

Arbeitsgemeinschaft
Wohnungslosenhilfe

München und Oberbayern



Ebe | Ausfelder | Partner
Architekten

Inklusion statt Abgrenzung

Neue Anregungen für Konzepte
und Rahmenstellungen
zur Integration von Randgruppen
Raus aus der Wohnungslosenhilfe
Rein in den Wohnungsmarkt

Impressum:

September 2016

Ersteller: Ebe | Ausfelder | Partner Architekten

Mitarbeit: Christine Daub

Alle Rechte bei

Ebe | Ausfelder | Partner Architekten PartgmbB

Volkartstraße 50

80636 München



Hiding in the City with Liu Bolin

Quelle: SCAN

<http://www.artnet.com/WebServices/images/II1003567IIgyuoG3CfDrCWvaH-BOAD/liu-bolin-hiding-in-london-no.-2-charing-cross.jpg>

I

Wohnen für Alle soll nicht nur ein Slogan bleiben sondern umgesetzt werden!

Dazu stellt sich erstmals die Frage wer ist „wir alle“?

Alle - Das sind auch Obdachlose, Alleinstehende, Flüchtlinge, Suchtkranke, Menschen die Hilfe benötigen, die durch alle sozialen Raster gefallen sind und eine neue Chance brauchen, um selbstständig unter uns leben zu können.

Die Sozialorganisationen in Ballungsräumen brauchen Antworten auf den immer größer werdenden Wohnungsdruck. Mietraum zu schaffen, der auch in Kerngebieten erschwinglich bleibt, um bedürftige Menschen verträglich in die Stadt zu integrieren, ist notwendig. Der Mensch im Mittelpunkt.

Im März 2016 fand unter diesem Anlass ein Workshop mit den Vertretern der Wohnungslosenhilfe München, dem Sozialdienst katholischer Frauen (SkF), dem Katholischen Männerfürsorgeverein, dem Internationalen Bund, dem Hilfswerk München und der AWO München Land statt. Auftakt für diese Veranstaltung war die von den Städten München und Freising initiierte Veranstaltung „Wohnen für Alle ermöglichen“.

Gemeinsam wurden die Bedürfnisse der Vereine und deren zu betreuenden Personen erörtert, um eine Lösung für deren Wohnraumbedarf in München zu finden. Gleichzeitig wurde die Möglichkeit, verschiedene Bewohnergruppen gemeinsam in einem Haus unterzubringen, diskutiert.

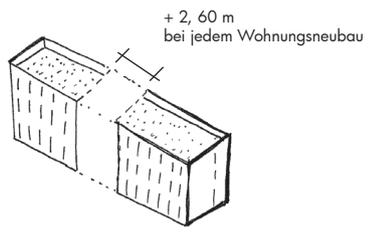
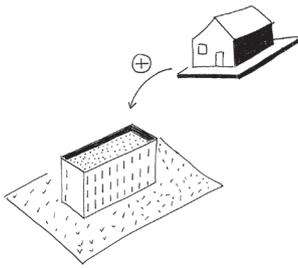
II

Resumé Workshop

Im Vorfeld zum Workshop erhielten die einzelnen Gruppierungen einen Fragenkatalog zur neutralen Erarbeitung der Grundlagen (Anlage 1).

Ergebnis des Workshops war, dass:

1. wegen des angespannten Wohnungsmarktes gerade die Hilfsbedürftigen kaum eine Chance haben, eine für sie passende Wohnung zu finden.
2. gerade für die Hilfsbedürftigen ein eigen strukturiertes Leben mit dauerhafter Perspektive wichtig ist, um sie in die Gesellschaft einzugliedern.
3. es derzeit zwar ausreichend Erstaufnahmen für diesen Personenkreis gibt. Aber weil keine Anschlusswohnungen für selbständiges Wohnen mit individueller Betreuung zur Verfügung stehen, bleiben die Bewohner länger in den Erstaufnahmeeinrichtungen und besetzen diese, sodass sie für nachkommende Hilfsbedürftige nicht zur Verfügung stehen.
4. nach Angaben der Verbände deshalb viele Wohnungen mit ca. 25 qm für maximale Mieten von 250 Euro benötigt werden, die von den Verbänden den Hilfsbedürftigen zur Verfügung gestellt werden können. Eine Vergabe durch eine neutrale Stelle ist in diesem Fall einer Vergabe durch das städtische Wohnungsamt vorzuziehen.
5. die Mieten für diese Art Kleinstwohnungen langfristig strikt gebunden sein müssen.
6. die örtlichen Verteilungen der Kleinstwohnungen in der jeweiligen Wohnanlage / Stadtteil einer Integration förderlich sein sollten.
7. die Verbände sich bereit erklären, gemeinsame Wohnanlagen mit verschiedenen Wohngruppen und Wohnformen zu organisieren.



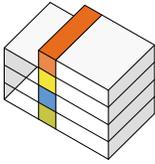
III

Konzeptionelle Überlegungen

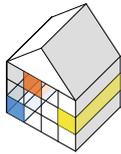
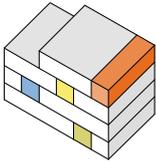
Diese große Gruppe von Hilfsbedürftigen aus unterschiedlichsten Gründen (körperliche, seelische, krankheitsbedingte, ökonomische und psychosoziale Gründe) erfordern eigene *wohnungspolitische* Initiativen, die die bestehenden Regelungen zur Wohnraumversorgung ergänzen. Dabei sollten große Konzentrationen innerhalb eines Quartiers / Wohnanlage vermieden werden, um eine gute Integration überhaupt zu ermöglichen. Das bedeutet, dass die Eingliederung dieser Wohnungen in den Wohnungsbestand ein sozial verträgliches Maß von rund 8% bzw. „6 aus 49“ nicht überschreiten sollten, wobei unter Wohnungsbestand immer ein sozialräumlicher Zusammenhang zu verstehen ist, der von Haus über die Wohnanlage bis zum Quartier reichen kann.

Durch die verträgliche Einbindung in das städtische Gesamtgefüge können die Betroffenen einerseits durch selbstverständliche soziale Kontrolle und andererseits durch das Lernen von „Vorbildern“ in ein selbstbestimmtes Leben starten.

Diese Ziele können auf unterschiedlichste Weise erreicht werden:



„Soziale Achse“
bei jedem Wohnungsneubau



„Lückenfüller“
bei jedem Wohnungsneubau
und im Bestand

1.

Analog zu den Vergabekriterien öffentlicher Grundstücke oder Gebäude sollten Investoren verpflichtet werden, ca. 8% der geplanten Wohnungen als Kleinstwohnungen für o.g. Personenkreis auszuführen und dem neu eingerichteten Kontrollorgan zu übertragen (siehe Grafik „Einführung einer Satzung“).

2.

