

P R E S S E M A T E R I A L

ZUR KONSTRUKTION UND ZIELSETZUNG DES TREUHÄNDERISCHEN SANIERUNGSTRÄGERS AM SPI, BEREICH STADTENTWICKLUNG - AUSNAHME & REGEL.

DARSTELLUNG DES VERFAHRENSSTANDES

- I. Das SPI, Bereich Stadterneuerung - Ausnahme & Regel, hat das Ziel, praktikable Modelle und Instrumente zur Durchsetzung des Konzepts einer behutsamen Stadterneuerung zu entwickeln.

Die Konzipierung und Gründung des treuhänderischen Sanierungsträgers am SPI hatte zum Ziel, die Eindimensionalität der bestehenden Förderungspraxis zugunsten einer integrierten Stadtteilentwicklungspolitik zu erweitern und einen Sanierungsträger zu schaffen, der die stark aufgabenteilig organisierten Leistungen der Großverwaltungen auf dieses Ziel hin wieder zusammenführt. Kleinteiligere Erneuerungsstrategien, auch außerhalb förmlich festgelegter Sanierungsgebiete, die differenzierter auf die vorhandene Sozial- und Eigentümerstruktur eingehen können, sind dabei eine wichtige Voraussetzung.

So können Selbsthilfekräfte der Bewohner nach den Prinzipien der Gemeinwesenarbeit angeregt und gefördert werden. Das stadtteileigene Potential wird in den Prozeß der Erneuerung eingebunden und nutzbar gemacht, wenn die vorhandenen Förderungsmittel auch für die Unterstützung der Selbsthilfekräfte der Stadtteile eingesetzt werden.

Ein solcher Sanierungsträger steht deshalb vor der konkreten Anforderung, neue organisatorische, finanzielle und technische Verfahren der Instandsetzung und Modernisierung, insbesondere unter dem Gesichtspunkt des Einbringens von Eigenleistungen zu entwickeln und zu erproben, außerdem die Förderleistungen und Aktivitäten der unterschiedlichen Ressorts in konkreten Einzelprojekten zusammenzuführen und aufeinander abzustimmen. Solche Verfahren werden zunächst nur mit einem ausgewählten Personenkreis (Ausnahme) verwirklicht werden können, sollen dann aber durch vielfache Anwendung und Wiederholung zum Normalfall (Regel) werden.

- II. Die Beauftragung des SPI nach dem Städtebauförderungsgesetz gemäß § 34 als treuhänderischer Sanierungsträger Berlins schafft die rechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung und Durchführung innovativer Stadtteilerneuerung.

Das Merkmal eines Treuhänders ist, daß er im Rahmen des bestehenden Sanierungsvertrages auf eigenen Namen handelt, kein eigenes wirtschaftliches Interesse einbringt und seine Leistungen direkt mit dem Auftraggeber abrechnet.

Das Fehlen eigener wirtschaftlicher Interessen ermöglicht es, direkt auf die Interessen und Bedürfnisse der Hausgemeinschaft einzugehen und sie zum Maßstab des Handelns zu machen.

Der Treuhänder kann selbst Grundstücke erwerben und den Selbsthilfegruppen zur Verfügung stellen. Dies ist besonders wichtig, weil sich gezeigt hat, daß private und städtische Wohnungsbaugesellschaften sich diesen Selbsthilfegruppen weitgehend verweigert haben und innovative Städterneuerung als Risiko betrachten.

Unser Sanierungsvertrag regelt, daß das SPI immer nur für einzelne Häuser und nicht für ganze Gebiete tätig wird und Selbsthilfeprojekte betreut. Wesentliches Kennzeichen des SPI-Konzepts ist es, sozial benachteiligte Bewohner in den Prozeß der Selbsthilfe einzubeziehen und soziale Einrichtungen, wie z. B. Jugendwohngemeinschaften, Beratungsläden oder überbetriebliche Berufsausbildungsstätten zu integrieren. Als Dienstleistung organisiert der Treuhänder die öffentliche Förderung und betreut die Baudurchführung.

