

---

Vorlage - zur Kenntnisnahme –

Wir bitten, zur Kenntnis zu nehmen:

Die Bezirksverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 24.10.12 mit der Drucksache DS/0387/IV – „Projekte-Haus“ - folgendes Ersuchen an das Bezirksamt gerichtet:

„Das Bezirksamt wird beauftragt zu prüfen, ob es einen Gebäudekomplex (ehemalige Schule oder Ähnliches) als „Projekte-Haus“ ausweisen und zur Verfügung stellen kann.“

Hierzu wird berichtet:

Das Bezirksamt wurde mit der Drucksache DS/0387/IV beauftragt, im Bezirk ein sich selbst tragendes sog. Projektehaus für insbesondere von Verdrängung bedrohte Projekte zu entwickeln. Dies soll in der ehemaligen Gerhart-Hauptmann-Schule in der Reichenberger Straße 131 erfolgen, die durch das Lehrerseminar bis Mitte 2012 genutzt wurde. Ende 2012 wurde sie durch Flüchtlinge besetzt und durch diese noch immer genutzt wird.

Für die Durchführung eines Interessenbekundungsverfahrens für die Projekte und die Moderation der damit in Zusammenhang stehenden Versammlungen hat das Bezirksamt ein externes Büro gewonnen, das über Mittel aus dem Programm Aktionsraum plus finanziert wurde. Das Büro Steinbrecher und Partner hat beginnend Anfang 2013 dieses Verfahren unter Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner im Reichenberger Kiez durchgeführt. Verfahrenselemente waren ein öffentlicher Aufruf zur Beteiligung am Interessenbekundungsverfahren, eine öffentliche Auftaktveranstaltung, ein Projektebasar und die öffentliche Projektpräsentation. Dabei wurde für die drei inhaltlichen Bereiche Bildung, Kultur/Kunst/Sport sowie Soziale Dienste ein engerer Kreis von Projekten gefunden, die für das künftige Projektehaus als Nutzer in Frage kommen. Der Flächenbedarf für alle 34 Projekte, die das gesamte Verfahren mitgemacht und sich präsentiert haben, übersteigt die vorhandenen Flächen um das 5-6 fache. Dies kann als eindeutiges Indiz für den hohen Bedarf an geeigneten Flächen für die Initiativen und Projekte gewertet werden.

Die priorisierten Projekte könnten im Haus, in dem 300m<sup>2</sup> für akute Wohnungsnotfälle reserviert sind, unterkommen. Dies schließt allerdings die Projekte aus, die für sich alleine die gesamte Fläche von max. ca. 2.400 qm in Anspruch nehmen würden. Zusammen mit den Nachrückern ergibt sich eine flächenmäßige Überbelegung von 110-125 %.

Weitere Ausführungen zum Verfahren und zu den Flächenbedarfen sowie weiteren Schritten hin zu einem möglichen Erbbaurechtsvertrag finden sich in der Dokumentation vom 28.6.2013, die als Anlage beigefügt ist.

Ein größerer Teil der favorisierten Projekte hat sich mit der Stadtteilorganisation Gekko zusammengefunden und wird durch Gekko vertreten. Damit ist ein erster Schritt zur Selbstorganisation geleistet worden, der auch die Frauenzufluchtseinrichtung einschließt, die bereits im Haus arbeitet und dort Räume nutzt.

Allen diesen Projekten ist gemeinsam, dass sie eine Nutzung des Schulgebäudes ausschließen, falls dafür eine Räumung der Flüchtlinge erforderlich wird. Damit stellt sich nun die Aufgabe, einerseits die Umsetzung des Projektehausbeschlusses voranzutreiben, andererseits jedoch mit den derzeitigen Bewohnerinnen und Bewohnern Einvernehmen über die künftige Nutzung herzustellen. Aus der Diskussion mit den Vertreterinnen und Vertretern der Projekte ergab daher sich das sog. Reißverschlussverfahren, d.h. es soll erreicht werden, dass nach Herstellung eines Konsenses zw. Projekten und Flüchtlingen zum Nutzungskonzept die Projekte schrittweise in das Haus einziehen und für die Flüchtlinge nach Lösungen für ihre individuelle Situation gefunden wird. Dabei ist derzeit davon auszugehen, dass in einem solchen Nutzungsmix auch die Belange der Flüchtlinge bzw. der flüchtlingspolitischen Initiativen und Projekte zum Tragen kommen, wobei es hier wegen der baulichen Situation

des ehemaligen Schulgebäudes nur nachrangig um die Versorgung mit Wohnraum gehen kann.

Um auszuloten, ob dieses Reißverschlussverfahren grundsätzlich möglich ist, wurde Ende Juli ein erstes Gespräch zwischen den Projekten rund um Gekko, der Migrationsbeauftragten des Bezirks und dem Stadtrat für Immobilien mit den Flüchtlingen und Unterstützern geführt. Parallel hat das Bezirksamt begleitend die Bewohnerinnen im Haus mit Reinigungsmaterialien versorgt, hat Wasser- und Stromleitungen reparieren lassen und stellt ein Fluchttreppenhaus als Gerüstbau auf.

