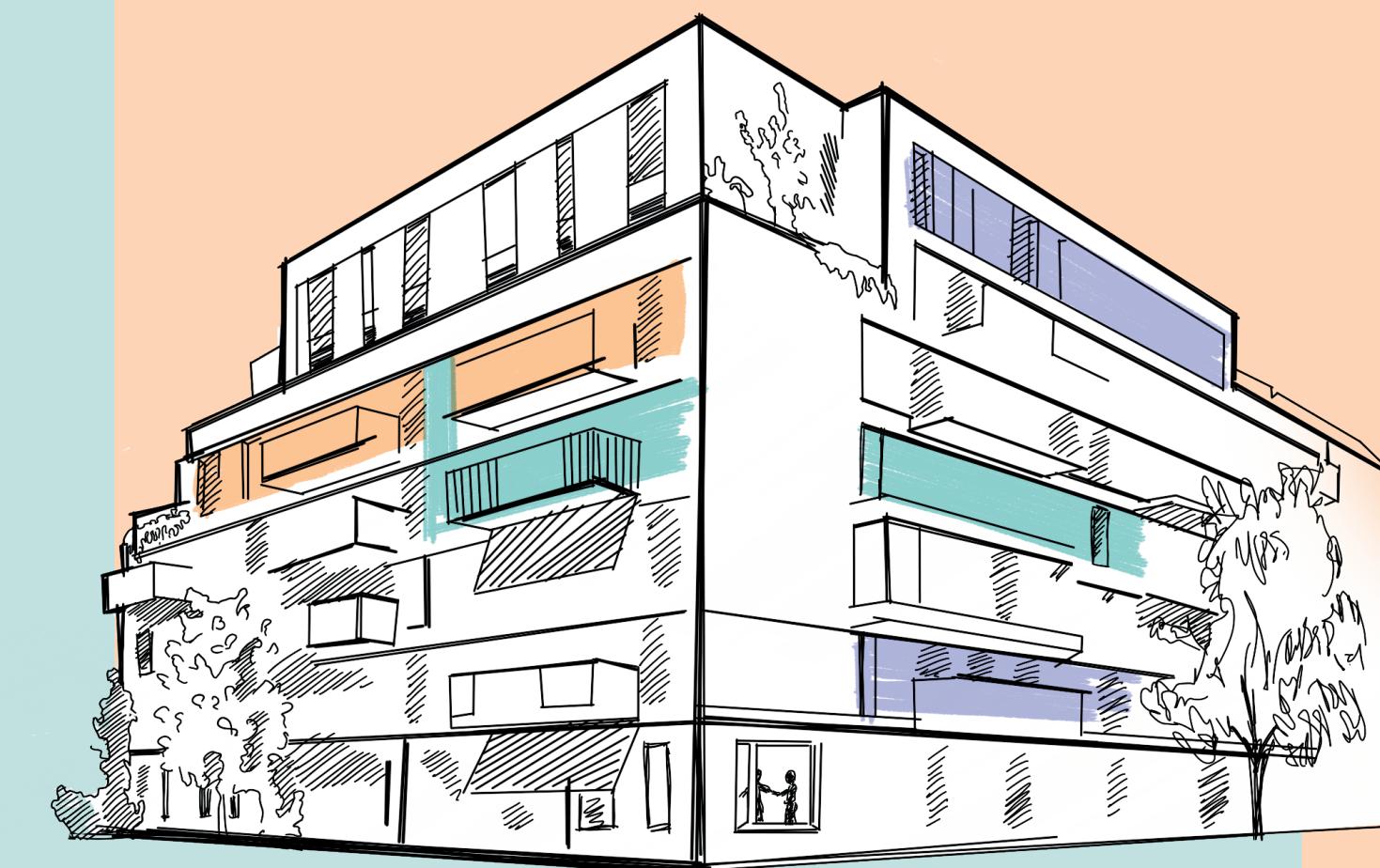


LEITFADEN

zur Kooperation zwischen sozialen Trägern und Wohnungsgesellschaften für ein Generalmietner-Modell



KURZDARSTELLUNGEN der am Modellprojekt Gotenburger Straße beteiligten Akteur*innen

degewo AG www.degwo.de
degewo ist mit 75.000 Wohnungen das führende Wohnungsunternehmen in Berlin und gehört mit über 1.300 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zu den größten und leistungsfähigsten Unternehmen der Branche. Durch Neubau und Akquisition wächst der Bestand kontinuierlich.