Seiner Reprivatisierungspflicht kommt der SPI-Sanierungsträger nach, indem er an die Hausgemeinschaften Erbbaurechte vergibt. Der Vorteil dieses Verfahrens liegt darin, daß der Boden langfristig im Eigentum des Landes Berlin verbleibt und dennoch die Hausgemeinschaften in die Rechte und Pflichten der Hauseigentümer kommen. Es ist beabsichtigt, im Rahmen der Erbbaurechtsverträge die soziale Nutzung festzuschreiben und private Wertabschöpfung (Spekulation) auszuschließen, sodaß gewährleistet ist, daß für den Zeitraum des Vertrages preiswerter Wohnraum erhalten bleibt.

III. Die aktive und verantwortliche Beteiligung der Hausgemeinschaften am Prozeß der Instandsetzung und Modernisierung ihrer Häuser setzt angepasste rechtliche Rahmenbedingungen und ein flexibles, unbürokratisches Förderungsinstrumentarium voraus.

Die Mitglieder der Hausgemeinschaften können nur dann zu einem lang anhaltenden finanziellen und handwerklichen Engagement angeregt werden, wenn sie selbst über die erforderlichen Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten bestimmen, über das Haus verfügen und die laufenden Belastungen tragen können. Dies wird erreicht, indem sich die Gruppen zu Rechtsgemeinschaften (eingetragener Verein, Wohnungsbaugenossenschaft) zusammenschließen. Diese Rechtsgemeinschaft ist der Vertragspartner des SPI und bekommt, auch wenn noch kein Erbbaurechtsvertrag geschlossen wurde, die Bauherrenschaft übertragen. Zusammen mit einem Architekten ihres Vertrauens planen sie gemeinschaftlich die Instandsetzung und bewirtschaften das Haus selbst. Durch den Abschluß des Erbbaurechtsvertrages werden sie Eigentümer des Hauses.

Selbsthilfeleistung und finanzielle Förderung

Eine finanzielle Förderung gibt es nicht ohne Voraussetzungen und nicht unbegrenzt. Grundsätzlich gilt zur Zeit, daß die Gruppen einen Eigenanteil in Höhe von 15 % der Gesamtbaukosten selbst aufbringen müssen. Dabei ist festgelegt, daß dieser Eigenanteil überwiegend in Form von handwerklicher Arbeit erbracht werden muß. Dieser Eigenanteil entspricht ca. 17 % der tatsächlichen Baukosten und bedeutet eine erhebliche Belastung für die Selbsthilfegruppen, insbesondere für jene, die bauliche Selbsthilfe in Kauf nehmen.

um Wohn- und Arbeitsraum zu bekommen, wie z. B. Beratungsläden, Drogenwohngemeinschaften u. ä. Die Höhe der Baukosten bestimmt so auch den Umfang der in Selbsthilfe zu erbringenden Leistung. Ein schlechtes Haus mit notwendig hohen Instandsetzungskosten bringt zwangsläufig hohe Selbsthilfeleistungen und belastet die Gruppe beträchtlich. Hier suchen wir nach Ausgleichsmöglichkeiten.

Hinzu kommt, daß die Förderung für Selbsthilfegruppen zur Zeit auf 800,--DM pro Quadratmeter Wohnfläche begrenzt ist. Damit ist das Selbsthilfeprogramm im Rahmen der Stadterneuerung vergleichsweise preisgünstig. Wir sehen aber, daß viele Häuser, die über Jahre leerstanden, so zerstört sind, daß mit diesem Geld das Haus nicht mehr bewohnbar gemacht werden kann.