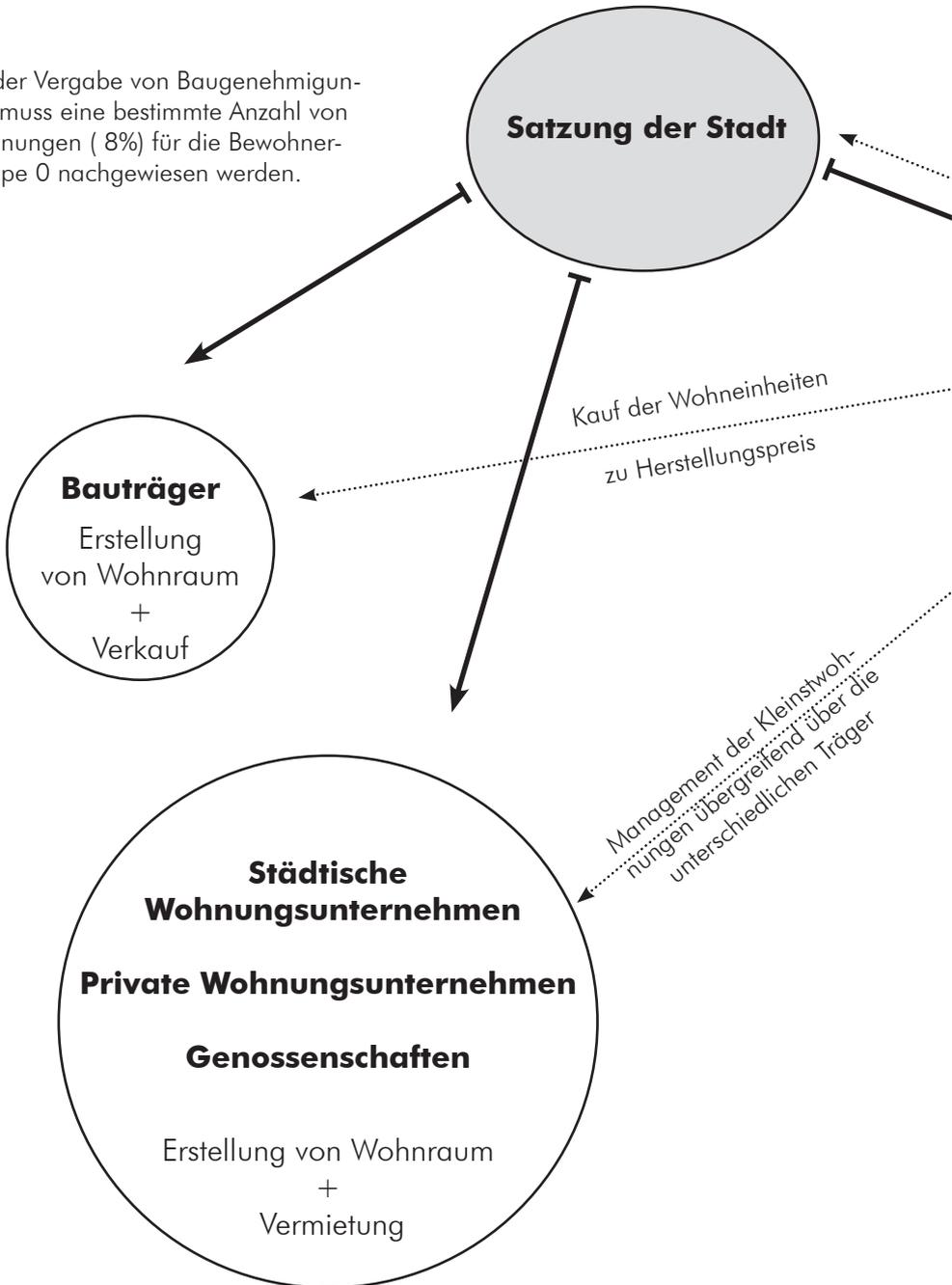
Ebenso können beim Erlass von Baugenehmigungen ähnlich einer städtischen Stellplatzsatzung, ca. 8% der geplanten Wohnungen als Kleinstwohnungen verpflichtend verlangt werden.

Über ein neu eingeschaltetes, neutrales Kontrollorgan werden diese Wohnungen den Verbänden zu einer langfristigen Höchstmiete von 250 Euro zur Verfügung gestellt (siehe Grafik „Einführung einer Satzung“).

Auf diese Weise werden beispielsweise „Soziale Achsen“ oder „Lückenfüller“ in jeden Wohnungsbau von städtischen Wohnungsunternehmen, Bauträgern, privaten Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften integriert. Wo und wie diese Wohnungen in das jeweilige Baugesüge eingefügt werden, ist situationsabhängig.

„Einführung einer Satzung“

Bei der Vergabe von Baugenehmigungen muss eine bestimmte Anzahl von Wohnungen (8%) für die Bewohnergruppe 0 nachgewiesen werden.

