiedlichen Haltungen, Forderungen, Bedarfe und Bereitschaften für eine Kooperation darstellt.

Der Vernetzungsprozess A&B ergab keine abgestimmte, einheitliche Handlungsempfehlung, die von allen Akteur:innen geteilt wird. Das Strategiepapier stellt insofern eine durch uns vorgenommene Synthese unterschiedlicher, z.T. konträrer Haltungen, Interessen und Informationen dar. Anschließend sind die gewonnenen Erkenntnisse zusammengefasst und die wesentlichen Herausforderungen bei der Fortführung des Vorhabens A&B sowie Strategien zum Umgang mit ihnen dargestellt. (entspricht in etwa den Kapiteln 1, 5 und 6 des vorliegenden Projektberichtes).

Teil B dient als Handbuch, in dem während der Fortführung des Vorhabens A&B gezielt Informationen nachgeschlagen werden können. Es enthält die Kapitel Best-Practice-Beispiele, Grundlagen und Projektskizzen (vgl. Kap. 2, 3 und 4 des Projektberichtes).

Mitwirkende Akteure

Mitwirkung durch Workshop-Teilnahme und zusätzliche bilaterale Gespräche:

- XENION psychosoziale Hilfen für politisch Verfolgte e.V. (AG Wohnen)
- LokalBau
- AWO Kreisverband Stadtmitte – Unterkunftsleitung Marie-Schlei-Haus für besonders Schutzbedürftige
- Eine für Alle eG
- Am Ostseeplatz eG
- Zentrum für Kunst und Urbanistik (ZK/U)
- Haus der Statistik
- Rat und Tat gGmbH (RuT)
- Cooperative Mensch eG
- Miethäuser Syndikat Regionalberatung Berlin-Brandenburg

- Netzwerk Berliner Mietshäuser Syndikats-Initiativen
- Wohninitiativen auf dem Dragoner Areal
- Wohnraum für Alle! e.V.
- Wohnprojekt-Initiative Etage 13
- Wohnscouting Friedrichshain-Kreuzberg
- Laial e.V.
- Mobile Dance e.V.
- International Women* Space
- United Action e.V.
- Campus Cosmopolis e.V.
- Evi Gülzow (ehemalige Geschäftsführerin Diakonisches Werk Stadtmitte)

Mitwirkung durch Workshop Teilnahme:

- Stadtbodenstiftung
- Rathausblock / GeWiSel
- Mina e.V.

Mitwirkung durch Interviews / bilaterale Gespräche:

- Bruno Watara (Welcome United)
- Genius eG
- Atelierhaus Genossenschaft eG
- Mietergenossenschaft Selbstbau eG
- Ulme 35
- KuB – Kontakt und Beratungsstelle e.V.
- Wohnraumbeauftragte der Stadtplanung Tübingen
- Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF)
- SozDia Stiftung

2 Best-Practice-Beispiele

Steckbriefe

Bundesweit existieren verschiedene Modellprojekte, in denen eine nutzungsgemischte Unterbringung für Geflüchtete praktiziert wird und die bereits verwirklichte Beispiele für gemischte Betreiber- und Trägerschaftsmodelle darstellen.

Im Folgenden wird eine Auswahl dieser Projekte in Form von Steckbriefen dargestellt und ihre unterschiedlichen Konzepte für Betrieb und Finanzierung sowie ihre Organisationsformen analysiert.

Projekte sortiert nach Besitzstruktur:

—Projekte in kollektivem Besitz:

—genossenschaftlich:

- 1 Bellevue di Monaco, München
- 2 Quartier Wir, Berlin Weißensee

—Kommanditgesellschaft

- 3—Neue Nachbarn, Tübingen

—Projekte in kirchlichem Besitz:

- 4—Grand Hotel Cosmopolis, Augsburg
- 5—Klarissenkloster, Köln Kalk
- 6—Refugio, Berlin Neukölln

—Projekte in kommunalem Besitz:

- 7—Gartenstraße 4, Oranienburg
- 8—Ohlendiekshöhe, Hamburg Wandsbek
- 9—Ulme 35, Berlin Westend

—Projekte in privatem Besitz:

- 10—Lovo, Berlin Ostkreuz



BELLEVUE DI MONACO

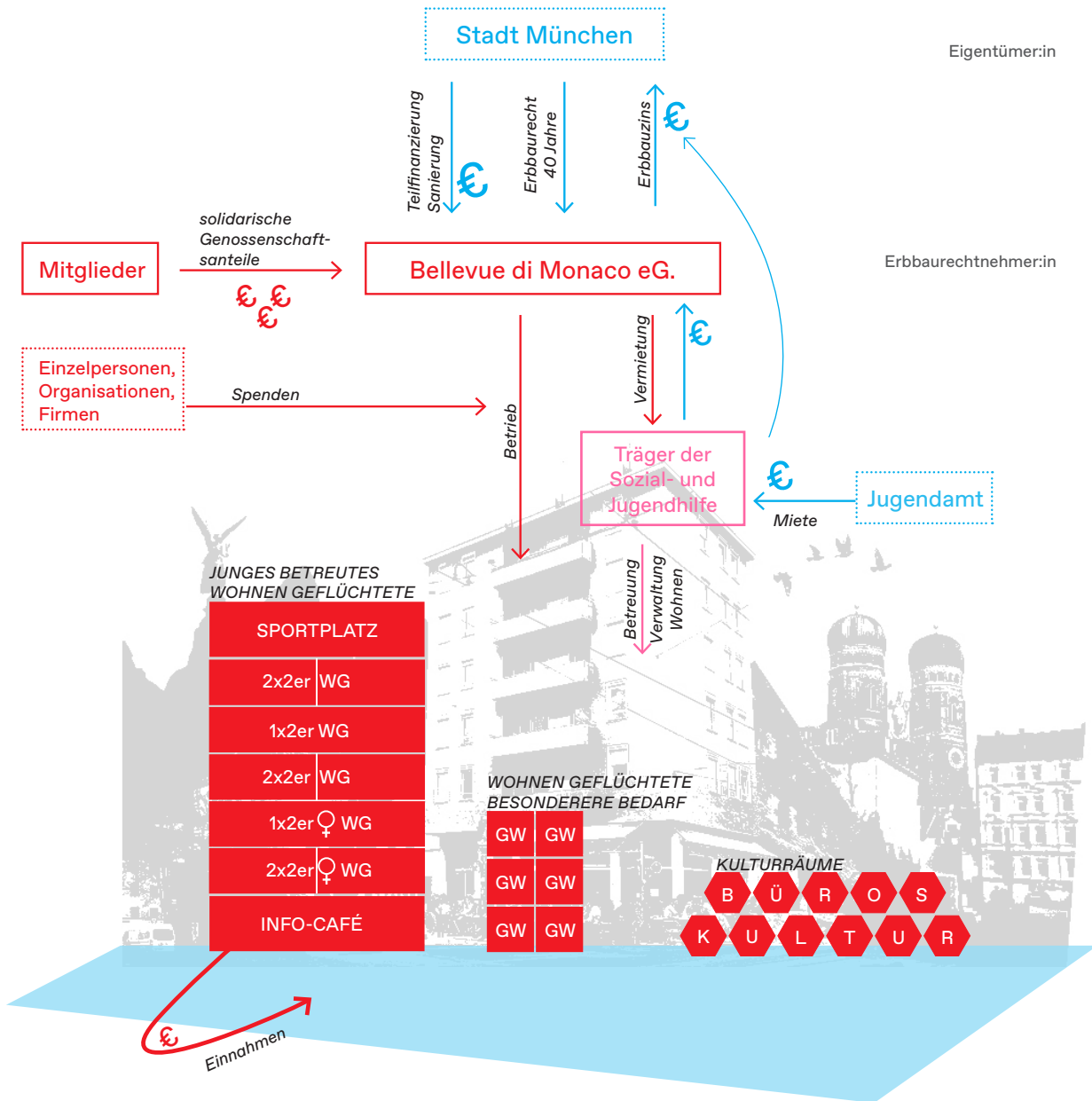
MÜNCHEN

2018

AKTEURE	Bellevue di Monaco eG. Stadt München Träger der Sozial- und Jugendhilfe
NUTZUNG	<ul style="list-style-type: none"> – 8 Trägerwohnungen für bis zu 16 junge Erwachsene in 2er-WGs im Anschluss an die Jugendhilfe, 6 Wohnungen für Familien und Alleinerziehende mit Fluchthintergrund – Info-Café für Begegnung, Information und Beratung – Kulturzentrum für Geflüchtete, Theater, Konzerte, Lesungen, Podiumsdiskussionen, Beratungsangebote, Sprachkurse und Schulungen
EIGENTUM	<ul style="list-style-type: none"> – Erbbaurechtnnehmerin: Gemeinnützige Sozialgenossenschaft Bellevue di Monaco eG – Eigentümerin: Stadt München
VERGABE	– über eine EU-weite Ausschreibung, an der sich nur die Bellevue di Monaco eG beteiligte. Die Genossenschaft bekam mit ihrem Konzept für ein Wohn- und Kulturprojekt den Zuschlag für das Erbbaurecht mit 40 Jahren Laufzeit.
PROZESS	<ul style="list-style-type: none"> – Aktivist:innen engagierten sich gegen die Pläne der Verwaltung, die Häuser abzureißen und an selber Stelle Neubauwohnungen zu errichten. → Monatelange Debatten um städtischen Leerstand in München → Sommer 2014 entsteht Aktionsbündnis zum Thema Flucht und Migration in die Innenstadt bringen. → Unter dem Druck der Öffentlichkeit nimmt der Stadtrat den Abrissbeschluß für die Häuser in der Müllerstraße zurück. → Die Sozialgenossenschaft wird gegründet.
BETRIEB	– Träger der Jugend- und Sozialhilfe mieten die Wohnungen von der Bellevue di Monaco eG an und stellen diese Geflüchteten zur Verfügung. Cafébetrieb wird gemeinsam mit Geflüchteten organisiert und umgesetzt.
TEILHABE	– Viele zukünftige Bewohner:innen renovierten mit und konnten dabei selbst über Einrichtung entscheiden.
FINANZIERUNG	<ul style="list-style-type: none"> – Die Finanzierung des Projekts wird mit Anteilen der Sozialgenossenschaft von möglichst vielen Solidar-Genossenschaftler:innen gesichert. Die Stadt München gibt 1,7 Millionen Euro für die Renovierung der Gebäude aus. – Eintrittsgelder, Spenden und Zuschüssen fließen in den laufenden Betrieb des Projektes, Beratung, Kunstprojekten und Kulturprogramm Mieteinnahmen durch das Jugendamt im laufenden Betrieb refinanzieren den jährlichen Pachtzins an die Stadt.
STANDARDS	– Pro WG stehen zwei Bäder und eine große Gemeinschaftsküche zur Verfügung.

<https://bellevuedimonaco.de>,
<https://www.netzwerk-immovieliien.de/immovieliien/bellevue-di-monaco/>
<https://www.sueddeutsche.de/muenchen/sozialprojekt-junge-gefluechtete-ziehen-ins-ehemalige-abrisshaus1.3462572->

Das Bellevue di Monaco ist ein Wohn- und Kulturzentrum für Geflüchtete und interessierte Münchnerinnen und Münchner im Herzen der Stadt.



Solidargenossenschaft generiert Eigenkapital und bindet die Menschen langfristig an das Projekt
 + sozialräumliche Öffnung durch Info- Café für gemeinsame Begegnung, Information und Beratung

Strategien, + Vorteile, - Nachteile

RAHMEN: EIGENTUM
 FÜLLUNG: BETRIEB
 TEXT: NUTZUNG

● kollektiv, gemeinschaftlich (z.B. Genossenschaften, Vereine)

● kommunal

● kirchlich

● zweckgebunden, gemeinnützig z.B. Stiftungen, soziale Träger

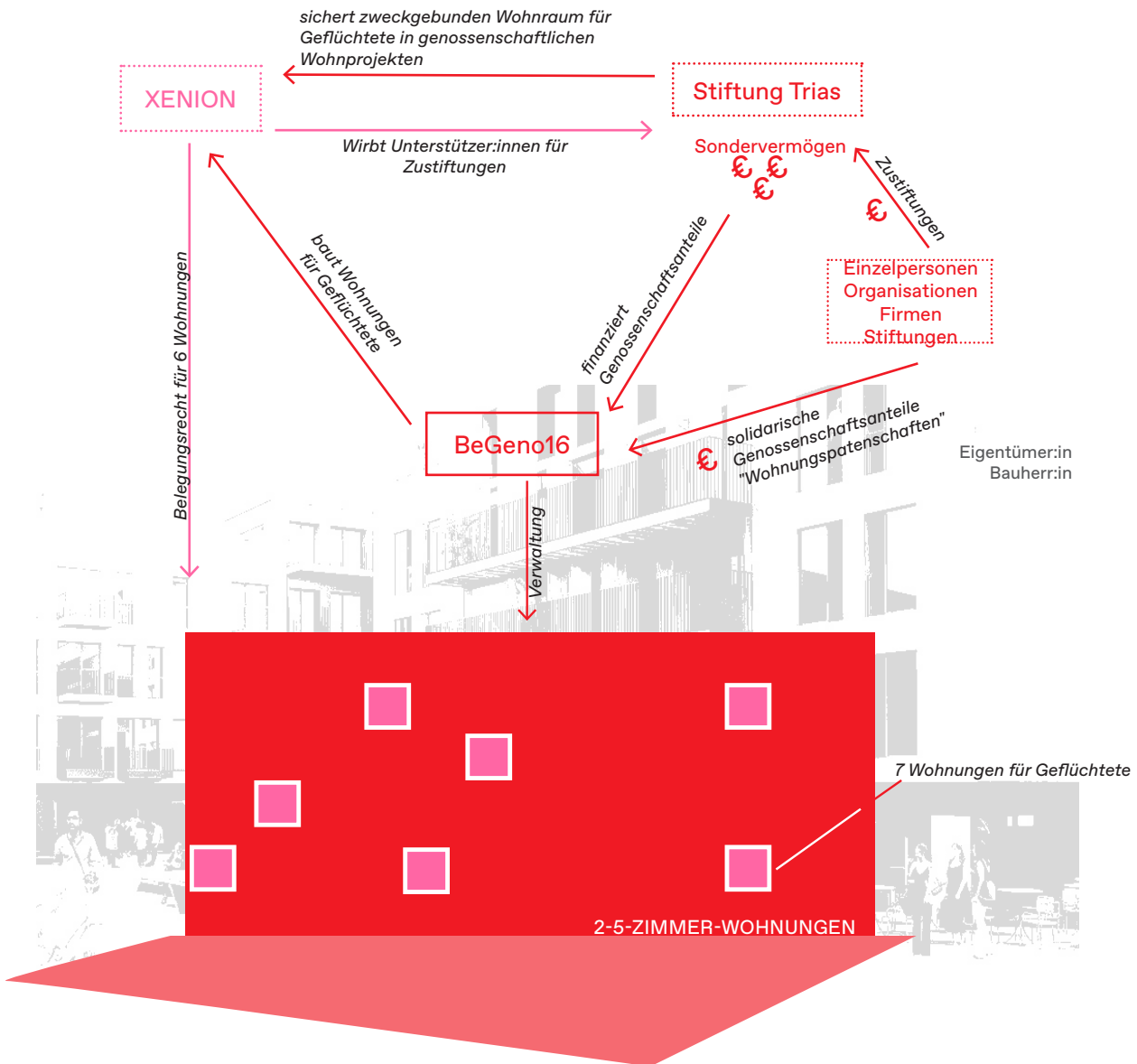
● privat



AKTEURE	XENION Psychosoziale Hilfen für politisch Verfolgte e.V. BeGeno16 eG Stiftung trias
NUTZUNG	–7 Genossenschaftswohnungen für Geflüchtete innerhalb von vier fünfgeschossigen Wohnhäusern mit Wohnungen für weitere Bevölkerungsgruppen. –Junge Familien, Menschen im Alter, junge Erwachsene, Geflüchtete und Andere leben miteinander in genossenschaftlichen Wohnungen mit gemeinsamer sozialer Infrastruktur.
EIGENTUM	–Genossenschaft BeGeno16 eG
BETRIEB	–Kooperation von XENION und der BeGeno16 eG –BeGeno16 eG baut und verwaltet die Wohnungen. – Belegungsrecht für XENION für den über das Sondervermögen finanzierte Wohnraum für Geflüchtete. – XENION vermittelt Wohnungen an Geflüchtete und agiert somit als Bindeglied zwischen der Genossenschaft und den Bewohner:innen – XENION begleitet den Planungs- und Entstehungsprozess und bleibt auch nach Einzug Ansprechpartnerin für alle Beteiligten.
TEILHABE	–Alle Bewohner*innen haben eigene Mietverträge mit der Genossenschaft und sind Mitglied der Genossenschaft
FINANZIERUNG	–Die Genossenschaftsanteile für Wohnungen für Geflüchtete werden über das Sondervermögen "ANKOMMEN UND BLEIBEN - Wohnungen für Geflüchtete" der Stiftung trias finanziert. Die Zustiftungen ermöglichen es geflüchteten Menschen, an gemeinschaftlichen Wohn- und Arbeitsprojekten teilzunehmen. Auch in der Zukunft soll über das Sondervermögen zweckgebundener Wohnraum für Geflüchtete in genossenschaftlichen Wohnprojekten gesichert werden. XENION wirbt Unterstützer:innen, die zum Sondervermögen zustiften. –Die Gelder werden gemäß der vertraglichen Vereinbarung in gemeinsam von XENION und der Stiftung trias benannten inklusiven Gemeinschaftsprojekten für Wohnungen für Geflüchtete investiert.
STANDARDS	–Haus in Mischbauweise, 1 bis 5-Zimmer-Wohnungen, Clusterwohnungen. –Wohnungen für Geflüchtete sind in den Gebäuden auf unterschiedliche Geschosse verteilt und haben die gleichen Standards wie die anderen

<https://xenion.org/angebote/wohnraumfuergefluechtete/das-quartier-wir/>

Im QUARTIER WIR ermöglicht die Kooperation zwischen XENION, BeGeno16 und der Stiftung Trias eine genossenschaftliche Teilhabe für Geflüchtete mit Hilfe eines gemeinsamen Sondervermögens.



Sondervermögen "Ankommen und Bleiben" der Stiftung trias schafft Teilhabe für Geflüchtete in genossenschaftlichen Projekten

Strategien, + Vorteile, - Nachteile

W RAHMEN: EIGENTUM
 FÜLLUNG: BETRIEB
 TEXT: NUTZUNG

● kollektiv, gemeinschaftlich (z.B. Genossenschaften, Vereine)

● kommunal

● kirchlich

● zweckgebunden, gemeinnützig z.B. Stiftungen, soziale Träger

● privat



NEUE NACHBARN

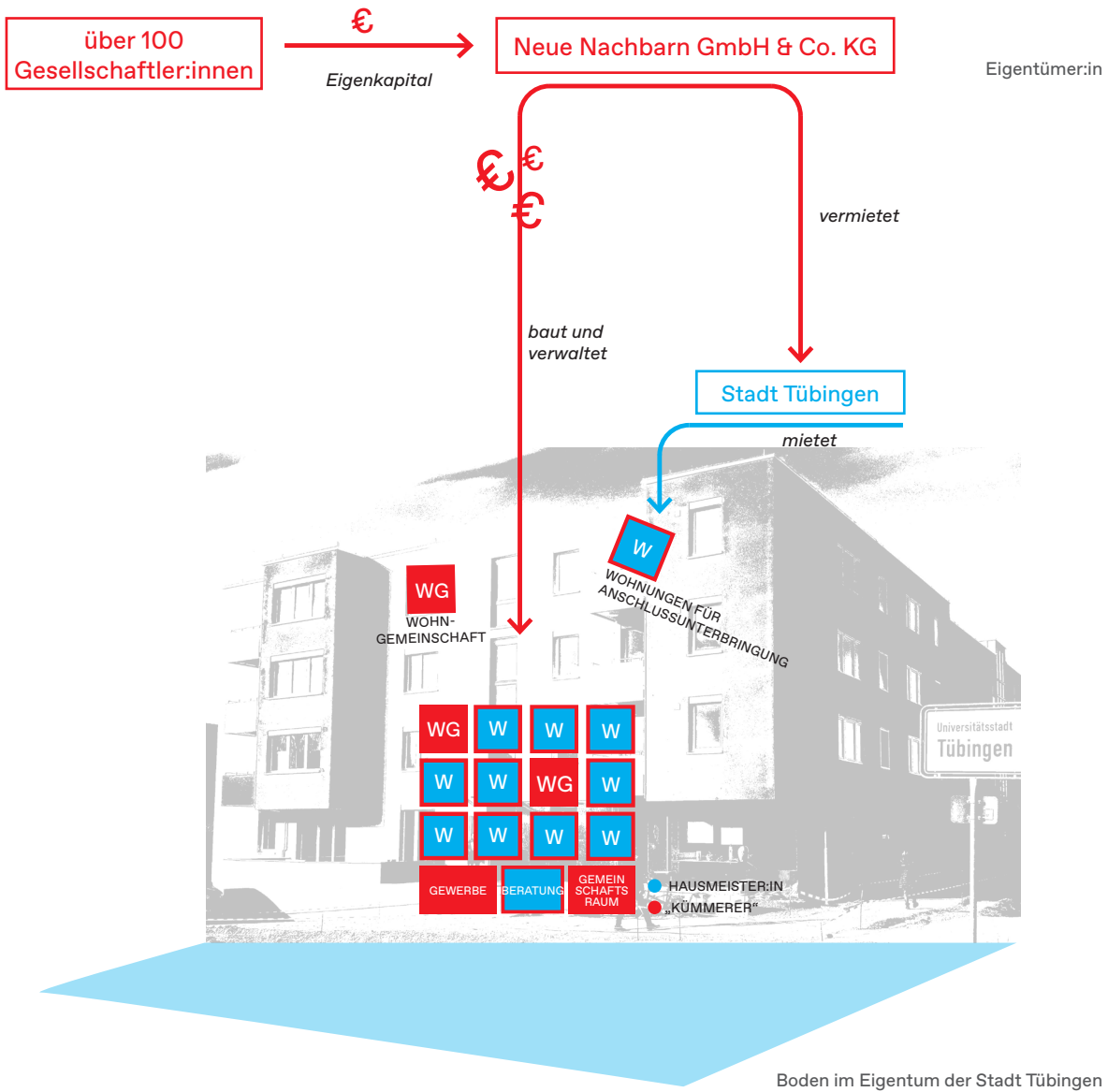
TÜBINGEN

2018

AKTEURE	Neue Nachbarn GmbH & Co. KG Stadt Tübingen
NUTZUNG	<ul style="list-style-type: none"> –87% Wohnen (1161 qm) + 13% Gewerbe (170 qm) –In den ersten 10 Jahren werden 10 von 12 Wohnungen für die kommunale Anschlussunterbringung von Menschen mit Fluchterfahrung genutzt, nach der Bindungsfrist ist geplant, die Wohnungen weiterhin als bezahlbaren Wohnraum zu vermieten. –2 Wohngemeinschaften für Tübinger:innen ohne Fluchterfahrung und 10 Wohnungen für Anschlussunterbringung –1 Gemeinschaftsraum von ca. 70qm steht den Bewohner:innen und dem Quartier zur Verfügung, im Erdgeschoss gibt es einen Gewerberaum und Beratungsräume der Stadt Tübingen
EIGENTUM	–Neue Nachbarn GmbH & Co. KG ist eine Bürger-Wohnbau-Gesellschaft, gemeinsam sind über 100 Bürger:innen Eigentümer:innen des Hauses.
VERGABE	–Erbbaurecht der Stadt Tübingen über Optionsvergabeverfahren
BETRIEB TEILHABE	<ul style="list-style-type: none"> –10 von 12 Wohnungen werden für durchschnittlich weniger als 8,60 Euro/qm an die Stadt Tübingen als Anschlussunterbringungen vermietet, diese belegt die Wohnungen ohne Absprache. –Zwei Wohngemeinschaften werden direkt von Neue Nachbarn GmbH & Co. KG vermietet, diese sollen ein gemischteres Zusammenleben erzeugen. Bewohner:in der WG kümmert sich z.B. auch um die Nutzung des Gemeinschaftsraums. –Die Neuen Nachbarn haben eine Arbeitsgruppe, die als Ansprechpartner:innen für alltägliche Anliegen zur Verfügung stehen und mit allen Beteiligten zusammen zum Gelingen des Zusammenlebens beitragen. –Zusätzlich gibt es eine:n sogenannte:n „Kümmerer“, diese:r wirkt als Kontakt zu den Bewohner*innen, bietet Unterstützung bei alltäglichen Bedarfen und aufenthaltsrechtlichen Angelegenheiten und koordiniert gemeinsame Aktivitäten in Zusammenarbeit mit Bewohner:innen, Hausmeister:in, Integrationsmanager:innen und Nachbarschaft.
FINANZIERUNG	<ul style="list-style-type: none"> –Eigenkapitalanteile für die Herstellungskosten von den über 100 Gesellschaftler:innen eingebracht. Die Mindestbeteiligung betrug so hoch wie der Preis eines Quadratmeters in dem Gebäude, 2.500 Euro. Die maximale Beteiligung war bei %50 gedeckelt um eine Dominierung der Einzelnen auszuschließen. –Die Baukosten von ca. 3 Mio. Euro (einschließlich Planungs- und Steuerungskosten) –Der Bau wurde aus 65% Darlehen und einem Eigenkapitalanteil von 35%
STANDARDS	Abgeschlossene Wohneinheiten mit Küche und Bad mit zusätzlicher Gemeinschaftsküche und Garten.

<https://www.nestbau-ag.de/projekte/neue-nachbarn>, http://welcome-democracy.de/gegen_rassismus_fuer_wohnraum

Die Neue Nachbarn GmbH & Co. KG als Zusammenschluss von mehr als 100 Eigentümer:innen baut Wohnungen für Anschlussunterbringungen von Menschen mit Fluchterfahrung.



Einwerben der Eigenkapitalanteile von mehreren Bürger:innen als Gesellschafter:innen in der KG, die solidarisch Wohnraum für Andere schaffen

Strategien, + Vorteile, - Nachteile

RAHMEN: EIGENTUM
 FÜLLUNG: BETRIEB
 TEXT: NUTZUNG

● kollektiv, gemeinschaftlich (z.B. Genossenschaften, Vereine)

● kommunal

● kirchlich

● zweckgebunden, gemeinnützig z.B. Stiftungen, soziale Träger

● privat



GRANDHOTEL COSMOPOLIS

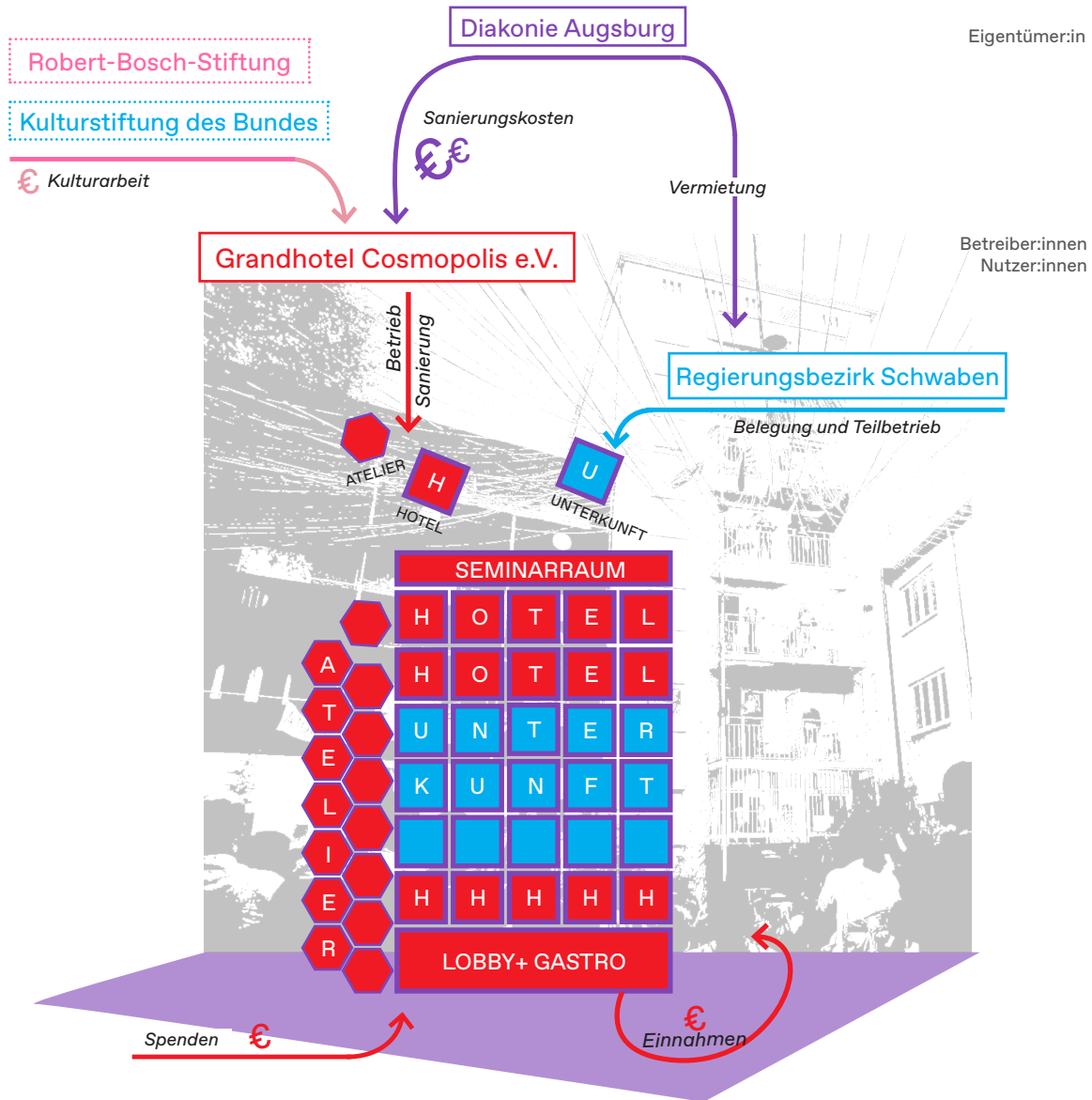
AUGSBURG

2013

AKTEURE	Diakonie Grandhotel Cosmopolis Regierungsbezirk Schwaben
NUTZUNG	— Hotel, Atelierhaus und Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete , Restaurant/Veranstaltungsort, Café/Lobby sind offen für die Nachbarschaft. Inzwischen ist das Lobby-Café ein Treffpunkt für das Quartier und spielt als Veranstaltungsort für ganz Augsburg eine wichtige Rolle.
EIGENTUM	— Diakonie Augsburg
VERGABE	— Kulturschaffende entwickeln ein Konzept, das die verschiedenen Nutzungs-Bedarfe in der Stadt mit einer Idee zusammenbringt. Die künstlerische Aneignung eines Ortes mit einer Gemeinschaftsunterkunft zu verbinden überzeugt die Eigentümerin und die Regierung. — Das Gebäude ist vom Eigentümer Diakonie Augsburg an die Künstler:innen-Initiative mit zehnjähriger Vertragslaufzeit gemietet, nachdem es zunächst 3 Jahre mietfrei zur Verfügung gestellt wurde.
BETRIEB TEILHABE	— Die Belegung der Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete erfolgt durch den Regierungsbezirk Schwaben , der für diesen Bereich des Hauses einen Mietvertrag hat. — Der gemeinnützigen Verein Grandhotel Cosmopolis e.V. mietet, nutzt und betreibt die übrige Fläche von Hotel und Hostel, Café/Bar, Veranstaltung, Gastronomie und Ateliers. — Das Betrieb erfolgt in Selbstverwaltung . — Zentrale Entscheidungsgremien sind der wöchentliche „Rat der Hoteliers“, der über Belange entscheidet, die das gesamte Haus betreffen, sowie das Hausplenum , zu dem alle Bewohner:innenschaft geladen werden. — Aus verwaltungsrechtlichen Gründen war es nicht möglich die Unterkunftszimmer auf unterschiedlichen Etagen zu verteilen oder die Zimmer individuell zu möblieren.
FINANZIERUNG	— Die Sanierung erfolgte fast ausschließlich im Rahmen unbezahlter Arbeit durch Unterstützer:innen. (ca. 100.000 Arbeitsstunden), die Sachkosten betragen rund 340.000 Euro und wurden von der Diakonie getragen. — Der laufende Betrieb und die Unterstützungsarbeit wird teilweise durch die Einnahmen aus Café, Gastronomie, Hotel, Kulturveranstaltungen und Spenden finanziert. Die Kulturarbeit wird derzeit außerdem von der Robert-Bosch-Stiftung und der Kulturstiftung des Bundes gefördert.
STANDARDS	— Sechsstöckiger 60er-Jahre-Bau, früheres Seniorenwohnheim — Die Bewohner:innen der Unterkunft haben innerhalb des Hauses eigene, abgeteilte Gebäudeteile, die über Schlafzimmer, Gemeinschaftsküchen und -Bäder, WCs und weitere Aufenthaltsräume verfügen. — Jedes Zimmer (ca.14 qm) ist mit maximal zwei Personen belegt.

www.grandhotel-cosmopolis.org;

Das Grandhotel Cosmopolis ist die Kombination eines Hotels mit einer Gemeinschafts-Unterkunft sowie ein Atelierhaus unter einem Dach. Im Mittelpunkt stehen die Menschen und das gleichwertige Recht aller am gesellschaftlichen Leben teilzunehmen.



- # 3 Jahre mietfrei um Projekt aufzubauen
- # Betrieb: Selbstverwaltung einer Gruppe die auch gleichzeitig Nutzerinnen sind.
- + Sozialräumliche Öffnung durch Lobby und Café, Angebot für die Nachbarschaft
- viel kulturelles und soziales Kapital notwendig
- sehr viel zivilgesellschaftliches Engagement

Strategien, + Vorteile, - Nachteile

W
 RAHMEN: EIGENTUM
 FÜLLUNG: BETRIEB
 TEXT: NUTZUNG

● kollektiv, gemeinschaftlich
 (z.B. Genossenschaften, Vereine)

● kommunal

● kirchlich

● zweckgebunden, gemeinnützig
 z.B. Stiftungen, soziale Träger

● privat



KLARISSENKLOSTER

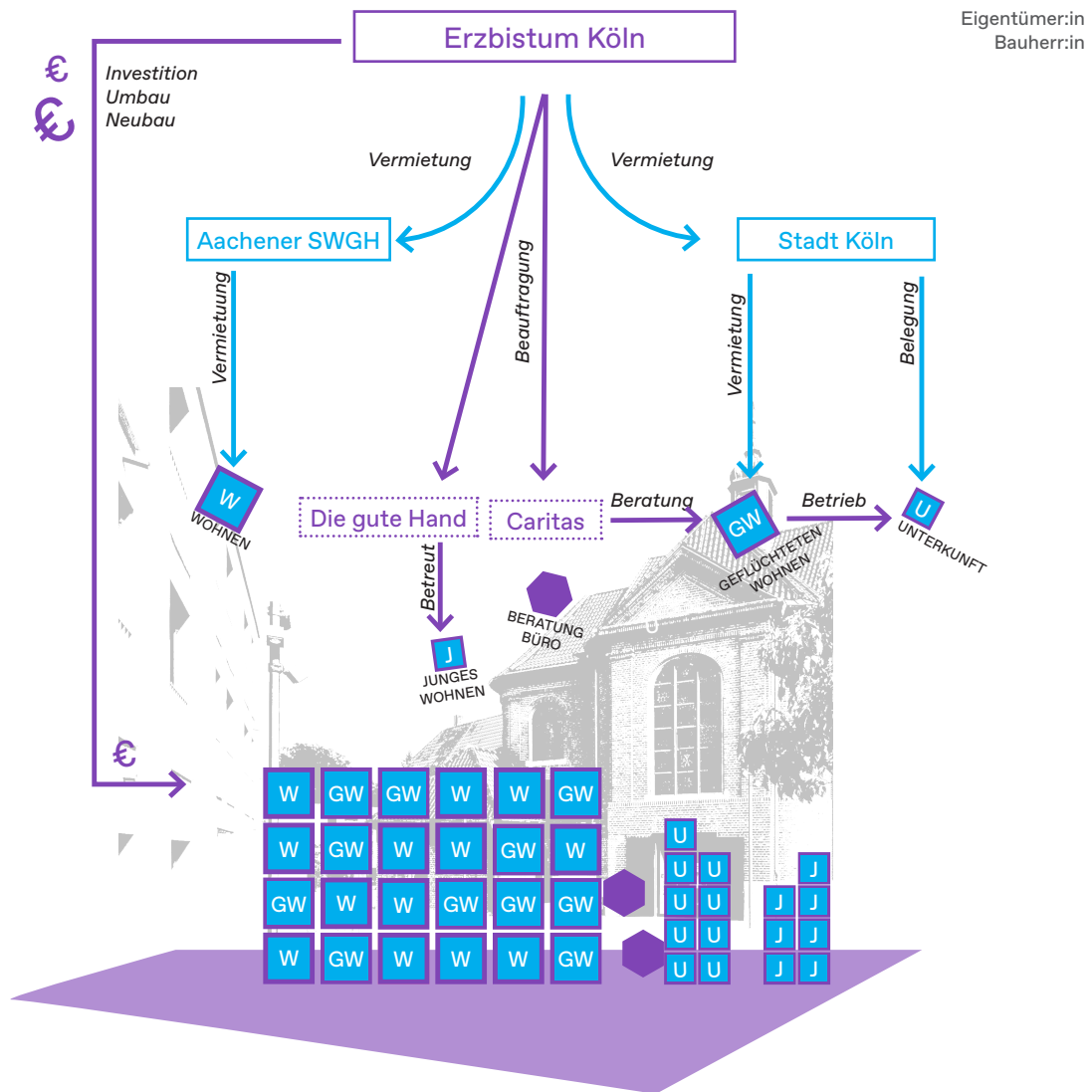
KÖLN, KALK

2019

AKTEURE	Erzbistum Köln Caritasverband Stadt Köln e.V. Stiftung <i>Die gute Hand</i> Aachener SWGH Stadt Köln
NUTZUNG	<ul style="list-style-type: none"> – 24 Wohnungen, ca. 50% Geflüchtete, ca. 50% Ortsansässige im Gartengebäude (Neubau) – 10 kleine Wohneinheiten in der Geflüchtetenunterkunft im Pfortengebäude – 3 Wohnungen sowie Büroräume im Platzgebäude (Neubau) – 4 Apartments und 2 Wohngruppen („junges Wohnen“) im Quadrum – betreutes Wohnen für Jugendliche von der Stiftung „Die gute Hand“
EIGENTUM	Erzbistum Köln
VERGABE	– Eigentümerin baut auf eigenem Grundstück und vermietet an die kommunalen Akteure Stadt Köln und Aachener SWGH.
BETRIEB TEILHABE	<ul style="list-style-type: none"> – Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH ist zuständig für die Verwaltung und Vermietung der Wohnungen für Bewohnerschaft ohne Fluchterfahrung. Bei Vergabe der Wohnungen an Ortsansässige wird auf soziales Engagement geachtet. – Die Stadt Köln ist zuständig für die Vermietung der Wohnungen für geflüchtete Familien und die Belegung der Plätze in der Unterkunft. – Beauftragt von der Eigentümerin betreibt der Caritasverband die Unterkunft und bietet Beratung für die Bewohnerschaft der Wohnungen für Geflüchtete. – vertraglich unbefristetes Mietrecht für alle Einheiten, möblierte Wohnungen für geflüchtete Bewohner:innen. Diese haben im Gegensatz zur anderen Bewohnerschaft keine Gestaltungsfreiheit im Wohnraum. – Belegung der Wohnungen mit geflüchteten Familien und die Vergabe der Plätze in der Flüchtlingsunterkunft erfolgt durch das Wohnungsamt der Stadt Köln. – Wohnen für Jugendliche ist von der Stiftung <i>Die gute Hand</i> betreut.
FINANZIERUNG	– Das Erzbistum Köln investierte rund 10 Mio. Euro für Um- und Neubauten.
STANDARDS	<ul style="list-style-type: none"> – Die Wohnungen haben gleiche Grundrisse, gleiche Standards für Geflüchtete und nicht Geflüchtete (1-5 Zimmerwohnungen) – keine Doppelbelegung – in der Unterkunft niedrigere Standards, weniger qm pro Person

<https://www.erzbistum-koeln.de/news/Integratives-Wohnprojekt-Klarissenkloster-Aktives-Zusammenleben-von-Gefuechteten-und-Koelner-Buergern/>
https://www.dbz.de/artikel/dbz_Klarissenkloster_Koeln_3371061.html
 Hannemann, C. (2020): *Wohnen integriert Zusammenhalt braucht Räume*

Das KLARISSENKLOSTER, ein integratives Wohnprojekt auf dem Gelände eines ehemaligen Klosters für Menschen mit und ohne Fluchterfahrung



Unterschiedliche Zuständigkeitsbereiche in der Vermietung
 + Wohnen und Wohnen für Geflüchtete im gleichen Gebäude mit gleichen Standards
 - Unterschiedliche Nutzungsregeln für geflüchtete Menschen und den anderen Bewohner:innen

Strategien, + Vorteile, - Nachteile

RAHMEN: EIGENTUM
 FÜLLUNG: BETRIEB
 TEXT: NUTZUNG

● kollektiv, gemeinschaftlich (z.B. Genossenschaften, Vereine)

● kommunal

● kirchlich

● zweckgebunden, gemeinnützig z.B. Stiftungen, soziale Träger

● privat



REFUGIO

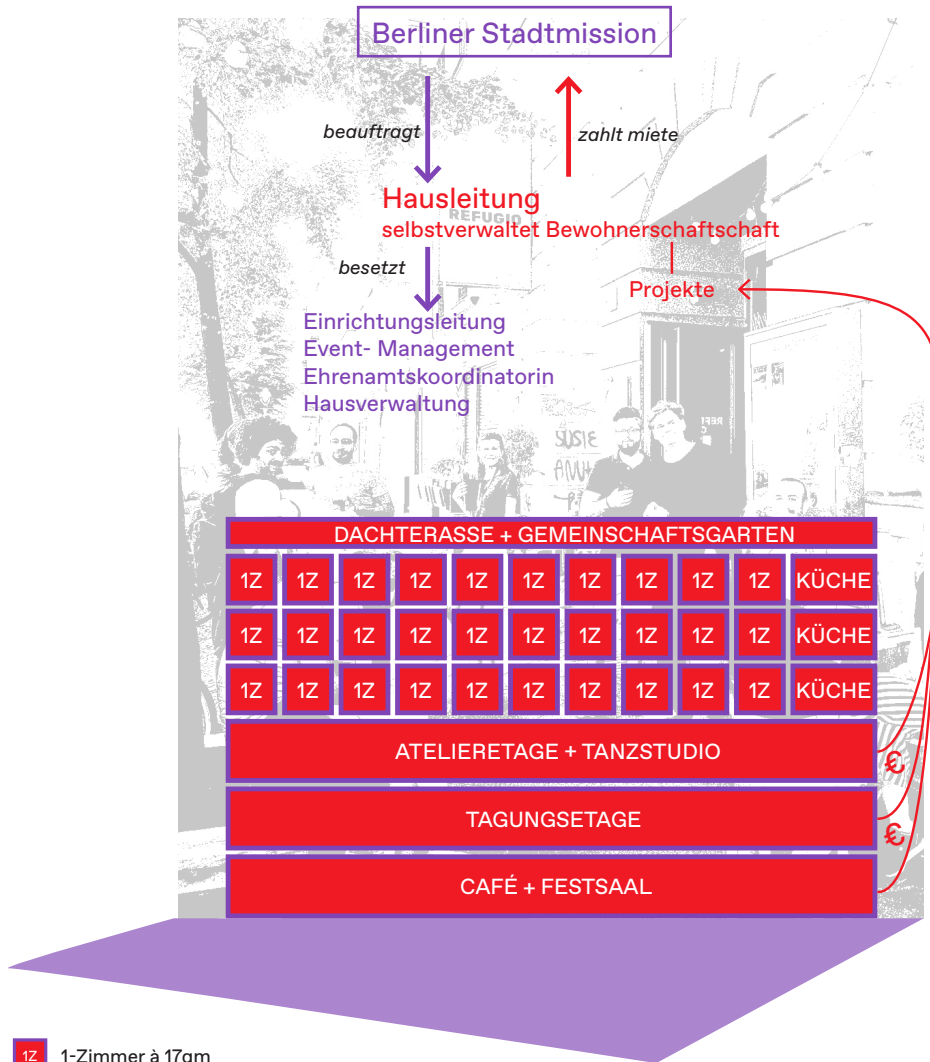
BERLIN-NEUKÖLLN
2015

AKTEURE	Berliner Stadtmission selbstverwaltete Bewohner:innenschaft
NUTZUNG	<ul style="list-style-type: none"> – Wohnen (35% - 50% Neuzugewanderte, 50% - 65% Ortsansässige, davon viele Studierende - insgesamt 36 Bewohner:innen) – Café im Erdgeschoss als Schwelle zwischen Innen und Außen
EIGENTUM	– Berliner Stadtmission
VERGABE	– Die Berliner Stadtmission entwickelt zusammen mit den Initiator:innen Sven Lager und Elke Naters das Sharehaus Refugio. Das Gebäude ist ein ehemaliges Seniorenheim der Berliner Stadtmission.
BETRIEB TEILHABE	<ul style="list-style-type: none"> – Allgemein ist das Projekt als konzeptionelles Übergangswohnen für 14-18 Monate gedacht. Viele Bewohner:innen bleiben jedoch länger, da sie keine andere Wohnung finden. – Café wird von Bewohnerschaft und Ehrenamtlichen betrieben, Möglichkeit zu einer Barista-Ausbildung. – 4h in der Woche muss jede:r Bewohner:in sich im Haus engagieren – Konzept der Selbstverwaltung, anfänglich durch Hausleitung (Initiator:innen) in Kooperation mit der Stadtmission entwickelt (Workshops, Seminare als Vorbereitung für eine selbstverwaltete Gemeinschaft), nach 2 Jahren wurde das Projekt an die Berliner Stadtmission übergeben, diese übernimmt seitdem die finanzielle Verwaltung und bürokratische Unterstützung der Bewohnerschaft und besetzt vier Stellen im Projekt (Einrichtungsleitung, Event-Management, Ehrenamtskoordinatorin, Hausverwaltung)
FINANZIERUNG	<ul style="list-style-type: none"> – Die Renovierung und das Personal wird durch Berliner Stadtmission finanziert. – Einnahmen aus Eventmanagement und Raumvermietung fließen zurück ins Projekt. – Wohnbereich ist durch Mieten finanziert.
STANDARDS	<ul style="list-style-type: none"> – 30 Einzelzimmer → Privatsphäre für die Bewohnerschaft. Jedes Zimmer hat ein eigenes Bad mit Dusche, Waschbecken und Toilette. – 17qm große Zimmer pro Person, teilweise teilen sich Paare ein Zimmer – Etageninterne Gemeinschaftsküchen und Gemeinschaftsräume – Waschküche (ca. 10 Personen pro Etage) – Dachterasse mit Gemeinschaftsgarten – Zentraler Ort des Gebäudes ist das Café im Erdgeschoss, das als Eingang und somit auch als Schwellenraum zwischen Kiez und Hausgemeinschaft dient. – Das Gebäude war zunächst ein Seniorenheim, dann ein Studierendenwohnheim, dies erklärt die Grundrissstruktur der Wohnetagen.

Hannemann, C. (2020): *Wohnen integriert Zusammenhalt braucht Räume*
<https://www.refugio.berlin/refugio-cafe/galerie>

Das Refugio ist ein sog. Sharehaus, in dem die Hausleitung das gemeinschaftliche Zusammenleben und die Selbstverwaltung der Bewohner:innen anleitet und unterstützt.

Eigentümer:in



Selbstverwaltung der Bewohner:innen mit Unterstützung der Hausleitung, die von den Eigentümerin beauftragt und finanziert wird.
 + sozialräumliche Öffnung durch das Café und Veranstaltungen

Strategien, + Vorteile, - Nachteile

W RAHMEN: EIGENTUM
 FÜLLUNG: BETRIEB
 TEXT: NUTZUNG

● kollektiv, gemeinschaftlich
 (z.B. Genossenschaften, Vereine)

● kommunal

● kirchlich

● zweckgebunden, gemeinnützig
 z.B. Stiftungen, soziale Träger

● privat



AKTEURE	WOBA Oranienburg Märkischer Sozialverein
NUTZUNG	–Wohnen: –2/3 (33 Personen) Geringverdiener:innen ohne Fluchterfahrung –1/3 (17 Personen) Geflüchtete mit anerkanntem Status
EIGENTUM	WOBA städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Oranienburg
VERGABE	–WOBA baut auf eigenem Grundstück und auf eigene Initiative
BETRIEB TEILHABE	–Ein Sozialarbeiter vom Märkischen Sozialverein arbeitet vor Ort für den Zusammenhalt und zur Unterstützung der 50 Bewohner:innenschaft. Er initiiert Aktivitäten im Gemeinschaftsraum, moderiert die Hausgemeinschaft für selbstorganisierte Aktivitäten und in Prozessen des Zusammenlebens. Er vermittelt gleichzeitig zwischen der Hausverwaltung der Wohnungsbaugesellschaft und den Bewohner:innen. –Alle Bewohner:innen haben unbefristete Mietverträge.
FINANZIERUNG	–Die Baukosten für den Neubau betragen 2,6 Mio. Euro und wurden von der WOBA ohne Fördermittel finanziert. –Der Sozialarbeiter wird mit 40.000 Euro im Jahr von WOBA finanziert.
STANDARDS	–1- bis 3-Zimmer-Wohnungen (29 qm - 59 qm) mit einem großen Gemeinschaftsraum mit Küche und Garten, der für alle Bewohner:innen zur Verfügung steht. –Alle Wohnungen sind mit Küchenzeile und Bad ausgestattet. –Laubengangerschließung

<https://www.maz-online.de/Lokales/Oberhavel/Pilotprojekt-Gartenstrasse4->
https://oranienburg.de/Kurzmenü/Startseite/Gartenstraße4-.php?object=tx_2967.5&ModID=7&FID=2967.1755.1
Hannemann, C. (2020): *Wohnen integriert Zusammenhalt braucht Räume*

Im Integrationshaus Oranienburg wird das gemeinschaftliche Leben durch eine:n Sozialarbeiter:in unterstützt.

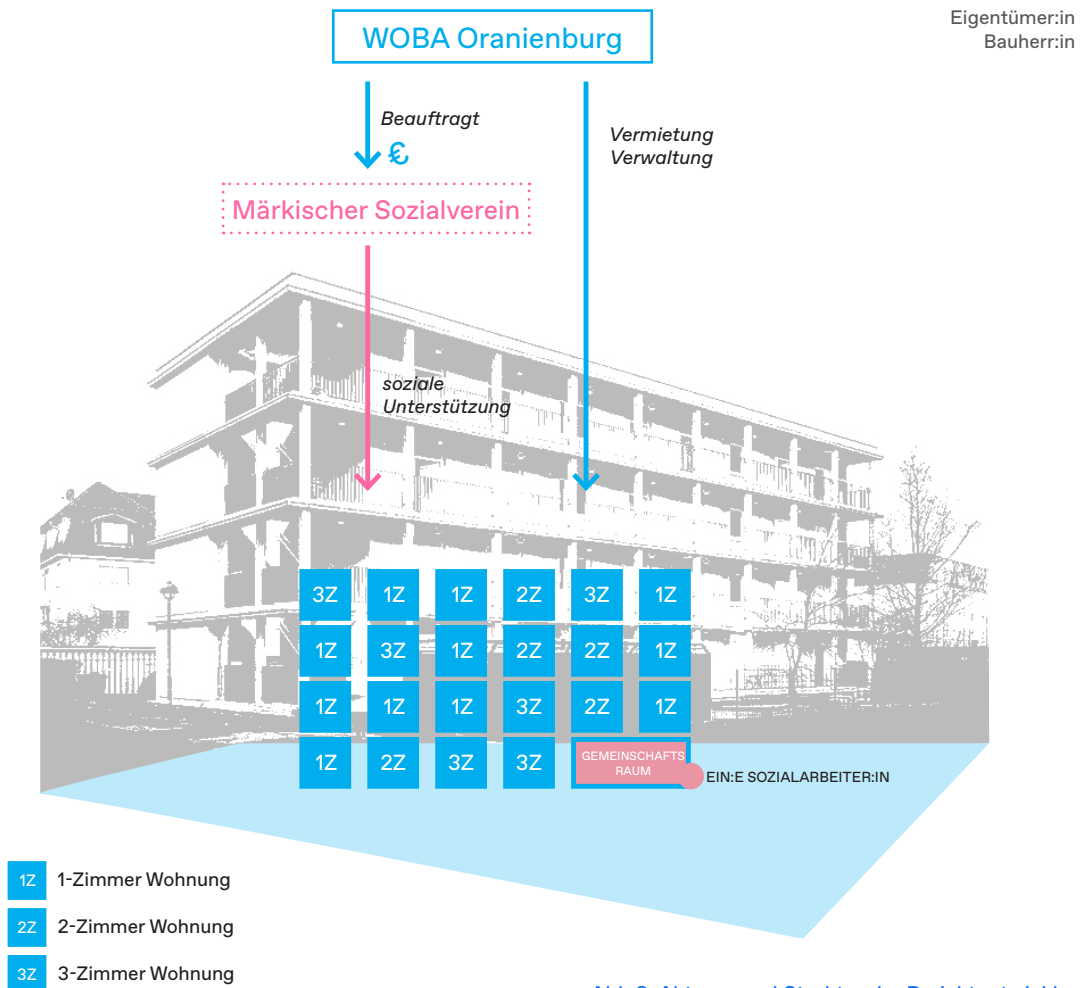
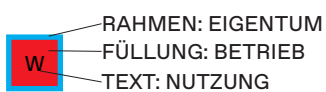


Abb 8: Akteure und Struktur der Projektentwicklung

Eigentümer:in finanziert eine Stelle im Haus für ein:e Sozialarbeiter:in, die:der die Hausgemeinschaft unterstützt und den Gemeinschaftsraum koordiniert.

