

Re-Kommunalisierung

Plus | Modellprojekt am Kottbusser Tor | Phase II

Dokumentation der Phase II / Demokratische Partizipation und Mitbestimmung
im Kontext der Wohnungsfrage am Kottbusser Tor / Berlin

Re-Kommunalisierung

Plus | Modellprojekt am Kottbusser Tor

Phase II



Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

liebe Interessierte und Engagierte,

seit neun Jahren vertritt die Initiative Kotti & Co die Interessen von Mieter*innen des sozialen Wohnungsbaus und setzt sich für ihre Rechte ein. Mit ihrer Arbeit hat die Initiative in den letzten Jahren ohne Zweifel eine Debatte um eine Ausweitung der Mitbestimmung von Mieter*innen im Zuge der Rekommunalisierung von Wohnraum vorangetrieben. Diese Forderung, die aus den konkreten Erfahrungen und Diskussionen von wohnungspolitischen Initiativen in Berlin hervorgegangen ist, hat 2016 Eingang in den Koalitionsvertrag zwischen SPD, Grünen und der LINKEN gefunden. Dort heißt es wörtlich: „Die Koalition unterstützt stadtweit Modellprojekte, wie am Falkenhagener Feld und am Kottbusser Tor angedacht, für selbstverwaltete Mietergenossenschaften.“

Der aus der Initiative hervorgegangene Verein Kotti-Coop e.V. führte 2018/19 die Studie „(Re-)Kommunalisierung Plus. Modellprojekt am Kottbusser Tor“ durch und untersuchte, inwiefern die Mieter*innen am Kottbusser Tor bei Entscheidungen ihrer Wohnsituation mitwirken können und wollen, wie eine Mitbestimmung und Mitsprache von Mieter*innen umgesetzt und unter welchen Voraussetzungen es in funktionierende Institutionen und Prozesse einer sozialen und demokratischen Quartiersentwicklung überführt werden kann. Die Ergebnisse zeigen deutlich, dass es ein großes Bedürfnis der Mieterschaft ist, an Entscheidungen, die die eigene Wohnsituation und das Wohnumfeld betreffen, stärker mitzuwirken.

Dieses Bedürfnis ernst zu nehmen und ihm durch die Entwicklung von praktikablen, zugänglichen und wirkungsvollen Entscheidungsstrukturen und -prozessen gerecht zu werden, unterstützt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen durch die Förderung von „(Re-)Kommunalisierung Plus II“, damit im Sinne einer progressiven Stadtpolitik an diesem Anliegen weitergearbeitet und dem Bedürfnis der Berliner*innen nach Selbst- und Mitbestimmung gerecht werden kann.

Der vorliegende Bericht zeigt deutlich, dass der Aufbau von Beteiligungs- und Mitbestimmungsstrukturen entsprechend der in der Studie identifizierten Beteiligungstypen und unter Berücksichtigung der jeweiligen Eigentumsverhältnisse zwar eine Herausforderung, aber auch der richtige Weg ist. Die vielfältigen, differenzierten methodischen Ansätze und entwickelten Kommunikations- wie Partizipationsformate zeigen explizit, dass die Grundvoraussetzung für die Stärkung des sozialen Zusammenhalts nachbarschaftliche Teilhabe und Beteiligung im Kontext der Wohnungsfrage am Kottbusser Tor ist. Während des Prozesses der Initiierung, Entwicklung und Realisierung von Beteiligungsformaten und -strukturen wurde aber ebenso deutlich, dass nur eine demokratische Partizipation und Mitbestimmung



Foto: Ben Gross

die Mieter*innenrechte stärken und den Zugang zu gesellschaftlicher Teilhabe ermöglichen kann.

Mit der Unterstützung des Modellprojektes kommt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ihrem Bestreben nach einer zeitgemäßen progressiven Stadtpolitik nach, die an den alltäglichen Bedürfnissen der Menschen ansetzt und ihre Selbstbestimmung, ebenso zum Thema „Wohnen“, stärkt, auch im Hinblick auf eine demokratische und solidarische Gestaltung unseres Gemeinwesens.

Es ist deshalb wichtig und begrüßenswert, dass an diesem Anliegen weitergearbeitet wird, zumal die Bestrebungen zur Umsetzung nun erste Erfolge zeigen.

Ich sehe der weiteren Diskussion und Realisierungen deshalb mit Interesse und Vorfreude entgegen.

SEBASTIAN SCHEEL

Senator für Stadtentwicklung und Wohnen

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung	9
2.	Auftrag und Auftragnehmer	13
2.1	Der Projektauftrag	13
2.2	Die Auftragnehmer	13
2.3	Reflektion der partizipativen Projektarbeit	14
3.	Eigentümer- und gebietsspezifische Darstellung des Projektverlaufs	17
3.1	Gewobag	17
3.1.1	Ausgangssituation	17
3.1.2	Errungenschaften des Projekts / Schwierigkeiten und Hindernisse	20
3.2	Deutsche Wohnen	21
3.2.1	Ausgangssituation	21
3.2.2	Errungenschaften des Projekts / Schwierigkeiten und Hindernisse	21
3.3	Admiralstr. 1– 6 Grundstücks-GmbH & Co KG	22
3.3.1	Ausgangssituation	22
3.3.2	Errungenschaften des Projekts / Schwierigkeiten und Hindernisse	22
4.	Partizipationsformate	25
4.1	Organisierungsstrukturen	26
4.1.1	Arbeitsgruppe ‚Kotti Süd‘	26
4.1.2	Mieterrat NKZ	29
4.1.2.1	Arbeitsgruppen	30
4.1.2.2	Kooperationsvereinbarung	34
4.1.3	Mieterrat Südblöcke	36

4.2	Veranstaltungen	38
4.2.1	Öffentliche Info-Veranstaltungen	38
4.2.2	Workshops	39
4.2.3	Versammlungen	41
4.2.4	Frauen*frühstück / Gecekondü Abend / Nachbarschaftsfeste	43
4.3	Kommunikationsformate	45
4.3.1	Tür-zu-Tür-Ansprache	45
4.3.2	Hausverteiler	46
4.3.3	Kotti-Info	47
4.4	Fazit	47
5.	Fazit und Ausblick	49
6.	Endnoten	53

Wie ist diese Publikation zu lesen?

- Wenn Sie nur einen Überblick des Projekts und der Ergebnisse brauchen, können Sie Kapitel 1 und 5 lesen.
- Um eine Darstellung der Ausgangssituation sowie Details zu Errungenschaften und Hindernissen des Projekts zu erfahren, lesen Sie Kapitel 2 und 3.
- In Kapitel 4 wird die konkrete Projektarbeit vorgestellt und ausgewertet. Lesen Sie es unbedingt, wenn Sie vertiefende Einblicke in die Projektpraxis bekommen möchten.

T



1. Einleitung

Das Projekt "Rekommunalisierung Plus II" ist aus dem Engagement der Mieter*innenschaft in einer stark von Migration und Armut geprägten innerstädtischen Nachbarschaft entstanden. Es ist geboren aus dem Protest der Nachbarschafts- und Mieter*inneninitiative Kotti & Co, die 2011 mit der Beschwerde in die Öffentlichkeit gegangen ist: "Die Miete ist zu hoch", aber auch mit der Feststellung "Wir sind Kotti - Wir bleiben". Es war ein Protest, der weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannt wurde, weil er nicht nur auf das Problem steigender Mieten im sozialen Wohnungsbau aufmerksam machte, sondern auch, weil er zeigte, wie eine Nachbarschaft, die als abgehängt, unartikulierte und zu divers stigmatisiert wurde, in ihrem Protest einen sozialen Zusammenhalt gezeigt hat, der viele in Wissenschaft, Politik und Stadtentwicklung überraschte.

Das Projekt baut auf diesem Phänomen auf und untersucht erstmals systematisch, wie die Ermächtigung einer solchen Mieter*innenschaft, die überwiegend weder akademisch gebildet ist noch eine gemeinsame Herkunftsgeschichte teilt, starke Strukturen der Partizipation und Mitbestimmung aufbauen kann. Das Besondere daran ist, dass es über klassische Partizipationsprozesse aus bestimmten Gründen hinausgeht. Klassische Partizipationsprojekte in Stadtentwicklungsprozessen bringen für eben diese Gruppen häufig unüberwindbare Hürden mit, wie z.B. (akademische) Sprache, Zeitfenster, die nur bestimmte Berufe oder Lebensentwürfe mitdenken, etc.

Solche Hürden wurden im Projekt auch auf der Basis der jahrelangen Arbeit des Vereins Kotti Coop e.V. und von Kotti & Co und auf der Grundlage der Erkenntnisse verschiedenen Beteiligungstypen des vorherigen Teilprojektes (Rekomm I), identifiziert. Dadurch überwindet das Projekt Zuschreibungen von Herkunft oder Klasse, indem es sich an die herausgearbeiteten Typen richtet und diese einbindet.

Die Arbeit des Projektes an dem „Meta-Narrativ-Kottbusser Tor“ wird im Projektrahmen als eines der Kernelemente für den sozialen Zusammenhalt am Kottbusser Tor begriffen. Gerade im Angesicht der gesamtgesellschaftlichen Polarisierung und dem insbesondere für diese Nachbarschaft bedrohlichen Rechtsruck ist es notwendig, dem Zerfall in Teilgruppen und Identitäten eine gemeinsame demokratische Perspektive entgegenzusetzen. Ziel des Projektes ist die Stärkung der demokratischen Perspektive durch die Vermittlung eines Gefühls von sozialer Teilhabe und Gestaltungsmacht.

Für den Erfolg des Strukturaufbaus war es hilfreich, dass alle Projektmitarbeiter*innen selbst im Quartier und in den betroffenen Objekten wohnen und vorher seit Jahren ehrenamtlich im Kiez aktiv sind. Vor dem Hintergrund der Größe des Projektgebiets und des erheblichen zeitlichen Aufwandes bei der direkten Ansprache und einem ver-

bindlichen Netzwerkaufbau waren die Ressourcen jedoch zu gering, um neben den unterschiedlichen Organisationsformaten ein formales Strukturmodell zu entwickeln. Darüber hinaus bleibt die Perspektive hin zu einem festen Organisationsaufbau für viele Bewohner*innen mitunter abstrakt, solange es nicht zu einem Eigentümerwechsel kommt. Der zum Teil sehr unterschiedliche Bildungs- und Wissensstand, und die super-diversen Lebenswirklichkeiten der Bewohner*innenschaft stellen weitere Hürden im Verständnis und der Identifikation dar.

Übersicht Projektverlauf

Rekommunalisierung Plus / Modellprojekt Kottbusser Tor
Phase I des Projektes „(Re-)Kommunalisierung Plus. Modellprojekt am Kottbusser Tor“ beinhaltet die wissenschaftliche Untersuchung und Identifizierung von verschiedenen Beteiligungs-Idealtypen hinsichtlich der Bereitschaft zur Mieter*innenpartizipation am Kottbusser Tor. (Komplette Dokumentation der Studie aus Phase I: www.kottbussertor.org)

Phase II hatte zum Ziel, die in Phase I identifizierten Beteiligungstypen (siehe Kasten S. 11) gezielt anzusprechen und dabei die jeweiligen Besonderheiten aufgrund der Gebietsscharakteristika und der jeweiligen Eigentumsverhältnisse zu berücksichtigen. Zu diesem Zweck wurden neue Beteiligungskonzepte erprobt und entwickelt, die auf den Ergebnissen der Phase I aufbauen. Im Gebiet sind drei verschiedene Eigentumstypen vorhanden:

1. Die bereits kommunalisierten Bestände auf der Nord-Seite des Kottbusser Tors. Dort befindet sich das Neue Kreuzberger Zentrum (NKZ) mit ca. 300 Wohnungen in Besitz der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft Gewobag.
2. Auf der Südseite zum einen ca. 120 Wohnungen in Besitz der Admiralstr. 1-6 Grundstücks-GmbH & Co KG, die von der Omnia-Hausverwaltung GmbH verwaltet werden.

Übersicht Projektverlauf, Rekommunalisierung Plus / Modellprojekt Kottbusser Tor

Phase I	(abgeschlossen – Jan.–Juni 2018): Ermittlung von Beteiligungstypen in einer marginalisierten Nachbarschaft auf Mikroebene (5 Idealtypen) im Nordblock und in den Südblocken (Block 86, 87, 88)
Phase II	(abgeschlossen – März 2019–Feb. 2020): Entwicklung von Beteiligungsformaten und Kommunikationsstrukturen (Teilgebiets- und Eigentümerspezifische Beteiligungsformate) der Wohnungsmieter*innen
Phase III	(geplant – September 2020 – August 2022): Verstetigung von Vertretungsstrukturen in marginalisierten Nachbarschaften. Differenzierte Modellentwicklung entsprechend Eigentumsstrukturen (kommunal bzw. privat), weiterer Organisationsaufbau und Verstetigung der Strukturen

3. Ca.1.000 Wohnungen auf der Südseite des Kottbusser Tors im Besitz des DAX gelisteten Immobilienaktienunternehmens Deutsche Wohnen SE, wobei es sich bei diesen Beständen um die ehemals kommunalen Wohnungen der GSW handelt.

Phase I hat gezeigt, dass es eine große Bereitschaft gibt, sich in tatsächlichen Mitbestimmungsformaten zu engagieren. Außerdem zeigte sich, dass ein Teil mit hoher Initiativkraft solche Modelle insgesamt befürwortet und daran mitarbeiten möchte, ihnen Struktur zu geben. Ein weiterer Teil wird seine persönliche Mitarbeit an solchen Modellen zumindest teilweise davon abhängig machen, inwiefern sie tatsächlich geeignet sind, die persönliche und gemeinsame Wohnsituation im Quartier zu verbessern.

Die Möglichkeit, sich an Entscheidungen zu beteiligen, die die eigene Wohnsituation betreffen, hängt stark von der Eigentumsstruktur der Objekte ab. Während landeseigene Wohnungsunternehmen durch politische Leitlinien eine Beteiligung ermöglichen, sind große private Unternehmen weniger an einer Kommunikation mit ihren Mieter*innen interessiert. Die Mieter*innen in den unterschiedlichen Eigentumsstrukturen wurden daher mittels angepasster Beteiligungs-, Kommunikations- und Austausch-Formate angesprochen. Dabei wurde ein besonderer Fokus auf die Beteiligungsmöglichkeiten und Beteiligungsinteressen analog zur Eigentumsstruktur gelegt, um den Grad der Selbstorganisation und Teilhabe der Mieter*innen zu erhöhen. Es wurde deutlich, dass die aufgebauten Strukturen eine strukturell nachhaltige Betreuung benötigen.

Aufbauend auf den Ergebnissen der Phase I wurden zunächst die drängendsten Themen einzeln oder nach Sinnzusammenhang zusammengefasst und in die Diskussion eingebracht. Ein Hauptaugenmerk lag dabei auf der Artikulation der unterschiedlichen Motive und Lebenslagen der Bewohner*innen, wie sie im Rahmen der fünf Handlungstypen in Phase I dargestellt wurden. Das betrifft vor allem zwei Aspekte:

Erstens die Ressourcenmobilisierung in der Nachbar*innenschaft analog zur Beteiligungsbereitschaft der identifizierten Typen. Die wirksamen Proteste und Aktivitäten der Mieter*innen am Kottbusser Tor der vergangenen Jahre, die eine Öffentlichkeit weit über die Stadtgrenzen hinaus haben, demonstrieren die große Bereitschaft und artikulieren in ihren verschiedenen Arbeitsbereichen diese zwei Seiten.

Zweitens ist damit die Frage der angemessenen Repräsentanz der unterschiedlichen sozialen Gruppen in Mitbestimmungsformaten aufgeworfen. Die Ansprache dieser oder jener Untergruppe ausschließlich unter dem Aspekt zu verfolgen, die engagiertesten, idealistischsten und mit den hierfür günstigsten Ressourcen ausgestatteten Nachbar*innen zusammenzubringen, würde eine ganz wesentliche Pointe übersehen, die das Quartier und die bisherigen Aktivitäten seiner Bewohner*innen ausmacht. Die Bevölkerungszusammensetzung im Quartier

steht sinnbildlich für die Herausforderung, der sich hergebrachte Formate politischer und verwalterischer Beteiligung ausgesetzt sehen. Anstatt sich einzig auf diejenigen zu konzentrieren, die traditionell am leichtesten zur Beteiligung zu bewegen sind (überdurchschnittliches Einkommen, zugezogen, vorwiegend deutschsprachig usw.), müssen Prozesse in Gang gebracht werden, die auch den Unterrepräsentierten und im Mainstream nicht Gehörten mit Anerkennung begegnen und ihnen gemäße Formate erproben. Die selbstorganisierte Praxis der letzten Jahre vor Ort hat bereits gezeigt, wie erfolgreich diese Herangehensweise sein kann.

Bei Phase II ging es also nicht darum anhand eines vorab entwickelten „Modells der Mitbestimmung“ die Bereitschaft zu klären, ob am Kottbusser Tor eine weitgehende Partizipation „eingeführt“ wird, vielmehr sollte durch ein schrittweises Vorgehen überprüft werden, wo die Interessen der unterschiedlichen Mieter*innen liegen, wie diese miteinander in Einklang zu bringen sind und wie weit jeweils die Bereitschaft zur konkreten Umsetzung von Themen und Aufgaben geht. Gleichzeitig ging es in Phase II darum, Mieter*innenaktivitäten zu verstetigen und Mieter*innen bedarfsorientiert zu qualifizieren, um die nötige Kontinuität für den Aufbau nachhaltiger Strukturen gewährleisten zu können.

Dementsprechend explorativ und breit ist das Feld der in diesem Bericht vorgestellten, durchgeführten Aktivitäten. Dabei wurde ein differenziertes Konzept entwickelt, das auf die unterschiedlichen Interessenlagen eingeht und die Bewohner*innen wie auch die bestehenden Gruppen, v.a. den bereits bestehenden NKZ Mieterrat und Kotti & Co., in die Konzeptentwicklung einbezieht.

Neben dem hier skizzierten stetigen Organisationsaufbau wurden unterschiedliche Kommunikationsformate eingeführt. Ziel ist es, die Grundvoraussetzung für den sozialen Zusammenhalt und die Teilhabe zu stärken, sowie den elementaren Zugang zu Informationen für den Kiez und die Wohnverhältnisse (Stand von Eigentumsverhältnissen, Bindungsende, Mietzuschuss, Beteiligungsstrukturen etc.) zu gewährleisten.

Das Gebiet des Modellprojektes ist ein superdiverser Ort mit entsprechend vielen Communities und Teil-Öffentlichkeiten. Neben der notwendigen informellen Ansprache, Aushängen, Messenger-App-Gruppen, Infoflyern, Webseiten, Workshops und unterschiedlichen Versammlungen haben wir das zweisprachige Informationsheft „Kotti-Info“ aufgebaut. Mit Kotti-Info wird der Bewohner*innenschaft ein Überblick der Wohnungsmarkt-Geschehnisse und Beteiligungs-Aktivitäten rund um das Kottbusser Tor geboten. Über Kotti-Info besteht zudem auch die Möglichkeit, auf andere Projekte des Programms Soziale Stadt zu verweisen. So haben sich durch parallel laufende weitere Projekte des Programms Soziale Stadt im Quartier produktive Synergien (Spielplatz/Raumkonzept NKZ, „Wir sind der Kotti“ - Projekt, Nachbarschaftsraum NKZ, etc.) ergeben.

Darstellung Beteiligungstypen

Beteiligungstypus	Beteiligungsinteresse
Kommunitärer Typ	Bewohner*innen des kommunitären Typs sehen eine allgemeine Verantwortung, sich in öffentliche Prozesse einzumischen und sich für die Nachbar*innenschaft einzusetzen. Sie sind der Auffassung, dass eine aktive Selbstbestimmung und -verwaltung effektiver und gerechter ist als die eigentümerbestimmte Verwaltung der Häuser.
Meta-Typ	Angehörige dieses Typs sind politisch stark interessiert und informiert. Daher sehen sie Aktivitäten im Stadtteil wie in der Nachbar*innenschaft im Zusammenhang mit übergeordneten Zielen und gesamtgesellschaftlichen Fragestellungen auf der Ebene der Wohnungsversorgung. Kiezbezogene, nachbarschaftliche Initiativen gehen daher von ihnen eher wenig aus.
On-Off-Typ	Zum On-Off-Typ gehören Personen, die die Situation und die Probleme in ihrem Wohnumfeld und Stadtteil wahrnehmen und bewerten, die daraus aber nicht den Schluss ziehen, sich intensiv und aktiv in einen Mitwirkungsprozess einzubringen. Trotzdem sind sie prinzipiell der Meinung, Mieter*innenmitbestimmung würde bessere Ergebnisse für die Bewohner*innen bringen als die Verwaltung durch die Eigentümer*innen. Zusätzlich zu persönlichen Motiven für diese Zurückhaltung, herrscht bei ihnen eine Skepsis hinsichtlich der Einflussmöglichkeiten im allgemeinen und besonders hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit vor, die eigene Lebenssituation durch Beteiligung zu verbessern. Angehörige dieser Gruppe beteiligen sich in der Regel nur bei kurzfristigen Aktivitäten, mit absehbaren Auswirkungen auf die Situation im Quartier und in der eigenen Wohnung.
Einzelkämpfer*in	Personen dieses Typs haben ein starkes Bewusstsein über ihre Rechte und können diese durchzusetzen. Sie verfügen über Rechtskenntnisse und Wissen zu den rechtlichen Verfahren. Wenn sie sich, etwa durch eine Hausverwaltung, benachteiligt sehen, gehen sie aktiv persönlich vor, schließen sich aber dazu nicht mit anderen zusammen. Sie sind der Auffassung, das Problem am besten alleine lösen zu können. Ihre Fähigkeiten stellen sie anderen, z. B. Mitbewohner*innen oder Nachbar*innen im Einzelfall zur Verfügung. Das sehen sie als Hilfestellung für andere, die diese Kenntnisse nicht haben und nicht als Verstärkung der eigenen Durchsetzungskraft.
Prekär und gut vernetzter Typ	Die Lebensumstände des prekär und gut vernetzten Typs sind unsicher und die ökonomische Basis ist schwach. Personen dieses Typs haben erfahren, dass sie die Ressourcen, die in ihrem Bekannten-, Freundes- und Verwandtenkreis liegen, gut nutzen müssen, um über die Runden zu kommen. Die soziale Verankerung im Quartier ist daher für ihre Lebensgestaltung konstitutiv und das soziale und kulturelle Kapital, über das sie verfügen, ist eng an diesen Ort gekoppelt. Hier gibt es ein großes Interesse der Mitgestaltung der Belegungsentwicklung von Wohnungen und Gewerbe.
Nulltyp	Die dem "Nulltyp" zugeordneten Personen haben aus unterschiedlichen Gründen kein Interesse an einer Mitarbeit und stehen einer stärkeren Mieter*innenbeteiligung sehr skeptisch gegenüber.

Dieser Bericht ist in fünf Kapitel unterteilt. Dieser Einführung folgt Kapitel 2 mit einer Darstellung des Auftrags für die zweite Phase des Projekts (Re)Kommunalisierung Plus, einer Vorstellung des Auftragnehmers sowie einigen Überlegungen zu Partizipation. Eine Eigentümer- und gebietspezifische Darstellung des Projektverlaufs wird im Kapitel 3 vorgenommen. Das 4. Kapitel ist das Kernstück des vorliegenden Berichts. Dort werden die im Rahmen des Projekts entwickelten Partizipations- und Kommunikationsformate vorgestellt, die durchgeführten Beteiligungsprozesse dargestellt und ihre Anwendbarkeit für die verschiedenen Beteiligungstypen vor dem Hintergrund unterschiedlicher Eigentumstypen ausgewertet. Hier werden die entwickelten Organisationsstrukturen vorgestellt, die daran anschließenden Veranstaltungsformate erklärt und die Kommunikationsstrategien, um die verschiedenen Be-

teilungstypen anzusprechen, beschrieben. Abschließend werden im Kapitel 5 die Ergebnisse zusammengefasst und die Schlussfolgerungen für die Entwicklung von Beteiligungsstrukturen in einer soziodemografisch unterprivilegierten Siedlung gezogen. Daran schließt sich ein Ausblick auf die dritte Phase des Modellprojektes an, die aus aktuellem Anlass auch die Voraussetzungen von solchen Strukturen unter pandemie-bedingten Kontaktbeschränkungen einschließt. Die derzeitige Pandemie zeigt, wie notwendig die hier praktizierte Form des Community Organizing ist, gerade um die Menschen auch mit wenig Einkommen zu empowern, Fähigkeiten zu erwerben und Netzwerke aufzubauen, die in Krisen tragfähig sind. Die in der Krise spontan entwickelten Netzwerke der sozialen Unterstützung zeigen, dass die Arbeit am sozialen Zusammenhalt dieser super-diversen Nachbarschaft bisher erfolgreich war.



Du bist voll
in Ordnung.



2. Auftrag und Auftragnehmer

2.1 Der Projektauftrag

Auftraggeber des Projekts '(Re)Kommunalisierung Plus. Modellprojekt am Kottbusser Tor - Phase II' ist die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen des Landes Berlin über das Programm "Soziale Stadt".

Im Projektantrag wurden konkrete Maßnahmen von folgender Zielstellung abgeleitet:

"Die im Folgenden aufgelisteten Maßnahmen zielen darauf ab, vorhandene Beteiligungsstrukturen zu begleiten, zu stabilisieren und neue aufzubauen und die Mieter*innenmitbestimmung zu verbreitern und zu konsolidieren. Dieser Prozess soll medial und künstlerisch begleitet werden. Die Ergebnisse werden ausgewertet und dokumentiert, um in die weitere Entwicklung eingehen zu können."

Die Maßnahmen waren eine Mischung aus niedrighschwelligen Partizipationsformaten, wie etwa wöchentliches Kaffeetreffen, Haus- und Hofversammlungen, Mängelanzeige-Kampagne, Tür-zu-Tür-Ansprache und anspruchsvolleren Formaten, wie Workshops und Schulungen, sowie Aufbau und Unterstützung von Arbeitsgruppen.

Am südlichen Kottbusser Tor lag der Schwerpunkt auf der Informierung der Mieter*innen über das Auslaufen der Sozialbindungen, die Durchführung von Versammlungen und den Aufbau von geeigneten Kommunikationskanälen, um die Basis für eine breitere Organisation zu schaffen.

Im nördlichen Teil des Kottbusser Tors lag der Schwerpunkt der Projektarbeit auf der Evaluierung und Überarbeitung der Kooperationsvereinbarung zwischen Mieterrat und Gewobag, der Unterstützung des Mieterrats bei der Konsolidierung und dem weiteren Ausbau der Organisationsstrukturen sowie beim Aufbau des Nachbarschaftsraums.

Übergreifend sollte in beiden Teilgebieten die Idee der Selbstverwaltung in der Nachbarschaft bekannt gemacht und vorhandene Modelle diskutiert werden.

Flankierend zu diesen Organisationsansätzen wurde die Erarbeitung und Distribution geeigneter Medienformate zur nachbarschaftlichen Informationsvermittlung und

Kommunikation in der Form informeller und formaler Kommunikationskanäle am Kottbusser Tor angestrebt. Darüber hinaus waren laut Projektantrag folgende Maßnahmen geplant:

- Zur Erweiterung der Partizipationsmöglichkeiten werden Schulungen durchgeführt, um Nachbar*innen und Mieter*innen für die Aufgaben der nachbarschaftlichen Organisationsarbeit zu ertüchtigen. Hierzu zählen die persönliche Ansprache / Medienauftritte / Öffentlichkeitsarbeit / Basisorganisation (im Haus, im Block)
- Des Weiteren soll ein Organigramm der Siedlung des südlichen Kottbusser Tor mit Informationen zu den von Haus zu Haus unterschiedlichen Daten zum Auslaufen der Sozialbindungen und lokalen Mieter*innennetzwerken öffentlich im Gecekondu angefertigt und ausgehangen werden, um größere Transparenz der schon bestehenden und noch zu entwickelnden Partizipations- und Akteursstrukturen zu ermöglichen.
- Bei Treffen lokaler Mieter*innenvertretungen sollen diese durch die Vor- und Nachbereitung der Sitzungen unterstützt werden, zusätzlich sollen neue Arbeitsgruppen, wie z.B. ein Komitee der Mütter gegründet werden. Dadurch sollen bisher nicht erreichte Zielgruppen repräsentiert und eingebunden werden.
- Die ab 2020 beginnenden Instandsetzungsarbeiten im Nordteil sollen durch Projektmitarbeitende in Zusammenarbeit mit der Gewobag gemeinsam gestaltet werden, wobei hierzu möglichst viele Akteur*innen beteiligt werden sollen (Nachbarschaft, Quartier, Bezirk, Polizei).
- Interaktive Workshops für die Mieter*innenschaft mit eingeladenen Expert*innen, um im Anschluss möglichst ein eigenes Modell in der Selbstverwaltung zu erarbeiten.
- Es soll in beiden Teilgebieten gemeinsame Veranstaltungen zur Aufklärung und Information der Nachbar*innen geben. Dabei sollen sowohl die Studienergebnisse der ersten Phase als auch die Kooperationsvereinbarung Mieterrat NKZ - Gewobag vorgestellt werden. Dabei soll es hauptsächlich um die praktischen Auswirkungen der Ergebnisse in Phase II bzw. um die weitere Anwendung der Kooperationsvereinbarung und notwendige Erweiterungen gehen. Hinzu kommt die Aufklärung über das Auslaufen der Sozialbindungen im Gebiet.

2.2 Die Auftragnehmer

Partizipation, Teilhabe, Selbstermächtigung?