Poolfinanzierung, eine Solidarleistung der Hausgemeinschaften

Ein erster Schritt ist der Versuch, eine "Budgetförderung" beim Geldgeber, dem Senator für Bau- und Wohnungswesen, durchzusetzen. Budgetförderung bedeutet, daß wir fünf bis sechs Häuser in einem Pool zusammenfassen, dem Senat insgesamt garantieren, daß wir nicht mehr als 800,-- DM pro m² Förderung ausgeben und die Gesamtsumme je nach Zustand auf die einzelnen Häuser unterschiedlich verteilen. An diesem Entscheidungsprozeß sind die Selbsthilfegruppen beteiligt. Die Gruppen, die das Glück gehabt haben, ein Haus zu bekommen, welches nicht so kaputt ist, geben den Teil, den sie nicht unbedingt brauchen, an schlechtere Häuser ab. Wir erreichen damit auch, daß sich die Gruppen untereinander unterstützen und Häuser reparierbar sind, deren Instandsetzung sonst nicht finanzierbar wäre.

Das gesamte Verfahren kann nur funktionieren, wenn die Standardansprüche gesenkt werden. Das Geld reicht nur für die notwendigsten Instandsetzungsmaßnahmen und zwingt die Gruppen, erfinderisch zu sein. Dazu braucht es Gestaltungsfreiheit, sprich: Die Vergabebedingungen des Geldes müssen dies zulassen.

Das vereinfachte Abrechnungsverfahren

Bisher konnte erreicht werden, daß die Selbsthilfegruppen ein vereinfachtes Abrechnungsverfahren praktizieren dürfen. Sie müssen die Ausgaben der Gelder nicht mit Rechnungen belegen. Die gesamte Baumaßnahme wird in überschaubare Phasen zerlegt. Für jede Phase wird eine Preisermittlung nach Einheitspreisen vorgenommen und so werden die Kosten für diese Bauphase festgelegt. Daraus ergibt sich die Höhe der Geldrate, die im voraus von uns auf das Bausonderkonto überwiesen wird. Die beschriebenen Arbeiten müssen mit diesem Geld bezahlt werden.

Durch erfinderische Auftragsvergabe oder erweiterte Selbsthilfe kann die Gruppe aber unter den Einheitspreisen bleiben und das verbleibende Geld für zusätzliche Maßnahmen in ihrem Haus verwenden. Die einzelnen Bauleistungen werden von Ausnahme & Regel in Form eines Protokolls abgenommen; es wird bestätigt, daß die Bauleistungen tatsächlich erbracht wurden und den "Regeln der Technik" entsprechen. Erst wenn dies festgestellt ist, gibt es das nächste Geld;

Ressortübergreifende Projektförderungen

Zu unserer Rolle gehört auch, dafür zu sorgen, daß die Gruppe auf lange Sicht in der Lage ist, die anfallenden Unterhaltungskosten für das Haus zu tragen. Diese Kosten sind zwar im Vergleich mit den üblichen Mieten geringer, können jedoch die finanzielle Leistungsfähigkeit der Gruppen überschreiten.

Dies trifft praktisch auf alle Gruppen zu, die im Rahmen ihres Projekts soziale Einrichtungen betreiben wollen (Wohngemeinschaften, Ausbildungswerkstätten, Beratungsläden, Cafés o. ä.) oder selbst arbeitslos und berufslos sind und sich zunächst über einen stark erhöhten Selbsthilfeanteil ihren Lebensunterhalt sichern. Im ersten Fall versuchen wir zusammen mit den Gruppen, eine Förderung von anderen Senatsdienststellen zu bekommen, im zweiten Fall beraten wir bei Unterstützungsanträgen (Arbeitsamt, Wohngeld, Sozialhilfe).

P R E S S E M A T E R I A L

ZUR STADTPOLITISCHEN DISKUSSION DER LEGALISIERUNG VON BESETZTEN HÄUSERN

1. Die Legalisierung der besetzten Häuser bedeutet die Rückführung in rechtlich geordnete Verhältnisse.

Das SPI setzt sich dafür ein, daß im Rahmen der sog. "Berliner Linie" friedliche Lösungen für die besetzten Häuser gefunden und praktiziert werden. Dabei steht für uns außer Frage, daß hierbei keine Sonderrechte konstruiert werden müssen, sondern geltendes Recht den Rahmen für jede Legalisierung bietet. Die dabei angewandten Modelle sollen sich daran messen lassen, daß sie wohnungsbaupolitisch vernünftig und im Rahmen der Stadtentwicklung auch von anderen Bevölkerungsgruppen angewandt werden können.

