

Sanierungsgebiet Rathausblock

4. AG Wohnen und Soziales

Mittwoch, 12.07.2018 17.00 – 19.00 Uhr

Rathaus Kreuzberg, Yorckstraße 4-11, Raum 2051

Protokoll

Version: 1.0 / Stand: 02.08.2018 / Franziska Kluge, S.T.E.R.N. GmbH

Teilnehmer*innen: siehe TN-Liste

1. Begrüßung, Aktuelles

- Es gab keine Anmerkungen zum Protokoll.
- Nach der Nachricht über die Verzögerung der Grundstücksübertragen bitten die Anwesenden aus der Zivilgesellschaft um eine Information zum Verfahrensstand.
- BA und S.T.E.R.N. legten dar, dass es sich um Verzögerungen, aber nicht um einen Stopp der Übertragung handelt. Das laufende Verfahren zur Gebietsentwicklung ist damit nicht gefährdet. Alle Arbeitsschritte werden wie geplant weiterverfolgt. Auf dem 2. Forum Rathausblock am Montag, dem 16.07.2018, wird dazu ausführlich informiert. Voraussichtlich werden Vertreter*innen von SenFin und BIM sowie Stadtrat Schmidt anwesend sein.

2. Auswertung Werkstatt Wohnen und Soziales am 15.06.2018

- Mit rd. 50 Teilnehmern ist die Werkstatt auf eine gute Resonanz gestoßen.
- Die AG merkte an, dass verschiedene Punkte in den Arbeitsgruppen, z.B. zu der Frage der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften nicht ausreichend angesprochen wurden. Auch erfolgte die Priorisierung in einigen Fällen zu schnell. Trotzdem traten in den Arbeitsgruppen tlw. neue und spannende Ideen zutage.
- Die Impulsvorträge wurden als wichtiger thematischer Input gesehen.
- Jedoch wurde auch angemerkt, dass das Thema Soziales zu wenig Raum hatte.
- Die Themen und Ergebnisse, auch der anderen Werkstätten und Lernlabore, sollten in irgendeiner Form zusammengeführt werden, damit sie nicht verloren gehen. Frau Dannel erläuterte, dass die Zusammenführung der Ergebnisse im Rahmen des Bau- und Nutzungskonzepts passiert.
- Weitere Anmerkungen zur Werkstatt können von den AG-Mitgliedern nachgereicht werden.
- Die Dokumentation befindet sich noch in der Abstimmung und wird voraussichtlich in der kommenden Woche versandt. Die Auswertung der Thementische wurde bereits verschickt.

3. Vorbereitung der Ausschreibung

- Frau Haverbeck legt dar, dass sich bei der Werkstatt unterschiedliche Themenblöcke herauskristalli-

siert haben:

- die Frage, für wen wir im Rathausblock bauen wollen
- die Notwendigkeit einer Konkretisierung der sozialen Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet
- die Frage danach, wie wir zusammen leben wollen, auch mit Blick auf das Thema Gemeinwesen
- Zur Bearbeitung der ersten beiden Themen soll eine Studie ausgeschrieben werden, welche vor allem die Wohnbedarfe mit konkreten Zahlen unterlegt (u.a. Klärung der Wohnbedarfe, Untersuchung der Bedarfe besonderer Bevölkerungsgruppen, Definition von Bezahlbarkeit/sozial verträglichen Mieten im Rathausblock). Mit der Studie sollen Empfehlungen für die Rahmenbedingungen für den künftigen Wohnungsneubau für das Bau- und Nutzungskonzept vorbereitet werden.
- Auf Grundlage der Studie können dann die sozialen Sanierungsziele für Wohnungsneubau im Sanierungsgebiet konkretisiert werden. Dies ist relevant als rechtliche Beurteilungsgrundlage und Absicherung der Vorgaben für den Wohnungsneubau sowie Baumaßnahmen im Bestand.
- Neben der Auswertung vorhandener Daten soll eine Befragung von rd. 30.000 Haushalten Teil der auszuschreibenden Studie sein. Zusätzlich zur Datenerhebung mittels Befragung sollen besondere, z. T. schwer erreichbare Bevölkerungsgruppen, direkt angesprochen werden, ggf. über Multiplikatoren. Eine Gewichtung und Interpretation der Studienergebnisse ist ebenfalls Teil der Aufgabenstellung.
- Vorgeschlagene Indikatoren für die Datenerhebung sind u. a.:
 - Haushaltseinkommen
 - Inanspruchnahme staatlicher Transferleistungen
 - WBS-Anspruch
 - Altersstruktur
 - Haushaltsgröße
 - Wohnraumversorgung pro Haushalt
 - Dringlichkeit des Raumbedarfs
 - Überbelegung
 - Miete
 - Umwandlung in Eigentum
 - Miete nach Neuvermietung
 - Mietpreisentwicklung
 - Wegfall von Wohnraumförderung
 - Neubautätigkeit
- Die Themen „weitere Wohnbedürfnisse“ (über messbare Zahlen hinaus) und Gestaltung des Gemeinwesen sollen mittels eines kreativen Prozesses, bspw. auch über aufsuchende Bewohner*innenbeteiligung, bearbeitet werden. In welcher Form dies erfolgt, sollte im weiteren Verlauf gemeinsam mit der AG Wohnen und Soziales konkretisiert werden.