Das Projekt wird von dem Verein Kotti-Coop durchgeführt. Eine wesentliche Besonderheit des Projektes besteht darin, dass die durchführenden Personen des Vereins keine externen Projektdienstleister sind, sondern allesamt ein langes ehrenamtliches zivilgesellschaftliches Engagement im Kontext der Wohnungsfrage am

Kottbusser Tor und darüber hinaus vorweisen können. Der Verein Kotti-Coop e.V. wurde 2015 u.a. von Mitgliedern der Mieter*innengemeinschaft Kotti & Co gegründet, um die schon praktizierte Kiez- und Gemeinwesenarbeit in formale Strukturen zu überführen. Der überwiegende Teil der Vereinsmitglieder wohnt selbst im Quartier und ist daher in einer Art alltäglichem

entgrenzten Arbeitssetting in das Projekt involviert. Auf einer Veranstaltung zur Präsentation der Ergebnisse der Phase I (Rekommunalisierungs Plus / Modellprojekt Kottbusser Tor) äußerte sich ein Mitarbeiter der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zu dieser besonderen Auftragnehmer*innenschaft sinngemäß wie folgt:

“Wir haben nun über viele Jahre viele Studien und Projekte im Quartier von externen Trägern durchführen lassen. Fast alles davon hatte keine Nachhaltigkeit und landete in der Schublade. Nun wollen wir, und das ist auch politisch von der Leitung SenSW gewollt, mal die Leute vor Ort selber machen lassen!”

Aufgrund dieser Besonderheit erscheint es an dieser Stelle angebracht, auf die Geschichte der Entstehung von Kotti&Co und dem Mieterrat NKZ einzugehen, deren Erfahrungen dieses Projekt sowohl inhaltlich als auch von der personellen Trägerschaft erst möglich gemacht haben.

Kotti & Co

Die Mieter*innengemeinschaft Kotti & Co wurde 2011 am südlichen Kottbusser Tor gegründet. Anlass waren Mieterhöhungen in drei Häusern des Sozialen Wohnungsbaus. Seit dem kämpft Kotti & Co für eine Reform des Sozialen Wohnungsbaus, gegen die Verdrängung Armer aus der Nachbarschaft und für eine soziale Wohnraumversorgung in Berlin.

2012 besetzte die Initiative einen Platz am südlichen Kottbusser Tor und errichtete dort einen Brettverschlag, der im Laufe von mehreren Monaten zu einem kleinen Haus ausgebaut wurde. Dieses Haus, das sogenannte Gecekondu, steht noch heute und dient als Sozialraum und Ort der Beratungsstellen der Initiative (Mietrecht, Sozialrecht) und ist für unterschiedlichste Nutzungen offen.

In Folge der Besetzung 2012 entwickelte sich dynamisch eine kleine Bewegung mit wöchentlichen Demonstrationen durch den Kiez sowie zahlreichen Protest-, Kultur und Politformaten. Kotti & Co ist als eine der “Wiegen” der aktuellen Mieter*innenbewegung zu verstehen. Die Perspektive der Geschichte der Migration, Diversität und Antirassismus sind elementarer Bestandteil des Selbstverständnisses der Gruppe. Die Gruppe besteht fast ausschließlich aus Anwohner*innen des Kottbusser Tors.

Durch den breiten und vielschichtigen Protest hat Kotti & Co 2012 einen Mieterhöhungsstopp für 35.000 Sozialwohnungen und 2016 einen Stopp für alle Berliner Sozialwohnungen erwirkt. Darüber hinaus gibt es mittlerweile einen Mietzuschuss für Sozialmieter*innen. Kotti & Co war Mit-

initiatorin des Mietenvolksentscheids 2015, in dessen Folge das Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG) auf den Weg gebracht wurde.

Mieterrat NKZ

Der Mieterrat NKZ ist die demokratisch gewählte Interessenvertretung der Wohnungs- und Gewerbmieterr*innen im Neuen Kreuzberger Zentrum.

Gegründet hat sich der Mieterrat NKZ 2016, um den Verkauf des NKZ an einen Privatinvestor zu verhindern. “Im Sinne des WoVG Bln und in Anlehnung an die Entwicklung in den landeseigenen Wohnungsunternehmen” (Zitat aus der Präambel der Satzung) wurde hierbei bewusst die Form eines Mieterrats mit dem Anspruch auf weiterreichende Entscheidungsbefugnisse gewählt – im Gegensatz zu einem Mieterbeirat, der nur konsultatorische Funktion ausübt.

Eine Gründungsinitiative aus aktiven Mieter*innen und Mitgliedern des ehemaligen Mieterbeirats hatte die Wahl zum Mieterrat vorbereitet, eine Satzung und eine Wahlordnung entworfen. Alle Wohnungs- und Gewerbmieterr*innen wurden durch einen Wahlaufdruck zur Kandidatur eingeladen. “Der Mieterrat soll einen Querschnitt der Mieter*innenschaft widerspiegeln” (Zitat Satzung).

Die erste Wahl fand im Dezember 2016 statt, organisiert von einer unabhängigen Wahlkommission bestehend aus Wohnungs- und Gewerbmieterr*innen sowie einer Mitarbeiterin der damaligen Hausverwaltung. Es wurden sechs Vertreter*innen für die Wohnungsmieterr*innen und zwei für die Gewerbmieterr*innen gewählt, mit einer Wahlbeteiligung von 25%.

Der Mieterrat hat sich nach der Wahl gegenüber der NKZ KG und dem Senat dafür eingesetzt, “das NKZ zu kommunalisieren und in eine Eigentumsform zu überführen, die gemeinnützig ist und die soziale Bindung des Wohnraums auf Dauer gewährleistet”. Darüber hinaus wurde gefordert, “den Mieterinnen und Mietern Mitsprache in den Entscheidungsprozessen über das NKZ einzuräumen und den Mieterrat NKZ im Sinne des Wohnraumversorgungsgesetzes anzuerkennen”.

An den Protesten gegen den beabsichtigten Verkauf (siehe Kapitel 3) beteiligte sich sehr aktiv ein großer Teil der Mieter*innenschaft. Mit Unterstützung der Mietergemeinschaft Kotti & Co, anderer stadtpolitischer Initiativen und der Politik wurde das NKZ im April 2017 nach einem ominösen Bieterverfahren, welches den Kaufpreis auf 56,5 Millionen Euro erhöhte, schließlich an das landeseigene Wohnungsunternehmen Gewobag verkauft.

2.3 Reflektion der partizipativen Projektarbeit

Als Projektträger sehen wir die in den aufeinanderfolgenden Projekten Rekommunalisierung Plus geleistete und noch zu leistende Arbeit als einen grundlegenden, notwendigen

Baustein, um eine entrechtete und marginalisierte Nachbarschaft dabei zu unterstützen, sich so zu organisieren und Strukturen zu entwickeln, dass sie ihre Rechte gemeinsam

durchsetzen und in eine lokal verankerte demokratische Aushandlung über das Wohnen von morgen treten kann.

Dies kann nur in einem Raum geschehen, wo Mieter*innen echte Partizipation erleben. Um zu verdeutlichen, was wir uns darunter vorstellen, bietet sich eine Auseinandersetzung mit dem Begriff der Partizipation und damit verbundenen Konzepten an.

Das Wort Partizipation ermöglicht vielfältige Interpretationsmöglichkeiten. Sie reichen in der Wortherkunft von Mitteilung über "Teilhafigmachung" bis hin zu "fangen", "ergreifen", "sich aneignen". Wir sind uns bewusst, dass in der Verwendung bestimmte Deutungsmuster verfestigt sind.

Wenn institutionalisierte Strukturen (sei es staatlich oder auch privatwirtschaftlich, wie die "Deutsche Wohnen" am Kottbusser Tor, die sich mit der Zeitschrift 'pro m²' ihr eigenes Medium zur Vermittlung von "Partizipation" als Imagepflege geschaffen hat) von Beteiligung oder Partizipation an von ihnen initiierten Entscheidungsprozessen sprechen, dann wird damit unsichtbar, dass Mieter*innen an der Struktur von börsennotierten Unternehmen per definitionem kein Mitspracherecht haben (es sei denn, sie sind auch Aktionäre).

Beteiligung vermittelt den Eindruck einer Einbeziehung und erzeugt so den Anschein kollektiv gefundener Entscheidung. Hinter einem solchen Verständnis von Partizipation steht das Paradigma der kommunikativen Planung, welches auf die Findung eines gemeinsamen Konsenses zwischen beteiligten Akteur*innen und Betroffenen zielt.¹ Dieses war in den 1970er und 1980er Jahren als Antwort auf Mieter*innenproteste und soziale Bewegungen entstanden. In solchen Situationen wird ein Konsens hergestellt, der Machtverhältnisse unsichtbar macht und Konflikt vermeidet und dadurch eine eigenständige Vertretung von Interessen verhindert. Somit können Partizipationsverfahren zur Einhegung von Protest und Dissens genutzt werden. Hinzu kommt, dass verschiedene soziale Gruppen sowohl in öffentlichen Diskursen als auch in gesteuerten Partizipationsverfahren unterschiedliche Chancen haben, mit ihrer Position und ihrem Interesse gehört zu werden.²

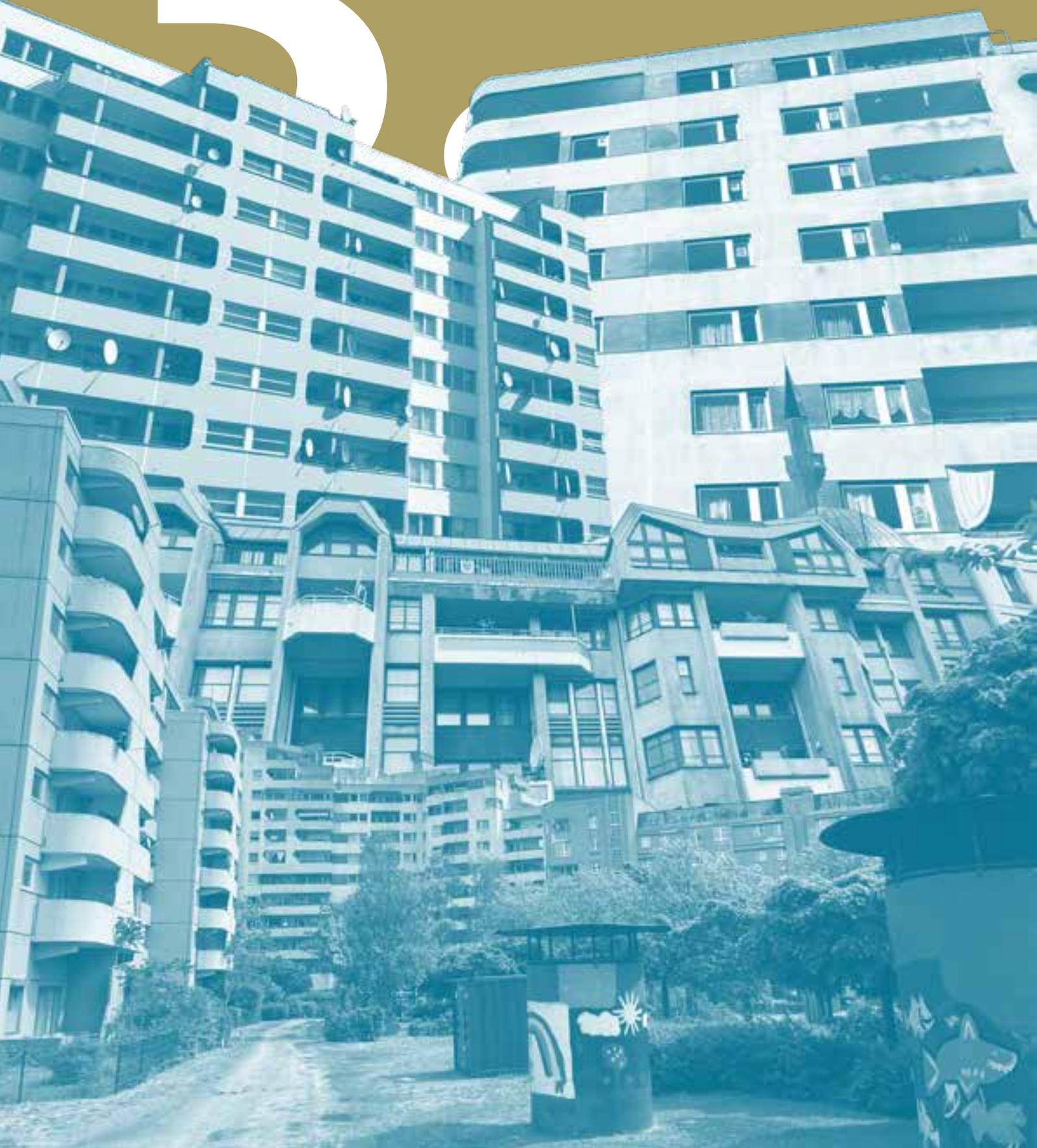
Wer beinahe täglich Stress mit dem Jobcenter hat, Rassismus auf der Straße erfährt oder von anderen Formen der Diskriminierung betroffen ist, der oder die macht in diesen Situationen auch die Erfahrung, dass ihre Interessen von der Gesellschaft weniger gewürdigt werden als die Anderer. Wessen Arbeitswochen beinahe alle Kraft des Lebens aufzehren und gleichzeitig auch noch viel zu gering entlohnt wird, dessen Chance, Rechten und Interessen in komplexen Gruppenprozessen Gehör zu verschaffen, ist geringer als die Anderer. Die Anerkennung und Berücksichtigung verschiedener erschwerter Zugangsmöglichkeiten von sozialen Gruppen für demokratische Entscheidungsfindungsprozesse sind jedoch die Grundlage funktionierender demokratischer Strukturen.

Wenn die Projektgruppe und die Autor*innen in dieser Broschüre von Partizipationsformaten sprechen, dann geht es nicht darum, bereits getroffene Entscheidungen zu legitimieren. Vielmehr tragen wir mit der Etablierung verschiedener kontinuierlicher gruppenbezogener Aktivitäten unseren Erfahrungen aus 9 Jahren Mietenkämpfen für unsere gemeinsamen Interessen als Sozialmieter*innen am Kottbusser Tor Rechnung und versuchen, eine kollektive Wunschproduktion in Gang zu setzen. Geleitet sind wir dabei durch das gegenseitige Anerkennen unserer Differenzen in Bezug auf Alter, soziale Herkunft, Migrationsgeschichte und Lebensstil.

Damit ist nicht gemeint, dass wir diese Unterschiede notgedrungen in dem kleinsten gemeinsamen Konsens versuchen zu bündeln, sondern in einer konflikthaften Auseinandersetzung die Weitergabe von Wissen zu ermöglichen und die Etablierung von Organisationsstrukturen am Kottbusser Tor zur Sicherung der Wohn- und Arbeitssituation im Sinne einer gemeinwohlorientierten Entwicklung voranzutreiben.

Als Nachbarschaftsverein Kotti Coop e.V. sehen wir uns in der Rolle, Räume für solche prozesshaften Aushandlungen verschiedenster Positionen zu schaffen und dabei bewusst auf die unterschiedlichen Bedürfnisse der diversen Nachbarschaft am Kottbusser Tor einzugehen. Angestrebt wird dabei immer eine möglichst weitreichende Beteiligung der Menschen im Sinne ihrer Selbstermächtigung und Selbstorganisation.

3



3. Eigentümer- und gebietsspezifische Darstellung des Projektverlaufs

3.1 Gewobag

Die Gewobag Wohnungsbau Aktiengesellschaft Berlin ist eines der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen. Besonders in der andauernden globalen Wohnungskrise kommt den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften eine wichtige Rolle für eine soziale Wohnraumversorgung zu. Der Mietenvolksentscheid von 2016 hatte deshalb eine Demokratisierung und stärkere Gemeinwohlorientierung der LWUs zum Ziel. Die hieraus entstandenen Mieterräte auf der Ebene der Gesamtunternehmen sind ein erster Schritt in diese Richtung. An der Basis besteht bei den Mieterbeiräten jedoch weiterer Bedarf nach Ausbau der

Mitbestimmung. Die ebenfalls aus dem Mietenvolksentscheid hervorgegangene Wohnraumversorgung Berlin, Anstalt öffentlichen Rechts, hat die Aufsicht über die Weiterführung dieses Prozesses in Form der Kooperationsvereinbarung zwischen dem Land Berlin und den Wohnungsbaugesellschaften.³ Nach dem erfolgreichen Protest der Mieter*innen gegen die Übernahme durch einen Privatinvestor und der politischen Intervention für die Kommunalisierung unter dem neu gewählten rot-rot-grünen Senat, konnte die Gewobag das NKZ im April 2017 für 56,5 Millionen Euro erwerben.

3.1.1 Ausgangssituation

Das NKZ wurde 1974 als privat finanzierter Sozialer Wohnungsbau errichtet. Mit einem Steuerabschreibungsmodell („Berlinhilfegesetz“) wurden Anreize für besserverdienende Westdeutsche geschaffen, in den Sozialen Wohnungsbau zu investieren; die Einlagen amortisierten sich innerhalb weniger Jahre in Form von Steuerersparnissen.

Das NKZ hat 295 Wohneinheiten, 84 Gewerbeeinheiten, vor allem mit lang angesessenen, lokalen Gewerben, sowie einem Parkhaus. Mieter*innen aus über 30 Nationen verschiedener sexueller und religiöser Orientierungen leben und arbeiten hier zusammen. Die Mieter*innenschaft ist bunt, selbstbewusst, gleichzeitig aber auch mehrfach marginalisiert, jedoch mit einem starken Zusammenhalt und einem bereits hohen Grad an Selbstorganisation.

Die Kommunalisierung des NKZ 2017 war nur möglich aufgrund dieser Stärken der Mieter*innenschaft, der gelungenen Zusammenarbeit zwischen Mieterrat NKZ, den Nachbar*innen von Kotti & Co, anderen befreundeten stadtpolitischen Initiativen und Akteur*innen sowie engagierten Vertreter*innen des Bezirks und Senats. Dies wurde unter der Mieter*innenschaft und der stadtpolitischen Öffentlichkeit als ein wichtiges politisches Signal gegen private Verwertungsinteressen und für eine Stadt für Alle wahrgenommen. Die Kommunalisierung des NKZ war auch eine wesentliche Bedingung für die Umsetzung des in der Kooperationsvereinbarung von 2016 verankerten „Modellprojekts Kottbusser Tor“.

Die zwischen Gewobag und Mieterrat NKZ unter aktiver Mithilfe von SenStadtWohnen (SenSW) ausgehandelte und 2018 in einer ersten Version abgeschlossene Kooperationsvereinbarung ist ein wichtiger und zeitgemäßer Schritt in Richtung Mieter*innenmitbestimmung auf Augenhöhe.

Ausgangspunkt dafür waren die Forderungen des Mieter-

rats NKZ nach der erfolgreichen Kommunalisierung, nämlich die bestehenden Strukturen im Haus zu bewahren und die Mitarbeiter*innen der ehemaligen Hausverwaltung vor Ort weiter zu beschäftigen. Gleichzeitig wurden damals auch verschiedene Formen der Selbstverwaltung angedacht. Aufgrund des Zeitablaufs und des juristischen Drucks des Kaufs durch die Gewobag gab es hierfür jedoch keinen Umsetzungsspielraum. Die Forderung, die alten Strukturen zu erhalten, wurde von Seiten der Gewobag abgelehnt, da diese nicht mit den Verwaltungsstrukturen des Unternehmens vereinbar seien.

Daraufhin ist der Mieterrat NKZ mit der Gewobag in Verhandlungen zu einem Kooperationsvertrag getreten. Ziel der Vereinbarung war es, den Anspruch auf Entscheidungsbefugnisse als Mieterrat zu festigen und die Perspektive der Selbstverwaltung offen zu halten. Da im Mieterrat NKZ die Wohnungsmieter*innen und die Gewerbemieter*innen gemeinsam organisiert sind, war es ein wichtiges Anliegen über den Schutz der Sozialmieter*innen hinaus, auch für die ca. 100 Gewerbeeinheiten einen Schutz auszuhandeln. Dies wurde wichtiger Bestandteil der Kooperationsvereinbarung.

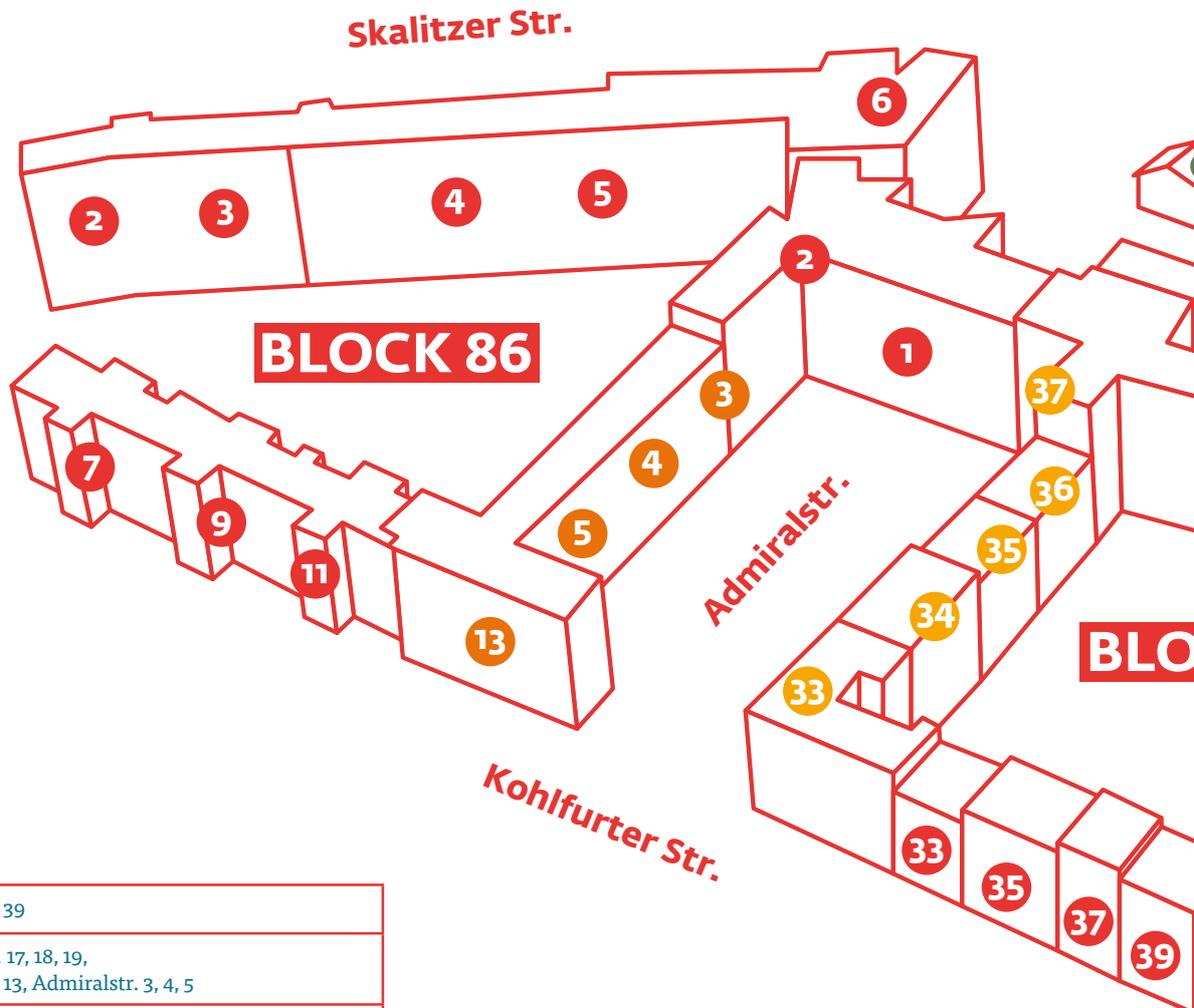
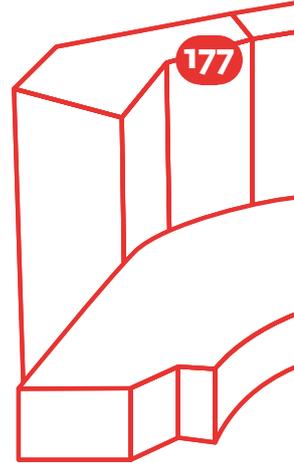
Die Kooperationsvereinbarung ist über eineinhalb Jahre im Rahmen eines differenzierten und anspruchsvollen partizipativen Prozesses entstanden, der von Mitgliedern der politischen Leitungsebene von SenSW begleitet und moderiert wurde. Am 01. Oktober 2018 konnte die Kooperationsvereinbarung schließlich feierlich in der Fahimi Bar im NKZ in Anwesenheit der Senatorin Katrin Lompscher von den Mitgliedern des Mieterrats und dem Vorstandsmitglied der Gewobag Frau Michaelis unterzeichnet werden.

Die unterzeichnete Version gibt den zu diesem Zeitpunkt erreichten Stand wieder. Die Beteiligten hatten sich darauf geeinigt, die so zustande gekommene Vereinbarung

**Übersicht Projektgebiet: insgesamt 1240 Sozialwohnungen,
*330 Sozialwohnungen verlieren den Status ab 2022**

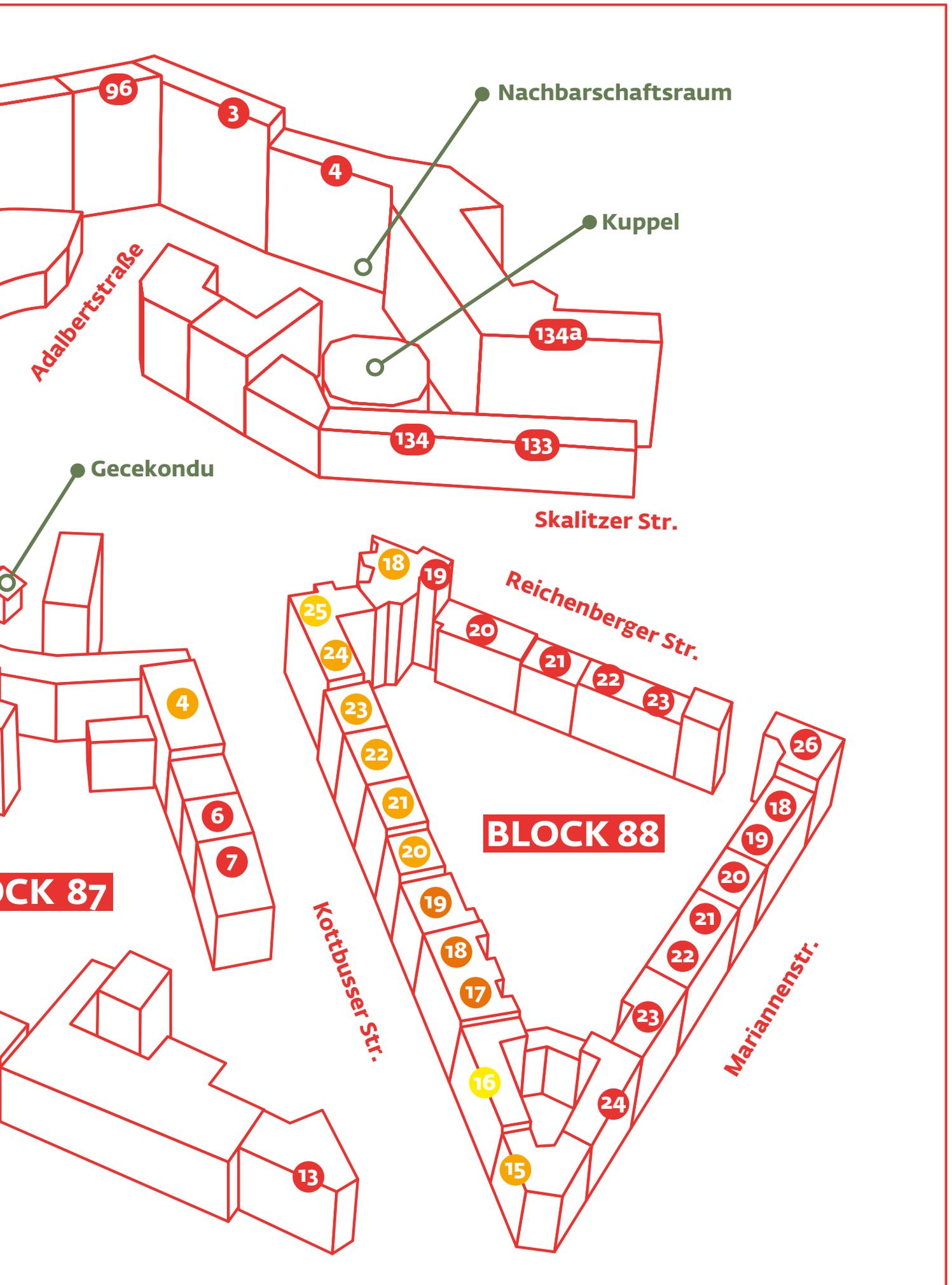
Eigentümer	Anzahl der Wohnungen
Deutsche Wohnen	837*
Gewobag	294
Admiralstr. 1- 6 Grundstücks-GmbH & Co KG	109

Reichenberger Straße



2022	Kohlfurter Str. 39
2023	Kottbusser Str. 17, 18, 19, Kohlfurter Str. 13, Admiralstr. 3, 4, 5
2025	Kottbusser Str. 4, 15, 20, 21, 22, 23, 24 Admiralstr. 33, 34, 35, 36, 37, Reichenberger Str. 18
2028	Kottbusser Str. 25
2029	Kottbusser Str. 16

↑ Wegfall der Sozialbindungen



zunächst in der Praxis zu testen. Es wurde vereinbart und auch in der Kooperationsvereinbarung selbst festgehalten, dass diese in einem nächsten Schritt überarbeitet und erweitert werden sollte. Dazu wurde in der Vereinbarung selbst bereits nachfolgender Prozessplan verbindlich festgelegt:

“Die Kooperationsvereinbarung ist der erste Schritt hin zu einer Demokratisierung und Erweiterung der Mieter*innenrechte – der begonnene Prozess soll mit der Erarbeitung einer ergänzenden Vereinbarung bis Mitte 2019 fortgeführt werden. Im Rahmen des „Modellprojekts Kottbusser Tor“ wird im Sinne einer „Re-Kommunalisierung Plus“ die Ent-

wicklung einer Mieter*innenselbstverwaltung angestrebt. Gewobag und Senat unterstützen diesen Prozess.”⁴

Um sich über das Kottbusser Tor hinaus auch stadtweit für eine Stärkung der Mieter*innenmitbestimmung bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen einzusetzen hatte der Mieterrat NKZ gemeinsam mit anderen Mieter*inneninitiativen bereits 2017 das Bündnis “kommunal und selbstverwaltet Wohnen” (kusWo) gegründet. Eine Broschüre mit dem ersten Entwurf eines Stufenmodells der “Mieter*innenmitbestimmung in Häusern und Siedlungen kommunaler Träger” wurde zeitgleich mit dem Abschluss der Kooperationsvereinbarung veröffentlicht.⁵

3.1.2 Errungenschaften des Projekts / Schwierigkeiten und Hindernisse

Der zentrale Gegenstand von ReKomm Phase II im NKZ war die Evaluierung der Kooperationsvereinbarung zwischen dem Mieterrat NKZ und der Gewobag, sowie die Umsetzung dieser Kooperationsvereinbarung in der Praxis zu testen. Zusätzlich sollten die bereits bestehenden Beteiligungsstrukturen des Mieterrats NKZ, die Arbeitsgruppen, weiter ausgebaut und die Mieter*innen beim Aufbau ihres Nachbarschaftsraums unterstützt werden.

