

Sanierungsgebiet Rathausblock

1. AG Wohnen und Soziales

Dienstag, 27.02.2018 17.00 – 20.00 Uhr

Rathaus Kreuzberg, Yorckstraße 4-11, Raum 2051

Protokoll

Version: 1.0 / Stand: 20.03.2018 / Ulrike Dannel, S.T.E.R.N. GmbH

Teilnehmer*innen: siehe TN-Liste

1. Begrüßung, Tagesordnung, Vorstellungsrunde, allgemeine Anmerkungen

- S.T.E.R.N. begrüßt die Teilnehmer*innen zum ersten Treffen von Interessierten, die sich mit dem Thema Wohnen und Soziales im Sanierungsgebiet befassen möchten. Ebenso wie bei den anderen Themen Gewerbe und Kultur sowie Geschichte des Ortes soll es eine öffentliche Werkstatt geben, die es vorzubereiten gilt.
- Die Teilnehmer*innen stellen sich kurz vor und nennen ggf. ihre Zugehörigkeit zu einer Initiative oder ihren Interessenhintergrund.

Tagesordnung

1. Begrüßung und Einleitung
 - Vorstellungsrunde
 - Ziel des heutigen Treffens
2. Darstellung inhaltlicher Rahmen für die Themen Wohnen und Soziales im Sanierungsgebiet Rathausblock
3. Vorstellung Zeitrahmen und inhaltliche Bausteine zur Konkretisierung des Themas
 - Erfassung der Bestandssituation
 - Studie Wohnen zur Konkretisierung der Bedarfe und Anforderungen an Wohnen auf dem Dragonerareal
4. Vorbereitung Online-Dialog „Wohnen und Soziales“
 - Vorstellung Ablauf
 - Diskussion über Themen
5. Vorbesprechung der Werkstatt „Wohnen und Soziales“
 - Abstimmung Termin und Dauer der Werkstatt
 - Erläuterung nächste Schritte
6. Verabredungen, nächste Handlungsschritte
 - Arbeitsaufträge und Verabredungen
 - Termine

Allgemeine Anmerkungen

- Von Seiten der Teilnehmenden wird darauf hingewiesen, dass die grundsätzliche Herangehensweise an den Prozess erläutert werden soll. Ebenfalls soll geklärt werden, wie sich Wohnen und Soziales und der Prozess der Erarbeitung der Kooperationsvereinbarung zueinander verhalten.
- Der Charakter der Veranstaltung soll erörtert werden – dient dieses Treffen nur zur Vorbereitung einer

Werkstatt Wohnen und Soziales oder entsteht daraus eine regelmäßige AG? Herr Matthes erläutert, dass zum einen die Werkstatt in diesem Treffen vorbereitet werden soll und zum anderen könnte eine AG das Thema begleiten, sofern dies gewünscht ist. Es geht um eine Konkretisierung der Themen für das Bau- und Nutzungskonzept und den städtebaulichen Wettbewerb für das Dragonerareal.

- Es sollten Fragen zur Finanzierung des Wohnungsneubaus, zur Berechnung der Mieten und der Struktur der Wohnungsbaugesellschaften geklärt werden.
- Man sollte in einem Modellcharakter denken und Lösungen für bezahlbare Mieten bei ansprechender und hochwertiger Architektur sicherstellen → neue Modelle des miteinander Wohnens
- Es wird gefragt, ob es bestimmte Rahmenkriterien für den Bau von neuen Wohnungen auf dem Areal gibt, z.B. Anzahl der gebauten Wohnungen oder bestimmte Bauträger.