Diskussion

- Der Ansatz eine Studie zu beauftragen wurde von der AG prinzipiell positiv bewertet.
- Es wurde angemerkt, dass nicht jede Studie automatisch das erwünschte Ergebnis bringt.
- Die Ergebnisse der Studie sind auch wichtig hinsichtlich einer zukünftigen Politikveränderung, auch mit Blick auf die städtischen Wohnungsunternehmen, die bisher keine Querfinanzierung für die Sicherstellung preiswerten Wohnraums erhalten.
- Zusätzlich sollten in die Untersuchung ggf. auch Vermietungsportale einbezogen werden.
- Eine Darstellung von Qualität und Quantität der erfolgten Verdrängung sollte Aufgabenstellung der Studie sein.

- Die Liste der vorgeschlagenen Indikatoren ist nicht abschließend und sollte ergänzt werden.
- Prinzipiell bestehen im Sanierungsgebiet u. a. mit dem Sanierungsrecht mit Sozialplanverfahren und dem Milieuschutzrecht (für die Bereiche mit Bestandswohnen im Rathausblock) Möglichkeiten der Einflussnahme hinsichtlich Verdrängungsmechanismen, aber auch hier sind dem BA Grenzen gesetzt.
- Eine Befragung von Nachbarschaftsinitiativen und -einrichtungen wäre hilfreich mit Blick auf das Ansprechen sonst schwer erreichbarer Zielgruppen (u. a. Geflüchtete, Migranten). Die Kontakte und Netzwerke der Initiativen sollten für eine Befragung genutzt werden. Wohnungslose und Geflüchtete ohne eigene Wohnung werden mit einer Haushaltsbefragung nicht erreicht.
- In das Anforderungsprofil der Auftragnehmer*innen sollten Sprachkenntnisse aufgenommen werden (Ansprache von Bewohner*innen mit Migrationshintergrund).
- Betreutes Einzelwohnen ist so gut wie nicht mehr im Kiez zu finden. Daten dazu sollten mit der Studie erhoben werden.
- Wichtige Fragen sind: Wie erreichen wir flexibles Wohnen, ggf. mit flexiblen Grundrissen, und wie kann die Verbindung von Wohnen und Arbeiten ermöglicht werden. Raumbedarfe gibt es nicht nur für das Wohnen, sondern auch für „Lebensräume“ und Räume für Gemeinschaft. Mögliche Wohnformen für die zukünftige Bebauung und Arten des Wohnens sind, wie auch Fragen nach Formen preiswerten Bauens, mit Hilfe der Studie nicht ermittelbar. Dies kann und muss im weiteren Verlauf besprochen werden. (→ Themenspeicher)
- AG-Mitglieder und ein Vertreter der BIM fragten, ob eine neue Datenerhebung tatsächlich notwendig ist und nicht bereits ausreichend Daten zur Verfügung stehen. Für das Anstoßen einer Politikveränderung sollte der Datenbestand umfassend genug sein.
- Frau Haverbeck stimmt zu, dass bereits sehr viele Daten vorliegen.
- Der Vertreter der BIM merkte an, dass das mit der Studie nachgewiesene Mietzahlungsvermögen der meisten potentiellen Kreuzberger Mieter*innen voraussichtlich unter den Vermietungsmöglichkeiten der WBM liegen. Eine daher viel interessantere Frage ist, wie die WBM so preiswert, wie gefordert, bauen kann. Die Vertreterin der WBM betonte, dass 6,50 Euro/m² den derzeit möglichen Mietpreis darstellen.