Organisierungsunterstützung / Aufbau des Nachbarschaftsraums:

Die Nachbarschaft im NKZ hat 2018/2019 gemeinsam mit der AG Nachbarschaft einen selbstorganisierten Nachbarschaftsraum im NKZ erkämpft, um einen gemeinsamen Verweil-, Begegnungs- und Aktivitätenraum für alle Nachbar*innen aufzubauen. Das war wichtig, um sich besser gegenseitig unterstützen zu können – hierfür wurde auch ein Nachbarschaftsverein angelegt, damals noch in Gründung. Im Rahmen des Projektes ReKomm Phase II wurde der Nachbarschaftsraum bei der Vereinsgründung, beim Aufbau und bei der Selbstorganisation des Raums unterstützt. Die Einrichtungsgegenstände wurden in einem gesonderten Projekt vom Quartiersmanagement gefördert. Dieser seit April 2019 bestehende Raum hat sich zu einem wichtigen Netzwerkknoten in der Selbstorganisation der Nachbarschaft entwickelt. Das Projekt ReKomm Phase II konnte so als Geburtshilfe verstanden werden. Die weitere Verstetigung und nachhaltige Förderung zur Selbstorganisation benötigt aber in Zukunft einen eigenen Prozess.

Evaluierung der Kooperationsvereinbarung und ihre Umsetzung in der Praxis:

Im Laufe des Projektzeitraums gab es zwei konkrete Fälle, in denen die Kooperationsvereinbarung zwischen dem Mieterrat NKZ und der Gewobag in der Praxis erprobt werden konnte und musste.

Entsprechend der Kooperationsvereinbarung mit der Gewobag soll im Dialog zwischen dem Mieterrat NKZ und der Gewobag ein Gesamtgewerbeentwicklungskonzept erarbeitet

werden. Aufgrund der anstehenden Neuvermietung einer großen Gewerbefläche (“Kuppel” mit 900 qm) wurde es jedoch notwendig, Leitlinien für die Gewerbevermietung im NKZ zu ermitteln. Daran beteiligt war die AG Kuppel, die sich im Projektzeitraum neu gegründet hatte. Seit August 2019 hat der Mieterrat NKZ erste Leitlinien aus Sicht der Nachbarschaft für eine Ausschreibung der besagten Gewerbefläche erarbeitet und an die Gewobag übermittelt. Es finden dazu regelmäßige Sitzungen in der Gewobag-Zentrale statt. Die Ausschreibung ist mittlerweile öffentlich. Bewerbungen werden nach den entwickelten Kriterien gemeinsam ausgewertet. Dieser Prozess verlief sehr positiv, ist jedoch noch nicht abgeschlossen und zeitlich so aufwendig, dass neben Kapazitäten des geförderten Projekts erhebliches zusätzliches ehrenamtliches Engagement erforderlich war.

Der Punkt Wohnumfeldgestaltung ist ein weiterer zentraler Punkt der Kooperationsvereinbarung zwischen dem Mieterrat NKZ und der Gewobag. 2018 beauftragte die Gewobag – jedoch ohne Absprache mit dem Mieterrat NKZ – die Firma Realace mit einer Revitalisierungsstudie, die sowohl das NKZ als auch den umliegenden Stadtraum zum Gegenstand hatte. Im Februar 2019 wurde diese Studie dem Mieterrat NKZ vorgestellt. Aus der Mieter*innenschaft und den anderen AGs gab es starke Kritik an den Ergebnissen der Studie und der Arbeitsweise. Kern der Kritik war zum einen der Blick von außen auf den Ort, als Objekt der Aufwertung, sowie eine nicht ausreichende Einbeziehung aller betroffenen Akteur*innen und Gruppen. Aus diesem Anlass gründete sich die AG Zukunft und Partizipation, um dem eine andere, erweiterte Form der Partizipation mit der Mieter*innenschaft und den Akteur*innen entgegenzusetzen. Aus dieser Arbeit der AG Zukunft und Partizipation entstand schließlich ein gesondertes Projekt, das eine partizipative Gestaltung erstmals modellhaft umsetzt, und zwar im Rahmen einer nachbarschaftlichen Spielplatzplanung. Dieses Projekt wird vom Quartiersmanagement gesondert gefördert.

Aufgrund der Neuartigkeit der Kooperation und des erhöhten Koordinierungsbedarfs konnte die finale Überarbeitung

der Kooperationsvereinbarung noch nicht abgeschlossen werden. Auch gab es mitunter strukturelle Probleme in der Kommunikation mit dem Landeswohnungsunternehmen (LWU), für das diese Form der Beteiligung noch Neuland ist. Die Gewobag hat ihrerseits auf einige größere Pannen der

Kooperation – wie eine nicht angekündigte Mieterhöhung – mit der Beauftragung des Büros “die raumplaner” reagiert, was den Prozess sehr konstruktiv beeinflusst hat. Wir möchten dem in Zukunft mit einer noch stärkeren Einbeziehung der Gewobag in das Projekt Rekommm Plus begeben.

3.2 Deutsche Wohnen

Die europäische Aktiengesellschaft ‘Deutsche Wohnen SE’ (DW) besitzt im Projektgebiet rund um das Kottbusser Tor 54 Häuser mit 837 Wohnungen in den Blöcken 84, 86, 87, 88. Die Häuser gehörten der ehemals landeseigenen ‘GSW Immobilien AG’, die 2003 als größtes städtisches Wohnungsunternehmen privatisiert wurde und 2013 von der DW übernommen wurde. Durch diese Übernahme wurde DW zur größten privaten Vermieterin in Berlin mit aktuell über

150.000 Wohnungen. Ein großer Teil der übernommenen Wohnungen am Kottbusser Tor wurde mit dem Förderprogramm des Sozialen Wohnungsbaus in den 1970er Jahren errichtet und befand sich noch in der Anschlussförderung. Die Sozialbindungen würden regulär in den 2040er Jahren auslaufen. Derzeit droht jedoch durch vorzeitig abgelöste Aufwendungsdarlehen das vorzeitige Bindungsende für 330 Wohnungen ab 2022.

3.2.1 Ausgangssituation

Im Projektgebiet gehören alle DW-Objekte zum Sozialen Wohnungsbau. Im Rahmen seiner Geschäftsstrategie hat das Unternehmen bei 23 der 54 Häuser entsprechenden Förderdarlehen vorzeitig zurückgezahlt. Das bedeutet, dass 40% der Häuser in den nächsten Jahren (bis 2029) sukzessive in den freien Wohnungsmarkt entlassen werden. Beginnend Ende 2022 werden bis zum Ende 2025 insgesamt 20 Häuser den Status des Sozialen Wohnungsbaus verlieren: 2023 fallen 8 Häuser mit ca. 100 Wohnungen aus der Sozialbindung 2025 verlieren weitere 11 Häuser mit ca. 230 Wohnungen den Status des sozialen Wohnungsbaus. Diese Situation löst Verunsicherung in der Mieter*innenschaft

aus, denn starke Mieterhöhungen sind künftig auf dem freien Markt nicht auszuschließen, insbesondere nach Ende des Berliner “Mietendeckels”.

In der Studie ‘(Re)Kommunalisierung Plus’ wurde eine sehr hohe Unzufriedenheit der DW Mieter*innenschaft mit der aktuellen Wohnsituation festgestellt. Besonders Sauberkeit und Müll, Höhe der Miete und der Nebenkosten waren dabei die Themen, die auch als eine Verschlechterung in den letzten Jahren benannt wurden. Parallel wünscht sich eine große Mehrheit der Mieter*innen Mitbestimmungsmöglichkeiten mindestens zu den beiden Themen Mieten und Nebenkosten und Sauberkeit.

3.2.2 Errungenschaften des Projekts / Schwierigkeiten und Hindernisse

Im Projektzeitraum wurde ein Organizing- und Beteiligungsverfahren mit Hausverantwortlichen entwickelt, die sich regelmäßig treffen und weitergehende Beteiligung planen. Ausgangspunkt der Organisierung ist die Vernetzung von Aktiven aus 15 Häusern in der >AG Kotti Süd. Durch diese Arbeitsgruppe wurden verschiedene Aktionen organisiert, um weitere Aktive zu identifizieren und zu mobilisieren. Diese organisieren wiederum Hausversammlungen in ihren Häusern und erstellen neue Hausverteiler. Dadurch erhöht sich die Zahl der in der AG Kotti Süd vernetzten Häuser. In zwölf Häusern wurden im Laufe des Projekts Hausversammlungen durchgeführt, acht davon verfügen nun über niedrigschwellige Kommunikationsformate (Hausverteiler als Chatgruppen) zur direkten Kommunikation und Koordination, so dass Haustreffen bei akuten Problemen wie Heizungsausfällen zeitnah einberufen werden können. Weitere Versammlungen finden kontinuierlich statt.

Hierfür wurden verschiedene Organizingformen angewendet: Es wurden, neben der direkten Ansprache bei den Tür-

zu-Tür-Rundgängen, neue Formate entwickelt, um die verschiedenen, in Phase I identifizierten Beteiligungstypen zu erreichen. Dazu gehören ein Frauenfrühstück, der Gecekondu-Abend und die Arbeitsgruppe „Kotti Süd“. Über die zu Beginn der Phase II gegründete „AG Kotti Süd“ sind mittlerweile rund 15 Häuser vernetzt. Insbesondere im Zusammenhang mit den immer wieder auftretenden Heizungsausfällen und anderen akuten Mängeln in den Objekten der DW haben sich diese Strukturen als effektiv erwiesen.

Der Erfolg von Aktionen wie etwa Hausversammlungen und Tür-zu-Tür-Ansprache ist jedoch von mehreren Faktoren abhängig und schwer vorherzusagen. Insbesondere für das Gelingen von Hausversammlungen ist der richtige Zeitpunkt bzw. der Anlass entscheidend, Hausversammlungen lassen sich eben nicht an beliebigen Zeitpunkten durchführen. Dies erfordert schnelle Reaktionen, die bei einer größtenteils ehrenamtlichen Struktur nicht immer möglich waren. Hinzu kommt, dass sowohl die Teilnahme an Hausversammlungen als auch eine gewisse Offenheit für ein erfolgreiches

Tür-zu-Tür-Gespräch keine Selbstverständlichkeit sind. Neben der Unsicherheit, ob die angesprochenen Mieter*innen von einem Austausch einen konkreten Nutzen erwarten können, ist auch die Etablierung eines Vertrauensverhältnisses von zentraler Bedeutung. Dabei hat es sich als produktiv erwiesen, sozialstrukturell gegebene Distinktionen

der Nachbar*innen in punkto Klasse, Gender, Migrationsgeschichte und Identität zu reflektieren und bei der Zusammenstellung der Anspracheteams zu berücksichtigen. Wenn mehrsprachige Teams unterwegs waren, die auch überwiegend aus der Nachbarschaft bekannt waren, konnte ein breites Spektrum an Nachbar*innen angesprochen werden.

3.3 Admiralstr. 1– 6 Grundstücks-GmbH & Co KG

Ein privater geschlossener Fonds, die Admiralstr. 1–6 Grundstücks-GmbH & Co KG, hat in den 1970er Jahren mit Mitteln des Sozialen Wohnungsbaus ein Objekt mit 120 Wohneinheiten und Gewerbeflächen für derzeit 3 Gewerbe errichtet. Das Objekt besitzt 3 Aufgänge (Häuser) und befin-

det sich direkt an der Kreuzung Kottbusser Tor/Admiralstrasse im Block 86. Das Objekt wurde von der Hermes-Hausverwaltung bewirtschaftet. Das planmäßige Bindungsende für das Objekt ist für 2042 benannt.

3.3.1 Ausgangssituation

Zu Beginn des Jahres 2020 wird von Kotti & Co öffentlich bekannt gemacht, dass das Objekt von den bisherigen Eigentümer*innen verkauft werden soll. Inwieweit Bemühungen eines landeseigenen Wohnungsunternehmens zum Kauf realisiert werden, ist zum Stand Projektende nicht absehbar.

Die Mieter*innen der Wohnungen sind teilweise schon lange engagiert in den verschiedenen Initiativen und Gremien des Quartiers, wie Quartiersrat, Kotti & Co etc. Zu den Häusern gehören eine Zahnarztpraxis, die Gewerbe Café Südblock und der Verein Narrativ e.V., der Veranstaltungen für soziale Projekte organisiert.

3.3.2 Errungenschaften des Projekts / Schwierigkeiten und Hindernisse

Mit Hilfe des Projektes Rekommunalisierung Plus II konnten Erfahrungen zur Gründung eines Mieterrates vom NKZ an die Mieter*innenschaft des Objektes weiter gegeben werden. Noch vor dem drohenden Verkauf konnten so durch interne Schulungen die notwendigen Schritte und Unterlagen für die Wahl eines Mieterrates vermittelt werden. Die Erfahrungen im Projekt und bei Kotti & Co über Hausversammlungen konnten genutzt werden. Durch einfache Ansprache in Aushängen wurde eine große Zahl von Mieter*innen mobilisiert, die zu den Vorbereitungstreffen kamen. Dieser Projektteil konnte bereits die Erfahrungen aus früheren Projektphasen nutzen und darauf aufbauen.

In mehreren Hausversammlungen (5-6), die in regelmäßigen Abständen mindestens monatlich durchgeführt wurden, wurde die Wahl eines unabhängigen, demokra-

tischen Gremiums, eines Mieterrates, vorbereitet. Die hohe Beteiligung an der Vorbereitung, die Bereitschaft, sich als Kandidat*innen aufstellen zu lassen und die Diversität des letztlich gewählten Mieterrates aus allen 5 Beteiligungstypen (siehe Kap. 4) zeigt, dass dieses Teilprojekt erfolgreich eine Struktur der Organisation etablieren konnte. Die Wahl wurde im Februar noch vor der Corona-Krise durchgeführt. Der dann gewählte Mieterrat muss sich nun während der Krise bewähren. Dies ist natürlich eine besondere Herausforderung, da wenig Zeit war, um eine gemeinsame Handlungsstrategie zu entwickeln, bevor der shutdown erfolgte. Eine weitere Herausforderung ist die Unsicherheit der künftigen Eigentümerschaft. Falls das Objekt durch ein kommunales Wohnungsunternehmen gekauft wird, gilt dort die Kooperationsvereinbarung zwischen den LWU, dem Land Berlin und der Wohnraumversorgung Berlin (KoopV).

44



4. Partizipationsformate

Die vorliegende Arbeit hat das Ziel, die Erfahrungen auszuwerten, die mit verschiedenen Formaten der Bewohnerbeteiligung innerhalb des Prozesses der Rekommunalisierung im Rahmen dieses Projekts gemacht worden sind. Es geht darum, daraus Schlüsse für die zukünftige Einbeziehung der Mieter*innen abzuleiten. Ausgangspunkt waren die Ergebnisse der Studie Rekomm I, die aufgezeigt hatte, dass sich Mieter*innen, abhängig von ihrer eigenen Lebenssituation, den eigenen Erfahrungen und den eigenen Möglichkeiten, sehr unterschiedlich beteiligen. Um aber eine nachhaltige, weitreichende, intensive und effektive Beteiligung zu ermöglichen, müssen die Beteiligungsformate adäquat auf die Voraussetzungen und Möglichkeiten der verschiedenen Mieter*innen zugeschnitten sein. Übergreifendes Ziel ist dabei, auch Mieter*innen für Beteiligungsprozesse zu gewinnen, die sich sonst nicht einbringen möchten und können, und auch solche mitzunehmen und zu ermächtigen, die nur wenige Ressourcen für solche Prozesse haben.

Die Erfahrungen, die dabei gemacht wurden, werden in diesem Teil des Projektberichts geschildert und daraufhin analysiert,

- mit welchen Formaten welche Beteiligungstypen angesprochen werden können
- welche praktischen und materiellen Voraussetzungen für die effektive Umsetzung der Beteiligungsformate gegeben sein müssen
- welche Schlussfolgerungen für die zukünftigen Beteiligungsprozesse im Rahmen einer Rekommunalisierungsstrategie gezogen werden müssen.

Im Projektteil Rekomm II wurden auf der Grundlage von Rekomm I in den Häusern der Südseite Formate entwickelt, evaluiert und weiterentwickelt, die die entsprechenden Beteiligungstypen erreichen. Hier wurde erstmals systematisch und im Prozess reflektiert, wie typenspezifisch Beteiligung, Mitsprache und Interesse in einer Nachbarschaft, die als abgehängt und stigmatisiert galt, organisiert werden kann.

Die Ausgangsgrundlage und Organisationsstruktur auf der Nordseite ist etwas anders, da dort zu Beginn der Phase II des Projekts bereits ein hohes Maß an Selbstorganisation bestand. Hier hatte sich schon ein Mieterrat gegründet und es gab Arbeitsgruppen, auf denen aufgebaut werden konnte. Hier wurden im Projektzeitraum nicht in erster Linie neue Formate für die Beteiligungstypen erprobt, sondern bestehende Formate wurden weiterentwickelt und ausgebaut. Wesentlich ging es darum, mit der Kooperationsvereinbarung zwischen Mieterrat und Gewobag einen möglichst großen Handlungs- und Ermächtigungsspielraum zu erhalten. Dieser sollte durch die Unterstützung in ReKomm Phase II getestet und ausgebaut werden. Auch hier können im Nachhinein – wenn man die Ergebnisse aus Studie I heranzieht – besser Aussagen darüber getroffen werden, welches Format für welche Beteiligungstypen gut funktioniert und aus welchen Gründen andere nicht.

Im Deutsche-Wohnen-Bestand auf der Südseite des Kottbusser Tors erscheint hingegen eine ähnliche Vereinbarung mit dem Unternehmen in der absehbaren Zukunft unwahrscheinlich. Dementsprechend ist hier die Hauptor-

Darstellung der Partizipationsformate und der angesprochenen Beteiligungstypen

Süd	Nord	Gemeinsam
-AG Kotti Süd ●●●	-Mieter*innenratstreffen ●●●	-Kotti Info ●●●●●
-Mieter*innenratstreffen ●●●	-Vollversammlung ●●●●●	-Workshops zu Genossenschaft ●●
-Hausversammlungen ●●●●●	-AG Nachbarschaft ●●●	-Workshop Video ●●●
-Tür zu Tür Ansprache ●●●●●	-AG Zukunft & Partizipation ●●●●●	-Workshop Frauen ●●●●
-Hausverteiler ●●●●●	-AG Gewerbe ●●●	-Öffentliche Veranstaltungen zu Genossenschaft ●●
-Frauenfrühstück ●●●	-AG Sicherheit ●●●	
-Gecekondü Abend ●●●	-AG Kuppel ●●●●	
-Plakataktion ●●●●●	-Workshop Leitbild ●●	
-Hausaushänge/ Flyer ●●●●●	-Workshop Social Media ●●●●	
-Öffentliche Veranstaltung (Sozialbindungen) ●●●	-Tür zu Tür Ansprache ●●●●●	
-Mängelmarathon ●●●	-Hausaushänge ●●●●●	
-(Nachbarschaftsfest) ●●●	-Whatsapp Gruppe ●●●●●	
	-Iftar ●●●	

Einzelkämpfer*in

Meta

On-off

Prekär

Kommunitär

ganisierungsstruktur eine informelle Arbeitsgruppe, die das Ziel verfolgt, Kräfte zu bündeln und den tausenden Mieter*innen gegenüber der Deutsche Wohnen eine gemeinsame Stimme zu geben. Gelingt das in einer nachhaltigen Form, so ist die Gründung eines Mieterrats auch ohne das Einräumen von Entscheidungsrechten seitens des Unternehmens möglich. Den Beweis hierfür liefert der neu gegründete Mieterrat 'Südblöcke' im Bestand der 'Admiralstr. 1-6 Grundstücks-GmbH & Co KG'.

Ausgehend von den Organisationsstrukturen wurden und werden Veranstaltungen organisiert, die aktuelle Problemlagen aufgreifen und Bedürfnisse der Mieter*innen nach aktiver Mitgestaltung und Stärkung des nachbarschaftlichen Zusammenhangs erfüllen.

Kommunikationsformate sind einerseits Teil der Überle-

gungen zum Austausch und zu Partizipationsformen der verschiedenen Beteiligungstypen – und zum anderen sind es Medienformate wie z.B. Printprodukte oder technische Applikationen, die einzelne Typen oder möglichst alle ansprechen sollen. Sie flankieren den Partizipations- Informations-, Struktur- und Organisationsaufbau und sind integraler Bestandteil der partizipativen Prozesse. Neben ihrer Funktion, den direkten oder indirekten Informationsaustausch unter den Bewohner*innen zu fördern, dienen sie der Stärkung des sozialen Zusammenhalts- und des Zugehörigkeitsgefühls. Das ist insbesondere vor dem Hintergrund der unterschiedlichen Herkünfte, Sprachen, Migrationsgeschichten, sexuellen und religiösen Orientierungen, kurz der superdiversen Nachbarschaft eine der größten Herausforderungen des Projektes. Das Gelingen des sozialen Zusammenhalts in dieser superdiversen Nachbarschaft macht einen der Kerne dieses Projektes aus.

4.1 Organisationsstrukturen

Aus den bereits vorgestellten unterschiedlichen Ausgangsgrundlagen der drei Teile des ReKomm Phase II Projektes, ergeben sich die verschiedenen Grade in den Organisationsstrukturen. Die unterschiedlichen Anforderungen hier

bedürfen deswegen auch einer gesonderten Auswertung.

- *Arbeitsgruppe 'Kotti Süd' (Südseite)*
- *Mieterrat NKZ (Nordseite)*
- *Mieterrat 'Südblöcke' (Südseite)*

4.1.1 Arbeitsgruppe ‚Kotti Süd‘

Mit der Arbeitsgruppe ‚Kotti Süd‘ wird das Ziel verfolgt, die Selbstorganisation der Mieter*innen der Deutsche Wohnen am Kottbusser Tor zu systematisieren und zu verstetigen. Das primäre Anliegen der Arbeitsgruppe ist die Gefahr einer Verdrängung aufgrund des künftigen Wegfalls der Sozialbindungen abzuwenden. Desweiteren geht es darum, kollektive Handlungsmöglichkeiten, z.B. bei akuten Problemlagen wie Mängeln zu stärken. Im Gegensatz zu den Gewobag Mieter*innen besteht hier keine formelle Mitbestimmungsmöglichkeit wie ein Mieterrat. Zudem werden die Auswirkungen der Entlassung von Sozialwohnungen in den freien Markt erst in einigen Jahren sichtbar. Aus diesem Grund wurde ein Partizipationsformat entwickelt, welches ein langfristiges Engagement und den Aufbau breiterer Partizipationsstrukturen optional ermöglicht.

Angesprochen werden sollten vor allem die Beteiligungstypen Meta Typ, Kommunitärer Typ und Einzelkämpfer*in. Das heißt, vor allem Menschen, die bereit sind, langfristig und kontinuierlich mitzuarbeiten, sich vertiefend mit komplexen Themen auseinanderzusetzen, wie etwa dem Sozialen Wohnungsbau und die langfristige Planung und Selbstorganisation als notwendig betrachten. Hierbei handelt es sich also um ein relativ voraussetzungsvolles Format. Tatsächlich sind die Mitglieder der Arbeitsgruppe mehrheitlich Menschen, die parallel oder in der Vergangenheit im nachbarschaftlichen und/oder politischen Kontext auch anderswo aktiv sind bzw. waren.

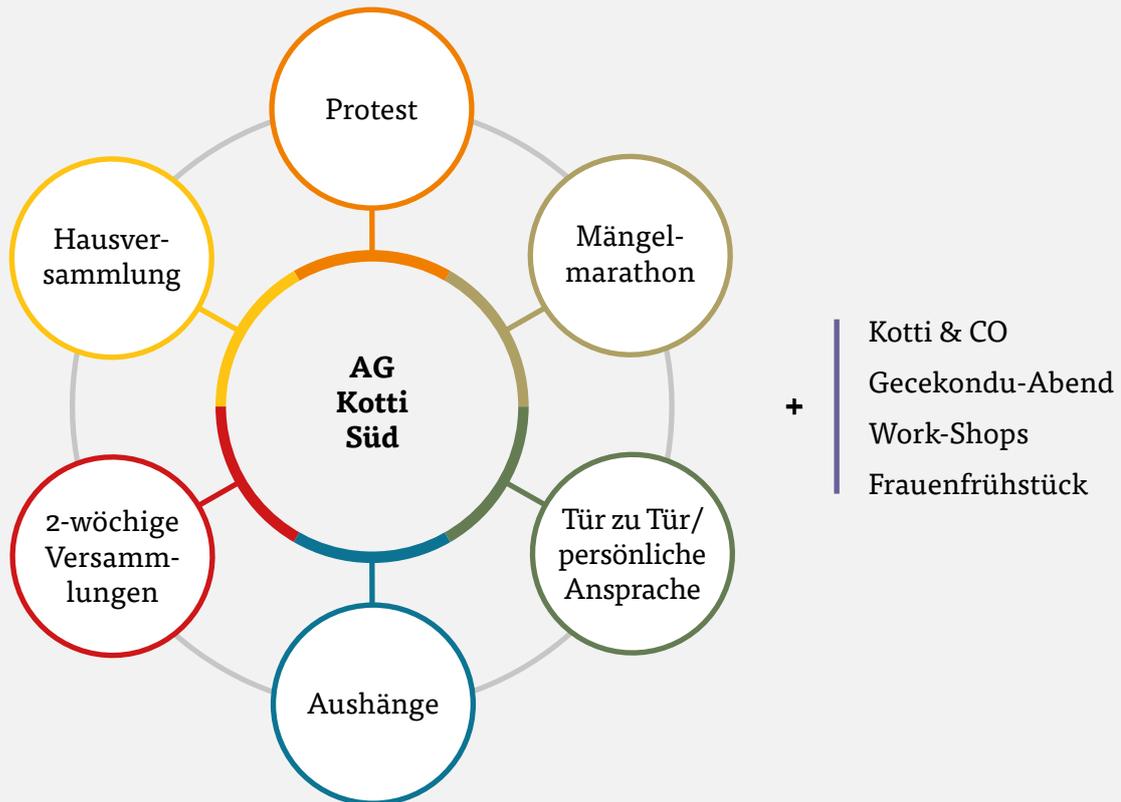
Die Arbeitsgruppe trifft sich in zweiwöchentlichem Takt. Auf den Treffen werden Ideen für die Stärkung der Partizipation entwickelt, akute Mängel an den Objekten erörtert und bevorstehende Aktionen geplant, sowie vergangene Veranstaltungen ausgewertet.

In der AG sind Mieter*innen aus ca. 15 Häusern vernetzt, sie fungiert mittlerweile als Knotenpunkt von niedrigschwelligen Organizing Aktionen am südlichen Kottbusser Tor.

Von der AG sind während der Projektlaufzeit alle Tür zu Tür Aktionen ausgegangen, sowie weitere Formate, wie etwa die Plakataktion „Wir bleiben Kotti!“, der „Mängelmarathon“, der „Gecekondü Abend“, sowie auch >Hausversammlungen. Parallel ist die Entwicklung einer Organizing Strategie für das südliche Kottbusser Tor ein zentrales Thema. Während der Organisation und Koordinierung von Veranstaltungen / Aktionen findet auch ein Wissenstransfer statt, so dass sukzessive immer mehr Mieter*innen in die Lage versetzt werden, zum Beispiel eine Versammlung in ihrem Haus durchzuführen.

Die Förderung der Selbstorganisation der Mieter*innen bedeutet, dass auch Aktionen organisiert werden, die nicht unmittelbar mit dem Projekt „(Re)Kommunalisierung Plus“ zusammenhängen, wie etwa das Sammeln von Unterschriften für weitere Mieter*innenkampagnen in der Stadt.

Die Treffen der AG sind offen und werden in deutscher Sprache abgehalten. Nach Bedarf und Möglichkeit wird



Übersetzung angeboten. Die Sensibilität in Bezug auf die Verwendung von Sprache und die Bedeutung eines mehrsprachigen Angebots werden dabei immer wieder von den Teilnehmer*innen der AG, als auch von den langjährig bei Kotti & Co aktiven Personen betont. Gleichzeitig erfordert die Gewährleistung von mehrsprachigen Treffen und Informationsdokumenten einen hohen Ressourcenaufwand. In der AG selber wurde Übersetzung vor allem für den konkreten Austausch in Anspruch genommen. Ein Ziel für die Zukunft ist es, verstärkt Menschen, die auf Übersetzung angewiesen sind, auch eine Teilnahme an den eher planungsorientierten Treffen zu ermöglichen. Allerdings befinden sich in dieser Mietergruppe relativ selten Personen, die den o.g. aktiven Mietertypen angehören und die sich seltener langfristig aktiv beteiligen.

