

## **Klasse statt Masse: Wohnen und Arbeiten für Alle - wie Integration gelingen kann.**

Am 2. März 2016 fand im vollbesetzten Ladenlokal bei den Plattformnachwuchsarchitekten eine Diskussionsveranstaltung zum Thema „**Klasse statt Masse: Wohnen und Arbeiten für Alle - wie Integration gelingen kann.**“ statt. Mit Enttäuschung verfolgten die Initiatoren der Veranstaltung die letzten Monate, wie die Verwaltungen in beiden Bundesländern den Zustrom an Flüchtlingen nicht menschenwürdig organisieren können. Von bezahlbarem Wohnraum für Alle ganz zu schweigen. In den vergangenen Jahren wurde offenbar zu viel Personal eingespart, so dass nun weder physisch noch mental eine „wir-schaffen-das-Mentalität“ vorherrschen würde. Diese Kraft und Motivation bringen bisher vor allem die vielen ehrenamtlichen Helfer\_innen auf, die bis zum Umfallen Einsatz zeigen und Willkommenskultur. Ihnen gilt unser Dank und Respekt, der auch bei der vorangegangenen Veranstaltung am 9. Dezember 2015 zum Thema „[Wohnen als Grundrecht für Alle und Flüchtlingsunterbringung in Berlin und Brandenburg](#)“ deutlich zum Ausdruck gekommen ist.

Wir wollten uns deshalb konkreten Möglichkeitsräumen zuwenden, innerhalb derer noch stadtentwicklungspolitische Ressourcen für Neuankömmlinge und Alteingesessene gehoben werden können. Denn wir wünschen uns, dass das Thema Flüchtlingsunterbringung als Chance für Berlin begriffen wird und die Integration in jeder Hinsicht gelingt.

Zu Beginn der Veranstaltung sprach **Andrea Hofmann von Raumlabor**Berlin über die aktuellen Entwicklungen zum Haus der Statistik. Das Konzept, in dem seit 8 Jahren leerstehenden Komplex an der Otto-Braun-Straße, Nähe Alexander Platz ein Zentrum für Flüchtlinge und Künstler einzurichten, befindet sich in einer entscheidenden Phase. Die Initiative soll bis Mitte März für die Übernahme sowie die Sanierung des Areals eine Finanzierung vorlegen. Auch soll dann geklärt sein, wie das neue Zentrum betrieben werden kann. „Wenn das belegt ist, will sich der Finanzsenator Matthias Kollatz-Ahnen (SPD) bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben für die Initiative einsetzen“, sagt der Bürgermeister von Mitte, Christian Hanke (SPD), der die Initiative selbst sehr unterstützt.

Im Anschluss stellte **Dirk Müller von Openport Tempelhof / AG Village** Wohnmodule aus Holz für temporäre Unterkünfte vor, die später zur Konstruktion festen Wohnraums wiederverwendet werden können. Die Hangars im Flughafengebäude Tempelhof als Groß- und Notunterkunft für Zufluchtssuchende, können nur äußerst unzureichend die Beherbergung und Versorgung von Flüchtlingen sicher stellen. Eine menschliche Aufnahme, begleitet von sozialer Kompetenz, angemessenen sanitären Einrichtungen, besserer Versorgung, ausreichend geschützter Privatsphäre und sinnvollen Aktivitäten ist notwendig, um eine fried- und hoffnungsvollere Atmosphäre zu ermöglichen. In diesem Sinne haben sich Bürgerinnen und Bürger der AG Village zusammengesetzt und ein Modell entwickelt, das im Dialog mit den beauftragten Akteuren des Landes Berlin zeitnah umgesetzt werden könnte.

"Leerstand im Bestand nutzen!" ist die Forderung des **Netzwerks Architekten für Architekten**, die seit Jahren dafür werben, dass insbesondere leerstehende Gewerbeimmobilien für Wohnzwecke umgenutzt werden. Dies ermöglicht in kurzer Zeit eine Aktivierung von Flächen für Zufluchtssuchende an integrierten Standorten mitten in den Bezirken. Eine exemplarische Leerstandsliste befindet sich auf der Website [www.architektenfuerarchitekten.de](http://www.architektenfuerarchitekten.de) und kann im [Leerstandsmelder.de](http://Leerstandsmelder.de) eingesehen und von allen Interessierten weiter bearbeitet werden.