Strategien, + Vorteile, - Nachteile



● kollektiv, gemeinschaftlich
(z.B. Genossenschaften, Vereine)

● kommunal

● kirchlich

● zweckgebunden, gemeinnützig
z.B. Stiftungen, soziale Träger

● privat



OHLENDIEKSHÖHE

HAMBURG, WANDSBEK

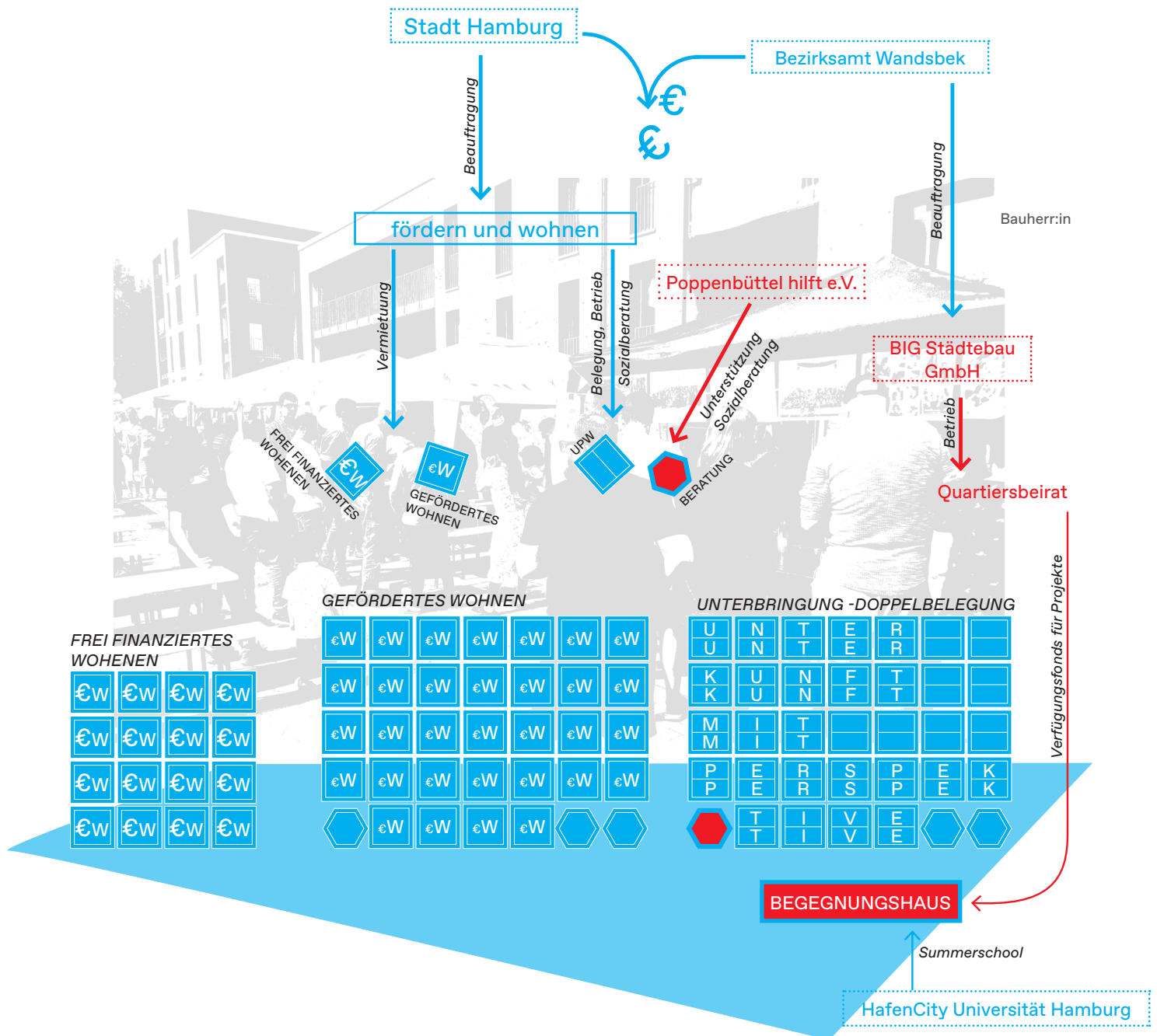
2017

AKTEURE	fördern und wohnen Stadt Hamburg Bezirksamt Wandsbek	AWO/AQtivus Quartiersbeirat BIG Städtebau GmbH	Poppenbüttel hilft e.V. HafenCity Universität Spieltiger e.V. Stadtteilmobil
NUTZUNG	—38% Unterkunft für Geflüchtete mit der Perspektive auf Wohnen (UPW, hamburgener Konzept zur Schaffung von Wohnraum für Geflüchtete). Der Wohnraum wird nach einer Frist zu geförderten Wohnungen umgewandelt. —43% geförderte Wohnungen —19% frei finanzierte Wohnungen —Begegnungshaus		
EIGENTUM	—Fördern & Wohnen AöR (Anstalt öffentl. Rechts) ist ein Tochterunternehmen der Freien und Hansestadt Hamburg. In Hamburg ist F&W der Träger der öffentlichen Unterbringung.		
VERGABE	—Stadt Hamburg/Bezirksamt Wandsbek hat die Leistungen für die Entwicklung und Verwaltung an Fördern & Wohnen AöR vergeben.		
FINANZIERUNG	—Finanzierung durch die Stadt Hamburg und den Bezirk Wandsbek		
BETRIEB	—Die Eigentümerin fördern&wohnen verwaltet und vermietet die Wohnungen und betreibt einen Teil der Wohnungen als Unterkunft. —Die Belegung der Wohneinheiten erfolgt durch fördern&wohnen. Die Unterkunftsplätze werden nicht vermietet. Sie werden im Rahmen der öffentlichen Unterbringung belegt. Nur Geflüchtete mit einer sicheren Bleibeperspektive können in die UPsW einziehen. —Für die Bewohner:innen der Unterkunft wird über f&w eine Sozialberatung vor Ort angeboten (eine Sozialarbeiter:in pro Haus). Poppenbüttel hilft eV unterstützt die Betreuung. —Sowohl für die Bewohner:innen der UPWs als auch für die der Wohnungen ist eine Mitgestaltung des Quartiers im Quartiersbeirat möglich. Der Quartiersbeirat ist ein zentrales Gremium zur Entwicklung des Stadtteils, er wird vom Bezirksamt Wandsbek finanziert und von der BIG Städtebau GmbH geleitet. —Initiativen wie Spieltiger e.V. oder Stadtteilmobil leisten Kiezarbeit. In Kooperation mit der HafenCity Universität wurde ein Begegnungshaus entwickelt.		
STANDARDS RAUMPROGRAMM	—Unterschiedliche Standards zwischen den Unterbringungsplätzen und Wohnungen: Die Grundrisse sind ähnlich, durch die Doppelbelegung der für Unterkunft vorgesehenen Wohnungen verfügen die geflüchteten Bewohner*innen jedoch über weniger qm pro Person. —UPW: Doppelbelegung der Zimmer meist in 6er WG's. Wohnfläche pro Person inklusive der Nebenflächenanteile = 15 qm —UPW, geförderte Wohnungen und frei finanzierte Wohnungen sind in unterschiedlichen Häusern von einander getrennt. Die räumliche Mischung beschränkt sich auf die städtebauliche Ebene.		

<https://ohlendiekshoehe.de/>

Hannemann, C. (2020): *Wohnen integriert Zusammenhalt braucht Räume*

Die Ohlendiekshöhe, ein Neubaugebiet in Hamburg-Poppenbüttel, verfügt über soziale, frei finanzierte Wohnungen und einer öffentlich-rechtlichen Unterbringung für Geflüchtete.



Einheitliche Hausverwaltung und Betreiberorganisation für den Unterkunft und Wohnungen
 # Kooperation mit Uni als Kiezarbeit → Begegnungshaus
 - Doppelbelegung der Wohnungen für die Unterbringung.
 - räumliche Trennung von Nutzungen (Wohnen und Unterbringung) in unterschiedlichen Häusern.

Strategien, + Vorteile, - Nachteile

RAHMEN: EIGENTUM
 FÜLLUNG: BETRIEB
 TEXT: NUTZUNG

kollektiv, gemeinschaftlich (z.B. Genossenschaften, Vereine)

kommunal

kirchlich

zweckgebunden, gemeinnützig z.B. Stiftungen, soziale Träger

privat



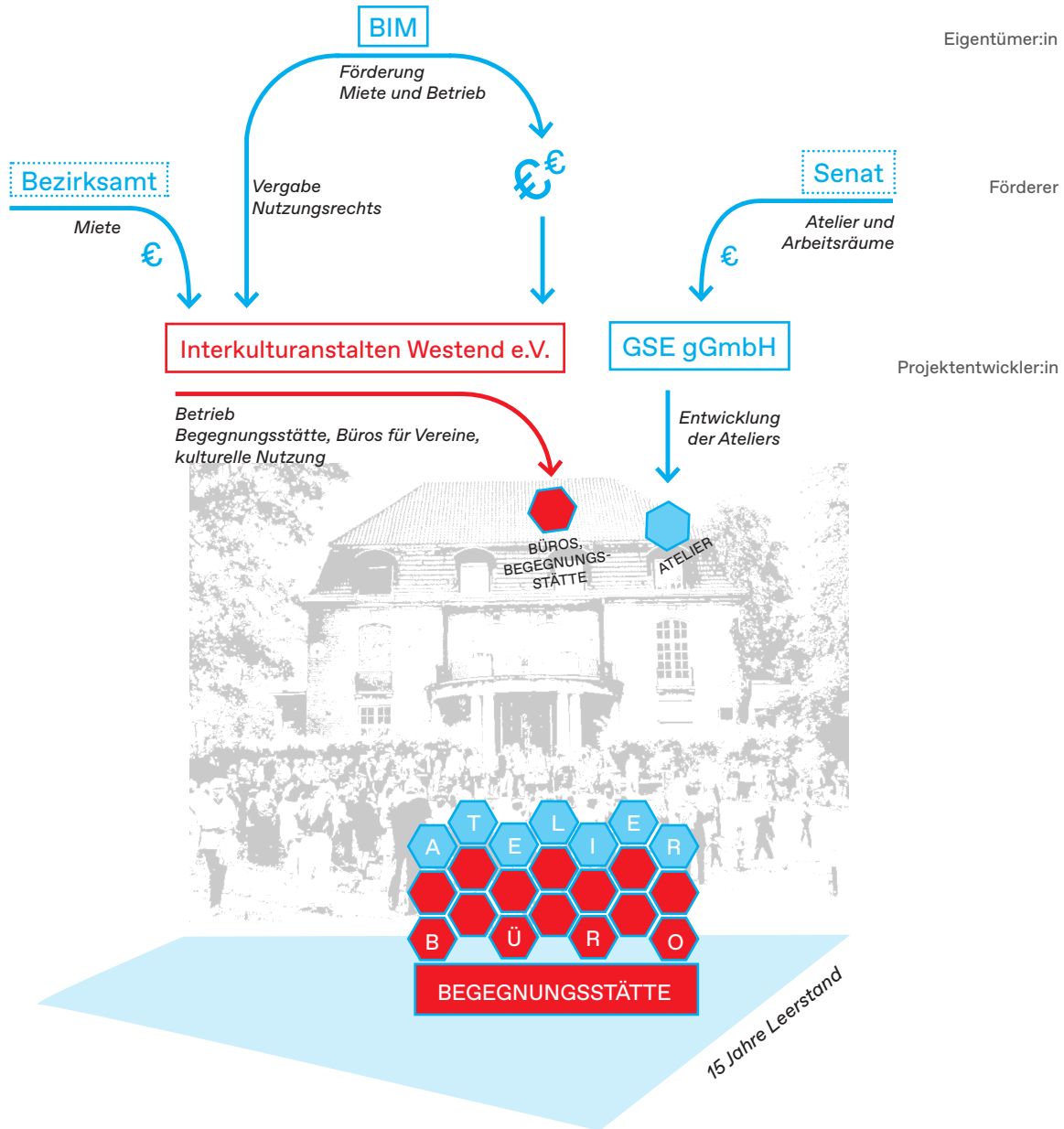
ULME 35

BERLIN, WESTEND

2016

AKTEURE	Interkulturanstalten Westend e.V. GSE gGmbH, BIM, Bezirksamt, BBK
NUTZUNG	<ul style="list-style-type: none"> – Langfristig: 50 % Atelier-und Arbeitsräume für Künstler:innen, 50 % Begegnungszentrum mit Büros und Veranstaltungsräumen belegt durch den Verein und seine Kooperationspartner:innen – Kurzfristig: 5 Jahre Zwischennutzung als Zentrum der Begegnung für Geflüchtete, Nachbarn:innen, Kunst und Zivilgesellschaft
EIGENTUM	BIM - Umnutzung nach 15 Jahren Leerstand. Die Villa befindet sich auf einem ehemaligen Charité Grundstück mit einer Notunterkunft für 420 Geflüchtete.
VERGABE	<ul style="list-style-type: none"> – Nach Belegung der Unterkünfte auf dem ehemaligen Charité Grundstück kam es zu einem Brandbrief gegen die Unterkünfte von der Nachbarschaft. Daraufhin haben sich die Initiative Willkommen im Westend und weitere Nachbar*innen zusammengeschlossen, die Idee eines Begegnungsortes ins Leben gerufen und den Verein Interkulturanstalten Westend e.V. gegründet. – Die Nachbarschaft hat ihr Konzept der BIM vorgestellt. Es gab auch viel Unterstützung seitens des Bezirksbürgermeisters. Die Nutzung wurde von der BIM an den Verein vergeben. – Der Verein wollte die Entwicklung nicht alleine tragen. In Kooperation mit dem BBK wurde die GSE gGmbH für die Entwicklung der Ateliers in der Villa als Kooperationspartner dazugeholt.
BETRIEB	<ul style="list-style-type: none"> – Zwischennutzung betreibt der Verein Interkulturanstalten Westend eV. – Zusammenarbeit mit der Plattform www.nebenan.de schafft eine breite Information und Mobilisierung der Nachbar:innen, Programm des Hauses wird von Geflüchteten mitgestaltet. – Beim Betrieb des Begegnungszentrums gibt es keine offiziellen Schnittstellen mit dem Betreiber der Unterkunft oder dem LAF. – Im Begegnungszentrum aktive Organisationen, die das Haus beleben: AWO, Hasenschule gGmbH, Yaylas Wiese e.V, Refugee Academy, MADA e.V, Saiedet Souria
FINANZIERUNG	<ul style="list-style-type: none"> – Betrieb und Miete für die Zwischennutzung wird vom Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf finanziert. – Die Initiative gründete einen Verein und konnte auf diese Weise Mittel des Integrationsfonds in Anspruch nehmen, mit denen die Immobilie gemietet werden konnte und mit denen sich auch zwei bezahlte Stellen finanzieren ließen. – Atelier und Arbeitsräume werden im Rahmen des Atelier-Programms des Senats finanziert. – Die Renovierungsarbeiten für die Zwischennutzung werden von der BIM durchgeführt.
STANDARDS	<ul style="list-style-type: none"> – Das Projekt Ulme 35 befindet sich in unmittelbarer Nähe mehrerer Unterkünfte für Geflüchtete und schafft einen Begegnungsraum zwischen den Unterkünften und der Nachbar:innenschaft. – Salon und Seminarraum sind mit provisorischen und funktionalen Möbeln ausgestattet, Bewirtungstresen ermöglicht erste Versorgung, Bibliothek ist im Aufbau, Internet Hotspot ist eingerichtet.

Die ULME 35, ein Begegnungszentrum für geflüchtete Menschen in einer denkmalgeschützten Villa, gegründet von und für die Nachbarschaft



Vergabe des Nutzungsrecht des Gebäudes an eine Nachbarschaftsinitiative auf Vorschlag eines Konzepts
 # bezirkliche Förderung

Strategien, + Vorteile, - Nachteile

W RAHMEN: EIGENTUM
 FÜLLUNG: BETRIEB
 TEXT: NUTZUNG
● kollektiv, gemeinschaftlich (z.B. Genossenschaften, Vereine)

● kommunal ● zweckgebunden, gemeinnützig (z.B. Stiftungen, soziale Träger)
● kirchlich ● privat



LOVO

BERLIN, FRIEDRICHSHAIN

2019

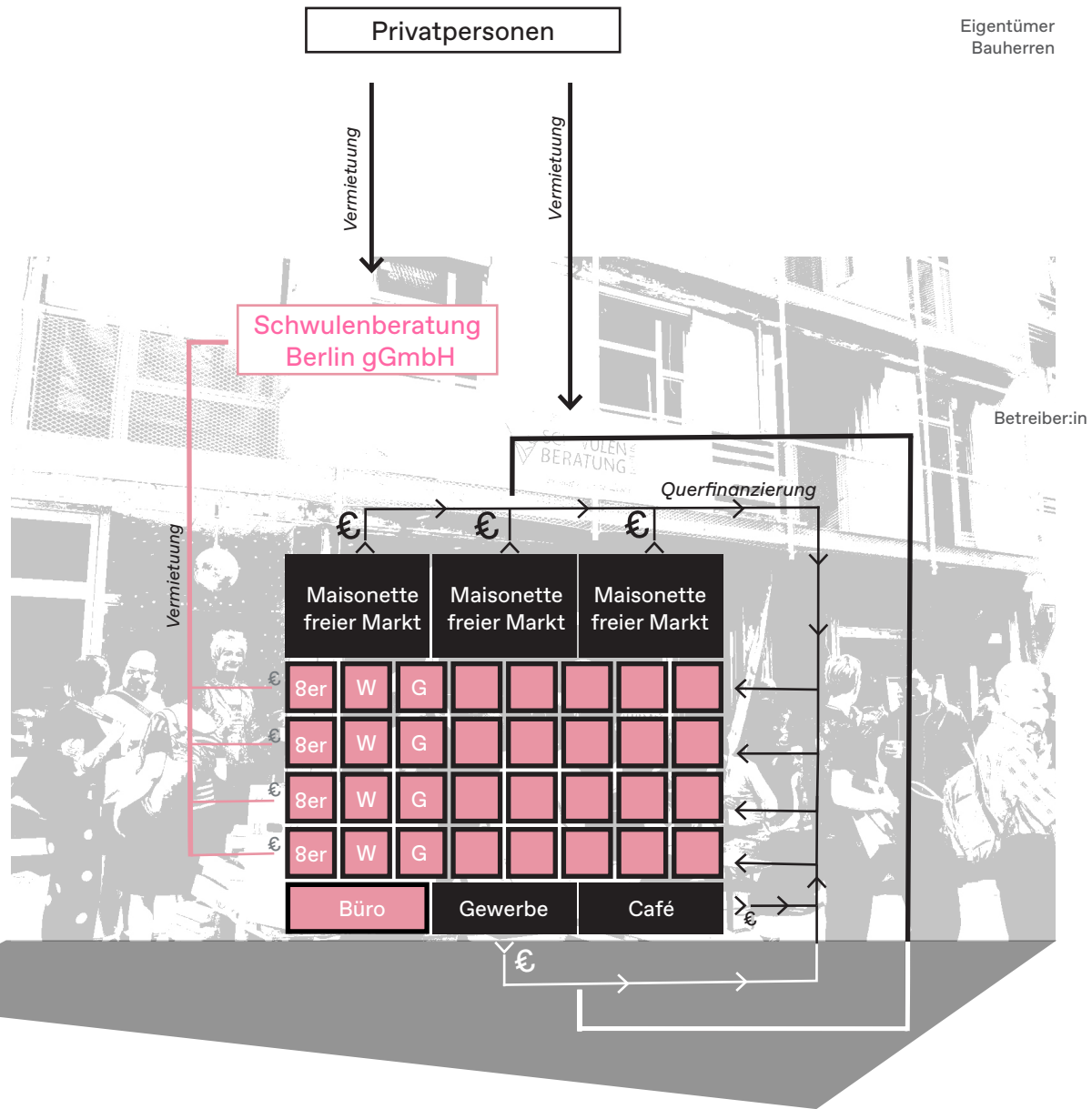
AKTEURE	priv. Bauherren Schwulenberatung Berlin gGmbH
NUTZUNG	<ul style="list-style-type: none"> —4 betreute Wohngemeinschaften für Studierende, ältere, pflegebedürftige, schwule, trans- oder intersexuelle Menschen mit und ohne Fluchthintergrund —3 Wohnungen freier Mietmarkt —3 Gewerbeeinheiten: Büro der Schwulenberatung, Zementfliesenladen, Café „Transfair“
EIGENTUM	privat
VERGABE	<ul style="list-style-type: none"> —Grundstück wurde 2014 von privaten Bauherr:innen gekauft. Das Projekt wurde auf Eigeninitiative in Kooperation mit der Schwulenberatung Berlin gGmbH entwickelt.
BETRIEB	<ul style="list-style-type: none"> —Schwulenberatung Berlin GmbH betreibt und belegt 4 betreute Wohn-gemeinschaften und das Beratungsbüro —restliche Flächen werden privat vermietet —alle Bewohner:innen haben Mietverträge —Bewohner:innen können im Café arbeiten —öffentlicher Gemeinschaftsgarten
FINANZIERUNG	<ul style="list-style-type: none"> — Baukosten 3,05 Mio. für 1.200 qm Wohn-/Nutzfläche —Miete refinanziert die nächsten 30 Jahre die Baukosten, in der Zeit machen Bauherr:innen keinen Profit —Querfinanzierung: Einnahmen aus dem Café, den Maisonettewohnungen und Gewerbeeinheiten ermöglichen eine geringere Miete für die Wohngemeinschaften
STANDARDS RAUMPROGRAMM	<ul style="list-style-type: none"> —Wohngemeinschaften: 180qm, 8 Personen, 3 Bäder —Maisonettewohnungen: 120qm, 2-3 Personen, 2 Bäder —Sehr hohe Decken, da ein Stockwerk weniger gebaut wurde als möglich um eine höhere Raumqualität zu erzeugen. —Jedes Zimmer verfügt über Zugang zu einem Balkon. —Schalldicht gedämmte Wände gewähren ein hohes Maß an Privatsphäre. —Laubengänge als Orte der Begegnung
RESONANZ	<p>Tag der offenen Baustelle und Einladung der Nachbarschaft zur Eröffnung bekam viele positive Rückmeldungen, Nachbarschaft ist froh, dass nicht wieder ein Haus mit Eigentumswohnungen entstanden ist.</p>

https://www.baunetz.de/meldungen/Meldungen-Integratives_Projekt_von_Christoph_Wagner_Architekten_7074421.html

<http://www.c-wagner.de/projektetails.php?id=31>

<http://www.c-wagner.de/projectdocs/pdf/Baumeister20%2020-209%Lovo.pdf>

Das LOVO, ein Berliner Wohnhaus für LGBTQI-Menschen mit und ohne Fluchterfahrung



- # Querfinanzierung von gemeinnütziger Nutzung durch Gewerbe und Wohnen
- # gemeinsame Projektentwicklung mit späterem Betreiber
- # Kooperation zwischen privaten Bauherren und gemeinnütziger Organisation
- + sozialräumliche Öffnung durch Café und Gewerbe im EG, Angebot für die Nachbarschaft, offener Garten
- Privateigentum nicht der Spekulation entzogen

Strategien, + Vorteile, - Nachteile

W RAHMEN: EIGENTUM
 FÜLLUNG: BETRIEB
 TEXT: NUTZUNG

● kollektiv, gemeinschaftlich
 (z.B. Genossenschaften, Vereine)

● kommunal

● kirchlich

● zweckgebunden, gemeinnützig
 z.B. Stiftungen, soziale Träger

● privat

3 Grundlagen

Im Folgenden sind sechs zentrale Themen für eine Projektentwicklung im Rahmen des Vorhabens Ankommen und Bleiben in Friedrichshain-Kreuzberg erläutert:

- 1- Trägerschaft
- 2- Finanzierung
- 3- Betrieb
- 4- Vergabe
- 5- Standards
- 6- Nachnutzung

Es werden Rahmenbedingungen, Handlungsspielräume und mögliche Strategien vorgestellt.

3.1—Trägerschaft

Für die Modellprojekte im Vorhaben A&B sind mehrere Arten der Trägerschaft möglich. Wir verstehen unter dem Begriff des Projektträgers denjenigen Akteur, der als Bauherr ein Projekt finanziert, herstellt und dadurch Eigentümer der Immobilie wird. Auch eine kooperative Projektentwicklung durch einen Zusammenschluss mehrerer Akteure ist möglich. Das LAF tritt bei der Entwicklung der Projekte nicht als Bauherr, sondern nur als Bedarfsträger und späterer Mieter auf.

Die bisher in Berlin geplanten und gebauten MUFs (Modulare Unterkünfte für Flüchtlinge) dienen ausschließlich als Unterkunft, hier ist das LAF einzige Generalmieterin des Gebäudes. Für die im Vorhaben Ankommen und Bleiben angestrebte Nutzungsmischung wird das LAF Generalmieterin der Flächen der Unterkunft. Abhängig vom jeweiligen Projektträger und der Organisationsstruktur der Kombi-Nutzung(en)¹² werden die weiteren Flächen auf unterschiedliche Weise zur Verfügung gestellt.

Im folgenden werden als potentielle Projektträger sowohl zivilgesellschaftliche als auch kommunale Akteure vorgestellt.



Abb. 14: Diagramm Vereinfachte Trägerstruktur Unterbringung

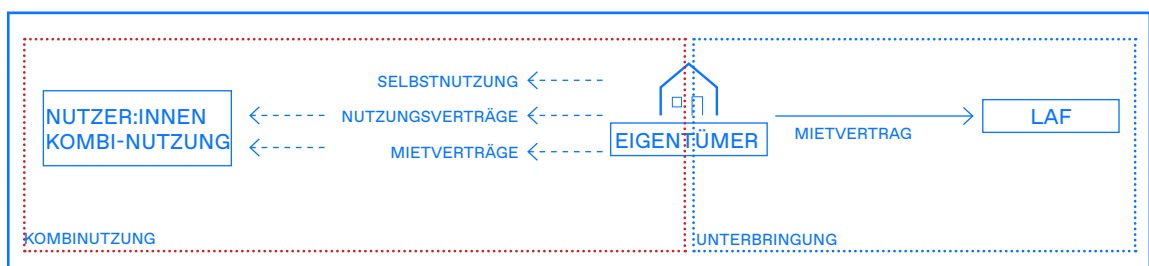


Abbildung 15: Vereinfachte Trägerstruktur für eine Nutzungsmischung

¹²— Bei den Modellprojekten wird eine Nutzungsmischung angestrebt, die neben dem Wohnen bzw. der Unterbringung von Menschen mit Fluchterfahrung auch andere Formen des Wohnens, sowie weitere gewerbliche, kulturelle oder soziale Nutzungen umfasst. Alle weiteren Nutzungen außer dem Wohnen bzw. der Unterbringung von Menschen mit Fluchterfahrung werden im vorliegenden Projektbericht als "Kombi-Nutzung" bezeichnet.

3.1.1—Zivilgesellschaftliche Trägerschaft

Für die Entwicklung der Modellprojekte kommen als potenzielle zivilgesellschaftliche Bauherren/Bauträger vor allem gemeinwohlorientierte Organisationen wie Genossenschaften, das Mietshäuser Syndikat, Stiftungen und etablierte soziale Träger in Frage. Sie haben unterschiedlich viel Erfahrung in der Entwicklung eigener Projekte und unterschiedliche finanzielle Möglichkeiten.

Die verschiedenen zivilgesellschaftlichen Trägerstrukturen weisen unterschiedliche Qualitäten in ihrer Organisationsstruktur auf, welche die Modellprojekte auf unterschiedliche Art bereichern können.

— **Genossenschaften** und **Mietshäuser Syndikat** bilden Gemeinschaftseigentum, das von den Nutzer:innen demokratisch verwaltet wird. Diese Trägermodelle ermöglichen Nutzer:innen in der Regel große Mitgestaltungs- und Selbstverwaltungsmöglichkeiten. Bei einer Nutzungsmischung, die neben der Unterbringung Geflüchteter auch kulturelle Einrichtungen, Ateliers, Gewerberäume oder gemeinschaftliches Wohnen umfasst, bieten diese beiden Trägermodelle großes Potential für die Integration einer in der Regel fremdbestimmten Wohnform (Unterbringung) in eine selbstbestimmte, nachbarschaftliche Struktur.

— Auch **Stiftungen** können als Bauherren Gebäude bereitstellen und diese entweder im Rahmen ihrer jeweiligen Stiftungszwecke selbst verwalten oder an soziale Träger oder weitere Nutzer:innen vermieten.

>> zum Beispiel ist das **Haus der Parität** in Schöneberg angemietet und betrieben von fünf gemeinnützigen Projektträgern, die im Bereich betreutes Wohnen tätig sind. Bauherrin und Eigentümerin ist die Stiftung Trias¹³.

— **Soziale Träger** verfügen i.d.R. nicht über die erforderliche Expertise und Flexibilität, um die Rolle eines Bauträgers in einem komplexen Projekt mit unterschiedlichen Nutzer:innen und weitreichenden Bauherr:innenaufgaben übernehmen zu können. Nutzflächen für soziale Träger lassen sich gut in Projekte einer Genossenschaft, des Mietshäuser Syndikats oder einer Stiftung integrieren.

>> zum Beispiel ist das **IBEB - „Integrative Bauprojekt am ehemaligen Blumengroßmarkt“** in Berlin eine Wohnungseigentümergeinschaft aus privaten Baugruppenmitgliedern, dem sozialen Träger Evangelischer Gemeindeverein der Gehörlosen in Berlin e. V. und der Selbstbaugenossenschaft Berlin eG¹⁴.

13—<https://www.paritaet-berlin.de/verband/profil/haeuser-der-paritaet.html>

<https://www.netzwerk-immoveliien.de/immoveliien/haus-der-paritaet-berlin/>

14— https://selbstbaugenossenschaft.de/?page_id=129

>> zum Beispiel ist die [Landsberger Allee 55](#) eine Kooperation zwischen der Mietergenossenschaft Selbstbau eG und dem eingetragenen Verein Lebenswelten. Soziale Träger können Mitglied bei einer Genossenschaft werden und durch Einbringung wohnungsbezogener Genossenschaftsanteile Wohnungen für ihre Bedarfsgruppen oder Flächen für ihre Einrichtungen sichern. Bei dieser Kooperation erfolgte die finanzielle Beteiligung des sozialen Trägers über eine Beteiligung an den Baukosten. Zusätzlich wurden Fördergelder des Landes Berlin in Anspruch genommen.

Anmerkungen zum Steuerrecht:

— Viele Stiftungen, soziale Träger und auch einige Genossenschaften sind gemeinnützig und können aus steuerrechtlichen Gründen nicht alleine den Zweck der Wohnraumherstellung verfolgen, es sei denn, dieser dient mildtätigen Zwecken (z.B Wohnraum für Menschen mit Betreuungsbedarf). Gemeinnützige Organisationen können jedoch im Rahmen der eigenen Vermögensverwaltung ein Haus bauen und Eigentümer sein. Aus der Perspektive des Finanzamtes betrachtet würde das Haus dann der Erzielung von Gewinnen dienen, mit denen die gemeinnützigen Zwecke verwirklicht werden können.

— Wohnungsbaugenossenschaften können sich von der Gewerbesteuerpflicht befreien lassen, sofern sie weniger als 10% ihrer Einnahmen durch die Vermietung gewerblicher Flächen erzielen. Übersteigt der Anteil der Einnahmen aus gewerblichen Flächen diese 10%, wird die Genossenschaft insgesamt gewerbesteuerpflichtig. Da Unterkünfte im Sinne des LAF als gewerbliche Flächen gelten, ist bei der Konzeption neuer Standorte mit Wohnungsbaugenossenschaften auf diesen Umstand zu achten. Es existieren jedoch auch Wohnungsbaugenossenschaften, die sich dazu entscheiden, die Gewerbesteuer zu entrichten, um gewerbliche Flächen vermieten zu können.

3.1.2—Kommunale Trägerschaft

Die kommunale Trägerschaft von Unterkünften für Geflüchtete ist ein etabliertes Verfahren, da diese derzeit in Form von MUFs (Modulare Unterkünfte für Flüchtlinge) hauptsächlich von [landeseigenen Wohnungsunternehmen \(LWU\)](#) errichtet werden.

Im Falle eines nutzungsgemischten Modellprojekts würden die unterschiedlichen Bereiche über Generalmietverträge bzw. Einzelverträge an unterschiedliche Akteur:innen vermietet. Einige der Vorzüge der Projektentwicklung durch zivilgesellschaftliche Akteur:innen (Selbstorganisation (siehe S.74), Schnittstellen (siehe S.76-81), Finanzierung (siehe S.52) können unter den im Folgenden skizzierten Voraussetzungen auch bei einer Entwicklung durch kommunale Akteure realisiert werden.

kommunal und selbstverwaltet

Je nachdem, welche weiteren Nutzungen neben der Unterbringung in den Modellprojekten vorgesehen sind, bietet die Möglichkeit der Selbstverwaltung und -Gestaltung der späteren Nutzer:innen große Vorteile für die Integration der verschiedenen Nutzungen. Denn ein solidarischer Zusammenhalt im Haus ist durch eine organisierte Hausgemeinschaft (→ BPB Grand Hotel Cosmopolis, → BPB Refugio) eher möglich als durch eine anonyme Hausverwaltung (→ BPB Ohlendiekhöhe).

Deshalb erfordert die Umsetzung der Modellprojekte in kommunaler Trägerschaft Strategien zur Mitgestaltung und Selbstverwaltung der Nutzer:innen innerhalb der kommunalen Projektentwicklung Eigentumsverwaltung.

Aktuell wird im Zuge der Modellprojekte [Rathausblock](#) und [Haus der Statistik](#) intensiv an Kooperationsmodellen zwischen landeseigenen Wohnungsunternehmen (hier der WBM) und zivilgesellschaftlichen Projektinitiativen gearbeitet, auf welche im weiteren Prozess des Vorhabens A&B zurückgegriffen werden kann¹⁵. Das Wohnprojekt „RUT - FrauenKultur&Wohnen“, der „Rad und Tat – Offene Initiative lesbischer Frauen e.V.“ wird zur Zeit ebenfalls durch die WBM in enger Kooperation mit der späteren Generalmieterin RUT gGmbH geplant und gebaut.

Für die Kooperation zivilgesellschaftlicher Projektinitiativen als späteren Nutzer:innen mit einem LWU als Projektträger muss ein tragfähiges Modell für die Zusammenarbeit sowie Mitsprache- und Gestaltungsmöglichkeiten erarbeitet werden. Hierfür können aus den oben genannten Erfahrungen bzw. Entwicklungen Kriterien abgeleitet werden.

Die Kooperation von LWU mit zivilgesellschaftlichen Akteuren erfordert ein [Verfahren zur Vergabe der Nutzungsrechte](#) und ein [Verfahren zur kooperativen Projektentwicklung](#). Bei letzterem besteht eine zentrale Herausforderung in dem deutlichen Ungleichgewicht zwischen einem großen, erfahrenen, professionalisierten, pragmatisch-wirtschaftlich agierenden Unternehmen einerseits und kleinen, selbstorganisierten, primär an sozialer Ermächtigung interessierten zivilgesellschaftlichen Akteuren, die in aller Regel über keine oder wenig eigene Erfahrung in Projektentwicklungs- und Bau-Prozessen verfügen auf der anderen Seite. Zudem muss die Einbindung geflüchteter Perspektiven, sowie eine Beteiligung des LAF realisiert werden.

Es muss dabei gewährleistet sein, dass nicht nur das LAF als späterer Mieter an der Projektentwicklung beteiligt ist, sondern auch die Mieter:innen der Kombi-Nutzung(en).

Es existiert eine Vielzahl von zivilgesellschaftlichen Akteur:innen, die großes Interesse an der Entwicklung inklusiver Projekte für Wohnen, Arbeiten und Kultur haben. Sofern es möglich ist, sich aktiv an der Projektentwicklung zu beteiligen, wären diese lt. Aussage der im Vernetzungsprozess A&B vertretenen Akteur:innen auch grundsätzlich an der Entwicklung von Modellprojekten in kommunaler Trägerschaft interessiert.

Es war im Rahmen des Vernetzungsprozesses nicht möglich, hierfür ein tragfähiges Verfahren zu entwickeln und zu prüfen. Wir empfehlen, auch im Hinblick auf bzw. in Verbindung mit den zuvor genannten, bereits laufenden Entwicklungen im Bezirk und in der Stadt, die Erarbeitung eines solchen Verfahrens.

15—<https://kommunal-selbstverwaltet-wohnen.de/>

3.2—Finanzierung

3.2.1—Bestandteile der Finanzierung

Die im Folgenden dargestellten Informationen zur Projektfinanzierung sind bewusst allgemein gehalten, sie dienen als Grundlagen und müssen im Rahmen der Entwicklung der realen Standorte je spezifisch ausgearbeitet werden.

Zivilgesellschaftliche Trägerschaft

Herstellungskosten

Die Finanzierung in zivilgesellschaftlichen Trägermodellen entspricht im Wesentlichen dem konventionellen Modell einer Banken-finanzierten Immobilienentwicklung. Der spätere Eigentümer (teilweise identisch mit dem Bauträger) weist gegenüber einer Bank (bei größeren Standorten gegenüber einem Banken-Konsortium) ca. 20-30% Eigenkapital nach, um für Errichtung und Zwischenfinanzierung benötigte Mittel als Darlehen mit langer Laufzeit aufnehmen zu können.

Zwei Besonderheiten kommen im Fall der Modellprojekte hinzu:

1—Das **Eigenkapital** für den Projektteil „Unterkunft“ kann weder von den späteren Nutzer:innen, noch durch das LAF eingebracht werden, da erstere durch das LAF zugeteilt werden und letzteres nicht Eigentümer der Immobilie wird, sondern lediglich über die landeseigene Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) einen Nutzungsvertrag abschließt. Das Eigenkapital für den Projektteil Unterkunft muss daher durch kommunale oder zivilgesellschaftliche Förderung kompensiert werden. Unter Umständen besteht aufgrund des modellhaften Charakters der Entwicklungen die Möglichkeit, solidarische Eigenkapital-Anteile einzuwerben.

Etablierte Träger (z.B. Genossenschaften mit amortisiertem Häuserbestand) können die Finanzierung stemmen, ohne von den zukünftigen Nutzer:innen hohe Beiträge zum Eigenkapital zu verlangen, während jüngere Träger (z.B. Initiativen im Mietshäuser-Syndikat oder neu gegründete Genossenschaften) stärker auf Beiträge zum Eigenkapital durch zukünftige Nutzer:innen, solidarische Darlehen oder Fördermittel angewiesen sind.

In der Praxis gibt es mehrere Beispiele, für die Unterstützung von Vorhaben mit sozialen Zwecken durch Privatpersonen und Stiftungen über solidarische Eigenkapital-Anteile. (BPB → Bellevue di Monaco, → Quartier Wir → Neue Nachbarn).

Die Beteiligung an einem Modellprojekt im Sinne des Vorhabens A&B stellt eine sichere und sinnstiftende Geldeinlage für regionale Stiftungen, Organisationen und Privatpersonen dar. Als weiterer Beleg für die Umsetzbarkeit solcher solidarischen Modelle der Projektentwicklung dienen deutschlandweit über 160 Wohnhäuser der im Mietshäuser Syndikat organisierten Gruppen, die über solidarische Direktkredite oder Nachrangdarlehen von Privatpersonen oder Stiftungen das nötige Eigenkapital sammeln¹⁶. Bei mehreren Best-Practice-Beispielen spielen staatliche oder bezirkliche Förderungen der Projekte eine große Rolle (BPB → Bellevue di Monaco → Klarissenkloster)

2—Die zweite Besonderheit ist das **Erbbaurecht**, für das ein Erbbauzins an die BIM entrichtet wird. Das Erbbaurecht dient als Sicherheit für die Bankenfinanzierung, mit gewissen Einschränkungen verglichen mit einem eigenen Grundstück. Zu der Höhe des Erbbauzins kommt aufgrund der hohen Baukosten eine wichtige Funktion als Stellschraube für die Höhe der Mieten zu. (s. Kapitel zu Vergabe Abschnitt VI.1).

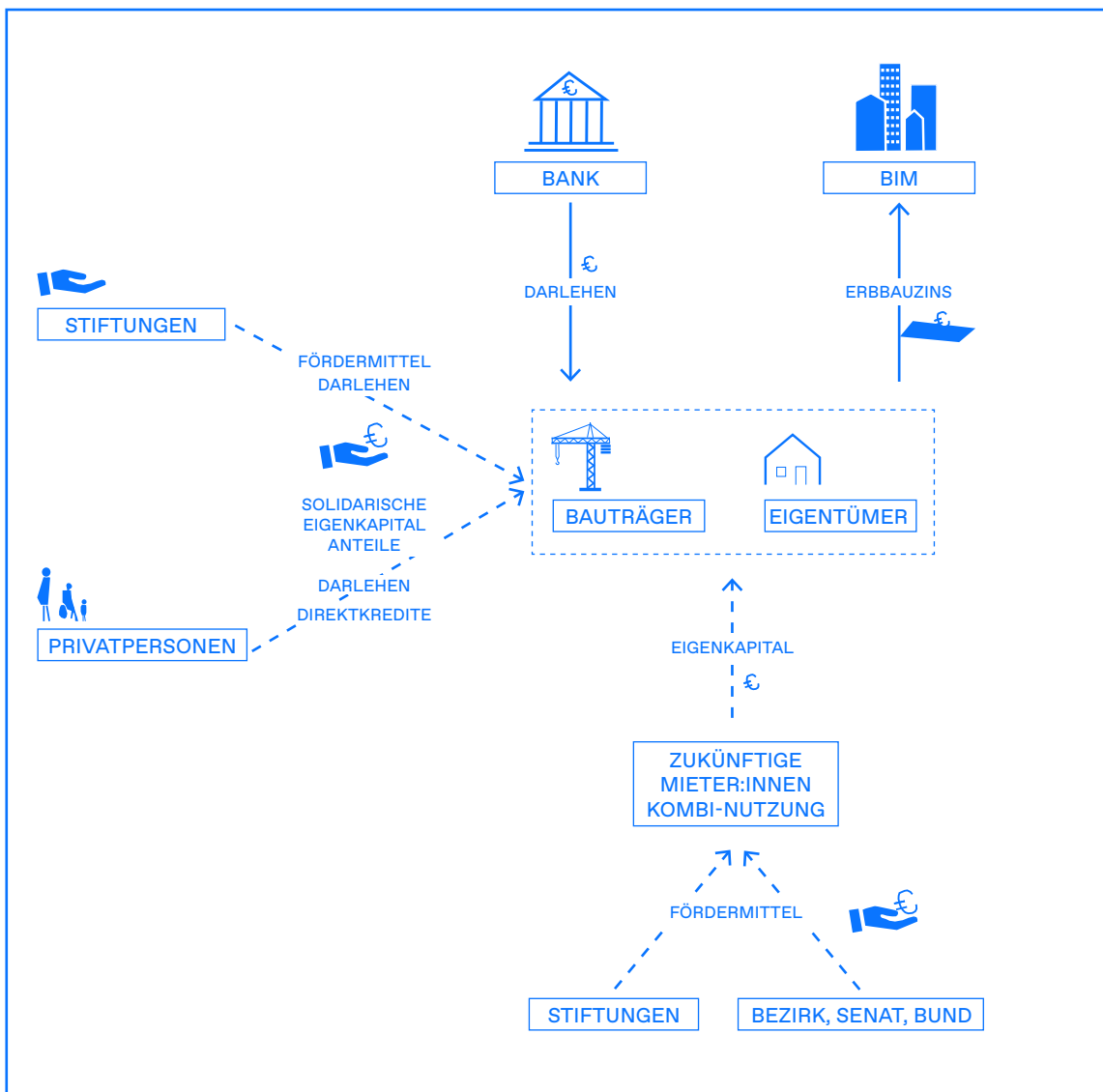


Abb. 16: Diagramm Finanzierung Herstellungskosten in zivilgesellschaftlicher Trägerschaft

16—Vgl. Hummel, Bernhard: Mietshäuser Syndikat: Eine Alternative zum Eigentumsprinzip. In: arch+, Ausgabe Nr. 201/202, Berlin 2011

Zivilgesellschaftliche Trägerschaft

Betrieb

Die Finanzierung des Betriebs eines Modellprojektes mit mehreren Akteuren, i.d.R. Eigentümer, Nutzer:innen und Betreiber der Unterkunft, ist komplexer. An erstere fließen die **Nutzungsentgelte** aller Mieter:innen ebenso wie die des LAF für die Unterkunft. Im Gegenzug leistet die Eigentümer:in sowohl den **Kapitaldienst** (Zins und Tilgung) an die Bank(en), sowie ggf. die **Rückzahlung privater und/oder kommunaler Darlehen**, als auch den regelmäßigen Erbbauzins an die BIM.

Die Betreiberorganisation der Unterkunft vereinbart mit dem LAF in der Regel einen **Tagesatz**, der alle Kosten für Unterbringung, Versorgung und soziale wie psychologische Betreuung der Bewohner:innen der Unterkunft abdeckt. Von diesem Tagessatz entrichtet der soziale Träger den Mietanteil an die BIM, die als Dienstleister des Landes Berlin wiederum mit dem Eigentümer des Standortes einen Vertrag über die Vermietung geschlossen hat. Fallweise können weitere Verträge mit bezirklichen Stellen (z.B. Sozial- oder Jugendamt) über finanzielle Leistungen für die Betreuung von Personen mit besonderen Bedarfen (z.B. Jugendliche oder körperlich eingeschränkte Personen) hinzukommen.

Wichtig ist, Möglichkeiten zur Schaffung von Schnittstellen konsequent zu nutzen. So können etwa Leistungen für den Unterhalt des Hauses mit der (niedrigschwelligen) Betreuung der Bewohner:innen kombiniert und über die Nebenkostenabrechnung von allen Mietparteien im Projekt gemeinschaftlich finanziert werden.

Für die gemeinschaftlichen Mieter:innen (Vereine, Initiativen...) besteht die Möglichkeit, eine Körperschaft (z.B. Hausverein) zu gründen, die als Generalmieterin gegenüber der Eigentümer:in auftritt.

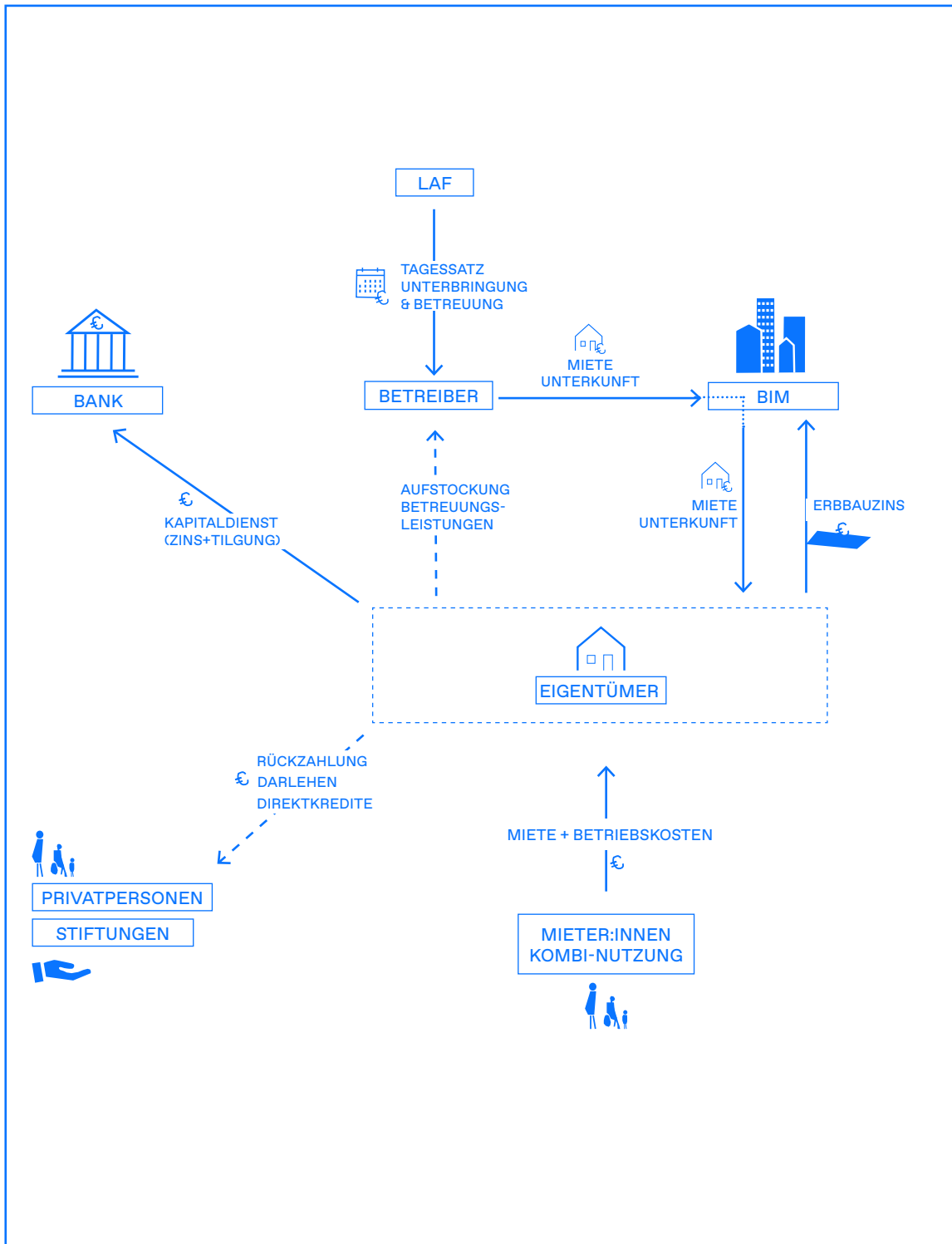


Abb. 17: Diagramm Finanzierung Betriebskosten in zivilgesellschaftlicher Trägerschaft

Kommunale Trägerschaft

Herstellungskosten

Die Entwicklung eines Projekts mit einem landeseigenen Wohnungsunternehmen erfolgt in einer relativ einfachen Struktur. Wie beim konventionellen Modell einer Banken-finanzierten Immobilienentwicklung nimmt das LWU (i.d.R. Bauträger und Eigentümer zugleich) für die Herstellung einen Kredit in Anspruch, zu vergleichsweise günstigen Konditionen aufgrund seines Bestands an abbezahlten Immobilien als Sicherheit.

Das Grundstück kann bei diesem Modell entweder im Erbbaurecht vergeben werden, oder als Einlage des Landes direkt in das LWU eingebracht werden. Zu beachten ist, dass hierbei Grunderwerbssteuer und Notargebühren anfallen, die unter Umständen erheblich sein können (ca. 7,5% des Verkehrswerts des Grundstückes).