Die Beteiligung an den Treffen der Arbeitsgruppe 'Kotti Süd' variiert. Insgesamt beteiligen sich mehr Menschen an Veranstaltungen und Aktionen, als an den regelmäßigen Treffen. Letztere ermöglichen, in Kombination mit Sitzungsprotokollen und Kommunikation über die Telegramm Gruppe, eine sporadische Teilnahme, ohne den Anschluss an die AG zu verlieren.

Der Ablauf der AG-Treffen war und ist, wie skizziert, oftmals von aktuellen Entwicklungen geprägt. Der Austausch über die Miet- und Instandhaltungssituation der verschiedenen Mieter*innen des Projektgebiets bildet den Kern der Aktivitäten der AG.

Die Treffen ermöglichen durch die unmittelbare Betroffenheit der Mieter*innen in ihrem Alltag einen niedrigschwelligen Austausch. Die Projektmitarbeiter fungieren in diesen Gesprächen als eine Ressource, um unklare Begrifflichkeiten verständlich zu erklären und dadurch einen Wissenstransfer zu ermöglichen. Auf diesen niedrigschwelligen Austausch folgt an einem bestimmten Punkt der Diskussion in der Regel die gemeinsame Überlegung, wie am besten auf die besprochenen Problemstellungen reagiert werden kann. Das heißt der Charakter wandelt sich dann von einem Austausch-Treffen zu einem Planungstreffen.

In diesen Phasen sind die Treffen meistens relativ stark formalisiert, insbesondere bei gut besuchten Treffen. In solchen Phasen als Mieter*in neu einzusteigen ist daher eher schwierig. Deshalb wurde beispielsweise während der aktiven Planungsphase des "Mängel-Marathon" versucht parallel zum konkreten Planungstreffen Raum für einen niedrigschwelligen Austausch über die Anliegen der neu hinzukommenden Mieter*innen zu gewährleisten.

Derart flexibel und mitunter kleinteilig auf die Bedürfnisse der diversen Mieter*innenschaft am Kottbusser Tor einzugehen sehen wir als zentral an. Dies war nur möglich, da regelmäßig mindestens zwei Projektmitarbeiter*innen die Treffen begleiteten.

Mittlerweile kann die AG als etabliert betrachtet werden und kann perspektivisch der Ausgangspunkt einer formellen Vertretung der Mieter*innenschaft werden.

Die praktische Umsetzung dieses Formats in der vergangenen Projektlaufzeit kann als eine gelungene Aktivierung des Potenzials an langfristig und kontinuierlich Mitarbeitenden angesehen werden. Es soll daher auch in Zukunft genutzt und gestärkt werden, da das vorhandene Potenzial in der Mieter*innenschaft noch nicht vollständig ausgenutzt ist.

Aus der Praxis:

Die Arbeitsgruppe „Kotti Süd“ wurde gegründet nach einem Aufruf auf der Veranstaltung vom 2.4.2019 zum Auslaufen der Sozialbindungen. Anschließend an eine Darstellung der aktuellen (Miet-)Situation sowie möglicher Perspektiven für die von Verdrängung bedrohte Nachbarschaft am Kottbusser Tor wurden die Teilnehmer*innen zu einem Treffen am Sonntag, den 5.4.2019, im Protest-Gecekondu von Kotti & Co eingeladen, um weiter zu diskutieren und Handlungsmöglichkeiten auszuloten.

Bereits auf dem ersten Treffen wurde beschlossen, sich 14-tägig im Protest-Gecekondu zu treffen, immer sonntags um 18 Uhr. Zudem wurde eine Telegram Gruppe zur internen Kommunikation gegründet.

Sehr früh zeichnete sich der Charakter der neuen AG als größtenteils aktionsorientiert ab. Bereits auf dem zweiten Treffen wurde beschlossen, eine Tür zu Tür Aktion zu organisieren, mit dem Ziel zu dem bevorstehenden Nachbarschaftsfest im Juni 2019 einzuladen und auf das Auslaufen der Sozialbindungen aufmerksam zu machen.

Beispiele für Aktionen der AG:

Plakataktion “Wir bleiben alle Kotti”

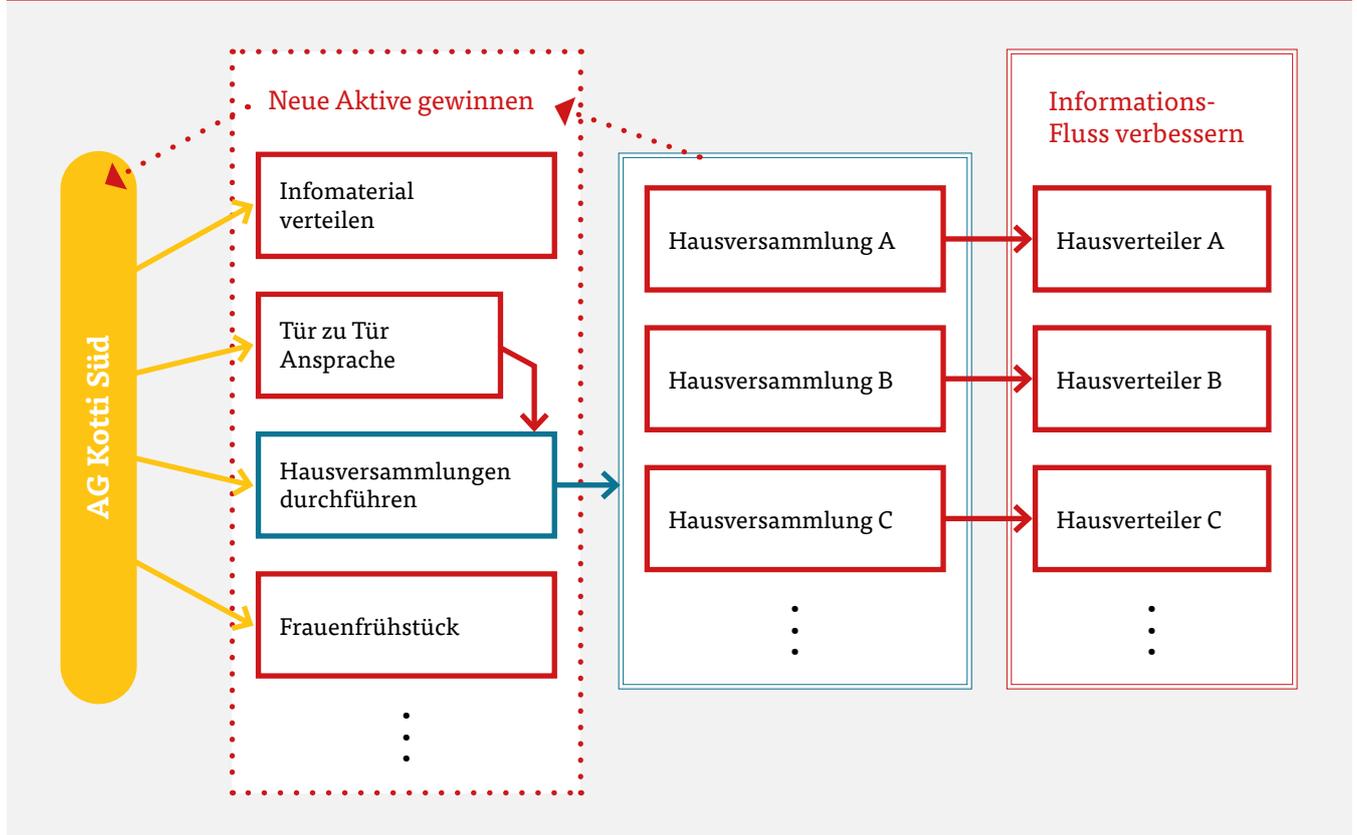
Diese Aktion wurde auf den ersten Treffen der AG Kotti-Süd von Projektmitarbeiter*innen vorgeschlagen und erfreute sich schnell großer Beliebtheit. Die Idee ist, mit einem neonfarbenen Plakat mit der Aufschrift “wir bleiben alle Kotti”, das an der Innenseite der eigenen Fensterscheibe anzubringen ist, sollte allen Beteiligungstypen die Möglichkeit zur Mitgestaltung eines visuell erfahrbaren und sich gegenseitig bestärkenden Narrativs am Kottbusser Tor gegeben werden, welches den Willen der Mieter*innenschaft ausdrückt, nicht verdrängt zu werden.

Die Distribution der Plakate erfolgte durch Aktive der AG ‘Kotti Süd’ über Tür-zu-Tür Aktionen und war somit weiterer Baustein der Organizing-Strategie am Kottbusser Tor. Darüber hinaus wurde an, für die Nachbarschaft wichtigen Orten, wie dem Veranstaltungsort Aquarium, dem Café Südblock, der Bäckerei an der Ecke Kohlfurter Str./Admiralstr. und dem sudanesischen Basmah-Imbiss an der Ecke Reichenberger Str./Mariannenstr. auf die Aktion hingewiesen und Plakate ausgelegt. Außerdem konnten die Plakate im Gecekondu abgeholt werden, wodurch Mieter*innen erneut oder zum ersten Mal mit diesem für den Austausch der Mieter*innenschaft am Kottbusser Tor zentralen Ort in Berührung kamen.

Mängelmarathon

Die Situation der Häuser im Eigentum der Deutsche Wohnen am südlichen Kottbusser Tor ist durch einen Instandhaltungsrückstand geprägt. Um das Wissen um das Recht

Ausgehend von der AG Kotti Süd wird auf dem südlichen Kottbusser Tor schrittweise eine Struktur aufgebaut



auf mangelfreie Wohnung und zur Durchsetzung der eigenen Rechte von Mieter*innen in solchen Fällen zu verbreitern, organisierte die AG Kotti Süd am 29.9.2019 einen 'Mängelmarathon'. An diesem Tag versammelten sich 14 Mieter*innen am Gecekondu, um dort das Vorgehen für den Tag zu besprechen und Infomaterial vorzubereiten. Im Anschluss verteilten sich die Aktiven auf fünf verschiedene Standorten im Projektgebiet, um jeweils zu zweit einen Infotisch zu betreuen. An den Infotischen wurden Mieter*innen über ihre Rechte bei Mängeln in den Wohnungen und Häusern aufgeklärt. Vor Ort konnte mit Hilfe der Aktiven eine erste Mängelmel-

dung ausgefüllt werden. Außerdem wurde bei Interesse über den Ablösungszeitraum der Häuser am südlichen Kottbusser Tor aus dem System des sozialen Wohnungsbau informiert und zu den Treffen der AG Kotti Süd eingeladen. Die Aktion "wir bleiben alle Kotti" wurde ebenfalls beworben.

Bei der Aktion wurden alle Beteiligungstypen angesprochen. Aufgrund des notwendigen, auch bürokratischen Aufwands, Mängel richtig zu dokumentieren und zu melden und andere dabei zu unterstützen, war sie jedoch eher für die Typen Einzelkämpfer*in und Meta Typ zugänglich.

4.1.2 Mieterrat NKZ

Im Nordteil des Projektgebiets, dem NKZ, besteht mit dem Mieterrat NKZ und der Kooperationsvereinbarung mit der Gewobag nach der erfolgreichen Kommunalisierung bereits ein sehr hoher Grad an Mieter*innenselbstorganisation.

Der Mieterrat wird alle drei Jahre von den Mieter*innen gewählt. Alle Mieter*innen können selbst kandidieren und wählen. Es werden sechs Vertreter*innen für die Wohnungen und zwei für die Gewerbe gewählt. Nach der ersten Wahl des Mieterrats NKZ in 2016 fand die zweite Wahl des Mieterrats im Dezember 2018 statt. Die Zusammensetzung des derzeit amtierenden Mieterrats kann als repräsentativ für die Bewohner*innen und Gewerbe des Hauses gesehen werden.

Als selbstorganisierter Mieterrat, ist der Mieterrat NKZ nicht identisch mit dem, aus dem Mietenvolksentscheid hervorgegangenen, Gesamtmieterrat der Gewobag. Der Mieterrat NKZ ist aber von der Gewobag als gewählte Interessenvertretung der Mieter*innenschaft im NKZ anerkannt. Geregelt ist die Zusammenarbeit zwischen Mieterrat NKZ und Gewobag durch eine eigene Kooperationsvereinbarung, in der – modellhaft – eine Mieter*innenmitbestimmung auf Augenhöhe angestrebt wird.

Die Arbeit des Mieterrats NKZ ist ehrenamtlich. Dabei trifft sich der Mieterrat alle zwei Wochen, um über wichtige Themen im NKZ zu beraten. Daneben findet ebenfalls zweiwöchentlich ein Treffen mit der neuen Mitarbeiterin der Gewobag vor Ort statt, um die Themen im Haus gemeinsam mit der Gewobag zu bearbeiten, angelehnt an die Forderung in der Kooperationsvereinbarung Entscheidungen im Konsens zu treffen. Um diesen Prozess zu unterstützen, finden seit 2019 außerdem regelmäßige Treffen zwischen dem Mieterrat NKZ und der Firma "raumplaner" statt, welche die Gewobag mit der Moderation zwischen dem Wohnungsunternehmen und dem Mieterrat NKZ beauftragt hat. Ziel der Tätigkeit der Firma „raumplaner“ war es zunächst, die Kommunikation zwischen Gewobag und Mieterrat zu verbessern, Missverständnisse auszuräumen und ein größeres wechselseitiges Verständnis zu ermöglichen.

Der Mieterrat NKZ arbeitet basisdemokratisch – das heißt, über Arbeitsgruppen, die allen Mieter*innen offen stehen,

kann sich jede*r, der*die möchte einbringen. Die Mieter*innen können jeder Zeit eine eigene Arbeitsgruppe, zu einem bestimmten Thema initiieren. Dies soll allen Mieter*innen einen möglichst niedrigschwelligen Zugang zu Beteiligung ermöglichen. Die Arbeitsgruppen wiederum treffen sich in ihrem eigenen Rhythmus im Wechsel zum Mieterrat. Dabei ist es aber wichtig und auch so angelegt, dass die bestehenden Arbeitsgruppen ihre Themen wieder zurück koppeln. Dazu gibt es in jeder Arbeitsgruppe eine Ansprechpartner*in vom Mieterrat.

Im Mieterrat NKZ können sich alle Hausbewohner*innen und Gewerbetreibende per se einbringen. Nicht jede*r hat aber die Zeit für die regelmäßigen Treffen und den kontinuierlichen Prozess. Gerade Mieter*innen, die nicht über die notwendigen Ressourcen verfügen, können dieses Engagement nur schwer stemmen und brauchen ggf. eine eigene Motivation den Mehraufwand einzugehen (On-Off Typ / Prekärer Typ).

ReKomm Phase II hatte deshalb als Projekt das Ziel, den Mieterrat NKZ und seine Arbeit auf verschiedene Weisen zu unterstützen, nämlich darin

- die bereits entwickelte und durchaus komplexe Mitverwaltungsstruktur zu stärken
- die tragfähige, basisdemokratische Struktur der Arbeitsgruppen zu verstetigen und bei Bedarf weiter auszubauen, um den Mieter*innen einen noch besseren Zugang zu den verschiedenen Gestaltungsprozessen vor Ort zu ermöglichen
- die Mieter*innen beim Aufbau ihres Nachbarschaftsraums zu unterstützen, als erste Grundlage für eine nachhaltige Selbstorganisation
- die Umsetzung, Evaluierung und Weiterführung der Kooperationsvereinbarung zu begleiten, wie auch die Umsetzung bzw. Austestung der Kooperationsvereinbarung in der Praxis.

Im Laufe der Phase II des ReKomm Projektes konnten hier weitere bedeutende Erfolge und Fortschritte erzielt werden, welche auf den folgenden Seiten ausgeführt werden. Es ist jedoch anzumerken, dass diese positiven Ergebnisse ohne eine Förderung, mit rein ehrenamtlicher Tätigkeit, nicht möglich gewesen wären.

4.1.2.1 Arbeitsgruppen

Den Mieterrat NKZ bei der Koordinierung, Verstärkung und dem Ausbau der Mitbestimmungsstrukturen zu unterstützen, war ein zentraler Baustein des Projekts ReKomm Phase II – was sich während der Projektzeit ebenso stark verknüpfte mit der Aufgabe die Umsetzung und Austestung der Kooperationsvereinbarung zu unterstützen – und so in der Praxis die Form einer organischen Prozessbegleitung angenommen hat.

Die Arbeitsgruppen des Mieterrats NKZ sollen allen Mieter*innen einen möglichst niedrigschwelligen Zugang zu Mitbestimmung ermöglichen. Zusammen mit regelmäßigen Vollversammlungen der Mieter*innenschaft sind sie Teil des im Zuge des ReKomm-Projektes entwickelten und praktizierten basisdemokratischen Modells. Im Gegensatz zur Mitarbeit im Mieterrat, der auf drei Jahre gewählt wird und für die nicht alle aus der Mieter*innenschaft die notwendigen Ressourcen haben (On-Off Typen / Prekäre Typen), sind die AGs offener und niedrigschwelliger. Das liegt auch daran, dass in den jeweiligen Arbeitsgruppen nur begrenzte Themen bearbeitet werden. Dies spricht vor allem diejenigen Beteiligungs-Typen an, die sich mit Fragen beschäftigen, die nah an ihren Alltagsthemen sind.

Zu Beginn des Projektzeitraums gab es im NKZ folgende AGs:

- AG Sicherheit und Wohnumfeld
- AG Selbstverwaltung
- AG Gewerbe
- AG Soziales / AG Nachbarschaft

Die AG Sicherheit und Wohnumfeld ist von hoher Bedeutung für den Kiez. In der Praxis ist es aber vor allem ein Mieterratsmitglied, das sich diesen Fragen mit hohem zeitlichen Engagement widmet und über eine große Erfahrung und Vernetzung in diesen Themen verfügt. Dieses Mitglied ist für alle Mieter*innen ansprechbar und steht in engem Austausch mit der Polizei und anderen Akteur*innen vor Ort. Die AG Sicherheit und Wohnumfeld spricht trotz ihrer generellen Offenheit momentan anscheinend vor allem Mieter*innen an, die selbst sehr engagiert, motiviert und gut informiert sind, sowie die Zeit haben, sich intensiv mit dem Thema zu beschäftigen (Typ Einzelkämpfer*in / Typ Kommunitär und Meta).

Aufgrund der großen Bedeutung der Sicherheitsfragen am Kottbusser Tor, sollte bei einer Fortsetzung der öffentlichen Förderung des Projekts ein Schwerpunkt auf dem weiteren Ausbau dieser AG und einer verstärkten Vernetzung der hierfür relevanten Akteur*innen vor Ort liegen.

Die AG Selbstverwaltung hat den Prozess der Aushandlung der Kooperationsvereinbarung getragen. In ihr sind alle Typen vertreten gewesen, mehrheitlich jedoch Mieter*innen, die bereits sehr informiert und interessiert an stadtpolitischen Themen waren, wie auch Mieter*innen, die ein großes Verantwortungsgefühl für

den Ort mit sich bringen (Meta / Kommunitär). Mit dem Abschluss der Kooperationsvereinbarung hat die AG zunächst ihre Arbeit eingestellt. Teile der AG sind in die neue AG Zukunft und Partizipation eingegangen. Die AG wird ihre Arbeit wieder aufnehmen, wenn der abschließende Kooperationsvertrag erarbeitet wird. Sie ist eine wesentliche Grundlage für die partizipative Gestaltung dieses Prozesses einer Vertragsverhandlung. In dieser AG sind außerdem diejenigen Mieter*innen organisiert, die an der Entwicklung einer weiterreichenden Selbstverwaltungsstruktur interessiert sind. Auch hier besteht großes Interesse an der Fortführung der mit zwei Veranstaltungen zu Verwaltungs-Genossenschaften begonnenen Diskussion im Rahmen von ReKomm III.

Die AG Gewerbe als Zusammenschluss der Gewerbetreibenden im NKZ hat per se eine Sonderstellung. Sie ist gut organisiert und sehr aktiv vor Ort. In dieser AG sind die Typen Einzelkämpfer*in, Prekär sowie On-Off – unter Umständen auch Kommunitär – vertreten. Das große Engagement in dieser AG lässt sich damit erklären, dass sie den Gewerbemieter*innen Schutz durch Beteiligung bietet. Ein Anreiz zur Mitarbeit liegt auch in der konkreten Möglichkeit, auf Entscheidungen und Entwicklungen Einfluss zu nehmen. So sieht es etwa das in der Kooperationsvereinbarung verabredete Gesamtgewerbeentwicklungskonzept vor.

In der Corona-Krise hat sich gezeigt, wie wichtig diese Basis-Organisation ist. In der für viele Gewerbetreibenden existentiellen Situation konnte die Gewerbe AG Unterstützung bei der Beantragung von Hilfskrediten, Kurzarbeit etc. bieten, was für viele Gewerbetreibende aufgrund von sprachlichen und anderen Barrieren alleine nicht oder nur schwer möglich gewesen wäre. Darüber hinaus ist die Gewerbe AG in Verhandlungen mit der Gewobag getreten, um Lösungen für diese schwierige Situation zu finden, in der aktuell auf dem Spiel steht, was in den letzten Jahren vor Ort von Vielen aufgebaut wurde. Dabei geht es zum einen darum, die individuellen Verfahren zu vereinfachen, sie effektiver und transparenter zu gestalten, zum anderen aber immer auch darum, allen gleiche und gerechte Chancen zu bieten. Denn bei rein individuellen Verhandlungen besteht die Gefahr, dass diejenigen mit den besten Voraussetzungen auch die besten Ergebnisse erzielen. Die Gewobag hat auf dieser Grundlage einen Corona-Leitfaden für die Gewerbetreibenden erstellt. Die neue Mitarbeiterin vor Ort arbeitet eng mit der Gewerbe AG zusammen.

Im Rahmen von ReKomm Phase II wurde zunächst vor allem die AG Soziales unterstützt, die kurz darauf zur AG Nachbarschaft wurde. Außerdem gründeten sich im Projektverlauf zwei weitere Arbeitsgruppen, nämlich die AG Zukunft und Partizipation und die AG Kuppel – beide als Antwort zu konkreten Themen, welche die Umsetzung der Kooperationsvereinbarung zwischen dem Mieterrat NKZ und der Gewobag auf den Prüfstand stellten.

AG Zukunft und Partizipation

Die AG Zukunft und Partizipation ist die erste Arbeitsgruppe, die innerhalb des Projekts ReKomm Phase II entstand. Ihr geht es darum, partizipative Modelle zu diskutieren und sich für tatsächliche Beteiligung der Mieter*innen in Gestaltungsprozessen im und am NKZ einzusetzen und gemeinsam mit der Nachbarschaft aus der Nachbarschaft Zukunftsvisionen zu entwickeln. Sie entstand als direkte Reaktion auf die noch ungenügende Einbeziehung der Nachbarschaft durch die Gewobag in Prozesse, die das NKZ und deren Entwicklung zum Gegenstand hatten.

1. Geschichte / Anlass der Gründung

Der Mieterrat NKZ wurde von der Gewobag im Herbst 2018, kurz nach Abschluss der Kooperationsvereinbarung, zu einer Sitzung über die geplanten Instandsetzungsmaßnahmen in die Gewobag-Zentrale eingeladen. Den Vertreter*innen des Mieterrats wurde auf dieser Sitzung das Architekturbüro Realace vorgestellt, welches kurz zuvor von der Gewobag mit einer "Revitalisierungs-Studie" zum NKZ beauftragt worden war. Außerdem wurde die Ingenieurfirma Gneise vorgestellt, die zunächst eine Bestandsaufnahme des Objektes durchführen sollte.

An den folgenden Sitzungen mit Realace nahmen jeweils Mitglieder des Mieterrats und der AG Gewerbe teil. Die Vorschläge der anwesenden Mieter*innen wurden auch in die Realace-Studie aufgenommen. Als diese jedoch im Februar 2019 der breiteren Mieter*innenschaft und den anderen AGs vorgestellt wurde, gab es starke Kritik an den Ergebnissen und der Arbeitsweise, die sich als nicht repräsentativ herausstellte. Ein wesentlicher Grund dafür ist, dass die Interessen der Gewerbemieter*innen nicht unbedingt deckungsgleich sind mit denen der Wohnungsmieter*innen und ein solcher Prozess der Um- oder Neugestaltung des Ortes deshalb einer sensiblen Moderation bedarf. Dem hätte mit einer Einbeziehung des Mieterrats in die Ausschreibung und Auswahl des Büros im Vorfeld durch die Gewobag begegnet werden können.

2. Bildung der AG

Aufgrund der Kritik durch die Nachbarschaft wurde der laufende Prozess zunächst durch den Mieterrat gestoppt und die AG Zukunft und Partizipation gegründet. Kern der Kritik war zum einen der Blick von außen auf den Ort als ein Objekt der Aufwertung sowie eine mangelnde Einbeziehung aller betroffenen Akteur*innen und Gruppen, also die Gewährleistung eines repräsentativen Ergebnisses aus einem wirklich partizipativen Prozess. Obwohl der Ansatz eine Beteiligung vorsah und von der Gewobag sicherlich durchaus im Sinne der Kooperationsvereinbarung gedacht war, wurde deutlich, dass hier unterschiedliche Vorstellungen von Partizipation aufeinandertrafen. Die neu gegründete AG hat daraufhin zu einer eigenen Präsentation vor Ort am 15.05.2019 eingeladen, um ihre Vorstellungen von Partizipation zu erläutern. Hier wurde zum ersten mal konkret der Anspruch der Mieter*innen artikuliert, nicht nur Vorschläge für einen laufenden Prozess beizutragen, sondern tatsächlich umfassend über die Gestaltung eines

solchen Prozesses mitzuentcheiden. An diesem Termin nahmen die Mitarbeiter*innen der Firma Gneise, sowie die Kundenbetreuer*innen der Gewobag teil.

Die Vorbereitung dieser Präsentation wurde von den Projektmitarbeiter*innen maßgeblich unterstützt. Die Artikulation und Konkretisierung des Partizipationsinteresses durch die Mieter*innen stellt eine wichtige Errungenschaft im Prozess des Projekts dar.

3. Spielplatzprojekt

Aus dieser Präsentation der Partizipationsvorstellungen und Wünsche der Mieter*innen im NKZ ist das Spielplatz-Projekt als ein praktisches Ergebnis entstanden – die partizipative Neugestaltung des seit 2017 aufgrund von Mängeln geschlossenen Spielplatzes im Innenhof des NKZ. Als parallellaufender Partizipationsprozess stellt dieses ein wichtiges Beispiel für die Praxis der bisherigen Kooperationsvereinbarung dar. Durch Anregungen aus dem hier vorgestellten Projekt wurde es zu einem Modell für die partizipative Gestaltung und könnte so auf kommende anstehende Beteiligungsverfahren übertragen werden.

Die Umsetzung dieses Projekts wird von der Gewobag unterstützt und vom Quartiersmanagement aus Landesmitteln gesondert gefördert. Dies wurde notwendig, da eine „Wunschproduktion“ in Form einer Planung mit Kindern und der gesamten Nachbarschaft sowie umliegenden Akteur*innen sehr anspruchsvoll und ressourcenintensiv ist. Als erster Test einer gemeinsamen partizipativen Praxis kann die Neugestaltung des Spielplatzes ein Modell für eine partizipative Entwicklung und Planung mit der Nachbarschaft werden. Auch für die anstehende weitere Gewerbeentwicklung, z.B. die Neugestaltung des zentralen Platzes auf dem Kottbusser Tor, kann die Planungserfahrung mit der Mieter*innenschaft durch das Unternehmen genutzt werden.

Die AG Zukunft und Partizipation ist eine Basisinitiative der Mieter*innenschaft, die erstmals alle Beteiligungs-Typen vereinigt hat. Der große Zulauf zu Beginn zeigt, welche Bedeutung die Mieter*innen der Mitentscheidung und Mitgestaltung am Kottbusser Tor zumessen. Der Aufbau und die Arbeit dieser AG wurde intensiv im Rahmen des Projekts ReKomm II von den Projektmitarbeiter*innen unterstützt.

Die Arbeit der AG hat sich in unterschiedliche Tätigkeiten aufgespalten. Nach der anfänglichen allgemeinen und breiten Beteiligung ist vor allem der Meta Typ aktiv geblieben. Dieser hat offenbar die notwendigen Ressourcen und die Ausdauer und Visionskraft für eine langfristige kontinuierliche Arbeit und Planung. Die anderen Beteiligungs-Typen sind aber weiter interessiert und erreichbar und beteiligen sich z.T. sehr aktiv in dem Projekt der Spielplatzplanung, das aus dem Prozess hervorging.

Die AG hat in ihrer Präsentation den Anspruch an Partizipation so definiert, dass zwar nicht immer alle Mieter*innen

und Akteur*innen in alle Planungsprozesse einbezogen sein müssen, aber gewährleistet sein soll, dass die jeweils betroffenen Gruppen niedrigschwellige Zugang zu einer Beteiligung in Form aktiver Gestaltung haben können. Das Spielplatzprojekt ist damit ein wichtiges Ergebnis im Arbeitsprozess von ReKomm II und auf der Skala der Partizipation weit oben einzuordnen.

Die beiden weiteren großen Komplexe, die Entwicklung eines Gesamtgewerbeentwicklungskonzepts sowie der Aufbau einer Verwaltung vor Ort, sollten im Rahmen einer anschließenden Förderphase (ReKomm III) fortgeführt werden.