Ziel ist es, mit einem „vertretungsbefugten“ Kreis von Sprecherinnen und Sprechern aus dem Haus ins Gespräch zu kommen, der die verschiedenen Gruppen aus West-, Ost- und Nordafrika sowie die Roma zu vertreten in der Lage ist. Nur so können bei den Verhandlungen belastbare Absprachen getroffen werden, die im Haus dann auch akzeptiert werden. Angesichts der Heterogenität der Gruppen ist die Bildung eines solchen Sprecherkreises schwierig und nimmt Zeit in Anspruch. Nicht zuletzt spielt dabei eine Rolle, dass für die verschiedenen Hauptsprachen englisch, französisch und rumänisch jeweils geeignete Übersetzer gefunden werden müssen. Auch die Erwartung, dass über die Gespräche eine Legalisierung der Bewohnerinnen im ausländerrechtlichen Sinne geschaffen wird, erschwert den Einstieg in die Diskussion zum Haus an sich. Auch die verschiedenen polizeilichen Maßnahmen im Umfeld belasten die Gesprächsbereitschaft der Besetzer, die sich hierdurch aus ihrer Sicht zu Unrecht durch staatliche Institutionen behandelt sieht.

Eine Unterstützerin, über die der Bezirk bislang den Kontakt zu den Bewohnerinnen organisiert hat, ist seit Kurzem nicht mehr im Haus ansässig und fällt als Vermittlerin daher aus. Die Versuche, über sie einen Termin anzusetzen, scheiterten aber auch an der besonderen Situation vieler Bewohnerinnen durch den Ramadan und ihre zeitweilige Abwesenheit aufgrund aufgezwungener Termine in anderen Bundesländern/Landkreisen (Residenzpflicht). So wurde ein Termin für den 8. August wieder abgesagt und dann wiederholt verschoben.

Daher unternimmt das Bezirksamt nun den Versuch, über andere Personen im und außerhalb des Hauses in den Kontakt mit den Bewohnern zu kommen und die Verhandlungen zu beginnen. Ein Plenum am kommenden Wochenende (23./24.8.13) soll darüber Klarheit schaffen. Das Ergebnis bleibt abzuwarten.

Am Ende der Erörterungen und Abstimmungen soll ein Vorschlag stehen, der für die Projekte und die Flüchtlinge tragbar ist und der dann ein positives Votum seitens der Bezirksverordnetenversammlung erhalten kann.

Die Dringlichkeit solcher Gespräche ergibt sich nicht nur aus der Notwendigkeit, dialogisch zu einer Lösung zu kommen, sondern auch aktuell um die Einverträglichkeit mit der Nachbarschaft zu sichern.

Der Bezirksverordnetenversammlung wird regelmäßig berichtet. Bei Vorliegen entsprechender Lösungen wird ihr die in der Drucksache geforderte Entscheidungsgrundlage für den Nutzungsmix und die Nutzergruppen vorgelegt.

Rechtsgrundlage:


§ 13 Abs 1 BezVG

Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben: keine

b) Personalwirtschaftliche Ausgaben: keine

Berlin, den ~~22.08.~~2013

  
Monika Herrmann  
Bezirksbürgermeisterin

  
Hans Panhoff  
Bezirksstadtrat

**Vorbereitung, Moderation und Dokumentation  
von Bürgerveranstaltungen im Rahmen  
der Nutzerfindung und Erarbeitung eines  
Betreibermodells**

**für das Projektheus Reichenberger Straße 131**



**Dokumentation**

**Stand: 28.06.2013**

STEINBRECHER u. PARTNER  
Ingenieurgesellschaft mbH (ISP)  
Rungestraße 22-24  
10179 Berlin

## **IMPRESSUM**

### **Auftraggeber**

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin  
Büro des Bezirksbürgermeisters  
Frankfurter Allee 35-37  
10247 Berlin

### **Auftragnehmer**

STEINBRECHER u. PARTNER  
Ingenieurgesellschaft mbH (ISP)  
Rungestraße 22-24  
10179 Berlin  
Tel.: 030 240 49 709  
Email: [reichenberger@ispnet.de](mailto:reichenberger@ispnet.de)

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>Inhaltsverzeichnis</b> .....	3
1. Veranlassung.....	4
2. Interessensbekundungsverfahren.....	4
2.1 Rückblick .....	4
2.2 Derzeitiges Verfahren .....	5
3. Öffentlichkeitsveranstaltungen .....	6
3.1 Öffentlichkeitsarbeit .....	7
3.2 Auftaktveranstaltung .....	7
3.3 Projektbasar.....	8
3.4 Projektpräsentation .....	8
4. Vorläufiges Ergebnis.....	9
4.1 Ergebnis Projektporträts.....	9
4.2 Ergebnis Projektpräsentation .....	10
4.3 Raumangebot .....	11
4.4 Raumbedarf .....	12
5. Weiteres Vorgehen.....	13
5.1 Organisation .....	13
5.2 Trägerstruktur .....	13
5.3 Vertrag.....	13
5.4 Ausblick .....	13

## 1. Veranlassung

Auf dem Gelände der ehemaligen Gerhart-Hauptmann-Schule (Reichenberger Straße Ecke Ohlauer Straße) in Kreuzberg soll ein sich wirtschaftlich selbst tragendes, quartiersorientiertes "Projektehaus" mit den Themenschwerpunkten Soziales, Bildung, Kultur entstehen. Neben den Nutzungen im Schulgebäude und im Pavillon sollen auch die bisher ungenutzten Freiflächen den Bewohnern wieder zur Verfügung stehen.