Um die zu erwartenden hohen Baukosten auszugleichen können ggf. kommunale Fördermittel eingesetzt werden

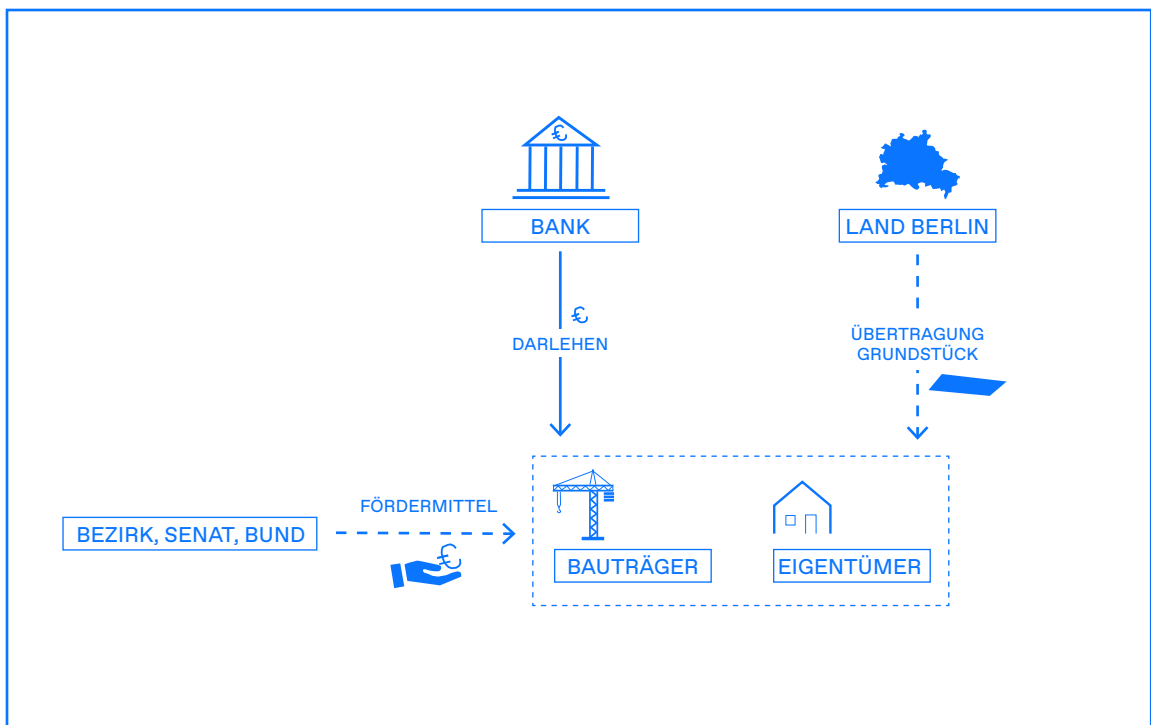


Abb. 18: Diagramm Finanzierung Herstellungskosten in kommunaler Trägerschaft, Grundstück als Einlage

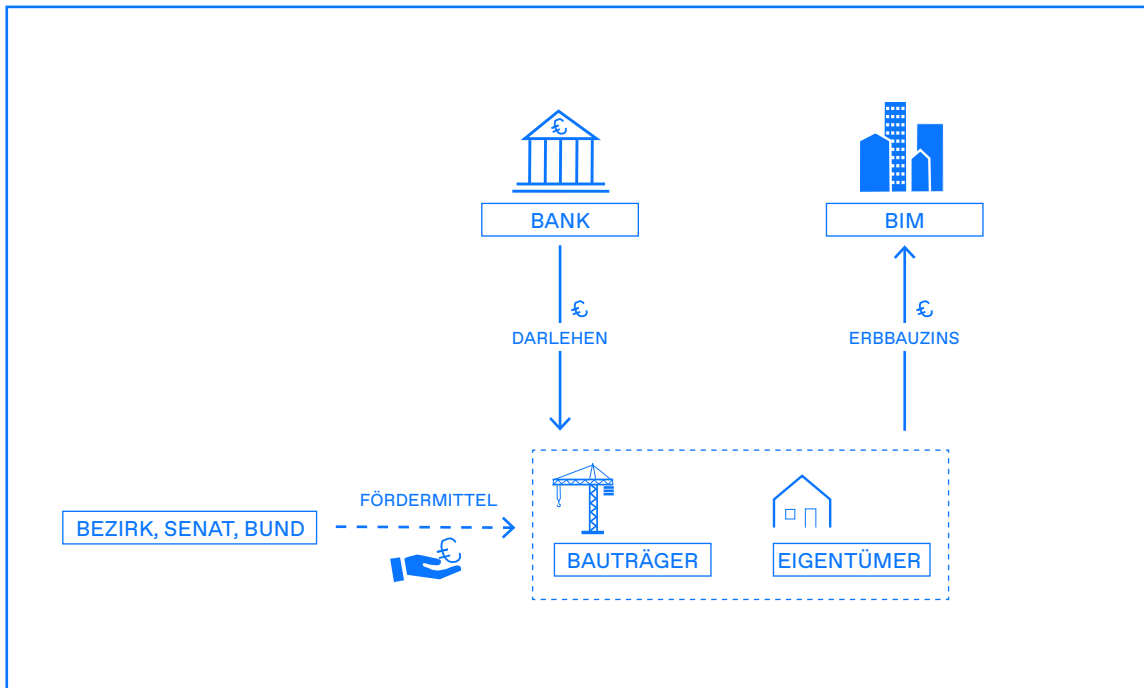


Abb. 19: Diagramm Finanzierung Herstellungskosten in kommunaler Trägerschaft, Grundstück in Erbbaurecht

Kommunale Trägerschaft

Betrieb

Bei der Finanzierung des Betriebs eines Projektes im Eigentum eines LWU kann die BIM als Dienstleister zwischen Eigentümer und sozialem Träger i.d.R. entfallen. Somit entrichtet das LAF die Miete für die Unterkunftsflächen direkt an das LWU und den verbleibenden Tagessatz für Versorgung und soziale wie psychologische Betreuung der Bewohner:innen der Unterkunft an den sozialen Träger. Fallweise können weitere Verträge mit bezirklichen Stellen (z.B. Sozial- oder Jugendamt) über finanzielle Leistungen für die Betreuung von Personen mit besonderen Bedarfen (z.B. Jugendliche oder körperlich eingeschränkte Personen) hinzukommen.

Bei der Entwicklung eines Standortes durch ein LWU empfiehlt sich für die Mieter:innen der Kombi-Nutzungen im Projekt die Organisation in einer gemeinsamen Körperschaft (z.B. Hausverein), die als Generalmieterin gegenüber dem LWU auftritt und so die Interessen und Eigenständigkeit der Einzelmietter:innen stärkt. Wichtig ist, Möglichkeiten zur Schaffung von Schnittstellen zwischen Unterkunft und weiteren Nutzungen konsequent auszuschöpfen. Hierzu ist die Realisierung von Selbstverwaltung innerhalb von Projekten in kommunaler Trägerschaft Voraussetzung.

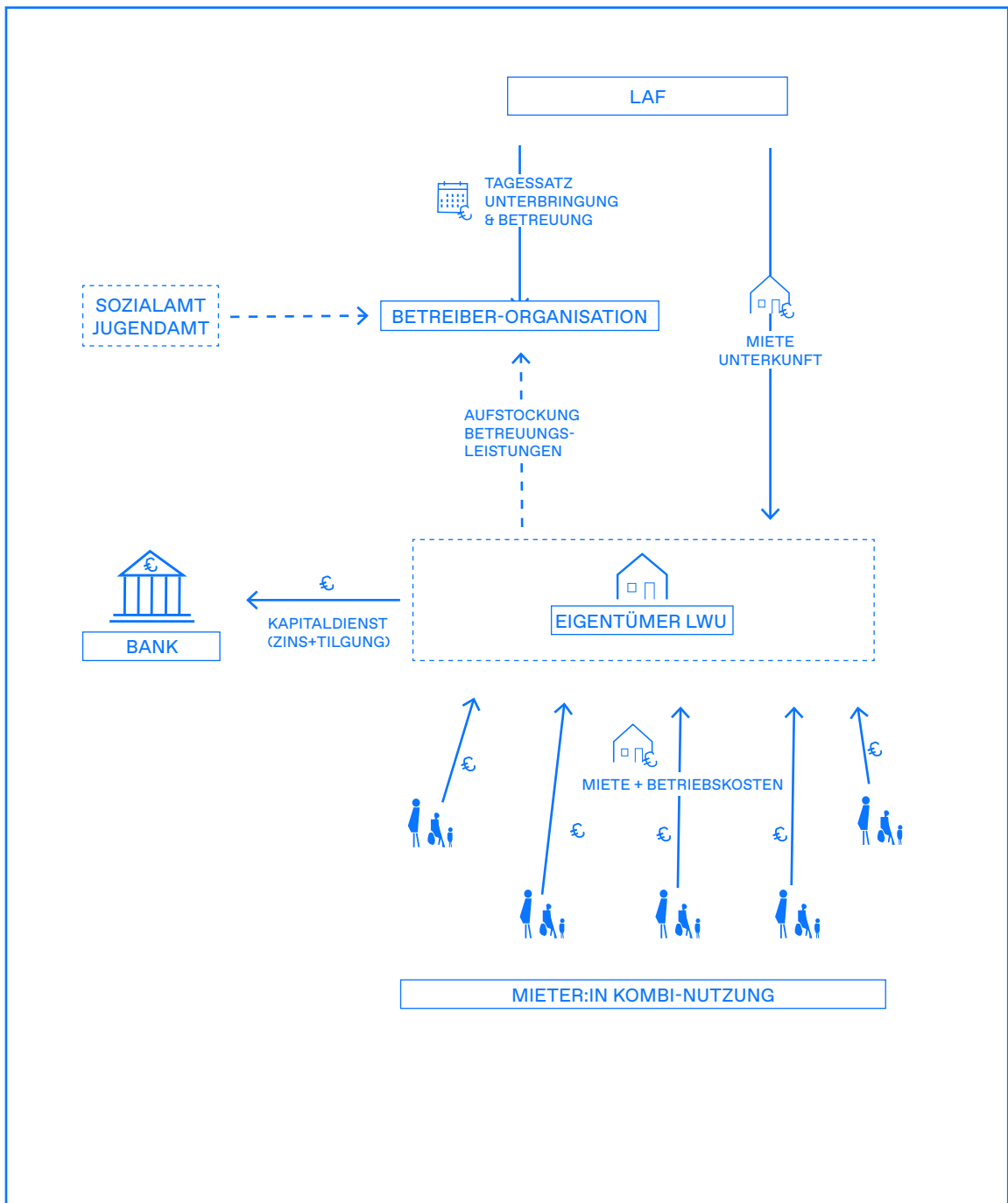


Abb. 20: Diagramm Finanzierung Betriebskosten in kommunaler Trägerschaft, Einzelmietverträge

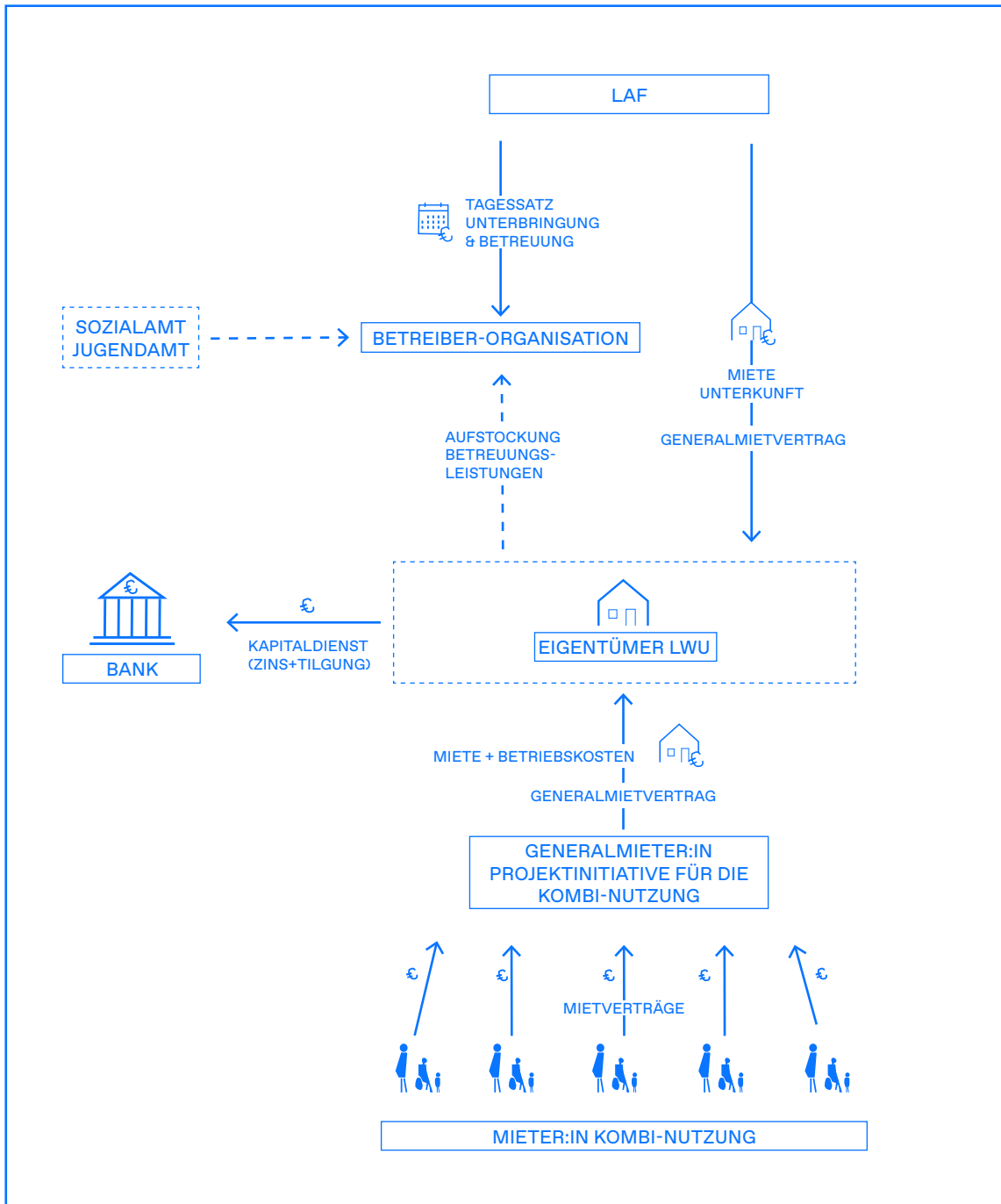


Abb. 21: Diagramm Finanzierung Betriebskosten in kommunaler Trägerschaft, Generalmietvertrag

3.2.2—Kostenübernahme durch das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten

Das LAF vereinbart mit dem Betreiber einer Unterkunft für all dessen Leistungen einen Tagessatz pro Bewohner:in. Neben einem Mietanteil von bis zu ca. 14 € und ca. 10 € für Vollverpflegung deckt dieser u.a. die Kosten für Betreuung, Wachschatz, Leerstand und Instandhaltung. Die Höhe der Tagessätze variiert stark, von ca. 20 bis ca. 120 €, entscheidend ist hier häufig, ob für die Unterkunft kommunale Gebäude genutzt werden. Die genaue Zusammensetzung dieses Tagessatzes variiert je Unterkunft und Betreuungsbedarf der Zielgruppe (Quelle aller Angaben: Gespräch mit Fr. Borkamp u. Hr. Gottschalk, LAF).

Eine Aufstockung des Tagessatzes durch bezirkliche Mittel, z.B. aus der Jugendhilfe (für minderjährige Geflüchtete), ist lt. LAF grundsätzlich möglich. Das Ziel wäre hier ein [Dreier-Kooperationsvertrag](#) zwischen LAF, Bezirk und Betreiberorganisation. Dieser Vertrag würde die Regelleistung des Bezirks für die Jugendbetreuung ebenso wie diejenige des LAF definieren. Diese Kooperationsmodelle stehen jedoch noch am Anfang. Gegenwärtig werden Hilfen zur Erziehung oder ähnliches gemäß der Förderlogik des Jugendamtes für Einzelfälle erbracht. Eine abstrakte Regelung, die sich nicht auf den Einzelfall, sondern auf eine Einrichtung bezieht, existiert noch nicht.

Viele Kosten können in die Betriebskosten eines nutzungsgemischten Projekts aufgenommen und prinzipiell auch durch das LAF übernommen werden, z.B. die Bezahlung eines:r Hausmeister:in.

3.2.3—AV Wohnen zur weiteren Orientierung

Für sogenannte ‚Status-gewandelte‘ Geflüchtete mit Aufenthaltstitel ist das Jobcenter ihres Bezirks zuständig. Maßgeblich für die Ermittlung einer angemessenen Miethöhe ist daher die Ausführungsvorschrift Wohnen des Landes Berlin. Grundsätzlich ist die Finanzierung aufgrund der zu erwartenden hohen Baukosten herausfordernd. Eine überschlägige Betrachtung der zu erwartenden Baukosten ergibt Bruttokaltmieten von ca. 12 bis über 20 € pro Quadrat-

Anzahl der Personen pro Bedarfsgemeinschaft (BG)	Abstrakt angemessene Wohnungsgröße gemäß § 2 Abs. 2 wohnraumgesetz Berlin in m ²	Nettokaltmiete nach Mietpiegel 2019* monatlich in Euro/m ²	Durchschnittswert kalte Betriebskosten Vorauszahlungen monatlich in Euro/m ²	Bruttokaltmiete monatlich in Euro/m ²	Richtwert bruttokalt monatlich in Euro
1 Person	50	6,77 €	1,66 €	8,43 €	421,50 €
2 Personen	60	6,59 €	1,66 €	8,25 €	495,00 €
2 Personen (Alleinerziehende mit einem Kind)	65	6,18 €	1,66 €	7,84 €	509,60 €
3 Personen	80	6,18 €	1,66 €	7,84 €	627,20 €
4 Personen	90	6,18 €	1,66 €	7,84 €	705,60 €
5 Personen	102	6,66 €	1,66 €	8,32 €	848,64 €
jede weitere Person	12	6,66 €	1,66 €	8,32 €	99,84 €

*(gewichteter Mittelwert aus einfacher und mittlerer Wohnlage nach BG-Größe)

3.2.3—Aufwendungen

Baukosten

Die zu erwartenden Baukosten für die Modellprojekte sind beim derzeitigen Planstand noch nicht differenziert einzuschätzen, da die bestimmenden Faktoren noch sehr unklar sind (Kubatur, Bauweise, Größe/Standardisierung, Ausbaustandard, Nachhaltigkeit/Ökologie, Bauherrschaft). Derzeit liegen die Neubaukosten für vergleichbare Objekte im mittleren Bereich bei gut 3.000 Euro pro qm Nutzfläche (Genauigkeit +/- 20%). In der überschlägigen Finanzierungstabelle (siehe Anhang C) wurde der Baukostenindex 2019 zugrunde gelegt (Wohnhäuser mit Mischnutzung bis 15%, hoher Standard, oberer Tabellenwert).

Grundstückskosten

Die Grundstücke für die Errichtung der Modellprojekte sollen bevorzugt in Konzeptverfahren in Form eines Erbbaurechts vergeben werden. Die Höhe der Grundstückskosten aus dem Erbbaurecht werden im Wesentlichen von den zwei Faktoren [Grundstückswert](#) und [Höhe des Zinssatzes](#) bestimmt.

Bei allen bisher durch das Land Berlin vergebenen Erbpachtverträgen wurde durch Gutachter der Verkehrswert der Liegenschaft ermittelt und zur Vertragsgrundlage gemacht, um die Vergabe nicht durch den Vorwurf der Begünstigung (nach EU-Recht) zu gefährden.

Den zweiten wesentlichen Faktor für die laufenden Grundstückskosten bildet der Erbbauzinsatz. Der Regelsatz wird im Land Berlin aufgrund eines Beschlusses aus dem Jahr 2018 bei Vertragsabschluss bis 2023 für 20 Jahre halbiert, um den gestiegenen Bodenpreisen sowie den vergleichsweise sehr niedrigen Kosten für Bankenfinanzierungen gerecht zu werden. Für soziale, kulturelle und sportliche Zwecke liegt er somit bei 1,5 %, für Wohnen bei 2,25 %, für Gewerbe, je nach Grad der baulichen Ausnutzung bei 1,5 bis 2,5 % (förderungswürdiges produzierendes Gewerbe) und für Gewerbe und Sonstiges (Dienstleistung usw.) bei 3,25 %¹⁷.

Ob eine Unterschreitung dieser Zinssätze möglich ist, etwa im Gegenzug für gemeinnützige Angebote oder niedrigere Mieten, wird derzeit durch [LokalBau](#) im Rahmen zweier im Bezirk geplanter Konzeptverfahren (Reichenberger und Skalitzer Straße) mit der BIM verhandelt. Bei Erbbaurechtsverträgen zwischen nicht-kommunalen Akteuren sind sowohl die Unterschreitung des aktuellen Verkehrswerts als auch die freie Verhandlung des Zinssatzes möglich; dies soll ggf. bei Verhandlungen mit der BIM in Betracht gezogen werden. Die Gewichtung dieses Kriteriums mit maximal 10% in der Bewertung erlaubt den Bietern, den leistbaren Zinssatz aus der gewünschten Miete zu ermitteln (Residualwertverfahren), und kann als gangbarer Kompromiss betrachtet werden. [Dieses Verfahren wird bei aktuell laufenden Konzeptverfahren bereits angewendet](#) (zB. Osdorfer Str. 17-18, Radenzer Str. ggü. 50, 52, 54).

17—<https://www.berlin.de/rbmskzl/aktuelles/pressemitteilungen/2018/pressemitteilung.737772.php>

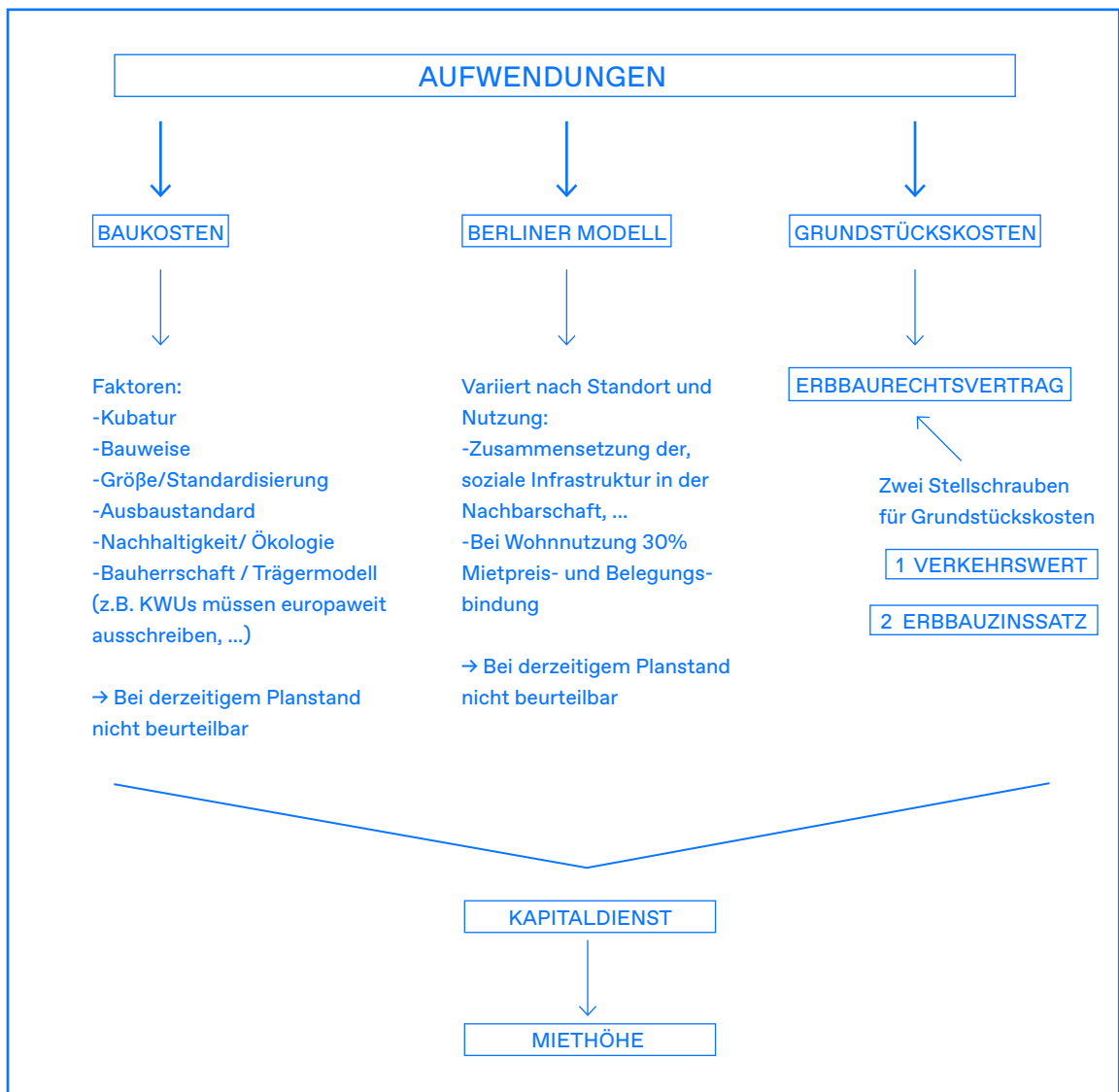


Abb. 22: Finanzierung - Aufwendungen

3.2.4—Förderinstrumente für Herstellungskosten

Nachfolgend sind Förderinstrumente aufgelistet, die für die Projektentwicklung im Rahmen des Vorhabens A&B in Frage kommen. Die Auflistung ist nicht vollständig und soll für die konkreten Projekte ergänzt werden. Wenn sich die einzelnen Projekte konkretisieren, bestehen die nächsten Schritte darin, anhand konkreter Finanzierungskonzepte zu ermitteln, welche Instrumente bzw. Kombinationen von Instrumenten jeweils sinnvoll sind.

[Soziale Wohnraumförderung](#) wird unter bestimmten Parametern (zinsloses Baudarlehen, Mindesttilgung 1,0 %, Verwaltungskostenbeitrag 0,3 % bis 0,6 %) bei der Errichtung von Wohnberechtigungsschein-gebundene Wohnungen mit einer Bindungsdauer von 30 Jahren vergeben.¹⁸

→ Fördermodell 1: Baudarlehen von bis zu 1.800 Euro pro qm Nutzfläche (abhängig vom Bodenwert) mit 25% Tilgungsverzicht, für WBS-Wohnungen, die zu 6,50 bzw. 6,70 Euro nettokalt vermietet werden. → Fördermodell 2: Baudarlehen von bis zu 1.500 Euro pro qm Nutzfläche (abhängig vom Bodenwert), kein Tilgungsverzicht, für WBS-Wohnungen, die zu 8,20 € nettokalt vermietet werden. → Zusätzlich gelten einmalige Zuschüsse für die Errichtung von barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnungen, die Zertifizierung von Nachhaltigem Bauen und die Schaffung von innovativen, experimentellen, ökologischen oder nachhaltigen Bau- und Nutzungsweisen sowie für städtebauliche und denkmalpflegerische Mehrkosten.

[Förderung der Kreditanstalt für Wiederaufbau \(KfW\)](#) wird bei Einhaltung des Effizienzhaus-Standards 40, 40 + oder 55 als Darlehen bis 120.000 Euro pro Wohnung mit bis zu 25% Tilgungszuschuss vergeben¹⁹.

[Zinslose Darlehen für genossenschaftliche Projekte](#) werden durch die IBB an genossenschaftliche Neubau-Wohnprojekte sowie beim Erwerb von Bestandsgebäuden vergeben. Es werden bis zu 21.000 Euro pro Wohneinheit vergeben; es muss mind. 1% getilgt werden bei einer Laufzeit von 30 Jahren²⁰.

[Förderung Anteilserwerb für Wohnungsbaugenossenschaften](#) durch die IBB: Berlin unterstützt Haushalte, die im Besitz eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) sind, beim erstmaligen Erwerb von Geschäftsanteilen an Wohnungsbaugenossenschaften durch zinslose Darlehen und Tilgungsverzichte. Die Vergabe erfolgt aktuell jedoch nur nach den Kriterien eines Darlehens (Ausschluss alter Menschen, Menschen im Leistungsbezug und Menschen mit begrenzten Aufenthaltstiteln).

[Weitere Fördermittel von Stiftungen](#): Diverse Stiftungen fördern Baumaßnahmen für sozial orientierte oder experimentelle Projekte gemeinnütziger Träger. Als Beispiel sei hier die Lotto-stiftung Berlin genannt; diese fördert ausschließlich soziale, karitative, dem Umweltschutz dienliche, kulturelle, staatsbürgerliche, jugendfördernde und sportliche Vorhaben durch Gewährung von Zuwendungen²¹.

[Solidarische Eigenkapitalanteile über Nachrangdarlehen, Direktkredite und Förderanteile](#): Projekte im Rahmen des Miethäuser Syndikats werben regelmäßig Kleinkredite ein, die von bestimmten Banken als Eigenkapital-Ersatz anerkannt werden. Dieses Vorgehen lässt sich prinzipiell auch [als solidarisches Unterstützungsmodell](#) erweitern.

>> Zur Unterstützung genossenschaftlicher Projekte, die auch Menschen offen stehen sollen, die keine wohnungsbezogenen Genossenschaftsanteile finanzieren können, hat die Wohnberatung von XENION e.V. in Kooperation mit der Stiftung trias einen entsprechenden Fonds in Berlin aufgelegt, der explizit auch eine Ausweitung auf andere Sozialräume als Möglichkeit vorsieht. Dieser wurde beispielsweise [zur Finanzierung von Genossenschaftsanteilen für Bewohner:innen mit Fluchterfahrung](#) des Projekts Quartier WIR genutzt. Aktuell verfügt der Fonds laut Bea Fünfrocken (XENION) nicht über nennenswerte Mittel, da Zustiftungen erst nach dem Aufbau einer Kooperation projektbezogen eingeworben werden. Dennoch kann er als erprobte Struktur genutzt und ausgebaut werden.²²

18—www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/foerderung/

19—[www.kfw.de/inlandsfoerderung/Unternehmen/Wohnwirtschaft/Finanzierungsangebote/Energieeffizient-Bauen-\(153\)/](http://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Unternehmen/Wohnwirtschaft/Finanzierungsangebote/Energieeffizient-Bauen-(153)/)

20—www.ibb.de/de/foerderprogramme/ibb-genossenschaftsfoerderung-neubau-bestand.html

21—<http://www.lotto-stiftung-berlin.de/>

22—<https://xenion.org/angebote/wohnraumfuergedfluechtete/das-sondervermoegeen-ankommen-und-bleiben/>

3.3—Betrieb

Die Konzeption möglicher Betriebskonzepte für die Modellprojekte erfordert eine Auseinandersetzung mit den folgenden Themen, die sich aus der Zielsetzung einer gemischten Nutzung und einer dezentralen Unterbringung ergeben:

1—Betrieb einer Gemeinschaftsunterkunft

- Leistungen, Zuständigkeiten und allgemeine Regelungen
- Konzepte für den Betrieb einer dezentralen Unterkunft mit ca. 40 bis 100 Bewohner:innen

2—Akteurskonstellation, Struktur und Aufgabenverteilung

3—Schnittstellen zwischen den verschiedenen Nutzungen

- Unterbringung, Wohnen, Arbeiten, kulturelle und soziale Infrastrukturen und ihre atmosphärischen Qualitäten für den Projektalltag.

4—Vergabeverfahren der Betreiberleistungen für die Unterbringung

Im Folgenden werden diese vier Themen in groben Zügen behandelt, um die technischen und sozialen Organisationsstrukturen zu verbildlichen, die gemeinsam das Betriebskonzept eines Modellprojekts bilden. Das Kapitel bietet somit einen Ausgangspunkt für die weitere Befassung mit der Entwicklung konkreter Organisationsstrukturen und Betriebskonzepte für die Modellprojekte.

3.3.1—Betrieb einer Gemeinschaftsunterkunft

Der Idealablauf eines Asylverfahrens sieht vor, dass ein:e Asylbewerber:in nach der Erteilung eines Aufenthaltstitels in eine eigene Wohnung zieht. Aufgrund des Mangels an bezahlbarem Wohnraum in Berlin und der diskriminierenden Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt müssen viele Geflüchtete jahrelang in Gemeinschaftsunterkünften leben, auch wenn ihr Aufenthaltsstatus sie zur Anmietung einer eigenen Wohnung berechtigt.

Die herkömmlichen Betriebsstrukturen der Gemeinschaftsunterkünfte sind auf eine Übergangssituation ausgelegt, obwohl die Aufenthaltsdauer aus den o.g. Gründen oft mehrere Jahre umfasst. Die Bewohner:innen einer Unterkunft werden durch das LAF den Unterkünften zugewiesen. **Das jahrelange Fehlen der Entscheidungsgewalt über den eigenen Wohnort, die enge Belegung und die dadurch fehlende Privatsphäre tragen zu Bildung einer fremdbestimmten Übergangsatmosphäre bei und verhindern eine normale Wohnatmosphäre, die für ein tatsächliches Ankommen und Bleiben notwendig ist.**

Leistungen, Zuständigkeiten, allgemeine Regelungen und ihre Herausforderungen für die Modellprojekte

Betreiberleistungen:

Die Gemeinschaftsunterkünfte werden im Auftrag des LAF von Wohlfahrtsverbänden, gemeinnützigen sozialen Trägern oder privaten Firmen betrieben. Die Leistungen für einen Unterkunftsbetrieb werden in einem Betreibervertrag²³ zwischen dem LAF und dem Betreiber festgehalten. Der Betreibervertrag beinhaltet die folgenden Leistungen:

- Objektverwaltung
- Aufnahme und Unterbringung der zugewiesenen Personen
- Soziale Beratung und Betreuung der Bewohner:innen
- Versorgung und Bewirtschaftung der Unterkunft

Hausordnung:

Die Hausordnung für Aufnahmeeinrichtungen und Gemeinschaftsunterkünfte im Land Berlin definiert Regelungen, die landesweit für die Unterbringung der Asylbewerber:innen gültig sind²⁴. Die Betreiber aller Gemeinschaftsunterkünfte sind damit verpflichtet, die Hausordnung des LAFs umzusetzen. Die Hausordnung definiert Regelungen sowohl für den Betreiber, als auch für die Bewohner:innen. Zum Beispiel wird sichergestellt, dass die Privatsphäre der Bewohner:innen gewährleistet ist. Weitere Regelungen, wie die Pflicht zum Vorzeigen eines Ausweises für Besucher:innen, die Pflicht zum Tragen eines Bewohner:in-Ausweises oder die Entscheidungsbefugnis des Betreibers über die Gestaltungsfreiheit der Bewohner:innen in ihren Privatbereichen, werden als für die Sicherheit der Bewohner:innen erforderlich begründet, beschränken jedoch zugleich ihre Selbstbestimmung erheblich²⁵.

Aus der Hausordnung In der aktuellen Fassung vom 07.12.2020 lassen sich beispielhaft die folgenden **Zuständigkeiten des Betreibers** herauslesen, die einen direkten Einfluss auf den Alltag der Bewohner:innen haben:

- die Erlaubnis zur persönlichen Einrichtung des privaten Wohnraums ist der Entscheidungsbefugnis des Betreibers überlassen und nicht mehr nur in Einzelfällen erlaubt, wie in den vorherigen Fassungen.
- Belegungsplanung und Zimmerzuweisungen sind in der Zuständigkeit des Betreibers (nicht jedoch die Zuweisung von Bewohner:innen)
- Ebenso werden die Besuchszeiten und die Erlaubnis von Besucher:innen-Übernachtungen vom Betreiber geregelt.
- Auch die Ehrenamtskoordination obliegt dem Betreiber.

23—https://fluechtlingsrat-berlin.de/wp-content/uploads/betreibervertrag_okt2019.pdf

24—Quelle Hausordnung

25—Vgl. Christ; Meinnghaus; Röing (2017) "All Day Waiting"—Konflikte in Unterkünften für Geflüchtete in NRW und <https://www.proasyl.de/news/auch-in-fluechtlingsunterkuenften-gilt-das-recht-auf-unverletzlichkeit-der-wohnung/>

Seit Jahren fordern Unterstützungsstrukturen für und von Geflüchteten eine dezentrale Unterbringung in privaten Wohnungen statt in Unterkunftsstrukturen. Für die Gemeinschaftsunterkünfte (GU) als Übergangslösung wird ein [größtmögliches Maß an Autonomie und Selbstbestimmung für die Bewohner:innen](#) gefordert²⁶.

Die im Folgenden beispielhaft aufgelisteten Forderungen des Flüchtlingsrats Niedersachsen an Standards der GUs (Stand 2018) zeigt Wege auf, eine gewisse Selbstbestimmung in die Verwaltungsstrukturen der Unterkünfte zu bringen²⁷. Diese Anforderungen sollen auch für die Betriebskonzepte der Modellprojekte angestrebt werden:

- Einbeziehung der Bewohner:innen in die Zimmervergabe
- Privatzimmer für Einzelpersonen und Familien
- Möglichkeit, die Wohnräume individuell zu gestalten
- Regelung grundlegender Fragen des Zusammenlebens durch Bewohner:innen (z.B. in Form von Beiräten)
- freier Zugang zur Unterkunft für Besucher:innen, Einschränkung nur auf Wunsch der Bewohner:innen

Bei der Entwicklung der nutzungsgemischten Modellprojekte soll das [unfreiwillige Zusammenkommen von Menschen](#) (Zuweisung durch das LAF) berücksichtigt werden. In Bezug auf die Betriebsqualitäten stellt sich die Frage, wie es im Rahmen der Unterbringung zu einer Wohnnormalität kommen kann. Und wie die weiteren Nutzungen im Gebäude und die Schnittstellen zu diesen dazu beitragen können, die Elemente von Fremdbestimmung zu minimieren und sich einer Wohnnormalität anzunähern.

Sicherheit:

Insbesondere das [Sicherheitskonzept](#) einer Unterkunft spielt für die Annäherung an Wohnnormalität eine große Rolle, da dessen nach außen hin sichtbare Elemente (Zäune, Zugangskontrollen, etc.) das stigmatisierende Signal erzeugen, dass es sich um keinen gewöhnlichen Wohnort handelt.

Die Sicherheitsdienstleistungen für Unterkünfte sind nicht Teil der Aufgaben des Betreibers, sondern werden extern durch das Land Berlin (LAF) beauftragt²⁸. Jedoch hat der Betreiber großen Einfluss auf die Gestaltung des Sicherheitskonzeptes, da es ihm obliegt, mit dem beauftragten Sicherheitsdienst zusammenzuarbeiten und dessen Arbeit zu kontrollieren. Zwei Beispiele in Berlin zeigen Möglichkeiten auf, die Sicherheit der Bewohner:innen ohne stigmatisierende Außenwirkung zu gewährleisten:

In der Erstaufnahmestelle der AWO [Refugium am Kaiserdamm](#)²⁹ wird der Wachdienst durch

26—Siehe z.B. Flüchtlingsrat Berlin e.V. (2018): Forderungen des Flüchtlingsrats Berlin an den Senat, die Bezirke und die Wohnungswirtschaft oder <https://www.proasyl.de/news/auch-in-fluechtlingsunterkuenften-gilt-das-recht-auf-unverletzlichkeit-der-wohnung/>

27—<https://www.nds-fluerat.org/themen/aufnahme/gemeinschaftsunterkuenfte/>

28—Vgl.: <https://www.berlin.de/laf/wohnen/informationen-zum-betrieb-von-unterkuenften/>

eine Rezeption ersetzt. Diese ist mit durch den Betreiber ausgesuchten, arabisch-sprechenden Studierenden ohne Uniform besetzt, die aufgrund der gleichen Herkunft und Muttersprache sehr viel besser in der Lage sind, mit den Bewohner:innen zu kommunizieren und auf Bewohner:innen wie Besucher:innen weniger einschüchternd wirken.³⁰

Ein sehr ähnliches Konzept wird in der [Wohnungslosenunterkunft der VITA domus Kreuzberg in der Blücherstraße](#) verfolgt³¹. Die Einrichtung bietet den Bewohner:innen (Status-gewandelte Geflüchtete in der Zuständigkeit des Bezirks/Job-Centers und Wohnungslose) abgeschlossene, private Wohneinheiten. Deshalb ist laut stellvertretendem Einrichtungsleiter kein externer Wachdienst erforderlich³². Der dortige Rezeptionsdienst sitzt in einem Separée am Gebäudeeingang und kann von den Bewohner:innen aufgesucht werden. Er führt jedoch keine Einlass-Kontrollen durch, und wird von Personen unterschiedlicher Herkunft und unterschiedlichen Alters (meist Student:innen) versehen.

Personalschlüssel:

Über einen Personalschlüssel wird die Anzahl der Mitarbeiter:innen pro Unterkunft definiert und vom LAF finanziert. In der Regel sind Stellen für [Heimleitung, Sozialberatung, Sicherheitsdienst und Hausmeister:inaufgaben](#) vorgesehen. Die Sozialarbeiter:innen vor Ort arbeiten als Helfer:innen zur Orientierung im Alltag, Vermittler:innen bei Interaktionen mit den Behörden, Schulen, KiTas, Ärzt:innen, Vermittler:innen bei Konflikten und Unterstützer:innen der Heimleitung. Bei Gemeinschaftsunterkünften für bestimmte Zielgruppen (z.B. für Menschen mit besonderem Schutzbedarf) ist in der Regel mehr Betreuung eingeplant und finanziert.

Für die Modellprojekte wird als Orientierungsgröße der Standard einer GU 3 (Gemeinschaftsunterkunft Typ 3) angenommen. Für diesen Standard liegt derzeit noch kein Personalschlüssel vor. Gemäß Personalschlüssel des zuvor gültigen GU2-Standards ergeben sich für die einzelnen Standorte mit bis zu 100 Bewohner:innen sehr wenige (Teil-)Stellen für Betreuung, Verwaltung, usw.

Aufgrund der Zielsetzungen von Dezentralität und Nutzungsmischung ist für die Modellprojekte im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von nicht mehr als ca. 30 bis ca. 100 geflüchtete Bewohner:innen pro Standort auszugehen. Diese vergleichsweise geringe Anzahl eröffnet die Möglichkeit, in Abstimmung mit dem LAF alternative Betriebsstrukturen und Regelungen zu erarbeiten.

Im Rahmen der Konzeption der Modellprojekte werden dezentrale und ambulante Betreuungsmodelle erarbeitet. Im folgenden werden [zwei Ansätze](#) erläutert, die Ideen für alternative Betreuungsmodelle für eine weitere Betrachtung umreißen.

29—<https://awo-mitte.de/gefluechtet-asyl/refugium-am-kaiserdamm/>

30— Aus dem Gespräch mit dem damaligen Einrichtungsleiter und teilnehmenden Experten im Vernetzungsprozess

31— <https://vita-ev.de/einrichtungen/vita-domus-kreuzberg/>

32— Aus dem Telefonat mit de Herrn Meyer-Radkau am 23.04.2021

1—Ambulante Betreuung — Modell „Satellit“

Das Modell „Satellit“ sieht eine ambulante Betreuung der Standorte vor, indem für mehrere benachbarte Standorte eine zentrale Anlaufstelle in einer der Unterkünfte eingerichtet wird, die von den Bewohner:innen der anderen Unterkünfte aufgesucht werden kann; oder auch umgekehrt, indem die Mitarbeiter:innen der Sozialbetreuung diese Unterkünfte zeitweise besuchen. Ein solches Modell der Sozialbetreuung wird innerhalb des LAF laut eigener Aussage bereits diskutiert.

Zudem würde das Modell "Satellit" ermöglichen, die Bedarfe an Betreuung und/oder Unterbringung mehrerer Modellprojekte in einer übergreifenden Ausschreibung zusammenzufassen. Der aktuelle Standard für Gemeinschaftsunterkünfte (GU3, siehe Kap. 3.5) sieht relativ niedrige Bereuungsschlüssel vor, weshalb die Bedarfe einer Unterkunft allein häufig noch kein sinnvolles Team für Heimleitung, Psycholog:innen, Sozialarbeiter:innen, etc. ergeben würde. Im Modell "Satellit" wäre ein einziger Akteur (Betreiber) für die Unterbringung und/oder die Sozialbetreuung in allen bzw. mehreren Modellprojekten zugleich zuständig. Dieser Ansatz müsste anhand der Nutzungs- und Betriebskonzepte der jeweiligen Modellprojekte auf Vor- und Nachteile überprüft werden.

Zu beachten ist, dass im Modell "Satellit" durch die Zuständigkeit desselben Betreibers für mehrere oder alle Modellprojekte eine stärkere Bindung entsteht. Ein Wechsel ist hier aufwändiger als bei unterschiedlichen Betreibern, da zeitgleich für mehrere Unterkünfte neue Betreiber gefunden und vertraglich gebunden werden müssen. Hier gilt es eine geeignete vertragliche Gestaltung zu finden.

Auch muss geprüft werden, wie die Vergabe der Betreiberleistungen für mehrere Unterkünfte vertraglich gestaltet werden kann, wenn die Unterkünfte zeitversetzt realisiert werden, was im Vorhaben A&B zu erwarten ist.

2—Ergänzung der Sozialbetreuung in einem Modellprojekt durch Kombi-Nutzungen

Unterstützende Strukturen wie eine Hausmeisterwohnung oder betreute Gemeinschaftsräume können im Rahmen der Betriebs- und Nutzungskonzepte der Modellprojekte durch weitere Nutzungen im Haus erbracht werden.

Das Teilen derselben Infrastruktur bzw. die Einbindung desselben Personals in verschiedene Nutzungen schafft Schnittstellen. In der Projektentwicklung ist in Abstimmung mit dem LAF zu ermitteln, wie die Bündelung von Personalbedarf abrechnungstechnisch zu organisieren ist. Die unterstützenden Strukturen neben der ambulanten Sozialbetreuung können auch über die Betriebskosten der weiteren Nutzung finanziert werden.

Dieser Ansatz wird in den folgenden Seiten bei den Betriebskonzepten aufgegriffen und bei-

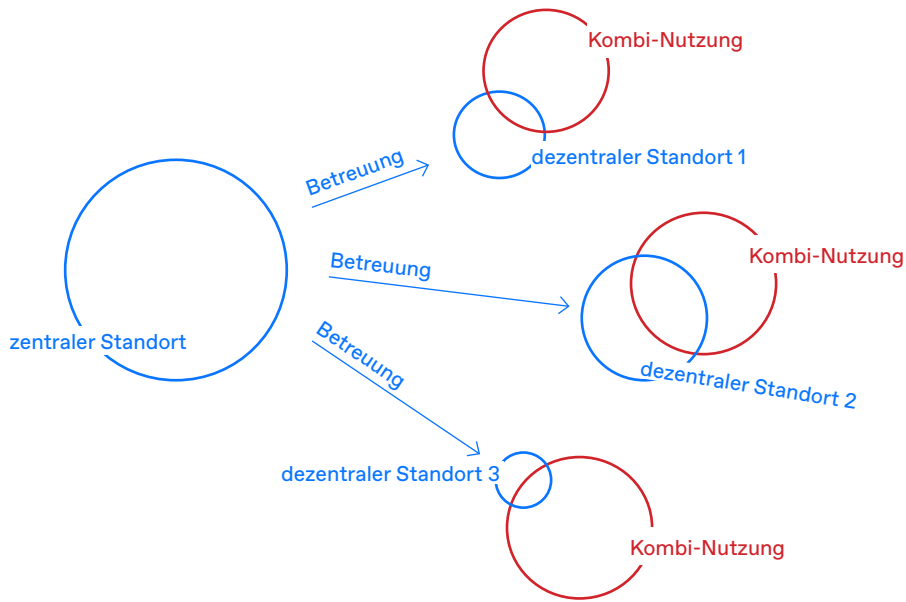


Abb. 23: Betrieb - Modell Satellit

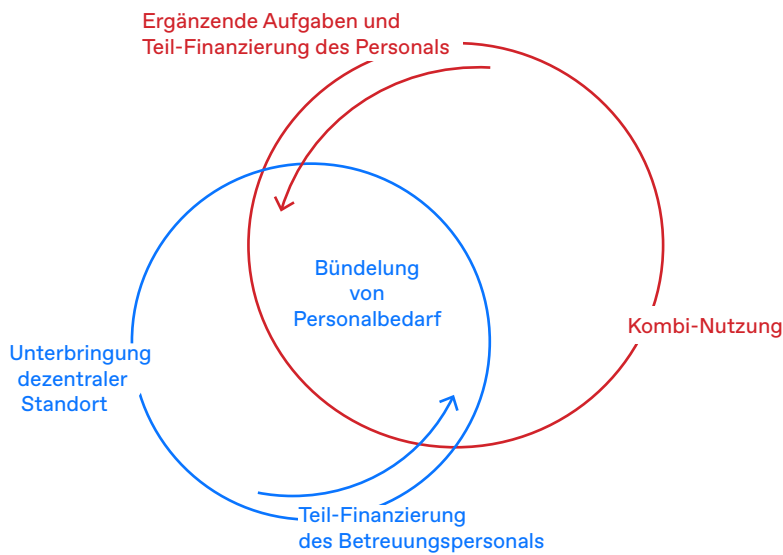


Abb. 24: Betrieb - Ergänzung Sozialbetreuung durch Kombi-Nutzung

3.3.2—Betriebskonzepte für die Modellprojekte: Akteurskonstellation, Struktur und Aufgabenverteilung

Als Annäherung an mögliche Betriebskonzepte für die Modellprojekte wurden die folgenden drei Ansätze in vereinfachten Schemata dargestellt. Sie sind in unterschiedlichem Maße für die Entwicklung von Schnittstellen zwischen Unterkunft und weiteren Nutzungen geeignet:

- > Modell 1: Paralleler Betrieb → wenige Schnittstellen
- > Modell 2: Kooperativer Betrieb → viele Schnittstellen
- > Modell 3: Integrierter Betrieb → maximale Anzahl von Schnittstellen durch gemeinsame Verwaltung und externe Sozialbetreuung

Mit dem Ziel möglichst integrative Projekte zu entwickeln, müssen Betriebskonzepte mit möglichst vielen Schnittstellen zwischen den unterschiedlichen Nutzungen und deren Organisationsstrukturen geschaffen werden. Auf diese Weise können die programmatische und bauliche Kombination der Nutzungen durch die Organisationsstruktur unterstützt und die Wohnqualität sowie die Teilhabe der Unterkunftsbewohner:innen an der Gestaltung ihres Wohnumfelds gefördert werden.

In einer näheren Betrachtung werden die möglichen Schnittstellen in ihren atmosphärischen Qualitäten vorgestellt, d.h. in ihrem Potenzial, die Häuser zu öffnen und die Einflüsse verschiedener kultureller bzw. gesellschaftlicher Zusammenhänge in ihnen zu verankern. Auszüge aus Organisationsstrukturen der Best-Practice-Beispiele dienen hierfür als bereits erprobte [Strategien zur Bildung von Schnittstellen](#). Außerdem werden Ideen für weitere Schnittstellen aufgelistet, die im Rahmen des Vernetzungsprozesses mit den relevanten Akteur:innen entwickelt wurden.

> Modell 1: Paralleler Betrieb → wenige Schnittstellen

Bei diesem Ansatz handelt es sich um die Kombination zweier parallel laufender Betriebsstrukturen innerhalb eines Modellprojekts. Dies sind einerseits eine Gemeinschaftsunterkunft, deren Betreiber Auftragnehmer des LAF ist und andererseits Wohnen oder gewerbliche / kulturelle Einrichtungen, die entweder vom Eigentümer des Gebäudes selbst oder durch einen von ihm beauftragten weiteren Akteur gemietet und genutzt werden.

Die Flächen der Gemeinschaftsunterkunft werden vom LAF (über die BIM als Dienstleister) angemietet, das zum einen die zukünftigen Bewohner:innen der Unterkunft zuweist und zum anderen einen Betreiber für die Verwaltung dieser Flächen und die Sozialbetreuung der Bewohner:innen beauftragt. Über die Verwaltung der weiteren Nutzung wird durch die Eigentümer:in entschieden. Handelt es sich um eine gewerbliche- oder Wohnnutzung in mehreren

Einheiten, dann werden diese durch den Eigentümer vermietet und der weitere Betrieb über eine Hausverwaltung durchgeführt. Handelt es sich um eine großflächige kulturelle oder soziale Nutzung (zum Beispiel eine Bibliothek oder ein Kulturzentrum), so übernehmen die Träger dieser Nutzungen in Absprache mit dem Eigentümer mehr Verantwortung im Betrieb.

Ein paralleler Betrieb kann nur als Modell in Frage kommen, wenn wenige bis keine räumlichen Schnittstellen zwischen den unterschiedlichen Nutzungen vorhanden sind. Sind bei einer Nutzungsmischung von Unterbringung und Wohnen die Einheiten räumlich gemischt (in gleichen Stockwerken oder über eine gemeinsame Erschließung), sind mehr Schnittstellen im Betrieb erforderlich (z.B. Concierge am Eingang, Reinigung, gemeinsame Hausordnung für die gemeinschaftlich genutzten Flächen, etc.).

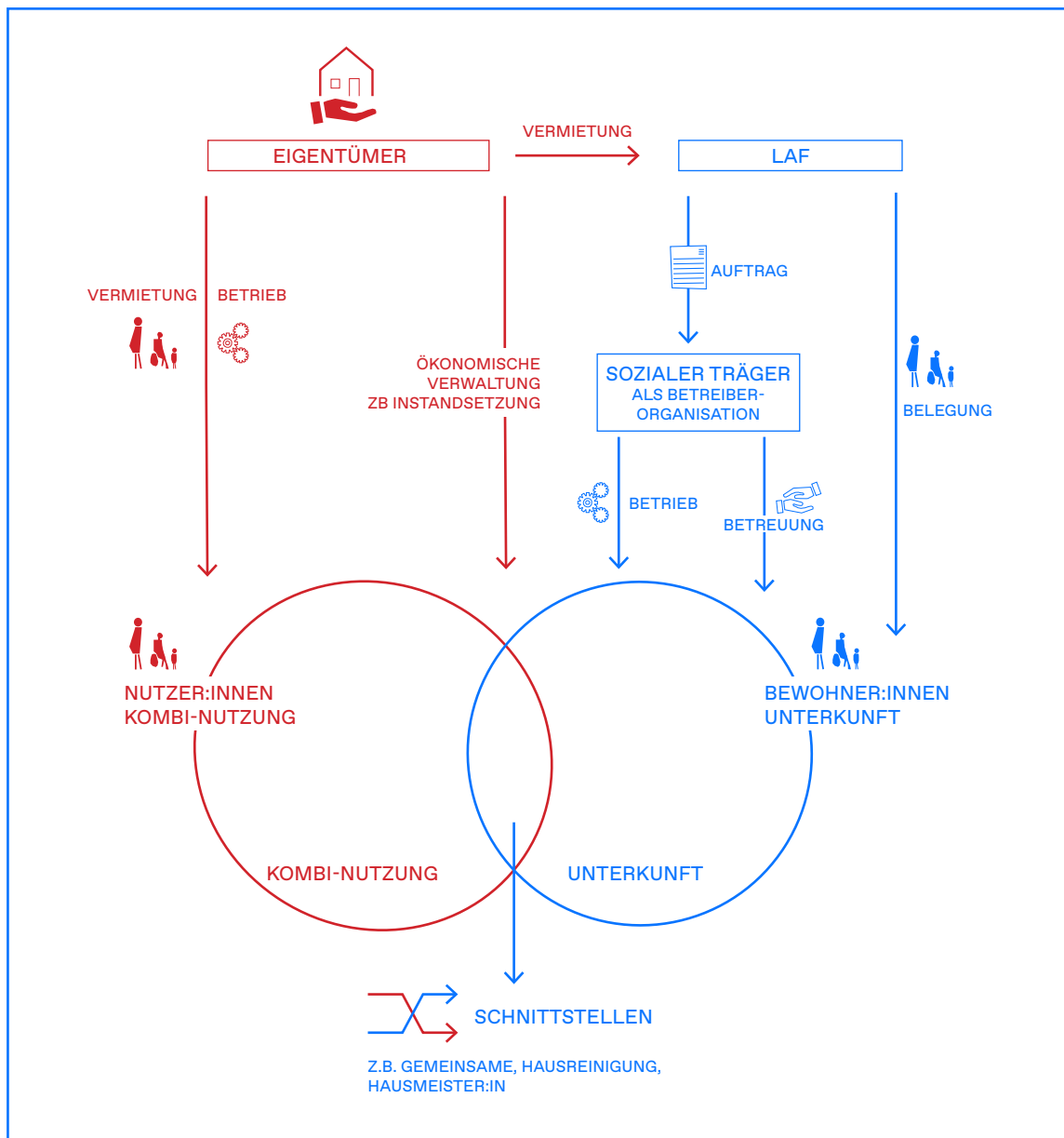


Abb. 25: Betrieb - Diagramm Paralleler Betrieb

> Modell 2: kooperativer Betrieb → viele Schnittstellen

Aufbauend auf dem parallelen Modell generiert das kooperative Modell durch den Aspekt der **Selbstverwaltung** mehr Schnittstellen zwischen den beiden Betriebsstrukturen.