AG Nachbarschaft

Die AG Nachbarschaft ist aus der früheren AG Soziales hervorgegangen. Die AG Soziales war zuvor ein Zusammenschluss von Mieter*innen, die sich für Feste und soziale Anlässe engagieren. Nach der Sperrung des Spielplatzes im Innenhof des NKZ aufgrund von baulichen Mängeln (2017) fehlten Räume und Orte, an denen sich Nachbar*innen treffen, sich überhaupt austauschen und begegnen können. Die Nachbar*innen im NKZ haben sich deshalb mit der Idee zusammengetan, die leerstehende Gewerbefläche des ehemaligen "36 Spätkaufs" als Raum für die Nachbarschaft zu erkämpfen. Sie haben ein Konzept für einen selbstverwalteten Nachbarschaftsraum erarbeitet, ausformuliert und im ganzen Haus Unterschriften dazu gesammelt. Vertreter*innen aus der AG und aus dem Mieterrat haben auf dieser Grundlage ein Jahr lang (2018/2019) die Verhandlungen mit der Gewobag über den Raum, seine Nutzung und Ausgestaltung geführt.

Die AG Nachbarschaft hat schließlich mit der Gewobag eine Nutzungsvereinbarung für einen selbstorganisierten und selbstverwalteten Nachbarschaftsraum in der Gewerbefläche ausgehandelt. Diese Nutzungsvereinbarung wurde im April 2019 abgeschlossen. Als Träger für den Raum wurde von Mitgliedern der AG der gemeinnützige Verein "Nachbarschaftsraum Neues Kreuzberger Zentrum e.V." gegründet.

Da der Nachbarschaftsverein noch im Aufbau begriffen war, wurde über den Träger Kotti Coop e.V. eine Förderung für die Ausstattung des Nachbarschaftsraums beim Quartiersmanagement (QM) beantragt. Die Förderung in Höhe von 10.000 Euro hat es ermöglicht, im Rahmen des Projektzeitraums die Nachbar*innen dabei zu unterstützen, die für ihre Vorhaben nötigen Anschaffungen zu machen. Eine Küche, eine Spielecke für die Kinder, Ausstattung für die Sitzungen des Mieterrats und der AGs und Weiteres wurde so von den Mieter*innen ausgewählt.

Das Projekt ReKomm Phase II unterstützte mit seinen Projektmitarbeiter*innen nicht nur die Koordination der Anschaffungen für den Raum, den gemeinsamen Aufbau der Einrichtungsgegenstände, sondern vor allem den Aufbau einer ersten Struktur des Nachbarschaftsraumes. Der Verein wurde dabei unterstützt, sich formal

selbstständig gründen zu können. Schlüsselerantwortlichkeiten und gemeinsame Zeiten und Treffen zwischen den verschiedenen Gruppen der Nachbarschaft wurden koordiniert.

Besonders vertreten in der AG Nachbarschaft ist die Gruppe der Frauen* und Mütter. Sie sind zum Teil schon lange aktiv, z.B. im alten Mieterbeirat oder bei dem früheren Verein Bizim e.V., der die Gestaltung des letzten Spielplatzes getragen hat. Es gibt jedoch auch viele von ihnen, die kaum oder nur sehr gebrochen deutsch sprechen. Dies sind also vor allem die Beteiligungstypen Kommunitär sowie Prekär und gut vernetzt. Ein wichtiges Ziel war es für die Projektmitarbeiter*innen, darauf zu achten, dass die Frauen* den Raum auch für sich annehmen und gestalten können. Dieser Prozess braucht Zeit und Vertrauen. Zu gewährleisten, dass nicht eine Gruppe im Haus den Raum, mit ihren jeweiligen Codes und Vorstellungen einseitig dominiert, ist nicht immer einfach. In der Projektarbeit wurde der Anspruch, dass es ein Raum für alle ist, ein Raum der Synergie und des gegenseitigen Respekts, der Offenheit und Vielheit – wie sie am Kottbusser Tor gelebt wird – umgesetzt.

Vor der Corona bedingten Schließung des Nachbarschaftsraums fand dort jeden Montagvormittag das Spielplatzplanungsfrühstück statt, Montag abends die Theatergruppe, Mittwochs die Mieterratsitzungen und die AG Treffen im Wechsel, Donnerstags die Kindergruppe und Freitags der Chor – alles von den Mieter*innen selbst organisiert. Der Raum wurde in den Abendstunden von den Frauen* schnell als Treffpunkt genutzt, um gemeinsam Tee zu trinken, Spiele zu spielen und sich auszutauschen. Das zeigt, wie sehr ein solcher Ort gefehlt hat und welche soziale Bedeutung er hat, insbesondere für die Frauen* in der Wohnanlage. Die Unterstützung des Aufbaus des Nachbarschaftsraums durch die Förderung von ReKomm II hat eine entscheidende Grundlage für die weitreichende Selbstorganisation und basisdemokratische Mieter*innenmitbestimmung im NKZ gelegt.

Eine regelmäßige Mieter*innen-Sprechstunde vor den Mieterratsitzungen wurde von den Mieter*innen gewünscht und war in Planung. Sie soll im Rahmen von ReKomm III umgesetzt und durch aktive Mieter*innen auf deutsch und türkisch angeboten werden.

Des Weiteren ist der Ausbau eines Repair Cafés mit Schwerpunkt auf der Aufarbeitung elektronischer Geräte wie Smartphones oder Laptops geplant, um sie der Nachbarschaft leichter zugänglich zu machen und damit digitale Barrieren abzubauen und im umfassenden Sinn nachhaltige Strukturen aufzubauen. Die Bedeutung solcher Strukturen und ihr weiterer Ausbau wurde durch die Corona-Krise noch deutlicher und dringender.

Als Beispiel von Selbstermächtigung und Selbstorganisation ist auch dieser Prozess sehr weit oben auf der Skala der Partizipation einzuordnen. Die Motivation und Betei-

ligungsbereitschaft speisen sich wesentlich aus der Möglichkeit, die eigenen Wünsche und Bedürfnisse einzubringen sowie eigenverantwortlich handeln und gestalten zu können.

Ursprünglich hatte die Gewobag vorgesehen, nur eine top-down von der Gewobag MB betriebene Kiezstube, wie dies in ihren anderen Beständen üblich ist, zu genehmigen. Eine solche Kiezstube wäre jedoch von den Nachbar*innen im NKZ nicht angenommen worden, da es weder dem Wunsch nach Selbstorganisation noch dem eigenständigen Beteiligungsverständnis entspricht.

AG Kuppel

Die AG Kuppel ist ein weiteres Beispiel der im Projektzeitraum durch die Projektmitarbeiter*innen entwickelten Partizipationspraxis, auf Augenhöhe mit dem Unternehmen zu verhandeln, in diesem Fall über die Gewerbeentwicklung.

In der AG haben sich vor allem die Typen Einzelkämpfer, Kommunitär, Meta und On-Off, aber auch Prekär und gut vernetzt engagiert. Eine Typenzuordnung ist an der Stelle jedoch schwierig, wenn ökonomische Konkurrenzen bestehen. Denn eine Besonderheit im NKZ ist, dass es Wohnungsmieter*innen gibt, die gleichzeitig ein Gewerbe vor Ort betreiben. Die Typenzuordnung bezieht sich auf Motivation der Einzelnen ohne Betrachtung eventueller ökonomischer Interessen.

1. Anlass der Gründung

Der Projektzeitraum begann mit der Kündigung einer großen Gewerbefläche im NKZ durch einen zentralen Mieter. Die sogenannte Kuppel, mit ca. 900 m² wurde in den vergangenen Jahren von der Fernsehserie "Der Kriminalist" genutzt.

Die Kündigung wurde zwar auf dem quartalsmäßigen Rundgang mit der Gewobag von der Kundenberaterin angesprochen, dies ist aber leider in der etwas unübersichtlichen Situation untergegangen. Da es auch nicht protokolliert oder dem Mieterrat schriftlich angezeigt wurde, fällt dieser Umstand unter die Pannen der Kooperation, da der Mieterrat schließlich erst über andere Gewerbetreibende von der Kündigung und einem laufenden Bewerbungsverfahren erfuhr. Der Mieterrat hat daraufhin um einen sofortigen Termin bei der Gewobag gebeten. Bei diesem Termin Anfang August hat sich die Gewobag auf den Vorschlag des Mieterrats eingelassen, dass die Mieter*innen eine Arbeitsgruppe gründen, um ein eigenes Konzept für die Entwicklung der Kuppel zu erarbeiten. Allerdings wollte die Gewobag dafür nur eine Frist bis Ende September 2019 setzen, die sie dann auf Wunsch des Mieterrats bis maximal Mitte Oktober des Jahres verlängerte.

2. Erste Phase der AG

Die AG Kuppel hat sich daraufhin konstituiert und in wöchentlichen Sitzungen intensiv an einem Konzeptentwurf gearbeitet. Als Kern dieses Konzepts wurde die Vision der Kuppel als "Ort der Nachbarschaft" entwickelt. Das ge-

meinsame Konzept sollte außerdem eine Konkurrenzsituation zwischen Bewerbern vor Ort vermeiden und vielmehr nach möglichen Synergien suchen. Der Prozess wurde von den "raumplanern" begleitet und moderiert. Bedingung der Gewobag war unter anderem ein Gesamtmietler für die Gewerbefläche.

Ein Vorschlag der AG bestand darin, als Träger für die Kuppel eine eigene Verwaltungs-Genossenschaft zu gründen, die zugleich Kern einer Selbstverwaltungsstruktur am Kottbusser Tor werden könnte. Mit den Mitteln des Projekts konnte auch in der sehr kurzen Zeit ein **Workshop** zu Genossenschaftsgründung mit einem Vertreter der Fux e.G. aus Hamburg durchgeführt werden.

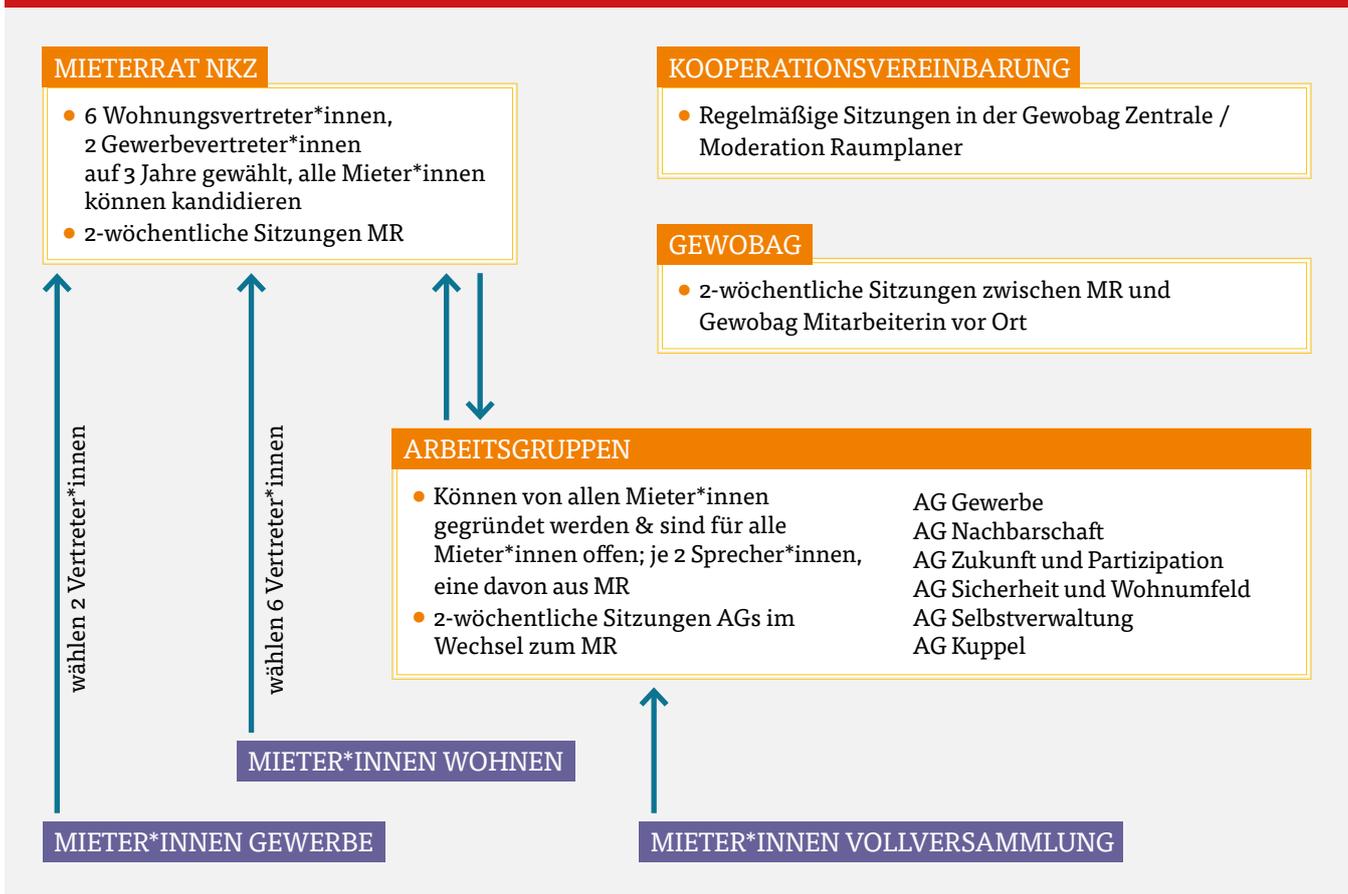
Die Idee musste jedoch zunächst wieder aufgegeben werden, da zum einen das Verhältnis der Gewerbe- und Wohnungsmieter*innen in einer solchen gemeinsamen Genossenschaft nicht geklärt ist und vor allem Fragen der Haftung (fehlende praktische und historische Beispiele) in der verfügbaren Zeit nicht zu klären waren. Zum anderen war diese Arbeit weder in der vorgegebenen zeitlichen Frist noch mit den beschränkten Ressourcen zu leisten, trotz erheblichem zusätzlichen ehrenamtlichen Engagement der Projektmitarbeiter*innen.

Einen derartig weitgreifenden Prozess der Partizipation hätten die Gewobag und der Senat mit größeren Zeitplänen und aktiverer Unterstützung begleiten müssen, um hier die angedachte visionäre, neuartige Form einer Mieter*innen-Selbstorganisation zu ermöglichen. Dass aber so weitgehende Gedanken über eine Gewerbeflächenutzung entwickelt wurden, zeigt die besondere Qualität der Projektarbeit im Rahmen von ReKomm II.

Dieser Beteiligungsprozess löste unter den Mieter*innen einen enormen Beteiligungsschub aus und ist ein weiteres Beispiel für das große Beteiligungspotential dieser Nachbarschaft.

Wenn die Menschen das Gefühl und die Möglichkeit haben, ihr Lebensumfeld aktiv mitgestalten zu können, bewirkt dies eine hohe Identifikation und fördert die Bereitschaft sich einzubringen. In diesem Fall steht die Motivation des Engagements in Verbindung mit sowohl ökonomischen als auch sozialen Interessen der Mitdiskutierenden. Die unterschiedlichen Beteiligungstypen haben hier verschiedene Schwerpunkte gesetzt. So wurde von den Typen Kommunitär und Prekär und gut vernetzt der Wunsch nach einer nachbarschaftlich organisierten Kiezkantine vorgetragen, die einen kontinuierlichen Raum der sozialen Begegnung darstellen sollte, sowie nach einem Gesundheitsangebot für ältere Mieter*innen und besondere Gruppen, wie der muslimischen Frauen im Sinne eines "House of Health". Die Typen Einzelkämpfer*in und Meta vertraten durchaus eigene Geschäftsinteressen, waren jedoch bereit, diese mit den sozialen Bedürfnissen der Nachbarschaft zusammen zu bringen.

Organigramm des Mieterrats NKZ



Für die von der AG geplante Genossenschaftsgründung fehlte schließlich die Anbindung an der Basis. Eine solche Stellvertretungsgenossenschaft würde nicht dem Anspruch auf weitreichende Partizipation aller Mieter*innen entsprechen. Im weiteren Verlauf des Projekts wurde deshalb eine >Veranstaltung und ein weiterer >Workshop organisiert, um die Möglichkeiten einer basisdemokratischen Mieter*innen-Verwaltungsgenossenschaft in kommunalem Besitz zu vertiefen: Die Veranstaltung zum Beispiel der Falkenried-Terrassen in Hamburg und der Workshop zu verschiedenen Modellen einer Mieter*innen Selbstverwaltung. Beide Veranstaltungen haben hierbei einen wichtigen Wissenstransfer geleistet. Sie sind aufgezeichnet und öffentlich zugänglich.

3. Zweite Phase / Bewerberauswahl

In der anschließenden Phase, nach Ablauf der durch die Gewobag gesetzten Frist, haben sich die Mitglieder des Mieterrats mit der Gewobag auf eine gemeinsame Bewerberauswahl geeinigt. Die bis dahin vorliegenden drei Bewerbungskonzepte aus dem Gebiet wurden zusammen mit den „raumplanern“ ausgewertet.

Ziel dieses moderierten Prozesses der Auswertung war

zunächst, einen Konsens für ein Bewerbungskonzept zu finden. Dafür wurden die Bewerbungen anhand der Auswahlkriterien der Gewobag und des Mieterrats ausgewertet und diskutiert. Als sich abzeichnete, dass keine der bestehenden Bewerbungen die Kriterien beider Seiten ausreichend erfüllte, haben sich Mieterrat und Gewobag für eine gemeinsame Ausschreibung der Gewerbefläche entschieden.

Die Kriterien für eine solche Ausschreibung aus Sicht der Nachbarschaft wurden in Workshops mit den „raumplanern“ erarbeitet und mit den AGs abgestimmt. Die Ausschreibung wurde im April 2020 veröffentlicht. In der Zwischenzeit wurden jedoch weitere erhebliche bauliche Mängel in der vorgesehenen Gewerbefläche festgestellt, auch eine notwendige umfassende Asbestsanierung, die den Zeitplan der Vermietung auf März 2022 verschoben hat.

Durch die Corona-Krise hat sich zudem der Schwerpunkt der Kooperation mit der Gewobag derzeit auf die Situation der bestehenden Gewerbe verlagert. Im Vordergrund stehen nun Verhandlungen mit der Gewobag, um die Vorschläge der Gewerbe AG – wie unter anderem eine umsatzabhängige Miete – zur Rettung der Gewerbe umzusetzen.

4.1.2.2 Kooperationsvereinbarung

Die Evaluation und Weiterführung der Kooperationsvereinbarung zu unterstützen und zu begleiten war zentraler Leis-

tungsbaustein der zweiten Phase des von SenSW finanzierten Vorhabens ReKomm II.

Die Kooperation zwischen Mieterrat NKZ und Gewobag ist anfangs von Kommunikationsschwierigkeiten und strukturellen Hindernissen geprägt gewesen.

Eine dem Mieterrat nicht im Vorfeld angekündigte Mieterhöhung hat im Mai 2019 zu einer öffentlichen Diskussion in der Presse geführt. Auch im Fachbeirat der WVB Wohnraumversorgung Berlin AöR wurde die Praxis der Kooperation am NKZ in zwei öffentlich protokollierten Sitzungen (22.05.2019 und 27.11.2019) thematisiert.⁶

Der Mieterrat NKZ legte auf der Sitzung am 22.05.19 dar, dass er auf Grundlage der Kooperationsvereinbarung davon ausgegangen war, nicht nur rechtzeitig informiert, sondern in eine solche Entscheidung über Mieterhöhungen im Vorfeld einbezogen zu werden. Des Weiteren war aus Sicht des Mieterrats die – mündlich – vereinbarte Wahrung des Status Quo bei den Mieten auch nach dem Kauf weiter gültig. Aufgrund der ersten Diskussion im Fachbeirat wurde die Gewobag zur Stellungnahme und Erläuterung ihrer Sicht auf den Konflikt in einer nächsten Sitzung eingeladen. In dieser zweiten Sitzung räumte Herr Burgfried von der Gewobag Fehler in der Kommunikation ein und verwies auf die unterschiedliche Auslegung der Kooperationsvereinbarung in diesem Fall. In der anschließenden Diskussion im Fachbeirat wurde deutlich, dass es vor allem noch an Verfahrensweisen für die Umsetzung der Kooperation fehlen würde. Herr Burgfried verwies darauf, dass die Gewobag nicht zuletzt aufgrund dieser Erfahrungen im Frühjahr 2019 mit Zustimmung des Mieterrats das Büro „die raumplaner“ engagiert hat, um den Prozess der Umsetzung und Weiterführung der Kooperationsvereinbarung zu moderieren, und versprach Änderungen im zukünftigen Ablauf.

Im Vordergrund der Begleitung und Unterstützung durch ReKomm Phase II stand so zunächst das schrittweise Entwickeln von Kooperation zwischen dem Mieterrat NKZ und der Gewobag in der Praxis, wie sie in der vorangegangenen Beschreibung der konkreten Arbeit mit den AGs detailliert ausgeführt wurde. Der in der Kooperationsvereinbarung verabredete Zeitplan für den Neuabschluss (Sommer 2019) konnte aus diesem Grund nicht eingehalten werden. Die Prozesse der Umsetzung von Praxisbeispielen der Kooperation erforderten mehr Zeit als bei Abschluss der Vereinbarung eingeschätzt wurde. Mit den Erfahrungen aus der Praxis der Zusammenarbeit von Mietervertretung und Unternehmen wurde allerdings eine wichtige Grundlage für die Erarbeitung des angestrebten Kooperationsvertrags in den kommenden Monaten gelegt.

In der jetzigen Version der Vereinbarung hatten sich Mieterrat und Gewobag in den fünf Kooperationsfeldern „Instandhaltung und Investition“, „Sicherheit und Wohnumfeld“, „Nachbarschaften“, „Vermietungspolitik“ und „Gewerbeentwicklung“ zunächst auf eine „enge Konsultation“ verpflichtet. „Bei diesbezüglichen Entscheidungen wird ein Konsens angestrebt und das Ergebnis entsprechend vertreten“, heißt es in der Kooperationsvereinbarung.

Die Kooperation konnte seit Abschluss der Vereinbarung vor allem in den Feldern „Nachbarschaften“ und „Gewerbeentwicklung“ erheblich verbessert werden und kann erste Erfolge im Sinne der angestrebten Zusammenarbeit auf Augenhöhe vorweisen (Spielplatzprojekt, Nachbarschaftsraum, Kuppel-Ausschreibung). Auch im Feld „Instandhaltung und Investition“ konnten Verbesserungen eingeleitet werden. Die nun begonnenen Instandsetzungsarbeiten weiter zu begleiten, wäre allerdings wichtige Aufgabe des nächsten Projektabschnitts.

Weiterer Verbesserungsbedarf besteht vor allem in den Feldern „Sicherheit und Wohnumfeld“ sowie „Vermietungspolitik“. Einen ersten Schritt hin zu einer Verwaltung vor Ort (Hausmeister und Mitarbeiterin für das Objekt) hat die Gewobag mittlerweile eingeleitet, was hoffentlich vor allem die für die Mieter*innen untragbare Situation in den Treppenhäusern (Drogenkonsum und Verschmutzung), sowie die Kooperation mit dem Mieterrat und den AGs verbessern wird. Für die weitere Umsetzung und Überarbeitung der Kooperationsvereinbarung steht jedoch noch die Erstellung eines Sicherheitskonzeptes unter Einbeziehung aller relevanten Akteure vor Ort, sowie die Verbesserung der transparenten und diskriminierungsfreien Wohnungsvergabe an, bei einer gleichzeitiger Ermöglichung von Umzügen im Haus, wie es in der Kooperationsvereinbarung vorgesehen ist. Dies soll im Rahmen von ReKomm III unterstützt werden. Die im Rahmen des Projekts durchgeführte erste Evaluierung der Kooperationsvereinbarung wird auf der Webseite kottbusser.org veröffentlicht und soll in der nächsten Projektphase fortgeführt und abgeschlossen werden.

Aufgrund des großen Interesses anderer Mieterbeiräte und Mieter*inneninitiativen an der Kooperationsvereinbarung und ihrer stadtpolitischen Bedeutung soll in der nächsten Projektphase die Übertragbarkeit im Vordergrund stehen. Dies wurde durch einen ersten – von der WVB Wohnraumversorgung Berlin AöR unterstützten – Austausch mit der Initiativgruppe der Berliner Mieterbeiräte, dem Mieterbeirat Karl-Marx-Allee sowie dem Mieterprotest Kosmosviertel im Rahmen von ReKomm II vorbereitet. Die stadtweite Vernetzung, der Austausch und die Vorstellung auf Veranstaltungen war von Anfang an ein wichtiger Bestandteil der Arbeit des Mieterrats als Beitrag zu einer öffentlichen Diskussion über eine Demokratisierung der Wohnraumversorgung. So sollen auch die im Projektzeitraum der Phase II begonnenen Verhandlungen zwischen den beiden Vertreter*innen der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen und dem Bündnis „kommunal und selbstverwaltet wohnen“ (kusWo) fortgeführt werden.⁷

➔ Fazit und Ausblick

Fazit der Beispiele der Arbeitsgruppen ist, dass aus dem Anspruch mitzuentcheiden immer wieder neue Projekte in einem dynamischen Prozess entstehen. Im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten findet hier ein wichtiger Lernprozess zwischen Idee und Praxis statt. Die schließlich erarbeitete gemeinsame Ausschreibung der Gewerbefläche durch Mieterrat und Gewobag sowie die Zusage, eine Ent-

scheidung zur Vermietung im Konsens zu treffen, ist ein gelungenes Beispiel einer neuartigen Kooperation auf Augenhöhe und damit wichtiges Ergebnis der Projektarbeit von ReKomm II.

Durch die bisherige sehr engagierte Zusammenarbeit mit den das Unternehmen beratenden „raumplanern“ wurde eine erhebliche Verbesserung der Kooperation mit dem Unternehmen im Projektzeitraum von ReKomm II erreicht. Durch ihre Erfahrungen in Beteiligungsprozessen, ihre Sensibilität und ihre Wertschätzung für das Modellprojekt haben die Mitarbeiterinnen der „raumplaner“ hier einen wichtigen Beitrag geleistet.

Die praktische Umsetzung und Ausgestaltung der Kooperationsvereinbarung ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Immer wieder wird deutlich, wie weit die sehr unterschiedlichen Vorstellungen von Beteiligung auseinander liegen. Zunächst war dies im Zusammenhang mit der von der Gewobag in Auftrag gegebenen „Revitalisierungsstudie“ zum NKZ deutlich geworden, welche an der Mieter*innenschaft vorbei beauftragt wurde (>AG Zukunft und Partizipation). Aber auch an aktuellen Beispielen zeigt sich immer wieder, wie schwer sich das Unternehmen damit tut, die Mieter*innen auf Augenhöhe in Entscheidungen einzubeziehen. Der Mieterrat hätte zum Beispiel erwartet, dass die – sehr begrüßenswerte – Entscheidung für die neue Mitarbeiterin vor Ort, vorab in einer Sitzung mit dem Beratungsbüro und den bisherigen Mitarbeiter*innen gemeinsam diskutiert und getroffen worden wäre. So beschränkte man sich darauf, sowohl dem Mieterrat als offenbar auch den Mitarbeiter*innen die Entscheidung mitzuteilen. Besonders im Fall der sehr guten Zusammenarbeit mit der bishe-

rigen Mitarbeiterin der Gewobag MB wirft dies einen kleinen Schatten auf den an sich gut gemeinten Vorstoß.

Damit bestätigt sich noch einmal die Wichtigkeit des hier modellhaft geführten Prozesses der Demokratisierung der landeseigenen Wohnungsunternehmen und der längst überfälligen Ausweitung der Mieter*innenmitbestimmung. Wenn das Projekt in einer weiteren Runde (ReKomm III) gefördert werden sollte, ist in einem ersten Schritt zunächst mit der Gewobag ein neuer Fahrplan für die abschließende Erarbeitung und den Abschluss des langfristigen und erweiterten Kooperationsvertrages bis spätestens Sommer 2021 auszuhandeln. Dies ist wünschenswert und notwendig, denn die Kooperationsvereinbarung ist wesentlicher Kern des „Modellprojekts Kottbusser Tor“. Nicht zuletzt in ihrer Übertragbarkeit auf andere Sozialsiedlungen und in ihrem Beitrag zur Stärkung der Mieter*innenrechte liegt ihre stadtpolitische Bedeutung. Wie diesem Bericht zu entnehmen ist, kann und sollte diese Arbeit nicht ehrenamtlich geleistet werden.

Schwerpunkte der Kooperation mit dem Unternehmen müssten im Rahmen von ReKomm III neben der Arbeit an dem Gesamtgewerbeentwicklungskonzept (Verdrängungsdruck im Kiez) auch die Erstellung eines Sicherheitskonzeptes unter Einbeziehung aller relevanten Akteur*innen sowie die Überarbeitung der Vermietungspolitik unter dem Aspekt der diskriminierungsfreien Wohnungsvergabe, bei gleichzeitiger Ermöglichung von Umzügen im Haus, sein. Zudem gilt es, den Mieterrat bei der Begleitung der begonnenen Instandsetzungsarbeiten zu unterstützen und die bestehenden Mitverwaltungsstrukturen weiter zu entwickeln und nachhaltig zu verstetigen.

4.1.3 Mieterrat Südblöcke

Der Mieterrat Südblöcke wurde gegründet, um die Mieter*innen der Objekte Admiralstrasse 1-2, Skalitzer Str. 6 langfristig zu organisieren. Es handelt sich bei den 3 Häusern um 120 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten. Die Gewerbebetriebe sind eine Zahnarztpraxis, das stadtbekanntes Café Südblock sowie der Verein Narrativ e.V., der Veranstaltungen für soziale, kulturelle und politische Projekte organisiert. Die Bewohner*innenstruktur ist der in den Nachbarhäusern der „Deutsche Wohnen“ ähnlich, mit erheblichen Anteilen an türkischstämmigen Familien, einigen arabischsprachige Familien, einigen Wohngemeinschaften, sowie Einzelpersonen und Paare. Die Einkommensverhältnisse sind unterschiedlich, die Bewohner*innen sind überwiegend nicht akademisch gebildet, manche Familienmitglieder und Rentner*innen gehören noch der ersten Gastarbeiter*innen-Generation an, die wenig Deutsch spricht.