Im Rahmen eines transparenten Meinungsbildungsprozesses unter Einbeziehung der Anwohnerinnen und Anwohner sowie der verschiedenen Nutzungsinteressenten in öffentlichen Veranstaltungen soll über

- inhaltliche, bauliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen
- Struktur/Organisation des Hauses
- sowie den Nutzungsmix

diskutiert werden, um so zu einem für das Quartier und das Grundstück bestmöglichen Ergebnis zu kommen.

## 2. Interessensbekundungsverfahren

### 2.1 Rückblick

In der Vorlage zur Beschlussfassung<sup>1</sup> des Projektheauses wird das bisherige Verfahren folgendermaßen zusammengefasst:

Das Bezirksamt hat sich schon frühzeitig mit Nachnutzungsmöglichkeiten für die Immobilie zum Beispiel im Zusammenhang mit dem Gesundheitszentrum befasst. Mit Aufgabe der fachlichen Nutzung des Schulgebäudes der ehemaligen Gerhardt-Hauptmann-Schule im 2. Halbjahr 2011 hat das Bezirksamt entsprechend den bestehenden Regelungen zum Umgang mit Gebäuden, deren Fachnutzung aufgegeben wurde, zunächst eine interne Abfrage für die künftige Nutzung des Gebäudes gestartet. Parallel wurde eine Antragstellung auf Mittel aus dem Programm AktionsraumPlus vorbereitet.

Im Ergebnis dieser Abfrage hat sich bereits abgezeichnet, dass es bis auf die auf dem Grundstück befindliche Sporthalle und den Spielplatz keine direkte Fachnutzung von Seiten des Bezirksamtes geben würde.

Parallel hatten sich jedoch schon vielfältige Interessenten für Räume in bezirklichen Liegenschaften gemeldet, die ggf. auch für eine Nachnutzung der Gebäude hier in Frage kommen konnten.

Mit dem Auszug des schulpraktischen Seminars im Sommer 2012 stand das Gebäude mit Ausnahme der an Fixpunkt e. V. vermieteten Räume leer. Fixpunkt e. V. belegt im Erdgeschoss zwei Drittel der Fläche. Der aktuelle Mietvertrag läuft bis Oktober 2014.

---

<sup>1</sup> Drucksache DS/0387/IV

Nach Abschluss des Verfahrens zur Klärung der Fachbedarfe mit dem oben dargestellten Ergebnis und dem weitestgehenden Leerzug des Gebäudes hat sich das Bezirksamt entschieden, das Schulgebäude und den Pavillon verschiedenen Nutzergruppen und -initiativen zur Verfügung zu stellen, was der Intention des Auftrags aus der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) für ein Projektheaus entspricht. Diese hatte in ihrer Sitzung am 24.10.12 folgendes Ersuchen an das Bezirksamt gerichtet: „Das Bezirksamt wird beauftragt zu prüfen, ob es einen Gebäudekomplex (ehemalige Schule oder Ähnliches) als „Projektheaus“ ausweisen und zur Verfügung stellen kann.“ Hierzu berichtet das Bezirksamt in der BVV am 30.01.2013 dann, dass „das von der Bezirksverordnetenversammlung gewünschte „Projektheaus“ [...] am Standort der ehemaligen Gerhart-Hauptmann-Schule (Reichenberger Straße 131 / Ohlauer Straße 24) entstehen [soll], wobei sich das „Projektheaus“ wirtschaftlich selbst tragen muss“.

Parallel begann die Klärung der baurechtlichen sowie finanziellen Rahmenbedingungen für eine künftige Nutzung des ehemaligen Schulgebäudes sowie des Pavillons.

Seit Dezember 2012 nutzen Flüchtlinge das Gebäude der ehemaligen Gerhart-Hauptmann-Schule. Im Rahmen der „Kältehilfe“ zogen die Flüchtlinge vom Oranienplatz in das Gebäude. Ursprünglich sollte die Unterbringung der Flüchtlinge bis zum Ende der Kälteperiode Ende März 2013 begrenzt sein. Dieser Zeitpunkt wurde im Laufe des Verfahrens aufgehoben.

Vom Dezember 2012 bis Juli 2013 wurde der Pavillon vom Irving-Zola-Haus besetzt.

