

Empfehlungen zum Quartiersschlüssel Wohnen im Modellprojekt Rathausblock

14.08.2025

Die folgenden Empfehlungen sind Ergebnis zweier Veranstaltungen organisiert durch die Initiative *Zusammen Wohnen Rathausblock (ZuWoRa)* unterstützt durch die *ZusammenStelle* und in Kooperation mit *LokalBau*. Die beiden Veranstaltungen vom 11. April und 09. Juli 2025, beschäftigten sich mit der Verortung von gemeinschaftlichen und sozialen Wohnbedarfen. Beteiligt waren Soziale Träger, Expertinnen für besondere Wohnbedarfe, Expertinnen für gemeinschaftliches Wohnen, Interessierte für das gemeinschaftliche Wohnen und Vertreter*innen des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg. Die Ergebnisse beider Veranstaltungen sind in dieses Papier eingeflossen. Für das Themenfeld "gemeinschaftliches Wohnen" wurden weitere Handlungsempfehlungen, im Rahmen einer Veranstaltung am 14. Februar 2025 erarbeitet, diese finden sich ebenfalls in diesem Dokument.

Nachfragen hierzu können an zuwora@rathausblock.org gerichtet werden.

Empfehlungen

Es wird empfohlen zum jetzigen Zeitpunkt einen Quartiersschlüssel für Besondere Wohnbedarfe und Gemeinschaftliche Wohnformen mit und ohne Trägerbeteiligung im kommunalen Wohnungsneubau im Rathausblock festzulegen. Mit der Festlegung soll Klarheit für das weitere Verfahren und die beteiligten Akteure geschaffen und Verteilungskonflikten vorgebeugt werden.

Schlüssel:

- 30% der Gesamtwohnfläche sind für gemeinschaftliche Wohnformen vorgesehen unterteilt in:
 - 10% der Gesamtwohnfläche wird für *Gemeinschaftliches Wohnen für besondere Wohnbedarfe mit Trägerbeteiligung* vorgesehen.
 - 20% der Gesamtwohnfläche wird für *Gemeinschaftliches Wohnen ohne Trägerbeteiligung* vorgesehen.
- gemeinschaftliches Wohnen soll innerhalb gemischter Gruppen (mit und ohne WBS) möglich sein
- Die ursprünglich als "Genossenschaftliches Wohnen für Geflüchtete" konzeptionell gefassten 17 Wohnungen der Obentrautstraße 31, werden nachweislich für Bedarfe des Geflüchteten wohnen realisiert, entweder im Neubau in der Obentrautstraße 31 oder verteilt im kommunalen Bestand. Dieser Anteil befindet sich außerhalb des aktuell verabredeten Anteils der "gemeinschaftlichen Wohnformen" (30% der Gesamtwohnfläche des kommunalen Wohnungsbaus).
- 15% der Gesamtwohnfläche des kommunalen Neubaus werden für nicht gemeinschaftliche besondere Wohnbedarfe vorgehalten.
- Zu diesen besonderen Wohnbedarfen gehören unter anderem von Gewalt betroffene oder bedrohte Frauen, Transferleistungsbeziehende, Obdachlose, Geflüchtete, betreutes Wohnen, Studierende sowie vergleichbare Bedarfsgruppen. Mietflächen, die eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter Träger der Wohlfahrtspflege zur Unterbringung von Personen mit besonderem Wohnbedarf, Betreuungs- oder Teilhabebedarf von der LWU anmietet, werden diesem Anteil ebenfalls angerechnet (KoopVB Wohnungsbaugesellschaften-Senat).

Vereinfachte Darstellung:

45% der Gesamtwohnfläche ist für nicht "konventionelles" Wohnen vorzuhalten. Aufgeteilt wie folgt:

- 10% der Gesamtwohnfläche für *Gemeinschaftliches Wohnen für besondere Wohnbedarfe mit Trägerbeteiligung*
- 20% der Gesamtwohnfläche für *Gemeinschaftliches Wohnen ohne Trägerbeteiligung*
- weitere 15% der Gesamtwohnfläche für *nicht gemeinschaftliche besondere Wohnbedarfe ohne oder mit Trägerbeteiligung*
- *ergänzend 17 Wohnungen nachweislich für Bedarfe des Geflüchteten Wohnen*

Verortung:

Im Baufeld Süd sollen überproportional gemeinschaftliche Wohnformen geschaffen werden. Dies wird begründet mit der Nähe zum anvisierten gemeinwohlorientierten Bestandsgebäuden und den zusätzlichen gemeinschaftsfördernden Potenzialen in den Erdgeschossen und im Freiraum. Eine Priorisierung im "Südcluster" ermöglicht eine frühere Beteiligung von gemeinschaftlich orientierten Akteuren und Trägern an der Projektentwicklung und somit einen Beitrag zur Belebung des Quartiers.