Ein Mieterrat ist inzwischen durch eine formale basisdemokratische Wahl als Interessenvertretung der Mieter*innen gebildet. Die Arbeit des Mieterrats wird durch eine Satzung bestimmt, die Wahl findet mithilfe einer Wahlordnung statt.

Der Mieterrat ist eine auf bestimmte Zeit gewählte repräsentative Gruppe der Mieter*innen und Gewerbetreibenden.

Ausgangspunkt der Bildung des Mieterrats waren Gerüchte im Herbst 2019, dass der Verkauf der 3 Objekte anstünde. Einige Mieter*innen haben daraufhin mit Hilfe der Projektmitarbeiter*innen begonnen, die Wahl eines Mieterrates vorzubereiten.

Der enge Austausch mit dem Mieterrat NKZ auf der Nordseite stellte sich als produktiv dar. Nicht nur konnten die Erfahrungen zum Gründungsprozess weitervermittelt werden, sondern auch die formal notwendigen Dokumente wie Satzung, Wahlordnung, Geschäftsordnung konnten als Vorbild genutzt werden. Hilfreich war dabei, dass diese Dokumente bereits von den kommunalen Wohnungsgesellschaften genutzt werden, so dass über die rechtliche Korrektheit kein Zweifel bestand und kein Rechtsbeistand hinzugezogen werden musste. Die Wahlvorbereitungsgruppe hat die Dokumente dann für die bevorstehende Wahl an die Wünsche der Mieter*innenschaft angepasst. Diese wurden in > Hausversammlungen ermittelt.

Den ersten Aufrufen zu Hausversammlungen zur Gründung eines Mieterrates folgten überraschend viele Mieter*innen. Die Teilnehmenden kamen aus allen Altersklassen, Bildungsschichten und Sprachgruppen. Bei Bedarf wurde spontan durch andere Nachbar*innen überetzt und hierbei auf die Ressourcen des Projektes zurückgegriffen. Die große Zahl der Teilnahme (durchschnittlich 15-30 Personen) war anfangs nicht durch den drohenden Verkauf begründet, denn dieser war zu Beginn der Versammlungen noch nicht öffentlich bekannt. Einzig die Einladung zur gemeinsamen Gründung einer formalen Interessenvertretung schien viele zur Teilnahme zu motivieren. Die Einladungen wurden durch Zettel an den Aushängen und in den Fahrstühlen bekannt gemacht.

Die Treffen fanden im Abstand von 2-4 Wochen statt. Im Laufe der Vorbereitungen zur Wahl fanden sich 8 Kandidat*innen sowie eine Wahlkommission, die die Wahlunterlagen und die Wahl vorbereitete. Die Wahl wurde rein schriftlich durchgeführt, jeder Haushalt hatte eine Stimme. Durch zwei > Tür-zu-Tür-Aktionen wurden alle Haushalte erreicht und für die bevorstehende Wahl motiviert.

Die Wahl fand am 29.2.2020 statt, gewählt wurden 8 Vertreter*innen. Die hohe Wahlbeteiligung von 47% zeigt den Grad des Beteiligungsinteresses in diesen 3 Häusern. Die Mieter*innen setzen sich für die Kommunalisierung und mehr Mitbestimmung ein:

"Wir möchten gerne lange und sicher in unseren Wohnungen wohnen. Außerdem soll es hier schön und lebenswert für alle sein. Mit einem Mieterrat haben wir die Chance, stärker unsere Interessen zu äußern [...] Wir möchten, dass unsere Häuser Sozialwohnungen und damit bezahlbar bleiben und wir möchten, dass unsere Häuser in Zukunft der Stadt gehören, statt privaten Investoren." (Aus dem Gründungsaufruf der Mieterrats „Südblöcke“).

Seit Dezember 2019 stehen diese Objekte zum Verkauf. Der gebildete Mieterrat setzt sich dafür ein, dass die Sozialwohnungen an einen kommunalen Eigentümer übergeben werden und hat sich bereits in seiner Gründungsphase an den jetzigen Eigentümer gewandt, um diesen Wunsch zu äußern. Außerdem wurden Gespräche mit Vertreter*innen der Politik und mit potentiellen Käufer*innen (zwei kommunale Gesellschaften) gesucht. Die Kontaktgesuche mit den zwei LWU blieben bisher jedoch unbeantwortet. Der Austausch mit fachpolitischen Vertreter*innen wird vom Mieterrat gepflegt.

Bereits im Vorfeld der Wahl beteiligten sich viele Mieter*innen aktiv an der Vorbereitung. Die einberufenen Treffen waren gut besucht, neu engagierte Mieter*innen bezogen sich in ihrem Engagement teilweise direkt auf die Studie ReKomm I und ordneten sich den aufgezählten Beteiligungstypen zu. Mit den Versammlungen konnten alle in Phase I identifizierten 5 Beteiligungstypen (On-Off-Typ, Netzwerktyp, Anwaltstyp, Kommunitärer Typ, Metatyp) angesprochen werden, die auf den Versammlungen jeweils

ihre Ideen eingebrachten. Zur Wahl meldeten sich mehrere Mieter*innen, die ebenso allen Beteiligungstypen zuzuordnen sind.

Der Mieterrat repräsentiert die Mieter*innenschaft des Hauses hinsichtlich der Beteiligungs-Typen und der Sprachen (deutsch, türkisch, arabisch, polnisch). Es ist außerdem gelungen, einen Vertreter des Gewerbes hinzuzugewinnen. Langjährig bei Kotti & Co oder dem Quartiersrat Zentrum Kreuzberg aktive Mieter*innen wie auch ganz frisch engagierte Mieter*innen haben ein neues Gremium gebildet.

Es ist außerdem gut gelungen, die Wahl durchzuführen und alle Haushalte dafür zu erreichen. Der Sinn einer repräsentativen, direkt gewählten Interessenvertretung scheint allen unmittelbar einzuleuchten. Bei der Wahlparty wurde deutlich, wie sehr die einzelnen gewählten Kandidat*innen in der Mieter*innenschaft bekannt und verankert sind. Alle erhielten ähnlich viele Stimmen und in den Reden des Publikums wurde das bisherige Engagement der gewählten Vertreter*innen betont. Hier zeigt sich, dass die Wahl direkt anwohnender Mieter*innen, mit denen die Nachbarschaft unmittelbar bekannt ist, große Vorteile für die Partizipation der Nachbarschaft an Veranstaltungen des Mieterrats hat.

Auffallend ist, dass die Vertreter*innen nur aus 2 der 3 Objekte stammen. Es ist nicht gelungen, Mieter*innen des dritten Hauses zu motivieren, eine Vertreterin zu bestimmen, obwohl in der Wahlordnung versucht wurde zu regeln, dass die 3 Häuser paritätisch den Mieterrat besetzen. Mangels Kandidat*innen konnte dies nicht umgesetzt werden. Allerdings waren auf den Versammlungen durchaus auch Mieter*innen aus dem dritten Haus vertreten und aktiv.

In der Übergangsphase zu einem potentiell neuen Eigentümer (LWU) hat die Kontaktaufnahme nicht funktioniert. Die große Angst, dass die Objekte meistbietend an einen Investor verkauft werden, besteht weiterhin. Jedoch ist die erfolgreiche Gründung einer Interessenvertretung eine gute Ausgangsbasis für alle künftigen Anliegen und Problemlagen in den 3 Objekten.

Der Mieterrat hat die erste Belastungsprobe bestanden und funktioniert auch unter den Bedingungen des Corona-Lockdowns und während des Ramadans (erfahrungsgemäß eine schwierige Zeit zur Organisierung einer stark muslimisch geprägten Nachbarschaft). Es haben bereits online Versammlungen stattgefunden. Weitere Versammlungen im Innenhof mit gebührendem Abstand sind aktuell in Planung.

Die praktische Umsetzung des Formats in der vergangenen Projektlaufzeit kann als gelungen angesehen werden. Dadurch wurde eine formalisierte Vertretung aufgebaut, die demokratisch durch eine Wahl legitimiert ist. Allerdings konnte das Ziel, alle Häuser in das gewählte Gremium einzubeziehen, noch nicht erreicht werden. Dennoch ist der erreichte Stand ein guter Ausgangspunkt für eine Weiterarbeit.

4.2 Veranstaltungen

In diesem Abschnitt werden folgende Formate vorgestellt und diskutiert:

- Öffentliche Infoveranstaltungen
- Workshops
- Versammlungen
- Frauen*frühstück / Gecekondu Abend / Nachbarschaftsfeste

4.2.1 Öffentliche Infoveranstaltungen

Um dem Prozess des gemeinsamen strategischen Nachdenkens einen Raum zu geben, haben wir im Projektzeitraum drei aufeinander aufbauende Veranstaltungen organisiert.

Dabei wurde ein Rahmen gespannt mit Themen von der aktuellen Bedrohungslage durch das Auslaufen der Sozialbindungen am Kottbusser Tor bis hin zur explorativen Suche nach möglichen, und erstrebenswerten Selbstverwaltungsmodellen für die Nachbarschaft. Folgende Veranstaltungen werden in diesem Abschnitt vorgestellt:

- A) *Veranstaltung zum Auslaufen der Sozialbindungen*
- B) *Veranstaltung zur Geschichte der Genossenschaften*
- C) *Veranstaltung zu Praxisbeispielen aus der Selbstverwaltung*

A) Infoveranstaltung / Versammlung zum Auslaufen der Sozialbindungen

mit Herrn Eckhart Sagitza (Leiter des Kreuzberger Wohnungsamts)

Die erste Veranstaltung innerhalb des Projekts fand am 2.4.2019 im Aquarium statt. Eingeladen wurde die diverse Nachbarschaft am Kottbusser Tor per Flyer, E-Mail und mündlich. Die Ansprache wurde thematisch so geframed, dass sie jede*n betrifft, der*die in der Siedlung am Kottbusser Tor wohnt. Zunächst wurden die Ergebnisse der ersten Phase von Projektmitarbeiter*innen zusammengefasst (<http://kottbussertor.org/>). Herr Eckhard Sagitza, Leiter des Wohnungsamts Kreuzberg-Friedrichshain, ergänzte den Einstieg durch einen Input zur Situation im sozialen Wohnungsbau am Kottbusser Tor. Dabei ging es vor allem um die Frage der auslaufenden Sozialbindungen, welche großes Interesse bei den anwesenden Nachbar*innen hervorrief. Viele der Anwohner*innen wurden bisher weder von den Wohnungsunternehmen noch von der Politik darüber aufgeklärt, dass ein Auslaufen ihrer Sozialbindungen in den nächsten Jahren bevorsteht und dass damit ein verminderter Schutz vor einer profitorientierten Transformation der Häuser am Kottbusser Tor einhergeht.

Besucht wurde die Veranstaltung von ca. 40 Personen. Ein kleiner Personenkreis kann einer interessierten Fachöffentlichkeit zugerechnet werden. Ansonsten befanden sich unter den Anwesenden Personen aus der direkten Nachbarschaft, für die die Themen der Veranstaltung unmittelbare Auswirkungen auf ihr Leben haben. Darunter

waren eine bunte Mischung an jüngeren und älteren Menschen, die einen etwas aktionsorientierter, andere mehr an der Weitergabe von Erfahrungen und Wissen interessiert. Es wurde eine Flüsterübersetzung in türkisch angeboten, die von einigen anwesenden Personen in Anspruch genommen wurde.

Um einer Verdrängung der Nachbar*innen aus ihren sozialen Netzwerken am Kottbusser Tor nach dem Auslaufen der Sozialbindungen entgegenzuwirken, wurde bei der Veranstaltung auf die Gründung einer neuen Gruppe am südlichen Kottbusser Tor hingewiesen (>AG Kotti Süd).

B) *Veranstaltung zur Geschichte der Genossenschaften*

mit Gisela Notz (Sozialwissenschaftlerin und Historikerin)
Die Veranstaltung fand am 31.10.2019 im Aquarium mit ca. 25 Teilnehmenden statt.

Ziel war es, mit dieser Veranstaltung die konkrete Diskussion um die Situation der auslaufenden Sozialbindungen und die dagegen möglichen kurzfristigen wie auch längerfristigen Proteste bzw. Öffentlichkeitskampagnen in eine breitere, informiertere Diskussion zu lenken.

Die Frage einer kollektiven Selbstverwaltung wurde historisch oftmals mit genossenschaftlichen Wohn- und Arbeitsmodellen beantwortet. Um der Nachbarschaft einen Einblick in diese Thematik zu gewähren und darauf aufbauend eine Diskussion um die mögliche Übertragung solcher Ansätze auf das Kottbusser Tor zu führen, wurde Gisela Notz als Referentin eingeladen. Sie füllte diese Veranstaltung mit einem Input zur Geschichte der Genossenschaften. Gisela Notz ist Sozialwissenschaftlerin und Historikerin.

Die Zielgruppen dieser Veranstaltung waren vor allem die Typen Meta, Kommunitär und Einzelkämpfer*in. Ziel war eine breitere allgemeine Diskussion mit Interessierten aus der Nachbarschaft über mögliche zukünftige Modelle der Selbstverwaltung und die Vermittlung und Weitergabe von Wissen auf diesem Gebiet.

Die Beteiligung war sehr gut, jedoch geringer als bei der ersten Veranstaltung, insbesondere waren weniger junge Menschen anwesend. Eine Flüsterübersetzung auf Türkisch wurde wieder angeboten, aber dieses mal nicht in Anspruch genommen.

Da der Vortrag von den Veranstalter*innen auf Video aufge-

zeichnet und im Netz frei zur Verfügung gestellt wurde, ist diese Veranstaltung ein wichtiger Baustein der kollektiven Diskussion über die Zukunft des Wohnens am Kottbusser Tor und der dafür nötigen Kompetenzentwicklung in einer diversen urbanen Nachbarschaft.

C) Veranstaltung zu Praxisbeispielen aus der Selbstverwaltung mit den Vorständen der SoWo Leipzig eG und den Vorständen der Falkenried-Terrassen.

Als nächster Schritt in der nachbarschaftlichen Diskussion wurden im Anschluss an die Veranstaltung mit Gisela Notz konkrete aktuelle Beispiele von sich selbstverwaltenden Wohnungsbeständen vorgestellt und diskutiert. Die Veranstaltung fand am 22.11.2019 im Aquarium am Kottbusser Tor statt.

Zum einen wurde hier das Beispiel der SoWo Leipzig eG von den Vorständen Tobias Bernet und Michael Stellmacher vorgestellt. Sie hält derzeit in Leipzig vier Häuser, welche von den Bewohner*innen weitgehend selbst verwaltet werden. Es wurde in diesem Beitrag auf die Besonderheiten des genossenschaftlichen Wohnens eingegangen.

Und zum anderen wurde das Beispiel der Mietergenossenschaft Falkenried-Terrassen, einer selbstverwalteten Mietergenossenschaft im kommunalen Bestand aus Hamburg, von den beiden Vorständen Monika Albers und Antje Johannsen vorgestellt. Unterteilt in die Perspektiven der Baugeschichte, der Initiativengeschichte und der genossenschaftlichen Gremienorganisation konnten die beiden Referentinnen einen tiefen Einblick in einen jahrzehntelan-

gen Prozess der Praxis und Aushandlung zwischen den beteiligten Akteur*innen gewähren.

Nachfragen betrafen besonders die Thematik der Auswahlkriterien von Neumieter*innen, also neu in die Genossenschaft einziehenden Personen sowie die Auftragsvergabe bei Reparaturarbeiten durch die Genossenschaft. Dort ergaben sich beispielsweise Synergieeffekte durch Nachbar*innen mit handwerklichen Qualifikationen, die sich im Rahmen der Selbstverwaltung eine berufliche Existenz als Haushandwerker*innen aufbauen konnten. Von besonderem Interesse war es außerdem, dass die soziale Zusammensetzung der Mieter*innenschaft in dem vorgestellten Projekt durchaus vergleichbar ist mit der am Kottbusser Tor.

Auch diese Veranstaltung wurde gefilmt und ist auf YouTube jederzeit durch eine interessierte Öffentlichkeit nachzuschauen, wodurch sie auch zu einem wichtigen Baustein der kollektiven Diskussion über die Zukunft des Wohnens am Kotti und der dafür nötigen Kompetenzentwicklung in einer diversen urbanen Nachbarschaft wird.

➔ **Fazit zum Format öffentliche Veranstaltungen**

Das Format Veranstaltung ist zur Verbreitung von notwendigen Informationen und zur Diskussion von Zielvorstellungen und zukünftigen Organisationsformen unerlässlich notwendig. Die Erfahrungen im Rahmen dieses Projektes sind durchweg positiv gewesen. Informations- und Diskussionsveranstaltungen zu grundsätzlichen Themen der Mieterorganisation werden daher auf jeden Fall fortgesetzt werden.

4.2.2 Workshops

Workshops und Schulungen dienen in erster Stelle dem Wissenstransfer. Angestrebt wird das Ausprobieren und Erlernen von Fähigkeiten, die die Effizienz und Wirksamkeit der Arbeit der Mieter*innenräte und der verschiedenen Arbeitsgruppen steigern und verstetigen. Zu diesem Zweck wurden in der Projektlaufzeit mehrere Schulungen und Workshops durchgeführt. Zielgruppe war der Kreis der bereits aktiven Personen, die Veranstaltungen waren jedoch prinzipiell für alle Interessierten aus dem Projektgebiet offen. Es wurde über verschiedene Kommunikationskanäle eingeladen (Aushänge, (Haus-)Verteiler, persönliche Ansprache), die Teilnahme war kostenlos. Angesprochen wurden hauptsächlich die Beteiligungstypen Einzelkämpfer*in, Kommunitärer Typ und Meta Typ.

Die im Vergleich zu den anderen Formaten wesentlich kleinere Zielgruppe kombiniert mit einem erhöhten Bedarf an Ressourcen (vor allem für die Honorare der Workshopleiter*innen), aber auch von Teilnehmer*innen mitzubringen Zeit, legen das gezielte Einsetzen von Workshops und Schulungen nahe. Dieses Format soll sorgfältig mit den Bedarfen und Interessen der Aktiven abgestimmt werden. Vom vermittelten Wissen profitiert in der Regel

unmittelbar eine kleine Anzahl von Personen, die aber ihrerseits idealerweise wiederum als Multiplikator*innen agieren.

Das erfolgreiche Durchführen von Workshops führt zu handlungssicheren Arbeitsgruppen und Strukturen und ist deshalb unabdingbar für die Professionalisierung, Formalisierung und Verstetigung von ehrenamtlichem Engagement. Im Folgenden werden einzelne Workshops vorgestellt:

- A) Videoworkshop
- B) Workshops zu Genossenschaften
- C) Workshop zur Erstellung eines Leitbilds für den Mieterrat NKZ
- D) Social Media Workshop (NKZ)
- E) Frauenworkshop
- F) Schulung Mieterratsgründung

A) Videoworkshop

Ziel des Workshops war die Vermittlung von Grundwissen über die Produktion von kurzen, für Social-Media-Arbeit geeigneten Videos mit dem Smartphone. Mittels kur-

zer Videos, die über Facebook, Instagram, WhatsApp und Telegram verbreitet werden, kann zu Aktionen und Veranstaltungen eingeladen werden, Inhalte können kompakt und alltagsnah vermittelt werden. Die Arbeit der Mieter*innenräte und Arbeitsgruppen kann ein breiteres Publikum erreichen. Zudem handelt es sich hier um ein niedrighschwelliges Medium, geeignet auch für Menschen, die ungern längere Textbeiträge lesen.

Der Workshop fand am 22.2.2020 von 11-19 Uhr im Kotti-Shop im NKZ statt. Es nahmen sieben Personen teil, alles junge Menschen aus dem Projektgebiet. Aufgrund der achtstündigen Dauer und mehrerer praktischer Übungen, die eine intensive Betreuung der Teilnehmenden erforderlich machten, war die Anzahl der Teilnehmenden ausreichend groß für das Gelingen des Workshops.

Vermittelt wurden nicht nur filmische Grundregeln und rechtliche Grundlagen (z.B. Datenschutz), sondern es wurde auch das Benutzen der notwendigen Apps zum Aufnehmen und Schneiden auf dem Smartphone geübt. Am Ende haben alle Teilnehmenden ein kurzes Video produziert. So kann die Arbeit der Mieter*innenräten und Arbeitsgruppen durch Videos bereichert und die Ansprache von Mieter*innen verbessert werden.

B) Workshops zu Genossenschaften mit Frank John, Tobias Bernet und Michael Stellmacher

Zum Thema Mieter*innengenossenschaft wurden im Projektzeitraum zwei Workshops durchgeführt. Die Gründung einer Genossenschaft könnte ein weiterer Schritt in Richtung einer Erweiterung der Mieter*innenrechte sein und ist auch als solche Perspektive im Koalitionsvertrag des rot-rot-grünen Senats festgehalten. Nicht zuletzt deshalb ist das Thema auf reges Interesse bei den Aktiven, insbesondere im Mieterrat NKZ und bei Aktiven des noch in der Gründung befindlichen Mieterrats Südblocke gestoßen. Ziel war das Vermitteln des notwendigen Wissens, um einschätzen zu können ob, zu welchem Zeitpunkt und in welcher Form die Gründung einer Verwaltungs-Genossenschaft die Interessen der Wohn- und Gewerbe-Mieter*innenschaft des Projektgebiets fördern könnte. Die Workshop Leitenden waren alles Personen, die sich seit Jahren nicht nur theoretisch, sondern auch praktisch mit der Gründung und Verwaltung von Mieter*innengenossenschaften auseinandersetzen und ihre Expertise dazu sehr motiviert und fundiert mitteilen konnten.

Der erste Workshop mit dem Schwerpunkt Gründung und Verwaltung einer Mieter*innen- und Gewerbecieter*innengenossenschaft fand am 4.10.2019 im Nachbarschaftsraum NKZ statt. Workshopleiter war Frank John, Geschäftsführer der Fux e.G. in Hamburg. Konkreter Anlass war die Neuvermietung einer großen Gewerbefläche im NKZ, der sogenannten "Kuppel" und der auf Basis der Kooperationsvereinbarung mit der Gewobag erreichten Zusage einer partizipativen Gestaltung des Prozesses durch den Mieterrat bzw. die hierfür neu gegründete >AG Kuppel. Aufgrund des durchaus komplexen Verhältnisses zwischen Gewerbe- und Wohnungsmietern in einem Ob-

jekt wurde die konkrete Gründung einer solchen Genossenschaft als Kernpunkt einer möglichen Kotti-Genossenschaft im Anschluss nicht weiter verfolgt. Jedoch zeigte die engagierte Beteiligung an der Arbeitsgruppe und der gemeinsamen breit geführten Diskussion, welches Potential in solchen Formen der Basis-Organisation steckt – insbesondere wenn für die Mieter*innen ein konkreter Bezug zu ihrem Lebensalltag besteht und weiterreichende Gestaltungsmöglichkeiten erwachsen.

Der zweite Workshop, mit dem Schwerpunkt Gründung und Verwaltung einer Mieter*innengenossenschaft, fand am 23.11.2019 von 10-17 Uhr im Kotti-Shop statt, geleitet von Tobias Bernet und Michael Stellmacher. Die Workshopleiter sind Mitgründer und Mitglieder von SoWo Leipzig eG und Wohnprojektberater im Netzwerk des Haus- und WagenRat e.V.- Verein für selbstorganisierte Räume in Leipzig.

An beiden Workshops haben jeweils sechs Personen teilgenommen, alle bereits aktiv bei Kotti & Co / AG Kotti Süd und im Mieterrat NKZ. Dadurch konnte die Debatte um die Rekommunalisierung der Häuser am Kottbusser Tor konkretisiert werden. Es wurde Wissen zu möglichen Modellen einer Selbstverwaltung bzw. Mitverwaltung und ihren Realisierungsmöglichkeiten im Projektgebiet generiert und in die Nachbarschaft am Kottbusser Tor weitergetragen. Dadurch entstand eine deutlichere Vorstellung, welchen Mehrwert die gemeinsame nachbarschaftliche Organisation langfristig für Menschen im Projektgebiet haben könnte, ohne eine Entscheidung über die konkrete Ausformung zu früh vorwegzunehmen.

C) Workshop zur Erstellung des Leitbildes des Mieterrats NKZ

Die Erstellung eines Leitbildes für den Mieterrat NKZ gehört zu den anspruchsvollsten und voraussetzungsreichsten Formaten. Das Format war ausgerichtet auf die Mitglieder des Mieterrats. An den vier aufeinanderfolgenden Workshops (Mai-August 2019) haben jeweils mindestens zwei Mitglieder des Mieterrats teilgenommen. Mit Hilfe von assoziativen visualisierenden Methoden ging es darum, gemeinsam mit den Mitgliedern des Mieterrats die wesentlichen Grundzüge eines Selbstverständnisses zu erarbeiten. Eine solche Leitbilderstellung, wie sie auch von großen NGOs oder Unternehmen genutzt wird, dient sowohl der Kommunikation nach innen wie nach außen. Im Verlauf der Erarbeitung eines solchen Leitbildes findet eine Klärung und Reflektion der eigenen Ziele, Visionen und Grundlagen statt. Dieser Prozess konnte im Projektzeitraum nicht vollständig abgeschlossen werden, da ein wesentlicher Bestandteil und Anspruch die Abstimmung mit der Mieter*innenschaft ist. In dieser Phase war das im Rahmen der vorhandenen Ressourcen nicht zu leisten, soll aber in der nächsten Phase fortgesetzt werden.

D) Social Media Workshop NKZ

Die Schulung in Social Media Skills für den Mieterrat und die aktive Mieter*innenschaft bildet einen wesentlichen

Bestandteil des Empowerments im Sinne einer Befähigung der Nachbarschaft zur Selbstorganisation. Dazu gehört die digitale Repräsentation über Facebook, Webseite, Instagram etc. Die Begleitung und kontinuierliche Erweiterung der Befähigung bildet hier einen wesentlichen Teil des Zugangs zur Mitbestimmung im Sinne eines sukzessiven Abbaus digitaler Barrieren (wie auch beim Video Workshop). Die Workshops haben sich zunächst an den Mieterrat gerichtet, waren aber offen für die weitere Nachbarschaft. An den vier Sitzungen im Februar 2020 haben immer zwei bis fünf Personen teilgenommen.

E) Frauen*workshop

Das Format der Zukunftswerkstatt am 7.12.19 hat sich in diesem Fall bewusst nur an die Frauen* der Südseite und der Nordseite gerichtet. Das Format war ausgelegt, um die aktiven Frauen*, die auf der Südseite das Frauen*frühstück bzw. im NKZ das Spielplatzfrühstück organisieren, zusammen zu bringen, von denen sieben teilgenommen haben. In einem geschützten Raum sollte ein Austausch ermöglicht werden. Mit vielfältigen moderierten Methoden sollte ein Prozess angestoßen werden, um Wünsche und Zukunftsperspektiven gemeinsam zu erarbeiten. In einem ersten Schritt ging es dabei darum zu ermitteln, wo die Frauen* jeweils für sich gerade stehen, um dann in einem zweiten Schritt zu den Wünschen und Ideen für den konkreten Ort, das Kottbusser Tor, zu kommen. Ein Schwerpunkt der Arbeit besteht darin, die Frauen* dabei zu unterstützen herauszufinden, was ihnen wichtig ist, was sie sich wünschen – und wie es umgesetzt werden kann.

Dieses Format dient dem Empowerment der Frauen* und der Stärkung ihrer Selbstorganisation. Mit der Sensibilität

für ihre Situation, die häufig eine kontinuierliches Engagement in Arbeitsgruppen nicht zulässt, soll so ein Zugang zu Mitgestaltung des Ortes eröffnet werden. Zugleich ist es eine wichtige Grundlage für die Weiterentwicklung bestehender Strukturen und zur Förderung des nachbarschaftlichen Zusammenhalts. Dieses Format sollte unbedingt fortgesetzt und ausgeweitet werden.

F) Schulung Mieterratsgründung

Zur Unterstützung der Mieterratsgründung in den Südblöcken hat am 23.8.2019 eine Schulung im Gecekondu mit sechs Teilnehmer*innen stattgefunden. Eine Vertreterin des Mieterrats NKZ stellte zunächst den Prozess der Mieterratsgründung im NKZ dar. Anhand der Unterlagen des Mieterrats NKZ – der Wahlordnung, der Satzung und der Geschäftsordnung - wurde die Struktur des Mieterrats erläutert. Dann ging es um die konkrete Wahlvorbereitung durch ein Gründungskomitee und die Durchführung der demokratischen Wahlen, inklusive der Bildung einer unabhängigen Wahlkommission. Diese Schulung war sehr effektiv, da offene Fragen direkt beantwortet werden konnten. Der Prozess der Mieterratsgründung in den Südblöcken konnte durch diesen Wissenstransfer im Rahmen des Projekts unterstützt und erfolgreich umgesetzt werden.

➔ Fazit zum Format Workshop

Ebenso wie das Format öffentliche Veranstaltungen ist das Format Workshop ein effektives Instrument zur Verbesserung der Voraussetzungen für eine Verbreiterung der Basis und eine Erhöhung der Schlagkraft einer Mieterbewegung. Ein Problem stellt die Finanzierung derartiger Workshops dar, da sie nur manchmal ohne Honorar für den/die Durchführende*n angeboten werden können. Sie sollten aber auf jeden Fall fortgesetzt werden.

4.2.3 Versammlungen

Nachbarschafts- und Hausversammlungen sind ein seit der Gründung der Mieter*inneninitiative Kotti & Co in 2011 am Kottbusser Tor etabliertes Format zur Weitergabe von Informationen, Mobilisierung von Aktiven und kollektiven Entscheidungsfindungen. Auch für den Mieterrat NKZ ist dieses Format seit der Gründung 2016 ein wichtiges Instrument der basisdemokratischen Selbstorganisation. *innen kommen zusammen und nach einer Vorstellung der Moderator*innen und ggf. einem Input findet eine offene Diskussion statt. Abschließend werden Vereinbarungen getroffen. Es handelt sich um ein niedrigschwelliges Format zur Ansprache aller fünf Beteiligungstypen. Welche sich davon am stärksten angesprochen fühlen, hängt vom jeweiligen Thema und Kontext ab.

