



Paul Gerhardt Stift
Soziales gGmbH



Dokumentation

„Lebenswerte Nachbarschaften im Wedding“ –

**Kiezspaziergang durch die Bezirksregionen
Parkviertel und Wedding Zentrum mit dem
Stellvertretenden Bezirksbürgermeister und
Bezirksstadtrat Ephraim Gothe (SPD),
Abteilung Stadtentwicklung, Soziales und
Gesundheit**

am Mittwoch, 18. April 2018

Organisation und Durchführung

Sanja Gusić

Stadtteilkoordination Parkviertel
Paul Gerhardt Stift Soziales gGmbH, Stadtteil- und Familienzentrum,
Müllerstraße 56-58, 13347 Berlin
Tel.: 030 45005 117
Mail: stk-parkviertel@berlin.de

Claudia Schwarz

Stadtteilkoordination Wedding Zentrum
Treffpunkt SprengelHaus, Moabiter Ratschlag e.V.,
Sprengelstraße 15, 13353 Berlin
Tel.: 030/ 459 773 08/09
Mail: stk-wedding-zentrum@berlin.de

LEBENSWERTE NACHBARSCHAFTEN

Einladung zum Kiezspaziergang im Wedding mit Stadtrat Ephraim Gothe

Mittwoch, 18.4.2018

Start um 15:30 Uhr:

Concierge Service 1892, Oxforder Str. 4, 13349 Berlin

Ende gegen 18 Uhr:

AmMa e.V., Malplaquetstraße 25, 13333 Berlin



STATION 1: „Nachbarschaftshilfe für Ältere“



STATION 3:
„Barrierefreiheit und Bewegung
im Öffentlichen Raum“

STATION 5:
„Aktuelles aus dem
Milieuschutzgebiet Leopoldplatz“



STATION 2:
„Wohnformen für Ältere im Parkviertel“



1.Station

„Nachbarschaftshilfe für Ältere“ und Treffpunkt bei der Bau- und Wohnungsbaugenossenschaft 1892



Thematischer Input durch Cathleen Beck

Sozialmanagement / QMB

Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG

Knobelsdorffstraße 96

14050 Berlin-Charlottenburg

Treffpunkt und Concierge-Service Wedding der Wohnungsbaugenossenschaft 1892, Besuchsdienst durch den Verein Freunde alter Menschen e.V.

Als Bewohnerin und Bewohner der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG kann ein Concierge-Service in Anspruch genommen werden:

Dienstleistungen sind:

- Annehmen und Abgeben von Paketen und Päckchen
- Begleitung bei Arzt- und Behördengängen
- Kopier- und Faxservice, Buch- und Zeitschriftenbörse, Kleiderreinigung, Schuster
- Einkaufen und Liefern: Brötchen- und Zeitungsdienst, Lebensmittel und Getränke
- Schlüsselverwaltung einer Gästewohnung
- Internet: Kostenlos surfen, chatten und mailen
- Post: Briefkasten leeren in Abwesenheit
- Tickets und Karten: Reservieren und Beschaffen von Theater-, Kino und Konzertkarten sowie Tickets für Sportveranstaltungen
- Treffpunkt
- Vermitteln: Tischreservierungen, Babysitter, Terminvereinbarungen für Hausbesuche (Ärzte, Massagen, Frisör, Kosmetik) Reinigung (Fenster, Wohnung) Kfz-Zulassung

Themen:

- Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften haben eine soziale Verantwortung und können wichtige Beiträge für eine solidarische Nachbarschaft leisten

- Eine Anlaufstelle für ältere Menschen in unmittelbarer Nähe, wie z.B. das Conciergebüro eine darstellt, ist wichtig und erleichtert den Alltag. Auch beugt es Vereinsamung vor und unterstützt selbstbestimmtes Wohnen.
- Bezirkliche Konzepte für die Stärkung von Nachbarschaft sind im Hinblick auf Wohnen im Alter wichtig



Weitere Themen:

- Unzureichende Grünflächenpflege in der Promenade und im Schillerpark
- Sauberkeit rund um die Papierkörbe und im Park
- Öffentliche Toiletten in der Nähe des Parks fehlen