Als landeseigenes Unternehmen geht es uns nie um kurzfristige Rendite, sondern um den langfristigen Nutzen im Sinne der Nachhaltigkeit. Deshalb engagieren wir uns für den sozialen Zusammenhalt und treten frühzeitig in den Dialog mit den Nachbarschaften. Die Ergebnisse dieser Beteiligungsverfahren fließen unmittelbar in den Planungsprozess von Neubauten ein. Unser Ziel ist es, dass die Berlinerinnen und Berliner langfristig von stabilen Mietpreisen profitieren und in zeitgemäßen, behaglichen Wohnungen leben können.



KIEZquartier GmbH www.kiezquartier.de
Ziel der KIEZquartier GmbH ist die langfristige Sicherung von leistbarem Wohnraum sowie Gewerbeflächen für gemeinnützige und soziale Zwecke. Gemeinsam mit Sozialträgern entwickeln wir Konzepte für Neubauten oder bestehende Gebäude. Wir begleiten die Planung und Errichtung in Kooperation mit Bauträgern sowie den entsprechenden Fachbereichen der Senats- und Bezirksverwaltungen. Als Generalmieter oder Generalpächter vermietet KIEZquartier die Räume nach der Fertigstellung langfristig an die jeweiligen Einrichtungen.



L.I.S.T. Lösungen im Stadtteil - Stadtentwicklungs gesellschaft mbH www.list-gmbh.de
Seit der Gründung 1989 hat sich L.I.S.T. als Expertin für Projektentwicklung und -steuerung, Sozialraumorientierung, Stadtteilentwicklung und Partizipation etabliert sowie als Beraterin der Wohnungsbaupolitik. Wir setzen uns für eine sozial gerechtere Gestaltung von Stadt ein. Mit unseren interdisziplinären und muttersprachlich breit aufgestellten Teams erarbeiten wir kreative und passgenaue Konzepte und setzen diese um. Hierfür treten wir in einen gemeinschaftlichen Dialog mit Bürger*innen, Politik und Verwaltung, Trägern sozialer und kultureller Einrichtungen, Vereinen, Gewerbetreibenden und Wohnungsunternehmen.



Anne Lampen Architekten www.anne-lampen.de
Ich baue Häuser, in denen ich selbst gerne leben würde. In der Architektur entspricht die Qualität des Entwurfs der Komplexität der Vorstellungskraft. Das Spiel mit Innen- und Außenraum, Sichtachsen und Funktionsabläufen entsteht aus der ebenso abstrakten wie greifbaren Idee, ideale Räume zu schaffen. Seit Gründung des Büros Anne Lampen Architekten 1994 verfolgen wir dabei ökologische Aspekte ebenso wie die Small-Budget-Realisierung auf hohem Niveau. Das Resultat ist eine klare, sensible Interpretation der Moderne.



Paritätischer Wohlfahrtsverband Berlin www.paritaet-berlin.de
Der Paritätische Wohlfahrtsverband Berlin ist Dach- und Spitzenverband der freien Wohlfahrtspflege mit über 800 eigenständigen, gemeinnützigen Organisationen und Selbsthilfegruppen. Seine Mitglieder sind u. a. in der Bildung, Kinder- und Jugendhilfe, in der ambulanten und stationären Pflege, in der psychologischen Betreuung, der Behinderten- und Suchthilfe, der Wohnungsnottafelhilfe und Wohnungspolitik, sowie in der Gesundheitsförderung und -versorgung und in der Stadtteilarbeit aktiv.