Im Projekt wurden sowohl Nachbarschaftsversammlungen, Hausversammlungen in einzelnen Häusern wie auch gemeinsame Versammlungen mehrerer Häuser durchgeführt. Eingeladen wurde immer über mehrere Wege: schriftlich per Aushang oder/und Einladung im Briefkasten, über Chat-Gruppen sowie per Tür-zu-Tür-Ansprache.

Hausversammlungen in einzelnen Häusern sind die am einfachsten zu organisierende Variante des Formats. Der Aufwand ist geringer als bei den anderen Varianten. Im Projekt wurden Hausversammlungen ausschließlich dort durchgeführt, wo mindestens ein*e Mieter*in aus dem jeweiligen Haus sich bereit erklärte, die Verantwortung für die Ansprache der Adressat*innen und die Vorbereitung und Durchführung der Versammlung zu übernehmen. Die Mieter*innen wurden bei der >Tür-zu-Tür-Ansprache von der AG Kotti Süd und bei der Vorbereitung und Durchführung der Versammlung von den Mitarbeitenden des Projekts unterstützt. So bildet sich allmählich ein Pool von Mieter*innen, die in die Lage versetzt werden, Versammlungen zu organisieren.

Größere Kiez- oder Blockversammlungen verlangen wesentlich mehr Ressourcen, sowohl bei der Ansprache, da ganze Häuserblöcke erreicht werden sollen, als auch bei der Durchführung der Versammlung selbst. Es wird eine große Anzahl von Personen für mehrere Stunden oder Tage sowie ein geeigneter Raum für viele Personen gebraucht. Aus die-

sen Gründen haben solche Versammlungen im Projektzeitraum nur zwei Mal stattgefunden.

Die Projektpraxis hat gezeigt, dass Hausversammlungen überwiegend positiv verlaufen. Ein Wirksamkeitsindikator sind die anschließend an die Versammlungen gegründeten Hausverteiler, üblicherweise Telegram oder WhatsApp Nachrichtengruppen. Acht Häuser am südlichen Kottbusser Tor verfügen nun über solche Verteiler, die sich als wirkungsvolles Kommunikationsmittel zur Koordinierung der Mieter*innen, wie etwa bei Heizungsausfällen, erwiesen haben (>Kommunikationsformate).

Drei Faktoren beeinflussen die Höhe der Beteiligung: das Thema der Versammlung, der Ort und die Ansprache. Versammlungen, die anlässlich von Warmwasser- und Heizungsausfällen stattfinden, sind immer gut besucht, vorausgesetzt dass der zeitliche Abstand zum Ausfall gering ist. Das gleiche gilt für Mieterhöhungen. Für solche dringende Themen lassen sich alle Beteiligungstypen mobilisieren, auch diejenigen mit geringen zeitlichen Ressourcen, wie etwa der prekär und gut vernetzter Typ und der On-Off-Typ. Die Schwierigkeit besteht darin, dass das Zeitfenster relativ eng ist. Es gelingt nicht immer, innerhalb von wenigen Tagen Mieter*innen aus einem betroffenen Haus zu finden, die eine Versammlung mitorganisieren wollen. Bei weniger dringenden Themen, wie etwa das Auslaufen der Sozialbindungen, existiert zwar kein zeitlicher Druck. Angesprochen fühlen sich aber nur Typen, die sich langfristig oder aus Prinzip einbringen wollen, wie etwa der Typ Einzelkämpfer*in.

Der Versammlungsort trägt ebenfalls maßgeblich zur Höhe der Beteiligung bei: Wenn dieser sich im Haus selbst befindet, insbesondere im Eingangsbereich, führen der kurze Weg und die Vertrautheit zur erhöhten Beteiligung. Der Hauseingang als Versammlungsort hat zudem den positiven Nebeneffekt, dass Mieter*innen, die während der Versammlung das Haus betreten oder verlassen, oft auch teilnehmen oder zumindest sich kurz informieren lassen. Andererseits sind Hauseingänge oft, insbesondere im Winter, ungenügend beheizt und beleuchtet und manchmal auch ohne ausreichende Sitzmöglichkeiten. Das erhöht den organisatorischen Aufwand erheblich. Eine persönliche Ansprache kurz vor dem Versammlungsbeginn hat sich in den meisten Fällen als besonders wirksam erwiesen, vorausgesetzt, dass Mieter*innen aus dem Haus selbst dabei sind. Mehr Informationen zur Ansprache sind im Abschnitt >Tür zu Tür zu finden.

Hausversammlungen sind das Hauptinstrument der nachbarschaftlichen Organisation als der Ort, wo demokratische Entscheidungsfindung und Partizipation bei wichtigen Themen mit große Auswirkungen auf die Lebensqualität praktiziert werden kann.

Aus der Praxis:

Hausversammlung Kohlfurter Str. 11

Am 16.11.2019 fand eine Hausversammlung in der Kohl-

furter Str. 11 statt. Das Haus hat 18 Wohnungen, bewohnt von Familien und Wohngemeinschaften. Ziel war der Austausch über die in letzter Zeit aufgetretenen mehrtägigen Warmwasser- und Heizungsausfälle und die Gründung eines Hausverteilers. Die Aktion wurde zunächst in der AG Kotti Süd besprochen. Zwei Mieter*innen aus dem Haus erklärten sich bereit, die Versammlung vorzubereiten und zu moderieren. Dabei wurden sie durch zwei Projektmitarbeiter unterstützt. Auf einem gesonderten Vorbereitungstreffen wurden die wichtigsten Moderationsprinzipien besprochen sowie Aushänge und ein Plakat mit der Tagesordnung vorbereitet. Die Versammlung wurde zunächst schrift-

lich per Aushang an Haustür und im Fahrstuhl angekündigt. Am Tag der Versammlung haben Mieter*innen und Projektmitarbeiter*innen den Hauseingang mit vom Projekt bereitgestellten Moderationsmaterialien gestaltet. Mitgebrachte Snacks, Klappstühle und Sitzkissen sorgten für eine gemütliche Atmosphäre. Kurz vor dem Versammlungsbeginn sind die beiden Mieter*innen durch das Haus gelaufen und haben die Nachbar*innen persönlich eingeladen. Dabei wurden sie spontan von einer der angesprochenen Personen unterstützt. Bei Versammlungsbeginn waren ca. 10 Mieter*innen anwesend, weitere sind während der Versammlung dazugestoßen. Die Projektmitarbeiter*innen unterstützten die Mieter*innen bei der Moderation und haben ins Türkische übersetzt. Abschließend wurde eine WhatsApp Gruppe eingerichtet, die die koordinierte Aktion der Mieter*innen bei einem neuen Warmwasserausfall ermöglichte.

Hausversammlung Admiralstr. 3-5 & Kohlfurter 13, 39

Wie bereits im Abschnitt >Tür zu Tür erwähnt handelte es sich bei den Häusern Admiralstr. 3-5 und Kohlfurter Str. 13, 39 um insgesamt ca. 80 Mietparteien, die zu einer gemeinsamen Versammlung eingeladen werden sollten. Zentrales Anliegen war das Auslaufen der Sozialbindungen. Es wurden deshalb 30-40 Personen erwartet. Die Bäckerei in der Kohlfurter Str. 13, wo täglich viele Adressat*innen einkaufen, schien ein guter Ort für das Treffen zu sein: sie liegt in einem der fünf Häuser, bietet ausreichenden Platz mit vielen Tischen und Stühlen, wo viele Anwohner*innen in ihrer Freizeit verweilen, die Rückmeldungen während der Tür-zu-Tür-Ansprache waren positiv. Die Ansprache erfolgte unmittelbar vorher mit Mitgliedern der Gruppe, allerdings ohne Nachbar*innen aus dem Haus selbst.

Trotzdem sind auf der Versammlung um 18 Uhr nur fünf Personen erschienen. Wichtigster Grund ist der Anlass der Versammlung. Versammlungen sind immer dann am besten besucht sind, wenn ein drängendes Problem aktuell vorliegt, was hier nicht der Fall war. Ein weiterer möglicher Grund ist der Versammlungsort: der Raum ist abends schlecht beleuchtet und belüftet und relativ laut, was letztendlich die Zugangshürde erhöht. Einzelne Hausversammlungen sind deutlich effizienter, auch wenn das Thema viele Häuser betrifft.

Vollversammlung NKZ 08.12.2019

Ähnlich wie im vorangegangenen Beispiel war die Beteiligung

an der Mieter*innen-Vollversammlung vom 08.12.2019 eher gering. Die Versammlung fand an einem Sonntagabend in der Bäckerei Simitdchi statt, wo auch vorangegangene Versammlungen stattfanden. Zu der Versammlung wurde über die Tür-zu-Tür-Ansprache eingeladen, über den Email-Verteiler des Mieterrats, die verschiedenen WhatsApp-Verteiler und über Aushänge in den Aufgängen und Fahrstühlen.

Die Projektmitarbeiter*innen unterstützten den Mieterrat bei der Vorbereitung durch Moderationsmaterialien und Technik. Es gab Gebäck und Tee für die Mieter*innen, um eine einladende Atmosphäre zu schaffen. Eine angebotene Übersetzung ins Türkische wurde nicht in Anspruch genommen. Von Vertreter*innen der jeweiligen AG's wurde über den Stand der Kooperation mit der Gewobag, den neuen Nachbarschaftsraum sowie das Spielplatzprojekt informiert. Anschließend gab es Raum für eine offene Diskussion, Anliegen der Nachbar*innen wurden auf einer Flipchart gesammelt. Im Anschluss fand außerdem die Versammlung des Nachbarschaftsvereins (Nachbarschaftsraum Neues Kreuzberger Zentrum e.V.) statt.

Gründe für die geringe Beteiligung könnten in diesem Fall zum einen der Ort sein. Das Simitdchi schien geeignet für Versammlungen, da Vielen bekannt, barrierefrei zugänglich und ausreichend groß. Die Befürchtung war, dass der neue Nachbarschaftsraum für die Versammlung zu klein und in der Nachbarschaft noch nicht bekannt genug sein könnte. Vor allem aber der Tag, Sonntag Abend, könnte ein weiterer Grund sein. Es ist nicht leicht herauszufinden, welcher Wochentag der geeignetste ist für eine solche Versammlung, um möglichst viele der Beteiligungstypen erreichen zu können.

Hausversammlung NKZ 15.02.2020

Die nächste Versammlung, die erste Hausversammlung 2020, am 15.02., wurde von aktiven Mieter*innen aus der AG Nachbarschaft selbst initiiert. Sie wurden von den Projektmitarbeiter*innen bei der Vorbereitung und Durchführung unterstützt. Die Versammlung fand diesmal im neuen Nachbarschaftsraum statt und wurde auf Türkisch und Deutsch abgehalten. Anlass war die aktuelle Situation im Haus. Dies betraf insbesondere kaputte Türschlösser und den unhaltbaren Zustand der Treppenhäuser, die im Winter vermehrt von Wohnungslosen und Drogenkonsumenten genutzt werden, sowie andere Mängel bzw. Verschlechterungen

seit der Verwaltung durch die Gewobag. Nach einer kurzen Begrüßung und Einleitung, Vorstellung aktueller Themen wie der Nutzung des Nachbarschaftsraum, dem Stand des Spielplatzprojekts und der Einladung zur Vorbereitung des nächsten Nachbarschaftsfests, ging es darum, gemeinsam Vorschläge zu einer Verbesserung der Situation auf der Flipchart zu sammeln. Das bedeutete zum einen, sich Konkretisierungen zu überlegen, wie eine neue Verwaltung vor Ort aussehen könnte und zum anderen anschließend die Forderung auf einer Unterschriftenliste zu bündeln. Darüber hinaus wurde der Wunsch nach einer Mieter*innen-Sprechstunde zum Ausdruck gebracht.

Die Versammlung war sehr gut besucht, fast 40 Nachbar*innen waren gekommen. Auf den Verteiler zur Vorbereitung des nächsten Festes haben sich fast alle Versammelten eingetragen. Die Diskussion war sehr lebhaft, die Stimmung sehr engagiert und positiv.

Dieses Beispiel zeigt erste Erfolge des Projekts beim Aufbau einer Selbstorganisation und beim Empowerment der Mieter*innen, wofür der Nachbarschaftsraum ein zentrales Element ist. Die Identifikation mit dem Ort, das Selbstbewusstsein und das Engagement der Mieter*innen wachsen hier. Es zeigt sich aber auch, dass diese Prozesse sensibel sind und viel Zeit und Unterstützung bedürfen.

→ Fazit zum Format Versammlungen

Mieter*innenversammlungen sind das klassische Mittel, den Einfluss von Mieter*innen auf die Verwaltung des Hauses voranzutreiben. Sie sind in der Regel schnell zu organisieren und niedrigschwellig. Allerdings ist der Umfang der Beteiligung sehr stark von aktuellen Anlässen – in der Regel von aktuellen Problemen - abhängig. Häufig bleibt es bei kurzfristigen Reaktionen auf das aktuelle Thema ohne eine langfristige Verbesserung des Organisationsgrads der Mieter*innenschaft. Ein positiver Effekt ist stets die Erhöhung des Bekanntheitsgrads im Haus oder Quartier und damit eine Verbesserung der Kommunikationsstruktur. Dies gilt besonders stark für solche Formate wie das Frauen*frühstück.

Auch in Zukunft werden Mieter*innenversammlungen ein wichtiges Format bleiben. Allerdings muss es noch stärker als bisher mit längerfristig wirksamen Formaten verbunden werden.

4.2.4 Frauen*frühstück / Gecekondu Abend / Nachbarschaftsfeste

In diesem Abschnitt werden Formate diskutiert, die das nachbarschaftliche Miteinander in den Vordergrund stellen. Es geht primär nicht um die Verbreitung von Informationen und den Aufbau einer Mieter*innenstruktur, sondern vor allem um das Kennenlernen und Austauschen jenseits von Tagesordnungen und strenger Moderation.

Über diese Formate sollen vor allem diejenigen Beteili-

gungstypen erreicht werden, die aufgrund von mangelndem Interesse oder Ressourcen sich nicht kontinuierlich engagieren können/wollen (On-Off Typ, prekärer und gut vernetzter Typ) oder dem sozialen Miteinander einem hohen Wert beimessen (kommunitärer Typ).

A) Frauen*frühstück

Der Impuls für dieses Format kam von Frauen* aus der

Kerngruppe von Kotti & Co. Ausgangspunkt war die Feststellung, dass beinahe alle Angebote an Wochentagen abends oder an Wochenenden stattfinden, um berufstätige Mieter*innen besser erreichen zu können. Dadurch werden Menschen ausgeschlossen, vor allem Frauen*, deren Hauptarbeit reproduktive Tätigkeiten sind, wie etwa das Sorgen für schulpflichtige Kinder und lohnarbeitende Männer. Um diese Gruppe zu erreichen, wurde das Format ‚Frauen*frühstück‘ entwickelt.

Frauen* aus der Nachbarschaft treffen sich zweiwöchentlich, dienstags um 10 Uhr, im Protest-Gecekondu. Es wird gemeinsam gefrühstückt und sich ausgetauscht ohne inhaltliche Einschränkungen oder Vorgaben.

Das gemeinsame Frühstück erzeugt eine gemütliche Atmosphäre, die für die Niedrigschwelligkeit des Formats entscheidend ist. Bei den ersten Treffen sorgten die Initiator*innen über das Projekt für Getränke und Snacks, mittlerweile werden Speise und Getränke auch von den Teilnehmerinnen mitgebracht.

Bereits beim ersten Treffen etablierte sich Türkisch als Hauptsprache, da die Initiator*innen von Kotti & Co ebenfalls türkischsprachig sind. Das ermöglicht die Teilnahme älterer Frauen* mit geringeren Deutschkenntnissen. Es wird eine Übersetzung ins Deutsche angeboten, die gelegentlich in Anspruch genommen wird.

Der Raum steht bis zum späten Nachmittag zur Verfügung, so bleiben einige Teilnehmerinnen bis um 14 Uhr im Protest-Gecekondu. Das Format ermöglicht eine unregelmäßige Teilnahme, manche Teilnehmerinnen schauen kurz vorbei, andere bleiben länger. Der Kern besteht aus fünf Frauen*, an jedem Termin nehmen bis zu 15 Personen teil.

Obwohl dies nicht durch Aktive des Projektes oder von Kotti & Co per Tagesordnung oder anderweitiger inhaltlicher Einschränkungen vorgegeben ist, sind die Probleme rund um das Wohnen und die Miete bei jedem Termin ein wichtiges Diskussionsthema – aufgrund ihres enormen Einflusses auf den Alltag. Das Format eignet sich als Ort des informellen und niedrigschwelligen Weiterreichens von Informationen über alltagsnahe Themen, wie etwa Mieter*innenrechte bei Heizungsausfällen, die Beantragung des Mietzuschusses für den Sozialen Wohnungsbau und das Auslaufen der Sozialbindungen. Die Teilnehmerinnen von Kotti & Co und der AG Kotti Süd sorgen für die verlässliche Beantwortung von Fragen, für Infomaterial und den Verweis auf Beratungsmöglichkeiten. So stellt das Frauen*frühstück einen Raum dar, wo der nachbarschaftliche Zusammenhang gestärkt wird, Informationen alltagsnah vermittelt und die Adressat*innen auf den aktuellsten Stand gebracht werden, um in künftige Aktionen sich einbringen zu können. Die Teilnehmenden werden zu Multiplikator*innen.

Das Format wurde mittlerweile etabliert. Der erste Termin fand am 5.11.2019 und seitdem jede zweite Woche bis zur

Unterbrechung aufgrund der Covid-19 Pandemie im März 2020 statt.

B) Gecekondu Abend

Dieses Format ist ein weiterer Versuch, dem sozialen Miteinander Vorrang gegenüber Informationsvermittlung und strukturierten Abläufen zu geben. Geplant war ein fester Abendtermin im Protest-Gecekondu, bei dem verschiedene niedrigschwellige Angebote ausprobiert werden können. Nachbar*innen würden ihre Ideen für einen gemütlichen gemeinsamen Abend mit Unterstützung der AG Kotti Süd umsetzen. Ziel war, durch die Vielfalt der Angebote Nachbar*innen mit unterschiedlichen Interessen zu erreichen, die bisher kein explizites Interesse am nachbarschaftlichen Engagement gezeigt hatten. So könnten neue Kontakte geknüpft werden, um anschließend eine Versammlung im jeweiligen Haus zu organisieren. Die Idee wurde zunächst von vielen Nachbar*innen als gut empfunden. Durch den ressourcenverzehrenden Strukturaufbau in anderen Formaten kommt jedoch das Format in der Verwendung der derzeitigen Ressourcen zu kurz und erscheint im Alltag zunächst wenig prioritär. Darüber hinaus scheinen derzeitig Aktive keinen Bedarf an einem zusätzlichen Format zu haben. Da es als ein niedrigschwelliges Einstiegsformat gedacht war, bleibt die Bespielung offen für alle Interessierten und kann so sowohl für die Einbindung neuer Nachbar*innen als auch als Gesprächs- und Austauschplattform für langjährig Aktive im zukünftigen Strukturaufbau eine Rolle spielen. Das Format fokussiert die Einbindung des „kommunitären“, des „On-off“ als auch des „prekär und gut vernetzten“ Typs. Dabei gilt es, die Inhalte flexibel auf die Bedarfe der Formaträger*innen abzustimmen.

C) Nachbarschaftsfeste

Die AG Kotti Süd und die Projektmitarbeiter*innen nutzen Gelegenheiten, in denen die Nachbar*innen zusammenkommen, um Mieter*innen anzusprechen und Infomaterial zu verteilen. Solche Aktionen ermöglichen mit relativ geringem Aufwand das Erreichen vieler Mieter*innen, stärken den nachbarschaftlichen Zusammenhang und erhöhen das Informationsniveau.

So hat Kotti & Co am 15.6.2019 das siebte Jubiläum des Protest-Gecekondu gefeiert. An dem Fest nahmen ca. 300 Menschen teil, ein großer Teil davon waren Mieter*innen vom Kottbusser Tor und der nahen Umgebung. Es wurde die Informationsblatt Kotti-Info verteilt sowie Plakate für die Aktion „Wir bleiben alle Kotti“. Die Mitglieder der Aktions-AG organisierten auch eine Transparent-Aktion zum Erhalt des Sozialen Wohnungsbaus am Kottbusser Tor.

Das gemeinsame Feiern des Iftars, des abendlichen Fastenbrechens im Ramadan, wurde im NKZ von einer jugendlichen Nachbarin am Samstag, den 25.06.2019 organisiert. Sie trat mit ihrer Idee an die AG Nachbarschaft und den Mieterat heran. Mit deren Unterstützung übernahm sie selber die Gestaltung und Verteilung der Einladungsflyer und die Organisation des Festes. Alle Nachbar*innen waren eingeladen – ohne Unterschied der Religion und Herkunft – die Resonanz

war unglaublich positiv. Eine lange Tafel wurde im "urbanen Wohnzimmer" des NKZ (zwischen Spielplatz und Nachbarschaftsraum) aufgebaut und mit Blumen geschmückt. Alle brachten etwas zu essen mit und versammelten sich bei Einbruch der Dunkelheit. In diesem Fall fand kein Verteilen von

Infomaterial statt – jedoch ein intensiver Austausch und persönliche Ansprache. Vor allem ist dieses gemeinsame Iftar als ein weiterer und wesentlicher Bestandteil der Selbstorganisation, des Zusammenhalts und respektvollen Miteinanders einer Nachbarschaft aus über 40 Nationen zu sehen.

4.3 Kommunikationsformate

Neben dem stetigen Organisationsaufbau haben wir unterschiedliche Kommunikationsformate eingeführt. Ziel ist es, die Grundvoraussetzungen für den Austausch und für sozialen Zusammenhalt und Teilhabe zu stärken sowie den Zugang zu Informationen zum Stand der Eigentumsverhältnisse, dem Bindungsende, Mietzuschuss, zu den Beteiligungsstrukturen etc. zu gewährleisten. Wie oben skizziert bilden sich unsere Kommunikationsformate in konkreten Medien und auch in Strukturen ab. Das Kottbusser Tor ist ein superdiverser Ort mit entsprechend vielen Communities und Teilöffentlichkeiten. Kollektive Bezugspunkte, die neben realen sozialen Begegnungen unterschiedlichster Natur auch Medien sein können, diese spielen daher eine besondere Rolle. Diese Medien (meist Printprodukte, aber auch digitale Applikationen) stellen eine Art Brücke zwischen den Individuen und der Allgemeinheit dar. Sie schaffen über die Vermittlung von Inhalten hinaus auch immer einen Identifikationsraum für den eigenen Bezug zum (gemeinsamen) Kiezgeschehen.

Der stetige Fluss an Mitteilungen in den unterschiedlichsten Kommunikationsformaten (Treffen, Begegnungen, Medien) entwickelt über einen langen Zeitraum hinweg ein "Meta-Narrativ" ("Wir = Kotti") und dient somit dem Aufbau eines sozialen Zugehörigkeitsgefühl, das als Ziel in nachhaltige Organisationsstrukturen mündet. Durch die stetige Projektarbeit ist sowohl der Informationsgrad der Bewohner*innenschaft als auch die Identifikation mit dem (zu gestaltenden sozialen Gefüge) Kottbusser Tor gestiegen.

Im Folgendem werden drei Kommunikationsformate vorgestellt und diskutiert:

- *Tür-zu-Tür-Ansprache*
- *Hausverteiler*
- *Kotti-Info*

4.3.1 Tür-zu-Tür -Ansprache

„Tür-zu-Tür“ ist ein niedrigschwelliges Format der direkten Ansprache und entstammt der Methode der 1 zu 1 Gespräche, die im gewerkschaftlichen Organizing zur Auslotung von Problemlagen und Ressourcen und zur Aktivierung der Adressat*innen sehr verbreitet ist. Die Methode wird seit Jahren von Kotti & Co verwendet. Im Rahmen des hier beschriebenen Projekts wurde die Tür-zu-Tür-Ansprache zu verschiedenen Zwecken genutzt: Um über das Auslaufen der Sozialbindungen zu informieren, um zu Versammlungen oder Nachbarschaftsfesten einzuladen und um auf Kampagnen und Veranstaltungen aufmerksam zu machen. Dementsprechend fanden an den Wohnungstüren entweder kurze Einladungsgespräche oder längere Austausch- und Informationsgespräche statt. Angesprochen wurden alle Beteiligungstypen.

Inhaltlich ist das Format sehr flexibel: Nach einer kurzen Vorstellung und Klärung des Anliegens haben die angesprochenen Personen die Möglichkeit, Fragen zu stellen, um so für sie relevante Informationen zu bekommen. Die Adressat*innen haben im Gespräch auch die Möglichkeit, weitere, ihnen wichtige aktuelle Themen anzusprechen. Abschließend werden sie eingeladen, selbst an einer bevorstehenden Veranstaltung teilzunehmen oder weitere Partizipation mitzugestalten. Die Ansprache kann mit der Verteilung entsprechenden Infomaterials kombiniert werden. Über die Verbreitung von Informationen hinaus können regelmäßige erfolgreiche Tür-zu-Tür-Aktionen aufgrund ihres persönlichen Charakters zur Stärkung des nachbar-

schaftlichen Zusammenhalts führen. Die Ansprachen fanden meistens an Wochenenden statt, um möglichst viele Adressat*innen zu Hause erreichen zu können.

Generell lässt sich feststellen, dass die Gespräche mehrheitlich gut angenommen werden. In den meisten Fällen sind den Angesprochenen die Aktiven selbst oder Kotti & Co, bzw. der Mieterrat NKZ bereits bekannt. Der Erfolg lässt sich aber kaum vorhersagen, da die Wirksamkeit der Ansprache von vielen Faktoren abhängt: Zum einen spielen die soziale und sprachliche Nähe sowie die Repräsentation eine sehr gewichtige Rolle. Es ist äußerst hilfreich, die Adressat*innen in ihrer Erstsprache anzusprechen, insbesondere wenn persönliche Kontakte schon bestehen. Alter und Geschlecht der Teilnehmenden sind ebenfalls wichtige Faktoren. Zum anderen sollten alle an der Ansprache Teilnehmenden auf dem gleichen Informationsstand sein, um gerade bei längeren Gesprächen konkrete Fragen beantworten zu können. Dieser Informationsstand lässt sich durch regelmäßige Teilnahme an Treffen und ggf. Schulungen vor der jeweiligen Ansprache herstellen.

Tür-zu-Tür-Ansprache ist somit ein niedrigschwelliges, aber organisatorisch sehr anspruchsvolles Format. Zwar kann eine große Anzahl an Adressat*innen erreicht werden. Dazu werden aber viele Mitwirkende gebraucht, die sich mehrere Stunden Zeit nehmen, in von Sprache, Gender und Alter her gemischten Zweier-Teams arbeiten und im Idealfall die Adressat*innen bereits persönlich kennen.

Unsere Praxis zeigt, dass das Format zu erfolgreichen Mobilisierungen/Aktivierungen der Mieter*innen führen kann, auch wenn die vorhandenen Ressourcen weit entfernt vom Idealfall sind. Daher würde das Projekt von mehr Ressourcen für Übersetzung, Durchführung von Schulungen und Aufwandsentschädigungen für Teilnehmer*innen spürbar profitieren, denn die Teilnahme an Tür-zu-Tür-Aktionen stellt für Ehrenamtliche eine hohe, vor allem zeitliche Ressourcenbelastung dar.

Aus der Praxis:

Wenn Hausversammlungen organisiert werden, wird im Vorfeld die Tür-zu-Tür-Ansprache eingesetzt. So war am 16.2.2020 um 18 Uhr eine Versammlung der Häuser Admiralstr. 3-5 und Kohlfurter Str. 13, 39 geplant, um die Mieter*innen über das Auslaufen der Sozialbindungen ab 2022/2023 zu informieren. Acht Mieter*innen trafen sich bereits um 14 Uhr desselben Tages im Protest-Gecekondu und nahmen an einer kurzen Schulung teil. Da weder die Vermieter noch die Stadt die Mieter*innen ausreichend informiert hatten, sind Gerüchte im Umlauf, wie etwa, dass mit dem Auslaufen der Bindung alle Mietverträge sofort gekündigt würden. Es ist deshalb wichtig, dass sich alle an der Ansprache Teilnehmenden zu den Kernpunkten aufklären können, wenn sie Mieter*innen zu einer Versammlung über dieses Thema einladen. Infomaterial ('Kotti-Info') zum Verteilen sowie Aushänge über die Versammlung wurden mitgenommen. Anschließend sind die Aktiven in Zweier-Gruppen in die Häuser gegangen und haben an jeder Wohnungstür geklopft. Insgesamt sollten ca. 90 Wohnungen erreicht werden, ungefähr bei der Hälfte wurden Mieter*innen aus dem jeweiligen Haushalt angetroffen. Die Teilnehmer*innen haben sich als in der AG 'Kotti Süd' aktive Nachbar*innen vorgestellt und zur Versammlung eingeladen. Nach Bedarf wurden Nachfragen beantwortet. Gesprochen wurde überwiegend deutsch und türkisch und in Einzelfällen auch arabisch und englisch. Die Aktion dauer-

te ungefähr zwei Stunden, so dass der gesamte Aufwand für acht Personen, inklusive Vorbereitung und Schulung, drei Stunden pro Person betrug. Nach der Tür zu Tür Ansprache versammelten sich die Teilnehmenden am Versammlungs-ort. Es hat sich erwiesen, dass die Tür-zu-Tür-Ansprache besser funktioniert, wenn Mieter*innen aus dem jeweiligen Haus ihre Nachbar*innen ansprechen.