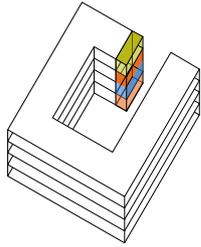
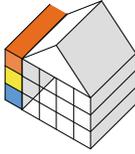
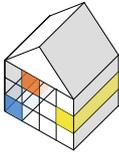
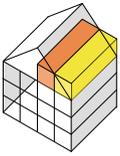


Vertritt die Satzungen der Stadt und
vergibt die Wohnungen nach Bedarf an
Vereine, Institutionen und Betroffene



Anfrage,
Vermittlung
und Überblick über
die verfügbaren
Kleinstwohnungen



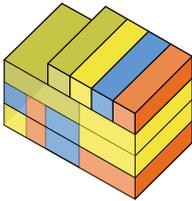


3.

Ein zusätzlicher Anreiz für Investoren, derartige Wohnungen zu errichten, könnte in einem zugestandenen erhöhten Baurecht bestehen, das derartige Wohnungen als Aufstockung, als Anbau oder als innere Ergänzung vorsieht.

Hierfür sind sicher städtebauliche Verträge oder eine entsprechende B-Plan Festsetzung erforderlich.

Auch hier werden diese neugeschaffenen Kleinstwohnungen vom neutralen Kontrollverband verwaltet und an die Verbände vergeben.



„Gesamtgebäude“

Besondere Wohnformen zusammengefasst

4.

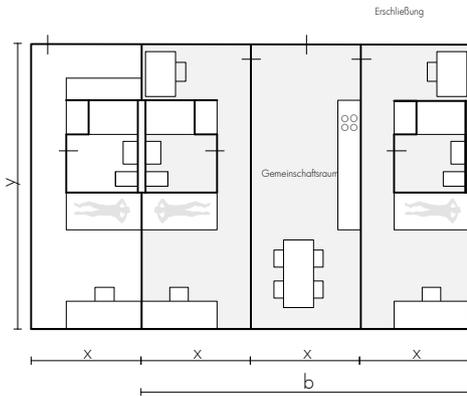
Für Personen mit erhöhtem Betreuungsbedarf sollten in passenden städtebaulichen Situationen Anlagen entstehen, die vielfältigere, zusammenschaltbare Wohnungen für Einzelhaushalte ebenso wie für Familien, Hausgemeinschaften, Wohngruppen und Wohngemeinschaften ermöglichen.

Das Wohnungsangebot muss über gemeinschaftliche Einrichtungen, Läden, Gastronomie, Therapieeinheiten u.ä. im Erdgeschoss in den Stadtteil eingebunden sein.

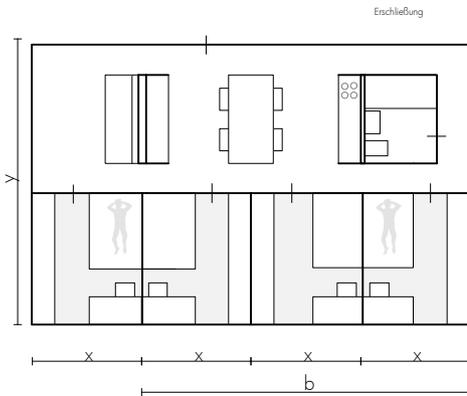
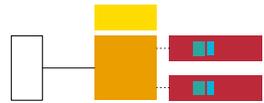
Die Anlagen sollten wegen der gewünschten Integration nicht mehr Wohneinheiten umfassen als der sozial verträgliche Prozentansatz von 8% bzw. „6 aus 49“ vorgibt.

Ein solches Gesamtgebäude ist immer im Zusammenhang mit seinem städtebaulichen Quartier zu sehen und kann so von den jeweiligen Verbänden wirtschaftlicher und einfacher betreut und versorgt werden. Dies funktioniert im Beispiel des Ledigenheims, an der Bergmannstraße in München, für das Westend sehr gut.