2. Inhaltlicher Rahmen für die Themen Wohnen und Soziales im Sanierungsgebiet

- Herr Matthes erläutert, dass keine Themen von vornherein gesetzt sind. Es gibt einen methodischen Vorschlag, eine Online-Befragung durchzuführen, um mehr Input für die Werkstatt zu haben. (→ Feedback aus anderen Werkstätten: effizienteres arbeiten bei ausgereifterer Arbeitsgrundlage)
- Für die Konkretisierung der sozialen Sanierungsziele für den Wohnungsbestand im Rathausblock sind weitere Untersuchungen der Sozialstruktur notwendig. Es soll zudem geprüft werden, ob eine Erweiterung des sozialen Erhaltungsgebietes Hornstraße begründet werden kann. Damit könnten Bewohner*innen im Bestand besser vor möglichen Aufwertungstendenzen geschützt werden. Die Vielzahl der gestellten Bauanträge zeigt, dass solche Tendenzen bereits bestehen. Weiterhin muss für das Sanierungsverfahren eine Erfassung der Bestandswohnsituation zu Beginn und nach Abschluss der Sanierung erfasst werden, um die Veränderung zu messen.
- Thema soziale Infrastruktur: bisher sind zwei Standorte im Gebiet geplant, eine Kita und eine Jugendfreizeiteinrichtung. Über die Notwendigkeit weiterer Wohnfolgeeinrichtungen (z.B. für die Themen Senior*innen, Nachbarschaft) muss nachgedacht werden.
- Planungsrechtlich wird im Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs ein Bebauungsplan aufgestellt, der eine Zonierung vorgibt: Bereiche für Wohnen, Gewerbe, Grünflächen etc. Diese kann auch vertikal innerhalb eines Gebäudes sein. Alle Fragestellungen der sektoralen Themen fließen in das Bau- und Nutzungskonzept ein, welches die Anforderungen an den Wettbewerb formuliert und ab Herbst erstellt wird.
- In der Kosten und Finanzierungsübersicht sind ca. 14 Mio. Euro aus der Städtebauförderung für den öffentlichen Wohnungsneubau eingestellt. Der Senat sieht vor, dass dieser durch eine städtische Wohnungsbaugesellschaft realisiert wird, wobei auch die Förderung anderer gemeinwohlorientierter Partner denkbar ist. Mindestens 50% der errichteten Wohnungen werden öffentlich gefördert und sind mit einer 30jährigen Zweckbindung belegt. Damit können geförderte Mieten von 6,50 Euro/m² (1. Förderweg) und 8,50 Euro/m² (2. Förderweg) realisiert werden.

Diskussion

- Wie wird mit dem Thema Wohnen und Soziales grundsätzlich umgegangen und was wird konkret in der ersten Werkstatt behandelt? → gesamtstädtische Perspektive (Stadt von Unten)
- Was wird in 10 Jahren Sanierung alles gemacht?
- AW: Entwicklung von Modellen und Konzepten, Werkstatt als wichtiger Meilenstein in der Konkretisierung der Themen, Klärung, was sind die Bedarfe im Gebiet und der Umgebung, wie viele Wohneinheiten können tatsächlich realistisch untergebracht werden, der Weg dorthin wird mit der AG zusammen besprochen und abgestimmt
- Wie weit geht Mitbestimmung? → Wunsch nach tatsächlicher Mitbestimmung anstelle „normaler“

Bürgerbeteiligung

- Es gibt den Wunsch weniger dichter und enger Bebauung → Herausforderung im Hinblick auf gesamtstädtische Wohnungsmarktsituation: Idee, modellhaft aufzuzeigen, was verschiedene Dichten in der Bebauung bedeuten und dies konkret zu machen, was allerdings erst im Rahmen des Bau- und Nutzungskonzepts aus Bezirkssicht sinnvoll ist.
- Wunsch, qualitative Aussagen zum Thema Wohnen und Soziales mit Hilfe einer Bedürfnismatrix zu analysieren, die unabhängig von Rahmenbedingungen, z.B. Anzahl der Wohneinheiten, steht → qualitative Bedürfnisse sind Anforderungen an den städtebaulichen Wettbewerb
- Kooperationsvereinbarung: Inhalte zu Wohnen und Soziales fließen möglichst in Kooperationsvereinbarung ein, können dort aber nicht vertiefend erörtert werden; Vereinbarung dient als grober Rahmen
- WBM möchte als kommunale Wohnungsbaugesellschaft in der Kooperationsvereinbarung als Partner für den Wohnungsneubau berücksichtigt werden.
- Kann durch die Kooperationsvereinbarung ein langfristig stabiles Mietenniveau garantiert werden kann, wenn Wohnungsbaugesellschaften die Bauträger sind?

3. Zeitrahmen und inhaltliche Bausteine zur Konkretisierung des Themas

- Es besteht ein konkretes Handlungserfordernis von Seiten der Politik (→ Stadtrat Schmidt und Senatorin Lompscher) bezahlbaren Wohnraum zu schaffen

Zeitschiene

- Mai 2018: geplanter Termin für eine Werkstatt „Wohnen und Soziales“
- Vor- und Nachbereitung der öffentlichen Werkstatt durch eine AG Wohnen und Soziales
- Gemeinsame Erarbeitung einer Ausschreibung für eine Studie Wohnen und Soziales (Neubau): paritätisch besetzte Vergabekommision, Begleitung der Studie durch AG, Ergebnisse im September als Vorgabe für das Bau- und Nutzungskonzept
- Herbst 2018: Start der Konkretisierung des Bau- und Nutzungskonzepts
- 2019: Ausschreibung des städtebaulichen Wettbewerbs

Diskussion

- Der Vorschlag, einen Online-Dialog zur breiteren Sammlung von Bedarfen und Anforderungen an Wohnen und Soziales im Rathausblock durchzuführen, wird von den Teilnehmenden als noch nicht sinnvoll erachtet. Daher soll die Klärung dazu vertagt werden.
- Wie werden die Ziele des Senats mit der AG abgestimmt, solange die Kooperationsvereinbarung noch nicht abgeschlossen ist? → AW: SenSW begleitet den gesamten Prozess, alle Schritte werden abgestimmt.
- Diese AG sollte als Facharbeitsgruppe angesehen werden, welche den Prozess und die Anforderungen an Wohnen und Soziales definiert. Ziel: Klärung der Frage, wie man eigentlich wohnen möchte.