Zielgruppen:

Die Beteiligung im Modellprojekt Rathausblock und die Teilnehmer*innen der Veranstaltung haben eine sehr große Offenheit für besondere Wohnbedarfe signalisiert. Der Wunsch hier mehr zu tun als in der bisherigen Praxis und in anderen Quartieren wurde deutlich artikuliert. In den bisherigen Veranstaltungen sind insbesondere folgende Bedarfe herausgestellt worden, und sollen in der Verteilung berücksichtigt werden.

- Wohnen für Geflüchtete
- Wohnen im Alter
- Mehrgenerationenwohnen
- Wohnen für Mieter*innen mit Assistenzbedarf
- Betreutes Wohnen
- Barrierefreies Wohnen
- junge Erwachsene
- Menschen mit Behinderung
- Queeres Wohnen

Wohnungsbau durch Dritte:

Im Rahmen der Vergabe an die Dritten soll in den Kriterien die Schaffung von Angeboten im Feld der besonderen Wohnbedarfe positiv berücksichtigt werden. Mögliche Vorgaben und Kriterien sollen hier gesondert erarbeitet und als Empfehlung für die Verfahrensbeteiligten mitgegeben werden.

HINTERGRUNDINFORMATIONEN ZUM MODELLPROJEKT RATHAUSBLOCK:

Im Rathausblock sollen rund 470 Wohnungen im Neubau errichtet werden. Abhängig vom konkreten Architekturentwurf sollen ca. 370 Wohnungen durch die kommunale Wohnungsbaugesellschaft WBM erstellt werden. Hinzukommen 17 Wohneinheiten in der Obentrautstraße 31, die konzeptionell als genossenschaftliches Wohnen für Geflüchtete angedacht waren.

Durch die aktuelle Zuteilung der Baufelder entfallen folgende Wohnungsanzahlen auf die Akteure:

Baufeld Süd:	ca. 238 Wohneinheiten - WBM
Wohnen-Hochhaus:	ca. 89 Wohneinheiten - WBM
Wohnen-Nord:	zwischen 51-57 Wohneinheiten - WBM <u>in Prüfung</u>
Obentrautstraße 31:	17 Wohneinheiten - WBM in Prüfung
Wohnen-West:	ca. 90 Wohneinheiten - gemeinwohlorientierter Dritter

Die konkrete Wohnungszahl kann durch die Ausformulierung im Rahmen der Architekturentwürfe noch einmal variieren, bei der Ausformulierung von Schlüsseln wird daher von Gesamtwohnfläche gesprochen.

Für den kommunalen Wohnungsbau wurde vereinbart, dass 30% der *Gesamtwohnfläche* für Cluster-/ Gemeinschaftswohnungen vorgesehen sind. Nicht definiert wurde bisher der Anteil des Trägerwohnen am gemeinschaftlichen Wohnen.

Vernetzungstreffen Rathausblock und Forum Rathausblock, als zivilgesellschaftliche Beteiligte, forderten in der Vergangenheit, dass die Anteile für das Gemeinschaftliche Wohnen bei der WBM bei 30 % vom Gesamtwohnungsvolumen liegen sollen, in diesem Anteil sollten die gemeinschaftlichen Wohngruppen bei Trägern nicht enthalten sein.

Die WBM geht von einem inkludierten Anteil des „Trägerwohns“ in den 30% aus, da die Trägerformate vielfältig sind, sollte im Rahmen der Arbeitsgruppe „Projektvereinbarung Wohnen“ das Trägerwohnen genauer definiert werden. Dies ist bisher nicht vollzogen.