2. Station

„Wohnformen für Ältere im Parkviertel“: (Ecke Schwyzer Straße / Barfusstraße)



Wohnanlage Schwyzer Straße in Berlin

Architekten: Bruno Fioretti Marquez, Berlin/Lugano

Bauherr: Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft 1892 (BBWO 1892)

Standort: Schwyzer Str. 1-1c und Barfusstraße 20a-20d, Berlin

Fertigstellung: 2015

Neubau mit Bezug auf das gegenüberliegende Baudenkmal Siedlung Schillerpark, mit Welterbestatus (gebaut 1920): mit entsprechende Gebäudehöhe, reduzierte Formen, Flachdach, einem ausgebildeten Innenhof und tief liegenden Loggien

- Fläche: 4.800 Quadratmeter großes Eckgrundstück
- Entstanden ist ein viergeschossiges, hell verputztes Gebäude mit längsrechteckigen Fensteröffnungen.
- Die Anlage umfasst einen begrüntem, mit Obstbäumen bepflanzten Hof.
- Ein Spielplatz bietet Kindern Platz zum Toben.
- Eine Grünfläche mit Bänken lädt ältere Bewohner zum Aufenthalt ein.
- An einem Durchgang zwischen Hof und Straße ist an der Straßenecke ein Café in das Wohngebäude integriert.

„Die 73 Ein- bis Vierzimmerwohnungen von 40 bis 80 Quadratmeter Fläche sind generationenübergreifend angelegt. Davon sind 31 Wohnungen barrierefrei und zwei rollstuhlgerecht. Im Erdgeschoss des Gartenhauses bietet eine 350 Quadratmeter große Gemeinschaftswohnung Platz für zehn Senioren. Für alle Bewohner wurden Abstellflächen für Fahrräder, Kinderwagen und Rollatoren eingeplant.“

(Quelle: <https://www.baunetzwissen.de/gesund-bauen/objekte/wohnen/wohnanlage-schwyzer-strasse-in-berlin-5015077>)



Thematischer Input durch Dietmar Kruschel

Dipl. Sozialarbeiter/Sozialpädagoge

Leiter Pflegestützpunkt

Pflegestützpunkt Mitte

Reinickendorfer Straße 61

13347 Berlin

- Neben Fragen rund um die Pflege berät der Pflegestützpunkt Mitte viel rund um Wohnen im Alter.

- Möglichst selbständiger Zugang zur Wohnung sowie Nutzung der gesamten Wohnung einschließlich Bad und Balkon ist wichtig.
- Die Pflegeversicherung unterstützt Wohnumfeldverbesserung mit max. 4000 €/Maßnahme.
- Vermieter behindern oder verbieten Umbau immer wieder.
- Wenn ein Umzug gewünscht wird, dann gerne in bezahlbares betreutes Wohnen.
- Platzzahl im Bezirk ist viel zu gering (z.Zt. 1.858 Wohnungen zusätzlich mehr als 300 Seniorenwohnungen ohne Service).
- Es existieren lange Wartezeiten auf Seniorenwohnungen von teilweise mehreren Jahren.
- Umzug in einen anderen Bezirk ist für viele Senioren keine Option. Grund: Starke Verwurzelung im Kiez durch lange Wohndauer von oft vielen Jahrzehnten.
- Viele Umzüge wären nicht erforderlich, wenn der Zugang zur Wohnung barrierefrei wäre. Selten ist dies der Fall.
- Senioren wohnen oft allein in großen Wohnungen. Wohnungstausch wäre möglich, scheitert aber oft an der Miethöhe der neuen (kleineren) Wohnung.
- Pflegeheime sind in ausreichender Zahl vorhanden.
- Die Anzahl der Beschwerden über die Pflegequalität nehmen zu. Der Pflegenotstand wird ein immer größeres Thema und erschwert bzw. verhindert, dass Pflegebedürftige zu Hause wohnen bleiben können.
- Ambulant betreute Wohngemeinschaften sind für manche eine Alternative. Es fehlen aber regelmäßige nicht-anlassbezogene Prüfungen nach klientenbezogenen transparenten Prüfkriterien.