ADV gGmbH adv-berlin.org

Die 1975 gegründete ADV gGmbH bietet im Rahmen des betreuten Wohnens vielfältige Angebote zur Unterstützung von Menschen mit Suchtproblemen und psychischen Erkrankungen. Auf dem Weg zu einer Wohnung mit eigenem Mietvertrag und zu sozialer Teilhabe ist das Angebot von Trägerwohnraum für unsere Klient*innen, die häufig von Wohnungslosigkeit betroffen sind, unverzichtbar.



„Im Projekt Gotenburger Straße können wir Klient*innen, die aus dem Bezirk stammen, langfristig sicheren, bezahlbaren Wohnraum bereitstellen sowie soziale Unterstützung und Teilhabe in ihrem gewohnten Lebensumfeld ermöglichen. Unser Angebot richtet sich insbesondere an ältere Menschen im Bezirk.“

berliner STARThilfe e.V. www.berlinerstarthilfe.org

Seit 1990 begleitet und unterstützt der berliner STARThilfe e.V. Erwachsene mit Lernschwierigkeiten und mit Suchterkrankungen sowie Eltern mit Lernschwierigkeiten und deren Kinder. Derzeit mit 130 Mitarbeiter*innen, 380 Kund*innen und 15 verschiedenen Standorten in Berlin. Unser Ziel ist es, dass unsere Kund*innen möglichst selbstständig und selbstbestimmt leben und am Leben in der Gesellschaft teilhaben. Sie können in der eigenen Wohnung oder in einer unserer Wohngemeinschaften leben. Wir begleiten im Alltag, beim Gang zu Ämtern und Behörden und unterstützen bei der Suche nach Arbeit oder einer aktiven Freizeitgestaltung.



casablanca gGmbH www.g-casablanca.de

Seit 1995 widmet sich casablanca - gemeinnützige Gesellschaft für innovative Jugendhilfe und soziale Dienste mbH - der Unterstützung von Kindern, Jugendlichen und Familien in schwierigen Lebenssituationen. Ziel ist ihre persönliche Stärkung bei der konstruktiven Lebensbewältigung und die Verbesserung sozialer Lebensbedingungen.



„Das Projekt Gotenburger Straße zeigt auf, was möglich wird, wenn freie soziale Träger, kommunale Politik und Wohnungswirtschaft für ein gemeinsames Ziel konstruktiv und vertrauensvoll zusammenwirken. Beispielhaft wird hier dringend im Kiez benötigter Wohnraum für Familien in besonderen Lebenslagen und eine Kita errichtet.“ Heidi Depil, Geschäftsführerin

Lebenswelten e.V. www.lebenswelten.de
Anfang der 80er Jahre hat Lebenswelten e.V. mit der Gründung von Inklusionsfirmen Pionierarbeit in Berlin geleistet. In unseren Firmen arbeiten Menschen mit Behinderung und Selbsthilfegruppen. Seine Mitglieder sind u. a. in der Bildung, Kinder- und Jugendhilfe, in der ambulanten und stationären Pflege, in der psychologischen Betreuung, der Behinderten- und Suchthilfe, der Wohnungsnottafelhilfe und Wohnungspolitik, sowie in der Gesundheitsförderung und -versorgung und in der Stadtteilarbeit aktiv.



PROWO e.V. www.prowo-berlin.de

PROWO e.V. arbeitet als psychosozialer Träger in verschiedenen Bezirken Berlins. Die Angebote richten sich an Kinder und Jugendliche, Mütter mit ihren Kindern, Frauen, junge Erwachsene und an Menschen, die ansonsten im Bermudadreieck von psychischer Erkrankung, Suchtmittelmissbrauch und Obdachlosigkeit verschwinden. Alle Betreuungs- und Beratungsangebote gehören zum komplementären psychiatrischen Bereich. PROWO e.V. hält regionale Einrichtungen in verschiedenen Bezirken Berlins und überregionale Einrichtungen vor.