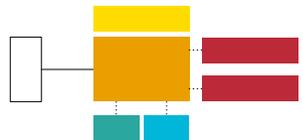
Beispiele zu besonderen Wohnformen

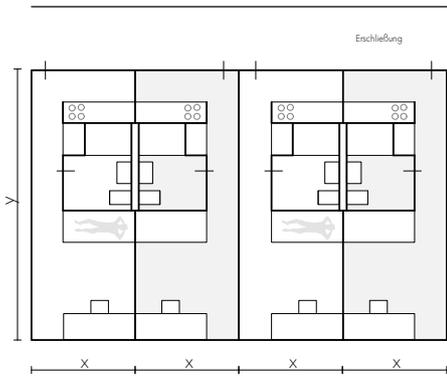


Wohngemeinschaften
seperates Bad

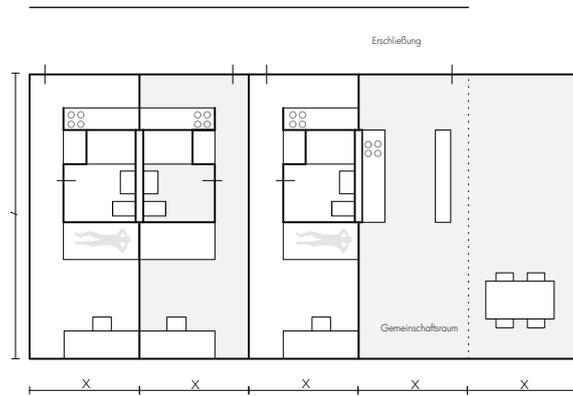


Wohngemeinschaften
Gemeinschaftsbad

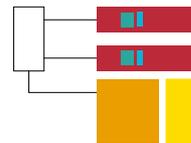




Einzelappartments

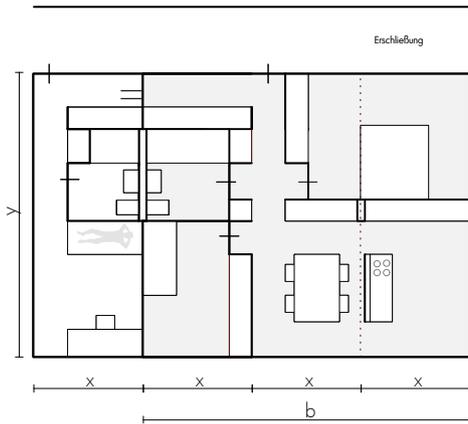


Hausgemeinschaft mit separaten Gemeinschaftsräumen

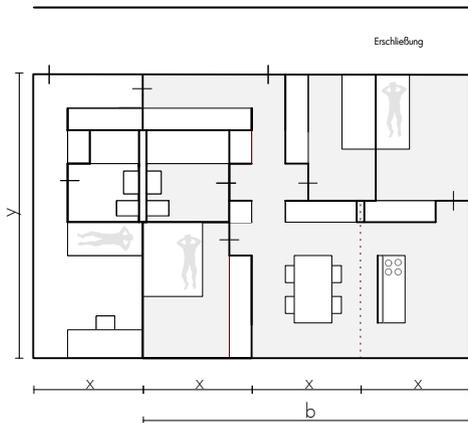


Legende

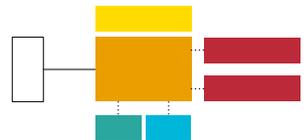
- | | | |
|---|---|---|
|  Gemeinschaft |  Bad |  Wohnen/ Schlafen
Anzahl der Zimmer/Personen unabhängig |
|  Freisitz |  Küchen /Küchenzeile |  Waschbecken |