Anhand der Best-Practice-Beispiele Grand Hotel Cosmopolis Augsburg und Refugio Berlin wird die Bedeutung der Selbstverwaltung eines Projektes durch seine Nutzer:innen für das Gelingen des integrativen Konzeptes deutlich. Um Selbstverwaltung und Selbstgestaltung innerhalb eines Projekts zu ermöglichen, empfiehlt es sich, die weiteren Nutzungen in einem **Hausverein** zu organisieren und den Bewohner:innen der Unterkunft die Möglichkeit zu bieten, darin Mitglied zu werden. Über den Hausverein können die räumlichen und organisatorischen Schnittstellen der beiden Nutzungen gemeinsam gestaltet werden. Die Selbstverwaltung kann durch Sozialarbeiter:innen moderiert werden (siehe Schnittstellen BSB Refugio und Gartenstraße 4).

Eine Selbstverwaltung der Nutzer:innen in einem Projekt ist entweder durch **Selbstnutzung** (z.B. bei einer Trägerschaft durch das Mietshäuser Syndikat) oder durch einen **Generalmietvertrag** zwischen dem Eigentümer (in vielen Fällen zugleich der Bauträger) und der Nutzer:innen-Gruppe (z.B. als Hausverein) möglich. Bei einem Generalmietvertrag vermietet der Eigentümer das komplette Gebäude oder mehrere Einheiten an einen Generalmieter. Dieser vermietet die Wohnungen, Gewebereinheiten oder weitere einzelne Einheiten an die Nutzer:innen (Mieter:innen).

Der Generalmieter kann eine Organisation der Nutzer:innen sein oder auch ein sozialer Träger, der die Einheiten an seine Klient:innen (z.B. Menschen mit Betreuungsbedarfen) weiter vermietet. Die Möglichkeit, die Mietverträge selbst zu gestalten, kann solidarische Strukturen stärken und erleichtert den Aufbau einer Hausgemeinschaft. Ein Beispiel für solche Strukturen unter Trägerschaft eines landeseigenen Wohnungsunternehmens bietet das sich derzeit in Entwicklung befindende Frauen-Wohnprojekt RUT. (siehe Kapitel 3.1 Trägerschaft)

Mögliche Schnittstellen

Eine Selbstverwaltung der Kombi-Nutzung(en) kann die Bildung von Schnittstellen zwischen den zwei Organisationsstrukturen und weitere Kontaktpunkte im Projektalltag unterstützen. In diesem Fall würden die Entscheidungen über die Hausverwaltung durch die Nutzer:innen der Kombi-Nutzung(en) und die Heimleitung kooperativ getroffen.

Eine Beteiligung der Bewohner:innen der Unterkunft soll gemeinsam gefördert werden. Beispielsweise kann ein:e gemeinsame:r Hausmeister:in engagiert werden. Gibt es im Projekt eine kommerzielle Nutzung, die weitere Arbeitsplätze im Haus schafft, kann diese durch die Bewohner:innen mitgestaltet werden (vgl. Café des Refugio Berlin). Weitere beispielhafte Synergie-Effekte werden in den folgenden Seiten zu den Schnittstellen erläutert.

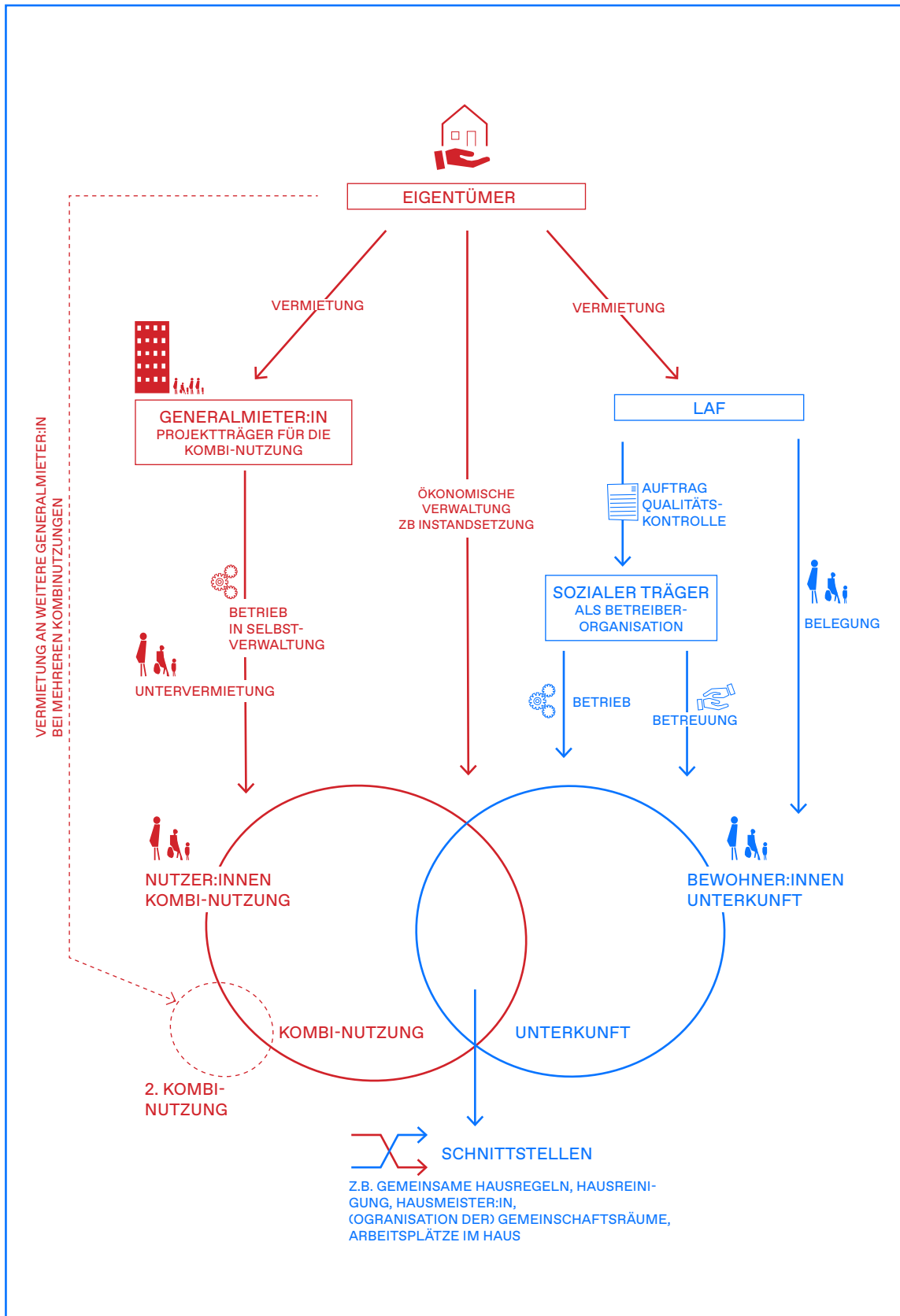


Abb. 26: Betrieb - Diagramm kooperativer Betrieb

> Modell 3: Integrierter Betrieb → maximale Anzahl von Schnittstellen durch gemeinsame Verwaltung und externe Sozialbetreuung

Der Betreiber einer Gemeinschaftsunterkunft in Berlin ist derzeit für die Unterbringung und für die Betreuung der Bewohner:innen zuständig. Das Modell „Integrierter Betrieb“ sieht die Trennung dieser beiden Leistungsbereiche und die [Integration der Unterbringungsleistung in die Organisationsstruktur der Kombi-Nutzung](#) vor.

Diese Trennung der Leistungen und ihrer Vergabe wird in Düsseldorf im Rahmen der Anschlussunterbringung für Geflüchtete bereits praktiziert ([„Düsseldorfer Modell“](#)). Eine Übertragung auf die Modellprojekte in Berlin erfordert weitere Abstimmungen mit LAF und SenIAS. Um dieses Modell anwenden zu können, muss weiterhin ermittelt werden, wie die Vergabe der Unterbringungsleistungen in diesem Fall gehandhabt werden kann, da nach allgemeinen Vergabe-Richtlinien diese Leistungen europaweit ausgeschrieben werden müssen. (Für weitere Informationen zur Vergabe siehe Abschnitt 3.3.4).

Nichtsdestotrotz lohnt sich eine Betrachtung des Modells, da es große Spielräume für die Schaffung von Schnittstellen in einem integrativen Betriebskonzept bietet. Besonders für die Standorte, an denen bis zu 40 Unterbringungsplätze mit einer Wohnnutzung kombiniert werden sollen, empfiehlt es sich, dieses Modell in Betracht zu ziehen.

In der Skizze wird davon ausgegangen, dass eine selbstverwaltete Gruppe der Nutzer:innen die Unterbringungsleistungen (Verwaltung, Facility Management) übernimmt und lediglich die Sozialbetreuung von einem sozialen Träger übernommen wird. Das Modell funktioniert auch ohne Selbstverwaltung, in dem eine gemeinsame Hausverwaltung für die beiden Nutzungen zuständig ist (z.B. eine Genossenschaft).

Wie bei allen anderen Betreibermodellen muss auch hier eine effektive Qualitätskontrolle durch das LAF sowie die Möglichkeit eines Betreiberwechsels gewährleistet sein.

>> Das Best-Practice-Beispiel [Klarissenkloster](#) zeigt ein ähnliches Modell, allerdings handelt es sich hier nicht um die Unterbringung, sondern um Wohnen für Geflüchtete.

Beauftragt von der Eigentümerin bietet die Caritas eine Sozialbetreuung für die geflüchteten Bewohner:innen an. Die Wohnungsverwaltung wird von der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft (Aachener SWG) übernommen, obwohl die Belegung der Wohnungen mit geflüchteten Familien durch das Wohnungsamt der Stadt Köln erfolgt³³.

KLARISSENKLOSTER >> siehe S. 35

33— <https://www.erzbistum-koeln.de/news/Integratives-Wohnprojekt-Klarissenkloster-Aktives-Zusammenleben-von-Gefuechteten-und-Koelner-Buergern/>

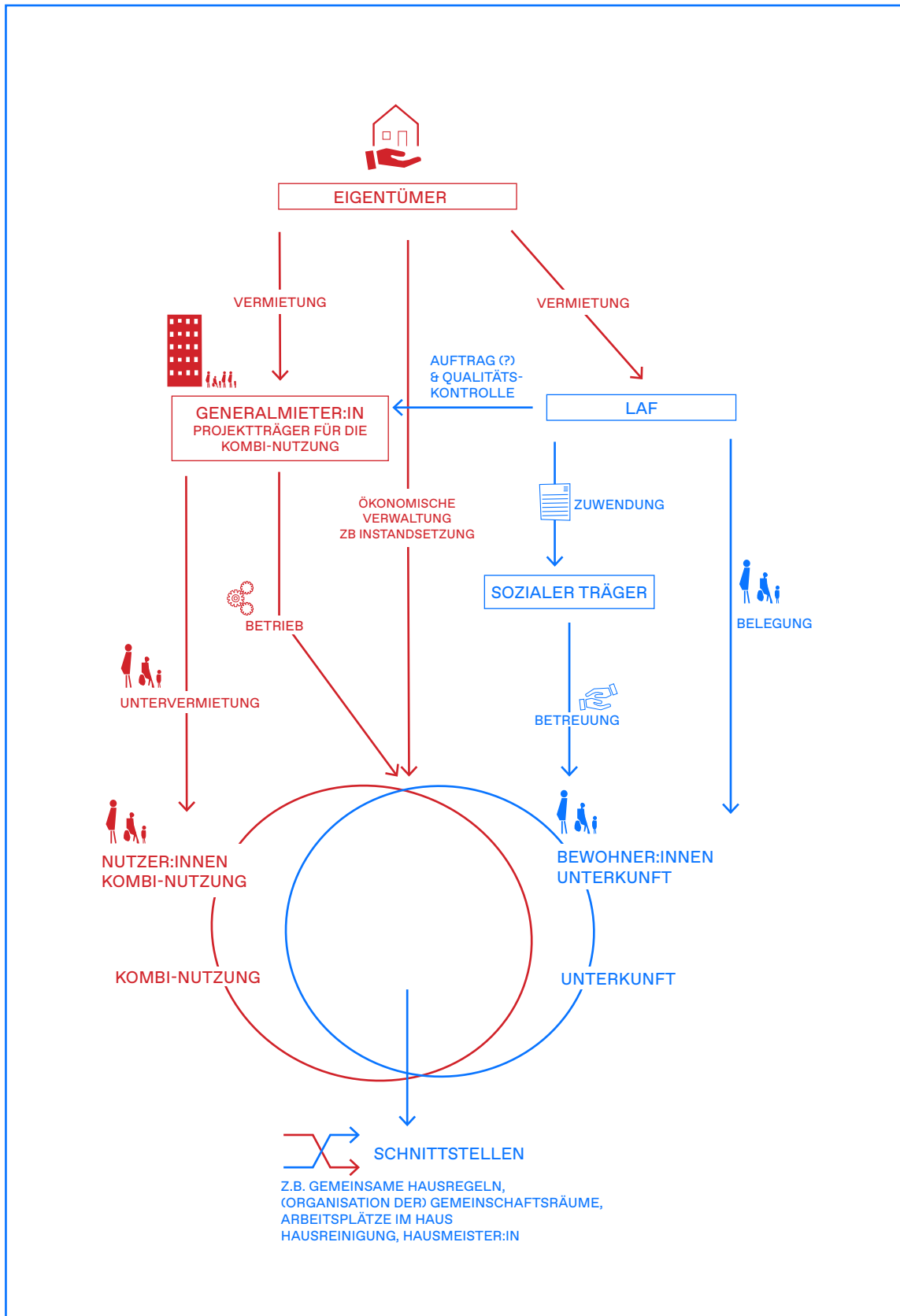


Abb. 26: Betrieb - Diagramm integrierter Betrieb

3.3.3—Schnittstellen zwischen den Organisationsstrukturen der zu kombinierenden Nutzungen und ihre atmosphärischen Qualitäten für den Projektalltag

Der Begriff „Schnittstelle“ steht für die **Verbindungen zwischen unterschiedlichen Nutzungen innerhalb eines Modellprojekts**. Schnittstellen sind räumliche oder organisatorische Strukturen, die eine Integration der Nutzungen im Projektalltag unterstützen.

Durch diese Schnittstellen können die programmatische und die bauliche Nutzungsmischung durch die Organisationsstruktur gestärkt und weitere soziale und atmosphärische Qualitäten im Projekt gefördert werden. Mit Bezug auf die Best-Practice-Beispiele lassen sich räumliche und organisatorische Schnittstellen unterscheiden, die sich jedoch meist gegenseitig bedingen und unterstützen.

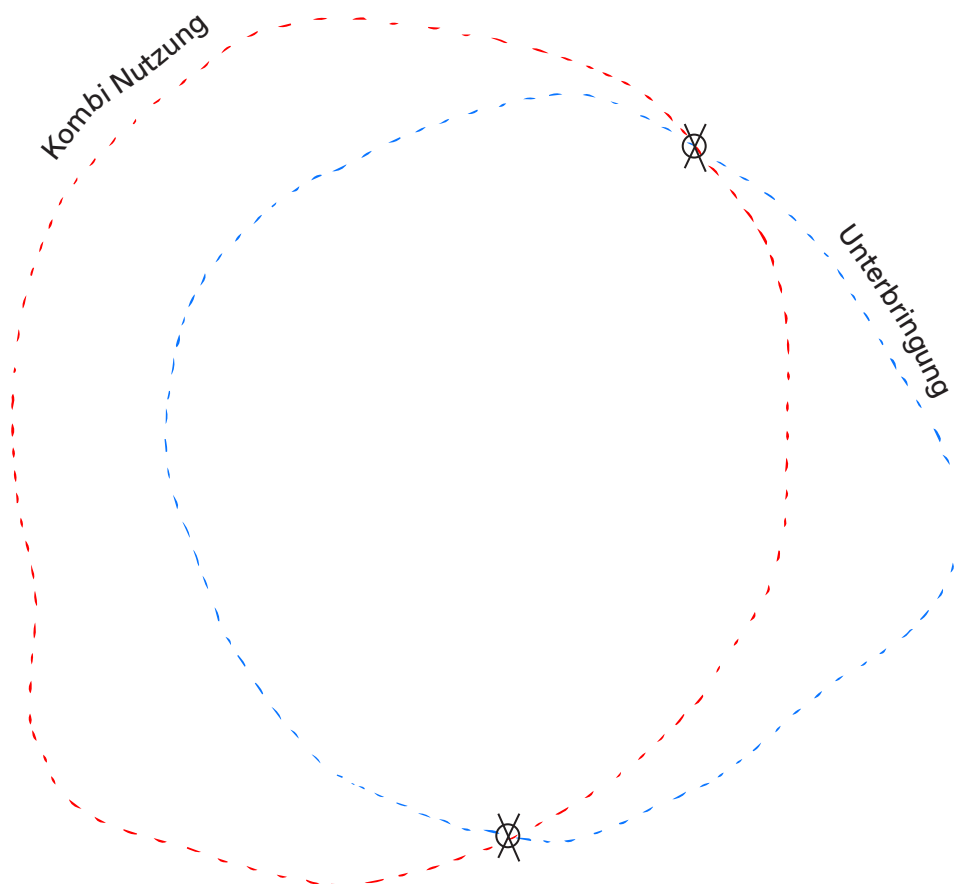


Abb. 28: Schnittstellen

> Clusterwohnungen: Schnittstelle auf der Wohnungsebene

Eine **räumlich kleinteilige Nutzungsmischung** setzt das Zusammenkommen von unterschiedlichen Organisationsstrukturen voraus und stärkt dadurch die Integration der verschiedenen Nutzungen und den Modellcharakter der Projekte.

Ein Beispiel für kleinteilige Mischung bieten die Cluster-Wohnungen, die zum Teil Unterbringungsplätze und zum Teil Wohneinheiten mit Mietverträgen beinhalten. Über die Nutzung der Gemeinschaftsflächen im Cluster wird von allen Bewohner:innen gemeinsam entschieden und dadurch die Selbstbestimmung der untergebrachten Bewohner:innen gestärkt. Die Grenzen zwischen Unterbringung und Wohnen sind im Alltag nur noch von geringer Bedeutung. Dieses Beispiel ist noch nicht mit Unterkunftsplätzen im Sinne des LAF erprobt. Aus der Perspektive der Projektentwicklung wäre die Konstruktion realisierbar, da eine Clusterwohnung zwar baurechtlich eine Wohneinheit darstellt, mietrechtlich jedoch mehrere getrennte Einheiten umfasst.

>> Im Projekt „**Gemeinschaftswohnen im Wedding**“ der **Genossenschaft am Ostseeplatz**³⁴ wurde ein ähnliches Modell bereits umgesetzt; hier gibt es innerhalb einer Cluster-Wohnung sowohl WBS-Wohneinheiten, die teilweise auch von Geflüchteten bewohnt werden, als auch frei finanzierte Wohneinheiten, die von Personen mit dauerhaftem Bleiberecht bewohnt werden. Die Bewohner:innen des Clusters können über die Belegung der Einheiten entscheiden.

Bei einem solchen Konzept ist Projekt-bezogen zu prüfen, ob bei Belegung durch das LAF ein selbstbestimmtes gemeinschaftliches Wohnen innerhalb einer Clusterwohnung möglich und erwünscht ist. Gemeinschaftlich bewohnte Cluster entwickeln sich in der Praxis aus dem Wunsch einer Gruppe zusammenzuwohnen. In manchen Fällen finden sich die Bewohner:innen eines Clusters während des partizipativen Planungsprozesses. Bei einer Fremdbelegung nach Errichtung des Gebäudes entspräche die Gemeinschaft jedoch nicht dem Wunsch ihrer Mitglieder.

>> Ein Interview mit einer WG-Bewohnerin im Projekt „**Neue Nachbarn Tübingen**“ gibt einen Einblick in die **Herausforderungen der Fremdbelegung innerhalb einer Gemeinschaft**.

*"...Es gab Auseinandersetzungen zwischen den Familien, und die Stadt hat alle wieder in sehr kurzer Zeit und sehr restriktiv rausgesetzt. Wir hätten das gerne anders gelöst, ohne dass die Leute sofort ausziehen. Die Stadt sieht es mittlerweile auch so, dass die Sache nicht gut gelöst war. Die Zuweisungen selbst aber werden von Seiten der Stadt nicht in Frage gestellt. Ich glaube, die Stadt hat Angst, einen Präzedenzfall zu schaffen – dass eine Gruppe wie wir anfängt mitzudiskutieren oder gar mitzubestimmen, wer wo einzieht, vielleicht sich dann bestimmte Leute wie die Rosinen rauspickt..."*³⁵

34—<http://am-ostseeplatz.de/gemeinschaftswohnen-im-wedding/>

35— Interview 2020, Gegen Rassismus und für bezahlbaren Wohnraum
URL: http://welcome-democracy.de/gegen_rassismus_fuer_wohnraum

> Hausregeln, Organisation und Verwaltung der Gemeinschaftsflächen:

Auch die Hausordnung kann als Schnittstelle funktionieren, wenn sie unter Moderation der Unterkunftsleitung oder Sozialarbeiter:innen **gemeinsam von und mit den Nutzer:innen entwickelt** wird. Hier sollten in Absprache mit dem LAF Spielräume definiert werden, innerhalb derer die Hausordnung des LAF umgestaltet werden kann.

Falls unterschiedliche Regeln für unterschiedliche Flächen bzw. Nutzer:innen im Gebäude nicht vermieden werden können, sollte im Sinne der Ziele des Vorhabens A&B von Teilhabe und Integration versucht werden, **die Doppelstandards in Teilen des Projektes zu mindern**. Beispielsweise können für gemeinschaftlich genutzte Flächen gemeinsame Regeln eingeführt werden.

>> Das Best-Practice-Beispiel **Neue Nachbarn in Tübingen** besteht aus 10 Wohnungen, die der Anschlussunterbringung Geflüchteter dienen, und zwei Wohngemeinschaften für Personen, die schon länger in Tübingen leben. Ein Gemeinschaftsraum bildet die räumliche Schnittstelle beider Nutzungen. Dieser wird, unter anderem über ein Hausplenum, durch die Bewohner:innen selbst verwaltet. Die WG-Bewohner:innen übernehmen die Verantwortung für das integrative Zusammenleben im Haus.

>> NEUE NACHBARN, siehe S. 30

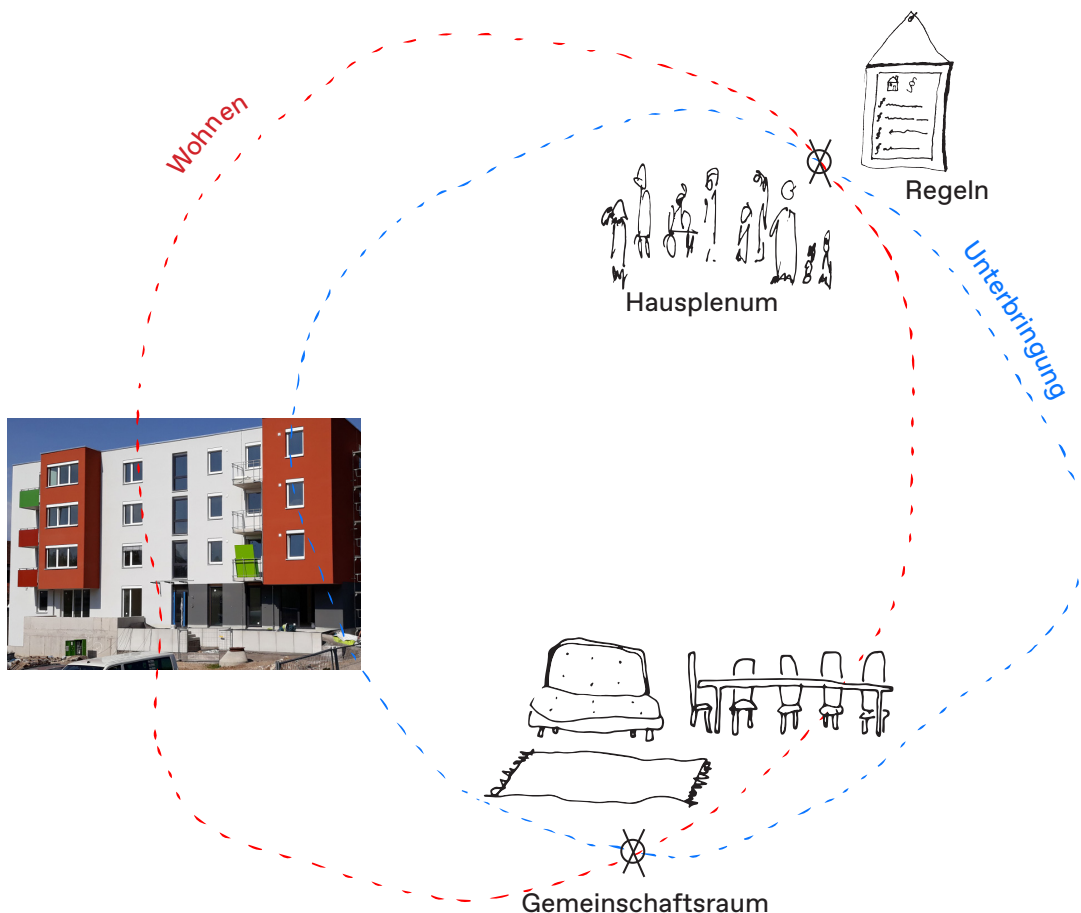


Abb. 29: Schnittstellen - Neue Nachbarn

> Hausmeister:in+, Kümmer:in

Neben den typischen Hausmeistertätigkeiten (kleinere Reparaturen, Kontrolle und Bedienung technischer Anlagen) kann ein:e "Hausmeister:in_plus" zur Vermittlung zwischen den Bewohner:innen und den Nutzer:innen der kulturellen/gewerblichen Bereiche dienen und als Ansprechpartner:in für die Bewohner:innen der Unterkunft diese bei Fragen und Problemen bzgl. alltäglicher Angelegenheiten unterstützen. Diese Stelle im Haus kann eine starke soziale Schnittstelle bilden. Die Finanzierung dieser Stelle kann gemeinsam über die Betriebskosten für die Unterkunft und für die Kombi-Nutzung(en) erfolgen. Diese Stelle kann auch mit einer Wohnung verbunden werden.

Dieser Ansatz wird bereits innerhalb mehrerer Best-Practice-Beispiele auf unterschiedliche Art erprobt. Der Fokus im Arbeitsfeld variiert und ist an den gesamten Betrieb der Projekte angepasst.

>> Im [Projekt Neue Nachbarn in Tübingen](#) werden ein Hausmeister und Sprechzeiten des Integrationsmanagements vor Ort durch die Stadt finanziert. Das Projekt [ergänzt die Fürsorge-Arbeit innerhalb des Hauses durch eigene selbstorganisierte Strukturen](#). Die Eigentümerin „Neue Nachbarn GmbH & Co. KG“ hat eine Arbeitsgruppe aus Gesellschafter:innen, Nachbar:innen und aktiven Menschen lokaler Unterstützungskreise für Geflüchtete gebildet, die als Ansprechpartner:innen für alltägliche Anliegen zur Verfügung stehen.

Zusätzlich gibt es einen sogenannten „Kümmerer“, der zu den Bewohner:innen Kontakt hält und sie bei aufenthaltsrechtlichen Angelegenheiten unterstützt. Außerdem koordiniert diese Person gemeinsame Aktivitäten in Zusammenarbeit mit den Bewohner:innen, der Nachbar:innenschaft und den beteiligten Unterstützungsstrukturen.

>> [NEUE NACHBARN](#), siehe S. 30

>> [Das Projekt Gartenstraße 4 in Oranienburg](#) unterscheidet sich von den zu entwickelnden Modellprojekten, weil es keine Unterbringung, sondern Wohnungen Menschen mit und ohne Fluchterfahrung anbietet. Die Bewohner:innenschaft besteht aus 2/3 gering verdienende Personen und 1/3 Menschen mit Fluchterfahrung. Ein Sozialarbeiter unterstützt das Zusammenleben im Haus, in dem er den Gemeinschaftsraum organisiert und den Bewohner:innen als Ansprechpartner zur Verfügung steht. Die soziale Gestaltung des Gemeinschaftsraums durch die Bewohner:innen wird über ihn moderiert. Diese Stelle wird vom Eigentümer (LWU) finanziert.

[GARTENSTRAßE 4](#), siehe S. 38

> Hauseingang und Erschließungsflächen

Hauseingang und Erschließungsflächen bieten sich nicht nur als eine räumliche Schnittstelle an, sondern können auch über organisatorische Synergien den sozialen Zusammenhalt unterstützen.

Ein:e Concierge als optionale:r Ansprechpartner:in kann bei Fragen und Problemen bezüglich alltäglicher Angelegenheiten weiterhelfen, Auskünfte erteilen, die Post annehmen und die Organisation hausinterner Angelegenheiten übernehmen. Sie:er steht auf diese Weise in regem Kontakt zu allen Bewohner:innen bzw. Nutzer:innen und schafft so zahlreiche Verbindungen.

Der **öffentliche Hauseingang** kann gezielt durch geeignete Infrastruktur belebt werden, etwa durch ein Café als Ort für Austausch und spontane Begegnung, das gleichzeitig durch soziale Kontrolle die gefühlte wie reale Sicherheit im Haus erhöht. Beispiele hierfür sind **das Refugio in Berlin** und das **Grand Hotel Cosmopolis in Augsburg**. In beiden Projekten steht den Bewohner:innen ein zusätzlicher Eingang zur Verfügung, der für die Öffentlichkeit abgeschlossen ist. Größere Erschließungsflächen können durch die Ausgestaltung mit Sitzecken zur Begegnung einladen oder, wie im Grandhotel Cosmopolis, für Veranstaltungen wie Konzerte und Lesungen genutzt werden.

> Verwaltung einer gewerblichen/kulturellen/sozialen Nutzung durch die Bewohner:innen, Arbeitsstellen im Projekt für die Bewohner:innen

>> **Das Projekt Grandhotel Cosmopolis in Augsburg** vereint unter einem Dach eine Unterkunft für geflüchtete Menschen, ein Hotel, Ateliers, Werkstätten, eine Café-Bar und Veranstaltungs-räume. Ateliers und die öffentlichen Nutzungen werden in Selbstverwaltung durch den Verein Grandhotel Cosmopolis betrieben. Trotz der organisatorischen Doppelstruktur im Haus (die Unterkunft wird durch die Ausländerbehörde verwaltet) bietet das Projekt eine Vielzahl von Schnittstellen durch räumliche Zusammenhänge und ein offenes Programm mit vielen Beteiligungsmöglichkeiten.

Die Hotel-Lobby mit Café, das Restaurant und das großzügige Treppenhaus funktionieren für alle Nutzer:innen des Hauses zum einen als Begegnungsorte. Zum anderen ermöglichen diese in Kombination mit einer selbstverwalteten Betriebsstruktur inoffizielle Schnittstellen für Unterkunftsbewohner:innen, in Form von **Arbeits- und Beteiligungsmöglichkeiten (z.B. Jobs in Café und Hotelbetrieb, Teilnahme an Entscheidungsgremien und dem Hausplenum)**. Diese räumlichen und programmatischen Praktiken sind zudem nicht nur hausinterne Übergangsstellen, sondern öffnen das Projekt überdies nach Außen, zur Nachbarschaft und zur Stadtgesellschaft. Diese Öffnung fördert eine projektübergreifende Teilhabe und Zugehörigkeit der Bewohner:innen.

Die Möglichkeiten für die Bewohner:innen der Unterkunft, **sich am Betrieb von gewerblichen, kulturellen und sozialen Nutzungen im Projekt zu beteiligen und diese mitzugestalten**, machen das Projekt zu einem international beachteten Best-Practice-Beispiel.

GRANDHOTEL COSMOPOLIS >> siehe S. 32

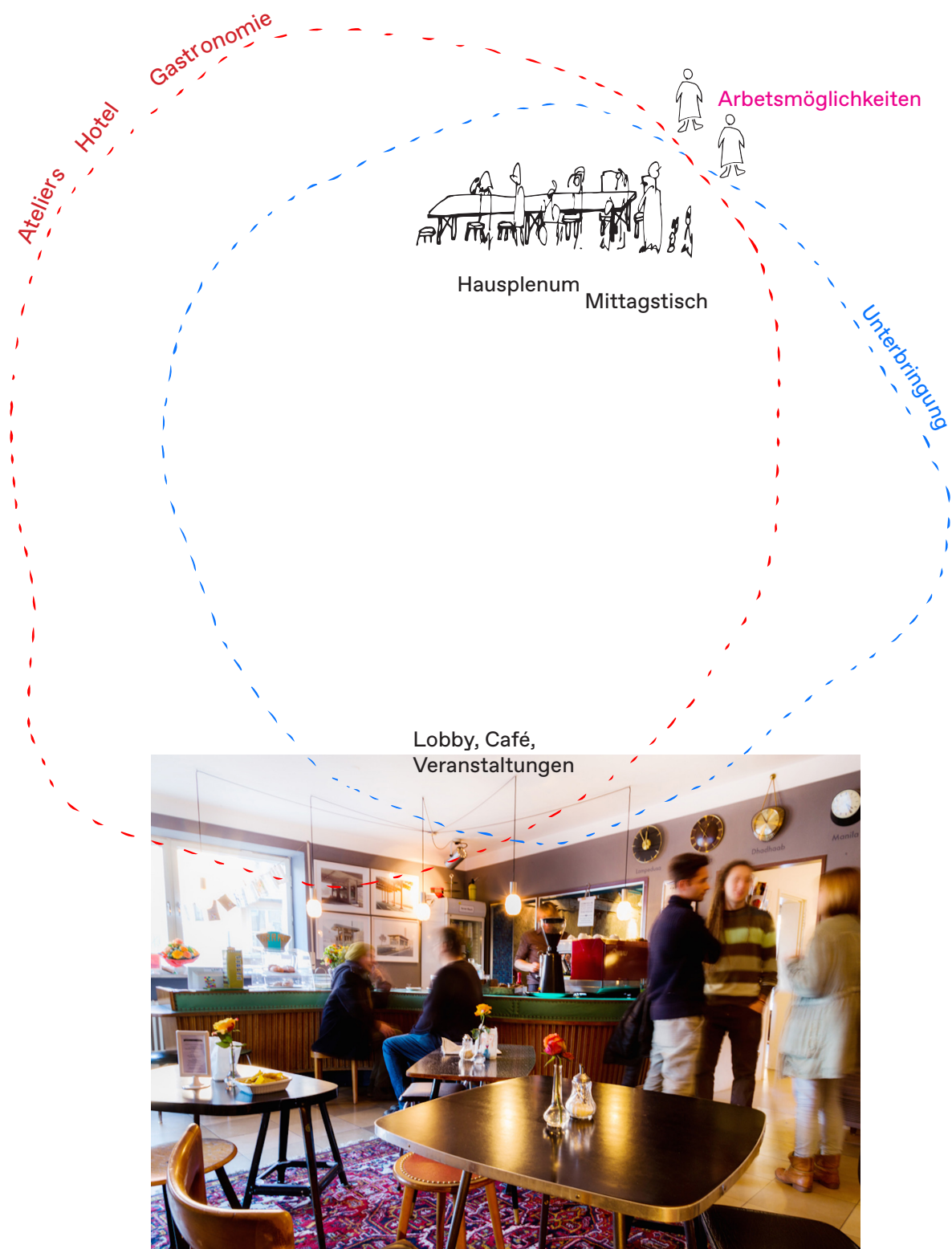


Abb. 30: Schnittstellen - Grandhotel Cosmopolis

3.3.4—Vergabe der Betreiberleistungen

Bei der Vergabe der Betreiberleistungen für die Unterbringung sind zwei zentrale Punkte zu beachten, die für die Projektbeteiligten bei der Entwicklung der Standorte eine wichtige Rolle spielen:

1—EU-weite Ausschreibung

Die Betreiberleistungen der Gemeinschaftsunterkünfte werden aufgrund des Leistungsvolumens über eine EU-weite Ausschreibung vergeben. Ab einem Auftragsvolumen von 214.000 Euro pro Auftrag über gesamte Vertragslaufzeit ist eine EU-weite Ausschreibung erforderlich³⁶. Das bedeutet, dass innerhalb der vorhandenen Rahmenbedingungen auch der Betrieb kleinerer, dezentraler Standorte EU-weit ausgeschrieben werden muss.

Voraussetzung für eine Direktvergabe ist der Nachweis, dass nur ein einziger Anbieter die geforderten Leistungen erbringen kann, was in der Praxis kaum rechtssicher umzusetzen ist. Eine Alternative ist die Beauftragung des Landesbetriebs für Gebäudebewirtschaftung, Betriebsteil Unterkünfte für Geflüchtete (LfG-B)³⁷, der ohne Ausschreibung direkt beauftragt werden kann.

2—Prinzip der Trennung von Eigentümer und Betreiber von Unterkünften

Es gab seit dem vermehrten Zuzug geflüchteter Menschen in die BRD und nach Berlin problematische Entwicklungen durch die Vergabe von Aufträgen des LAF für die Errichtung und den Betrieb einer Unterkunft an denselben Anbieter. Es entstand so eine zu große Abhängigkeit von den Anbietern, die dazu führte, dass Qualitätsstandards nur schwer überprüft bzw. eingefordert werden konnten³⁸. Zudem kam es teilweise zu unangemessener, nicht nachvollziehbarer Preisbildung und auch zu plötzlichen, unkooperativen Entschlüssen von Betreibern, Unterkünfte aufzulösen und die Bewohner: innen binnen kürzester Zeit neu zu verteilen. Auch von der Direktvergabe von Aufträgen, in begründeten Ausnahmefällen möglich und 2014 und in den Folgejahren häufig praktiziert, wird aus den oben genannten Gründen heute in aller Regel nicht mehr Gebrauch gemacht. Das hängt auch mit Vorwürfen von Unregelmäßigkeiten bei der Auftragsvergabe zusammen.³⁹

Herausforderungen für die Modellprojekte

Aus diesen Punkten ergeben sich für die Entwicklung der Modellprojekte im Vorhaben A&B erhebliche Auswirkungen, wenn die Vergabe der Betreiberleistungen unter den aktuellen Rahmenbedingungen erfolgen soll. Der Betrieb wird kurz vor Fertigstellung des Gebäudes europaweit ausgeschrieben. Dies führt dazu, dass die Projektbeteiligten nicht selbst entscheiden können, mit welcher Organisation sie zusammenarbeiten. Außerdem können sie in der Phase der Projektentwicklung nicht gemeinsam an einem Konzept arbeiten.

36—<https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Artikel/Wirtschaft/vergabe-uebersicht-und-rechtsgrundlagen.html>

37—<https://www.berlin.de/lfg-b/>

38—Vgl. <https://taz.de/Unterkuenfte-fuer-Gefluechtete-in-Berlin!/5752650/>

39—Vgl. www.taz.de/Fluechtlingsunterkuenfte-in-Berlin!/5392479&s=pewobe/ oder www.tagesspiegel.de/berlin/private-dienstleister-verdienen-an-fluechtlingen-in-berlin-des-einen-not-des-andern-brot/11720068.html

Für alle Akteur:innen, die im Vernetzungsprozess repräsentativ als potentielle Bauherr:innen und Projektbeteiligte über mögliche Modellprojekte diskutierten, ist eine Beteiligung nur dann erstrebenswert, wenn die Vergabe des Betriebs anders als zu Beginn dieses Kapitels beschrieben gestaltet werden kann. Der Grund dafür ist die Schwierigkeit, einen kooperativen Prozess mit mehreren Nutzungen zu gestalten, ohne Einfluss auf die Auswahl des Betreibers zu haben, der später im Projektalltag eine fundamentale Rolle einnimmt.

Status Quo und Lösungsansätze:

Wie oben beschrieben wird der Betrieb der Unterkünfte für Geflüchtete bisher durch das LAF ausgeschrieben. Der Eigentümer darf die Unterkunft weder selbst betreiben, noch den Betreiber selbst beauftragen.

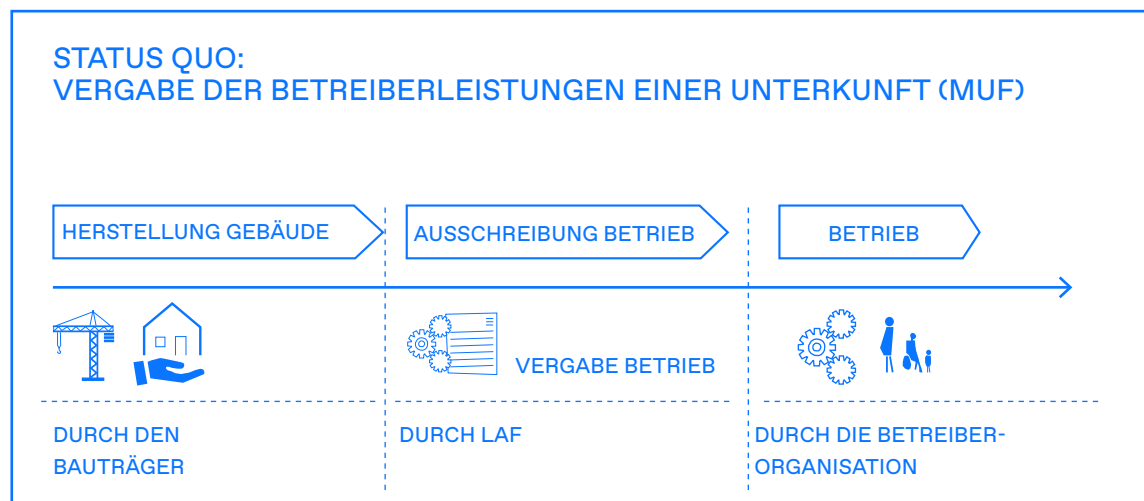


Abb. 31: Vergabe Betrieb - Status Quo

Für die nutzungsgemischten Modellprojekte ist eine frühzeitige Kooperation des Bauträgers mit den Betreibern der anderen Nutzungen und dem Betreiber der Unterkunft von ausschlaggebender Bedeutung. Eine frühzeitige gemeinsame Erstellung eines Betriebskonzeptes für das Gesamtprojekt eröffnet kreative Möglichkeiten für Schnittstellen und mehr Synergie-Effekte zwischen den Nutzungen. Als Lösungsansätze werden im Folgenden zwei Varianten einer alternativen Handhabung der Vergabe des Betriebs für eine weitere vertiefte Überprüfung vorgeschlagen.

> **Modell 1:** Der Betreiber der Unterkunft bewirbt sich gemeinsam mit dem Projektträger und weiteren Projektbeteiligten im Rahmen des Konzeptverfahrens für einen Standort bewirbt.

> **Modell 2** schlägt eine angepasste Vergabe des Betriebs vor, in die auch der Projektträger des Standortes eingebunden ist.

Modelle zur Vergabe des Betriebs einer im Modellprojekt integrierten Unterkunft

> Modell 1: Integration der Vergabe des Betriebs in das Standort-bezogene Konzeptverfahren

Im standortbezogenen Konzeptverfahren wird auch das Betriebskonzept und der Betreiber der im Projekt integrierten Unterbringung ermittelt. Im Bewerbungsprozess entwickelt der Projektträger in Kooperation mit einem Wohlfahrtsverband, einem sozialen Träger oder weiteren Akteuren ein Konzept und bewirbt sich gemeinsam mit diesen um den Standort.

Das Betriebskonzept für die Unterbringung wäre somit **Teil des Konzeptverfahrens** und im Gesamtkonzept des Modellprojektes integriert. Kooperationen zwischen sozialen Trägern (Betreibern) und anderen zivilgesellschaftlichen Projektträgern und Initiativen können so schon vor Projektstart entwickelt werden und ermöglichen inhaltlich anspruchsvolle Konzepte von Mischnutzung.

Es ist zu beachten, dass Konzeptverfahren, Projektentwicklung und -umsetzung langfristige Prozesse sind. Der zukünftige Betreiber muss sich daher in der Bewerbungsphase darauf einstellen, dass der Betrieb erst zu einem späteren Zeitpunkt aufgenommen werden kann, dann jedoch personelle und finanzielle Ressourcen verfügbar sein müssen. Dies ist wichtig, um kleinere Betreiber nicht zu benachteiligen, da diese nicht in der Lage sind, Personalkapazitäten zwischen mehreren Unterkünften zu disponieren.

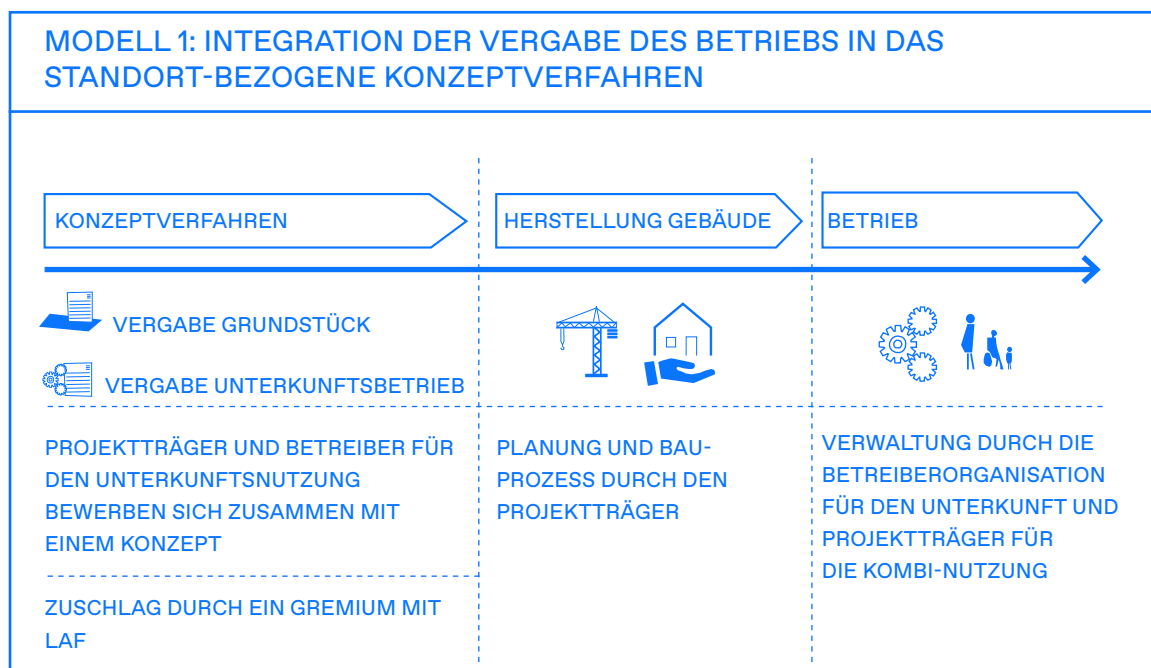


Abb. 32: Vergabe Betrieb im Konzeptverfahren

> Modell 2: Angepasste Ausschreibung

Dieses Modell sieht vor, den Betrieb der Unterkunft am jeweiligen Standort entsprechend der aktuellen Rahmenbedingungen erst nach Herstellung des Gebäudes durch das LAF auszuschreiben.

Die qualitativen Kriterien des LAF für die Vergabe des Betriebs einer Unterkunft sind bereits standardisiert und werden von den etablierten Trägern bei einer Bewerbung entsprechend routiniert bedient, ohne ein individuelles Konzept zu entwickeln oder die Angemessenheit der Kriterien für Nutzer: innen und Standort zu überprüfen. Es ist daher wichtig in Absprache mit dem LAF die Vergabeprozess so zu gestalten, dass die qualitativen Vergabekriterien für die Modellprojekte spezifisch in einer Kooperation mit den Projektbeteiligten und Bezirk erarbeitet werden.

Das Modell schlägt vor, die Vergabekriterien und Ausschreibungsunterlagen kooperativ durch das LAF, den Bezirk und die Projektbeteiligten zu erstellen und lokalen Erfordernissen anzupassen. Der Zuschlag erfolgt **kooperativ** durch eine Fachjury, in der auch z.B. der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg und die Projektbeteiligten vertreten sind. Es sollen **projektspezifisch qualitative Vergabekriterien** erarbeitet werden. Wichtiger Teil der Ausschreibung soll eine enge Kooperation des späteren Betreibers mit den Projektbeteiligten sein. Bei der Anpassung kostenrelevanter Elemente der Ausschreibung ist zu beachten, dass diese ggf. mit der Finanzverwaltung abgestimmt werden muss.



Abb. 33: Vergabe Betrieb im Konzeptverfahren

Hinweis: LfG-B

Als Alternative zu den oben genannten Modellen bietet auch die direkte Beauftragung des landeseigenen Betreibers von Unterkünften (LfG-B) die Möglichkeit, frühzeitig Kooperationen einzugehen. Dieses Vorgehen würde zivilgesellschaftliche Organisationen jedoch von einer Beteiligung an den Modellprojekten als Betreiber ausschließen. Es ist im weiteren Prozess abzuwägen, welche weiteren Vor- und Nachteile hier zu beachten sind.

Hinweis: Düsseldorfer Modell

In Düsseldorf wird der Betrieb einer Unterkunft in die zwei Leistungsbereiche Unterbringung (Facility Management, Verwaltung) und Sozialbetreuung unterteilt. Letztere wird nicht per EU-weiter Ausschreibung, sondern über eine Zuwendung an örtliche Wohlfahrtsverbände vergeben. Die Stadt Düsseldorf betreibt die Unterbringungsleistungen in Unterkünften (Facility Management, Verwaltung, Sicherheit) in eigener Verantwortung.

Der Verzicht auf die EU-weite Ausschreibung ermöglicht die gezielte Berücksichtigung bestimmter Akteure, die auf diese Weise gemeinsam mit dem Projektträger qualitativ anspruchsvolle Konzepte entwickeln können. Aus Sicht des LAF sollte geprüft werden, wie bei einer Zuwendung Qualitätsstandards verbindlich eingefordert werden können.

Hinweis: GStU

Eine gesamtstädtische Steuerung der Unterbringung (GStU) soll die Trennung der Zuständigkeiten zwischen Bezirken und LAF aufheben und die Vergabe über Rahmenverträge neu strukturieren. Der Zeitpunkt der Einführung und somit ihre Auswirkung auf die Modellprojekte ist derzeit unklar. (Quelle: Gespräch mit dem LAF am 25.02.2021)

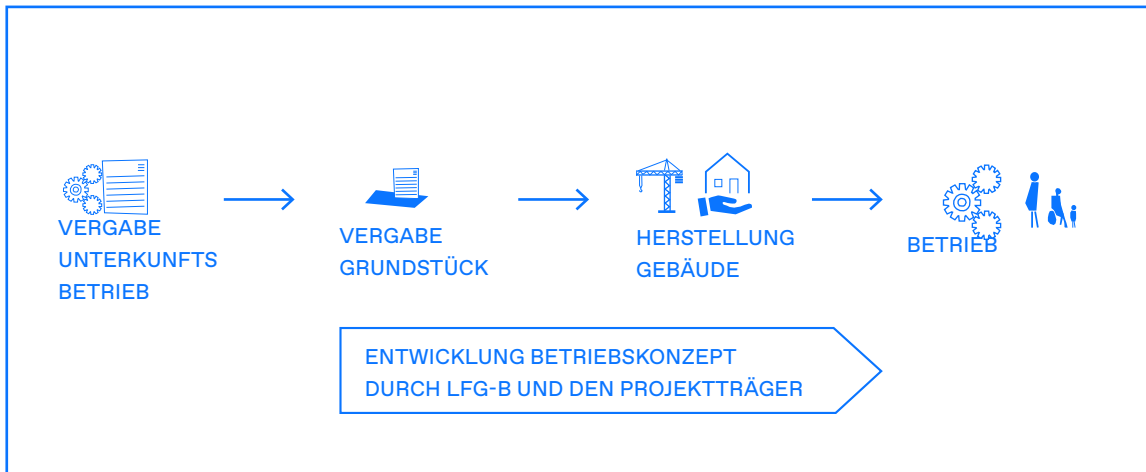


Abb. 34: Vergabe Betrieb LfG-B

3.4—Grundstücksvergabe

3.4.1—Erbbaurecht

Die Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht ist ein zentrales Instrument der transparenten Liegenschaftspolitik des Landes Berlin und soll sicherstellen, dass das Land Berlin langfristig die Flächenbedarfe der öffentlichen Daseinsvorsorge und einer sozial ausgeglichene Stadtentwicklung befriedigen kann, indem es Grund und Boden nicht mehr veräußert. Gleichzeitig sollen durch die Vergabe von Erbbaurechten auch gemeinwohlorientierte, zivilgesellschaftliche Akteure berücksichtigt werden, die Grundstücke nicht zum Marktwert erwerben können.