- II. Das SPI hat als Sanierungstreuhandträger im Auftrag des Landes Berlin und im Rahmen bestehenden Rechts Verfahren entwickelt und erprobt, die als mögliche Modelle zur Legalisierung übernommen werden können.

Ein einziges Legalisierungsmodell für alle besetzten Häuser ist weder sinnvoll noch von den unterschiedlichen rechtlichen, auch planungsrechtlichen Voraussetzungen her möglich. Außerdem unterscheiden sich die Bewohnerstruktur und deren Zielsetzung, wie auch die Interessen der Grundeigentümer unterschiedlich sind. Inhalt und Umfang der vertraglichen Vereinbarungen müssen deshalb zwangsläufig unterschiedlich sein, auch wenn sie sich gleicher Vertragsformen bedienen,

- Die unaufwendigste Form der Legalisierung ist der Abschluß eines Mietvertrages oder Generalmietvertrages evt. mit der Zusicherung einer später durchzuführenden Mietermodernisierung. Aufgrund seiner speziellen Zielsetzung wird diese Form vom SPI nicht angewandt.
- Überlassungs- oder Nutzungsverträge bieten sich an, wenn der Grundeigentümer bereit ist, mit den Besetzern längerfristige vertragliche Vereinbarungen abzuschließen und ein Eigentumswechsel nicht sinnvoll oder nötig ist. In diesem Vertrag werden Teile der Pflichten und Rechte (z. B. Instandhaltungspflicht) des Eigentümers auf die Nutzer übertragen und im vereinbarten Nutzungsentgelt angemessen berücksichtigt. Hierbei ist es, wie bei dem Abschluß eines Generalmietvertrages notwendig, daß sich die Hausbewohner zu einer Rechtsgemeinschaft zusammenschließen, damit sie als Vertragspartner im juristischen Sinne handeln können.

- Vergabe von Erbbaurechten

Das Erbbaurecht ist ein eigentumsgleiches Recht, indem der Erbbaurechtsgeber im Eigentum des Grundes bleibt, der Erbbaurechtsnehmer Eigentümer des auf dem Grundstück stehenden Hauses wird, bzw. das Recht erhält, darauf zu bauen. Der Erbbaurechtsnehmer zahlt einen Erbbauzins, der sich an dem Wert des Grundstücks orientiert. Bei einem Erbbauzins von 4,5 % bedeutet dies, daß jährlich 4,5 % des ermittelten Bodenwertes an den Erbbaurechtsgeber gezahlt werden müssen. Der Erbbaurechtsnehmer hat einen Eigentümerstatus mit allen Rechten und Pflichten. Im Vertrag, der eine Laufzeit von 20 - 35 Jahren haben sollte, kann die Art und der Umfang des Sanierungszwecks geregelt werden.

Das SPI will - sofern die Häuser im Treuhandvermögen sind - Erbbaurechte an die von den Bewohnern gebildeten Rechtskörperschaften vergeben und wird gleichzeitig in diesen Verträgen die soziale Bindung festschreiben, um langfristig billigen Wohnraum zu erhalten.

Erbbaurechtsgeber kann jeder private Eigentümer sein, aber auch, wie zuvor erwähnt, die großen Sanierungsgesellschaften oder - wie bei SPI-Projekten geschehen - direkt vom Land Berlin, wenn es Grundeigentümer ist, vergeben werden. In zwei Fällen vergibt das Land Berlin an das SPI Erbbaurechte, die es ungeschmälert an die Hausgruppen weitergibt.

III. Die Vorstellung, im Vollzug der Sanierung die Quote der sog. Problem-bewohner im Stadtteil zu senken oder gar zu beseitigen, ist irrig, sie verschiebt die soziale Problematik nur auf andere Stadtgebiete und führt dort zu einer neuen, noch größeren Verdichtung.