Dieser Definition soll daher mit dieser Vorlage nachgekommen werden und sie formuliert zugleich einen Kompromiss durch die Unterscheidung zwischen gemeinschaftlichen und nicht gemeinschaftlichen Wohnformen.

Die Obentrautstraße 31 nimmt eine gesonderte Stellung ein, da sie in ihrem Konzept bisher komplett für besondere Wohnbedarfe (Flüchtlingswohnen/- Unterbringung) vorgesehen war und hierzu im Rahmen von „Ankommen und Bleiben“ bereits gearbeitet wurde.

Die Kooperationsvereinbarung Senat/LWU sieht aktuell nur Quoten bzgl. sozialer Wohnbedarfe bei der Wiedervermietung vor, in begründeten Ausnahmefällen kann von den dort festgeschriebenen Quoten abgewichen werden. Darüber hinaus sind keine adäquaten Vorgaben für einen entsprechenden Quartierschlüssel im Neubau formuliert.

DEFINITIONEN WOHNEN UND WOHNBEDARFE

- *Gemeinschaftliches Wohnen für besondere Wohnbedarfe mit Trägerbeteiligung*, entscheidend ist hier, dass ein sozialer Träger zwischen Bewohner*innen und Mietvertrag steht und die Wohnform gemeinschaftlich ist. Bsp. Wohngemeinschaft für gewaltbetroffene Frauen mit Trägerbeteiligung.
- Beim *Gemeinschaftliches Wohnen ohne Trägerbeteiligung* wird ein Mietvertragsnehmer durch die Bewohner*innen gebildet und die Wohnform ist gemeinschaftlich. Bsp. Generationenwohnprojekt.
- *Besondere Wohnbedarfe mit Trägerbeteiligung (nicht gemeinschaftlich)*, die Bewohner*innen einer Wohnung wohnen nicht in gemeinschaftlicher Form, aber ein Träger ist als dazwischen geschaltete Organisation Mietvertragsnehmer. Bsp. Teile von betreuten Wohnverhältnissen.
- *Besondere Wohnbedarfe ohne Trägerbeteiligung (nicht gemeinschaftlich)*, die Bewohner*innen haben einen besonderen Wohnbedarf sind aber selbst Vertragsnehmer*in. Bsp. Housing First.

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN ZUM GEMEINSCHAFTLICHEN WOHNEN IM MODELLPROJEKT RATHAUSBLOCK

14.08.2025

Für das Themenfeld gemeinschaftliches Wohnen und Cluster-Wohnen wurden folgende Handlungsempfehlungen erarbeitet.

- **Frühzeitige Klärung der Verteilung für soziales Träger-Wohnen (bezirkliche und planungsraumorientierte Bedarfe) und Gemeinschaftswohnen**
- **Frühzeitige Beteiligung und Einflussnahme**, um Spielräume im Rahmen der gegebenen Verfahren und Prozesse zu nutzen
- **Partizipation:** Die Bewohner*innen sind an der Projektentwicklung beteiligt und wirken bei der Planung, bei der baulichen Umsetzung und / oder in der Verwaltung mit
- **frühzeitige Einflussnahme / Mitwirkung bei den Grundrissgestaltungen** im Rahmen von Kubatur und modularer Umsetzung; Raumgrößen, unterschiedlich große Cluster; Einbindung der Architekt*innen
- **Flexibilität der Grundrisse** zur möglichen Anpassung an zukünftige, veränderte Wohnbedarfe
- **Vorausschauend und frühzeitig in Frage kommende Bundes-/Landes-Förderprogramme nutzen**
- **Startergruppen bilden und geregelte Vergaben:** Belohnung von frühzeitigem Engagement und Stabilisierung von Gemeinschaftsgruppen durch ein erstes Zugriffsrecht für ein Teilkontingent der gemeinschaftlichen Wohnungen
- **gemeinschaftliches Wohnen** (z.B. Cluster) sollte innerhalb gemischter Gruppen (mit und ohne WBS) möglich sein, sowohl bei WBM als auch bei Dritten
- **Mitwirkung bei der Definition der Kriterien für Konzeptverfahren**
- **Vorschlagsrecht bei Neueinzug** durch die bereits gebildeten gemeinschaftlichen Wohneinheiten (bei Clusterwohnen / Wohngemeinschaften etc.)