**Philipp Kuebart** engagierte sich bereits als Student der Architektur für adäquate Wohnformen zur Flüchtlingsunterbringung, als das Thema noch nicht alle Schlagzeilen bestimmte und

kritisiert deshalb deutlich die derzeitige Senatspolitik, ca. 5.000 Geflüchtete in sog. MUFs (Modulare Unterkunft für Flüchtlinge) unterzubringen. „Die geplanten MUFs lassen sich nur mit sehr hohem baulichen (und damit finanziellen) Aufwand in reguläre Wohnungen umbauen, in denen Flüchtlinge ein selbstbestimmtes Leben führen können. Die außerordentlich hohe Gebäudetiefe von über 18 m führt zu schlechter Ausnutzung der gebauten Flächen und erschwert die Umnutzung. Kleinere Zimmer (Einzelzimmer) sind aufgrund der begrenzten Fensteranzahl auch nach einem Umbau nur sehr begrenzt möglich, durch die Gebäudetiefe werden diese zudem schlauchartig und dunkel. Die Grundrisstruktur lässt keine einfache Aufteilung in Wohnungen zu, selbst wenn der Innenausbau praktisch vollständig zurückgebaut wird. Ein Umbau entsprechend der Richtlinien zu sozialem Wohnungsbau ist praktisch unmöglich.“

„Die Vergabe an Generalunternehmer (bzw. für weitere Projekte von Berlinovo und Wohnungsbaugesellschaften an Generalübernehmer) schränkt die Beteiligung möglicher Auftragnehmer enorm ein, was die Lösungen vermutlich sowohl in der Qualität als auch im Preis negativ beeinflussen wird, zumal klare Richtlinien für die bereitzustellenden Qualitäten fehlen. In der Folge wird durch die MUFs dauerhaft eine große Anzahl von Wohnheimplätzen geschaffen, die kein Wohnen in abgeschlossenen Wohnungen mit eigener Küche und Bad zulassen und die eine Unterbringung in Mehrbettzimmern im Betreibermodell festschreiben. Es ist zu befürchten, dass bei einem Rückgang der Flüchtlingszahlen auf Jahrzehnte hin Flüchtlinge, wenn sie nach Berlin kommen, nicht in Wohnungen wohnen können, weil zunächst die Wohnheime belegt werden. (Vgl. Erfahrungen mit den Flüchtlingsheimen der 1990er Jahre.)“

Die Baukosten der MUFs sind sehr hoch (Angabe laut Berliner Zeitung 40.000 € pro Platz, d.h. ca. 2.000 €/m<sup>2</sup> NGF zuzüglich Betreiberkosten). Die Größe der Einrichtungen ist mit ca. 500 Plätzen pro Standort viel zu hoch, was einer Stigmatisierung und Ausgrenzung der Bewohner\_innen in der Nachbarschaft Vorschub leistet.

**Axel Rymarcewicz von der Schrobsdorff Bau AG**, schloss mit seiner Kritik gleich an den Input-Vortrag von Philipp Kuebart an. Er hatte sich mit seiner Firma an der Ausschreibung der MUFs beteiligt. Nur sechs Angebote wurden bei der zuständigen Senatsstelle abgegeben, bloß vier Firmen boten bis zur letzten Runde mit, eine davon bekam den Zuschlag.

Die Schrobsdorff AG ist ein mittelständisches Unternehmen, das jährlich ungefähr 600-800 Wohneinheiten bauen kann. Da das Unternehmen selbst auch in der Projektentwicklung unterwegs ist, haben sie einen guten Überblick über die gesamte Wertschöpfungskette. Sie sind sich bewusst, dass sie (trotz billigster Innenausstattung) am normalen Berliner Mieter vorbeibauen. Die derzeit weiter steigenden Grundstückspreise finden in steigenden Gesamtprojektkosten Niederschlag. Sie gehen deshalb davon aus, dass neue Projekte (Grundstücksankauf an 3.Q.2015) nicht mehr unter 11,50€/qm nettokalt wirtschaftlich platziert werden können.