Die Versuchung im Rahmen der Stadtsanierung sogenannte belastete Wohngebiete durch die Schaffung besseren, aber auch teureren Wohnraums bevölkerungsstrukturelle Ziele zu erreichen, ist groß. Dabei wird aber verkannt, daß

- durch die Vertreibung der sog. Problemgruppen der soziale Konflikt-herd nur verlagert wird;
- die bestehende Sozialstruktur eines solchen Stadtteils bei Vollmodernisierung bzw. Abriß und Neubebauung durch Umsetzung der bisherigen Bevölkerung nachhaltig zerstört wird.

So wird zum einen der soziale Konflikt durch die hohe Verdichtung von Problemgruppen, wie z. B. Drogenszene oder Prostitution, nicht gelöst, zum anderen durch die Bevölkerungsumschichtung hohe soziale Folgekosten ausgelöst (z. B. Wohngeld, Sozialhilfe, Jugendhilfe etc.), ohne daß es eine Garantie gibt, daß die Strategie "bessere Wohnungen - bessere Mieter!" aufgehen muß. Erst kürzlich sind die Sozialwohnungen, auch modernisierter Altbau, in Kreuzberg und Wedding von den Vergaberegeln (Einkommensgrenzen) freigestellt worden, da einerseits die Sozialbaumieten zu hoch sind und andererseits die gewünschte Zielgruppe die Wohngegend nicht annimmt.

Das SPI verwendet diese Vertragsform in der Übergangsphase, d. h. bis zum Abschluß eines Erbbaurechtes. Diese Vertragsform wurde auch von dem Verein zur Förderung selbstverwalteten Wohnens (FsW) gewählt, um als sog. Zwischenträger rechtlich geordnete Verhältnisse zu schaffen und beizutragen, daß zwischen der Neuen Heimat Berlin und den in Gründung befindlichen Genossenschaften der Besetzer Erbbaurechtsverträge abgeschlossen werden können.

Die Überlassung oder Nutzungsverträge können aber auch über längere Fristen, z. B. 10 - 20 Jahre, abgeschlossen werden und dingliche Rechte vertraglich an die Hausbewohner vergeben. Der Wert dieser Vertragsform liegt darin, daß er die relativ hohen Grundstückswechselkosten vermeidet.

- Ankauf des Grundstücks durch Private, z. B. Hausbesetzer, Paten
In wenigen Ausnahmefällen ist es geplant, daß das Grundstück mit dem Haus von den Besetzern bzw. durch die Paten der betreffenden Häuser erworben wird. Der Erwerb durch die Besetzer bleibt eine Ausnahme, da diese in aller Regel nicht über das notwendige Kapital oder Bankkredite verfügen, um die geforderte Summe aufzubringen. Hohe Bodenpreise, die Gewinnerwartung des Eigentümers und die häufig geltend gemachten Planungs- und Zinskosten schrauben den Preis in z. T. absurde Höhen. Das SPI berät eine solche Gruppe.

- Ankauf des Grundstücks durch Sanierungsträger
Im Rahmen der bestehenden Sanierungsverträge zwischen dem Land Berlin und den Sanierungsträgern und auf der Grundlage des Städtebauförderungsgesetzes ist es übliche Praxis, daß die Sanierungsträger Grundstücke und Häuser erwerben, um sie im Verfahren der Stadtentwicklung zu sanieren. Im Auftrag und mit öffentlichen Geldern erwerben diese Träger die Grundstücke. Nach abgeschlossener Sanierung hat der Träger diese wieder zu reprivatisieren. Er rechnet dann mit der Kommune seine Leistungen ab. So sind die großen Sanierungsträger auch zu ihrem Bestand an jetzt leerstehenden Häusern gekommen, die dann teilweise besetzt wurden. Das Land Berlin finanzierte in aller Regel 70 % der Erwerbskosten, in einigen Fällen 100 % an die als wirtschaftliche Unternehmen organisierten Wohnungsbaugesellschaften.