Stimmungsbild: Wohnen und Soziales als regelmäßige AG

- S.T.E.R.N. möchte ein Stimmungsbild darüber herstellen, ob die Treffen zum Wohnen und Soziales regelmäßig als AG stattfinden sollen.
- → es wird eingefordert, dass es ein Mitbestimmungsrecht innerhalb der AG geben soll
- AG braucht eine geregelte Organisation, eine arbeitsfähige Gruppengröße, soll aber für alle offen sein

Ergebnis des Stimmungsbildes

- Gruppe möchte regelmäßig an der Thematik weiterarbeiten
- neue Teilnehmer*innen sind willkommen
- Teilnehmende sind aufgefordert, die Treffen der AGs mitvorzubereiten

4. Vorbereitung Onlinedialog „Wohnen und Soziales“

→ Tagesordnungspunkt entfällt, da diese Methode zunächst nicht genutzt werden soll.

5. Vorbesprechung der Werkstatt „Wohnen und Soziales“

Themensammlung

Wohnformen

- Qualitative Bedürfnisse ans Wohnen (Sicherheit, Sonne etc.) → hinterher als politisches Interesse anerkennen
- Hybridnutzung / Teilgewerbe
- Wohnen und Gewerbe zusammendenken (Bsp. Atelierswohnungen)
- Altersgerechtes Wohnen mit flexiblen Grundrissen für jede Lebensphase
- Visionen: Wie wohnen wir miteinander?
- Wie organisieren wir Wohnen in einem Haus?
- Dichte: Wie intensiv wird die Nutzung?

Rechtliches / Finanzierung

- Wie Privateigentum verhindern?
- Selbstverwaltung (auch strukturell)
- Wer soll das bezahlen? Bezahlbarkeit: Wie können wir bezahlbaren Wohnraum gewährleisten?
- Modelle für bezahlbaren Wohnraum

Zukünftige Bewohner*innen:

- „Mehr Mensch“: leisen und laute Stimmen gleichermaßen erreichen

Gemeinschaft

- Wohnen als Lebensform: Wie kann gemeinschaftliches Wohnen funktionieren?
- Wie kann man zusammen wirtschaften?
- Rolle der öffentlichen Räume
- Nachbarschaft und Eingliederung ins Quartier

Soziales

- Visionen für die Erhaltung der Gesundheit im Gebiet
- Barrierefreiheit und Inklusion in Wohnung und Umgebung
- Menschen mit Behinderung in Planung integrieren

Architektur

- Gute Architektur
- nachhaltige Bauformen und Materialien
- (ökologische) Baustandards
- Visionen: Raum und Architektur
- Wie können auf dem Areal 500 Wohneinheiten realisiert werden? (→ Höhe und Breite)

Sonstiges

- Matrix aus qualitativen Bedürfnissen als durch Politik anerkanntes gemeinsames Interesse

Terminvorschlag Werkstatt

- **Freitag, 25.05.2018**, als halbtägige Veranstaltung
- Diskussion, ob Zwischenstände der anderen AGs / Studien vorgetragen werden sollen → Aufzeigen der Zusammenhänge zwischen den Themen
- → zu diesem Zeitpunkt nicht zwingend notwendig, sollte vor/mit Erstellung des Bau- und Nutzungskonzeptes erfolgen
- → ggf. nur als kurze Status-Updates aus den anderen AG's
- Themen sollten zunächst separat gedacht werden und eine Haltung dazu entwickelt werden, um sie später in der Komplexität der anderen Themen zu diskutieren