„Da wir mit sinkenden Baukosten gegen diese Gesamtkostensteigerung ankämpfen wollen (um überhaupt noch Produkte am Markt platzieren zu können) haben wir uns nach neuen Bauweisen umgesehen. Wir kooperieren mit einem europäischen Modularbauunternehmen und versuchen hier marktfähige Produkte für das Segment "bezahlbarer Wohnraum" zu entwickeln. So sind wir auch zu der MUF Ausschreibung gekommen. Im Ausschreibungsverfahren (Bieterbriefe), im Verhandlungsverfahren (Systemanalyse und Kritik vor Senatsbauverwaltung und IHK) sind wir gegen diese völlig unsinnige Ausschreibung erfolglos vorgegangen (Sturm gelaufen) und haben am Ende unser Angebot zurückgezogen, weil die Ausschreibung gravierende Mängel aufwies.“

Axel Rymarcewicz meinte, die „Sonder-AfA“ gehe in die völlig falsche Richtung, die Grundstückspreise seien deshalb seit der Ankündigung preislich sofort nach oben gegangen. Eine Mehrwertsteuerabsenkung-Absenkung, wie in Frankreich wäre sinnvoller, um preisgünstigen Wohnraum für Alle zu fördern.

**Dr. Andreas Prüfer (Die Linke)**, Stellvertretender Bezirksbürgermeister und Bezirksstadtrat von Lichtenberg, sowie Leiter der Abteilung Bürgerdienste, Ordnungsangelegenheiten und Immobilien, versprach, solche Kritik in seine Gespräche mit dem Senat mitzunehmen. Der Diplomingenieur-Ökonom kann durchaus nachvollziehen, dass die MUFs auch aus wirtschaftlichen, nicht nur aus sozialen Gründen problematisch sind. Leider sei jedoch sein Alltag von der drängenden Not, Geflüchtete sofort und in großen Gruppen unterzubringen, überlagert. Dafür hat Lichtenberg große Bestandsimmobilien zur Verfügung gestellt, die jedoch leider keine selbstbestimmten Wohnformen ohne Betreiber zuließen und absolut nicht ideal seien.

Auf die Frage der Moderatorin Theresa Keilhacker, ob er es als politisch gewählter Bezirksstadtrat vielleicht besser fände, wenn die Position ausschließlich fachlich besetzt würde, meinte er, dies sei aus seiner Sicht nicht unbedingt erforderlich. Ein Fachgremium an seiner Seite würde allerdings die drängenden Probleme im Alltag sicherlich positiv beeinflussen.

**Hille Bekic, freischaffende Architektin** mit eigenem Büro, der S3A Bürogemeinschaft für Architektur + Raumgestaltung, sprach über ihre eigenen Erfahrungen mit Ämtern in Berlin, die oft wochenlang für ihre Abstimmungsprozesse bräuchten und am Ende dann oft noch nicht einmal verbindlich in ihren Entscheidungen für die Bauherren seien. Dies verzögere die Bauabläufe und sei ein schwer zu kalkulierendes Risiko für die Kosten- und Terminplanung. Ihre Erfahrungen aus Österreich bzw. dessen Hauptstadt Wien mit seinen Instrumentarien der Wiener Wohnbauförderung könnten dagegen für Berlin Vorbild sein. Wien ist eine der größten Immobilieneigentümer\_innen Europas und gilt seit den legendären Bauten des Roten Wiens in den 1920er und 1930er Jahren als Vorreiterin in der Entwicklung innovativer sozialer Wohnprojekte. Durch Auslobung von sogenannten „Bauträgerwettbewerben“ (zusammen mit Architekten) werden hohe qualitative Standards erreicht. Trotz strenger Vorgaben in der Wohnbaurichtlinie und auch bei stark verdichteter Bauweise – denn die Stadt wächst in ähnlichen Größenordnungen wie Berlin – können spannende Innen-Außenbezüge, großzügige Gemeinschaftsflächen, hohe energetische Standards und innovative Materialanwendungen zu vertretbaren Kosten umgesetzt werden.