Weitere Themen:

Eingebracht durch Christiane Ginkel

Sozialdienst Servicewohnen im Paul Gerhardt Stift
Müllerstraße 56-58
13347 Berlin

- Längere Interessentenliste als Fluktuation;
- Immer häufiger Anfragen von Menschen im Umfeld, die aufgrund von neuen Eigentümern, Sanierungen und wesentlichen Mieterhöhungen in Not geraten
- Grundsätzlich fehlen bezahlbare Wohnungen mit Barrierefreiheit

3.Station

„Barrierefreiheit und Bewegung im öffentlichen Raum“ / Schillerpark

Beim Gang durch den Schillerpark wirft die Gruppe einen Blick auf die Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und lernt den Mobilitätsdienst kennen.

Thematischer Input durch Sonja Möser und Ante Jurlin

Mobilitätsdienst Mitte
Wallstr. 65
10179 Berlin

- In Verkehrskonzepten müssen zukünftig auch die Fußgänger und Menschen mit Beeinträchtigungen stärker in die Aufmerksamkeit gerückt werden.
- Zur Sicherheit bei der Überquerung von Straßen sind Gehwegvorstreckungen einzubeziehen.
- Dazu gehören ausreichende Beleuchtungsanlagen.
- Sitzgelegenheiten im öffentlichen Raum sind mit zu denken.
- Ein niedrigschwelliger Zugang zu Geschäften und Einrichtungen ist wichtig.
- Toiletten im öffentlichen Raum sind notwendig.
- Zugang zu Wasser, Trinkmöglichkeiten muss mitgedacht werden.
- Der Mobilitätsdienst ermutigt Stadtrat Gothe den Schillerpark aufzuwerten. „Schiller“ könnte im Rahmen eines Mottoparks mit Gedichten an verschiedenen Stationen wieder lebendig werden.





Kurzer Stopp an der Ungarnstraße



Das Bürgerbeteiligungsverfahren zur Ungarnstraße fand in der Karl-Marx Allee statt.

Bürgerbeteiligung heißt auch wohnortnahe Räume zu nutzen, um möglichst viele verschiedene Menschen die Möglichkeit zu geben, von Veränderungsprozessen zu erfahren und sich einbringen zu können.

Weitere Themen

Eingebracht durch Norbert Schneider

Bürgerinitiative Brüsseler Kiez

- **Die Planung muss den Menschen, der sich zu Fuß im öffentlichen Raum bewegt und aufhält, in den Mittelpunkt stellen.**
- **Parkraumbewirtschaftung**
Parkraumbewirtschaftung: weniger Abgase, weniger Lärm, weniger Parksuchverkehr, weniger Verkehr dadurch mehr Sicherheit, mehr Aufenthaltsqualität
- **Verkehr sicher gestalten**
Gehwegvorstreckungen um Ecken vom Parkverkehr frei zu halten
Querungshilfen schaffen

- Sichtbeziehungen gerade an Kreuzungen verbessern
- **Der motorisierte Verkehr muss entschleunigt werden**
 - Straßenprofil einengen
 - Moabiter Kissen einbauen
 - Fahrbahnverschwenkung
 - Verkehrsführung verändern
 - Durchgangsverkehr erschweren
 - Müllerstraße zwischen S-Bhf und Transvaalstraße / Barfusstraße Tempo 30 einführen
- **Fahrradverkehr fördern**
 - Fahrradstraße schaffen
 - Kopfsteinpflaster beseitigen
 - Anstellplätze für Fahrräder im Fahrbahnbereich setzen und somit nicht zu Lasten des Gehweges

4.Station

„Aktuelles aus dem Milieuschutzgebiet Leopoldplatz“/

AmMa65 e.V, Amsterdamer-, Ecke Malplaquetstraße

Der Spaziergang endet bei der Mietergemeinschaft AmMa65 in der Amsterdamer Str./ Malplaquetstr. Hier hat ein Käufer vor Ausübung des Vorkaufsrechts durch den Bezirk eine Abwendungsvereinbarung unterzeichnet.



Bewohnerinnen und Bewohner des Eckhauses Amsterdamer Straße 14 und Malplaquetstraße 25 haben sich zum Verein AmMa65 zusammen getan, als sie vom Verkauf des Wohnhauses an die Berliner Mähren AG erfuhren.