ZIK gGmbH www.zik-ggmbh.de

Seit 1989 versorgt die ZIK (Zuhause im Kiez) gGmbH sozial benachteiligte Menschen mit HIV, Aids und anderen chronischen Erkrankungen mit einem Zuhause. Was damals galt, stimmt noch heute: Hilfen können nur in stabilen Wohnverhältnissen greifen. ZIK bietet ein differenziertes Hilfsangebot an dreizehn Standorten mit mehr als 800 Betreuungsplätzen und über 700 Trägerwohnungen. Wir unterstützen bei der dauerhaften Vermeidung von Obdachlosigkeit, der Erlangung sozialer Teilhabe und der Befähigung zu einer eigenverantwortlichen und selbstbestimmten Lebensführung.



„Housing first und soziale Teilhabe gehören zusammen!“

Zukunftsbau gGmbH www.zukunftsbau.de

Die Zukunftsbau GmbH wurde 1986 gegründet und widmet sich seitdem als Träger der Jugendberufshilfe. Als anerkannter Ausbildungsbetrieb bieten wir individuelle Förderung für benachteiligte Jugendliche und junge Erwachsene. Zu unseren Schwerpunkten gehören Beratung, Unterstützung bei Schulabschlüssen, Berufsorientierung, Berufsvorbereitung, Ausbildung und Umschulung. In der Gotenburger Straße realisieren wir das Berufsbildungsprojekt MOVE für schuldistanzierte Jugendliche aus dem Kiez.