Die Tür-zu-Tür-Ansprache im NKZ hat bei immerhin etwa 300 Wohnungen und den nochmal ca. 100 Gewerbeeinheiten die Ressourcen des Projekts deutlich überstiegen. Bei der Aktion wurde zu der bevorstehenden Hausversammlung eingeladen, das Kotti-Info verteilt und über den neuen Nachbarschaftsraum informiert. Darüber hinaus wurden Anliegen der Nachbar*innen erfragt. Die unmittelbaren Reaktionen waren sehr positiv, haben viel Zustimmung und auch Bereitschaft zu weiterreichendem Engagement gezeigt.

Zum Beispiel wurde von einem Nachbarn im Ruhestand der Vorschlag vorgebracht, einen eigenen Club für die Jugendlichen am Kotti einzurichten mit dem konkreten Angebot, von besagtem Nachbarn einen solchen Club auch zu betreuen. Der Bedarf nach einem eigenen Jugend-Raum wurde mehrfach geäußert, insbesondere bei den entsprechenden Altersgruppen. Ein solcher Treffpunkt für die Jugendlichen fehlt, da es zwar umliegende Einrichtungen gibt, wie die Naunyn Ritze, diese aber von den Jugendlichen am Kotti aufgrund von subkulturellen Codes und diversen anderen Distinktionen nicht in Anspruch genommen werden können. Und auch im Mieterrat NKZ gäbe es entsprechende Kontakt/Vermittlungs-Personen, die ein solches Projekt mit betreuen würden. Es hat sich gezeigt, dass eine Übersetzung ins Türkische sehr wichtig ist, was jedoch ehrenamtlich nur in einem Fall zu organisieren war. In der folgenden Projektphase sollte dieses Format für das NKZ angepasst und weiterentwickelt werden, vor allem benötigt es für eine erfolgreiche Umsetzung mehr Ressourcen.

4.3.2 Hausverteiler

Auf den von der Projektgruppe initiierten Hausversammlungen wurde für die einfachere Kommunikation unter den Bewohner*innen eines Hauses vorgeschlagen, mittels Messenger-Diensten wie z.B. Whatsapp, Telegramm oder Signal zu kommunizieren. Diese Art der digitalen Hausverteiler sind mittlerweile in acht Objekten am Kottbusser Tor implementiert. Hausverteiler haben sich vor allem bei akuten Mängeln und Problemlagen in den Objekten bewährt. So können sich z.B. bei Heizungsausfällen oder ähnlichen Problemen Mieter*innen schnell über den Stand der Dinge austauschen.

Es handelt sich im allgemeinen um ein relativ niedrigschwelliges Kommunikationsformat, an dem potentiell alle Typen teilnehmen können. Schwierigkeiten bilden andererseits Sprachbarrieren oder das Fehlen von mobilen Endgeräten wie Smartphones.

Aus der Praxis:

Ab dem 13.1.2019 waren mehrere Objekte der Deutsche Wohnen am Kottbusser Tor, darunter die Häuser in der Kohlfurter Straße 9, 11 und 13, von einem Warmwasserausfall betroffen. Da es seitens der Hausverwaltung keine Informationen zum Ausfall gab, verständigten sich die Mieter*innen der Kohlfurter Straße 11 über die bereits im Anschluss zur Hausversammlung vom 16.11.2019 gegründete Whatsapp-Nachrichtengruppe und schrieben, gemeinsam mit Mitgliedern von Kotti & Co, eine Pressemitteilung, die am 16.1.2019 veröffentlicht wurde. Eine Berliner Tageszeitung berichtete über den Ausfall. Am darauffolgenden Tag wurde der Ausfall behoben.

Dieses Ereignis zeigt die Wirksamkeit niedrigschwelliger, digitaler Kommunikationsformate zur Stärkung des nachbarschaftlichen Zusammenhangs und zur Aushandlung und -formulierung von Forderung, die über das Alltägliche hinaus reichen.

Aus der Pressemitteilung:

„Diese Störungen, Fehlinformationen und Ausfälle haben System. Deswegen fordern wir heute – wie vor einem Jahr – unverzüglich:

1. Die Veröffentlichung des Baujahrs, der Art und Leistungstärke der Wärmeerzeugungsanlagen für alle

Wohnobjekte der Deutsche Wohnen am Kottbusser Tor. [...]

4. Wiedereinstellung von lokal ansässigen Hausmeister*innen für eine zumutbare Anzahl an Mietparteien, damit wir verlässliche Ansprechpartner*innen vor Ort haben. [...]

6. Die Rekommunalisierung der Deutsche-Wohnen-Bestände am Kottbusser Tor!“

4.3.3 Kotti-Info

Im Rahmen des Projektes haben wir ein Printmedium - das zweisprachige (deutsch / türkisch) Informationsblatt „Kotti-Info“ aufgebaut. Mit diesem Printmedium sollen möglichst alle Typen der Bewohner*innen, sowie der Gewerbetreibenden rund um das Kottbusser Tor erreicht werden. Auch hier geht es zum einen um die konkrete Weitergabe von Informationen, als auch darum, die Identifikation mit dem Kiezgeschehen zu steigern. Kotti-Info erscheint alle 4 Monate und wird aktuell durch das Projektteam redaktionell bearbeitet. Bisher sind 3 Ausgaben erschienen, die unter www.kotti-info.de eingesehen bzw. als PDF geladen werden können. Eine grundsätzliche Funktion des Kotti-Info besteht in der Herstellung eines sozialen Zusammenhalts am Kottbusser Tor, dem Aufbau eines Wir-Gefühls mit dem Mittel der Wissensvermittlung. Eine positive Kotti-Identität wird als Narrativ hergestellt, indem die starken Seiten des Kottbusser Tors besprochen werden wie nachbarschaftliche Hilfe und der Einsatz für die demokratischen Rechte. Gleichwohl sind die negativen Seiten am Kotti nie zu übersehen, die Armut, die Obdachlosigkeit, der Drogenmissbrauch. Auch diese Themen werden in Kotti-Info angesprochen und sind Teil der Perspektive, dass auch Konflikte und Problemlagen verhandelbar und gestaltbar sind.

Auf jeweils 32 Seiten (halbes Berliner Format) wird über die Wohnungsmarkt-Geschehnisse, Probleme und Beteiligungs-Aktivitäten rund um das Kottbusser Tor informiert. So wurden unter anderem die Arbeitsgruppen des Mieterrates NKZ und die Aktions-AG Kotti Süd vorgestellt, es wurde über das Spielplatz-NKZ-Beteiligungsverfahren be-

richtet, der Nachbarschaftsraum NKZ vorgestellt, Informationen zum Mietzuschuss für Mieter*innen im Sozialen Wohnungsbau vermittelt und die kostenfreie Mietrechtsberatung der Initiative Kotti & Co beworben. Kotti-Info wird in einer Auflage von 3000 Exemplaren gedruckt und an alle Haushalte rund um das Kottbusser Tor durch eine Tür-zu-Tür-Aktion verteilt. Darüber hinaus wird Kotti-Info in den Geschäften und öffentlichen Stellen, z.B. Bibliothek, Quartiersmanagement, Cafes) ausgelegt. Durch die zahlreichen positiven Rückmeldungen hat sich gezeigt, dass unter den Bewohner*innen Kotti-Info eine bedeutende konsolidierende Rolle im Aufbau eines Wissensstandes zur Wohnsituation (Miethöhen, Bindungsende, Organisationsformen, Beratungen) als auch des Kiezgeschehens im Allgemeinen spielt. Die redaktionelle Arbeit sollte unserer Einschätzung nach jedoch weiter professionalisiert werden. So muss u.a. die Frage der Niedrigschwelligkeit versus höherer Informationsstand formal als auch technisch geklärt werden. Es ist geplant, die redaktionelle Arbeit für Kotti-Info zukünftig für weitere Akteur*innen im Kiez zu öffnen. Aktuell (vor dem Hintergrund der Corona-Krise) ist die 3. Ausgabe in Arbeit. In dieser Ausgabe sind auch Informationsbeiträge des QM-Zentrum Kreuzberg enthalten. Weitere Träger im Kiez sollen eingebunden werden.

Der Produktionsaufwand (Text- und redaktionelle Arbeit, Übersetzung, Gestaltung, Layout) als auch die Distribution ist jedoch ressourcenaufwändiger als ursprünglich eingeplant. Dem sollte in einem möglichen Folgeprojekt entsprechend Rechnung getragen werden.

4.4 Fazit

Die Wohnanlagen um das Kottbusser Tor sind von einer superdiversen Mieter*innenschaft bewohnt. Dies bezieht sich gleichermaßen auf ihre soziale Lage, ihre kulturellen Hintergründe, ihre Erfahrungen und ihre Möglichkeiten. Wie im Rahmen von Rekomm I aufgezeigt, schlagen sich diese Voraussetzungen in den unterschiedlichen Möglichkeiten und Bereitschaften der einzelnen Bewohner nieder, sich für Selbstverwaltungsprozesse der Mieter*innenschaft zu interessieren und sich an ihnen zu beteiligen. Die Erfahrungsebenen der praktischen Arbeit in Rekomm II waren die Versuche, mit unterschiedlichen Beteiligungsformaten die diverse Mieter*innenschaft zu

interessieren und in einen Beteiligungsprozess einzubeziehen. Dazu wurden verschiedene Formate angewandt, die spezifisch für den jeweiligen Zweck ausgewählt und auf die Mieter*innenschaft bzw. ausgewählte Zielgruppen zugeschnitten wurden. Es hat sich gezeigt, dass ein solches differenziertes Vorgehen sinnvoll und effektiv ist. Dabei waren die Ergebnisse im Einzelnen, wie oben bereits dargestellt, unterschiedlich. Als ein spezifisches, immer wiederkehrendes Problem erweist sich, dass vielfach effektive Formate nicht adäquat genutzt werden können, weil die nötigen Ressourcen fehlen. Ein typisches Beispiel ist die Tür-zu-Tür-Ansprache.



5

KOTFLUCH
für MieterInnen & Co. wohnt in Unruhe
INFO

BERLIN,
NOT
FOR
SALE
VOM HEBBEL AN LIEF



Wohne Motion
alle Rechte!

SOZIAL
WOHNUNGEN
RETTEN
DEUTSCHE
WOHNEN
LEBENSQUALITÄT
CHAMP



LÖHNE RAUF
MIETEN
RUNTER

5. Fazit und Ausblick

Das Projekt (Re)kommunalisierung Plus hat das Ziel, den sozialen Zusammenhalt und die nachbarschaftlichen Beteiligungsstrukturen im Kontext der Wohnungsfrage am Kottbusser Tor zu stärken. Es geht um demokratische Partizipation und Mitbestimmung, darum, die Mieter*innenrechte zu stärken und den Zugang zu gesellschaftlicher Teilhabe zu ermöglichen – und zwar explizit in einer mehrfach marginalisierten Nachbarschaft wie am Kottbusser Tor. Bezugnehmend auf das im Koalitionsvertrag erklärte Ziel, den kommunalen Bestand insbesondere durch Ankäufe im sozialen Wohnungsbau zu erweitern und die Objekte am südlichen Kottbusser Tor wieder in Landeshand zu überführen, ist die Projektreihe inhaltlich und organisatorisch Teil des „Modellprojekts Kottbusser Tor“.

Die vorherigen Kapitel des vorliegenden Berichts haben einen tiefen Einblick in die Arbeit in der zweiten Phase des Modellprojekts (Re)Kommunalisierung Plus vermittelt. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die meisten der im Projektantrag gesetzten Ziele erreicht wurden. Im Folgenden werden die wichtigsten Ergebnisse noch einmal zusammengefasst:

Gewobag

Im nördlichen Untersuchungsgebiet ist die Institutionalisierung von Mieter*innen-Mitbestimmung vergleichsweise weit fortgeschritten. Der Mieterrat NKZ und die vorbereitende Einigung auf eine Kooperationsvereinbarung waren die wichtigsten Standbeine, auf die sich die Arbeit im NKZ konzentrierte, nämlich Haus- und Vollversammlungen, Workshops, Nachbarschaftsfeste und vor allem die Arbeit an dem basisdemokratischen AG-Modell sowie der Aufbau des Nachbarschaftsraums. Welche Voraussetzungen die jeweiligen Formate haben, um sie erfolgreich einzusetzen, ist in den vorigen Kapiteln detailliert ausgeführt, das betrifft insbesondere die Tür-zu-Tür-Ansprache, die zu den ressourcenintensivsten Formaten gehört. Über die allgemeine Stärkung der Beteiligung der Mieter*innen an ihren selbstgewählten Gremien hinaus wurden folgende konkrete Themen weitergebracht:

- Die Kooperationsvereinbarung wurde in einem intensiven Praxisprozess ausgetestet und evaluiert, sie soll als Modell für einen „Mieterrat Plus“ (Mieterrat mit erweiterten Mitbestimmungs- und ggf. Mitverwaltungsrechten) zum Ende der Projektlaufzeit abgeschlossen und umgesetzt werden.
- Der Mieterrat NKZ und die Gewobag haben mit der „Kuppel“-Ausschreibung ein erstes erfolgreiches Beispiel für eine gelebte Kooperation auf Augenhöhe entwickelt, der Mieterrat soll in der folgenden Projektlaufzeit in seiner Mitarbeit am Gesamtgewerbeentwicklungskonzept unterstützt werden.
- Die Mieter*innen wurden bei dem Aufbau des Nachbarschaftsraums und dem hierzu gegründeten Verein unterstützt. Damit ist eine erste Grundlage geschaffen für eine nachhaltige Selbstorganisation der Nachbarschaft.

Darüber hinaus gilt es, die niedrigschwelligen Beteiligungsformate auszuweiten und diese auch an die Strukturen des Mieterrates heranzuführen. Ziel ist es, eine selbstorganisierte und nachhaltige Struktur mit Hausverantwortlichen aus der Nachbarschaft aufzubauen. Die engere Einbeziehung der Gewobag in die Arbeit an dem „Modellprojekt Kottbusser Tor“ soll über regelmäßige gemeinsame Workshops umgesetzt werden. Eine bessere Objektverwaltung vor Ort ist die Forderung der Mieter*innenschaft des NKZ, erste Schritte in diese Richtung sind erreicht, der Mieterrat soll bei entsprechenden Verhandlungen mit der Gewobag weiter unterstützt werden.

Der Aufbau und die Koordination einer solchen komplexen Mitverwaltungsstruktur wie sie am NKZ erprobt wird, hat den Rahmen der im Projekt ReKomm II geförderten halben Stelle weit überschritten. Dabei kommt der hier geleisteten Pionierarbeit im Hinblick auf die Erweiterung der Mieter*innen-Mitbestimmung eine besondere Bedeutung zu. Als Schnittstelle zwischen den Gesamtmieterräten der LWU und den Mieterbeiräten an der Basis sowie auch in der stadtweiten Vernetzung mit anderen Mieter*inneninitiativen im Rahmen des Bündnisses „kommunal und selbstverwaltet wohnen“ (kusWo) gibt es mit dem Mieterrat NKZ ein Modell für eine zeitgemäße Mieter*innen-Mitbestimmung auf Augenhöhe, die damit Vorbild für andere Sozialsiedlungen in der Stadt sein kann.

Deutsche Wohnen

In den Beständen der Deutschen Wohnen existierten zu Beginn weder Mietervertretungen noch hat der mittlerweile DAX-notierte Konzern etablierte Wege, gemeinsam mit dem organisierten Mieter*inneninteresse die Bewirtschaftung und Quartiersentwicklung zu planen. Entsprechend fokussierte sich diese Phase der Projektreihe auf Aktivierung und Organizing, nämlich Tür-zu-Tür-Ansprache, Frauenfrühstück, Gecekondu-Abende, Hausverteiler und die Treffen der „AG Kotti Süd“.

Hierbei wurden eine Reihe neuer Formate - meist erfolgreich - erprobt, um marginalisierte Perspektiven besonders anzusprechen. Um die Nachhaltigkeit der entstandenen Struktur zu gewährleisten, sollen die angebotenen Beteiligungsformate weiter durchgeführt und erweitert werden. Konkret wurde erreicht:

- Die „AG Kotti Süd“ wurde gegründet und versammelt Mieter aus rund 15 Häusern.
- Messenger-Hausverteiler existieren in acht Häusern und haben bei Vermieterproblemen (Warmwasser-, Heizungs- und Fahrstuhlaußfall) ihre Wirksamkeit erwiesen.

In den Beständen der Deutsche Wohnen sind die strukturellen Filtereffekte etablierter (und wenig arbeitsintensiver) Formate besonders ins Gewicht gefallen. Der sehr erfolgreiche Verlauf dieser Projektphase ist nicht nur auf die Erkenntnisse der ersten Phase, sondern auch auf den

sehr hohen Aufwand zurückzuführen, mit dem hier entlang sonst unberücksichtigter Bedarfe und Fähigkeiten die Mieter*innen einbezogen wurden.

Der weitere Aufbau und die Formalisierung bzw. demokratische Legitimierung einer Struktur von Haussprecher*innen erfordert auch weiterhin kontinuierliche Durchführung von Tür-zu-Tür-Aktionen und Hausversammlungen, insbesondere angesichts der Regelmäßigkeit der auftretenden Probleme, deren gemeinsame Bewältigung gegenseitiges Vertrauen und das Potential zum weiteren Strukturaufbau schaffen. Das ist bei der großen Anzahl an Adressat*innen als ehrenamtliche Tätigkeit kaum zu bewältigen. Auch die zuverlässige Übersetzung, Schulungen und Workshops für Multiplikator*innen hängen von einer ausreichenden finanziellen Ausstattung ab.

Ziel ist es, eine Vertretungsstruktur von Haussprecher*innen aufzubauen, um die Interessen der Mieter*innenschaft gegenüber der DW artikulieren zu können und um die Organisation weiter zu formalisieren und zu verstetigen. Falls sich die Eigentumsstruktur, z.B. durch Ver- oder Vorkauf, ändert, können auf der Grundlage bisheriger Strukturen schneller Beteiligungsformate wie Mieterräte aufgebaut werden.

Admiralstr. 1– 6 Grundstücks-GmbH & Co. KG

Die Situation bei den Häusern Admiralstraße 1-2 & Skalitzer Str. 6 ist einerseits von der hohen Beteiligungsbereitschaft, andererseits von der akuten Verkaufssituation geprägt, die entweder in einer Kommunalisierung oder in der Übertragung an einen anderen privaten Investor münden wird.

Vor dem Hintergrund dieser anstehenden Veränderungen konzentrierte sich die Arbeit hier auf einer schnelleren Organisation. Dabei erwies sich der übergreifende Charakter des Projekts als sehr hilfreich. So konnten in Abendveranstaltungen und Workshops die Erfahrungen des Mieterrats im NKZ mit der Situation in der Admiralstraße direkt zusammengebracht werden. Dabei wurde sich vor allem auf die Gruppe der Mieter*innen konzentriert, die potentiell langfristig Verantwortung übernehmen können und wollen.

Im Einzelnen ist festzuhalten:

- Die Mieter wurden bei der Gründung und Wahl des Mieterrats unterstützt.
- Schulungen gewährleisteten den Wissenstransfer vom NKZ.
- Eine große Zahl der Mieter ist über die aktuellen Vorgänge informiert und in die Kommunikation eingebunden.

Die enge Verbindung der drei Lagen bei Deutsche Wohnen, Admiralstr. 1-6 GmbH & Co. KG und der Gewobag zeigte gerade in diesen Beständen seine größten Vorteile:

Je nach Ausgang der Verkaufsverhandlungen muss der Mieterrat bei seiner Aufgabe begleitet werden, sich mit den bereits durch die KoopV etablierten Beteiligungsstrukturen zu beschäftigen und auf die bereits etablierte Interessensvertretungsstruktur anzuwenden. Eine Kommunalisierung

würde hier den Weg zur weiteren Entwicklung des "Modellprojekts Kottbusser Tor" sehr erleichtern. Im Fall des Kaufs eines privaten Investors ist ein Prozess der Stärkung der Mieter*innenschaft und des Mieterrats für die dann noch stärker notwendige Interessenvertretung abzusehen. Dabei kann durch das Projekt auf die Erfahrungen in den DW-Häusern zurückgegriffen werden und gleichzeitig mit einer bereits besser organisierten Mieter*innenschaft, analog zum Mieterrat NKZ gearbeitet werden. Die Befürchtung der Mieter*innen, dass ein Investor wenig investiert und einen Weiterverkauf anstrebt, ist angesichts der derzeitigen Marktpreise realistisch. Hier wäre also eine stärkere politische und juristische Unterstützung der Mieter*innen notwendig.

Übergreifende Ergebnisse

- Es ist gelungen, auf Grundlage der Erkenntnisse des ersten Projekts ein typenübergreifendes, kollektives Problembewusstsein in der Nachbarschaft zu bilden.
- Insbesondere bei konkret greifbaren Problemlagen (Heizungsausfall etc.) wird auf die im Rahmen des Projektes gebildeten Netzwerke und Kommunikationskanäle aktiv zurückgegriffen.
- Synergien der verschiedenen Aktivitäten im Gebiet konnten gebildet werden (Spielplatz/Raumkonzept NKZ, „Wir sind der Kotti“, Nachbarschaftsraum NKZ).
- Partizipationsformate wurden entwickelt, erprobt und systematisch ausgewertet.
- Eine "Kotti-Öffentlichkeit" von der persönlichen Ansprache an der Tür bis zum "Kotti-Info" wurde geschaffen.
- Quer zu den unterschiedlichen Eigentümern und den diversen Bedarfen und Kompetenzen in der Nachbarschaft ist eine Organisierungsbasis vorhanden.

Die Ziele konnten erreicht werden - obwohl wie erwähnt der höhere Aufwand das formatübergreifend wichtigste Kriterium dafür ist, den ausschließenden und deaktivierenden strukturellen Tendenzen entgegenzuwirken.

Die Erschütterung des Quartierslebens durch die pandemieindämmenden Maßnahmen im ersten Halbjahr 2020 betrafen auch dieses Projekt. Es hat sich gezeigt, dass nachbarschaftliche Netzwerke in diesen Zeiten sehr wichtig sind und dass sie angesichts der Krise relativ robust sind.

Ausblick

Es besteht weiterer Handlungsbedarf, weil die angestoßenen Prozesse nachhaltige Prozessbegleitung benötigen, um die Strukturen langfristig zu konsolidieren und aufzubauen. Das betrifft alle drei Bestände in ihren unterschiedlichen Entwicklungsstadien, insbesondere die Bestände der Deutsche Wohnen, wo die formalen Mitbestimmungsmöglichkeiten erst noch anerkannt und etabliert werden müssen.

Die Verbindung der unterschiedlichen Gremien und Aktivitäten quer über das Kottbusser Tor, vor allem in der Admiralstraße, zeigt, dass ein verstetigter, institutionalisierter Zusammenhang zwischen den Teilprojekten geschaffen werden sollte. So kann auch der Aufwand zur Stabilisie-

rung und Aufrechterhaltung der Institutionen von Mietermitverwaltung vermindert werden.

Solche Wissenstransfers sollten auch über das unmittelbare Quartier hinaus gewährleistet sein. Beide bisherigen Projektphasen sind stark darauf ausgelegt gewesen, die Übertragbarkeit in andere Quartiere unkompliziert zu ermöglichen. Dies sollte nicht nur im weiteren Projektverlauf aufrechterhalten werden, zugleich sollte auch

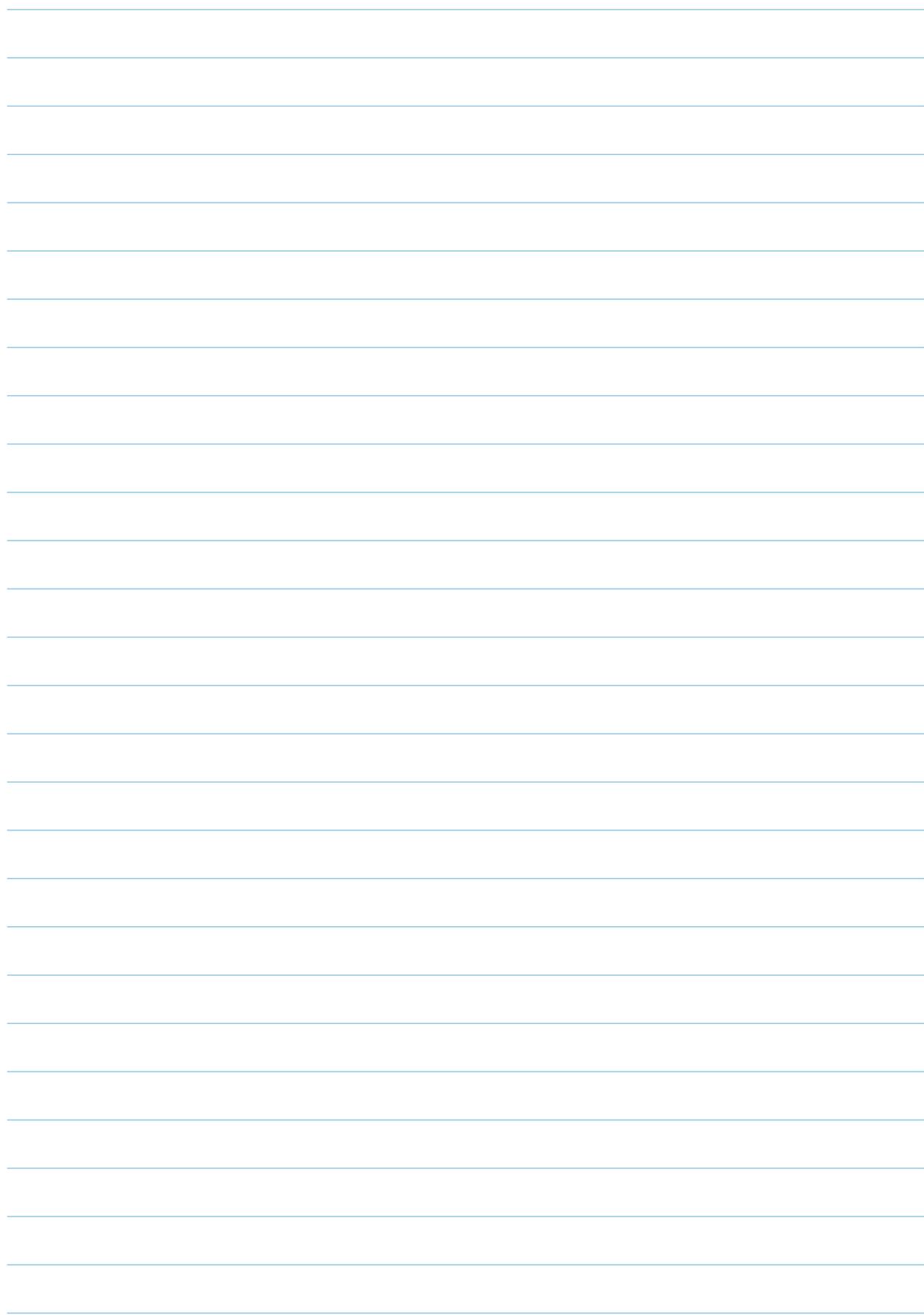
mit der praktischen Vernetzung in vergleichbare Nachbarschaften in Berlin begonnen werden, etwa was die Bestände der Deutschen Wohnen in Spandau angeht. Regelmäßige Anfragen zu Führungen und Besuche von Wissenschaftler*innen, Uni-Seminaren und stadtpolitischen Aktivist*innen zeigen darüber hinaus, dass das "Modellprojekt Kottbusser Tor" auch eine bundesweite und internationale Ausstrahlung hat.



SCHÖNER WOHNEN
& OHNE
DEUTSCHE WOHNEN

We ♥ Kotti
We ♥ Bismarck

GRUPE



Danksagung

In dieses Projekt ist die Arbeit von ganz vielen Menschen am Kottbusser Tor und darüber hinaus eingeflossen. Wir möchten von ganzem Herzen allen danken, die dieses Ergebnis auf ihre Art möglich gemacht haben. Wir danken besonders der ehemaligen Senatorin Katrin Lompscher, dem Staatssekretär Sebastian Scheel, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (besonders Ralf Hirsch), dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg (besonders Anke Penski-Ghani) und dem QM Zentrum Kreuzberg (besonders Laila Atrache) für die freundliche und unkomplizierte Unterstützung. Wir danken der Rekom-AG von Kotti & Co (Horst Arenz, Sigmar Gude, Jan Kuhnert, Ulrike Hamann, Christoph Villinger), der Kerngruppe von Kotti & Co (v.a. Ahmet Tuncer, Matthias Clau-

sen, Laura Lüth, Gudrun Greve, Fatma Cakmak, Melanie Dyck, Zehra Ulutürk, Tahir Sözen, Neriman Tuncer), dem Mieterrat NKZ (besonders Kathy Säbisch), den AG-Teilnehmer*innen (besonders Frauke Helwes) und der Nachbarschaft, dem Kotti-Shop (Julia Brunner und Stefan Endewardt), der Gewobag (v.a. Herrn Burgfried und Frau Kunert) und den Mitarbeiter*innen vor Ort (besonders Anna Lapp) und Gudrun Leiss von den raumplanern, dem Mieterrat Südblöcke, allen Mitgliedern der AG Kotti Süd, Richard und Claud vom Café Südblock / Aquarium, unseren Referent*innen (v.a. Tobias Bernet und Michael Stellmacher) und allen Menschen, die das Alltagsleben am Kottbusser Tor bunt und spannend machen.



Impressum

Berlin, Herbst 2020

Herausgeberin: Kotti-Coop e.V.

Autor*innen: Marie Schubenz, Georgios Thodos, Jannis Willim

Mitarbeit am Bericht: Sigmar Gude, Jan Kuhnert, Matthias Clausen, Horst Arenz, Sandy Kaltenborn, Kathy Säbisch

Gestaltung: image-shift.net (Athena Javanmardi, Paco Camberlin, Sandy Kaltenborn)

Druck: trigger.medien.gmbh

Diese Broschüre und noch mehr Material auf >>> www.kottbusser-tor.org

Gefördert durch:

