



Protokoll zur Steuerungsrunde der AKS Gemeinwohl

Zweite ordentliche Sitzung 2022 am 08. November

18:00-20:00 Uhr per Videokonferenz

Moderation/Sitzungsleitung: Theresa Martens, Julian Zwicker

Redner*innen-Liste: Jenny Goldberg

Protokoll: Ulrike Damerau

Verlinktes Inhaltsverzeichnis

Teilnehmer*innen.....	2
Hinweise zur Sitzverteilung (stimmberechtigte Mitglieder)	3
Kurzfassung.....	4
Langfassung	5
1) Begrüßung und Einführung	5
2) Arbeitsberichte und Prozessmonitor	5
3) Thema: FHAIN West	5
4) Thema: Häuserbewegung im Bezirk - Was tun für die Vernetzung?	7
5) Termine 2023.....	10



Teilnehmer*innen

Gäste (nicht stimmberechtigt):

- Mareike Spendel (Mehringdamm 49)
- Linda Martin (Corinthstraße 56)
- Kathrin (Leerstandsmelder)
- Ludger Hellweg (Stadtentwicklungsamt, Gruppe Erhaltungsgebiete)
- Sandra Kebelks, Amt für Bürgerdienste, Wohnungsamt
- Eckhard Sagitza, Amt für Bürgerdienste, Wohnungsamt
- Mathias Heyden (BürgB2 BA FK)

Externe Expert*innen (nicht stimmberechtigt):

-

AKS-Team (nicht stimmberechtigt):

- Verwaltungsintern: Anno Marquardt (BürgB1 BA FK), Verwaltungsextern: Ulrike Damerau, Theresa Martens, Julian Zwicker, Jenny Goldberg, Marina Mironica (GemeinwohlStadt e.V.)

Initiativen (max. 5x fest):

- OTS - Stadtteilausschuss Kreuzberg und Stadtteilbüro Fhain
- AKS-Trägerverein Vorstand: Sabrina Herrmann
- Enrico Schönberg (Vernetzungstreffen Rathausblock)

Initiativen (max. 3x flexibel bzw. rotierend):

- Joachim Landgraf (Aktionsbündnis Lebenswertes Wohnen in Friedrichshain-West)
- Hans-Joachim Trappen (Aktionsbündnis Lebenswertes Wohnen in Friedrichshain-West)
- Heidemarie Wienert (Aktionsbündnis Lebenswertes Wohnen in Friedrichshain-West)
- Vertreter*innen des Mieter*innen-Netzwerks #200Häuser
- Vertreter*innen des Leerstandsmelder Berlin

Verwaltung und Bezirksstadtrat (max. 3x):

- Florian Schmidt (Stadtrat Abteilung Bauen, Planen, Kooperative Stadtentwicklung)
- Dr. Sebastian Kropp (Leiter Stadtentwicklungsamt)

BVV (max. 8x)

- René Jokisch (Fraktionsvorsitzender Die Linke)



Hinweise zur Sitzverteilung (stimmberechtigte Mitglieder)

8 Sitze BVV (Mandatsrechner nach dem Hare-Niemeyer-Verfahren)

- BÜNDNIS 90/GRÜNE: 3 Sitze
- LINKE: 2 Sitze
- SPD, CDU und DIE PARTEI: jeweils 1 Sitz

3 Sitze Verwaltung inkl. Bezirksstadtrat

- SPK: 1 Sitz
- Stadtplanung: 1 Sitz
- Bezirksstadtrat Abt. Bauen, Planen, Kooperative Stadtentwicklung

8 Sitze Initiativen

- Ortsteilstrukturen: 1 Sitz
- Ständige Delegierte: 4 Sitze
- Wechselnde Delegierte: 3 Sitze



Abkürzungen:

FH - Friedrichshain

GI - Beauftragtenstelle für Gemeinwohlorientierte Immobilienangelegenheiten bei der AKS

KOOR - Koordinationsstelle der AKS

KOMM - Kommunikationsstelle der AKS

LM - Leerstandsmelder

STRG - Steuerungsrunde

VKR - Vorkaufsrecht

ZR - Zukunftsrat

Kurzfassung

Die letzte der zwei planmäßigen Steuerungsrounden der AKS brachte einige Neuerungen, eine gute Beteiligung und viele inhaltliche Punkte mit sich. Die ehemaligen KOOR und GI-Stelle moderierten die Sitzung und stellten gleichzeitig ihre Nachfolgerinnen vor, die seit Oktober bzw. November bei der AKS arbeiten.

Zwei Themen ergaben sich im Rahmen der Vorbereitung der Steuerungsrunde als besonders relevant:

- 1) die Erörterung der bezirklich-aktivistischen Beteiligungsmöglichkeiten, z.B. durch einen Zukunftsrat im Rahmen der Entwicklung Friedrichshain West
- 2) Häuserbewegung im Bezirk - Was tun für die Vernetzung?

Durch eingeladene Gäste und Initiativenvertretungen wurden die Themen vorgestellt, und im Plenum mögliche Arbeitsaufträge für die AKS erörtert. Für Thema 1 kann eine Vernetzung der eingeladenen Initiative Friedrichshain West mit dem Rathausblock festgehalten werden, die ihrerseits geballte Erfahrung zum Aufbau eines Zukunftsrats haben. Für die KOOR-Seite der AKS ergibt sich der Auftrag, sich mit beteiligten Akteuren und Instrument des Zukunftsrats im Bezirk auf einer konzeptuellen Ebene auseinanderzusetzen.

Für Thema 2 wurden mehrere Themenbereiche vorgestellt, die mit der Pausierung des gemeindlichen Vorkaufsrechts und einem Energieknick in der Mobilisierung die Frage nach dem ‚Wie weiter?‘ für Soziales Erhaltungsrecht, Schutz von Wohnraum durch Initiativenlandschaft und Verwaltung und Vernetzung fragt. Neben Input zur bezirklichen Verwaltungspraxis ergab sich im Plenum kooperatives Handlungspotential: Der Leerstandsmelder plant eine Neuauflage ihrer Online-Plattform für Anfang 2023, und das entsprechende Ressort im Amt sieht Bedarfe für eine Abstimmung; auch in Hinblick auf eine Meldung von Umwandlungen in Wohnungseigentum.



Langfassung

1) Begrüßung und Einführung

Die Moderation Theresa Martens eröffnet die Online-Sitzung.

- Vorstellung der neuen KOMM-Stelle bei der AKS Gemeinwohl
- Vorstellung der Nachfolger*innen für GI und KOOR Stelle bei der AKS Gemeinwohl

2) Arbeitsberichte und Prozessmonitor

- Hinweis auf die versendeten Arbeitsberichte (Berichtszeitraum Juni bis November 2022). Es gibt keine Rückfragen zu den Berichten.
- Hinweise zum neuen Format für Themenfindungen für Steuerungsrunde: KOOR und GI Stelle telefonieren vor Einladung zur Sitzung Teilnehmende der STRG-Runde ab und fragen drängende Themen ab
- Gibt es Meldungen aus der Runde zu drängenden oder aktuellen Themen / Problemstellungen zur Aufnahme ins Protokoll und ggf. Themensichtung für kommende Sitzungen? Kann auch im Nachhinein telefonisch oder per Mail mitgeteilt werden; es gibt keine Themenmeldung im Plenum.
- Moderations-Hinweis: "Urbane Mitte" wurde in mehreren Gesprächen genannt, wir kontaktieren die Initiative und schauen, was sich da diskutieren lässt, [Link](#).

3) Thema: FHAIN West

Das Thema Friedrichshain West soll stärker in den Blick genommen und die Beteiligungsmöglichkeiten erörtert werden. Herr Trappen von der Initiative [„Aktionsbündnis Lebenswertes Wohnen“](#) leitet in Thema und Stand ein. Die Ini hat sich als partei-unabhängiges Bürgerbündnis 2015 gegründet. Komplexe Folgen der Nachverdichtungsabsichten des Senats sind Gegenstand der Forderungen der Initiative. Weitere Informationen zum bisherigen Verfahrensverlauf auf Landesebene: [kooperatives Planungsverfahren](#)

Gegenwärtig ist die Einrichtung eines Zukunftsrats (ZR) vom Stadtrat angeregt worden, der von der Ini begrüßt wird. Hierzu bestehen einige offene Fragen zur seitens der Ini, z.B.:

Wie werden Mitglieder gewählt (administrativ bestimmt?!)?

Wem ist das Gremium rechenschaftspflichtig?

Anmerkung Moderation: Hier in der STRG geht es weniger um Diskussion, sondern darum, dass die AKS sich ggf. Arbeitsaufträge abholen kann. Florian Schmidt hat im letzten Beteiligungsgremium zu FH-West die Möglichkeit eines Zukunftsrats angesprochen, Herr Trappens Anmerkungen sind als Anregungen zu verstehen. Wenn es um



Umsetzungen geht, muss man die Ressourcen der AKS und aller beteiligten Akteure beachten; und die Diskussion v.a. im Rahmen einer kontinuierlichen Runde weiterentwickeln und beschließen.

>>> *Was wäre der Umfang eines Zukunftsrats und das Potential?*

Florian Schmidt: Der Senat findet es gut, wenn der Bezirk die Federführung übernimmt - mit der AKS wäre eine Akteur*in dabei, die sich der Zivilgesellschaft verpflichtet fühlt, und das neuartig voranbringen könnte

Moderation: Die Rolle des Zukunftsrats ist offen, oder gibt es direkte Vorschläge/Anmerkungen?

Enrico - Vernetzungstreffen Rathausblock (Link: rathausblock.org) berichtet aus der Sicht der Ini und die Erfahrung mit dem Zukunftsrat am Rathausblock: Vorschläge wurden bereits in deren Findung gefunden: zunächst wurde ein Gründungsrat eingerichtet.

AKS: Es ist wichtig, die Metaebene bei der Einrichtung von so einer Stelle in den Blick zu nehmen, und dazu die Kontextualisierung und Vermittlung von bereits existierenden Gremien mitzudenken.

- Angebot seitens der Ini Rathausblock zum Austausch.

Ini FHain West: betont, dass die Idee des Rats bereits seit dem letzten Beteiligungsgremium im Raum schwebt, betont die Notwendigkeit einer Regelmäßigkeit das zu besprechen.

Mathias Heyden: Mit Blick auf Leitlinien Bürger*innen-Beteiligung (LLBB), Hinweis auf die neue Anlaufstelle für Beteiligung

Florian Schmidt: Wie oft es stattfinden muss, muss man diskutieren, Verantwortlichkeit liegt beim Bezirksamt, AKS ist Schnittstelle, die u.U. mitarbeiten kann. Rathausblock ist ein Sanierungsgebiet; und der Zukunftsrat ist eine Uminterpretation der da geforderten Betroffenenvertretung; diese Struktur kann aber nicht überall in dem Umfang zur Verfügung gestellt werden; der ZR am Ostkreuz ist ein anderes Beispiel, der aus einer Krise entstand mit anderer Governance; Der Begriff ist aber gut und vielseitig einsetzbar.

TM/KOOR AKS fasst zusammen und weist auf Arbeitsfelder hin:

1. KOOR sollte sich nochmal mit den verschiedenen Formen des ZR im Bezirk auseinandersetzen; darüber hinaus Anregung Treffen Bezirk, AKS und Ini Fhain West? Ini einverstanden; Bezirk ist offen, aber verweist auf weiteres Akteursspektrum
2. Auseinandersetzung mit Instrument ZR auf einer Meta- oder konzeptuellen Ebene steht an



4) Thema: Häuserbewegung im Bezirk - Was tun für die Vernetzung?

(Moderation: Julian Zwicker)

Einleitung in den Diskussionsraum:

Urteil zum VKR und co hatten Auswirkung auf Mobilisierungs- und Gestaltungskraft der Initiativen und Zivilgesellschaft: Was macht das mit uns, und wie geht es kooperativ weiter?; Hinweis auf anlaufende Baustellen: Umwandlung in Eigentumswohnungen, Zweckentfremdung, Bestandserwerb; Kampf für VKR-Belebung (dazu aktuelle PM auf der [Website von Baustelle Gemeinwohl](#)).

Ziel des TOPS: Sammeln der bestehenden Strategien; Vorstellung und Bewertung dieser auch im Hinblick auf die Baustelle Gemeinwohl und das nächste Jahr.

- Verweis auf Anwesenheit verschiedener Initiativen (als Gäste und Expert*innen): [200 Häuser](#) und [Leerstandsmelder Berlin](#)
- Vorbereitung für 23. November: Wir diskutieren mit Expert*innen der Baustelle Gemeinwohl drei Große Baustellen und die damit verbundenen Learnings, Herausforderungen und Potentiale.

Es folgen kurze Inputs zu aktuellen Arbeitsbereichen und Potentialen.

Input Milieuschutzrechtliche Instrumente

Ludger Hellweg vom Stadtentwicklungsamt, FB Stadtplanung, [Gruppe Erhaltungsgebiete](#)

>>> Ist mit dem Ende des Vorkaufsrechts das soziale Erhaltungsrecht zum Schutz von Mieter*innen vor Verdrängung noch wirksam?

- a) nach dem Urteil des BVerwG: Hoffnung, dass bei Grundstücken mit starken Mängeln und Missständen (Schrottimobilie) das VKR noch Anwendung findet, hat sich bisher als nicht praktikabel erwiesen
- b) wenn Grundstück nutzungswidrig genutzt wird, ist Anwendung denkbar, wie bspw. Leerstand, aber rechtlich sehr schwierig
- c) VKR für unbebaute Grundstücke dank Baulandmobilisierungsgesetz nimmt Form an, aber wenig Potential

Input Zweckentfremdungsverbot

Eckart Sagitza, FB [Wohnen im Amt für Bürgerdienste](#)

>>> Wie sieht die Praxis aus? Was ist das Potential?

- FB Wohnen ab 2.12. übernommen von Sandra Kebelks wegen Ruhestand Sagitza



- Verbot begrenzt sich auf gewerbliche Nutzung von Wohnraum, Leerstand und Ferienwohnungen;
- viele Fragen stellen sich noch bei der rechtssicheren Umsetzung des Verbots: War eine Nutzung überhaupt jemals genehmigungsfähig, wenn sie durchgehend als Wohnung genutzt wurde; oder fällt es unter Bestandsschutz Wohnen; ist noch kein ganz transparenter und rechtssicherer Fall; derzeit viele schwebende Verfahren beim OVG und beim Amt
- massives Potential im Thema wird betont; denn Hinweise auf Leerstand und Zweckentfremdung sind sehr zahlreich
- Zweitwohnung als politisches und kritisches Potential zur Zweckentfremdung

Input „neuer“ kooperativer Arbeitsbereich und Präventiver Erwerb

Bezirksstadtrat Florian Schmidt

>>> Ein „neuer“ kooperativer Arbeitsbereich – Wie aussichtsreich ist diese Strategie?

Verschiedene Arbeits- und Problemfelder des Arbeitsbereichs werden aufgezeigt:

- a) Problemhäuser: Aufteilung in Eigentum wegen “Unwirtschaftlichkeit”; Bußgeldstelle wird eingerichtet für schwerwiegende Fälle; AG im Bezirk ist wiederzubeleben
- b) Praxis des Präventiven Erwerbs (neben VKR): Erwerb vom Eigentümer ohne Vorkaufsrecht an gemeinwohlorientierte Akteure (4000 Einheiten erworben, 800 über Vorkauf, Rest über andere Wege); Bestandserwerb v.a. von Genossenschaften sind möglich, aber auch landeseigenen Gesellschaften ermöglichen; Ansprache von Eigentümerinnen ist entscheidend
- c) es gilt, Handlungsfähigkeit zu erhöhen Häuser und Häuser rechtzeitig, also vor Verkauf zu “erwischen”, Konzept mit Senats-Mitarbeit soll erarbeitet werden
- d) #200 Häuser / Eigentumswohnungen; einige Häuser sind noch in einer Hand obwohl faktisch/rechtlich aufgeteilt
- e) Strategie Gestreckter Erwerb: in dem Mieter*innen ihre Vorkaufsrechte ausüben und im selben Zuge die Wohnungen an landeseigene Wohnungsgesellschaften weitergegeben werden
- f) Bezirksstrategie Gemeinwohlorientierter Wohnraum von 50% ist diesen Punkten übergeordnet

Diskussionsraum wird geöffnet:

AKS an Inis: >>> *Wo seht ihr kooperativen Handlungsbedarf, auch in Hinblick auf Arbeitsaufträge AKS?*



200Häuser: Es braucht eine solidere Zahlenbasis und Dokumentation. Nennt bspw. Manteuffelstr 51, hier gibt es aktuell 2 Eigenbedarfskündigungen. Wie hoch sind etwa die Umwandlungszahlen zum Vorjahr nach BauGB Novelle §250 (Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten), Kontakt zu Anwohnerinnen die Betroffen sind ist zentral

AKS: Hinweis auf beauftragte Vorstudie zum Thema: "Ermittlung von Bedarfen und Problemstellungen von Mieter*innen und einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung in Bezug auf die Bildung und Vermarktung von Wohnungseigentum in Mietshäusern in Friedrichshain- Kreuzberg" (abgeschlossen Ende 2020)

- Reaktivierung des Themas durch AKS; Ansprache und Aktivierung ist angedacht (wobei man da auch was vorweisen/anbieten muss von der AKS - Seite, allgemein)

aktueller Stand #200Häuser: hat auch unter Corona gelitten, sehen dennoch Mobilisierungspotential; für November Treffen angesetzt, Themen werden für Website aufbereitet

Rathausblock: Info; Sachen, die im Koalitionsvertrag beschrieben sind, kann man auch einfordern, wie z.B. ein Liegenschafts- oder Wohnkataster; ggf. auch hilfreich für Übersicht zu aufgeteilten Wohnungen.

AKS: Das ist ein dringendes Thema, die Daten sind verfügbar, aber nicht einsehbar oder nutzbar – Nutzbarkeit Leerstandsmelder?

Leerstandsmelder (LM): Ini hat LM reaktiviert und arbeitet an neuer, niedrigschwelliger Plattform; Re-launch geplant für 2023; aber auch die Ini wünscht sich ein Kataster

AKS: Herr Sagitza - Gibt's Karten oder Tools, die dem Wohnungsamt helfen würden?

Sagitza: Senat hat eine Plattform, über die man eine Zweckentfremdung anzeigen kann, Bezirk behandelt Leerstandsanzeigen anonym, Bezirksamt würde sich interessieren für mehr Infos

>> LM Berlin betont Interesse an bezirklicher Kooperation

Fazit: Trotz BauGB §250 ist Bedarf für Plattform Umwandlung; AKS fasst hier nochmal nach und regt Vernetzung an

AKS: Hinweis Format BG Gemeinwohl 23.11.22 mit Arbeitstisch Bestandserwerb/ GI mit anschließender Veröffentlichung der Ergebnisse



5) Termine 2023

- Folgetermine STRG 2023 (jeweils 18:00-20:00 Uhr):
 - 1. STRG-Runde 2023: ~~14. März 2023~~ - aufgrund der Wiederholungswahl und daraus resultierendem Sitzungsstopp der BVV-Ausschüsse vorauss. bis 20. März verschiebt sich der Termin für die 1. STRG-Runde 2023 auf April oder Mai 2023, Info folgt
 - 2. STRG-Runde 2023: 7. November 2023, 18-20 Uhr