## **2.2 Derzeitiges Verfahren**

Im Rahmen eines ersten Vor-Ort-Termins im Oktober 2012 wurde den bis dahin bekannten Interessenten das Gebäude bei einer Besichtigung vorgestellt und ihnen die Absicht des Bezirksamtes vermittelt, eine selbsttragende Nutzung für die Immobilie zu entwickeln.

Die in der Folge eingegangenen Nutzungsinteressen weiterer Gruppen, Vereine und Initiativen, veranlassten das Bezirksamt das Verfahren im Dezember nochmals zu öffnen und breiter anzulegen. Die Öffentlichkeit wurde durch Bekanntmachung vom 18.12.2012 zur Einreichung von Projektskizzen bis zum 15.01.2013 aufgefordert. Insgesamt lagen damit ca. 30 Interessensmeldungen vor.

Am 27.02.2013 hat die BVV beschlossen, ein einheitliches Bewerbungsformat für die Interessenten vorzugeben, um eine Vergleichbarkeit der verschiedensten Projektvorschläge zu ermöglichen und die Umsetzbarkeit sowie die Wirkung auf den Bezirk zu bewerten. Alle Interessenten sollen deshalb zu den folgenden Aspekten Stellung nehmen:

1. Welche Art der Nutzung/Konzept hat das Projekt?
2. Wie wird sich das Projekt in den umliegenden Kiez öffnen?
3. Welche positive Wirkung auf Herausforderungen im Kiez hat das Projekt?
4. Ist der Träger mit diesem Projekt schon im Kiez/Bezirk aktiv?
5. Ist der Träger mit diesem Projekt akut von Verdrängung aus dem Kiez/Bezirk bedroht?
6. Ist ein Sitz im Kiez/Bezirk notwendig für das Projekt?

7. Ist eine gemeinsame Nutzung der Räume mit anderen möglich?
8. Ist das ein kurzfristiges Projekt oder auf Dauer angelegt?
9. Welche Zielgruppe(n) hat das Projekt?
10. Fördert das Projekt Frauen oder Vielfalt (Diversity) oder Inklusion?
11. Welche Art der Nutzung ist für das Projekt angestrebt? (Büro, Unterricht, Atelier, Sport, Veranstaltungen)
12. Was sind die gewünschten Kapazitäten und der gewünschter Ort? (Gebäude oder Freifläche)
13. Wie plant der Träger die Mietkosten von ca. 7,50 €/qm zu finanzieren?
14. Besteht die finanzielle Möglichkeit und Bereitschaft, ein Erbbaupachtvertrag abzuschließen?

Vor dem Hintergrund der derzeit bestehenden eklatanten Notlage bzgl. der Vorhaltung von Unterbringungsmöglichkeiten für Wohnungslose (insb. für Familien) wird darüber hinaus angestrebt, im Schulgebäude in einem Teilbereich Flächen für betreutes Wohnen einzuordnen. Das Verfahren zur Nutzer- und Nutzungsfindung der ehemaligen Gerhart-Hauptmann-Schule für ein Projektehaus wurde am 14.03.2013 mit einer Begrüßungsmail an alle interessierten Initiativen weitergeführt. Angeschrieben wurden die 47 Initiativen, die bis zu diesem Zeitpunkt eine Interessensbekundung beim Bezirk eingereicht hatten.

Die Interessenten wurden aufgefordert, ein Projektportrait einzureichen, das gebündelt nach den Themenblöcken

- Art der Nutzung
- Identität mit dem Kiez
- Platz- / Raumbedarf
- Zielgruppe
- Finanzierung

Antworten auf die von der BVV gestellten Fragen geben sollte. Der Aufruf an interessierte Projektinitiativen wurde öffentlich bekannt gemacht. Insgesamt 63 Initiativen bekundeten ihr Interesse und wurden zur Abgabe des Projektportraits aufgefordert. Von den 63 Interessensbekundungen haben 34 Initiativen ein Projektportrait eingereicht

### **3. Öffentlichkeitsveranstaltungen**

Die BVV gab als Rahmen für das Verfahren vor, in einem breit angelegten Bürgerbeteiligungsverfahren das Nutzungskonzept für das Schulgebäude und den Pavillon sowie die Freiflächen zu erarbeiten. Weiterhin war eine Beteiligung der Anwohnerinnen und Anwohner zur Auswahl der Projekte für das Projektehaus vorgesehen. Ziel des Beteiligungsverfahrens mit den Anwohnerinnen und Anwohnern war es, ein Meinungsbild zur Nutzung des Projektehauses zu ermitteln. Das Meinungsbild der Nachbarschaft dient als Baustein im Nutzer- und Nutzungsfindungsprozess, welches abschließend der BVV zur Beschlussfassung vorgelegt wird.



### 3.1 Öffentlichkeitsarbeit

Die Öffentlichkeitsveranstaltungen wurden sowohl im Vorfeld als auch im Nachgang durch Öffentlichkeitsarbeit unterstützt.

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin hat eine Webseite<sup>2</sup> zum Projektehaus eingerichtet, auf der Informationen zum Stand des Verfahrens regelmäßig und aktuell veröffentlicht wurden.