Die für die Modellprojekte vorgesehenen Grundstücke sollen bevorzugt im Erbbaurecht vergeben werden. Dies bietet neben den benannten Vorteilen für die [langfristigen Ziele der Stadtentwicklung](#) auch die Möglichkeit, die zentralen Ziele für die Entwicklung und Nutzung der Liegenschaften im Erbbaurechtsvertrag verbindlich und dauerhaft festzuschreiben, etwa das Verbot der Veräußerung oder die Versorgung bestimmter Bedarfsgruppen mit Wohnraum und/oder Dienstleistungen, u.w.m.

Die angedachte [Laufzeit des Erbbaurechts](#) über 40 Jahre wurde von allen im Vernetzungsprozess beteiligten potenziellen Akteur:innen jedoch als ungenügend zurückgewiesen, da sie aus ihrer Sicht ökonomisch nicht sinnvoll ist. Immobilien amortisieren sich i.d.R. nach ca. 30 Jahren und stünden bei einem Vertragsende nach 40 Jahren wenig später zur Disposition. Deshalb wird von den Akteur:innen die Forderung erhoben, die Länge des Erbbaurechts auf mindestens [60 Jahre](#) zu verlängern.

Eine [freie Verhandelbarkeit des Erbbauzinssatzes](#) oder, besser noch, [eine Festlegung auf eine symbolische Höhe von 0,1%](#) für die ersten 30 Jahre Laufzeit des Erbbaurechts ist beim gegenwärtigen hohen Niveau von Bodenwert und Baukosten unerlässlich, um günstige Nutzungsentgelte in den Projekten zu ermöglichen.

Alternativ könnte der Erbbauzins über ein Residualwertverfahren festgelegt werden. Dabei würde der Zinssatz (oder ein feststehender Betrag) ausgehend von der gewünschten bzw. für die gewünschten Nutzer:innen leistbaren Miete ermittelt. Das [Residualwertverfahren](#) wird in den Kommunen Tübingen und München bereits angewendet:

> **Beispiel Tübingen:** Bei Konzeptverfahren der Stadt Tübingen wurde Bewerbern ein Nachlass auf den Grundstückswert gewährt, wenn diese sich vertraglich verpflichteten, bei der Nachnutzung Mieten unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete anzubieten⁴⁰.

> **Beispiel München:** Ausgewiesene Flächen für konzeptionellen Mietwohnungsbau gehen zur Residualwertberechnung an das Bewertungsamt der Stadt München. Unter Berücksichtigung des aktuellen Liegenschaftszinssatzes und unter der Voraussetzung, dass der Mietzins eine definierte Höhe nicht übersteigen darf, wird der aktuelle Grundstückswert ermittelt⁴¹.

3.4.2—Konzeptverfahren

Die Konzeptvergabe städtischer Grundstücke nutzen viele Kommunen als Steuerungsinstrument zur Förderung einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung. Im Unterschied zum Höchstpreisverfahren spielen im Konzeptverfahren qualitative Nutzungsvorhaben eine Rolle.

Auf diese Weise erhalten Kommunen die Möglichkeit, den Entwicklungsprozess von Arealen und Quartieren inhaltlich zu steuern. Dazu legen sie im Ausschreibungsverfahren programmatisch fest, in welchem Umfang z.B. öffentlich geförderter und barrierefreier Wohnraum oder Wohnangebote für auf dem Wohnungsmarkt benachteiligte gesellschaftliche Gruppen (z.B. Geflüchtete und Menschen mit körperlichen oder psychischen Beeinträchtigungen) geschaffen werden sollen.

Die Auslobung eines Konzeptverfahrens kann auch die Vorgabe einer Kooperation mit sozialen Trägern enthalten. Das Instrument ist daher prinzipiell gut geeignet, die zentralen Ziele des Vorhabens A&B umzusetzen.

40— Vgl. <https://www.tuebingen.de/17810.html#/16761>

41— Das Vorgehen wurde mit dem Argument begründet, dass für 60 Jahre gedeckelte Mietpreise erzielt werden und dafür vom Höchstpreis abgewichen werden darf. Die Bayerische Staatsregierung hat das Vorgehen als zulässig bestätigt. Vergleiche: www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Wohnungsbau/Konzeptioneller-Mietwohnungsbau.html

3.4.3—Vergabeverfahren für zivilgesellschaftliche Trägermodelle im Vorhaben A&B

Anforderungen

Die im Land Berlin durch die BIM durchgeführten Konzeptverfahren waren in der Vergangenheit für die erklärte Zielgruppe (zivilgesellschaftliche Akteure wie junge Genossenschaften oder Initiativen im Verbund des Mietshäuser Syndikats, kleine soziale Träger) oftmals wenig geeignet, da sie sowohl inhaltlich (Nutzungsprogramm, Architektur, Städtebau) als auch formal (Darstellung des Konzepts in Planzeichnungen, Notwendigkeit des Nachweises der Finanzierung bereits in der Bewerbungsphase) sehr **hohe Anforderungen** an die Bewerber formulierten.

Zudem sieht die BIM (anders als viele andere bundesdeutsche Kommunen) einen **Bieterwettbewerb um den Erbbauzinssatz** bei Konzeptverfahren als erforderlich an. Die Gewichtung des angebotenen Zinssatzes mit maximal 10% in der Bewertung kann jedoch als gangbarer Kompromiss betrachtet werden, und wird bei aktuell laufenden Konzeptverfahren bereits angewendet.

Dennoch wurde von allen zivilgesellschaftlichen Akteur:innen im Vernetzungsprozess A&B deutliche Kritik auch an derzeit ausgeschriebenen Konzeptverfahren geübt. Insbesondere wurde mehr Transparenz der Verfahren gefordert:

Konzeptverfahren würden angekündigt, aber jahrelang nicht veröffentlicht, während bei anderen, bereits laufenden Verfahren "nachträglich" Bedarfe durch Akteure der öffentlichen Hand angemeldet würden (vgl. auch Impulspapier Netzwerk GI, Anhang B). Auch die unangemessene Anwendung komplexer und aufwendiger Verfahren auf kleine und wenig attraktive Grundstücke wurde beklagt. Insbesondere Letzteres gilt es in Anbetracht der zum Teil sehr kleinen Grundstücke für die Modellprojekte im weiteren Prozess des Vorhabens A&B zu bedenken.

Es wurden u.a. folgende konkrete Vorschläge bzw. Forderungen zur Veränderung der Konzeptverfahren von den zivilgesellschaftlichen Akteur:innen im Vernetzungsprozess A&B formuliert:

—Die langfristige Absicherung der gemeinnützigen und inhaltlichen Ausrichtung der vorgeschlagenen Konzepte soll als wichtiges Kriterium im Verfahren verankert werden.

—Die Verfahren dürfen nicht länger in einer starren Wettbewerbsstruktur angelegt sein. Der Fokus soll vielmehr auf dem Inhalt und der Entwicklung sinnvoller Kooperationen liegen.

—Der Jury sollen auch zivilgesellschaftliche Expert:innen und nicht ausschließlich Mitarbeiter:innen der öffentlichen Hand angehören.

Auf den folgenden Seiten ist in Schemata dargestellt, wie Konzeptverfahren der BIM derzeit in der Regel durchgeführt werden (Abb. 35), das Tübinger Verfahren (Abb. 36) sowie die Empfehlung für die Standorte der Modellprojekte (Abb. 37).

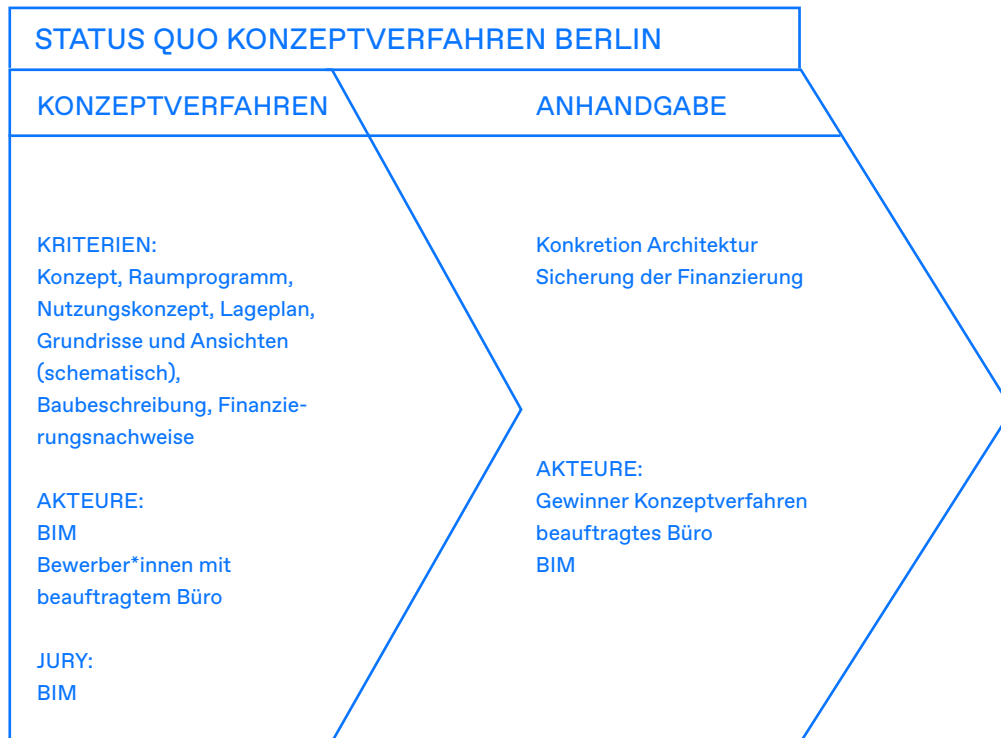


Abb. 35: Grundstücksvergabe - Status Quo Konzeptverfahren

Derzeit existiert im Land Berlin kein verbindlich festgelegtes Konzeptverfahren; die einzelnen Ausschreibungen variieren vielmehr erheblich hinsichtlich Dauer, Anforderungen an die Bewerber und Kriterienkatalog.

Gemeinsam ist ihnen die Untergliederung in ein vergleichsweise aufwändiges Konzeptverfahren sowie (in den meisten Fällen) ein nachgeschaltetes Anhandgabeverfahren (siehe Abb. oben 35 oben).

Die Kriterien und die Art der Durchführung von Konzeptverfahren sind seit einigen Jahren im Wandel begriffen. Dieser vollzieht sich jedoch langsam und uneinheitlich - es sind derzeit weder ein verbindlicher Kriterienkatalog, noch verbindliche Vorgaben für die Durchführung der Verfahren erkennbar.

Durch das kontinuierliche Engagement vieler stadtpolitischer Gruppen konnte eine Beteiligung der Zivilgesellschaft an der Entwicklung einiger der Verfahren erreicht werden. So wurde beispielsweise vor Beginn des Konzeptverfahrens zur Reichenberger Str. 144 ein sogenanntes "Café Konzeptverfahren" durchgeführt, bei dem potenzielle Bewerber:innen eingeladen waren, die Kriterien des Verfahrens vorab mit Vertreter:innen der BIM zu diskutieren.

Von Expert:innen wurde diese Form der Beteiligung jedoch als unzureichend kritisiert, da die darin geäußerten Vorschläge und Forderungen keine Verbindlichkeit haben.

> Beispiel Modell Tübingen

Das hier dargestellte Konzeptverfahren wurde im Rahmen des Projektes "Wohnraum für Flüchtlinge" durch die Gemeinde Tübingen in Reaktion auf die große Zahl geflüchteter Menschen entwickelt, die seit 2015 in die BRD und nach Tübingen kamen.⁴² Allerdings blickte die Kommune zum damaligen Zeitpunkt bereits auf jahrzehntelange Erfahrung in der erfolgreichen Durchführung von Konzeptverfahren zurück.

Der **wesentliche Unterschied zur Berliner Situation** besteht darin, dass Konzeptverfahren in Tübingen die Form einer **politischen Entscheidung** annehmen. Jury ist der Gemeinderat, dessen Mitglieder die vorgelegten Konzepte diskutieren und dann eine Entscheidung treffen. Dadurch ist es möglich, den Fokus der Verfahren tatsächlich auf konzeptionelle Aspekte zu legen und in Kenntnis der lokalen Bedarfe adäquate Lösungen zu wählen.

Die Bewertung der zahlreichen eingereichten Konzepte (ca. 110 Bewerbungen für 13 Grundstücke) erfolgte in Tübingen weniger anhand formaler Kriterien als vielmehr anhand der inhaltlichen Ausrichtung der Konzepte, d.h. anhand ihrer Eignung für die Erfüllung der Bedarfe und Ziele von Nutzer:innen und Kommune.

Die Leitfragen für die Konzeptverfahren im Rahmen des Tübinger Projektes "Wohnraum für Flüchtlinge" lauteten entsprechend: „Wie **realistisch** ist das Vorhaben? Wie zügig kann es kommen? Wie sieht die **Nachnutzung** aus? Welche **Ideen für die Integration** bietet es? Welchen **Mehrwert** bringt es jetzt und später für die **Nachbarschaft**?“.

Das Tübinger Verfahren zeichnet sich durch eine **weitreichende Vorbereitung und Vorplanung** der angestrebten Projekte **durch die Kommune** bzw. deren Abteilung Stadtplanung aus. Baurechtliche und städtebauliche Fragen wurden, tiefer als in Berlin üblich, vorab geklärt und auf dieser Grundlage Stegreif-Entwürfe angefertigt, an die sich die Bieter zwar nicht halten mussten, die jedoch in der Regel als Rahmen für das eigene Angebot genutzt wurden und so den planerischen (und damit auch den zeitlichen und finanziellen) Aufwand für die Bieter stark reduzieren konnten. Hauptbestandteil des Verfahrens wurde dadurch tatsächlich das **Nutungs- und Mischungskonzept**, das in Form eines kurzen Textes dargelegt wurde.

42— Vgl. www.tuebingen.de/16743.html

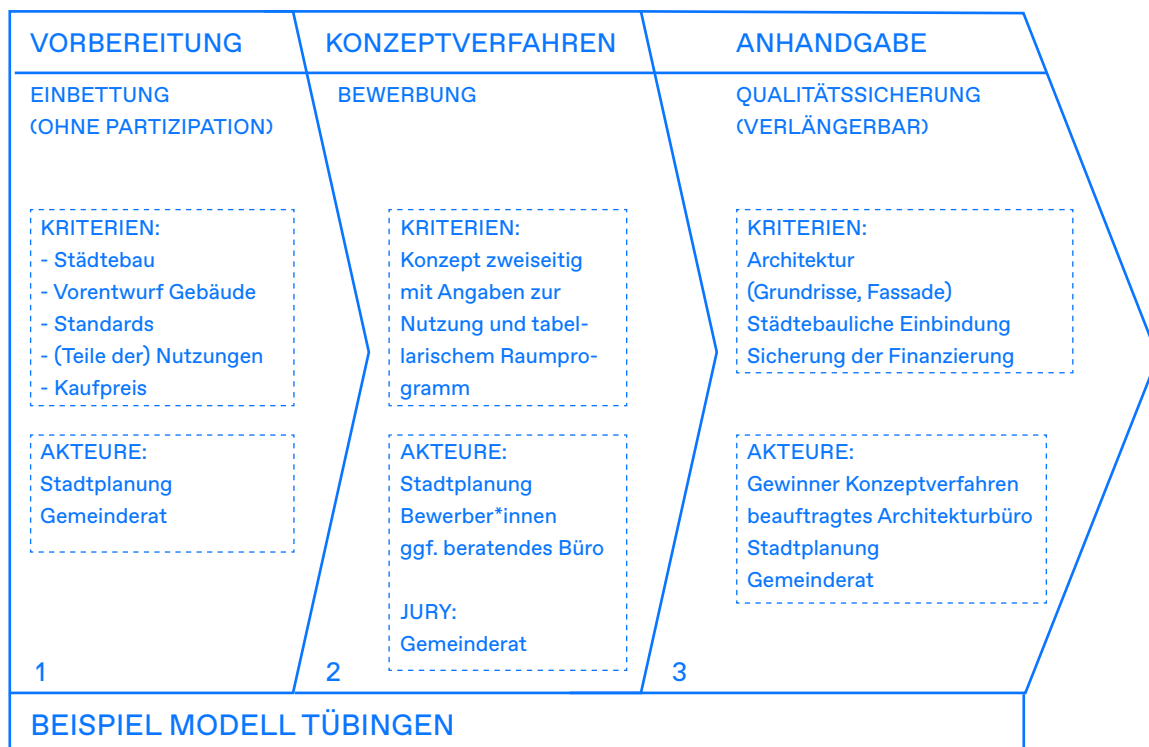


Abb. 36: Grundstücksvergabe - Tübinger Modell Konzeptverfahren

Vorbereitete Tabellen für die Darstellung z.B. des Raumprogramms erleichterten die Teilnahme zusätzlich. Auf die Forderung nach Schema-Grundrissen und Darstellungen der geplanten Fassaden (ebenfalls noch immer üblich in Berlin), die eine professionelle Planung bis einschlich Leistungsphase 3 nach HOAI erforderlich machen, wurde verzichtet. Im Unterschied zu den in Berlin angedachten Verfahren wurden die Grundstücke in Tübingen verkauft.

Die Beauftragten für Wohnraum der Stadt Tübingen, Julia Hartmann und Axel Burkhardt, berichten von durchweg guten Erfahrungen mit den Konzeptverfahren, die auch in der bundesweiten Diskussion als Best-Practice-Beispiele hervorgehoben werden⁴³. Lediglich ein Projekt wurde laut Julia Hartmann im Gemeinderat zu unkritisch diskutiert, da es mit der sehr ansprechenden Idee von Eigenleistungen durch die geflüchteten Bewohner:innen beim Bau aufwartete und diese Ankündigung in der Praxis nicht einlösen konnte, was eine Fach-Jury möglicherweise antizipiert hätte.

Für den Vorschlag eines angepassten Konzeptverfahrens im Vorhaben A&B wurde aus dem Tübinger Verfahren vor allem die tiefere vorbereitende Planung und die Konkretisierung nur des ausgewählten Projekts in einer Anhandgabephase übernommen.

43—Vgl. Broschüre "Baukultur für das Quartier. Prozesskultur durch Konzeptvergabe" des BMI

> Empfehlung: Dreistufiges, angepasstes Konzeptverfahren

Auf Grundlage der eingangs dargestellten Aussagen, der Lokalbau-Strategie⁴⁴ und weiteren Impulsen intermediärer Akteure aus dem Netzwerk gemeinwohlorientierter Immobilienakteur:innen im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg⁴⁵, sowie durch die Beschäftigung mit Konzeptverfahren anderer Kommunen (insbes. Tübingen und München) wurde ein Modell für ein angepassten Konzeptverfahren für das Projekt A&B entwickelt.

Bei der Empfehlung handelt es sich um ein in dieser Form noch nicht erprobtes Verfahren, dessen Anwendung für möglichst viele der im Vorhaben A&B avisierten Standorte empfohlen wird. Dazu müsste es zunächst auf bezirklicher Ebene mit Verwaltung und Politik abgestimmt und als Konzept beschlossen, und anschließend auch mit der Senatsebene (u.a. Steuerungsausschuss Konzeptverfahren) abgestimmt werden. Ob eine Anwendung bei allen Grundstücken möglich ist, muss im weiteren Verlauf des Vorhabens geprüft werden.

Das angepasste Konzeptverfahren wird in drei Stufen gegliedert. Die Entscheidungen über die zentralen Ziele, Kriterien und Anforderungen des Projekts werden auf diese drei Stufen (Vorbereitung, Konzeptverfahren und Anhandgabe) verteilt. Dies ermöglicht eine vergleichsweise schlanke Gestaltung des eigentlichen Konzeptverfahrens (mittlere Stufe) ohne Überlastung zivilgesellschaftlicher Bewerber:innen, da nicht alle Aspekte des Projekts in nur einer Bewerbungsphase bis zur notwendigen Tiefe erarbeitet werden müssen.

Außerdem gestattet das Modell die Anpassung des Verfahrens an die für die Modellprojekte avisierten Standorte, die sich hinsichtlich Größe, Art und Maß der baulichen Nutzung, städtebaulicher Bedeutung, usw., stark unterscheiden. In Abhängigkeit von den Rahmenbedingungen der Standorte können die einzelnen Stufen erweitert oder reduziert werden. So kann z.B. für kleinere Standorte die Phase der vorbereitenden Partizipation knapp gehalten sein, um ein angemessenes Verhältnis von Aufwand zu Größe des realisierbaren Projekts zu gewährleisten, während es für Standorte mit hoher Dichte und großer Sichtbarkeit ausführlicher gehandhabt wird.

44—abrufbar unter www.berlin.de/lokalbau-fk/journal/broschuere-und-potenzialkarte-november-2019-866648.php

45—www.berlin.de/lokalbau-fk/journal/impuls-gemeinwohlorientiertes-konzeptverfahren-1067195.php

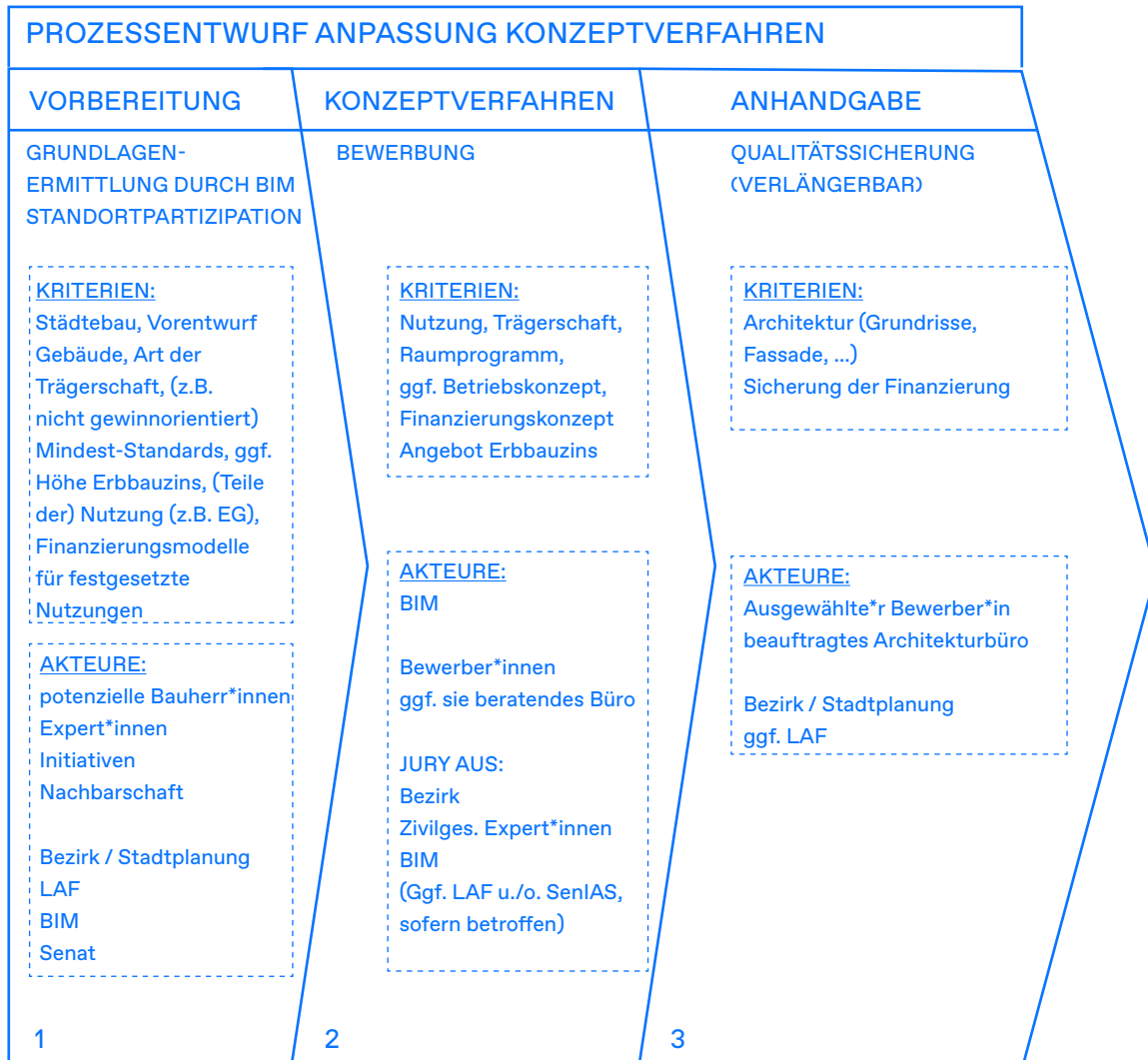


Abb. 37: Grundstücksvergabe - Vorschlag angepasstes Konzeptverfahren

Erläuterung der Stufen

Stufe 1—Vorbereitung und Einbettung des Konzeptverfahrens durch Standortpartizipation

Die erste Stufe ist nicht Teil des Vergabeverfahrens, sondern erfolgt während eines vorgeschalteten Beteiligungsverfahrens. Sie dient der Vorbereitung, Einbettung und Legitimierung des Verfahrens mittels Standort-bezogener partizipativer Formate. Diese sollen Kooperationen zwischen unterschiedlichen möglichen Akteuren anregen und Räume zur Vernetzung schaffen. Es ist darauf zu achten, das geplante Konzeptverfahren breit bekannt zu machen, sodass auch potenzielle Akteure außerhalb informierter Kreise darauf aufmerksam werden.

Stufe 2—Konzeptverfahren / Bewerbungsphase

Das eigentliche Konzeptverfahren stellt die zweite Stufe dar. Aufbauend auf die Vorbereitung aus Stufe 1 bzw. die Vorarbeit der Stadtplanung wird ein schlankes Konzeptverfahren durchgeführt, in dem den Bewerber:innen Angaben zu bereits bestehenden Kooperationen (z.B. Initiativen mit Schwerpunkt Flucht und Migration), zur Nutzung, zum schematischen Raumprogramm, zu möglichen Betriebskonzepten sowie ein plausibles Finanzierungskonzept (jedoch noch ohne Nachweis des Eigenkapitals) gefordert werden.

Wichtige Bewertungskriterien sollten die Einbindung von Geflüchteten, bevorzugt von Gruppen selbstorganisierter Geflüchteter, in die Konzeptentwicklung sowie die Zugänglichkeit (leistbare Mieten/Nutzungsentgelte) und Dauerhaftigkeit des vorgeschlagenen Konzepts sein.

In der Jury sollten neben Vertreter:innen der beteiligten Stellen der öffentlichen Hand auch zivilgesellschaftliche Expert:innen für nachhaltige und sozial ausgeglichene Stadtentwicklung und Vertreter:innen von Unterstützungsstrukturen für Geflüchtete Menschen vertreten sein.

Stufe 3—Anhandgabephase und Qualitätssicherung

Die in Stufe 1 und 2 noch nicht konkretisierten Aspekte des Projekts werden während einer dritten Stufe, der Anhandgabe- bzw. Qualitätssicherungsphase, präzisiert. Planungsinhalte wie Grundrisse, Fassadengestaltung oder Energiekonzept, die in der bisherigen Konzeptverfahren in Berlin häufig Teil der Bewertung im Konzeptverfahren sind, sollen in diesem Modell Teil der Anhandgabephase werden.

Hier kann die Verwaltung noch Einfluss auf Architektur und die inhaltliche Ausgestaltung des Projekts nehmen. Zudem dient diese Phase der Sicherung der Finanzierung. Die Rahmenbedingungen der Anhandgabephase (Dauer, Bedingungen, Beteiligte) sollte jedoch eindeutig abgesteckt sein, damit der Prozess transparent bleibt.

Voraussetzungen für ein angepasstes, 3-stufiges Konzeptverfahren

- Die für das Vorhaben A&B anvisierten Grundstücke sind durch den Portfolio-Ausschuss des Landes Berlin als Grundstücke mit Entwicklungsperspektive geclustert worden. Die weiteren Rahmenbedingungen (Planungsrechtliche Vorgaben, bezirkliche Nutzungsanforderungen, ...) sollten in Abstimmung mit LokalBau im weiteren Prozess ermittelt werden.
- Parallel sollten detaillierte Steckbriefe der Grundstücke erarbeitet werden, welche neben städtebaulichen Entwicklungsvarianten auch alle planungsrelevanten Grundlagen enthalten (z.B. Baugrund- u. ggf. Schadstoffgutachten, Baumbestand und ggf. erforderliche ökologische Ausgleichsmaßnahmen, ...), damit diese nicht in mehrfacher Ausführung von den zivilgesellschaftlichen Bewerber:innen im Konzeptverfahren unter Zeitdruck und auf eigenes finanzielles Risiko in Auftrag gegeben werden müssen.
- Auch die Anforderungen des LAF an die Entwicklung neuer Wohnstandorte müssen vor dem Beginn eines Vergabeverfahrens feststehen, um den zivilgesellschaftlichen Akteuren eine verlässliche Entscheidungsgrundlage zu bieten.
- Ob die Rahmenbedingungen eines Standortes genug Spielräume für die Entwicklung schlüssiger Konzepte durch zivilgesellschaftliche Akteure enthalten, sollte vorab durch zivilgesellschaftliche Expert:innen überprüft und in einer Stellungnahme an die BA und BVV festgehalten werden.
- Bevor ein Beteiligungsverfahren (Stufe 1) zur Vorbereitung einer Vergabe im Konzeptverfahren eingeleitet wird, sollten die oben genannten Rahmenbedingungen in Form eines politischen Beschlusses (BA oder BVV) verbindlich feststehen.

Vorschlag für das weitere Vorgehen

Die Etablierung angepasster Konzeptverfahren ist ein zentraler strategischer Baustein im Vorhaben A&B. Die Gestaltung aller Berliner Konzeptverfahren wird derzeit durch den Steuerungsausschuss Konzeptverfahren kontrolliert, dem als ständige Mitglieder jeweils ein:e benannte:r Vertreter:in der BIM GmbH, der Senatsverwaltungen für Finanzen, für Stadtentwicklung und Wohnen, für Wirtschaft, Technologie und Forschung und der Senatskanzlei sowie des jeweiligen Belegenheitsbezirks angehören.⁴⁶

Diese Struktur macht es wenig aussichtsreich, die Kriterienmatrix oder die Art und Weise der Durchführung eines Konzeptverfahrens im Zuge der Bemühungen um eine einzelne Liegenschaft zu verändern. Aus diesem Grund ist es dringend geboten, die wesentlichen Aspekte der Konzeptverfahren im Vorhaben A&B für eine möglichst Große Zahl der anvisierten Standorte

46—Vgl. <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbauleitstelle/konzeptverfahren/index.shtml>

zugleich und vor Beginn der Standortpartizipation zu verhandeln - mit der BIM, dem Steuerungsausschuss Konzeptverfahren und ggf. den darin vertretenen Senatsverwaltungen.
Ziele der Verhandlungen sollten sein:

- ein symbolischer bzw. frei handelbarer Erbbauzins
- eine Laufzeit des Erbbaurechts von mindestens 60 Jahren
- die Gestaltung eines Verfahrens, das zivilgesellschaftliche Bewerber:innen nicht überfordert.

Im Idealfall würde die **zeitlich parallele Entwicklung mehrerer Modellprojekte im Rahmen angepasster Konzeptverfahren** möglich. Das hätte verschiedene Vorteile für den Prozess:

- Es könnte eine größere Zahl von zivilgesellschaftlichen Akteuren eingebunden werden.
- Diese stünden untereinander nicht zwangsläufig in Konkurrenz, sondern könnten auch Kooperationen entwickeln und sich abstimmen, welche Akteure sich auf welche(n) Standort bewerben.
- Die Bündelung der Bemühungen wäre vorteilhaft für die Verhandlungen mit LAF, BIM und anderen Stellen der Verwaltung.
- Die Sichtbarkeit und Wirksamkeit der Modellprojekte würde gestärkt.

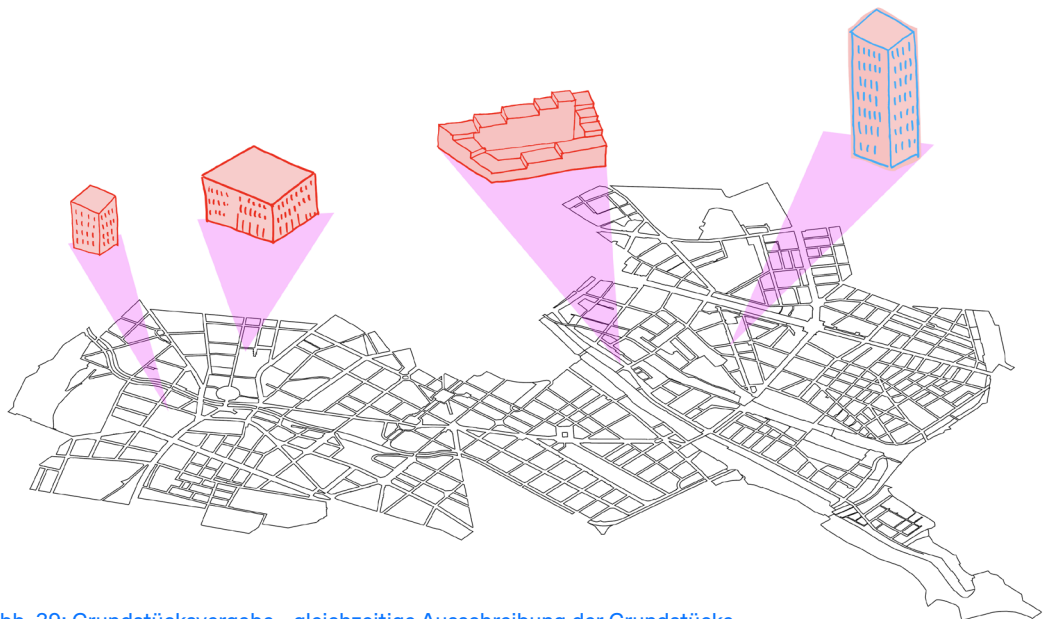


Abb. 39: Grundstücksvergabe - gleichzeitige Ausschreibung der Grundstücke

3.4.4—Vergabeverfahren für das Trägermodell „kommunal und selbstverwaltet“

Sollte die Prüfung der Rahmenbedingungen ergeben, dass die Entwicklung eines Standorts durch einen zivilgesellschaftlichen Projektträger nicht sinnvoll ist, besteht alternativ die Möglichkeit, ein landeseigenes Wohnungsbauunternehmen (LWU) mit der Entwicklung eines Modellprojekts in Kooperation mit zivilgesellschaftlichen Akteuren (z.B. Projekt-Initiativen, Vereine aus dem Bereich Flucht und Migration) zu beauftragen.

Es ist zu beachten, dass die Planung und Umsetzung eines nutzungsgemischten Modellprojekts unter zivilgesellschaftlicher Beteiligung für die LWU einen komplexen und neuartigen Auftrag darstellt. Die Modellprojekte Haus der Statistik und Rathausblock in Mitte bzw. Kreuzberg sind erste Beispiele für eine kooperative Projektentwicklung zwischen LWU und zivilgesellschaftlichen Akteuren als zukünftige Nutzer:innen. Allerdings können sie für das Vorhaben A&B nur bedingt als Vorbild dienen, da sie sich noch in einem frühen Stadium befinden und die in ihnen erprobten Instrumente und Strategien noch nicht bewertet oder übertragen werden können.

Zudem sind die Berliner LWU aktuell durch den beschleunigten Neubau von Wohnungen und Schulen bereits stark ausgelastet. Für den Standort Franz-Künstler-Straße hat die Gewobag allerdings die zeitnahe Entwicklung von klassischen und experimentellen Unterbringungsplätzen bereits zugesichert.

Die Zusammenarbeit eines LWU mit zivilgesellschaftlichen Akteuren erfordert ein Verfahren zur Vergabe der Nutzung und ein Verfahren zur kooperativen Projektentwicklung.

Das Instrument des Generalmietvertrags (Nutzungs- und Betriebsrechte an ausgewählten Flächen) können selbstverwaltete Strukturen innerhalb kommunaler Gebäude ermöglicht werden. In diesem Fall stellt sich die [Frage, wie die Vergabe solcher Generalmietverträge \(also Nutzungsrechte und Betrieb von Flächen\) verlaufen soll](#). Für die Verfahrensgestaltung stellen sich folgende Fragen:

- Welche Flächen sind Teil des Wettbewerbs?
- Welche Kompetenzen und Ressourcen sollen abgefragt werden?
- Wie kann Konkurrenz reduziert und Kooperation gestärkt werden?
- Wie kann ein breites Spektrum an Akteur:innen erreicht, und wie Kooperationen mit selbstorganisierten Gruppen von Geflüchteten angeregt werden?
- Wie kann die Zusammensetzung der Jury auch Stimmen aus der Zivilgesellschaft repräsentieren?
- Was passiert im Falle mangelnder Entscheidungskriterien?

Die [Entwicklung des sogenannten Dragonerareals im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg](#), die zum Teil in Kooperationen zwischen zivilgesellschaftlichen Akteur:innen und einem LWU verläuft, lässt einige Herausforderungen bei der [Vergabe von Nutzungsrechten](#) erkennen:

Um tragfähige Kooperationen mit echter Teilhabe und Möglichkeiten der Mitgestaltung für die zivilgesellschaftlichen Projektbeteiligten zu entwickeln, die über ein bloßes Mietverhältnis hinausgehen, sind zeitaufwändige Vorabstimmungen und Planungsrunden erforderlich. Es gilt zu vermeiden, dass zivilgesellschaftliche Akteur:innen sich intensiv und über längere Zeit in solchen vorbereitenden Prozessen engagieren, bei der Vergabe jedoch allein öffentliche bzw. kommerzielle Akteure berücksichtigt werden.

Zugleich muss die Vergabe transparent, ohne Bevorzugung und offen für einen möglichst großen Bewerber:innenkreis erfolgen, sodass ein Engagement in den vorbereitenden Prozessen nicht durch eine verbindliche Perspektive auf Berücksichtigung bei der Vergabe kompensiert werden kann. Diesen Zielkonflikt gilt es bei der Entwicklung eines Verfahrens zur Vergabe von Nutzungsrechten zu berücksichtigen.

Ein erster Vorschlag für eine solche Verfahrensgestaltung wäre ein niedrigschwelliger Ideenwettbewerb unter bereits vom Auslober erarbeiteten Rahmenbedingungen (bspw. Städtebau, Größe, Kosten (Miethöhe), Nutzungsbedarfe der Nachbar:innenschaft), in dem Gruppen ihr Projekt als Konzept einreichen. Eine Vergabe in zwei Stufen (Interessenbekundung, Teilnahmewettbewerb) könnte helfen, das Verfahren besser zu strukturieren. Es sollten vor allem Kriterien erarbeitet werden, die gezielt passende Nutzer:innen-Gruppen eine erfolgreiche Teilnahme ermöglichen.

Mögliche Kriterien und Teilnahmebedingungen:

—Expertise und Erfahrung im Bereich Flucht und Migration und mit integrativen Projekten abfragen, um Kooperationen zu fördern.

—Nutzungskonzepte, die inhaltlich anspruchsvoll, aber auch realistisch sind hinsichtlich Raumprogramm, Nutzungen, Wohnformen, Öffnung zur Nachbarschaft, Inklusion.

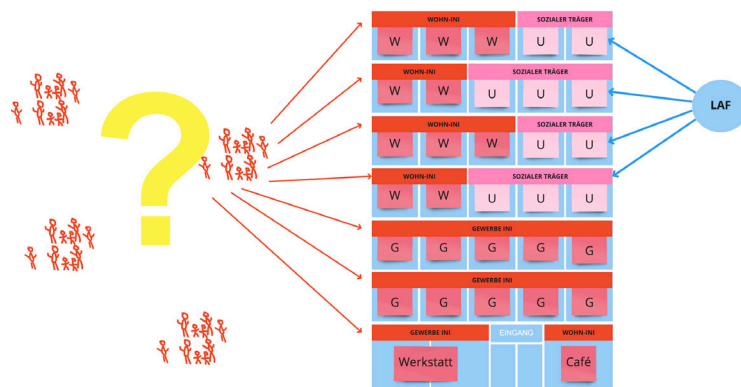


Abb. 38: Suche nach Verfahren zur Vergabe von Generalmietverträgen (Nutzungsrechte und Betrieb von Flächen)

—Starke, kreative Schnittstellen der Unterkunft mit der Kombi-Nutzungen

—Ein Finanzierungskonzept wird lediglich für die laufenden Kosten sowie für die Ausstattung der Räume abgefragt, da die Baukosten über den kommunalen Bauträger abgedeckt sind. Die Gruppen sollen dann die Miete tragen können und sind bei Mietausfall verantwortlich. Die Finanzierung der Miete kann wiederum Teil des inhaltlichen Konzeptes sein, z.B. über Förderungen für die Finanzierung der Räume, die für die Nachbarschaft zugänglich sind, über Querfinanzierung der Mieten im Haus oder über solidarische Mietmodelle.

Vergabe über Erbbaurecht auch für landeseigene Unternehmen

Im Prozess auf dem Dragonerareal / Rathausblock fordern die involvierten zivilgesellschaftlichen Akteure, dass auch die LWU Flächen in Erbbaurecht erhalten sollen, um **gleiche Bedingungen für alle (zivilgesellschaftlichen wie kommunalen)** Akteure herzustellen und die dauerhafte Gemeinwohlorientierung der Nutzungen zu sichern.

Auch die Grundstücke für Modellprojekte im Vorhaben A&B sollten, falls sie durch ein LWU entwickelt werden, in Erbbaurecht an diese vergeben werden, um auch in der Nachnutzung (Unterkünfte im Sinne des LAF sind nur für 5+3+3 Jahre vertraglich an diese Nutzung gebunden) eine gemeinwohlorientierte Ausrichtung des Projekts (sozial-verträgliche, leistbare Mieten, Raum soziale und kulturelle Infrastruktur und für marginalisierte Nutzer:innengruppen) sicherzustellen (die LWUs sind marktwirtschaftlich orientierte Unternehmen).

3.5—Standards

Im folgenden werden die bestehenden Standards für Gemeinschaftsunterkünfte erläutert und Vorschläge gemacht, wie diese angepasst bzw. zu erweitert werden können.

3.5.1—Gemeinschaftsunterkunft Typ 3 (GU3)

„Temporäre Beratung, eigenständiges Wohnen in Wohnungen, Selbstversorgung“⁴⁷

Nach den Qualitätsanforderungen des LAF soll in einer GU3 die Individualfläche pro Person mindestens 10 qm betragen. Die Individualfläche definiert keine Privatfläche im Sinne eines eigenen Zimmers, sondern eine allgemeine Nutzfläche pro Person bestehend aus Flächen wie Bad, Küche, Aufenthalts- und Schlafraum.

Nach Angaben des LAF beträgt die durchschnittliche Bruttogeschossfläche (BGF) der bislang hergestellten Unterbringungsplätze 21,4 qm (Nutzfläche: ca. 15 qm) pro Person. Die Zahl ergibt sich als Durchschnittswert vorhandener Gemeinschaftsunterkünfte mit unterschiedlichen Grundrisstypologien.⁴⁸ Für die Modellprojekte nimmt das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg eine BGF von 25 qm (Nutzfläche: ca. 17,5 qm) als belastbaren Schätzwert an⁴⁹.

Ebenfalls nach den Qualitätsanforderungen sollen Unterkünfte nach GU3 den baulichen Standards des sozialen Wohnungsbaus entsprechen. Durch diese Anforderung können die Wohneinheiten nach der Nutzung durch das LAF an Bedarfsgemeinschaften mit Wohnberechtigungsschein (WBS) und an Transferleistungsempfänger vermietet werden. Die vertragliche Mindestmietdauer durch das LAF beträgt 5 Jahre, mit zweifacher Verlängerungsoption ergibt sich als maximale vertraglich gesicherte Mietdauer 11 Jahre.

Die Errichtung von Wohnungsgrundrissen die der Ausführungsverordnung Wohnen⁵⁰ und Belegung dieser Wohnungen mit 15 qm Nutzfläche pro Person führt dazu, dass während der Nutzung als Unterbringung ab einer Zimmergröße von 14 qm die Schlafräume doppelt belegt werden. Das bedeutet, dass in einem Zimmer zwei Personen untergebracht sind (siehe Abbildung 3). Für Familien wird unter diesen Umständen trotzdem eine gewisse Privatsphäre geschaffen, in dem sie eine für sich abgeschlossene Wohnung belegen können. Für die Einzelpersonen bedeutet es jedoch, dass sie mit einer ihnen unbekannt Person, die sie nicht aussuchen können, zusammen in einem Zimmer schlafen müssen⁵¹.

47—LAF (2019): Bauliche und funktionale Qualitätsanforderungen LAF an Gemeinschaftsunterkünfte Typ 3

48—Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin (2019): Unterbringungskonzept für Geflüchtete, Neuer Wohnraum für Geflüchtete in Friedrichshain-Kreuzberg, S. 11

49—ebd. S. 17

50—Ausführungsvorschriften Wohnen: https://www.berlin.de/sen/soziales/service/berliner-sozialrecht/kategorie/ausfuehrungsvorschriften/av_wohnen-571939.php

51—ARGE Ratibor14 coop.disco+ (2019): Ratibor Areal Berlin Kreuzberg, Kooperative Machbarkeitsstudie, S.130
URL: https://www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/_assets/pdf-dateien/20190121-r14-studie-final-kurz.pdf

Für den GU 3.0 Standard wird nach neuestem Stand der baulichen Qualitätsanforderungen vom 12.09.2019 ein Mehrzweckraum im Erdgeschoss für gemeinschaftliche Nutzung vorgesehen, der über 45-60 qm verfügen soll. Die Abstimmung der Flächenangaben unterliegt ausschließlich dem LAF. Diese Angabe nimmt eine Größe von 450 Unterbringungsplätzen in einem Gebäude und die Abweichungen sollen mit LAF abgestimmt werden⁵². In den Absprachen mit dem LAF wäre es zu prüfen, ob diese vorgesehenen Flächen bei den Modellprojekten mit den Gemeinschaftsflächen weiterer Nutzungen kombiniert werden können. Dadurch können durch Mischfinanzierung über weitere Nutzungen größere Gemeinschaftsflächen und/oder weitere Qualitäten für die Gemeinschaftsflächen geschaffen werden.

Bei der Unterbringung von Menschen mit besonderem Schutzbedarf weichen die Standards zur Nutzfläche und auch zum Personalschlüssel in der Betreuung von den o.g. Standards ab.

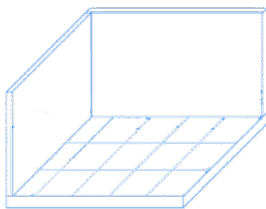


Abb. 40: Standards - Zimmer GU3

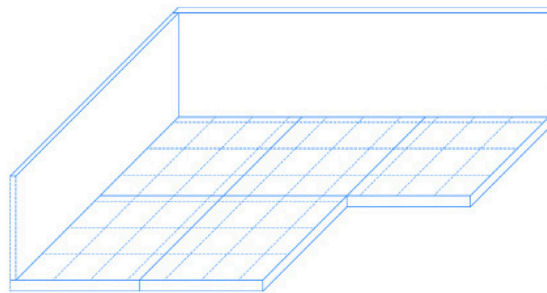


Abb. 41: Standards - Wohnfläche Einzelperson nach AV Wohnen

3.5.2—Standards für Einzelpersonen

Für Einzelpersonen ist eine Unterbringung nach durchschnittlichen LAF-Standards in Wohnungsgrundrissen nicht von Vorteil. Hierfür sollten bei den Modellprojekten andere typologische Lösungen entwickelt werden (in Zusammenhang mit der Nachnutzung) die mehr Privatsphäre ermöglichen. Im Vernetzungsprozess mit den relevanten Akteuren war eine klare Angabe, dass Privatsphäre wichtiger ist als die Größe der privaten Fläche.

Ein Vorschlag für eine Grundrissgestaltung um die Privatsphäre und Wohnqualitäten für Einzelpersonen zu erhöhen wären Cluster-Wohnungen. Die sogenannte Clusterwohnung ist eine Wohnform zwischen einer WG und einem Mikroappartement. Jede:r Bewohner:in hat ein privates Bad. Je nach gewünschtem Grad an Gemeinschaft und Privatsphäre verfügen die Bewohner:innen über eigene Kochnischen, Teeküchen oder sie haben keine eigene Kochgelegenheit und benutzen gemeinsam eine Küche. Die Clustergröße ist variabel.

52—LAF (2019): Bauliche und funktionale Qualitätsanforderungen LAF an Gemeinschaftsunterkünfte Typ 3

Clusterwohnungen sind zurzeit sehr gefragt und werden insbesondere in gemeinschaftlichen bzw. genossenschaftlichen Projekten realisiert. Die Clusterwohnung hat einen gemeinsamen Eingang und ist baurechtlich als eine Wohneinheit definiert. Die einzelnen Einheiten innerhalb des Clusters können mietrechtlich jedoch als getrennte Einheiten deklariert werden. Somit können WBS Wohnungen innerhalb eines Clusters realisiert werden, deren Miete durch das Jobcenter übernommen werden kann. Auf diese Weise wurden im Projekt „Gemeinschaftswohnen im Wedding“ der Genossenschaft am Ostseeplatz eG eine Mischung frei finanzierten Wohneinheiten und WBS-Wohneinheiten innerhalb eines Clusters ermöglicht.

Diese Wohnform sollte im weiteren Verfahren als Lösungsansatz für Einzelpersonen analysiert und ihre Eignung und Angemessenheit mit den Kriterien und Vorgaben des LAF abgestimmt werden. Gegebenenfalls sollte diese Typologie als Ansatz neuer Standards für Einzelpersonen entwickelt werden. Als eine Begründung gegen die Unterbringung in Einzelzimmern werden durch das LAF die Kosten benannt. Bei kleineren Einheiten in Unterkünften sollen höhere Kosten für die Errichtung, den Betrieb und den Umbau anfallen. Bei den Clusterwohnungen würden die Kosten für den Umbau nicht wesentlich anders sein als die Wohnungen, da die Nachfrage nach dieser Wohnform hoch ist.

3.5.2—Barrierefreiheit

Aktuell existieren im Land Berlin keine vollständig barrierefreien Gemeinschaftsunterkünfte. Diese verfügen in der Regel lediglich über wenige barrierefreie Wohneinheiten.

Für die Herstellung barrierefreier Unterbringungsplätze gelten höhere Flächenansätze, als Orientierung können hier die Wohnungsförderungsbedingungen 2019⁵³ gelten.

Diese höheren Flächenansätze folgen u.a. den erforderlichen Bewegungsflächen für Rollstuhlfahrer:innen. Sie können unter Umständen jedoch auch dazu dienen, bei der Entwicklung der Modellprojekte größere Spielräume in der Planung zu ermöglichen, und zugleich einen ohnehin vorhandenen Bedarf an Rollstuhlgerechten Unterbringungsplätzen, bzw., in der Nachnutzung, an altersgerechtem Wohnraum, zu decken.

53— www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/foerderung

3.6—Nachnutzung

Die Frage der Nachnutzung ist für das Vorhaben A&B von großer Bedeutung. Um dem im Namen formulierten Anspruch gerecht zu werden, den Bewohner:innen der Modellprojekte eine dauerhafte Perspektive zu bieten, sollte nach Möglichkeiten gesucht werden, diesen ein Wohnrecht in der Nachnutzung zu ermöglichen.

Da die Nutzung der Modellprojekte durch das LAF nur für 6 bis 11 Jahre festgeschrieben ist, sollten die weiteren Ziele des Vorhabens A&B (z.B. dauerhaft leistbare Mieten/Nutzungsentgelte, soziale Mischung, Raum für benachteiligte gesellschaftliche Gruppen) bereits bei der Konzeption der Standorte mitbedacht und, beispielsweise über die Konditionen des Erbbau-rechtes, abgesichert werden. Weitere Handlungsoptionen sind am Ende des Kapitels skizziert.

3.6.1—Prinzip der Belegungsbindung für Unterkünfte

Für Gemeinschaftsunterkünfte beträgt die **vertragliche Mindestmietdauer** durch das LAF in der Regel fünf Jahre. Der Vertrag kann zwei Mal um drei Jahre verlängert werden. Die Erstnutzung eines Gebäudes als Unterkunft kann somit nach einer maximalen vertraglich gesicherten Mietdauer von 11 Jahren von beiden Vertragspartnern beendet werden. Nach Ablauf dieser Belegungsbindung ist die Wahl der Nachnutzung im Prinzip dem Eigentümer der Immobilie überlassen.

Bisher wurde noch kein Neubau einer Gemeinschaftsunterkunft nachgenutzt, da die ersten dieser MUFs erst seit maximal 3-4 Jahren bestehen. Diese Neubauten wurden bisher in der Regel durch den Senat selbst, durch die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften oder durch die landeseigene Immobiliengesellschaft Berlinovo - BGG erstellt. Sie werden so geplant und gebaut, dass sie nach Ablauf der Belegungsbindung mit leichten Umbauten zu regulären Wohnungen umgewandelt und dem allgemeinen Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt und/oder für verschiedene Bedarfsgruppen (sozialer Wohnungsbau, Studierende, Senior:innen, usw.) genutzt werden können. In manchen Fällen soll auch ein späterer Anbau von Balkonen zu den Baumaßnahmen für die Nachnutzung gehören⁵⁴.

Grundsätzlich erlauben die baulichen Qualitätsanforderungen des LAF eine Nachnutzung des Gebäudes im Sinne des sozialen Wohnungsbau. Nachdem der Mietvertrag zwischen dem LAF und dem Eigentümer endet, kann dieser jedoch entscheiden, wie und an wen vermietet wird.