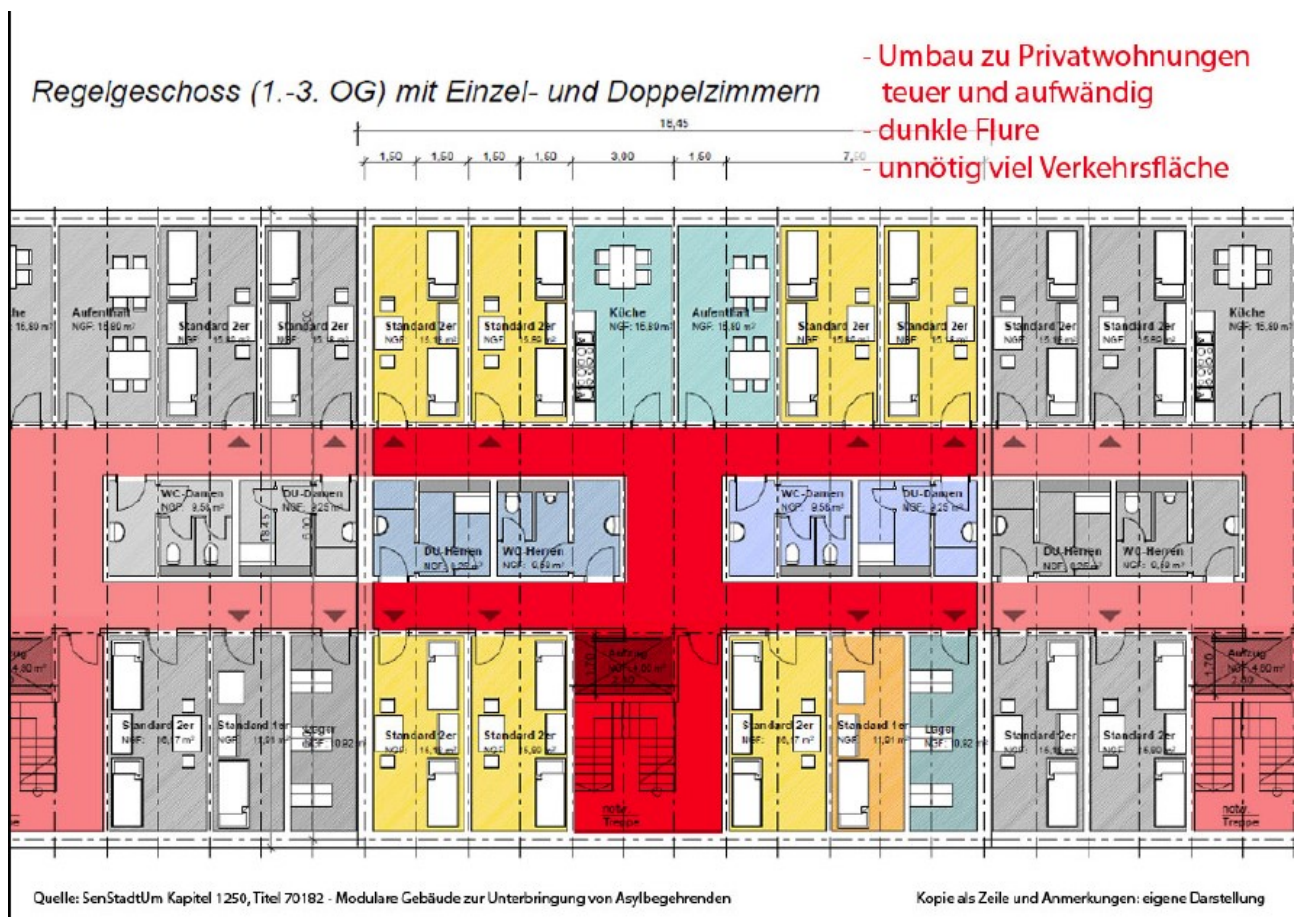
**Projektentwickler Dirk Moritz**, der mit seiner Moritz Gruppe schon mehrere international finanzierte Projekte in Berlin entwickelt hat, fordert eine Englischpflicht in Ämtern und eine Priorisierung nach kleinen, mittleren und größeren Projekten. Teilweise säße dort nur ein Sachbearbeiter, der für alles zuständig sei und das Telefon auch mal klingeln ließe, um in Ruhe arbeiten zu können, statt angemessen und kompetent auf individuelle Projektanträge eingehen und fachlich beraten zu können. Seine aktuelle Vision „The Square3“ sieht drei Hochhäuser als Eingangstor zu Alt-Hohenschönhausen vor und soll dort ein gemischtes Quartier für Wohnen und Arbeiten an einem Standort entstehen lassen. Ein Standort, der an das bestehende Sportforum mit Olympiastützpunkt anknüpft und wegen des Nebeneinanders von Sport und Wohnen auf durchaus schwierige planungsrechtliche Anforderungen stößt. Dirk Moritz plädiert deshalb auch für mehr Mut bei neuzeitlichen Planungsansätzen für gemischte Quartiere. Ihm seien die Kriterien bei der sog. kooperativen Baulandentwicklung zu eng; eine privat finanzierte Schule würde dort beispielsweise gar nicht berücksichtigt, auch wenn sie dringend am Standort benötigt würde. Insgesamt wünscht er sich mehr Kreativität in den Köpfen der Berlinerinnen und Berliner, auch mal über den Tellerrand zu gucken und sich auch durch andere Länder inspirieren zu lassen.

**Achim Nelke, freischaffender Stadtplaner** mit eigenem Büro für „formellen und informellen Städtebau“ konnte das gut nachvollziehen, denn er arbeitet oft für andere Bundesländer, in denen beispielsweise Bebauungspläne effizienter bearbeitet werden. Eigene Erfahrungen auf Bezirksebene in Berlin lassen ihn auch zweifeln, ob eine Teilzeit-BVV für den Ansturm an Projekten gewappnet sei. Der Vorlauf durch die Bezirksverordnetenversammlung sei oft zu lang, weil ein kleineres Projekt schon mal von der Tagesordnung rutschen und erst wieder Wochen später verabschiedet werden könnte. Dadurch, dass in fast allen Bezirken zu viel Fachpersonal zusammengespart, dabei aber nicht die Strukturen verändert wurden, dauerten Berliner B-Pläne ungefähr doppelt so lang, wie beispielsweise in Hamburg. Dieses Dilemma könne man nur durch die Aufstockung von entsprechendem Personal in den Bezirken lösen.

Dem konnte **Rainer Latour, Leiter des Stadtentwicklungsamts** Charlottenburg-Wilmersdorf nur beipflichten. Er hat als Amtsleiter auch Vorwendezeiten erlebt und spricht voller Sehnsucht von den Gestaltungsspielräumen, die sein Amt damals noch hatte; inzwischen wären seine Kernaufgaben von Bürgerprotesten und juristischen Nachbarschaftsschamzügeln überlagert. Würde man ihm – wie von der Moderatorin Theresa Keilhacker großzügig angeboten – „einen Haufen Geld“ geben, um ein ideales Bezirksamt als Modell für die anderen Bezirke zu entwickeln, würde er als Erstes Grundstücke (z.B. aus der gezeigten Leerstandsliste) kaufen, um für die drängenden Wohnungsfrage zu bezahlbaren Mieten wieder strategische Planungsreserven bilden zu können. Auch würde er seine Mitarbeiter\_innen auf Reise schicken, um die besten Ideen der Welt für die Hauptstadt einzubringen.

Bei Snacks und Getränken klang der Abend rundum inspirierend für alle aus und diente weiter zum gegenseitigen Informationsaustausch.

Wer noch Kontakte, Hinweise und Links rund um das Thema hat, melde sich bitte unter: [info@plattformnachwuchsarchitekten.de](mailto:info@plattformnachwuchsarchitekten.de)



Kritik an **MUFs**: Philipp Kuebart: 0157 / 57 20 61 83

Wir müssen **jetzt** die richtigen Weichen für ein neues Zusammenleben stellen!  
<http://www.plattformnachwuchsarchitekten.de/veranstaltungen.html> **Berlin, 6. März 2016**