Die Öffentlichkeitsveranstaltungen wurden neben der Webseite auch durch Aushänge im Kiez bekannt gemacht. Dazu wurden ca. 70 Kiezläden<sup>3</sup> mit der Bitte angeschrieben, Plakate mit der Einladung in ihrem Laden auszuhängen. Zusätzlich wurden die Plakate an Hauseingängen im Kiez veröffentlicht.

Der Bezirk hat außerdem per Pressemitteilungen die Bürgerinnen und Bürger über die wichtigsten Verfahrensschritte sowie -ergebnisse informiert

### 3.2 Auftaktveranstaltung

Die öffentliche Auftaktveranstaltung im Interessensbekundungsverfahren zur Nachnutzung der ehemaligen Gerhart-Hauptmann Schule fand am 27.03.2013 in der Zeit von 18:00 Uhr bis 20:00 Uhr in der Aula der Rosa-Parks-Grundschule in Kreuzberg statt. Die Veranstaltung wurde von ca. 120 interessierten Anwohnerinnen und Anwohnern sowie Initiativen besucht.

Nach der Begrüßung wurde den Anwesenden zunächst durch den Immobilienservice des Bezirksamtes die Liegenschaft in Bezug auf die verfügbaren Räume und Finanzierung vorgestellt. Es folgte die Darstellung der Rahmenbedingungen durch den Bezirk und die BVV an die zukünftige Nutzung des Schulgebäudes sowie eine Zusammenfassung der eingegangenen Projektportraits. Die Projektportraits hingen zudem während der Veranstaltung in der Flurgalerie aus.



Abbildung 1: Interessierte Nachbarschaft bei Auftaktveranstaltung, März



Abbildung 2: Aushang der Pro-

<sup>2</sup> <http://www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/aktuelles/projektehaus/>

<sup>3</sup> Adressen entnommen aus dem Reichenberger KiezFührer, <http://reichenberger-kiezführer.de/>, Zugriff: März 2013.

2013, ISP

jektportraits bei Auftaktveranstaltung, März 2013, ISP

Anschließend konnten die Anwohnerinnen und Anwohner sowie Projektinitiativen ihre Wünsche an das Projektehaus und ihre Sorgen äußern (siehe: [Protokoll der Auftaktveranstaltung zum Download](#)).

### 3.3 Projektbasar

Am 26.04.2013 fand in der Zeit von 16:30 Uhr bis 21:00 Uhr im Jugendhaus Chip der Projektbasar statt. Alle Projektinitiativen, die ein vollständig ausgefülltes Projektportrait eingereicht hatten, wurden dazu eingeladen, sich vorzustellen.

Ziel der Veranstaltung war der persönliche Dialog zwischen den einzelnen Initiativen und den Anwohnerinnen und Anwohnern. Gleichzeitig sollte der Abend dazu dienen, dass sich die Projektinitiativen untereinander kennen lernen und vernetzen können.



Abbildung 3: Projektbasar im Jugendhaus Chip, April 2013, ISP



Abbildung 4: Austausch zwischen Initiativen und Anwohnern beim Projektbasar, April 2013, ISP

Insgesamt 17 Initiativen haben ihre Projekte vorgestellt. Der Projektbasar wurde überwiegend zur Vernetzung der Initiativen untereinander genutzt, die Beteiligung der Nachbarschaft war sporadisch und übersichtlich.

### 3.4 Projektpräsentation

Am 27.04.2013 hat von 10:00 Uhr bis 16:00 Uhr die Projektpräsentation stattgefunden. Es waren 19 Projektinitiativen und ca. 130 Anwohnerinnen und Anwohner anwesend.

Nach der Begrüßung und einer kurzen Vorstellung der Analyse der eingegangenen Projektportraits folgte ein kurzer Bericht des Bezirksbürgermeisters zur Pflicht des Bezirkes, Wohnunterkünfte für Wohnungsnotfälle zur Verfügung zu stellen. Um dieser Auflage nachzukommen, müssen 300 m<sup>2</sup> des Projektehauses für die Wohnungsnotfälle reserviert werden.



Abbildung 5: Projektpräsentation im Jugendhaus Chip, April 2013, ISP



Abbildung 6: Projektpräsentation einer Initiative, April 2013, ISP

Es folgten die Projektpräsentationen, welche thematisch in drei Blöcke unterteilt wurden:

- Block 1: Bildung
- Block 2: Kunst / Kultur / Sport
- Block 3: soziale Dienste

Im Anschluss an jeden Block konnte das Publikum in einem Rückfragenkolloquium den vortragenden Initiativen Fragen stellen (siehe: [Protokoll Projektpräsentation zum Download](#)).

## 4. Vorläufiges Ergebnis

### 4.1 Ergebnis Projektporträts

#### Art der Nutzung

Ungefähr die Hälfte der Initiativen engagiert sich im sozialen / medizinischen Bereich, ca. 30 % in der Kinder- und Jugendbildung, ca. 10% in Kultur / Kunst / Handwerk und weitere 10 % fallen in die Kategorie Sport und Sonstiges.