6. Nächste Handlungsschritte und Termine

Termine

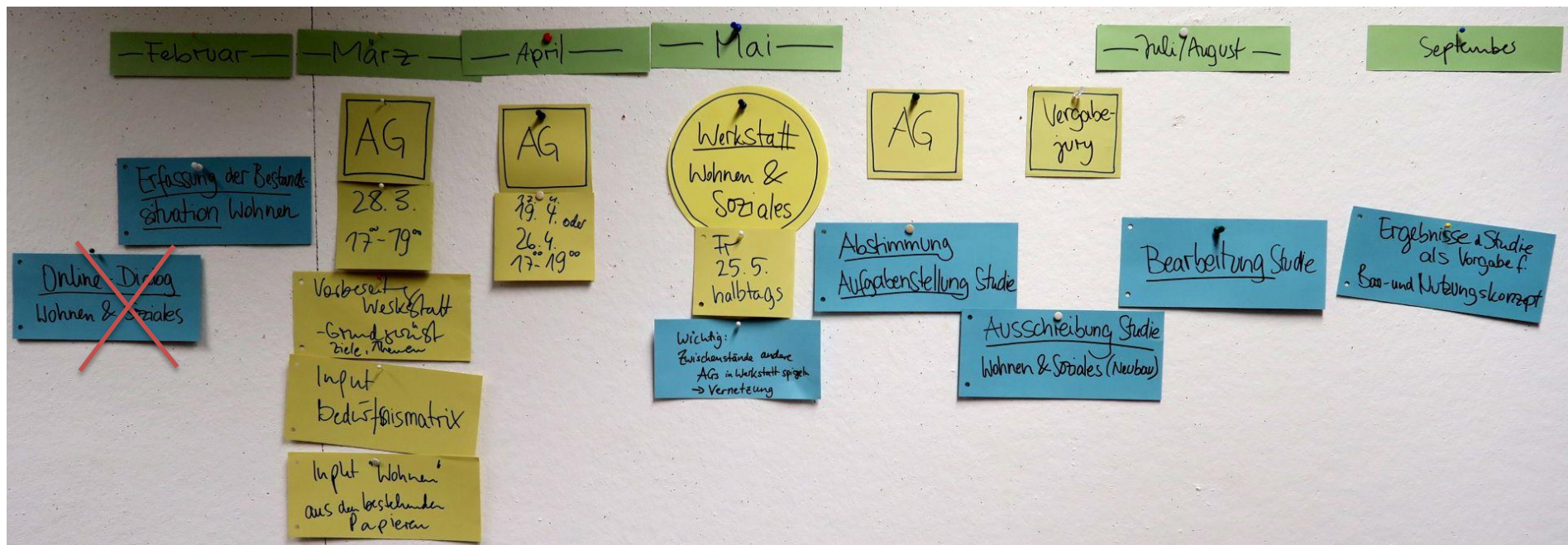
- 2. AG Wohnen und Soziales: Mittwoch, 28.03.2018, 17-19 Uhr, Raum 2051
- 3. AG Wohnen und Soziales: Donnerstag, 19. oder 26.04. oder Dienstag, 17.04.2018, 17-19 Uhr (abhängig vom Termin des zweiten Lernlabors Gewerbe und Kultur) → Nachtrag: AG Wohnen findet am 19.04.2018 statt

Themen für die AG Wohnen und Soziales am 28.03.2018:

- Input: Modell einer Bedürfnismatrix
- Input: Wohnen und Soziales in den bisherigen Untersuchungen
- Vorbereitung der Werkstatt: Ziele, Inhalte, Methoden
- Die Teilnehmenden stimmen zu, dass der Mailverkehr der AG in einem offenen Verteiler organisiert wird (sichtbare Mailadressen).

Anlage:

Zeitschiene: Thema Wohnen und Soziales im Sanierungsgebiet



Themensammlung für Werkstatt

The corkboard is organized into seven columns, each headed by a yellow circular label. The sticky notes are light blue and contain handwritten text in German.

ARCHITEKTUR	WOHN-FORMEN	RECHTLICHES	ZUKUNFTIGE BEWOHNER*INNEN	GEMEINSCHAFT	SOZIALES	SONSTIGES
gute Architektur	qualitative Bedürfnisse ans Wohnen (Sicherheit, Sonne...) → hinterher als pol. Interesse anerkennen	Wie Privateigentum Verhindern?	Bezahlbarkeit: Wie können wir bezahlbaren Wohnraum gestalten?	Wohnen als Lebensform: Wie kann gemeinschaftl. Wohnen funktionieren?	Barrierefreiheit + Inklusion	"Mehr Mensch": Wie erreichen wir laut + leise Stimmen?
Spannungsfeld: Architekturqualität & Bezahlbarkeit → Wie verbinden?	Dichte: Wie intensiv wird die Nutzung?	Modelle für bezahlbaren Wohnraum		Rolle öffentliche Räume	Menschen mit Behinderungen in Planung einbeziehen	
Nachhaltige Bauformen + Materialien	Wie organisieren ich Wohnen in einem Haus?	Finanzierungsmodelle		Nachbarschaft + Eingliederung ins Quartier	Gesundhaltung für alle / Gerade im Bereich Gesundheit	
(ökologische) Baustandards	Wohnen + Gewerbe zusammendenken (Bsp.: Atelierwohnungen)	"Wer soll das bezahlen?"		Wie kann man zusammen wirtschaften?		
Visionen: Raum + Architektur	Hybridnutzungen / "Teilgewerbe"	Selbstverwaltung (auch strukturell)				
Höhe + Breite → Wie können wir 400-500 Wohnungen unterbringen?	altersgerechtes Wohnen (flexible Grundrisse...)					
	Vision: Wie wohnen wir miteinander?					