Für dieses Eckhaus wollte das Bezirksamt Mitte zum ersten Mal das kommunale Vorkaufsrecht, auf das die Kommune in sozialen Erhaltungsgebieten / Milieuschutzgebieten zurückgreifen kann, anwenden.

Doch der Investor hat sich vertraglich verpflichtet, die Ziele des Milieuschutzes einzuhalten: Mit einer sogenannten Abwendungsvereinbarung hat der Investor unterzeichnet, „... dass er die Ziele des Milieuschutzes einhält: keine Umwandlung in Eigentumswohnungen, keine teuren energetischen Maßnahmen, keine Luxusmodernisierungen, die Einhaltung der kiezspezifischen Verordnungsmieten. In diesem Fall dürfen die Nettokaltmieten nach Modernisierung 5,50 bis 6,50 Euro pro Quadratmeter nicht überschreiten.“ (Jericho 2018)

Alternativ stand die kommunale Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM) bereit, das Haus zu kaufen und zu sanieren. Ebenso gab es auf Initiative der Mietergemeinschaft AmMa65 auch Gespräch mit zwei Stiftungen Nord-Süd-Brücken und Umverteilen, die zum Kauf bereit standen.

„Für Baustadtrat Ephraim Gothe ist das jetzige Ergebnis ein Erfolg. "Ich finde die Abwendungsvereinbarung recht gut, sie bedeutet viel Schutz für die Mieter. Wenn das Stiftungsmodell oder der Kauf durch die WBM geklappt hätte, hätte ich mich noch mehr gefreut. Man kann das aber nicht erzwingen, man muss dem Erwerber die Möglichkeit der Abwendungsvereinbarung geben", so Gothe. Und: "Share Deals sind durch diese Vereinbarung auch nicht möglich!", so der Baustadtrat zu den Befürchtungen der Mietergemeinschaft. Bei Share Deals kauft eine GmbH die Häuser; die Anteile werden dann zum Beispiel an Immobilienfonds verkauft. (Jericho, 2018)

Der Käufer des Eckhauses ist die Wohninvest Beta GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Jakob Mähren, dieser erklärte auf die Anfrage der Berliner Woche:

„Für die Bewohnerinnen und Bewohner des Mehrfamilienhauses in der Amsterdamer Straße Ecke Malplaquetstraße bestand und besteht kein Grund zur Sorge. Als langfristiger Bestandhalter liegt ein fairer und sozialverträglicher Umgang mit unseren Mieterinnen und Mietern in unserem Interesse. Die von uns unterzeichnete Abwendungsvereinbarung enthält weitreichende Klauseln zum Mieterschutz. Bereits von vornherein hatten wir zudem eine Sozialcharta in den Kaufvertrag mit aufgenommen. Das Mehrfamilienhaus wird von uns nicht aufgeteilt und in Eigentumswohnungen umgewandelt. Grundsätzlich halten wir uns an die einschlägige Milieuschutzsatzung. Ebenso grundsätzlich betreiben wir keine sogenannten Luxussanierungen.“ (Jericho 2018)

Der Hausverein AmMa65 gründet zurzeit ein Netzwerk ZusammenFürWohnraum.

Im Gespräch mit Herrn Gothe diskutierten die Teilnehmenden Milieuschutz, Vorkaufsrecht und Abwendungsvereinbarung vor Ort.