#### Zeitraum des Projektes

Die überwiegende Mehrheit (88 %) möchte ihre Projekte dauerhaft, also für mindestens zehn Jahre, im Projektehaus unterbringen. Für 12 % ist eine mittelfristige Unterbringung (bis zehn Jahre) ausreichend. Keine Initiative sucht nach einer kurzfristigen Lösung von bis zu einem Jahr.

#### Finanzierung

Die Finanzierung der Mietkosten scheint nur für einen geringen Anteil der Initiativen problematisch zu sein. 94 % der Initiativen können die Miete tragen: 41 % bekämen öffentliche Zuwendungen, 39 % könnten die Miete aus Eigenmitteln und 16 % aus privaten Zuwendungen finanzieren. Lediglich für 2 % ist die Frage der Finanzierung noch unklar bzw. weitere 2 % könnten die Mietkosten nicht tragen.

#### Verdrängung

20 der 34 Initiativen (entspricht 59 %), die ein Projektportrait eingereicht haben, gaben an, von akuter Verdrängung aus dem Kiez bzw. aus dem Bezirk betroffen zu sein.

## Zielgruppen

Die Zielgruppen der Projekte lassen sich folgendermaßen kategorisieren:

- Nachbarschaft
- Kinder / Jugendliche / junge Erwachsene
- Frauen (in Krisensituationen) / Mädchen
- Junge Flüchtlinge / Migranten
- Menschen in schwierigen (sozialen / gesundheitlichen) Lebenslagen

## Raumbedarf

Insgesamt ist von einem Raumbedarf der Interessenten von mindestens ca. 10.090 m<sup>2</sup> auszugehen. In diese Berechnung wurden nur die Initiativen / Vereine einbezogen, die an einer Teilnutzung des Gebäudes interessiert sind. Damit übersteigt der Bedarf das Angebot um das 2,6 -fache.

Zusätzlich sind drei Initiativen / Vereine

- BA Frdh-KrzbG Wohnungsnotfälle (Nr. 10)
- Islam Kolleg Berlin e.V., Islamische Grundschule (Nr. 26)
- Netzwerktreffen Reichenberger Kiez (Nr. 29)

an der vollständigen Nutzung des Gebäudes interessiert. Bei Einbeziehung dieser Interessenten in die Angebots- Bedarfsberechnung, übersteigt der Bedarf das Angebot um das 5,6 bis 5,9-fache.

## 4.2 Ergebnis Projektpräsentation

Im Rahmen der öffentlichen Projektpräsentation erfolgte eine Bewertung der Projekte durch die Anwohnerinnen und Anwohner, das als Meinungsbild zusammengefasst wurde. Im Ergebnis der 130 abgegebenen Stimmzettel kann folgendes Meinungsbild erstellt werden: Im Bereich Bildung stimmten die Anwohnerinnen und Anwohner insbesondere für die Projektinitiativen Formatwechsel Medienwerkstatt, Kreuzberger Initiative gegen Antisemitismus KlGA e. V., Die Wille gGmbH und Islam Kolleg Berlin e.V. Die Initiativen Craftwerk offene Werkstatt Kreuzberg, Fußball und Begegnung e. V. und filmArche e. V. wurden im Bereich Kunst/Kultur/Sport zu den Favoriten erklärt. Im Bereich soziale Dienste erhielten Netzwerktreffen Reichenberger Kiez, Kontakt- und Beratungsstelle für Flüchtlinge und MigrantInnen (KuB) e.V., Wildwasser FrauenNachtCafe und ReachOut die meisten Stimmen. Folgende Initiativen wurden von den Anwohnerinnen und Anwohnern in die Top 3 der jeweiligen Blöcke gewählt:

<b><u>Bildung</u></b>	<b><u>Kultur, Kunst, Sport</u></b>	<b><u>Soziale Dienste</u></b>
Formatwechsel Medienwerkstatt	filmArche e. V.	Netzwerktreffen Reichenberger Kiez
KlGA e. V.	Fußball und Begegnung e. V.	KuB e. V.
Islam Kolleg Berlin e. V.	Craftwerk	WildwasserFrauennachtCafe

Die Wille gGmbH		ReachOut
-----------------	--	----------

Tabelle 1: Die favorisierten Initiativen der Anwohnerinnen und Anwohner

Unter Beachtung der Kriterien „akut von Verdrängung bedroht“ und „Möglichkeit der Finanzierung (über Erbaupacht)“ sollen folgende Initiativen im Nachrückverfahren besonders berücksichtigt werden:

- Evin e. V.
- Fixpunkt e.V.
- Kulturwerk des bbk Berlin GmbH
- Haus der Kulturen Lateinamerikas e. V.
- Calaca e. V.

Das Ergebnis des Meinungsbildes geht als ein Baustein in den Prozess zur Nutzungs- und Nutzerfindung für das Projektehaus ein.