54—<https://www.tagesspiegel.de/wirtschaft/immobilien/muf-in-reinickendorf-wir-bauen-fuer-den-alltag-nicht-fuer-den-sonntag/21129740.html>

Eine Grundstücksvergabe über Erbbaurecht würde es ermöglichen, im Erbbaurechtsvertrag langfristige Nutzungsansprüche zu definieren und den Eigentümer zu verpflichten, [auch in der Nachnutzung die Ziele des Vorhabens A&B zu berücksichtigen](#). Aus diesem Grund sollte für jedes Trägermodell (auch für LWU) die Vergabe der Standorte im Erbbaurecht erfolgen.

3.6.2—Ziele für Nachnutzungskonzepte der Modellprojekte

"Ankommen und Bleiben" — langfristige Wohnperspektive für Bewohner:innen der Unterkunft

Für Geflüchtete, die auf dem angespannten Wohnungsmarkt keine Wohnung finden, dienen die Gemeinschaftsunterkünfte als Wohnungersatz. Die Konkurrenz um ein unzureichendes Wohnungsangebot führt zu einer langen Wohndauer der Geflüchteten in Gemeinschaftsunterkünften, obwohl ihr Asylverfahren abgeschlossen ist und sie teilweise schon arbeiten. Dezentrale Standorte mit einer gemischten Nutzer:innenschaft und Privatsphäre für Bewohner:innen sind ein Mehrwert des Vorhabens A&B gegenüber den bisherigen Gemeinschaftsunterkünften. Diese Faktoren würden ein Ankommen in einem integrativen städtischen Umfeld ermöglichen, bieten aber noch keine dauerhafte Wohnperspektive und dadurch allein noch keine Möglichkeit des "Bleibens". [Um dem Versprechen des "Bleibens" gerecht zu werden, sollen Nachnutzungskonzepte erarbeitet werden, die langfristige, sichere Mietverhältnisse für die Bewohner:innen der Modellprojekte ermöglichen.](#)

Da Wohnen nicht statisch ist, muss dabei nicht davon ausgegangen werden, dass alle Bewohner:innen nach Ablauf der Belegungsbindung im Projekt wohnen bleiben möchten. Jedoch sollte für möglichst Viele von ihnen die Möglichkeit bestehen, zu bleiben und langfristig einen Mietvertrag zu erhalten. [Die Perspektive auf Mietrecht ist ein wichtiger Aspekt für den Modellcharakter des Vorhabens A&B und soll von Anfang an in der Projektentwicklung mitgedacht werden.](#)

Aus dieser Betrachtung lassen sich folgende [Ziele für die Nachnutzungskonzepte](#) formulieren:

1- Verstetigung der Bewohner:innenschaft: Für eine Bleibeperspektive im Sinne eines Angekommenseins soll insbesondere die Nachnutzung als Wohnraum für Geflüchtete unabhängig von deren Status ermöglicht werden. Hierfür ist in der Nachnutzung eine Umwandlung der Unterbringungsplätze in Wohnungen mit eigenen Mietverträgen vorzusehen, die möglichst vielen Bewohner:innen der ehemaligen Unterkunft eine langfristige Perspektive bietet.

2- Verstärkung der sozialen Mischung: Gelingt die gewünschte soziale Mischung der Bewohner:innenschaft in der Erstnutzung nicht (bspw. aufgrund der Notwendigkeit, viele Unterbringungsplätze an einem Standort zu realisieren), so

sollte dieses Ziel in der Nachnutzung umso größere Priorität haben. Das würde eine Annäherung der Modellprojekte an die untersuchten Best-Practice-Beispiele (siehe Kap. 2) bedeuten. Diese weisen zum Teil Eigenschaften auf, die unter den Rahmenbedingungen der Unterbringung im Sinne des LAF nicht zu realisieren sind, wie zum Beispiel die Teilhabe der Geflüchteten an Genossenschaften oder eine Mischung von Wohnungen gleicher Standards für Menschen mit und ohne Fluchterfahrung.

3- Allgemein ist sicherzustellen, dass der neu entstehende Wohnraum nach Auflösung der Gemeinschaftsunterbringung in eine **gemeinwohlorientierte Nutzung** (bspw. preisgünstiger Wohnraum, soziale/kulturelle Infrastruktur) überführt wird. Deshalb muss bei der Entwicklung des Finanzierungskonzepts mitgedacht werden, dass auch in der Nachnutzung Mieten entstehen sollen, die diesen Nutzungen gerecht werden.

3.6.3—Verfahren für den Übergang zur Nachnutzung

Es ist projektspezifisch zu prüfen, wie der Übergang in eine den Zielen des Vorhabens A&B entsprechende Nachnutzung gelingen kann. Hier tauchen folgende Fragen an die Verfahren auf, die je nach Trägermodell und baurechtlichen Gegebenheiten der Standorte unterschiedlich zu konzipieren sind:

Wie kann der Übergang von Unterkunft zu Wohnung für dieselben Bewohner:innen im Sinne einer Nachnutzung der als Unterkunft errichteten Gebäude verlaufen?

Wie kann den Bewohner:innen, die als Erstnutzer:innen untergebracht sind, ein Vorrecht als Mieter:innen eingeräumt werden?

3.6.4—Herausforderungen und Handlungsoptionen

1—Bei **Standorten, an denen eine Wohnnutzung baurechtlich nicht zulässig ist**, ist diese auch in der Nachnutzung nur nach Änderung der baurechtlichen Vorgaben möglich. Für diese Standorte bietet sich das Trägerwohnen als ein Lösungsansatz an, da es baurechtlich nicht als Wohnnutzung gilt.

Sogenannte **Trägerwohnungen** werden von Wohlfahrtsverbänden oder anderen sozialen Trägern angemietet und an Personengruppen mit besonderem Unterstützungsbedarf vergeben. Das Konzept ist meistens auch mit einem Betreuungsangebot verbunden und hat das Ziel, ein selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden (auch wenn die Bewohner:innen keinen selbständigen Mietvertrag haben) zu ermöglichen. Soziale Träger leiden unter der Knappheit innerstädtischer Wohnräume für ihre Bedarfsgruppen. Die Nachnutzung der Modellprojekte für Trägerwohnungen würde eine Beteiligung an deren Herstellungskosten deshalb für soziale

Träger attraktiv machen. Es wäre allerdings in der konkreten standortbezogenen Projektentwicklung zu prüfen, ob für einen sozialen Träger eine finanzielle Beteiligung im Bauvorhaben in Frage kommt, wenn dieser den entstandenen Raum erst mit einer Verzögerung von 5 - 11 Jahren selbst nutzen kann. Außerdem besteht für einen sozialen Träger, der sich an der Projektentwicklung beteiligt, keine Sicherheit, während der Erstnutzung als Unterkunft selbst den Betrieb derselben übernehmen zu können⁵⁵.

Es ist zusätzlich projektbezogen mit den potentiellen Trägern zu prüfen, welche Anforderungen die Bewohner:innen erfüllen sollen, um später in einer Trägerwohnung wohnen zu können. Eine Nachnutzung der Modellprojekte für Trägerwohnungen würde nicht automatisch zu einer Bleibeperspektive für die Bewohner:innen der Erstnutzung führen.

Eine weitere Herausforderung für eine Nachnutzung der Unterbringungsplätze als Trägerwohnungen ist, dass auch für Wohnungen für Menschen mit Unterstützungsbedarfen in der Regel dezentrale, inklusive Konzepte angestrebt werden. Mit Dezentralität ist hier eine Mischung mit selbstständigen, 'normalen' Wohnungen gemeint, die bei einem baurechtlichen Ausschluss von Wohnen nicht möglich wäre. Es bestehen bereits einige Modelle des inklusiven Wohnens, die auch unter den Bedingungen des Trägerwohnens eine soziale Mischung in den Wohnformen ermöglichen. Mit einem ähnlichen Ansatz wie beispielsweise im Projekt "[Inklusives Haus der Pfefferwerk Stadtkultur gGmbH in Berlin Lichterfelde-Ost](#)"⁵⁶, in dem Studierende und Menschen mit Behinderungen zusammenwohnen, sollten Lösungen für eine stärkere soziale Mischung erarbeitet werden.

2—Die [Grundrisse](#) der Unterbringungen sollten innerhalb der Rahmenbedingungen des LAF (ca. 25 qm BGF pro Person) möglichst viel Privatsphäre für die Bewohner:innen ermöglichen. Aufgrund der gegenwärtig praktizierten Doppelbelegung der Einheiten innerhalb der Unterbringung steht dieses Planungsziel im [Konflikt](#) mit dem Ansatz, möglichst vielen Bewohner:innen der Unterkunft in der Nachnutzung eine Bleibeperspektive in regulären Wohnungen anzubieten. Um unter diesen Bedingungen eine reguläre Wohnqualität zu ermöglichen, muss die Anzahl der Bewohner:innen in der Nachnutzung reduziert werden.

Ein wichtiger Handlungsansatz ist deshalb, den Zugang für Geflüchtete zu Wohnungen in anderen Wohnungsbauprojekten oder eine Vermittlung zu weiteren inklusiven Projekten zu schaffen.

3—Bei einer [Umwandlung der Unterkünfte in WBS-Wohnungen](#) ist zu beachten, dass Geflüchtete nur unter bestimmten Bedingungen einen Wohnberechtigungsschein erhalten (mindestens 12 Monate gesicherter Aufenthaltsstatus bei Beantragung eines WBS). Zudem bleibt fraglich, ob Geflüchtete, die ein Einkommen über der für den WBS maßgeblichen Einkommensgrenze haben, als Mieter:innen in der nachgenutzten Unterkunft bleiben können.

4—Wenn im Finanzierungskonzept für ein Modellprojekt von den durch das LAF finanzierbaren Nettokaltmieten von ca. 14 Euro pro qm ausgegangen wird, sind sozialverträgliche Mieten in der Nachnutzung nicht ohne zusätzliche Förderung möglich. Die Finanzierungskonzepte sollten jedoch unbedingt das Ziel [sozialverträgliche Mieten in der Nachnutzung](#) verfolgen.

Im [Erbbaurechtsvertrag](#) für jeden Standort sollte langfristig festgeschrieben werden, in welcher Form das Gebäude nach der Belegungsbindung durch das LAF genutzt werden soll, um auch bei einem politischen Paradigmenwechsel die im Vorhaben A&B angestrebten Ziele zu sichern.

55—Aus den im Kapitel 3.3.4 S.82,83 dargestellten Rahmenbedingungen

56—<https://www.pfefferwerk.de/jugendhilfe-wohnen/wgs-fuer-studierende-im-inkluisiven-haus/>

4

Projektskizzen

Die Projektskizzen stellen als Szenarien dar, welche Form ein Modellprojekt im Vorhaben A&B annehmen könnte.

Die beiden Skizzen wurden mit den darin genannten zivilgesellschaftlichen Akteur:innen aus Genossenschaften und Mieterhäuser Syndikat in gemeinsamen Workshops entwickelt und umreißen jeweils eine von vielen Möglichkeiten für die Entwicklung der Modellprojekte. Bei der Fortführung des Vorhabens A&B können die Skizzen auch als Quelle für Ideen und Strategien dienen, indem einzelne der in ihnen dargestellten Aspekte ausformuliert und weiterverfolgt werden.

Generell sind die Projektskizzen nicht als umsetzbare Blaupausen zu verstehen, sondern müssten für eine Realisierung gemeinsam mit den involvierten Akteuren überprüft und weiterentwickelt, sowie an die Rahmenbedingungen eines konkreten Standortes angepasst werden.

4.1—Projektskizze 1

ATELIERS PLUS eG

Die Projektskizze "ATELIER PLUS eG" geht von einer [Genossenschaft als Bauherrin und Eigentümerin](#) des Gebäudes aus, die das Grundstück in Erbpacht erhält. Als Programm ist die Kombination einer Unterkunft für Geflüchtete Menschen im Sinne des LAF mit kulturellen Nutzungen (ein Museum mit Café sowie Ateliers und leisen Werkstätten) vorgesehen. Auf dem prototypischen Grundstück ist eine [Wohnnutzung baurechtlich nicht gestattet](#).

[Nutzungsmischung](#)

Die Herausforderung für dieses Modellprojekt besteht darin, eine lebendige soziale Mischung der Nutzer:innenschaft zu erreichen, obgleich eine Wohnnutzung durch nicht-geflüchtete Bewohner:innen (deren Unterkunft als gewerbliche Fläche gilt) baurechtlich nicht gestattet ist. In der Projektskizze wird daher die Kombination einer [Gemeinschaftsunterkunft mit einem Museum, sowie mit Räumen für Kunst, Kultur, Bildung und Handwerk](#) vorgeschlagen. Diese Räume werden unter der dem Begriff "Ateliers" zusammenfasst, stehen aber neben der Nutzung durch Künstler:innen auch für weitere Initiativen, Träger und Vereine zur Verfügung. Als gewerbliche Nutzungen bieten sie den Bewohner:innen der Unterkunft Möglichkeiten der Teilhabe und Mitbestimmung, indem diese zum Beispiel Mitglieder der Vereine oder Initiativen werden, die die Atelierräume nutzen. Angestrebt ist, dass die Bewohner:innen der Unterkunft auch Genossenschaftsmitglieder werden, um Gleichberechtigung und Teilhabe langfristig zu stärken.

Inhaltliche, organisatorische und räumliche Synergieeffekte entstehen dadurch, dass unterschiedliche Gruppen von Nutzer:innen regelmäßig vor Ort und dabei auf ähnliche Weise tätig sind, indem sie beispielsweise in einem Atelier arbeiten, ihre Räume selbst einrichten und pflegen, sich für die Entwicklung neuer Projekte treffen und ähnliches mehr.

[Räumliche Mischung](#)

Eine öffentlich zugängliche kulturelle Infrastruktur wie ein Museum oder eine Bibliothek befindet sich mit einem gesonderten Eingang in den unteren Stockwerken. Die oberen Etagen stehen für Unterbringungsplätze und Ateliers zur Verfügung.

Unter Ateliers soll folgendes verstanden werden:

- Bildungsinitiativen, Vereine in Gewerberäumen,
- Arbeitsplätze, Werkstätten für Bewohner:innen,
- Ateliers für Künstler:innen
- Wohnateliers (falls baurechtlich möglich)
- Werkstätten für nicht störendes Handwerk

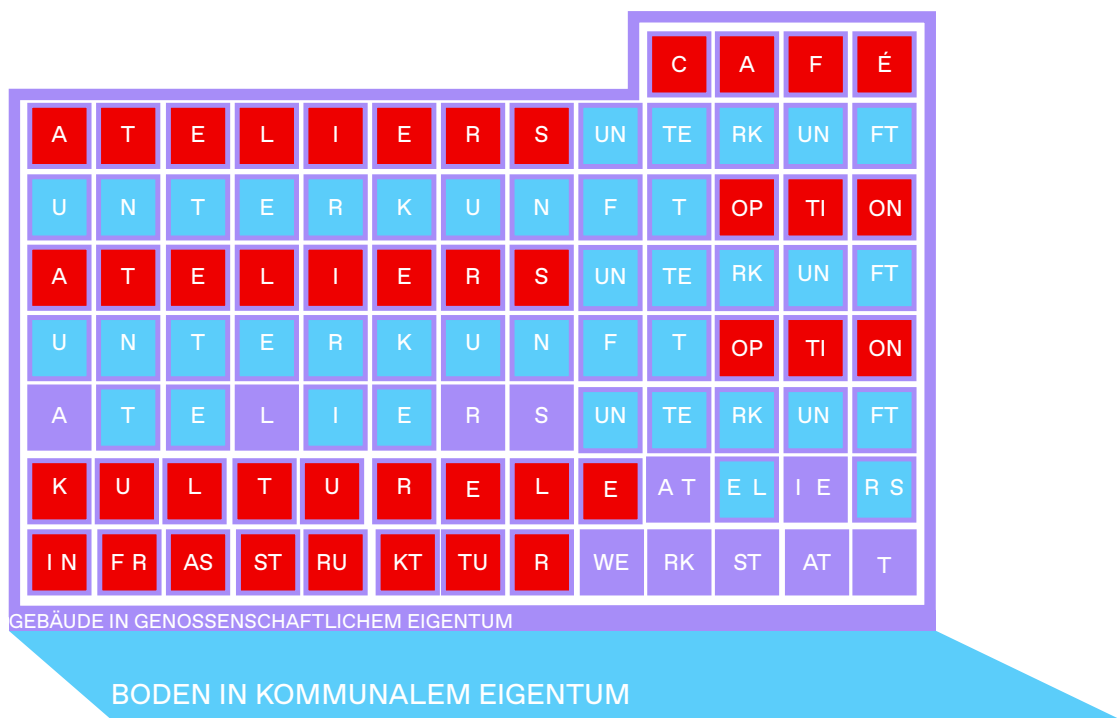


Abb. 42: Projektskizze 1

Die räumliche Mischung berücksichtigt eine funktionale Trennung von Arbeiten und Wohnen, schafft aber trotzdem Begegnungsmöglichkeiten der beiden Nutzer:innengruppen. Die **Schnittstelle** zwischen den Räumen zum Arbeiten („Ateliers“) und zum Wohnen („Unterkunft“) bilden die sogenannten **Optionsräume**. Deren Nutzung wird nicht von der Genossenschaft geplant, sondern von den Nutzer:innen. Die Räume bieten eine Möglichkeit der Mitgestaltung für die Bewohner:innen der Unterkunft, die erst nach der Errichtung der Gebäude durch das LAF zugewiesen werden.

Die Künstler:innen bzw. weiteren Nutzer:innen der Ateliers sind von Anfang an als Genoss:innen an der Projektentwicklung beteiligt und konzipieren unter anderem auch die flexiblen Optionsräume, über deren Nutzung später gemeinsam mit den Bewohner:innen der Unterkunft entschieden wird. Diese Räume sind direkt vom Treppenhaus erschlossen, so dass sie auch für eine weitere gewerbliche Nutzung vermietet werden können.

Die Herstellung dieser Räume wird durch solidarische Eigenkapital-Anteile ermöglicht (s.u. Finanzierung). Die laufenden Kosten sollen teilweise durch Vermietung an Projekte erbracht und teilweise aus den Mieten für die Ateliers im Projekt querfinanziert werden.

Die Optionsräume sollen zeitlich begrenzt an unterschiedliche Initiativen und Vereine vermietet werden, die auch für die Bewohner:innen der Unterkunft Angebote machen (z.B. Nähwerkstatt, Homeoffice oder Hausaufgabenraum, Bibliothek für Bewohner:innen). Sie sind also Gemeinschaftsflächen, die zeitweise vermietet sind. Mit diesem Konzept können mehr Flächen für die Bewohner:innen der Unterkunft, aber auch für die Künstler:innen zu Verfügung gestellt werden, in denen Begegnung stattfinden kann.

Finanzierungskonzept Herstellungskosten - Zusammensetzung des Eigenkapitals

Jeder Träger eines der drei Nutzungsbereiche Museum, Gemeinschaftsunterkunft und Ateliers bringt über flächenbezogene Genossenschaftsanteile das anteilig nötige Eigenkapital in das Projekt ein.

Für den Bereich des Museums übernimmt dies der Trägerverein desselben. Für den Bereich Unterkunft wird der Großteil des Eigenkapitals durch einen sozialen Träger eingebracht, der im Gegenzug diese Flächen in der Nachnutzung übernimmt. Er sichert so langfristig innerstädtische Flächen für seine Bedarfe.

Das für die Bereiche der weiteren Nutzungen (Ateliers und Werkstätten, kulturelle Infrastruktur, Café) erforderliche Eigenkapital wird ebenfalls über flächenbezogene Genossenschaftsanteile gebildet, die zum Großteil von den zukünftigen Nutzer:innen übernommen werden. Dies sind Künstler:innen, die einzeln oder als Gruppen für ihre Flächen Genossenschaftsanteile erbringen, sowie soziale Träger, die Räume für Bildung oder Werkstätten betreiben.

Ein Teil des Eigenkapitalanteils der Atelierflächen wird durch Investitionskostenzuschüsse über die Berliner Atelierförderung⁵⁷ für Neubauprojekte finanziert. Dadurch entstehen Nutzungs- und belegungsgebundene geförderte Ateliers.

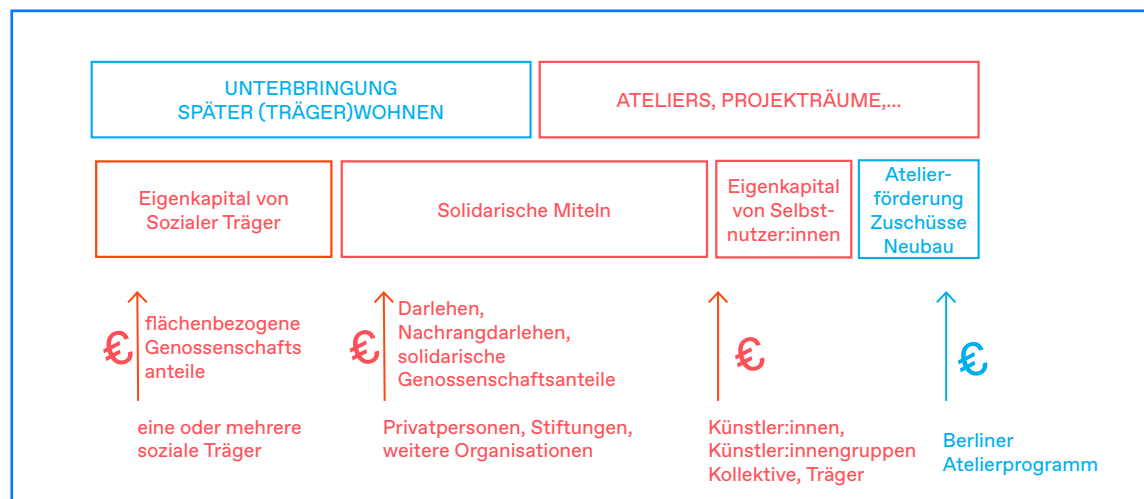


Abb. 43: Projektskizze 1 - Finanzierungskonzept

57—<https://www.berlin.de/sen/kultur/foerderung/foerderprogramme/bildende-kunst/artikel.60001.php>
<https://www.bbk-berlin.de/sites/default/files/2020-01/Zustand%20und%20Zukunft%20der%20Atelierfoerderung%20in%20Berlin%2C%20Dr.%20Martin%20Schwegmann%3B%20Bernhard%20Kotowski%2C%20Berlin%2C%2028.02.2019.pdf>

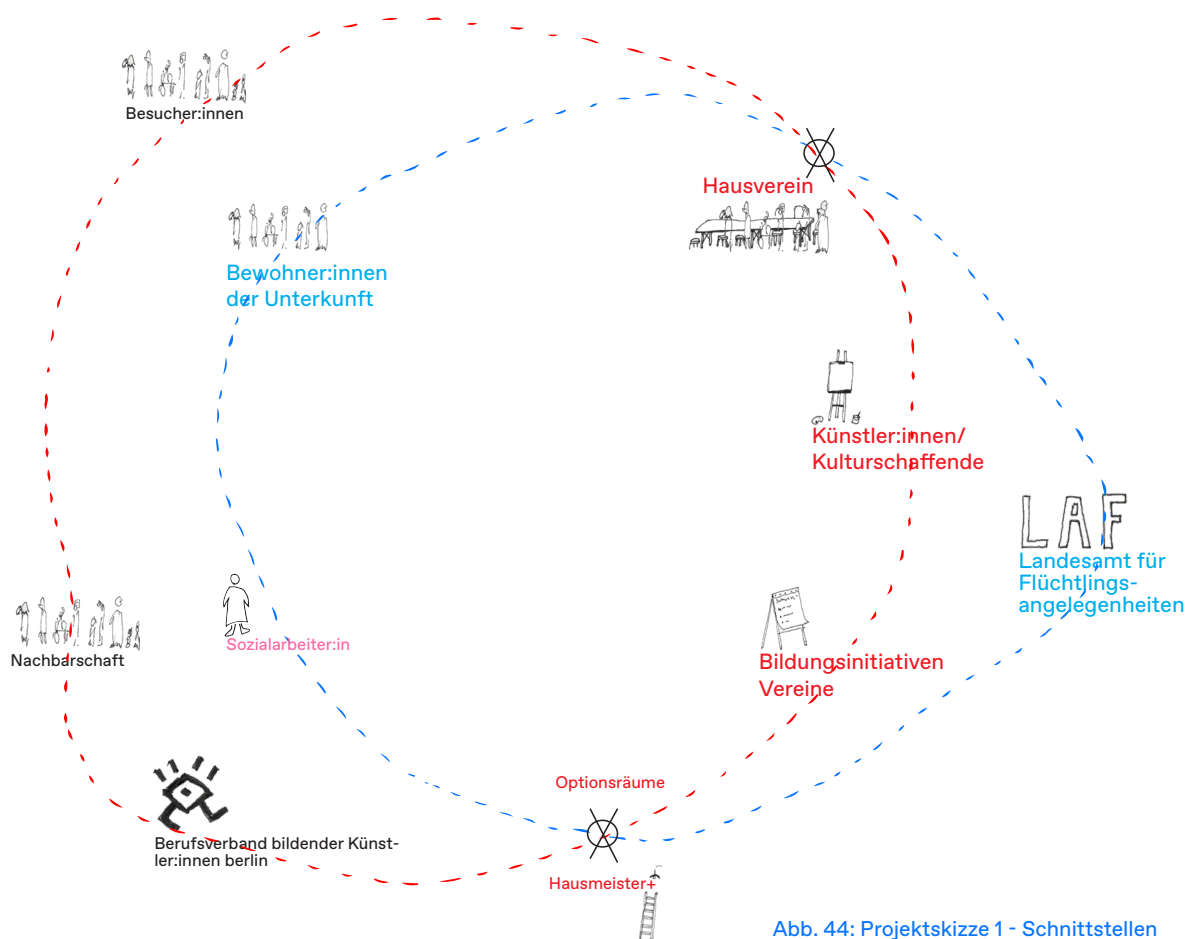


Abb. 44: Projektskizze 1 - Schnittstellen

Für alle Nutzungsbereiche werden zusätzlich solidarische Genossenschaftsanteile und Spenden eingeworben, sowie Anteile und gering verzinste Nachrangdarlehen von investierenden Genossenschaftsmitgliedern. Dies können auch gemeinwohlorientierte Träger wie z.B. Stiftungen sein, die die im Projekt engagierten Initiativen und Vereine aus den Bereichen Kunst, Kultur und Bildung unterstützen.

Betrieb

Betriebstechnisch besteht das Haus aus drei Teilen:

- 1—Ateliers und Projekträume, die über die Genossenschaft und Atelierförderung vermietet werden. Die Künstler:innen im Projekt haben ein Mitspracherecht bei der Neubelegung
- 2—eine öffentliche kulturelle Infrastruktur, die einen Nutzungsvertrag über ihre Flächen hat und diese selbst verwaltet
- 3—Unterbringungsplätze, die vom LAF gemietet und belegt und von einem durch das LAF beauftragten sozialen Träger betrieben und betreut werden.

Schnittstellen

Die **Optionsräume** sind als Schnittstellen zwischen Unterkunft und weiteren Nutzungen, in diesem Fall die Ateliers, zu verstehen. Sie bieten einerseits Spielraum über die innerhalb der Rahmenbedingungen des LAF finanzierten Unterkunftsflächen hinaus und können diese sinnvoll und bedarfsgerecht ergänzen. Andererseits bieten diese Räume den Bewohner:innen der Unterkunft konkrete Möglichkeiten der Partizipation und Mitgestaltung.

Um die Optionsräume und die alltäglichen Schnittstellen im Projekt zu koordinieren, gründen die Nutzer:innen einen Hausverein, in dem alle Bewohner:innen und Nutzer:innen des Projektes mitmachen können. Eine Koordinierungsstelle, die über Betriebskosten oder aus Projektförderungen finanziert wird, ist zuständig für die Kontinuität in der Konzeption der Optionsräume.

Ein:e **Hausmeister:in+** wird von der Genossenschaft über die Betriebskosten finanziert. Er:Sie ist Ansprechpartner:in für alle Nutzer:innen im Projekt und übernimmt neben hausmeisterlichen Tätigkeiten auch sozial unterstützende Tätigkeiten:

- Ergänzung der vom LAF finanzierten Sozialbetreuung für Geflüchtete
- Integration der Nutzer:innen in die Genossenschaft (Hausverein) durch Information über Versammlungen und andere Beteiligungsmöglichkeiten
- Vermittlung bei alltäglichen Problemen zwischen Geflüchteten und Betreiber
- Schlüsselperson, die immer im Haus ansprechbar ist.

Offene Fragen:

1—Angestrebt ist, dass auch Bewohner:innen Mitglieder der Genossenschaft werden. Wenn alle Bewohner:innen **Stimmrecht** bekommen, hat das Museum als Institution mit nur einer Stimme zu wenig Gewicht. Wenn alle Bewohner:innen mit nur einer Stimme vertreten sind (beispielsweise über einen Hausverein), haben sie als Einzelpersonen keinen Einfluss.

→ Wie werden ausgeglichene Stimmenanteile in der Genossenschaft erreicht?

2—Soziale Träger haben bestimmte Anforderungen an ihre Trägerwohnungen (z.B. Barrierefreiheit). Diese müssen schon in der ursprünglichen Planung berücksichtigt werden und sind kostenrelevant, zudem weichen sie von den Standards des LAF ab.

3—Ein sozialer Träger wird die Flächen in der Nachnutzung für seine eigenen Bedarfe nutzen wollen. Es muss daher ein Verfahren entwickelt werden, wie die Flächen in einem bestimmten Zeitraum sukzessive für diese Bedarfe frei werden.

4.2—Projektskizze 2:

Inklusiv und selbstbestimmt

Die Projektskizze "Inklusiv und selbstbestimmt" geht von einer [Gruppe im Verbund des Mietshäuser Syndikats als Bauherrin und Eigentümerin](#) des Gebäudes aus, welche das Grundstück in Erbbaurecht erhält.

Nutzungsmischung

Als Programm ist die Kombination einer [Unterkunft für geflüchtete Menschen](#) im Sinne des LAF mit einem [selbstorganisierten Wohnprojekt](#) sowie mit [Trägerwohnungen für körperlich und/oder geistig stark eingeschränkte Personen](#) vorgesehen. Für die soziale Mischung ist eine gute Balance zwischen einer stabilen Gruppe und kontinuierlicher Fluktuation angestrebt, sowie zwischen Menschen, die auf Solidarität angewiesen sind, und Menschen, die unterstützen können.

Voraussetzung für die vorgeschlagene Nutzungskombination ist, dass der soziale Träger, der sowohl die Gemeinschaftsunterkunft für geflüchtete Menschen mit und ohne Behinderung, als auch die Trägerwohnungen für Menschen mit Behinderung betreibt, von Beginn an in eine gemeinsame Projektentwicklung mit der Wohnprojekt-Initiative eingebunden ist.

Räumliche Mischung

Die unterschiedlichen Wohnbedarfe sind nicht nach den verschiedenen Bereichen des Hauses unterteilt. Vielmehr durchzieht das Motiv der Inklusion das gesamte Projekt, da auch [in der Gemeinschaftsunterkunft Menschen mit Behinderung](#), sowie auch [in den Flächen der Wohngruppe Menschen mit Fluchterfahrung](#) leben. Es gibt Gemeinschaftsflächen, die für alle Bewohner:innen zur Verfügung stehen. Das gesamte Gebäude ist [barrierefrei](#) und somit alle seine Bereiche für alle Bewohner:innen prinzipiell erreichbar.

Finanzierung

Die Finanzierung des erforderlichen Eigenkapitals erfolgt durch Direktkredite, Nachrangdarlehen und Spenden, die durch die Wohnprojekt-Initiative und durch Beteiligungen im solidarischen Umfeld (Privatpersonen, Stiftungen) eingeworben und durch den sozialen Träger ergänzt werden.

Die [Gemeinschaftsflächen](#) werden von den Mieten der Mietshäuser-Syndikats-Wohnungen und Trägerwohnungen mitfinanziert und bieten einen [solidarischen Ausgleich](#) für die Bewohner:innen der Unterkunft, deren Privatfläche durch die Rahmenbedingungen des LAF begrenzt ist.

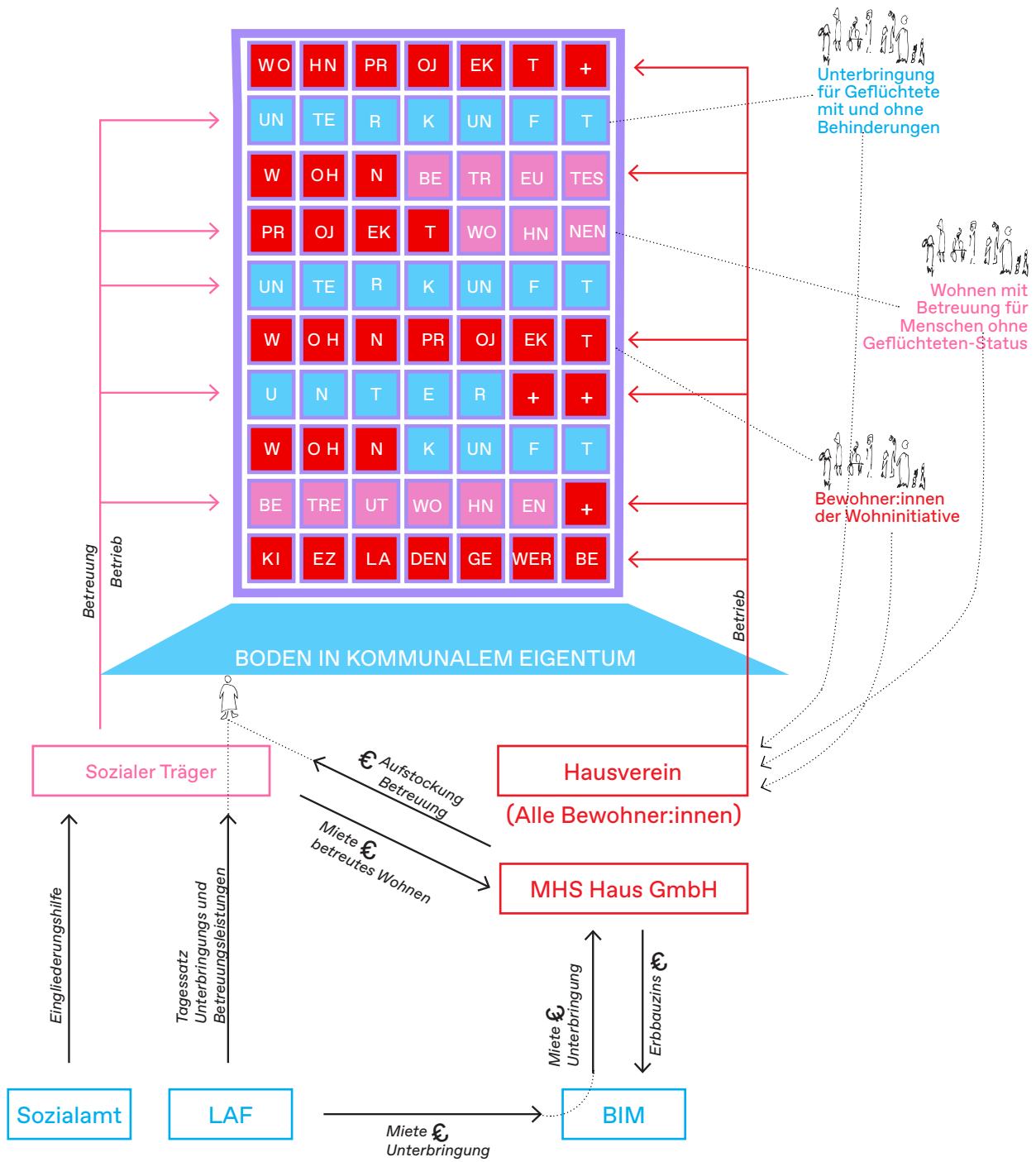


Abb. 45: Projektskizze 2

Nachnutzung

In der Nachnutzung werden die Flächen der Gemeinschaftsunterkunft zu gleichen Teilen durch das selbstorganisierte Wohnprojekt und durch den sozialen Träger übernommen, um die Mischung im Haus dauerhaft zu sichern. Der soziale Träger wandelt die zusätzlichen Flächen in Trägerwohnungen um. Sowohl er als auch das Wohnprojekt bieten den geflüchteten Bewohner:innen die Möglichkeit, im Haus wohnen zu bleiben.

Eine Herausforderung für das Projekt ist, dass die Standards für die Unterbringung im Bezug auf das qm pro Person nach Ansprüchen des barrierefreien Wohnens erhöht wird um ein inklusives Zusammenwohnen zu ermöglichen. Durch diese Anpassung sollen die Doppelstandards im Haus zwischen Wohnen und Unterbringung teilweise oder ganz aufgehoben werden.

Betrieb und Organisationsstruktur:

Betriebstechnisch besteht das Haus aus drei Teilen:

- 1—Reguläre Wohnungen, die von der Mietshäuser-Syndikats-GmbH an die einzelnen Bewohner:innen vermietet werden.
- 2—betreute Träger-Wohnungen, die vom sozialen Träger gemietet und Menschen mit Behinderung zur Verfügung gestellt werden.
- 3—Unterbringungsplätze, die vom LAF gemietet und belegt und durch den sozialen Träger betrieben und betreut werden.

Die Wohnprojekt-Initiative im Mietshäuser Syndikat plant und baut das Haus als Bauherrin in Kooperation mit dem sozialen Träger. Die Wohnungen der Unterkunft werden nach der Errichtung des Gebäudes vom LAF belegt. Weil die geflüchteten Bewohner:innen während der Planungsphase noch nicht zugewiesen sind, können sie sich nicht an der Gestaltung beteiligen. Es sind Gemeinschaftsflächen vorgesehen, die eine Aneignung und Mitgestaltung nach dem Einzug ermöglichen.

Schnittstellen

Austausch und Gleichberechtigung im Projekt werden wie in Projektskizze 1 durch einen [Hausverein](#) gestärkt, in dem alle Bewohner:innen Mitglied werden und sich auf Wunsch darüber hinaus in der Organisation gemeinschaftlich genutzter Bereiche und der Verwaltung des Hauses engagieren können.

Der Anspruch eines Projektes im Verbund des Mietshäuser Syndikats ist es, basisdemokratische Entscheidungsprozesse zu etablieren. Es ist wichtig, dass allen Bewohner:innen die Möglichkeit zur Teilhabe angeboten wird. Alle Nutzer:innen sollen zum einen in die Selbstverwaltung und zum anderen in den rechtlichen Rahmen des Mietshäuser Syndikats (Vereinsstruktur) integriert werden. Die organisierte Bewohner:innenschaft des Projektes (Bauherr:innen) ermöglicht proaktiv die Teilhabe der Geflüchteten an den demokratischen Strukturen der Selbstverwaltung.

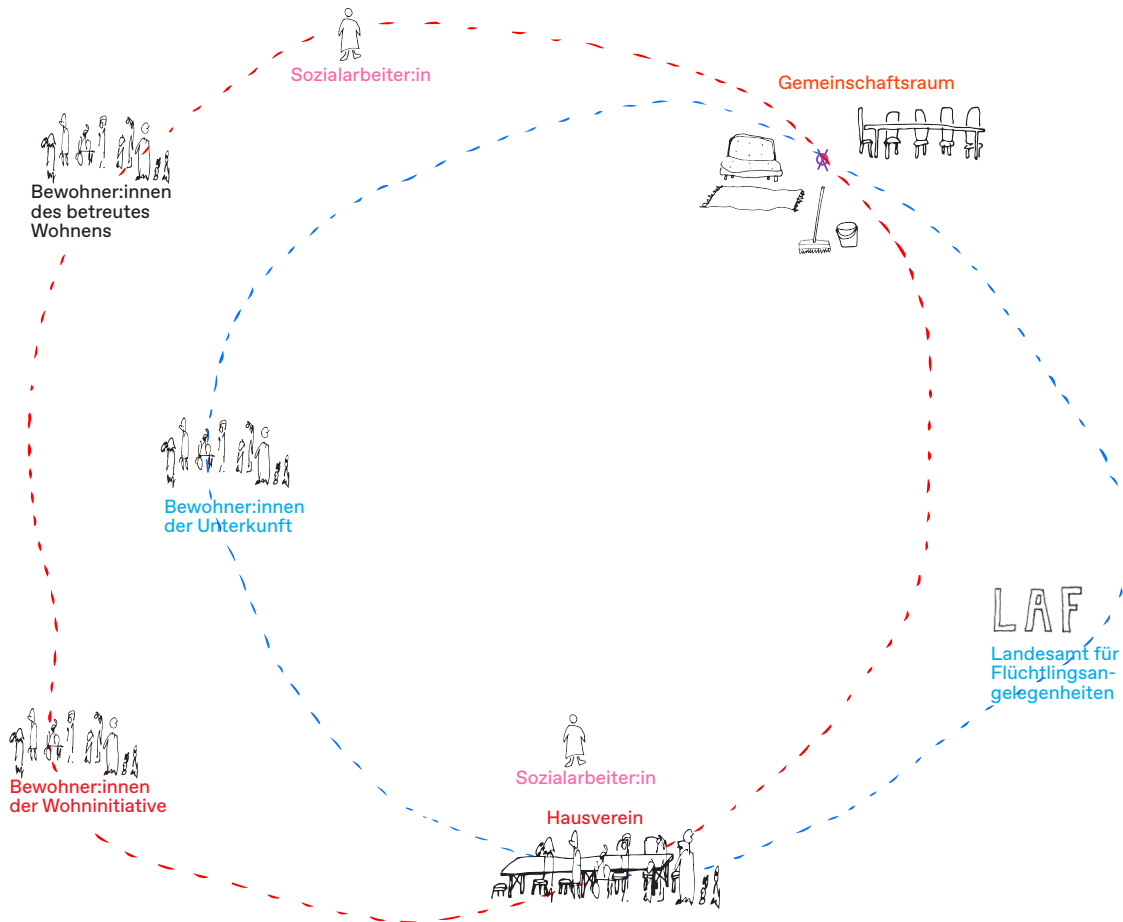


Abb. 46: Projektskizze 2 - Schnittstellen

Der soziale Träger, der die Flächen der Unterkunft und die Trägerwohnungen betreibt, beschäftigt Sozialarbeiter:innen im Haus, die für die Betreuung der Menschen mit Behinderung zuständig sind. Das Budget für die Sozialbetreuung der Bewohner:innen der Unterkunft wird über die Betriebskosten der regulären Wohnungen aufgestockt. Dies ermöglicht, dass die Sozialarbeiter:innen auch am Hausplenum teilnehmen und die Bewohner:innen der Trägerwohnungen und der Unterkunft bei der Beteiligung an der Selbstverwaltung unterstützen.

Offene Fragen

Ist ein Mitspracherecht für die Bewohner:innen und den Hausverein bei der Nachbelegung der Unerbringungsplätze möglich?

Kann der soziale Träger, der mit dem Projektträger für das betreute Wohnen kooperiert, auch für die Unterbringungsleistungen durch das LAF beauftragt werden, damit eine Integration aller Nutzungen einfacher wird?

5 Evaluation Vernetzungsprozess

Haltungen zum Vorhaben Ankommen und Bleiben

Die 31 zivilgesellschaftlichen Akteure bzw. Expertinnen, die im Rahmen von Workshops und Gesprächen am Prozess teilgenommen haben, nehmen gegenüber den Zielen und Rahmenbedingungen des Vorhabens A&B je eigene Haltungen ein. Die Vielzahl dieser unterschiedlichen Haltungen lässt sich jedoch analytisch zu drei Gruppen zusammenfassen.

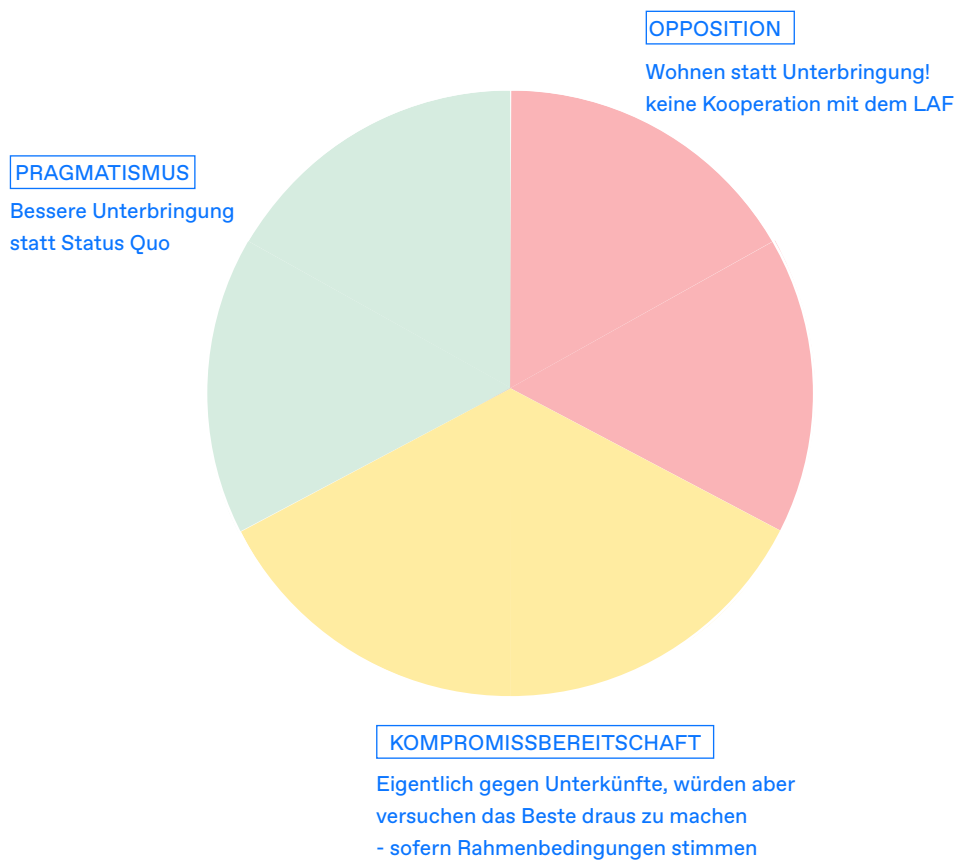


Abb. 47: Evaluation Vernetzungsprozess - Haltungen

Die Einteilung der Teilnehmer:innen in die drei genannten Gruppen wurde von uns auf Grundlage ihrer Diskussionsbeiträge im Vernetzungsprozess vorgenommen, und nicht quantitativ erhoben. Ihre jeweilige Anzahl kann insofern nicht als repräsentativ für die Haltungen der Akteur:innen im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg gelten.

Im Vernetzungsprozess A&B war die Frage der Herstellung von Unterkunftsplätzen im Sinne des LAF entscheidend. Diese wird entweder strikt abgelehnt (rot), prinzipiell abgelehnt aber unter bestimmten Voraussetzungen akzeptiert (gelb) oder prinzipiell akzeptiert, wenngleich auch hier grundsätzlich ein selbstbestimmtes Wohnen als sinnvoller angesehen wird (grün).

Je mehr Erfahrung mit Gemeinschaftsunterkünften die Teilnehmer:innen haben (als ehemalige Bewohner:in, Sozialarbeiter:in oder Unterstützer:in von Geflüchteten), desto negativer ist in aller Regel ihre Einstellung gegenüber jeder Form fremdbestimmter Unterbringung.

—Die meisten Teilnehmer:innen, die selbst Fluchterfahrung haben und Gemeinschaftsunterkünfte aus einer Bewohner:innen-Perspektive kennen, lehnen die Herstellung weiterer Unterkünfte ab und fordern stattdessen Wohnungen für Geflüchtete (Gruppe „Opposition“, rot). Auch einige Teilnehmer:innen aus Unterstützungsstrukturen für Geflüchtete bzw. aus Wohnprojekt-Initiativen würden wir in dieser Gruppe verorten.

Hauptgründe für die Ablehnung sind die Belegung durch das LAF und die damit einhergehende Fremdbestimmung sowie die (zumindest in der Vergangenheit) häufig strikten und unflexiblen Hausordnungen, die durch das LAF bzw. den Betreiber einer Unterkunft erlassen wurde. Dass durch die vorgesehene Nutzungsmischung und Dezentralität die Probleme der Stigmatisierung und Isolation gemildert würden, wurde auch in dieser Akteursgruppe anerkannt. Allerdings wiegen hier die grundsätzlichen Vorbehalte gegenüber Gemeinschaftsunterkünften so schwer, dass diese auch in der im Vorhaben A&B angestrebten Form nicht als progressiver Lösungsansatz akzeptiert werden.

—Ein Drittel der Teilnehmer:innen können als „kompromissbereit“ bezeichnet werden (gelb). Sie stehen der Herstellung von Gemeinschaftsunterkünften zwar prinzipiell kritisch bis ablehnend gegenüber, wären jedoch unter jeweils unterschiedlichen Rahmenbedingungen bereit, sich an der Entwicklung von Standorten mit Unterbringungsplätzen zu beteiligen. Das betrifft die wesentlichen im Kap. 6.2 dargestellten Spielräume hinsichtlich Belegung der verfügbaren Plätze, Wahl des Betreibers, Mischung und Programm im Haus, gleiche Hausordnung und Standards für Bewohner:innen mit und ohne Fluchterfahrung, räumliche Ausgestaltung (Grundrisse, Privatsphäre), Beteiligung der zukünftigen Bewohner:innen an der Entwicklung, u.w.m. In dieser Gruppe sind vor allem potenzielle Bauherr:innen, Aktive aus Unterstützungsstrukturen für Geflüchtete, Wohnprojektinitiativen, sowie potentielle spätere Nutzer:innen von handwerklichen bzw. kulturellen Bereichen der Projekte vertreten.

—Etwa 14 Teilnehmer:innen haben wir der „pragmatischen“ Gruppe zugeordnet (grün). Auch diese Gruppe stellt Anforderungen an die Entwicklung von Standorten, begegnet der Herstellung von Unterkünften im Sinne des LAF jedoch mit mehr Akzeptanz, sofern sie entsprechend dem bezirklichen Konzept entwickelt werden (dezentral, Nutzungsgemischt, partizipativ). Auch diese Gruppe wünscht sich eine Anpassung der Rahmenbedingungen ähnlich wie die "kompromissbereite" Gruppe, um eine ambitionierte Projektentwicklung zu ermöglichen.

Die Unterbringung geflüchteter Menschen soll verbessert werden und dabei über die Standards des LAF hinaus gedacht werden. Wichtig sind ihnen Spielräume, die die Entwicklung eines sinnvollen Konzepts der Nutzungsmischung erlauben, das im Alltag Schnittstellen und lebendigen Austausch zwischen Bewohner:innen/Nutzer:innen mit und ohne Fluchthintergrund ermöglicht.

In dieser Gruppe finden sich vor allem Vertreter:innen sozialer Träger sowie potenzielle Bauherren, darunter vor allem genossenschaftliche Akteure.

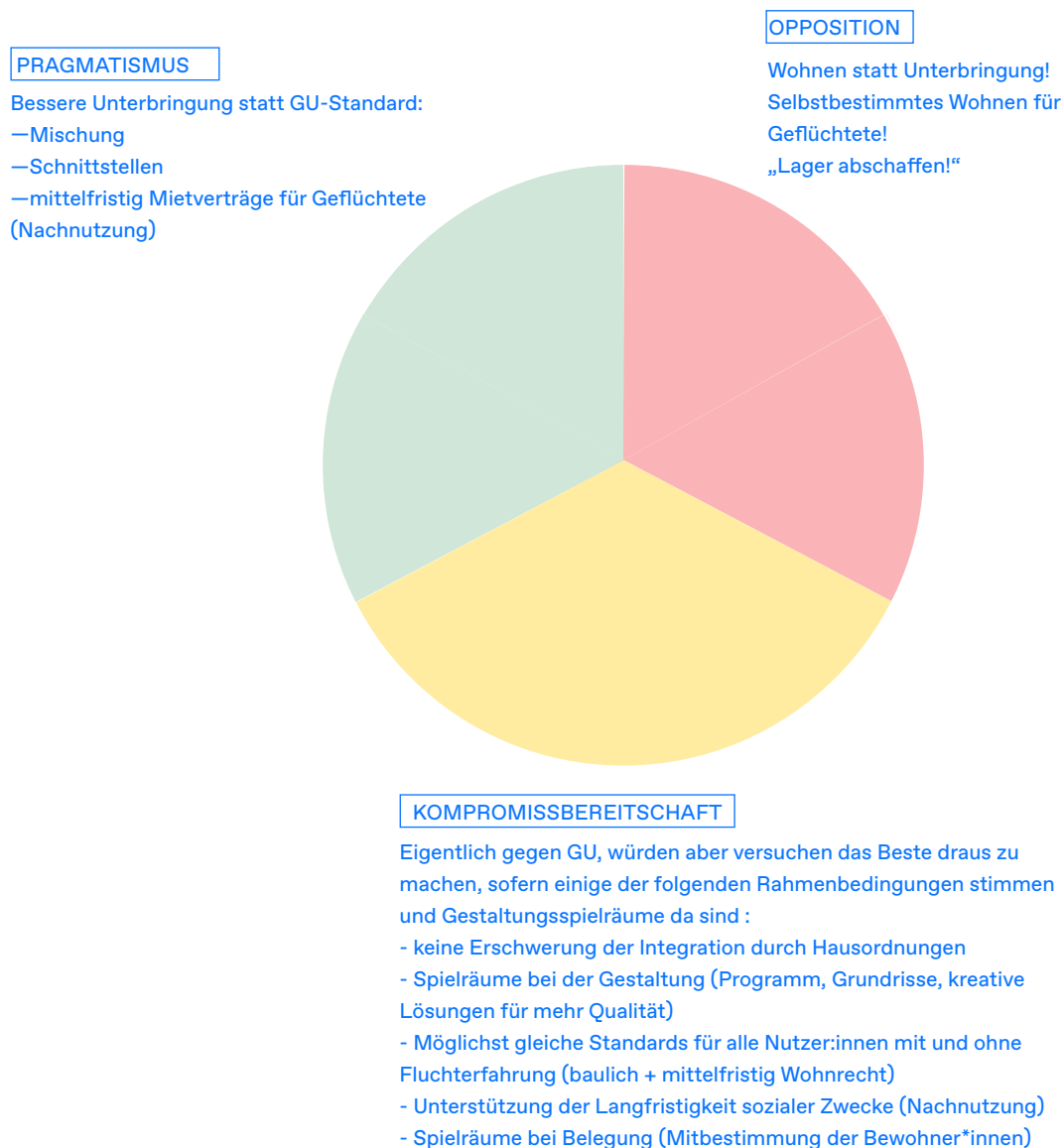


Abb. 48: Evaluation Vernetzungsprozess - Haltungen Kriterien

Überschneidungen der drei Haltungen

—Alle beteiligten Akteur:innen halten die Herstellung von Wohnraum für deutlich sinnvoller als die Herstellung von Unterbringungsplätzen, und würden sich bevorzugt an ersterer aktiv beteiligen.