THEMEN / AUFGABEN

ZUSAMMENSCHLUSS VON SOZIALTRÄGERN	SCHNITTSTELLE KOMMUNIKATION intern, kontinuierlich	KOOPERATIONSPARTNER*IN GENERALMIETER*IN Gesellschaft der Träger (hier KIEQuartier GmbH)	SCHNITTSTELLE KOMMUNIKATION Wohnungsgesellschaft <---> Vertreter*in der Träger	KOOPERATIONSPARTNER*IN LANDESEIGENE WOHNUNGSGESELLSCHAFT (hier degewo)	SCHNITTSTELLE KOMMUNIKATION extern, kontinuierlich	POLITIK UND VERWALTUNG	
INITIIERUNGSPHASE	Grundsätzliche Bereitschaft zum Zusammenschluss (Gründung einer gemeinsamen Organisation) klären. Professionelle Projektentwickler*innen einbeziehen: Prozessbegleitung zur Steuerung und Moderation inhaltlicher, fördertechnischer, wirtschaftlicher sowie rechtlicher Fragen.	Kommunikation und Zusammenarbeit abstimmen. Ein bis zwei Ansprechpartner*innen für Außenkommunikation und Verhandlungen festlegen. Bedarfe der Träger mit Bezirk klären und abstimmen.	Kooperationspartner*in (Wohnungsgesellschaft) finden. Abschluss eines „Letter of Intent“ (LOI) oder eines Vorvertrags.	Abstimmungen zur Kooperation.	Erstellung von Wirtschaftlichkeitsanalysen und -berechnungen, Abgleich mit bestehenden Portfoliostrategien. Klärung der grundsätzlichen Bereitschaft für ein gemeinsames Bauvorhaben und der Kooperationsmodi. Übernahme des Grundstücks mit Nutzungsverpflichtung Abschluss eines „Letter of Intent“ oder eines Vorvertrags.	Networking I: politische Unterstützer*innen kontaktieren. Bedarfe im Bezirk klären und an Träger rückmelden. Frühzeitige Kommunikation mit Gremien im Quartier/in der Nachbarschaft.	Bedarfsmeldungen des Bezirks. Unterstützung und Begleitung durch Gremium der Fachverwaltungen. Objekt/Grundstück zur Verfügung stellen (Clustering).
GESELLSCHAFTSFORM GENERALMIETER*IN (GbR, GmbH, gGmbH) UND FINANZIERUNG	Klärung der Finanzierung von Entwicklungs- und Planungskosten (Fördermöglichkeiten z.B. durch Stiftungen eruieren).	Entscheidungsregelungen der Träger festlegen. Optimale Gesellschaftsform festlegen. Gesellschaftsvertrag und Finanzierung abstimmen. Entscheidung Gesellschaftsvertrag.	Klärung von Steuer-, Gemeinnützigen- und Rechtsfragen (unter Einbeziehung von Expert*innen). Gesellschaftsvertrag entwerfen. Klärung der Finanzierung für Gründung und Betrieb der Gesellschaft. Fertigstellung und Unterzeichnung des Gesellschaftsvertrags. Gründung der Gesellschaft.	Prüfung auf Steuerschädlichkeit.	Networking II: Abstimmung und Zusammenarbeit mit den zuständigen Verwaltungen.		
FINANZIERUNGS- UND VERTRAGSPHASE	Rahmenbedingungen der Refinanzierung klären (AV-Wohnen, etc.). Fördermöglichkeiten eruieren. Fördermittel beantragen.	Anforderungen und Möglichkeiten prüfen. Verhandlungspositionen und -spielräume abstimmen. Abstimmung der Untermietverträge. Anforderungen prüfen.	Rahmenbedingungen der Refinanzierung bündeln, Kosten der Generalmieterin kalkulieren. Fördermittel beantragen. Entwurf der Untermietverträge mit Generalmietvertrag abgleichen. Fertigstellung und Unterzeichnung der Untermietverträge zwischen Generalmieterin und Trägern.	Verhandlungen zum Generalmietvertrag. Abstimmung des Generalmietvertrags.	Wirtschaftlichkeitsberechnung und Finanzierung des Bauvorhabens unter Berücksichtigung der Förderbestimmungen. Fördermittel beantragen. Entwurf des Generalmietvertrags unter Berücksichtigung der langfristigen Nutzungssicherstellung. Fertigstellung und Unterzeichnung des Generalmietvertrags durch Wohnungsgesellschaft und Generalmieterin.	Zusammenarbeit und Koordination der zuständigen Stellen aus Politik und Verwaltung.	Unterstützung bei der Klärung von Finanzierungsfragen. Bereitstellung von Förderprogrammen. Bewilligung von Fördermitteln.
GEBAUDEPLANUNG	Konkrete Bedarfe der einzelnen Träger klären.	Klärung möglicher Konflikte. Anforderungen prüfen.	Abstimmung der Anforderungen: Mindestanzahl, Größe und Ausstattung der Räume; Lage im Gebäude, etc. (Zusammenarbeit mit Architekturbüro). Bündelung der Anforderungen. Übersetzung der Anforderungen der Nutzer*innen für die Planer*innen sowie Übersetzung der Planung für die Nutzer*innen. Nutzung und Betrieb des Gebäudes planen.	Abstimmung der Schnittstellen mit Kooperationspartner*in. Klärung der Anforderungen sowie der Umsetzbarkeit. Baugenehmigung beantragen.	Beauftragung eines Architekturbüros und Erstellung einer Planung unter Berücksichtigung der Anforderungen der Generalmieterin. Information der Öffentlichkeit.	Quartiers-/Nachbarschaftsbedarfe berücksichtigen. Information der Öffentlichkeit.	Baugenehmigung erteilen und Möglichkeit der Gebührenbefreiung prüfen.
BAUBEGINN / FERTIGSTELLUNG / BEZUG DES GEBÄUDES	Fördermittel abrechnen.	Offizielle Einweihung des Gebäudes.	Fördermittel abrechnen.	Offizielle Einweihung des Gebäudes.	Fördermittel abrechnen.	Information der Öffentlichkeit sowie der Nachbarschaft.	Offizielle Einweihung des Gebäudes.