Im Ergebnis der öffentlichen Veranstaltungen wurde deutlich, dass diejenigen Initiativen, die akut von Verdrängung im Kiez bedroht sind, aktiv im Rahmen der Präsentation mitgewirkt haben. Das Meinungsbild der Anwohnerinnen und Anwohner entspricht im Wesentlichen den in der Auftaktveranstaltung vom 27.03.2013 geäußerten Wunschvorstellungen der Öffentlichkeit zur Nachnutzung der Schule.

#### 4.3 Raumangebot

Die verfügbare Gesamtfläche des Hauptgebäudes und des Pavillons beträgt 3.927 m<sup>2</sup>. Abzüglich der gemeinschaftlich nutzbaren Flächen (Aula, Flur, Sanitär), die von den Initiativen nicht als Büroräume genutzt werden können und den Räumen, die derzeit ohne bauliche Maßnahmen für den dauerhaften Aufenthalt nicht nutzbar sind, stehen den Initiativen 1.880 m<sup>2</sup> für die Nutzung als Büroräume zur Verfügung.

Der derzeitige Mieter Fixpunkt e. V. belegt ca. 290 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss des Gebäudes. Weitere 300 m<sup>2</sup> sind für die Unterkunft von Wohnungsnotfällen zu reservieren. Somit verbleiben den Initiativen aktuell 1.290 m<sup>2</sup> zur Nutzung. Wird im 2. und 3. OG ein zweiter Rettungsweg eingerichtet, so erhöht sich das verfügbare Raumangebot um 461 m<sup>2</sup> auf 1751 m<sup>2</sup>.

	Hauptgebäude + Pavillon	minus Fixpunkt (ca. 290 m <sup>2</sup> )	minus Wohnungsnotfälle (ca. 300 m <sup>2</sup> )
Gesamtfläche	3.927 m <sup>2</sup>		
davon Aula	180 m <sup>2</sup>		
davon Flur + Sanitär	1.406 m <sup>2</sup>		
davon nicht dauerhaft nutzbare Räume	461 m <sup>2</sup>		
derzeit dauerhaft nutzbare Räume	1.880 m <sup>2</sup>	1.590 m <sup>2</sup>	1.290 m <sup>2</sup>
dauerhaft nutzbare Räume nach baulicher Ertüchtigung (insgesamt)	2.341 m <sup>2</sup>	2.051 m <sup>2</sup>	1.751 m <sup>2</sup>

Tabelle 2: Raumangebot

#### 4.4 Raumbedarf

##### Variante 1 a: „Favoriten“ Meinungsbild

Die auf der Projektpräsentation von den Anwohnerinnen und Anwohnern favorisierten Initiativen kommen auf einen Gesamtbedarf von 1.020 m<sup>2</sup>. Nicht eingerechnet wurden hier die Initiativen, die das gesamte Gebäude nutzen möchten sowie Wildwasser FrauenNachtCafe, da diese die Räume nur nachts benötigen und dadurch eine Doppelbelegung der Räume mit anderen Vereinen möglich ist. Bei einem sofortigen Einzug dieser Initiativen<sup>4</sup> würden bei einer Gegenüberstellung des Raumangebots (1.590 m<sup>2</sup>) und des Raumbedarfs (1.020 m<sup>2</sup>) weitere 570 m<sup>2</sup> zur Verfügung stehen.

Nach baulicher Ertüchtigung (Errichtung eines zweiten Rettungsweges) stünden nach Abzug des Raumbedarfs von Fixpunkt e. V. und „Wohnungsnotfälle“ den Projektinitiativen 1.751 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Damit würden 731 m<sup>2</sup> für weitere Initiativen zur Verfügung stehen.

##### Variante 1b: „Favoriten“ Meinungsbild und „Nachrücker“

Bezieht man die Initiativen der Nachrückerliste mit ihrem Raumbedarf von 962 m<sup>2</sup> mit ein, so käme man bei einem Gesamtbedarf von 1.982 m<sup>2</sup> („Favoriten“ Meinungsbild plus „Nachrücker“) bei einem sofortigen Einzug zu einem Minus von 392 m<sup>2</sup>. Das Gebäude wäre 1,25-fach überbelegt.

Nach baulicher Ertüchtigung (Errichtung eines zweiten Rettungsweges) steht 1.751 m<sup>2</sup> verfügbare Fläche einem Bedarf von 1982 m<sup>2</sup> gegenüber. Dies ergibt ein Minus von 231 m<sup>2</sup> bzw. eine 1,13-fache Überbelegung.

##### Variante 2: Von Verdrängung bedroht

Viele Initiativen haben in ihren Projektportraits angegeben, dass sie von Verdrängung bedroht sind. Bei diesen Initiativen ist der Druck, neuen Raum für ihre Projekte zu erhalten besonders hoch, da ihr Schaffen und Wirken im Kiez bedroht ist. Diese Initiativen<sup>5</sup> kommen zusammen auf einen Raumbedarf von 1.492 m<sup>2</sup>. Nicht eingerechnet wurden hier wieder die Initiativen, die das gesamte Gebäude nutzen möchten sowie das Wildwasser FrauenNachtCafe. Bei einem sofortigen Einzug dieser Initiativen würden bei einer Gegenüberstellung des Raumangebots (1.590 m<sup>2</sup>) und des Raumbedarfs (1.492 m<sup>2</sup>) weitere 100 m<sup>2</sup> zur Verfügung stehen.