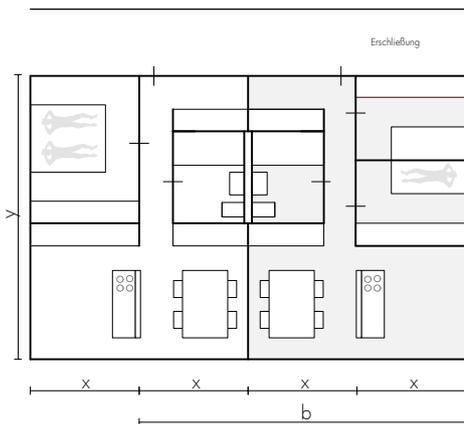


Wohnen
1 - Zimmer
3 - Zimmer
+ schaltbar

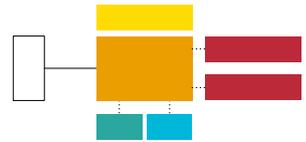


Wohnen
1 - Zimmer
4 - Zimmer
+ schaltbar





2- Personen Wohnung



Die Wohnformen dieser Broschüre zeigen, dass anhand zweier Module (Raummodul und Installationsmodul) unterschiedlichste Grundrisse und Wohnungsgrößen geschaffen werden können, die entweder eigenständig oder als Nachbestückung im Bestand funktionieren. Diese ermöglichen die soziale Mischung.

Fakten

Wir benötigen:

- Kleinstwohnungen, max. 25 qm, max. 250 Euro Miete
- Integration von Kleinstwohnungen im gesamten Stadtgebiet
- verträgliche soziale Mischung
- Gemeinschaftsräume und allgemeine, offene Erdgeschoßzonen mit Infrastruktur zur Einbindung in den Stadtteil.
- Satzung
- Baurechtserhöhung
- Kontrollorgan zur langfristigen Bindung der Wohnungen an Sozialvereine

IV

Anhang

Links zur Fachtagung

Wohnen für alle Ermöglichen - den Großraum München gemeinsam gestalten.

http://aktiv-gegen-armut.de/fileadmin/user_upload/IB_Aktiv_Gegen_Armut/dokumente/2015flyerfachkonferenzfreising.pdf

<http://www.awo-kvmucl.de/themen/freisinger-appell/>

<http://www.wohnhilfe-muenchen.de/wohnhilfe-verein/158-wohnen-fuer-alle-ermoeglichen-den-grossraum-gemeinsam-gestalten.html>

1. Broschüre zum Workshop



PROJEKTSTUDIE

Besondere Wohnformen

Workshop für Konzeptentwicklung - Wohnungslosenhilfe u.a

07. März 2016



PROJEKTSTUDIE

Besondere Wohnformen

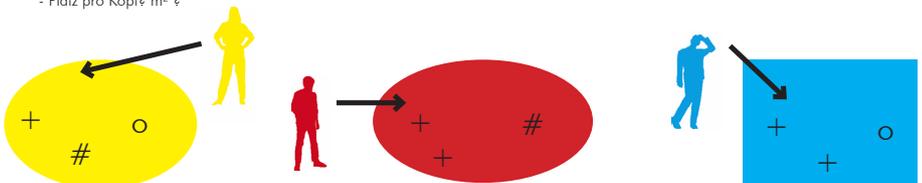
Ablauf

Vorstellung

RUNDE 1 : IDEEN SAMMELN/ BEDÜRFNISSE FESTHALTEN

Einzelne Interessengruppen bringen Ihre individuellen Bedürfnisse auf Papier anhand von einem Fragekatalog:

- Personenkreis? Wer braucht was ? Wieviel Nutzer gibt es?
- Wie sind die Personen organisiert? Sind es z.B. Einzelpersonen/ Familien/ Jugendliche?
- Bedürfnisse? Was brauchen die Personen?
- Eigenheiten? Wie leben die Personen?
- Welches Umfeld benötigen die Personen? Können Bereiche öffentlich sein? Soll es Austausch zu externen / Stadt geben?
Müssen Bereiche abgeschottet werden? Stationär? Geschlossene Gruppen? offene Strukturen?
- Wohn- und Arbeitsstrukturen? Wohngruppen? Einzelwohnungen? Krankenbetreuung?
- Wieviele Personen max? min? Wie ist die Belegung ? Wie lange sollen die Menschen Wohnen? Temporär od. langfristige Wohnungen?
- Gibt es Sicherheitsaspekte ?
- Welchen Schutz benötigen die Personen?
- Platz pro Kopf? m² ?

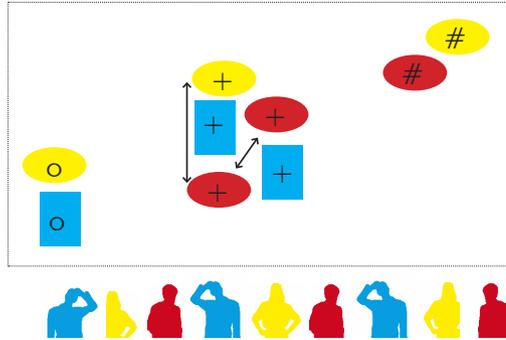




RUNDE 2 : DISKUSSION / ZUSAMMENHÄNGE / ABHÄNGIGKEITEN

Sortierung und Austausch der Bedürfnisse der einzelnen Arbeitskreise. - Diskussion

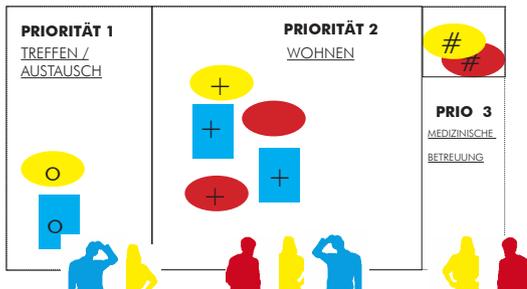
- Gemeinsamkeiten finden und gruppieren



RUNDE 3 : GRUPPIERUNG ZU THEMENKOMPLEXEN

Prioritäten setzen und die räumlichen Größen der Bedürfnisse auszeigen.

Aufzeichnen welche Bereiche Räume/ Außenräume/Betreuungen gemeinsam genutzt werden können und welche sich nicht vertragen.



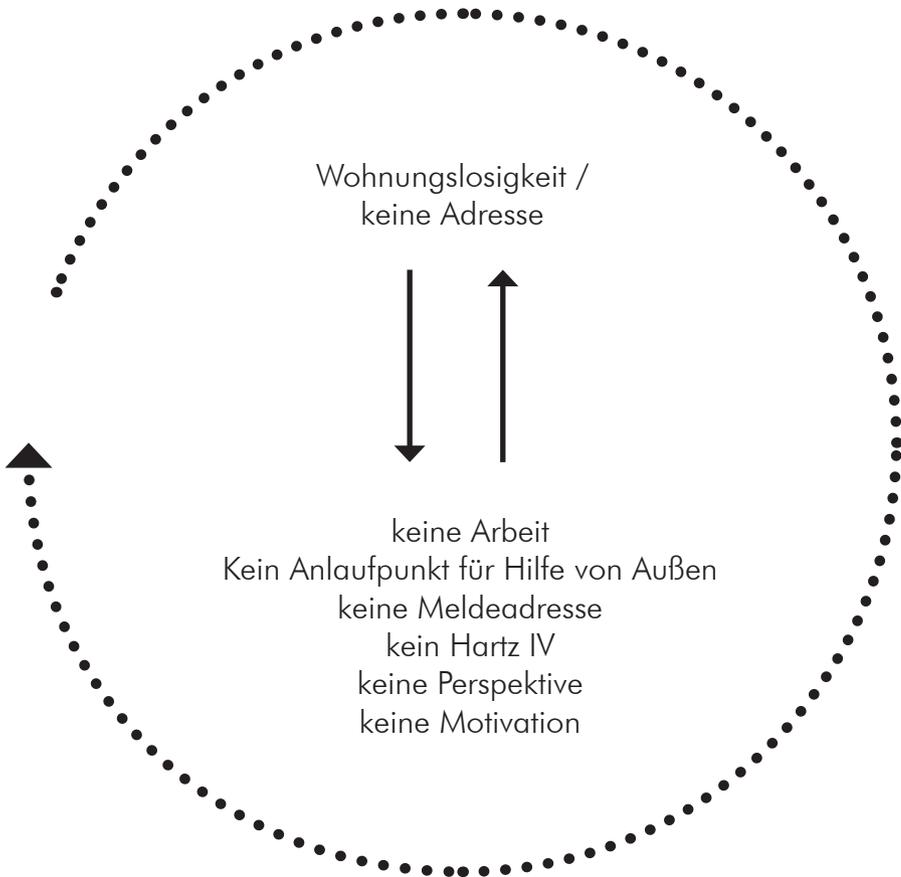
ENDE:

- Sortierung des Entwurfs
- Beititeln der Gruppen und Bewerten

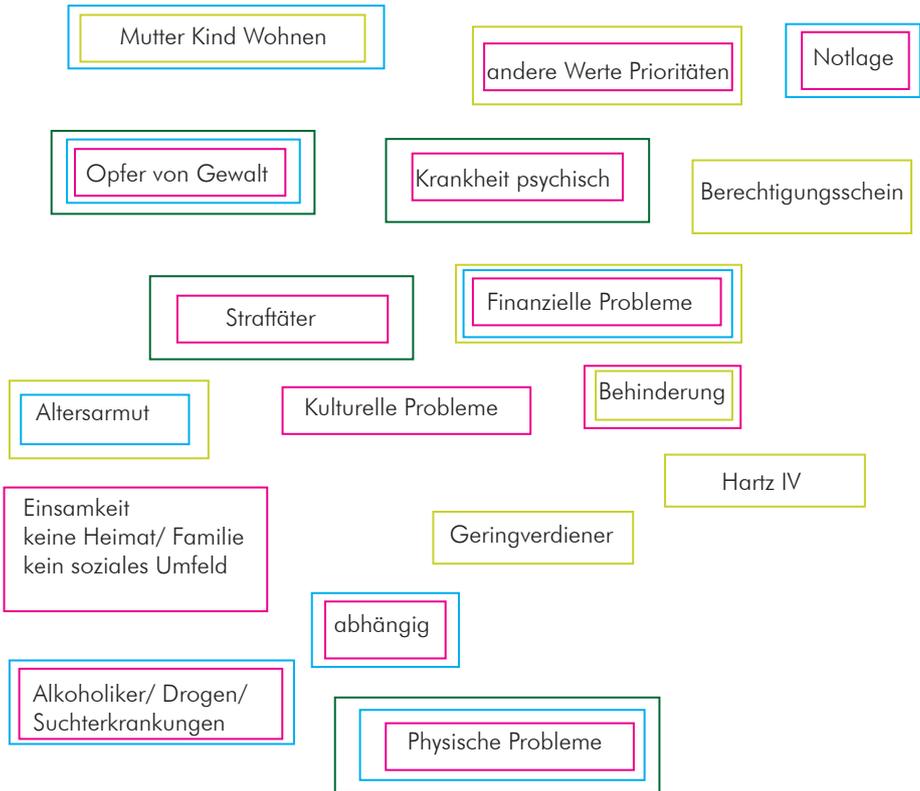
Z.B.

STORYBOARD / WORST CASE / BEST CASE
KOOPERATIONEN? GELD? FÖRDERANTRÄGE?

2. Matrix Bedürfnisse des Klientels



Das Wohnen im Sozialkontext? Welche Gründe können dahinter stecken?



Wen?

Sozialer Wohnungsbau
Berechtigte

Übergangswohnen

Geringverdiener

Schwervermittelbare
Hilfebedürftige
Menschen

>> **Hilfsbedürftige Personen, wie z.B. obdachlose Menschen, sind im Rahmen des sozial geförderten Wohnungsbaus nicht zu vermitteln.**

>> **Wohnen ist nicht gleich Wohnen und muss individuell betrachtet werden.**

Ebe | Ausfelder | Partner
Architekten

seit: 01.01.2018

e a p Architekten.Stadtplaner

Kreittmayrstraße 15
80335 München

Tel. 089 . 18 00 18
Fax 089 . 18 00 20

www.eap-architekten.de
buero@eap-architekten.de

Arbeitsgemeinschaft
Wohnungslosenhilfe

Plattnerstraße 2
81543 München
Telefon 089 / 66 37 31
Telefax 089 / 66 37 47