- Mit Blick auf das weitere Verfahren ist es wichtig, dass die in der Studie ermittelten Ergebnisse zu den Wohnbedarfen und die daraus abgeleiteten Vorgaben, bspw. hinsichtlich der notwendigen Wohnungsgrößen, von den Wohnungsunternehmen beachtet werden. Die Vertreterin der WBM betonte, dass die Studie einen wichtigen Baustein für das darauf aufbauende Bau- und Nutzungskonzept darstellt und die WBM sich in jedem Fall an den Ergebnissen der Studie orientiert.
- Ein Austausch mit der AG Wohnen und Soziales zum konkreten Vorgehen sowie eine Vorstellung und Besprechung der Ergebnisse in der AG soll Teil des Auftrags sein.
- Für den noch zu konkretisierenden kreativen Prozess könnte das Prinzip der Aktionsforschung genutzt werden, auch im Sinne einer Ermächtigung der Betroffenen und Motivation zu Beteiligung.
- Im Vernetzungstreffen der Initiativen wurde die Verbindung von Gemeinwesen und der Bodeneigentumsfrage besprochen. Eine entsprechende Studie wurde im Auftrag des BA erstellt (→ Studie zur gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung). Die AG schlägt vor, den Vorschlag des Vernetzungstreffens zu diesem Thema auch im Rahmen der AG zu diskutieren.
- Es gab den Hinweis, bestimmte Bedarfsgruppen nicht mit dem Attribut „besonders“ zu beschreiben.

4. Verabredungen, Termine, Sonstiges

Verabredungen

- S.T.E.R.N. erarbeitet zusammen mit dem BA einen Vorschlag für den Ausschreibungstext. Die AG erhält

den Vorschlag Anfang August. Aufgrund der Ferienzeit wird der Text von den AG-Mitgliedern per Mail kommentiert. Der abgestimmte Ausschreibungstext sollte möglichst Mitte/Ende August vorliegen, so dass Ende September Angebote vorliegen. Als Bearbeitungszeitraum der Studie wird Mitte Oktober 2018 bis Ende Januar 2019 anvisiert.

- Das nächste **Treffen der AG Wohnen und Soziales** findet am Dienstag, dem **11.09.2018, 17 Uhr**, in Raum 2051 statt. Voraussichtliche Themen sind:
 - Zusammensetzung der Auswahljury für die Studie Wohnbedarfe
 - Austausch zum Begriff Gemeinwesen und nächste Schritte zur Herangehensweise

Überblick weitere Termine im Sanierungsgebiet

- Mo 16.07.2018, 18-20 Uhr, Forum Rathausblock, Rathaus Kreuzberg, BVV-Saal
- Di 28.08.2018, 17-19 Uhr, AG Bau- und Nutzungskonzept, Rathaus Kreuzberg, R 2051.
- Auf der Werkstatt Wohnen und Soziales wurde aus der Zivilgesellschaft der Wunsch geäußert, die Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM) besser kennenzulernen. Die WBM greift diesen Wunsch auf und lädt herzlich alle Interessierten am Mittwoch, dem 29.08., 18 Uhr, in das Heizhaus der WBM in der Dircksenstraße 38 ein. Geplant ist eine ca. 45minütige Exkursion, u. a. zum Haus Schwarzenberg, im Anschluss Austausch an Thementischen und im Plenum. Eine gesonderte Einladung zu diesem Termin wird noch über den Verteiler verschickt.