Nach baulicher Ertüchtigung (Errichtung eines zweiten Rettungsweges) ergibt sich ein Raumangebot von 1.751 m<sup>2</sup>, welches einem Raumbedarf von 1.492 m<sup>2</sup> gegenübersteht. Somit würden 261 m<sup>2</sup> weiteren Initiativen zur Verfügung stehen.

---

<sup>4</sup> Formatwechsel Medienwerkstatt, KlGA e. V., Die Wille gGmbH, filmArche e. V., Fußball und Begegnung, Craftwerk,

KuB e. V., WildwasserFrauenNachtCafe, ReachOut

<sup>5</sup> Evin e. V., Fixpunkt e. V., Craftwerk offene Werkstatt Kreuzberg, Freie Schule Kreuzberg e. V., Jugendwohnen im Kiez – Jugendhilfe gGmbH, X-Step, Islam Kolleg Berlin e. V. Netzwerktreffen Reichenberger Kiez, Haus der Kulturen Lateinamerikas e. V., Die Wille gGmbH, Fußball und Begegnung e. V., Calaca e. V., SCAlfilm, 361 MusiX GbR, filmArche e. V., Frauenkrisentelefon, Wildwasser FrauenNachtCafe, Kreuzberger Initiative gegen Antisemitismus KlGA e. V., Städtepartnerschaft Kreuzberg – San Rafael del Sur e. V., Formatwechsel Medienwerkstatt

## **5. Weiteres Vorgehen**

### **5.1 Organisation**

Im Anschluss an die Nutzungs- und Nutzerfindung für das zukünftige Projektheaus ist die Frage zu klären, wie die Umsetzung des Projektheauses im Detail aussehen kann. Durch die aktuell schwierige Situation, hervorgerufen durch die Besetzung der Schule durch Flüchtlinge, ist ein stufenweiser und dialogorientierter Prozess notwendig. Im bisherigen Verfahren wurde deutlich, dass eine Räumung des Hauses zur Unterbringung der Projekte sowohl vom Bezirk als auch von den Projektinitiativen abgelehnt wird. Favorisiert wird eine allmähliche Umsetzung des Projektheauses, im so genannten „Reißverschlussprinzip“. Dazu sollen die Projekte sukzessive in das Haus einziehen, jedoch ohne eine Verdrängung der Flüchtlinge zu erwirken. Um die Projekte im Haus unterbringen zu können, müssten die Flüchtlinge durch eine hausinterne Organisation der Unterbringung stufenweise Raum für die Initiativen freigeben. Dies soll im Einvernehmen mit den Flüchtlingen erfolgen. Die Einrichtung einer „Flüchtlingsetage“ und einer „Frauenetage“ wurde in Erwägung gezogen.

### **5.2 Trägerstruktur**

Für die Umsetzung des Projektheauses wird der Aufbau eines starken Netzwerkes angestrebt, das sich in Kreuzberg als feste Institution etablieren soll. Das Netzwerktreffen Reichenberger Kiez könnte ein Teil dieses Trägervereins sein, da es durch ihre Bekanntheit und Akzeptanz im Kiez sowie ihre internen Strukturen geeignete Voraussetzungen mitbringt. Wenn die Grundzüge einer Trägerstruktur erkennbar sind, wird das Bezirksamt den Prozess zusammen mit dem Träger zielführend unterstützen.

### **5.3 Vertrag**

Der Abschluss eines Erbbaupachtvertrages über das gesamte Grundstück und Gebäude wird angestrebt. Solange das Gebäude sukzessive von den Initiativen bezogen wird, kann kein Erbbaupachtvertrag abgeschlossen werden. Während der sukzessiven Umsetzung des Projektheauses schließen die Initiativen in einer Übergangsphase Nutzungsverträge mit dem Bezirk ab. Sobald das ganze Haus unter einer Trägerschaft steht, kann ein Erbbaupachtvertrag mit dem Träger geschlossen werden. Voraussetzung für das Erbbaupachtmodell ist die Geschäftsfähigkeit des Trägers. Eine wirtschaftliche Betrachtung der geplanten Tätigkeit ist erforderlich. Optional kann ein Treuhandvertrag oder Pachtvertrag abgeschlossen werden, wenn diese finanziell eigenständig tragfähig sind und den Bezirk nicht dauerhaft belasten.

### **5.4 Ausblick**

Nach Abschluss der ersten konzeptionellen Phase soll nun die Umsetzung des Projektheauses vorbereitet und strukturiert werden. Geplant ist ein dialogorientierter Prozess zur Etablierung des Projektheauses im ehemaligen Schulgebäude unter Einbeziehung der aktuellen Nutzer (Flüchtlinge) und potenziellen (zusätzlichen) Nutzer (Projektinitiativen).

**Berlin, 28.06.2013**