Thematischer Input von Sandrine und Julian

AmMa 65 e.V.
Malplaquetstr. 25 | Amsterdamerstr. 14
13347 Berlin

- **Milieuschutz**
AmMa fordert die zeitliche Begrenzung des Milieuschutzes abzuschaffen, eine Erweiterung des Mietrechts sowie transparente und verständliche Information der Anwohnerschaft eines Milieuschutzgebietes (z.B. auf Bürger-Tafeln im öffentlichen Raum)
- **Vorkaufsrecht**
AmMa fordert ein automatisches Vorkaufsrecht für und in jedem Bezirk. Darüber hinaus eine Erweiterung der Abwendungsvereinbarung im Mietrecht und transparente und gut ausgebildete Ansprechpartner in jedem Bezirk. Auch Beratungen von betroffenen Miethäusern müssen erfolgen und zugänglich sein.
- **Sozialverträglicher Wohnraum**
Finanzielle Förderung von sozialen Wohnprojekten, Steuerliche Begünstigungen für „ethische“ Käufer.
- **Wirtschaftlichen Reform**
Offizielles Verbot von Share Deals auf Immobilien
- Schaffung eines nachbarschaftlichen Bodenfonds (CLT) und so den Boden aus der Spekulation ziehen
- **Stadtentwicklung**
Mehr Ausschreibungen von staatlichen Grundstücken und Objekten für soziale Wohnprojekte, sowie Nutzung von Leerstand. Auch mehr Neubau von Sozialwohnungen wird gebraucht.

Weitere Informationen dazu:

Verein AmMa65 – Herz statt Profit: www.amma65.de

Jericho Dirk (18.01.2018): Bezirk verpflichtet erstmals Hauskäufer zur Einhaltung der Kiezmieten. Siehe: https://www.berliner-woche.de/mitte/c-soziales/bezirk-verpflichtet-erstmals-hauskaeuer-zur-einhaltung-der-kiezmieten_a141266

Der Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit, Ephraim Gothe, informiert: Pressemitteilung Nr. 028/2018 vom 19.01.2018: Abwendungsvereinbarung zum Vorkaufsrecht Amsterdamer Str. 14 / Malplaquetstraße 25, siehe:

<https://www.berlin.de/ba->

[mitte/aktuelles/pressemitteilungen/2018/pressemitteilung.667468.php](https://www.berlin.de/ba-mitte/aktuelles/pressemitteilungen/2018/pressemitteilung.667468.php)

Medienkontakt: Bezirksamt Mitte, Bezirksstadtrat Ephraim Gothe , Tel.: (030) 9018-44600

Kurze Zusammenfassung

Bei wunderschönem Wetter nahmen ca. 60 Personen am Kiezspaziergang mit dem Stellvertretenden Bezirksbürgermeister und Bezirksstadtrat Ephraim Gothe (SPD), Abteilung Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit teil.

Ein Rollator und ein Rollstuhl stand zur Verfügung, um Barrierefreiheit und Mobilität im öffentlichen Raum zu erforschen.

Über die Themen

- Concierge-Service bei der Berliner Bau- und Wohnungsbaugenossenschaft 1892,
- generationsübergreifendes Konzept der Wohnanlage in der Schwyzer Straße,
- Servicewohnen für Senioren auf dem Gelände des Paul Gerhardt Stifts,
- Pflegestützpunkt Mitte mit seinen Beratungsangeboten,
- Milieuschutzgebiet Leopoldplatz und Vorkaufsrecht
- Dienstleistungen des Mobilitätshilfedienst des Humanistischen Verband Deutschlands
- Barrierefreiheit, Mobilität und Bewegung in öffentlichen Räumen und niedrigschwellige Zugänge zu Einrichtungen und Geschäften

hinaus, diskutierte die Gruppe auch über das Konzept der Seniorenwohnhäuser der 1970er Jahre

- Städtische Baugrundstücke wurden kostenlos an eine Wohnungsbaugesellschaft übergeben mit der Auflage Sozialwohnungen für Senioren zu bauen
- Der Bezirk war Generalmieter und übergab die Wohnungen.
- Die Wohnungen waren sogenannte „Mini-Apartments“ zwischen 40 und 50 Quadratmeter, mit Waschküchen, Gemeinschaftsräume, einem Hausmeister und ab 100 Bewohner und Bewohnerinnen auch mit einem/r Sozialarbeiter/in.
- Wohnungsinteressierte benötigten keinen Wohnberechtigungsschein!
- Die Wohnungssuchenden mussten mindestens 60 Jahre sein, mit einem geringen Einkommen

- Ärztlich bescheinigt, benötigen Sie einen Nachweis, dass sie noch selbst einen Haushalt führen können.

Auch wenn das Wohnen im Alter heute vielfältiger geworden ist, verdeutlicht das Konzept der Seniorenwohnhäuser wichtige Elemente für das Wohnen im Alter.