—Konsens war auch die Einschätzung, dass die Privatsphäre der Bewohner:innen höher zu werten sei als die Fläche, die ihnen allein zur Verfügung steht. So würde beispielsweise der Verzicht auf Doppelbelegung von Räumen mit einander fremden Personen unter Inkaufnahme einer kleineren privaten Fläche pro Bewohner:in befürwortet.

—Die Einbindung des späteren Betreibers in die Entwicklung eines Modellprojekts wurde von allen Akteur:innen als notwendig angesehen.

—Eine Ausstattung der Unterkünfte mit nach außen prominent sichtbaren Elementen des Sicherheitskonzepts wie Umzäunungen oder einem separaten Pförtner-Häuschen wurde hingegen aufgrund der damit verbundenen Stigmatisierung der Bewohner:innen geschlossen abgelehnt.

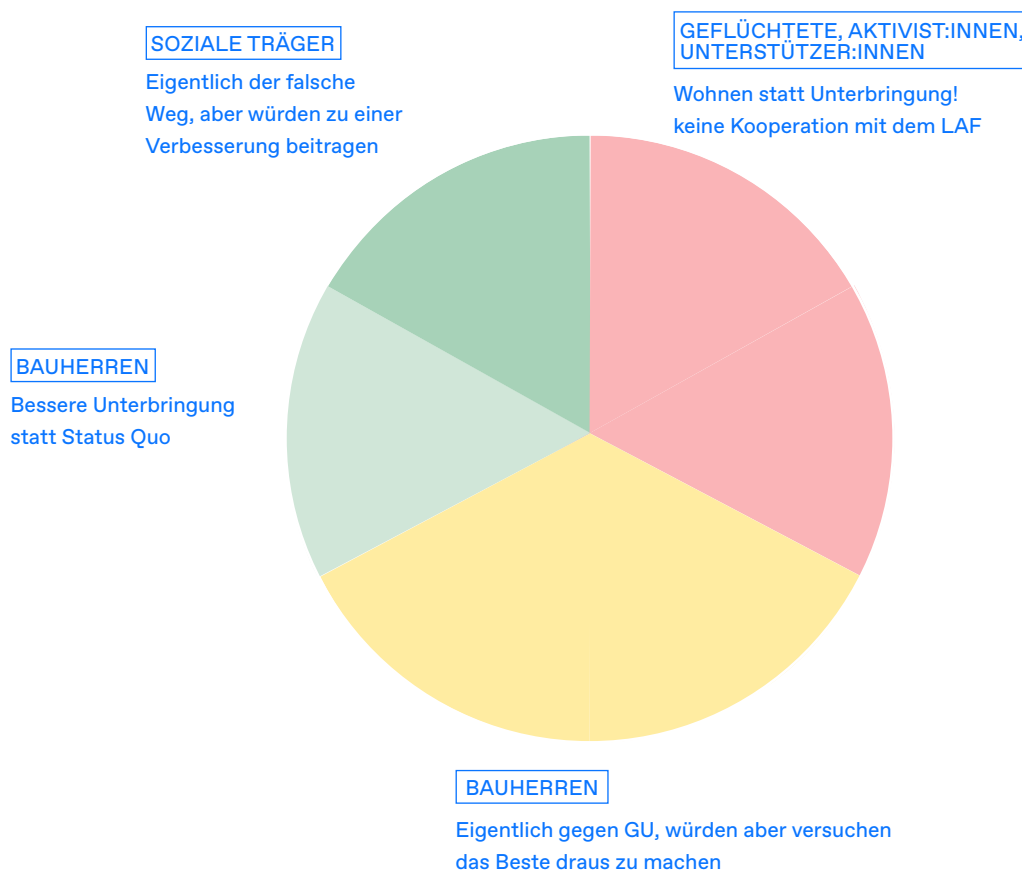


Abb. 49: Evaluation Vernetzungsprozess - Haltungen Akteur:innen

Haltung des Landesamts für Flüchtlingsangelegenheiten

Die Haltung des LAF ist wesentlich für die Entwicklung neuer Standorte für Wohnen für Geflüchtete, sofern die Forderung des Senats eingehalten werden soll, neue Unterkunftsplätze im Sinne des LAF zu schaffen. Dies betrifft insbesondere die drei Aspekte Standards, Betrieb und Belegung⁵⁸.

In der Frage der Standards besteht beim LAF eine gewisse Offenheit gegenüber dem Wunsch, über die Festsetzungen der GU-3-Standards hinaus zu gehen und die Grundrisse der Wohneinheiten in Unterkünften normalen Wohnungsgrundrissen anzunähern. Auch die generelle Entwicklung der Standards für Gemeinschaftsunterkünfte, die sich immer mehr normalen Wohnungs-Grundrissen annähern, weist in diese Richtung. Einschränkungen bestehen hier einerseits auf der Kostenseite (d.h. zusätzlicher Raum muss entweder durch die üblichen Tagessätze des LAF finanzierbar sein, oder durch andere Mittel finanziert werden), andererseits möchte das LAF keine zu deutliche Ungleichbehandlung der Bewohner:innen verschiedener Unterkünfte.

Die Ausschreibung des Betriebs einer Unterkunft ist laut LAF grundsätzlich erforderlich, hier bestehen jedoch Möglichkeiten, den Projektträger und andere Beteiligte im Vorhaben A&B einzubeziehen, sowie einige Ausnahmen (siehe Kap. 3.3.4).

In der Frage nach der Steuerung der Belegung einer Unterkunft sieht es das LAF jedoch nach wie vor nicht als möglich an, kooperative Ansätze zuzulassen, die eine Beteiligung der Betroffenen bzw. von zivilgesellschaftlichen Akteuren ermöglichen.

Veranschaulichung der Diskussion

Die grundsätzliche Frage, auf die sich die in der Vernetzung A&B geäußerten Haltungen beziehen, lautet „Wohnen oder Unterbringung?“. Diese Unterscheidung wurde im weiteren Verlauf in drei Ebenen (räumlich, mietrechtlich, organisatorisch) und deren jeweilige Aspekte untergliedert, um die Forderungen und Haltungen der Akteur:innen detaillierter und anschaulicher diskutieren zu können und sich so der Formulierung gemeinsamer Positionen und tragfähiger Strategien anzunähern. (siehe S 130 und Kapitel 7)

58— Quelle: Interview mit Jana Borkamp Abteilungsleiterin Unterkünfte LAF

6 Herausforderungen & Strategien

Zentrale Herausforderungen im Vorhaben Ankommen & Bleiben und Strategien zu ihrer Bewältigung

Im Folgenden werden die Herausforderungen und Risiken bei der Entwicklung von Modellprojekten im Sinne des Vorhabens A&B unter inhaltlicher, struktureller und prozessbezogener Hinsicht beschrieben und die in der Studie erarbeiteten Ansätze zu ihrer Bewältigung vorgestellt.

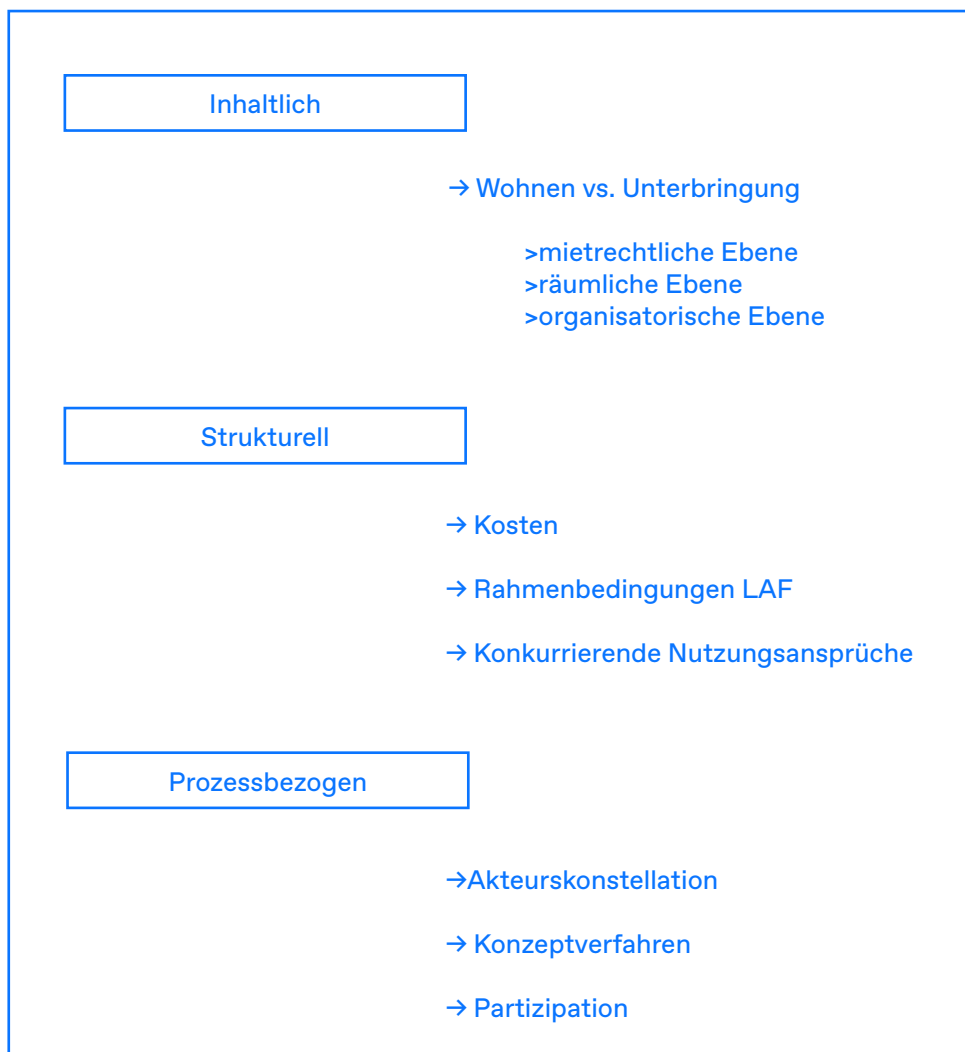


Abb. 50: Herausforderungen - Ebenen

6.1—inhaltlich

6.1.1—Wohnen vs. Unterbringung

Im Mittelpunkt der inhaltlichen Diskussionen im Vernetzungsprozess stand die Frage nach der angemessenen Form des Wohnraums für Geflüchtete (selbstbestimmtes Wohnen oder Unterbringung). Wie im Kapitel „Evaluation Vernetzung“ ausgeführt, gab es hier eine große Bandbreite von Haltungen, die von der grundsätzlichen Ablehnung jeder fremdbestimmten Wohnform durch geflüchtete Akteur:innen über eine vorsichtige Kompromissbereitschaft bis zu der grundsätzlichen Bereitschaft reichte, sich an der Herstellung von Unterkünften zu beteiligen.

Allerdings herrschte unter allen Beteiligten der Konsens, dass das selbstbestimmte Wohnen prinzipiell Formen der Unterbringung vorzuziehen sei. Da es aufgrund der entsprechenden Forderung des Senats unumgänglich ist, dennoch Unterkünfte im Sinne des LAF herzustellen, wurde von allen Beteiligten die Forderung unterstützt, dass diese möglichst viel Privatsphäre bieten sollten (keine Doppelbelegung desselben Raums mit einander fremden Personen), auch auf Kosten der dem Einzelnen zur Verfügung stehenden Fläche.

Weiterhin war allen Beteiligten wichtig, dass eine Stigmatisierung der Bewohner:innen durch sichtbare Elemente des Sicherheitskonzeptes (Umzäunung, Pförtner:innenhaus) bei den Modellprojekten vermieden wird, sowie die Möglichkeit, diese gemeinsam mit einem späteren Betreiber zu entwickeln.

Stand der Diskussion

Diese inhaltlichen Schwerpunkte der Gespräche spiegeln die in der Einleitung dargestellte generelle Entwicklung in der Unterbringung geflüchteter Menschen in Berlin deutlich wieder. Der Status Quo sieht zwar noch immer die fremdbestimmte Unterbringung und die Erfüllung der hierzu erforderlichen Kontingente durch alle Bezirke vor, doch ist dies keine statische Situation, sondern Gegenstand fortlaufender Diskussionen und in Bewegung. Das belegt unter anderem die Entwicklung der Standards für Gemeinschaftsunterkünfte im Sinne des LAF, die sich immer weiter der Forderung nach Wohnungs-Grundrissen annähern. Auch die Gespräche mit dem LAF im Zuge des Vorhabens A&B weisen in diese Richtung; die Anpassung des GU3-Standards für die Modellprojekte, um den Bewohner:innen mehr Raum und Privatsphäre zu ermöglichen, wurde dort als grundsätzlich möglich betrachtet - im Gegensatz zur Frage der Belegung, in der das LAF kooperative Ansätze unter Beteiligung der Betroffenen und zivilgesellschaftlicher Akteure nach wie vor als nicht zulässig ansieht.

Die genannten Faktoren sind zentral, um die Unterschiede zwischen selbstbestimmtem Wohnen und fremdbestimmter Unterbringung zu erfassen und zu diskutieren.

Räumliche, mietrechtliche und organisatorische Kriterien

Um die zum Teil schwierigen Diskussionen um die genannten inhaltlichen Forderungen produktiv zu wenden und uns einer möglichen gemeinsamen Zielsetzung anzunähern, wurden diese in einen Katalog von Skalen überführt, der sich in die drei Ebenen räumlich, mietrechtlich und organisatorisch gliedert.

Auf der **räumlichen Ebene** steht der doppelten Belegung eines Raums in einer Unterbringung nach LAF-Standard - d.h. dem Fehlen jeglicher Privatsphäre - die Forderung nach bedarfsgerechten Wohnungen gegenüber.

Auf **mietrechtlicher Ebene** reicht die mögliche Spanne von der fremdbestimmten Unterbringung in einer Unterkunft des LAF ohne vertragliche Grundlage bis zum Abschluss eines dauerhaft abgesicherten Mietvertrags.

Auf **organisatorischer Ebene** ist die Frage der Belegung bestimmend, d.h. ob die Unterbringung fremdbestimmt durch das LAF erfolgt, oder geflüchtete Menschen sich selbstbestimmt einen Wohnort suchen können.

Diese drei Ebenen wurden im Zuge der Erarbeitung einer Synthese genauer betrachtet und in Form verschiedener Skalen aufbereitet, welche als Instrument der Verständigung im weiteren Prozess dienen sollen. Die Skalen werden im Folgenden erläutert.

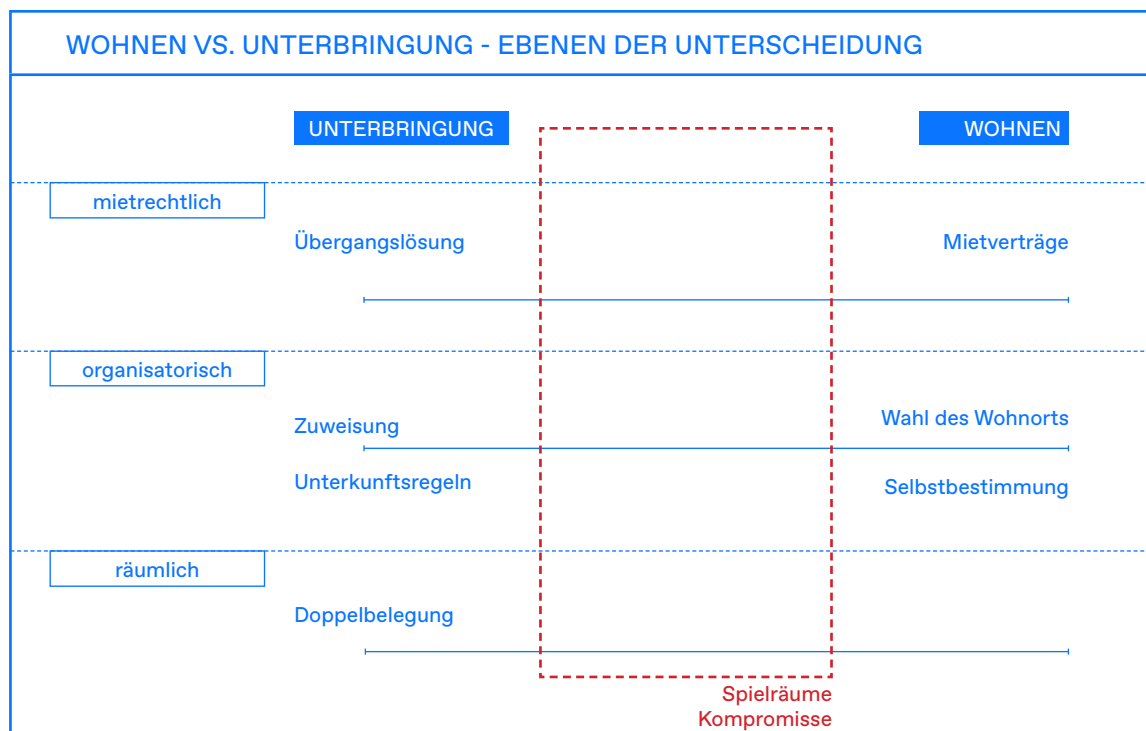


Abb. 51: inhaltliche Herausforderungen - Unterscheidung zwischen Wohnen und Unterbringung

> Annäherung an eine gemeinsame Zielsetzung

Um trotz der teils erheblichen Unterschiede in der Haltung der zivilgesellschaftlichen Akteure gegenüber den Anforderungen des LAF einen kooperativen Prozess anzustoßen, der schließlich zur Entwicklung von Modellprojekten mit und durch diese führt, muss nach Spielräumen innerhalb dieser Vorgaben bzw. zu ihrer Anpassung gesucht werden, die für für den Großteil der Beteiligten gangbare Kompromisse ermöglichen.

Für die drei auf Seite 129 benannten inhaltlichen Herausforderungen (**räumlich, mietrechtlich und organisatorisch**) könnten solche Kompromisse beispielhaft in den folgenden Regelungen bestehen:

→ ein Verzicht auf Doppelbelegung unter Inkaufnahme einer kleineren privaten Fläche pro Bewohner:in auf der räumlichen Ebene

→ die Ermöglichung ordentlicher Mietverträge für die Bewohner:innen in der Nachnutzung einer Unterkunft auf der mietrechtlichen Ebene

→ die Einbindung eines zivilgesellschaftlichen Projektträgers in die Auswahl des Betreibers einer von ihm errichteten Unterkunft auf der organisatorischen Ebene. Weitere naheliegende Möglichkeiten für Kompromisse sind ein Mitspracherecht der Bewohner:innen bei der Zuweisung der Räume innerhalb der Unterkunft oder die gemeinsame Ausarbeitung einer Hausordnung für das gesamte Modellprojekt.



Abb. 52: Strategien - Interessenausgleich

Einordnung der Best-Practice-Beispiele

Einige der genannten Kompromiss-Lösungen sind den untersuchten Best-Practice-Beispielen entnommen. Insgesamt muss jedoch festgehalten werden, dass diese in aller Regel nicht deshalb vorbildlich sind, weil dort besonders gute Lösungen für unzweckmäßige Rahmenbedingungen gefunden worden wären, sondern weil die Rahmenbedingungen von vorn herein sinnvoller waren. Die meisten der untersuchten Beispiele entsprechen nicht einer Unterkunft im Sinne des LAF, sondern sind auf einer oder mehreren der drei Ebenen Raum, Mietrecht und Organisation deutlich näher an ‚normalem‘ Wohnen orientiert.

> So bieten beispielsweise die breit rezipierten Projekte, die im Rahmen des Vorhabens „Wohnraum für Flüchtlinge“ der Stadt Tübingen entstanden sind, ihren Bewohner:innen eigenständige Wohnungen – auch wenn deren Belegung durch die Stadt gesteuert wird. Lediglich das Grandhotel Cosmopolis stellt als große Ausnahme tatsächlich die Kombination einer Unterkunft mit weiteren, zivilgesellschaftlich-selbstorganisierten Nutzungen dar.

Dieser Umstand macht deutlich, dass bestimmte Qualitäten durch die Modellprojekte nur dann erreicht werden können, wenn zuvor bestimmte Rahmenbedingungen angepasst wurden. Um tatsächlich Projekte realisieren zu können, die ähnliche Qualitäten aufweisen wie die untersuchten Best-Practice-Beispiele - d.h., um die zuvor beschriebenen Potentiale zivilgesellschaftlicher Akteure für die Entwicklung nutzungsgemischter Modellprojekte zu nutzen - sind Spielräume innerhalb der Rahmenbedingungen erforderlich.

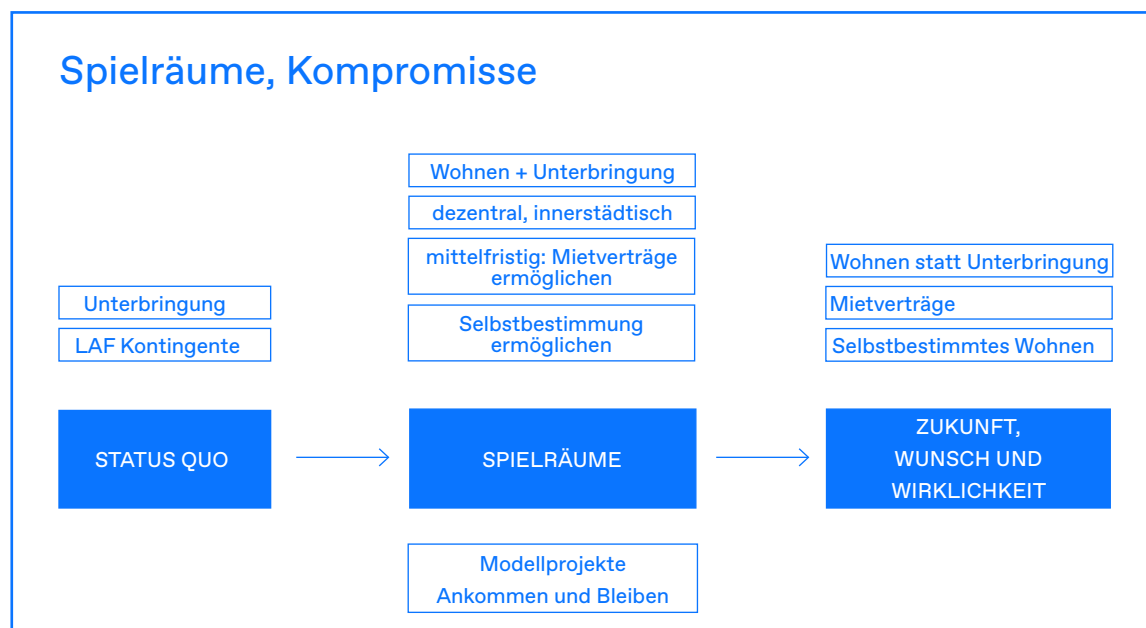


Abb. 53: Strategien - Spielräume

Kriterien-Skalen für die Modellprojekte

Auf Grundlage der Best-Practice-Beispiele und der Diskussionen im Vernetzungsprozess wurde eine Reihe von Skalen entwickelt, die die besprochenen Kriterien gliedern und spezifisch auf das Vorhaben A&B beziehen. (siehe Kapitel 7)

Die Skalen bieten eine Orientierung für die weitere Auseinandersetzung mit der Entwicklung der Modellprojekte. Auf ihnen sind die räumlichen, mietrechtlichen und organisatorischen Qualitäten, die entscheidend für die Frage nach Selbst- bzw. Fremdbestimmung der Bewohner:innen/Nutzer:innen sind, in Stufen abgetragen. Jede Skala bildet jeweils die Spanne vom geltenden Status Quo bis zu den Forderungen selbstorganisierter Geflüchteter ab.

Die Skalen dienen als Instrument zur Verständigung über notwendige, wünschenswerte und optionale Qualitäten eines Modellprojekts, sowie über die Anforderungen, die sich daraus an alle beteiligten Seiten (Verwaltung/LAF - Betreiber - zivilgesellschaftliche Akteure) jeweils ergeben.

So kann objektiv darüber diskutiert werden, welche Änderungen der Rahmenbedingungen für bestimmte Qualitäten erforderlich sind, und welche Verbesserungen innerhalb der bestehenden Rahmenbedingungen möglich sind und von den Projektträgern geleistet werden sollen. Aus dem Vernetzungsprozess ist grundsätzlich festzustellen: je mehr progressive Regelungen ermöglicht werden, desto breiter ist die Akzeptanz der Modellprojekte durch zivilgesellschaftliche Akteur:innen aus dem Bereich Flucht und Migration - und desto größer ist deren Bereitschaft, sich aktiv an ihrer Entwicklung zu beteiligen.

6.2—Strukturell

6.2.1—Kostenrahmen

Eine wesentliche Herausforderung für die Entwicklung richtungsweisender Projekte im Vorhaben A&B besteht im seit ca. 2013 stark gestiegenen Preisniveau für Grund- und Boden und den ebenfalls aktuell vergleichsweise sehr hohen Baukosten. Beides führt zu einem insgesamt zu erwartenden Kostenrahmen, der sowohl die Kostenansätze des LAF als auch dauerhaft leistbare, günstige Mieten für weitere Nutzungen bzw. für die Nachnutzung gefährdet. Dieses Problem besteht auch bei Berücksichtigung der herabgesetzten Erbbauzinssätze⁶⁰ im Land Berlin fort, und betrifft alle potenziellen zivilgesellschaftlichen wie kommunalen Bauträger, trotz ihrer je unterschiedlichen ökonomischen Möglichkeiten.

- > Diese Situation erfordert eine konsequente Reduktion der Grundstückskosten für die Modellprojekte durch eine entsprechende Anpassung der Konditionen des Erbbaurechtsvertrags, der entweder eine Festlegung auf einen symbolischen Zinssatz von 0,1% für die ersten 30 Jahre der Laufzeit, oder einen im Rahmen des Konzeptverfahrens frei verhandelbaren Zinssatz vorsehen sollte. (vgl. Kap. 3.4.1)
- > Ein weiterer möglicher Umgang mit dem hohen Kostenrahmen ist der Rückgriff auf solidarische Finanzierungsmodelle durch zivilgesellschaftliches Engagement. Wohnprojekt-Initiativen im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg zeigen mindestens seit dem vermehrten Zuzug geflüchteter Menschen 2015 ff. eine hohe Bereitschaft, auch für diese dauerhaft bezahlbaren, sicheren Wohnraum zu schaffen. Dies wurde im Zuge der Vernetzung mit genossenschaftlichen und Mietshäuser Syndikats Akteur:innen noch einmal sehr deutlich.

Bislang scheitern solche Versuche häufig an verschiedenen strukturellen Hemmnissen, insbesondere jedoch daran, dass geeignete Liegenschaften für die Umsetzung neuer Projekte aufgrund der oben beschriebenen Preisentwicklung bei Boden- und Baukosten für die Initiativen nicht verfügbar sind. In der Einbindung dieser Akteure in die Entwicklung der Modellprojekte liegt insofern großes Potential, dies belegen auch zahlreiche Beispiele der in Tübingen durch bürgerschaftliches Engagement realisierten Projekte⁶¹.

60— Der Regelsatz wird im Land Berlin aufgrund eines Beschlusses aus dem Jahr 2018 bei Vertragsabschluss bis 2023 für 20 Jahre halbiert, um den gestiegenen Bodenpreisen sowie den vergleichsweise sehr niedrigen Kosten für Bankenfinanzierungen gerecht zu werden. Für soziale, kulturelle und sportliche Zwecke liegt er somit bei 1,5 %, für Wohnen bei 2,25 %, für Gewerbe, je nach Grad der baulichen Ausnutzung bei 1,5 bis 2,5 % und für Gewerbe und Sonstiges (Dienstleistung usw.) bei 3,25 %. Vgl. <https://www.berlin.de/rbmskzl/aktuelles/pressemitteilungen/2018/pressemitteilung.737772.php>

61— Vgl. z.B. Kommandit-Gesellschaft zur Finanzierung bei Best-Practice-Beispiel Neue Nachbarn S. 30

6.2.2—Rahmenbedingungen LAF

Die Spielräume in der Projektentwicklung sind auch aufgrund der Vorgaben des LAF stark eingeschränkt. So ist die Belegung des Wohnraums für Geflüchtete innerhalb der Modellprojekte durch das LAF eine große Hürde für zivilgesellschaftliche Akteure, deren Motivation zur Beteiligung wesentlich im Aufbau einer lebhaften und solidarischen Gemeinschaft besteht.

—Ausschreibung des Betriebs

Auch die Notwendigkeit, den Betrieb einer Unterkunft EU-weit auszuschreiben, erschwert die Erarbeitung tragfähiger Konzepte von Mischnutzung und Integration, da der Betreiber der Unterbringung hier eine zentrale Rolle spielt, die eine Leerstelle im Konzept bleiben muss, wenn er nicht an dessen Entwicklung beteiligt werden kann.

> Verschiedene Ansätze zur Anpassung dieser Rahmenbedingungen werden in Abstimmung mit dem LAF entwickelt und in einem Letter of Intent festgehalten. Die Umsetzung der darin formulierten alternativen Herangehensweisen bei der Ausschreibung des Betriebs der in den Modellprojekten enthaltenen Unterkünfte, entweder durch Verknüpfung mit dem Standort-bezogenen Konzeptverfahren, oder durch Einbindung des zivilgesellschaftlichen Projektträgers in die Erstellung der Ausschreibung, muss als notwendige Voraussetzung für die Entwicklung tragfähiger Modellprojekte angesehen werden. Die dazu entwickelten Strategien sind in Kapitel 3.3.4 beschrieben.

—Komplexe Strukturen in demokratischer Selbstorganisation

Viele der zivilgesellschaftlichen Akteure in der Vernetzungsphase A&B sind dem Prinzip der demokratischen Selbstorganisation verpflichtet, und versuchen Hierarchien entweder flach zu halten (Genossenschaften, kleine soziale Träger) oder streben eine hierarchiefreie Struktur an (Wohnprojekt-Initiativen im Mietshäuser-Syndikat).

> Die Kombination solcher Hierarchie-armer, selbstorganisierter Strukturen mit der stark hierarchischen und fremdbestimmten Struktur einer Unterkunft ist daher eine Herausforderung für die Projektentwicklung. Sie birgt jedoch zugleich ein großes Potenzial, trotz dieser Fremdbestimmung Möglichkeiten der Teilhabe und des Empowerments für die geflüchteten Bewohner:innen der Modellprojekte zu schaffen. Dies belegt eindrucksvoll das Best-Practice Beispiel Grandhotel Cosmopolis (Kap. 2, S.32). Voraussetzung dazu ist der Schritt, den zivilgesellschaftlichen Projekt-Trägern echte Verantwortung und Spielräume⁶² einzuräumen.

62— Spielräume z.B. im Bezug auf die Standards der Unterbringung, Auswahl der Betreiber, Grundstückskosten, Möglichkeit der Selbstverwaltung- und Organisation innerhalb des Modellprojektes, Offenheit bei der Nutzungsmischung, die unterschiedliche Ansätze erlauben.

–Einbindung der zukünftigen Nutzer:innen

Die im Vorhaben A&B angestrebte Nutzer:innen-orientierte Projektentwicklung wird aus strukturellen Gründen (v.a. Belegung durch das LAF) anfänglich ohne die zukünftigen geflüchteten Nutzer:innen stattfinden müssen. Die doppelten Standards, die durch unterschiedliche Mietrechte für die geflüchteten gegenüber den nicht-geflüchteten Bewohner:innen und Nutzer:innen der Modellprojekte ohnehin entstehen werden, wiegen durch diese Tatsache noch schwerer.

> Dies kann teilweise kompensiert werden durch die frühzeitige, mindestens stellvertretende Einbindung von Menschen mit Fluchterfahrung in der Phase der konkreten, Standort-bezogenen Projektentwicklung. Zudem sollten in den Modellprojekten Beteiligungsmöglichkeiten geschaffen werden, die den geflüchteten Nutzer:innen nach dem Einzug eine Aneignung ihres Wohnumfelds gestatten. Die enge Kooperation des Betreibers mit den zivilgesellschaftlichen Projektträgern ist hierfür Voraussetzung.

6.2.3–Nutzungsansprüche

–fehlende Spielräume bei der Projektentwicklung

Konkurrierende Nutzungsansprüche an die Grundstücke der Modellprojekte sind eine weitere Herausforderung für deren Entwicklung, da es insbesondere für zivilgesellschaftliche Akteure von großer Bedeutung ist, dabei eigene Ziele, Bedarfe und Konzepte einbringen zu können.

Voraussetzung hierfür ist, dass noch nicht alle weiteren Flächen (neben dem Wohnen für Geflüchtete) eines Standortes verbindlich mit Bedarfen der öffentlichen Daseinsvorsorge belegt sind, sondern auch die Bedarfe der bestehenden Anwohnerschaft im Rahmen der Standort-bezogenen Partizipation bzw. des folgenden Konzeptverfahrens ermittelt werden. So bleibt Raum für die Entwicklung praktisch verwurzelter Synergien und Potentiale in der Mischnutzung durch zivilgesellschaftliche Akteure.

Die untersuchten Best-Practice-Beispiele wurden in aller Regel auf Grundlage der lokalen Bedarfe und ohne vorweggenommene programmatische Festlegung entwickelt; nicht zuletzt aufgrund dieser programmatischen Freiheit konnten dort funktionierende Schnittstellen zwischen den einzelnen Bestandteilen entstehen.

- > Für die Entwicklung der Modellprojekte ist es einerseits wichtig die Bedarfe der öffentlichen Daseinsvorsorge zu decken, andererseits sollen Gestaltungsspielräume vorhanden sein, damit die Akteure kreative Ansätze zur Integration von Nutzungen und Synergien mit der Nachbarschaft entwickeln können. Ohne Spielräume bei der Nutzungsmischung, kann das bürgerschaftliche Engagement für einen mitgestaltbaren, integrativen Alltag sein Potenzial kaum entfalten.
- > Es empfiehlt sich daher, in jedem Modellprojekt mindestens einen Baustein des Konzepts erst im Rahmen des Konzeptverfahrens mit einer Nutzungsart zu belegen. Wenn kein Konzeptverfahren und keine zivilgesellschaftliche Projektentwicklung stattfindet, dann soll dieser Baustein durch die Standort-bezogenen Partizipation ermittelt werden.

—Offenheit vs. Festlegung

Die im Vernetzungsprozess A&B beteiligte Akteure sind von sich aus bestrebt, die Perspektiven und Bedürfnisse geflüchteter Menschen ebenso wie die Bedarfe aus der Nachbarschaft in einem möglichen Modellprojekt zu berücksichtigen. Die Formulierung eines tragfähigen und zugleich modellhaften Konzeptes wird indes erschwert, wenn zu viele Parameter der Konzeptentwicklung bereits festgelegt sind. Die Akteure bewegen sich hier notwendig in einem Spannungsfeld zwischen Offenheit und Festlegung.

- > Für eine gemeinwohlorientierte, selbstorganisierte Projektentwicklung ist ein Mindestmaß an Offenheit und Prozesshaftigkeit erforderlich, die den Akteuren den nötigen Spielraum bietet, um den bestehenden Herausforderungen mit unterschiedlichen Ansätzen zu begegnen und so die Potentiale eines Standorts zu entwickeln. Diese Spielräume müssen einerseits programmatische Aspekte umfassen (welche zusätzlichen Nutzungen sind angestrebt?) und andererseits Freiheiten in den Organisationsstrukturen und Kooperationen, wie im Kapitel 3.3 Betrieb ausgeführt.

Die zivilgesellschaftlichen Akteure sind Expert:innen für viele der Ansätze, die auch bei der Entwicklung der Modellprojekte als wichtige Bausteine dienen sollen: die Entwicklung durch die Nutzer:innen selbst und Solidarmodelle innerhalb der Häuser und Organisationsstrukturen, die echte Mitbestimmung der Nutzer:innen ermöglichen.

Im Zuge der Vernetzung im Vorhaben A&B wurde deutlich, dass insbesondere viele Wohnprojekt-Initiativen den Wunsch und prinzipiell auch die Fähigkeit haben, eine langfristige Nutzungsperspektive auch für Menschen zu entwickeln, die aufgrund ihres Status und ihrer Lebensrealitäten nicht in der Lage sind, sich an langen und komplexen Prozessen zu beteiligen. Eine solche Entwicklung von Vielen für Viele⁶³ sollte deshalb ein zentrales Ziel im weiteren Verlauf des Vorhabens A&B sein. Diejenigen, die schon da sind, gestalten für diejenigen, die dazu kommen (bzw. mit Stellvertreter:innen von ihnen) gemeinsam modellhafte Projekte.

63— ARGE Ratibor14 coop.disco+ (2019): Ratibor Areal Berlin Kreuzberg, Kooperative Machbarkeitsstudie, S.217

6.3—Prozessbezogen

6.3.1—Akteurskonstellation für die Projektentwicklung

Die passende Akteurskonstellation für die Modellprojekte im Vorhaben A&B muss im Zuge der Konkretion der verschiedenen Standorte je gesondert erarbeitet werden.

Für Standorte mit einer Kapazität von unter 50 Unterbringungsplätzen empfiehlt sich eine Entwicklung mit zivilgesellschaftlichen Akteuren (siehe unten "Projektentwicklung ‚zivilgesellschaftlich und selbstverwaltet‘"). Standorte mit über 50 Unterbringungsplätzen, die zudem weitere Nutzungen der sozialen und/oder kulturellen Infrastruktur Raum bieten sollen, stellen sowohl für zivilgesellschaftliche wie auch für kommunale Träger eine Herausforderung dar

—Projektentwicklung ‚zivilgesellschaftlich und selbstverwaltet‘

Die im Vernetzungsprozess beteiligten zivilgesellschaftliche Akteure sind prinzipiell bereit und in der Lage, Möglichkeiten zur Bildung echter Schnittstellen zwischen den verschiedenen Bereichen der Modellprojekte konsequent auszunutzen und diese so langfristig mit Leben zu füllen.

Zudem stellen sie hohe Anforderungen an die inhaltliche Qualität eines Projekts, unter anderem hinsichtlich Beteiligung und Selbstbestimmung der Nutzer:innen, Inklusion und Mischung sowie Langfristigkeit, und verknüpfen dies durch Selbstnutzung und ggf. Selbstverwaltung auch mit der Nachbar:innenschaft. So kann die Einbindung der geflüchteten Bewohner:innen in die verschiedenen Bereiche der Modellprojekte und in die Stadtgesellschaft gelingen, und der Anspruch des Vorhabens A&B eingelöst werden, im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg eine für die zukünftige Wohnraumversorgung richtungsweisende Strategie zu etablieren.

Außerdem bietet die Projektentwicklung mit zivilgesellschaftlichen Akteuren die Möglichkeit, auf solidarische Finanzierungsinstrumente zurückzugreifen und so trotz des zu erwartenden hohen Kostenrahmens im Bezirk Wohn- und Gewerbeflächen mit dauerhaft leistbaren Nutzungsentgelten herzustellen.

- > Wichtige Voraussetzung für eine Entwicklung durch zivilgesellschaftliche Projektträger ist eine verbindliche Klärung aller wesentlichen Rahmenbedingungen hinsichtlich Baurecht, Anforderungen des LAF und Konzeptverfahren im Rahmen der vorgeschalteten Standort-bezogenen Partizipation, damit das bürgerschaftliche Engagement zu greifbaren Ergebnissen führen kann. Dazu wird es erforderlich sein, den politischen Willen zur Umsetzung der Modellprojekte und die Unterstützung der Verwaltung zu sichern und sichtbar zu machen.

> Die Anforderungen an die zivilgesellschaftlichen Projektträger umfassen Erfahrungen in der kooperativen Projektentwicklung, in der Zusammenarbeit mit bzw. der Unterstützungsarbeit für Geflüchtete, sowie ein breites Netzwerk, das die erfolgreiche Umsetzung solidarischer Finanzierungskonzepte und die Einbindung vielfältiger Perspektiven in das Modellprojekt ermöglicht. Zusammenschlüsse mehrerer zivilgesellschaftlicher Akteure zu einem Projektträger können sinnvoll sein.

–Projektentwicklung ‚kommunal und selbstverwaltet‘

Sollte die Entwicklung mit zivilgesellschaftlichen Akteuren aufgrund zu enger oder ungeklärter Rahmenbedingungen, bzw. aufgrund nicht erfüllter Anforderungen an eine der drei involvierten Parteien (kommunale Verwaltung - Betreiber - zivilgesellschaftlicher Projektträger) nicht möglich oder nicht aussichtsreich sein, ist auch eine Entwicklung durch ein Landeseigenes Wohnungsunternehmen in Kooperation mit zivilgesellschaftlichen Akteuren möglich. (vgl. Kap. 3.1.2, S.50)

Es ist zu beachten, dass die Planung und Umsetzung eines nutzungsgemischten Modellprojekts unter zivilgesellschaftlicher Beteiligung für einen LWU einen komplexen Auftrag darstellt⁶⁴. Zudem sind diese aktuell durch Neubau von Wohnungen und Schulen bereits stark ausgelastet.⁶⁵

> Die Entwicklung eines Modellstandorts in einer Kooperation kommunaler und selbstverwalteter Akteure erfordert daher eine Kooperations- und Strategierunde mit Vertreter:innen aller Beteiligten, die eine tragfähige Strategie der Zusammenarbeit entwickelt. Die Versuche, für die Vorhaben auf dem Rathausblock und am Haus der Statistik einen solchen Prozess zu entwickeln, sollten entsprechend genau verfolgt werden.

Nur durch eine langfristige Absicherung der Gemeinwohlorientierung und der Nutzung durch geflüchtete Bewohner:innen kann der Anspruch des Vorhabens A&B überzeugend eingelöst werden. Daher kommt dem Instrument des Erbbaurechts große Bedeutung für die Verfolgung der Ziele des Vorhabens A&B in der Nachnutzung zu.

> Es empfiehlt sich auch im Fall der Entwicklung eines Modellprojekts durch ein LWU eine Grundstücksvergabe im Erbbaurecht und eine Festlegung des Erbbauzinssatzes auf eine symbolische Höhe von 0,1% für alle potentielle Träger (kommunal oder zivilgesellschaftlich).

Diese gewährleistet kurz- und mittelfristig die Beachtung der bezirklichen und zivilgesellschaftlichen Ziele und Interessen während der Projektentwicklung. Langfristig bildet sie die Grundlage für eine konstruktive Zusammenarbeit von Bezirk und Senat in geteilter Verantwortung für eine gemeinwohlorientierte programmatische Ausrichtung der Standorte. Über entsprechende Bedingungen im Erbbaurechts-Vertrag können nachhaltig leistbare Nutzungsrechte für bestimmte Bedarfsgruppen (Geflüchtete, Geringverdiener:innen, soziale Träger) an den Modellprojekten sichergestellt werden.

64— Die Modellprojekte Haus der Statistik und Rathausblock in Mitte bzw. in Kreuzberg bieten Beispiele für eine kooperative Projektentwicklung zwischen LWU und zivilgesellschaftlichen Akteuren als zukünftige Nutzer:innen. Allerdings können sie für das Vorhaben A&B nur bedingt als Vorbild dienen, da sie sich noch in einem frühen Stadium befinden und die in ihnen erprobten Instrumente und Strategien noch nicht bewertet oder übertragen werden können.

65— Für den Standort Franz-Künstler-Straße hat die Gewobag allerdings die zeitnahe Entwicklung von klassischen und experimentellen Unterbringungsplätzen bereits zugesichert.

6.3.2—Konzeptverfahren

—Etablierung eines angepassten Konzeptverfahrens

Ein weiteres zentrales Hemmnis stellen die Kriterien und die Form der im Land Berlin durchgeführten Konzeptverfahren dar. Diese waren in der Vergangenheit für die erklärte Zielgruppe des Vorhabens A&B (zivilgesellschaftliche Akteure wie junge Genossenschaften oder Initiativen im Verbund des Mietshäuser Syndikats sowie kleine soziale Träger) oftmals wenig geeignet, da sie sowohl inhaltlich als auch formal sehr hohe Anforderungen formulierten⁶⁵.

Die unangemessene Anwendung komplexer und aufwendiger Verfahren auf kleine und wenig attraktive Grundstücke wurde auch von den im Vernetzungsprozess A&B involvierten Akteur:innen häufig kritisiert. Insbesondere Letzteres gilt es in Anbetracht der zum Teil sehr kleinen Grundstücke für die Modellprojekte im weiteren Prozess zu bedenken.

> Die Anpassung der Konzeptverfahren an die Ziele des Vorhabens A&B ist Voraussetzung für die Entwicklung richtungsweisender Projekte. Angelehnt an ein in Tübingen (siehe Kap. 3.4, S.96-97) für ein vergleichbares Vorhaben entwickeltes Modell empfiehlt sich die Gliederung des Verfahrens in drei Stufen. Dies ermöglicht eine vergleichsweise schlanke Gestaltung des eigentlichen Konzeptverfahrens ohne Überlastung zivilgesellschaftlicher Bewerber:innen, da nicht alle Aspekte des Projekts in nur einer Bewerbungsphase bis zur notwendigen Tiefe erarbeitet werden müssen.

Außerdem gestattet ein dreistufiges Modell die Anpassung des Verfahrens an die für die Modellprojekte anvisierten Standorte, die sich hinsichtlich Größe, Art und Maß der baulichen Nutzung, städtebaulicher Bedeutung, usw., stark unterscheiden. Das Modell wird ausführlich beschrieben im Kapitel „Vergabe“, Seite 94-96.

> Im Idealfall würde die zeitlich parallele Entwicklung mehrerer Modellprojekte über Konzeptverfahren möglich. Dies hätte eine Reihe von Vorteilen für den Prozess.

So könnte eine größere Zahl von zivilgesellschaftlichen Akteuren eingebunden werden, die untereinander nicht nur in Konkurrenz stünden, sondern auch Kooperationen entwickeln und sich bei der Bewerbung darüber abstimmen könnten, auf welche Standorte sie sich jeweils bewerben. Die Bündelung der Bemühungen wäre zudem sehr vorteilhaft für die Verhandlungen auch mit LAF, der BIM und anderen Stellen der Verwaltung. Nicht zuletzt würde die Sichtbarkeit und Wirksamkeit der Modellprojekte gestärkt.

65—Hohe Anforderungen im Konzeptverfahren beinhalten u.a: städtebauliches und architektonisches Konzept bis zur Darstellung der Fassade, mehrere Darstellungen in Planzeichnungen, energetisches Konzept, Nachweis der Finanzierung

–Verhandlung der Ziele

Die Gestaltung aller Berliner Konzeptverfahren wird kontrolliert durch den Steuerungsausschuss Konzeptverfahren, dem als ständige Mitglieder jeweils ein:e benannter:e Vertreter:in der BIM GmbH, der Senatsverwaltungen für Finanzen, für Stadtentwicklung und Wohnen, für Wirtschaft, Technologie und Forschung, der Senatskanzlei sowie des jeweiligen Belegenheitsbezirks angehören. Diese Struktur macht es wenig aussichtsreich, die Kriterienmatrix oder die Art und Weise der Durchführung eines Konzeptverfahrens im Zuge der Bemühungen um eine einzelne Liegenschaft zu verändern.

> Aus diesem Grund ist es dringend geboten, die wesentlichen Aspekte der Konzeptverfahren im Vorhaben A&B für alle anvisierten Standorte zugleich zu verhandeln - mit der BIM, dem Steuerungsausschuss Konzeptverfahren und ggf. auch den darin vertretenen Senatsverwaltungen. Diese Verhandlungen sollten auch dann für alle anvisierten Grundstücke gebündelt erfolgen, wenn noch nicht in allen Fällen feststeht, dass sie für ein Modellprojekt genutzt werden können.

Ziele der Verhandlungen sollten sein:

- ein symbolischer bzw. frei verhandelbarer Erbbauzins,
- eine Laufzeit des Erbbaurechts von mindestens 60 Jahren,
- die Gestaltung eines Verfahrens, das zivilgesellschaftliche Bewerber nicht überfordert

Die Gewichtung des Erbbauzinssatzes mit maximal 10% in der Bewertung kann als gangbarer Kompromiss betrachtet werden. Diese Regelung wird bei aktuell laufenden Konzeptverfahren bereits angewendet (z.B. Osdorfer Str. 17-18, Reichenberger Str. 144).

Um die Umsetzung der Modellprojekte zu befördern, sollten diese Forderungen in verschiedene stadt- bzw. bodenpolitische Diskussionen eingebettet werden, die im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg (und stadtweit) aktuell entlang derselben Fragen geführt werden. Nutzer:innen bzw. Initiativen anderer Nutzungskonzepte und Modellprojekte (z.B. Ratibor-Areal, Rathausblock und Lausitzer Straße 10/11) fordern ebenfalls eine Anpassung der Erbbaurechts-Konditionen, mit der schlüssigen Begründung, dass andernfalls der Schutz bzw. die Entwicklung bezahlbarer Flächen für Wohnen und Gewerbe nicht möglich ist und Verdrängungs-Prozesse nicht aufgehalten werden können.

6.3.3 Partizipation geflüchteter Menschen

—Einbindung geflüchteter Menschen in das Vorhaben A&B

Aus strukturellen Gründen sind in Werkstätten und Beteiligungsverfahren zu Stadtentwicklungsthemen Menschen mit Fluchterfahrung oftmals wenig bis gar nicht vertreten. Im Vorhaben A&B sollte aus verschiedenen Gründen der Versuch unternommen werden, eine Beteiligung geflüchteter Menschen zu realisieren.

Die Glaubwürdigkeit des Vorhabens kann so deutlich gesteigert werden, was insbesondere im Hinblick auf die angestrebte Projektentwicklung durch zivilgesellschaftliche Projektträger relevant ist. Deren Bereitschaft, für eines der Modellprojekte Verantwortung zu übernehmen und Zeit und Ressourcen zu investieren, hängt stark davon ab, ob eine Einbindung geflüchteter Menschen auch bereits in der vorbereitenden, Standort-bezogenen Partizipation gelungen ist.

- > Die Einschätzung des Berliner Flüchtlingsrates und weiterer etablierter Unterstützungsstrukturen von und für Geflüchteten (z.B. Women in Exile, Solidarity City) sollten dabei beachtet werden, vor allem aber auch die Bewohner:innen bestehender Unterkünfte einbezogen werden. Hierfür müssen Ressourcen (Zeit, Finanzierung, Übersetzung) eingeplant werden, um die strukturellen Hindernisse zu bewältigen und eine tatsächliche Einbindung von geflüchteten Menschen in den Partizipationsprozessen zu ermöglichen.
- > Zudem soll auch die grundsätzliche Kritik seitens der Unterstützungsstrukturen für und von Geflüchteten an der Schaffung von Unterkünften in die Diskussion aufgenommen werden, um Handlungsspielräume weiter zu evaluieren und für zukünftige Entwicklungen festzuhalten.
- > Die Partizipation sollte sich im Idealfall nicht nur auf räumlich-gestalterische Fragen begrenzen, sondern auch Mitspracherecht in inhaltlichen Fragen zu Programm und Betrieb ermöglichen.
- > Zugleich sind die je unterschiedlichen Rahmenbedingungen der Standorte zu beachten. Auch für Modellprojekte, deren wesentliche Aspekte bereits zu Beginn der Projektentwicklung feststehen, ist diese Einbindung wichtig, jedoch müssen die Grenzen der Partizipation hier unbedingt von vornherein transparent sein. Steht etwa bereits fest, dass der an einem Standort verfügbare Raum bis auf wenige Bereiche für eine Unterkunft genutzt werden soll, so sollte die Partizipation entsprechend klar auf die Gestaltung der Grundrisse und der öffentlichen Bereiche bezogen sein.

–Entwicklung der Modellprojekte in Partnerschaft mit geflüchteten Menschen

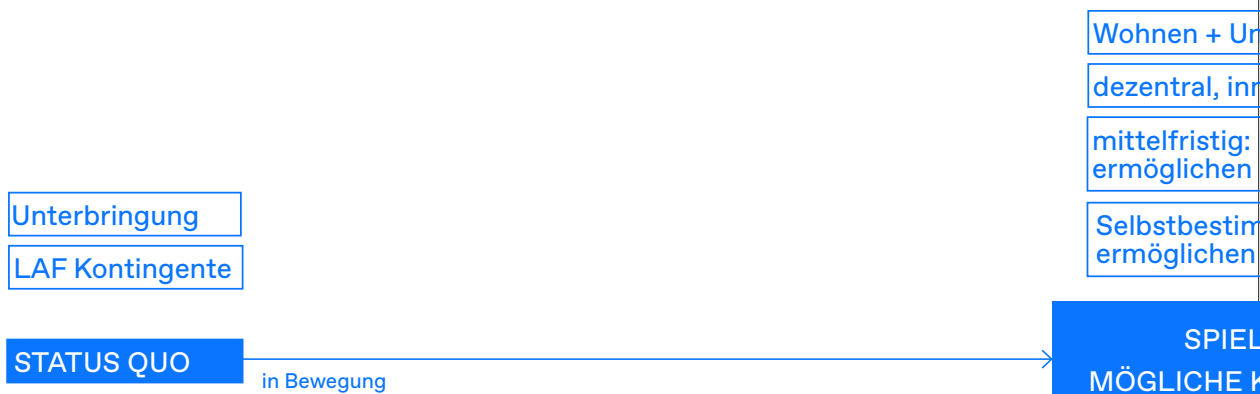
Insbesondere bei der Entwicklung konkreter Projekte sollte wo immer möglich über eine konsultierende Beteiligung hinaus gegangen und Akteur:innen mit Fluchterfahrung in Form einer Partnerschaft auf Augenhöhe in den Prozess eingebunden werden.

- > Dazu empfiehlt es sich, selbstorganisierte Gruppen und Organisationen Geflüchteter zu adressieren. Eine Kooperation der Projektträger mit einer solchen Gruppe sollte daher ein wichtiges Kriterium in der Auslobung der Konzeptverfahren sein.

7

Skala: Qualitäten und Kriterien der Modellprojekte

Unterbringung ↔ selbstbestimmtes Wohnen



Unterbringung
herstädtisch
Mietverträge
nung

RÄUME
KOMPROMISSE



Wohnen statt Unterbringung
Mietverträge
Selbstbestimmtes Wohnen
ZUKUNFT,
WUNSCH UND
WIRKLICHKEIT

mietrechtlich

Mietverträge: Übergangslösung vs. langfristige Perspektive

KEINE MIETVERTRÄGE

→ Die Bewohner:innen der Unterkunft erhalten keine Mietverträge und keine Mieter:innenrechte. Unterbringung als Übergangslösung ohne langfristige Wohnperspektive.

PERSPEKTIVE AUF TRÄGERWOHNEN IN DER NACHNUTZUNG

→ Nach der Belegungsbindung als Unterkunft wird der Wohnraum zu Trägerwohnungen umgenutzt. Soziale Träger können diese auch den ehemaligen Bewohner:innen der Unterkunft zur Verfügung stellen. Hierbei ist zu beachten, ob die Bewohner:innen bestimmte Anforderungen erfüllen sollen (zB Betreuungsbedarf).



Belegung des Wohnraums: Zuweisung vs. Wahl des Wohnortes

BELEGUNG DURCH LAF

→ Bewohner:innen der Unterkunft werden den Unterbringungsplätzen der Projekte zugewiesen.

BELEGUNG DURCH LAF IN KOOPERATION MIT IM BEZIRK AKTIVEN ORGANISATIONEN:

→ Viele Organisationen in Friedrichshain-Kreuzberg unterstützen Geflüchtete bei der Wohnungssuche und verfügen über lokales Wissen der Bedarfe der Geflüchteten.

VORSCHL NACHBEL BEWOHN

→ Bewohn
z.B. Bekan
um Wohn
gründen o
Entscheid



PERSPEKTIVE AUF
EIGENSTÄNDIGES WOHNEN
IN DER NACHNUTZUNG

→ Nach der Belegungsbinding werden die Unterkunftsplätze zu Wohnungen umgewandelt. Die Bewohner:innen der ehemaligen Unterkunft können weiter mit Mietverträgen im Projekt wohnen bleiben.

MIETRECHT FÜR ALLE
BEWOHNER:INNEN

→ Wohneinheiten mit Mietverträgen ermöglichen den Bewohner:innen, selbstständig über die Länge der Wohndauer zu entscheiden.

MIETRECHT BEI DER
BELEGUNG FÜR DIE
BEWOHNER:INNEN

Bewohner:innen können Mietverträge vorschlagen, bestehende Mietverträge zu erweitern. Die Entscheidung liegt beim LAF.

SYNERGIEN BEI DER ERST- UND
NACHBELEGUNG ZWISCHEN LAF
UND BEWOHNER:INNEN

→ Belegung teils durch LAF, teils durch die Bewohner:innen. Z.B. könnten bei 50% der Plätze einer Unterkunft eine Auswahlmöglichkeit für Geflüchtete bestehen, die zusammen wohnen möchten.

SELBSTBESTIMMTE WAHL
DES WOHNORTES

Es wird ein Angebot an Wohnraum für Geflüchtete hergestellt und diese können aussuchen, wo sie wohnen möchten.

mietrechtlich

Mieter:innen / Soziale Mischung

LAF + EIN SOZIALER TRÄGER

→ Unterbringung + soziale Infrastruktur, z.B. Kita oder Beratungsstelle

LAF + WEITERE GEWERBEMIETER

→ Unterbringung + soziale, kulturelle oder gewerbliche Nutzung

LAF + WEITERE GEWERBEMIETER

→ Unterbringung + soziale, kulturelle oder gewerbliche Nutzung
→ Soziale Mischung
Nutzer:innen
Bewohner:innen

räumlich

Standards: Raum pro Person

MUF 2.0 - GU STANDARDS

→ Wohnungen werden nach dem Standard des sozialen Wohnungsbaus hergestellt, aber mit Doppelbelegung (2 Pers. pro Raum) genutzt.

ANPASSUNG DER UNTERKUNFTSPLÄTZE AN DEN STANDARD FÜR BARRIEREFREIHEIT

ANPASSUNG DER UNTERKUNFTSPLÄTZE AN DEN STANDARD FÜR BARRIEREFREIHEIT

→ Erhöhung der Anzahl einzelner Zimmer pro Raum
müssen sein
wie Mikro-Clusterwohnen
Lösungsansätze

FLUCHTERE
MIETER:INNEN

ngung + kleinteiliges
(Wohn-)Ateliers,
lokale Initiativen.
Mischung der
en, aber nicht der
innen

LAF + BEWOHNER:INNEN UND
GEWERBEMIETER:INNEN MIT UND
OHNE FLUCHTERFAHRUNG

→ Unterbringung + Wohnen
+ kleinteiliges Gewerbe
→ Soziale Mischung der
Bewohner:innenschaft .
→ idealerweise mit selbst-
organisierten Gemeinschaftsräumen
für alle Bewohner:innen

MENSCHEN
MIT UND OHNE
FLUCHTERFAHRUNG

→ Wohnen für Menschen
mit und ohne Fluchterfahrung
und weitere gewerbliche,
soziale oder kulturelle
Nutzungen

UNG DER STANDARDS
ZELPERSONEN

ung der qm für
ersonen, damit sie kein
mit Fremden teilen
Wohntypologien
-Appartments oder
ohnungen bieten hierfür
ansätze

STANDARD DES SOZIALEN
WOHNUNGSBAUS

→ Wohnungen werden nach
Standards der sozialen
Wohnungsbau gebaut und
entsprechend vermietet
(keine Doppelbelegung).

DIVERSITÄT

unterschiedliche Wohnformen
und Wohnungsgrößen,
die sich zum Großteil am
Standard des sozialen
Wohnungsbaus orientieren,
aber auch eine Mischung
der Bewohner:innenschaft
ermöglichen

räumlich

Privatsphäre:

PRIVATSPHÄRE NUR FÜR FAMILIEN

→ Abgeschlossene Einheiten für Familien. Einzelpersonen müssen ihr Zimmer mit Fremden teilen (Doppelbelegung).

ANPASSUNG DER STANDARDS FÜR EINZELPERSONEN

→ Ein privater Rückzugsraum für alle Bewohner:innen mit geteilten Bädern und Küchen für Einzelpersonen.

räumliche Mischung:

KEINE MISCHUNG DER NUTZUNGEN INNERHALB DES GEBÄUDES

ABTRENNUNG DER NUTZUNGEN IM GEBÄUDE

→ Getrennte Eingänge und Aufgänge für Unterbringung und die weiteren Nutzungen.

RÄUMLICH SCHNITTS

→ Nutzungswerken getrennt voneinander. Rücksicht auf die Beziehungen zwischen Vorkommnissen sowie zwischen privaten Nutzungen.

ANPASSUNG DER STANDARDS FÜR FAMILIEN UND EINZELPERSONEN

→ Abgeschlossene Einheiten mit privatem Bad, Küche und Waschmöglichkeiten auch für Einzelpersonen.

→ Privatsphäre innerhalb der Familienwohnungen ermöglichen durch Erhöhung der Standards (mehr qm pro Person)

FREIE WAHL DER WOHNFORM

→ Wahlmöglichkeiten zwischen unterschiedlichen Graden von Gemeinschaft und Privatsphäre

RÄUMLICHE ZUSAMMENHÄNGE ZWISCHEN WOHNEN UND UNTERBRINGUNG IN EINEM GEBÄUDE

→ Es ist möglich, Unterbringungsplätze mit einer weiteren Wohnnutzung im gleichen Stockwerk zu mischen. Die Gestaltung entsprechend kleinteiliger Mietverträge ist ebenfalls möglich.

→ Es bestehen Begegnungsmöglichkeiten durch Gemeinschaftsräume, die allen Bewohner:innen zur Verfügung stehen.

MÖGLICHKEIT DER MISCHUNG AUCH INNERHALB DER WOHNEINHEITEN

HE TTELLEN

en sind nach Stockrennt, teilen aber eine he Erschließung, mit auf eine Trennung Wohnen und Arbeiten chen öffentlichen und utzungen.

Organisation / Verwaltung

Organisationsstruktur: Mitbestimmung im Alltag

UNTERKUNFT WIRD IM AUFTRAG DES LAF VON EINEM BETREIBER VERWALTET

LAF UND BETREIBER GESTATTEN MITSPRACHE FÜR DIE BEWOHNER:INNEN

→ z.B. Mitsprache bei der Zimmerzuweisung
→ individuelle Gestaltungsfreiheit der Wohnbereiche und Nutzung eigener Möbel für die Bewohner:innen der Unterkunft

DER BETR
AKTIV W
DEMOKR
STRUKTU
MITGESTA

→ Gestaltu
Besuchern
Wünschen
→ Organis
Gemeinsch



Hausordnung:

LANDESWEIT GÜLTIGE LAF-HAUSORDNUNG WIRD VOM BETREIBER UM- UND DURCHGESETZT

MEHR SELBSTBESTIMMUNG INNERHALB DER BESTEHENDEN HAUSORDNUNG

→ Die vorhandenen Spielräume innerhalb der LAF-Hausordnung werden von Bewohner:innen und Betreiber gemeinsam genutzt, um mehr Selbstbestimmung im Alltag zu ermöglichen. Z.B. Regelungen für Besucher:innen und Zimmerverteilung.

LAF-HAU
ANDERE
SCHNITT
WEITERE

→ Für ger
Flächen v
Bewohne
gemeinsa

BETREIBER FÖRDERT
WEITERE
STRUKTURELLE
ANPASSUNGEN DER
HAUSORDNUNG

...ung der
 ...egelungen nach
 ...der Bewohner:innen
 ...ation von
 ...schaftsräumen

HAUSVEREIN

→ Bewohner:innen der Unterkunft
 und die weiteren Nutzer:innen
 / Bewohner:innen des Projekts
 organisieren sich in einem Hausverein
 und haben gemeinsam Einfluss auf die
 Gestaltung des Alltags.
 → Der Betreiber unterstützt die
 Bewohner:innen der Unterkunft
 bei ihrer Beteiligung an der
 Selbstorganisation des Projekts.

GLEICHE MÖGLICHKEITEN
DER TEILHABE FÜR ALLE
NUTZER:INNEN IM PROJEKT

→ Mitgestaltungs- und Teilhabe-
 möglichkeiten werden erweitert
 durch Arbeitsplätze im Haus
 oder durch Selbst-Betrieb von
 Nutzungen (zB ein Projektraum,
 Café).

HAUSORDNUNG +
REGELN FÜR DIE
ANWENDUNG DER
HAUSNUTZUNGEN

...gemeinschaftlich genutzte
 ...werden Regeln von allen
 ...r:innen/Nutzer:innen
 ...am entwickelt.

ANPASSUNG DER LAF-
HAUSORDNUNG

→ Anpassung der bestehenden
 LAF-Hausordnung für
 die nutzungsgemischten
 Modellprojekte um -vor allem bei
 einer zusätzlichen Wohnnutzung-
 Doppelstandards zwischen
 den Nutzer:innen bzw.
 Bewohner:innen zu vermeiden.

LEBEN BZW.
ZUSAMMENLEBEN
IN EIGENREGIE

→ Selbstbestimmung
 aller Bewohner:innen
 → keine weitere formalisierte
 Hausordnung für die
 Unterbringung

Organisation / Verwaltung

Sicherheit:

HARTE
ZUGANGSKONTROLLE

durch Umzäunung
des Gebäudes und
Sicherheitsdienst

ANGEPASSTE
ZUGANGSKONTROLLE

Keine Umzäunung, aber
Rezeption, Concierge
oder Hausmeister:in+ im
Eingangsbereich statt
eines Sicherheitsdienstes

WEICHE
DURCH S
MIT TREM
PRIVATE
NUTZUNG

→ Gestalt
mit einem
anderen F
sozialräu

→ Ein zus
zugänglic

ZUGANGSKONTROLLE
SOZIALE NUTZUNGEN
UNION UND ÖFFENTLICHEN
PLÄTZCHEN

ung der Eingangssituation
 Café oder einer
 orm sozialer Kontrolle /
 nlicher Öffnung.

ätzlicher, mit Schlüssel
 her Eingang für die

SICHERHEIT DURCH
NUTZUNG EINER
ABSCHLIESSBAREN HAUSTÜR

- Eine abschließbare Hauseingangstür für Unterbringung und Wohnnutzung
- Alle Bewohner:innen haben einen Schlüssel.
- Ein:e Hausmeister:in ist bei Fragen / Problemen erreichbar.

ABSCHLIESSBARE HAUSTÜR,
KLINGELSCHILDER UND
BRIEFKÄSTEN FÜR ALLE
BEWOHNER:INNEN

- Entspricht normalem Mietshaus
- Ein:e Hausmeister:in ist bei Fragen/Problemen erreichbar.

Glossar

Im vorliegenden Projektbericht wird eine Reihe von Akteur:innen und Abkürzungen häufig genannt, diese sind im Folgenden kurz erläutert. Zudem werden eigene Begriffe für zentrale Elemente des Vorhabens Ankommen und Bleiben verwendet, auch diese sind hier erläutert und können bei Bedarf nachgeschlagen werden.

Vorhaben Ankommen und Bleiben (Vorhaben A&B)

Als "Vorhaben Ankommen und Bleiben" wird im vorliegenden Projektbericht die Strategie des Bezirkes Friedrichshain-Kreuzberg zur Schaffung dezentraler, nutzungsgemischter Standorte für Wohnen bzw. Unterbringung von Menschen mit und ohne Fluchterfahrung bezeichnet. Teil des Vorhabens A&B ist sowohl der Auftrag an ArGe Ankommen und Bleiben zur Vernetzung und Strategieentwicklung mit zivilgesellschaftlichen Akteur:innen, als auch der Auftrag an das Büro AG Urban zur Abstimmung der Rahmenbedingungen mit Verwaltung und Politik, sowie die weiteren Schritte der Umsetzung. (siehe Einleitung S. 5-7)

Vernetzungsprozess

Der Begriff "Vernetzungsprozess" bezeichnet den Auftrag an die ArGe Ankommen und Bleiben (Büro coop disco+, siehe Impressum S.2) zur Vernetzung und Strategieentwicklung mit zivilgesellschaftlichen Akteur:innen für das Vorhaben A&B. Darunter verstehen wir die Gespräche zur Grundlagenermittlung sowie die Workshops zur gemeinsamen Entwicklung von Umsetzungsstrategien und Projektskizzen.

Modellprojekt

Unter "Modellprojekt" verstehen wir einen nutzungsgemischten, dezentralen Standort für Wohnen bzw. Unterbringung von Menschen mit Fluchterfahrung, kombiniert mit weiteren Nutzungen wie z.B. Wohnen für Menschen mit dauerhaftem Bleiberecht, soziale oder kulturelle Infrastruktur. Durch die Einbindung zivilgesellschaftlicher Akteur:innen in die Projektentwicklung sollen lebendige Schnittstellen (siehe Kapitel 3.3.3) zwischen den verschiedenen Bereichen des Projektes entstehen, welches dadurch modellhaft wird.

Projektträger:in

Als "Projektträger:in" wird im Vorhaben A&B diejenige Akteur:in bezeichnet, die ein Modellprojekt als Bauherr:in finanziert und herstellen lässt, und anschließend Eigentümer:in der Immobilie ist. Projektträger:in kann z.B. eine Genossenschaft, eine Wohngruppe im Verbund des Mietshäuser Syndikats, oder auch ein landeseigenes Wohnungsunternehmen sein.

Kombi-Nutzung

Bei den Modellprojekten wird eine Nutzungsmischung angestrebt, die neben dem Wohnen bzw. der Unterbringung von Menschen mit Fluchterfahrung auch andere Formen des Wohnens, sowie weitere gewerbliche, kulturelle oder soziale Nutzungen umfasst. Alle weiteren Nutzungen außer dem Wohnen bzw. der Unterbringung von Menschen mit Fluchterfahrung werden im vorliegenden Projektbericht als "Kombi-Nutzung" bezeichnet.

Berliner Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF)

Die Aufgabe des Berliner Landesamts für Flüchtlingsangelegenheiten ist die Gewährung von Leistungen für Geflüchtete und die Betreuung von deren Unterkünften. Es gliedert sich in ein Ankunfts- und ein Leistungszentrum. Die Aufsicht hat die Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales. Das LAF spielt im Vorhaben A&B eine zentrale Rolle, da es die in den Modellprojekten entstehenden Unterkunftsplätze für Geflüchtete finanziert und belegt.

Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM)

Die BIM ist als hundertprozentige Tochtergesellschaft des Landes Berlin als Immobiliendienstleister tätig. Sie ist im Auftrag des Landes Berlin für die Bewertung, die Bewirtschaftung und die Optimierung sowie für die Vermietung und den Verkauf von landeseigenen Immobilien einschließlich der Verwaltung der immobilienbezogenen Sondervermögen des Landes verantwortlich. Für das Vorhaben A&B ist die BIM erstens als Dienstleister für das LAF von Bedeutung, da sie für dieses die Unterkünfte anmietet, sowie zweitens als mit der Durchführung von Konzeptverfahren betraute Instanz.

Mietshäuser Syndikat (MHS)

Das Mietshäuser Syndikat ist ein Zusammenschluss von derzeit ca. 165 Gemeinschaftswohnprojekten in Deutschland. Es handelt sich um ein Modell für selbstorganisiertes Wohnen auf der Basis einer Solidarwirtschaft. Eine bewusst dezentral angelegte Eigentums- und Verantwortlichkeitsstruktur dient nicht nur der Autonomie der Projekte, sondern auch der Verhinderung des Weiterverkaufs von Liegenschaften. Ziel ist es, die Mieten unterhalb des Preisniveaus des freien Marktes zu halten und die Mieter:innen in die Lage zu versetzen, eigenständig zu bestimmen, wie sie wohnen möchten. Viele Akteur:innen innerhalb des MHS versuchen, gemeinsam mit sozial und ökonomisch benachteiligten Menschen solidarisch Projekte zu entwickeln. Mehrere Mitglieder von Projekt-Initiativen aus dem Verbund des MHS waren Teil des Vernetzungsprozesses.

Abbildungsverzeichnis

Alle Abbildungen: coopdisco+ 2021

Außer:

Seite 78, Foto in Abb. 29: Neue Nachbarn KG
<https://www.neue-nachbarn-tuebingen.de>

Seite 81, Foto in Abb. 30: Alexander Kohler / Grandhotel Cosmopolis
<https://grandhotel-cosmopolis.org/de/gastro/>

A

Anhang A Tabellarische Übersicht der Akteure:

- Kategorisierung nach potentiellen Rollen bei der Entwicklung der Modellprojekten

Kontaktaufnahme
im Vernetzungsprozess

1- Trägerschaft, Bauherr:innen		
Am Ostseeplatz eG	http://am-ostseeplatz.de Wohnungsbaugenossenschaft 2020 gegründet	X
Atelierhaus Genossenschaft Berlin eG	https://ahgb.info/uber-uns/die-ahgb-eg/ " Wir sind eine Genossenschaft, 2015 gegründet um dem Ateliernotstand und den Verdrängungsvorgängen in Berlin in Eigeninitiative zu begegnen: Künstler*innen erwerben für sich selbst einen sicheren Arbeitsort, der dauerhaft der Spekulation entzogen bleibt und damit auch für künftigen Generationen von Künstler*innen nutzbar bleiben wird."	X
Begeno16 eG	https://begeno16.de Baugenossenschaft „Besser Genossenschaftlich Wohnen von 2016“ eG	
Bündnis Junger Genossenschaften	https://junge-genossenschaften.berlin/buendnis/ " Unser Bündnis ist ein Zusammenschluss mehrerer Genossenschaften, die in Berlin-Brandenburg einen Beitrag für eine nachhaltige, durchmischte und solidarische Stadt leisten oder leisten wollen."	
Eine für Alle eG	https://junge-genossenschaften.berlin/buendnis/eine-fuer-alle-eg/ " Die Dachgenossenschaft Eine für Alle eG wurde am 1. Juli 2019 mit dem Ziel gegründet, bezahlbare Räume zu sichern und Gewerbehöfe der "Berliner Mischung" zu schaffen, zu übernehmen und langfristig der spekulativen Verwertung am Markt zu entziehen."	X

Gebewo – soziale Dienste Berlin gGmbH	<p>https://www.gebewo.de</p> <p>"Die GEBEWO - Soziale Dienste - Berlin gGmbH wurde 1994 gegründet, um Menschen in besonderen Notlagen zu helfen. Die GEBEWO - Soziale Dienste - Berlin gGmbH unterhält gegenwärtig verschiedene Einrichtungen in den Bereichen „Wohnungsnotfallhilfe“ - „Eingliederungshilfe“ und „Hilfen für Frauen“.</p>	
Genius eG	<p>http://www.genius-eg.de</p> <p>" Die GENIUS Wohnbau eG hat sich 2020 als ein Zusammenschluss von 16 mittleren und größeren freien Trägern aus den Bereichen Alten-, Behinderten-, Eingliederungs-, Sucht-, Kinder- und Jugendhilfe unter dem Dach des Paritätischen Wohlfahrtsverbandes gegründet. Ziel der Genossenschaft ist es, für die eigenen Arbeitsfelder selbst Wohnungsbau zu betreiben bzw. als Generalmieterin von Wohnungsbestand aufzutreten und die Gebäude für die Zielgruppen langfristig zu sichern."</p>	X
Genowo eG	<p>http://www.genowo.de</p> <p>"Die genowo Genossenschaft für Wohnprojekte eG wurde im Februar 2007 gegründet und ist offen für alle, die Interesse an gemeinschaftlichem Wohnen haben."</p>	
Mietergenossenschaft Selbstbau eG	<p>https://junge-genossenschaften.berlin/buendnis/mietergenossenschaft-selbstbau-e-g/</p> <p>Die Selbstbau e.G. besteht seit 25 Jahren. "Das wichtigste politische Ziel der Selbstbau e.G. bleibt weiterhin, den solidarischen Genossenschaftsgedanken in der für die Menschen existentiellen Frage des Wohnens, voranzubringen."</p>	X
Schwulenberatung Berlin gGmbH	<p>https://schwulenberatungberlin.de</p> <p>Wohnprojekte der Schwulenberatung Berlin: -Lebensort Vielfalt: https://www.cohousing-berlin.de/de/projekte/lebensort-vielfalt-wohnprojekt-schwulenberatung -Lovo http://www.c-wagner.de/projektetails.php?id=31 -Lebensort Vielfalt am Südkreuz (in Bauphase)</p>	
Selbstbau eG	<p>https://selbstbaugenossenschaft.de</p> <p>" 1984 im Zuge der Internationalen Bauausstellung (IBA) gegründet, um genossenschaftliches Wohnen bei überschaubaren Hausgrößen im innerstädtischen Bereich zu fördern, errichtete die Selbstbaugenossenschaft Neubauprojekte im Rahmen der Selbstbeteiligung der Nutzer:innen."</p>	
SozDia Stiftung	<p>http://www.sozdia.de</p> <p>" Zwischen November 2015 und Oktober 2016 betrieb die SozDia die Notunterkunft für Geflüchtete in der Turnhalle der Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW) in der Treskowallee in Karlshorst, seit Dezember 2015 zählt die SozDia außerdem das Interkulturelles Jugendwohnhaus (IKJ) für unbegleitete minderjährige Geflüchtete zu ihren Einrichtungen. Ein Bau- und Wohnprojekt, das Wohnraum für Geflüchtete schaffen soll, ist zudem in Planung. Zahlreiche Menschen mit Fluchterfahrung nehmen Arbeitsgelegenheiten (Ein-Euro-Jobs für Asylsuchende) in verschiedenen Einrichtungen der SozDia wahr und haben dadurch die Möglichkeit, erste Arbeitserfahrungen zu sammeln, Sprachpraxis zu erwerben und in der Mitte der Gesellschaft aktiv zu sein. Ein gutes Beispiel ist Yaser, der in unserem Interkulturellen Garten/ Umweltkontaktstelle arbeitet."</p>	X

Stephanus Stiftung	<p>https://www.stephanus.org</p> <p>"Die Stephanus-Stiftung ist ein christliches, gemeinnütziges Unternehmen und Mitglied im Dachverband Diakonie Deutschland. Gemeinsam mit ihren Tochtergesellschaften erbringt sie soziale Dienstleistungen in den Geschäftsbereichen Wohnen und Pflege, Wohnen und mehr für Menschen mit Behinderung, Unterstützte Arbeit für Menschen mit Behinderung, Bildung-, Kinder- und Familienarbeit sowie im Arbeitsbereich Migration & Integration.</p> <p>Im Berliner Bezirk Marzahn-Hellersdorf unterhält die Stephanus-Stiftung eine Gemeinschaftsunterkunft, und im Landkreis Märkisch-Oderland einzelne Plätze für minderjährige Geflüchtete."</p>	X
RuT – Rad und Tat Berlin GmbH	<p>https://rut-berlin.de/projekte/frauenkulturwohnen/</p> <p>"Unter dem Dach des seit 1989 bestehenden gemeinnützigen Beratungs- und Kulturzentrums RuT-Rad und Tat – Offene Initiative lesbischer Frauen e.V. entsteht RuT-FrauenKultur&Wohnen mit diskriminierungsfreiem und generationenübergreifendem Wohnen und Leben für Lesben und Frauen mit und ohne Behinderung."</p>	X
Terra Libra Immobilien GmbH	<p>https://maryon.ch/stiftung/tochterunternehmen/terra-libra/geschaeftsstelle/</p>	
Transform eG	<p>https://www.trnsfrm.org</p> <p>"Wir entwickeln Bauprojekte für soziale, kulturelle und ökologische Projekte. Dabei helfen wir Projektinitiativen, welche Wohn- oder Gewerberäume benötigen und übernehmen die Bauherrenaufgabe für die Planung und die bauliche Umsetzung."</p>	
WiB eG	<p>http://www.wibeg.de</p> <p>„Wir sind eine kleine, junge Genossenschaft, die sich zum Ziel gesetzt hat, mit innovativen Konzepten bezahlbaren Wohnraum in Berlin zu erstellen und zu erhalten.“</p>	
Martinswerk e.V.	<p>http://www.martinswerk-berlin.de</p> <p>Das Martinswerk ist ein eingetragener gemeinnütziger Verein, Dachverband und kooperative Plattform für selbst verwaltete Hausprojekte in Berlin und Potsdam. Kommunikation und Entscheidungsstrukturen basieren auf basisdemokratischen und genossenschaftlichen Prinzipien.</p>	
Gewobag	<p>LWU https://www.gewobag.de</p>	
Degewo	<p>LWU https://www.degewo.de</p>	
WBM	<p>LWU https://www.wbm.de</p>	
Howoge	<p>LWU https://www.howoge.de</p>	
BGG	<p>https://www.bgg-berlin.com/de</p> <p>"Die Berlinovo Grundstücksentwicklungs GmbH (BGG) ist eine 100-prozentige Tochter der landeseigenen Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH. Mit dem dynamischen Wandel in Berlin wächst vor allem der Bedarf an flexiblen Wohnraum. Als Projektentwickler mit sozialer Verantwortung planen, bauen und vermieten wir bezahlbaren Wohnraum. Unsere Projekte umfassen u. a. Apartments, Flüchtlingsunterkünfte und Pflegeeinrichtungen."</p>	

2- Trägerschaft und Betrieb: Bauherr:innen und/oder Nutzer:innen und Betreiber:innen der Kombi-Nutzung in Selbstverwaltung		
Gewisel - Wohnprojektinitiativen auf dem Dragoner Areal	https://rathausblock.org/initiativen/	X
Alle OK	https://alleok.de/ueber-uns/index.html	
Campus Cosmopolis e.V.	http://campuscosmopolis.de "Campus Cosmopolis ist eine Initiative von alten und neuen Berliner*innen, die mitten in der Stadt ein Zentrum für selbstbestimmtes und gemeinschaftliches Wohnen und Lernen verwirklicht."	X
Wohnraum für Alle e.V.	https://www.wohnraum-fuer-alle.org Wir kaufen Wohnungen und überführen sie in eine solidarische Struktur. Der Verein hat sich zum Ziel gesetzt, Mietwohnraum zu erhalten und Mieter*innen zu unterstützen – besonders Geflüchtete und Migrant*innen, weil sie erschwerten Zugang zum Wohnraum haben.	X
Netzwerk Berliner Mietshäuser Syndikatsinitiativen: Akronym, Bande15, Bonnie, Etage 13, Ganz wohnen, GenerationMIX, JanzWeitDraußen, LINSE Hausprojekt, Montagskollektiv, Royal Wedding, Unsinkbar, Wogel, Worth the Hustle	https://www.mhs-initiativen.net Wir sind ein Netzwerk von Initiativen, die in Berlin Projekte nach dem Modell des Mietshäuser Syndikats umsetzen wollen, das heißt: selbstverwaltet, solidarisch und mit dauerhaft niedrigen Mieten.	X
Vielrespekthaus	https://www.vielrespekthaus.de „Wir möchten ein Haus schaffen, in dem engagierte Menschen wohnen, die ähnlich „ticken“ und das Möglichkeiten bietet, Projekte zu verfolgen. Vielfalt unter Biodeutschen, Migranten, gern auch ehemaligen Obdachlosen.“	
3- Betreiber:innen für die Unterbringung oder für betreutes Wohnen als Kombi-Nutzung		
Albatros gGmbH	https://www.albatrosggmbh.de/arbeit-mit-gefluechteten.html "Die Albatros gGmbH engagiert sich in zahlreichen Projekten und mit vielen Partnern in der Arbeit mit geflüchteten Menschen in Berlin." Zurzeit als Betreiber von aktuell sechs Unterkünften in Berlin tätig.	
AWO Kreisverband Berlin-Mitte e.V.	https://awo-mitte.de	X
Careleaver e.V.	https://www.careleaver.de/ "Der Verein Careleaver e. V. ist eine bundesweite Interessenvertretung von jungen Menschen, die in einer Einrichtung oder Pflegefamilie aufgewachsen sind und sich für die Belange von jungen Menschen aus der Jugendhilfe einsetzen, insbesondere für Jugendliche und junge Volljährige im Übergang in ein eigenständiges Leben."	
Cooperative Mensch eG	https://www.cooperative-mensch.de „Wir sind Träger von Einrichtungen und Diensten mit dem Ziel, Menschen mit Behinderungen in ihrer gesellschaftlichen Teilhabe zu unterstützen.“	X

Diakonisches Werk Stadtmitte	https://www.diakonie-stadtmitte.de/start	X
Evangelisches Klubheim e.V.	https://klubheim-berlin.de freier und anerkannter Träger der Jugendhilfe	X
FSD LWERK gGmbH	https://lwerk-berlin.de "Wir sind ein soziales Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen und Träger einer anerkannten Werkstatt für Menschen mit Behinderung. Wir bieten verschiedenste Bildungs-, Arbeits- und Beschäftigungsmöglichkeiten an. In unseren Produktions- und Dienstleistungsbereichen sind wir leistungsstarker Partner für Privatkunden, Geschäftskunden und öffentliche Einrichtungen. Neben dem Angebot vielfältiger Beschäftigungs- und Arbeitsangebote sind wir auch Träger von Wohnbereichen, einem Integrationsfachdienst und Inklusionsunternehmen sowie korporatives Mitglied der Arbeiterwohlfahrt (AWO) Berlin."	
Kurdistan Kultur und Hilfsverein e.V.	https://www.kkh-ev.de/ " Der KKH e.V. arbeitet heute bewusst mit allen Migrantengruppen, unterstützt diese und setzt sich für deren Belange in Berlin ein. Einen großen Bestandteil dieser Arbeit bilden verschiedene Integrationsinitiativen, die in Form von Kursen, Projekten oder Programmen realisiert werden. Der Verein versucht den Migranten/ Migrantinnen, sowie Flüchtlingen zu helfen, ihren individuellen Platz in unserer Gesellschaft zu finden, um so Isolierung und Ausgrenzung entgegenzuwirken. Einen Kern des Kurdistan Kultur- und Hilfsvereins e.V. bilden außerdem zwei Kindertagesstätten."	
Neue Chancen Berlin gGmbH	Modellprojekt von Neue Chancen Berlin gGmbH: https://housingfirstberlin.de " Housing First Berlin ist ein innovatives Modellprojekt zur langfristigen Bekämpfung von Obdachlosigkeit. Betroffene werden unbefristet und mit einem eigenen Mietvertrag in Wohnraum untergebracht und darüber hinaus professionell betreut. Housing First Berlin ist eine Projektpartnerschaft des Berliner Stadtmission e.V. und der Neue Chance gGmbH."	
Pfefferwerk Stadtkultur gGmbH	https://www.pfefferwerk.de 1991 gegründeter freier Träger der Kinder- und Jugendhilfe	
Der Paritätische Wohlfahrtsverband Berlin	https://www.paritaet-berlin.de Der Paritätische Wohlfahrtsverband Berlin ist Dach- und Spitzenverband der freien Wohlfahrtspflege. Wir vertreten die Interessen unserer Mitglieder und beraten sie bei rechtlichen, betriebswirtschaftlichen und sozialen Fragen.	
Tamaja Berlin gGmbH	https://tamaja.de „TAMAJA Gemeinschaftsunterkünfte GmbH betreibt für das Land Berlin mehrere Gemeinschaftsunterkünfte für Geflüchtete.“	

MILAA gGmbH	https://milaa-berlin.org " Berlinweit betreuen und beraten wir Menschen jeden Alters und in unterschiedlichen Lebenslagen. Als anerkannter Träger der Jugendhilfe bieten wir an den eine stationäre Krisen- und Clearing-einrichtung sowie ambulante Hilfe für Jugendliche an. Seit ihrer Gründung im Juni 2015 ist die milaa gGmbH in der Flüchtlingshilfe engagiert. Zudem betreibt sie ASOG-Einrichtungen in Steglitz-Zehlendorf sowie Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte."	
SozDia Stiftung		X
Stephanus Stiftung		
Schwulenberatung Berlin gGmbH		
4- Mögliche Kooperationspartner:innen, die als spätere Nutzergemeinschaften oder Teilbetreiber:innen der sozialen, kulturellen, handwerklichen, gewerblichen oder künstlerischen Nutzungen in Frage kommen:		
Interkulturelle Nähwerkstatt im Joliba e.V. und Joliba - Interkulturelles Netzwerk in Berlin e.V.	https://www.berlinerratschlagfuerdemokratie.de/projekte/interkulturelle-naehwerkstatt-im-joliba-e-v/ "Joliba – Interkulturelles Netzwerk in Berlin e.V. ist ein gemeinnütziger Verein, gegründet 1997, der die Initiierung und Umsetzung von Projekten zum Ziel hat, die das interkulturelle Zusammenleben und das gegenseitige Verständnis von Menschen fördern. Joliba ist außerdem ein anerkannter freier Träger der Eingliederungshilfen und widmet sich als solcher der Konzeptualisierung und Durchführung von psycho-sozialen Angeboten für Kinder, Jugendliche und Familien, insbesondere für afrikanische und afrikanisch-deutsche Familien."	
Mobile Dance e.V.	www.mobile-dance.com " Mobile Dance wurde 2006 von der englischen Tanz/Videokünstlerin Jo Parkes gegründet. Mobile Dance bietet partizipative Tanzprojekte an, die Menschen bei der Verwirklichung von Mobilität unterstützen – in ihrem Körper, in ihrer Entwicklung und in ihrem Verhältnis zu ihrer Umwelt. Im Projekt JUNCTION realisiert Mobile Dance seit 2014 dauerhaft und regelmäßig Tanzworkshops, Video- und Kunstprojekte in Unterkünften für geflüchtete Menschen und kooperiert in ZUSAMMENKUNFT mit den Uferstudios und Berlin Mondiale." (https://hausderstatistik.wordpress.com/unser-modellprojekt-die-zusammenkunft-in-der-stresemannstr-95/)	X
Ubuntu e.V.	https://www.ubuntu.de Das alters- und generationsübergreifende Kunstbildungsprogramm Ubuntu stellt in seinen Fokus die Hauptzielgruppe: Mensch. Ubuntu ist für Kinder, Jugendliche und Erwachsene mit und ohne Fluchterfahrung und/oder Beeinträchtigung/Behinderung.	
Interkular gGmbH	http://www.interkular.de interkular gGmbH ist ein gemeinnütziges Sozialunternehmen mit Sitz in Berlin.	

Medibüro Berlin	https://medibuero.de/ Das Medibüro Berlin – Netzwerk für das Recht auf Gesundheitsversorgung aller Migrant*innen (bis Januar 2015 „Büro für medizinische Flüchtlingshilfe“) existiert seit 1996 als selbst organisiertes, nichtstaatliches und spendenfinanziertes Projekt. Seit der Gründung verfolgen wir als antirassistische Initiative das Ziel, die Gesundheitsversorgung von illegalisierten Geflüchteten und Migrant*innen auf politischem und pragmatischem Wege zu verbessern.	
Frauen Computer Zentrum e.V.	https://www.fczb.de Seit mehr als 30 Jahren ist das FrauenComputerZentrumBerlin e.V. (FCZB) eine Institution der beruflichen Bildung in Berlin. Unser Ziel ist es, Ungleichheiten und Diskriminierung in der beruflichen Bildung und auf dem Arbeitsmarkt zu beseitigen. Dazu gehört für uns auch, diese beiden Bereiche zu vereinen; denn Bildung und Chancen auf dem Arbeitsmarkt hängen unmittelbar zusammen.	
Gyalpa	https://gypacompany.de/e-v/ Die Arbeit von Gyalpa e.V. konzentriert sich auf Bildungsmaßnahmen, Gleichstellung, kulturelle Teilhabe und Arbeitsmarktintegration von Frauen und jungen Erwachsenen aus und im Nahen sowie Mittleren Osten.	
Über den Tellerrand e.V.	https://ueberdentellerrand.org/ Wir bei Über den Tellerrand schaffen Räume, in denen sich Menschen verschiedener Kulturen begegnen und basierend auf gemeinsamen Interessen unbefangen kennenlernen können. Gegründet in Berlin, sind wir mit einem vielseitigen Angebot aus Begegnungs- und Mentoringprogrammen sowie Kochbüchern und Kochkursen mittlerweile deutschlandweit und darüber hinaus in mehr als 35 Städten aktiv.	
Rückenwind e.V. Fahrradwerkstatt	https://rueckenwind.berlin "Fahrräder für Geflüchtete - Es ist ganz einfach: Geflüchtete, die ein Fahrrad brauchen, melden sich bei uns. Nach und nach laden wir sie in unsere Werkstatt ein, wo wir ein passendes Fahrrad von den gespendeten Rädern für sie aussuchen und gemeinsam reparieren."	
Laial e.V.	https://www.s27.de/portfolio/robin-hut/ „LAIAL e.V. ist ein Verein für interkulturelle Integration und möchte eine Plattform schaffen, auf der Menschen unterschiedlicher Herkunftsgeschichten zusammenkommen, um Werte, Kunst und Kultur miteinander zu teilen und Neues zu kreieren. LAIAL möchte Projekte umsetzen, in denen Menschen ihre Identität selbstbestimmt definieren können – geplant sind unter anderem gemischte Wohnprojekte, spezielle Frauenprojekte und Peer-to-Peer-Beratungsangebote.“	X

Im Garten	https://imgarten.org "Wir sind „Im Garten“ – eine Initiative, die Gemüse in die Stadt und Menschen zusammen bringt. Gemeinsam erobern wir ungenutzte städtische Flächen und lassen sie erblühen. Durch die gemeinsame Arbeit möchten wir ein stärkeres Bewusstsein für Nachhaltigkeit schaffen und dabei gleichzeitig kulturelle und sprachliche Barrieren überwinden." Standort: Friedrichstraße 18-19	
Baynetna	" The Arabic Library ist Leihbibliothek und Salon zugleich. Wir wollen den interkulturellen Dialog stärken und Ort sein für alle, die ihr Wissen vervielfältigen und sich über Literatur und Musik austauschen wollen. Wir verleihen arabischsprachige, deutsche und englischsprachige Literatur und veranstalten Lesungen, Konzerte und Workshops."	
Neue Nachbarschaft Moabit	https://neuenachbarschaft.de "Neue Nachbarschaft/Moabit e. V. ist ein gemeinnütziger Verein, der 2013 gegründet wurde. Heute sind wir eine der größten ehrenamtlichen Nachbarschaftsinitiativen Berlins. Mit unseren großen Räumen und unserem täglichen Programm schaffen wir eine soziale und künstlerische Plattform zum Austausch, Lernen und Engagieren für die Nachbarschaft aus der ganzen Welt."	
Interkular	http://www.interkular.de "interkular gGmbH ist ein gemeinnütziges Sozialunternehmen mit Sitz in Berlin. Wir entwickeln soziale Konzepte für eine solidarische Gesellschaft. Und setzen diese um... Wir begleiten & beraten Arbeitgeber*innen und Menschen mit aktueller Fluchtbiografie bei der Zusammenarbeit und Fragen rund um die Beschäftigung."	
BIKEYGEES e.V.	https://bikeygees.org "Der #BIKEYGEES e.V. bietet Radfahrunterricht für Frauen und Mädchen an. Hierzu zählt nicht nur das praktische Radfahrtraining sondern auch mehrsprachiger Verkehrsunterricht und Radreparatur-Grundlagen."	
5- Vertreter:innen für die zukünftige Bewohner:innen der Unterbringung		
XENION AG Wohnen	https://xenion.org/ " Projekt „Wohnraum für Geflüchtete“ bietet fachliche Expertise und praktische Unterstützung bei der Wohnungssuche"	X
Wohnscouting	http://wohnscouting.de „Das Wohnscouting richtet sich an Menschen mit Fluchterfahrung, die aktuell in Friedrichshain-Kreuzberg wohnen. Wir unterstützen Dich bei Deiner Suche nach einer eigenen Wohnung, helfen bei Fragen oder Problemen und begleiten den Vermietungsprozess. Gleichzeitig versteht sich das Wohnscouting auch als Anlaufstelle für Vermieter*innen und Wohnungseigentümer*innen. „	X

Women in Exile e.V.	https://www.women-in-exile.net „Women in Exile‘ ist eine Initiative von Flüchtlingsfrauen, die sich 2002 in Brandenburg zusammen gefunden haben, um für ihre Rechte zu kämpfen. Wir haben entschieden, uns als Flüchtlingsfrauengruppe zu organisieren, weil wir die Erfahrung gemacht haben, dass Flüchtlingsfrauen doppelt Opfer von Diskriminierung sind.“	
United Action e.V.	united action eV „United Action e.V. geht auf die Initiative der Aktivistin Fatuma Musa Afrah zurück, die sich aufgrund ihrer eigenen Flucht- und Ankunftserfahrung seit Jahren für das Empowerment von neuzugewanderten Frauen sowie Mädchen in Berlin und Brandenburg einsetzt.“	
Solidarity City Berlin	http://solidarity-city-berlin.org "Solidarity City ist ein Netzwerk von Organisationen und Einzelpersonen und wurde Ende 2015 gegründet. Aus Berlin eine Solidarische Stadt zu machen heißt, Menschen mit eingeschränktem oder undokumentiertem Rechtsstatus Zugang zu städtischen Dienstleistungen zu gewähren."	
Flüchtlingsrat Berlin-Brandenburg	https://fluechtlingsrat-berlin.de "Wir setzen uns ein für die Verbesserung der Lebensbedingungen von geflüchteten Menschen und die Wahrung ihrer Menschenwürde."	
KUB – Kontakt und Beratungsstelle für Flüchtlinge und Migrant:innen e.V.	https://www.kub-berlin.org/de/ " Die Kontakt- und Beratungsstelle für Flüchtlinge und Migrant_innen e. V. (KuB) ist ein gemeinnütziger Verein in Berlin-Kreuzberg. Die KuB gibt es seit 1983. Wir unterstützen Geflüchtete und Migrant*innen aus aller Welt. Wir beraten bei Fragen zum Asylrecht und zum Aufenthaltsrecht. Wir unterstützen bei psychischen und sozialen Problemen. Wir finden, dass allen Menschen ein sicherer Aufenthaltsstatus und politische, soziale und ökonomische Gleichstellung zustehen."	X
International Women* Space	https://iwspace.de	X
5- Weitere Kooperationspartner:innen für die Projektentwicklung und Förderungen		
Schlesische 27	https://www.s27.de	
Zusammenkunft eG	https://zusammenkunft.berlin " Wir entwickeln kooperativ zukunfts offene Stadtbausteine mit komplexen Nutzungsmischungen. Damit wollen wir dem Gemeinwohl dienende und langfristig bezahlbare Räume für Wohnen, Arbeiten und Kultur sichern."	

GSE – Gesellschaft für Stadtentwicklung gGmbH	www.gseggmbh.de „Seit 1988 ist die GSE per Senatsbeschluss vom Land Berlin beauftragt, unter gemeinnützigen Bestimmungen Räumlichkeiten für die besonderen Bedarfsgruppen des Wohnungsmarktes zu akquirieren und zu sichern. Zur Erfüllung Ihrer Aufgaben übernahm die GSE zunächst die Verwaltung und soziale Betreuung ganzer Objekte und trat darüber hinaus als Pächter und Generalmieter von Wohnungen auf. Diese Aufgabenstellung wurde 1995 durch einen Treuhandauftrag vom Land Berlin erweitert. Durch den Treuhandvertrag hat die GSE den Auftrag, Treuhandvermögen zu bilden. Sie soll ganze Objekte übernehmen, verwalten, bewirtschaften und mieten, um die Wohn- und Gewerberäume den Bedarfsgruppen langfristig anbieten zu können.“	
Hans Sauer Stiftung	https://www.hanssauerstiftung.de	
Stiftung Edith Marion		
Robert Bosch Stiftung	https://www.bosch-stiftung.de/de	
Schöplin Stiftung	https://www.schoepflin-stiftung.de	
FSD: Stiftung zur Förderung sozialer Dienste	https://www.fsd-stiftung.de	
Stiftung Pfefferwerk	https://www.stpw.org	
Stiftung Umverteilen	https://www.umverteilen.de	
Stiftung Trias	https://www.stiftung-trias.de/home/	
Montag Stiftung Urbane Räume gAG	https://www.montag-stiftungen.de/ueber-uns/montag-stiftung-urbane-raeume	
Lotto Stiftung	http://www.lotto-stiftung-berlin.de	
BBK Berlin	https://www.bbk-berlin.de	
Arrivo Berlin	https://www.arrivo-berlin.de/ „Die Ausbildungsinitiative ARRIVO BERLIN unterstützt die Integration geflüchteter Menschen in Ausbildung und Arbeit. Sie wird gefördert durch die Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales. Im Rahmen dieser Initiative wurden zehn Modell-Projekte von Berliner Trägern ins Leben gerufen. Sie beraten Berliner Ausbildungsbetriebe und unterstützen junge Geflüchtete vor und während ihrer Berufsausbildung.“	
ABBA – Allianz bedrohte Atelierhäuser	https://abbanetzwerk.tumblr.com/info 2014 haben sich daher 10 Atelierhäuser, mit über 500 Künstlern, zu AbBA zusammengeschlossen um gemeinsam den Ateliernotstand in Berlin zu bekämpfen.	



Anhang B
Impulspapier
Konzeptverfahren
Berliner Netzwerk GI

Berlin braucht das gemeinwohlorientierte Konzeptverfahren

Die Mitglieder des „Netzwerk GI“ machen in bester Kenntnis der heutigen realen Situation in Berlin konkrete Vorschläge zur operativen Verbesserung der Konzeptverfahren. Die Immobilienentwicklungen auf Grundstücken, die über die landeseigene Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) mittels Konzeptverfahren vermarktet werden, könnten wichtige Funktionen für die Sozialräume erfüllen. Dringend benötigter Raum für bezahlbares Wohnen und Nutzungen für soziale Einrichtungen und Projekte könnten entstehen. Die gemeinwohlorientierten Immobilienakteur*innen möchten solche Projekte umsetzen, doch die Politik und Verwaltung setzt nach wie vor nicht die richtigen Rahmenbedingungen.

Das Netzwerk GI macht deshalb Verbesserungsvorschläge und fordert ein echtes „gemeinwohlorientiertes Konzeptverfahren“ mit folgenden Zielsetzungen:

- Beschleunigung der Konzeptverfahren
- Verschlankung der Verfahren
- Bessere Planbarkeit für die Stadtplanungsämter hinsichtlich der Daseinsfürsorge
- Stärkere Ausrichtung der Projektentwicklungen auf die Bedarfe des Gemeinwohls
- Erleichterung der Teilnahme an Konzeptwettbewerben für die Akteure der gemeinwohlorientierten Immobilienwirtschaft

1. Problem: Bodenpreise

Die Entwicklung der Bodenrichtwerte/Verkehrswerte von Grundstücken macht eine (gemeinwohlorientierte) Entwicklung von öffentlichen Grundstücken selbst zu temporär schuldrechtlich abgesenkten Erbbauzinsen kaum bzw. nicht möglich.

Vorschläge/Forderungen:

- Entwicklung eines einheitlichen „gemeinwohlorientierten Konzeptverfahrens“ mit ...
- ... verbindlicher Bewertungsmatrix mit Ausrichtung auf gemeinwohlorientierte und soziale Nutzungen der Daseinsvorsorge
- ... niedrigst mögliche Bewertung des Erbbauzinsetrags für Grundstückseigentümerin (öff. Hand), d.h. Erbbauzinswettbewerb gegen ≥ 0 für (wird derzeit schon praktiziert!)

* Das Netzwerk GI (Netzwerk gemeinwohlorientierter Immobilienakteur*innen) versteht sich als ›Think Tank‹, der Impulse gibt zur operativen Umsetzung einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung.

Die Mitglieder sind Menschen mit praktischer Erfahrung in bauwirtschaftlichen Bereichen wie Objektplanung, Immobilien-Management, -betrieb und -verwaltung. Sie sind alle in gemeinwohlorientierten Unternehmen oder Projekten tätig (z.B. Genossenschaften, Syndikaten, Verbänden usw.). Alle sind mit Projekten im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg aktiv, in ihrem Handlungsfeld aber nicht auf den Bezirk beschränkt.

2. Problem: Grundstücke

Konzeptverfahren werden aus vergaberechtlichen Gründen für teilweise sehr kleine Grundstücke mit planungsrechtlich schwierigen Situationen vorgesehen. Der Aufwand für solche „Problemgrundstücke“ wirtschaftliche Konzept zu planen, ist extrem groß (= Missverhältnis von Möglichkeitsraum : Planungsaufwand).

Vorschläge/Forderungen:

- Möglichkeiten der Direktvergabe von „kleinen Problemgrundstücken“ an gemeinwohlorientierte und/oder gemeinnütziger Projektträger über ein (Rechts) Gutachten prüfen lassen

3. Problem: Planungsaufwand

Die Anforderungen bezüglich der Planungsvorleistungen sind zu hoch für mögliche Bewerber/Gruppen, weil sie erhebliche Vorausleistungen/Investitionen in die Planung zur Folge haben.

Vorschläge/Forderungen:

- Konzentration bei der Bewertung auf das Nutzungskonzept und Plausibilität des Betriebskonzepts
- Schnelle Anhandgabe für einen relativ kurzen Zeitraum (1 Jahr), in dem Planung und Finanzierung für die Projektentwicklung geschehen muss. Gelingt das nicht, Rückfall und Neuausschreibung.

4. Problem: Verfahren

Die Klärung der Grundvoraussetzung für das Vergabeverfahren erfolgt teilweise erst nach der Ausschreibung im Netz und nach der Durchführung von Beteiligungsveranstaltungen. Akteure der öffentlichen Hand treten „nachträglich“ auf und melden Bedarfe an. So treten erhebliche Verzögerungen des Ausschreibungsverfahrens auf, und es werden viele Fragen seitens möglicher Interessenten ausgelöst, deren Beantwortung personelle Ressourcen innerhalb der Verwaltung binden und die Interessenten zu Umplanungen zwingen.

Vorschläge/Forderungen:

- Einbindung der AG Konzeptverfahren auf Landesebene, um funktionsübergreifende Kooperation zwischen Senatsverwaltungen und Fachbereichen des Bezirks zu organisieren.
- Vorgelagertes ko-produktives Verfahren durchführen mit dem Ziel, auf die Deckung von Bedarfen ausgerichtete „Zielvorstellungen“ abzustimmen, die vor Ausschreibung als Vorgabe für jedes einzelne Konzeptverfahren gesetzt werden und im Prozess nicht mehr von anderen Akteuren der öffentlichen Hand in Frage gestellt werden können.