Das SPI als Treuhänder ist kein wirtschaftliches Unternehmen, sondern direkter Beauftragter des Landes Berlin und handelt im eigenen Namen, aber auf Rechnung Berlins. Das SPI hat z. Zt. 8 Grundstücke in seinem Treuhandvermögen. Seiner Reprivatisierungspflicht kommt es nach, indem es Erbbaurechte, ein eigentumsgleiches Recht, an die Hausbewohner vergibt. Dieses Verfahren steht auch allen anderen Sanierungsträgern offen und sollte auch im Falle der Neuen Heimat Berlin angewandt werden. Die Sanierungsaufträge müssen dadurch nicht verletzt werden. Die von Besetzungen betroffenen Berliner Sanierungsträger könnten hier erheblich zur Entspannung der Situation beitragen, wenn wir auch nicht verkennen, daß die wirtschaftliche Zielsetzung dieser Wohnungsbaugesellschaften dem teilweise entgegensteht. Eine Überführung von Teilen des Bestandes in eine treuhänderische Tochter würde hier sehr helfen,

Das Konzept der behutsamen Stadterneuerung versucht eine Sanierung, bei der die Bewohner der betroffenen Gebiete am Ort verbleiben können und nach den Wünschen (und dem Geldbeutel) der Bewohner instandgesetzt wird. Dabei verkennen wir nicht, daß es einen gehobenen Wohnbedarf gibt, der auch befriedigt werden sollte.

Das SPI versucht, im Rahmen seiner Stadtentwicklungstätigkeit die Selbsthilfekräfte der Bewohner zu aktivieren und durch die Verbindung von Bau- und Sozialpolitik Konzepte zu entwerfen, die gerade die benachteiligten Bevölkerungsgruppen in den Stand versetzen sollen, sich von öffentlicher Hilfe und Unterstützung freizumachen.

In diesem Rahmen können die Bewohner von besetzten Häusern einen positiven Beitrag zur Stabilisierung ihres direkten Wohnquartiers leisten. Die Bereitschaft selbst und in eigener Verantwortung tätig zu werden, sollte als Chance begriffen werden.

IV. Das SPI setzt sich für die Anerkennung neuer treuhänderischer Sanierungsträger und anderer Organisationen ein, die im Rahmen der behutsamen Stadterneuerung mieter- und bewohnergerechte Instandsetzung und Modernisierung durchführen wollen bzw. selbst von den Bewohnern getragen werden.

Zur Zeit ist das SPI - Ausnahme & Regel der einzige Sanierungstreuhänder, der durch Auftrag neue Verfahrensweisen unter Selbstbeteiligung der Betroffenen in der Stadterneuerung erprobt und durchführt. Ein Kennzeichen unserer Arbeit ist das Einlassen auf die konkreten Wünsche und die Vorstellungen der Bewohner und die Umsetzung dieser Vorstellungen in den Bereichen

- rechtliche Verfahrensbedingungen
- Finanzierung
- bautechnische Durchführung.

Es versteht sich deshalb, daß wir ein überschaubares Büro bleiben müssen, einerseits für die Betroffenen identifizierbar, andererseits in der Binnenstruktur flexibel und unbürokratisch arbeiten zu müssen.

Ein großes Durchführungsbüro muß zwangsläufig Verfahren bürokratisieren. Der Auftrag, Entwicklungslabor und Durchführungsbüro gleichermaßen zu sein, könnte nicht erfüllt werden. Gleichzeitig sind wir einem großen Nachfragedruck (über 100 Gruppen haben sich bisher gemeldet) ausgesetzt.

Die bestehenden Initiativen, wie z. B. Netzbau, S.H.I.K., F&W, Bauhilfe Kreuzberg, sollten unserer Auffassung nach gefördert und anerkannt werden. Sie sind größtenteils in den Wohnquartieren, in denen sie tätig werden wollen, verankert und anerkannt und bieten die Chance, von den Bewohnern der Quartiere getragene Erneuerungsmaßnahmen durchzuführen und die Identifikation der Wohnbevölkerung mit ihrem Kiez langfristig zu sichern. Dieser Vorteil reicht weit über die Hilfestellung hinaus, die diese Träger zur Lösung der Hausbesetzerproblematik schon jetzt anbieten.