

17. Europäischer
Verwaltungskongress 2012

Frank Bielka,
Mitglied des Vorstandes

Nachhaltigkeit durch Vernetzung:
Neue Pfade moderner Stadt- und Quartiersentwicklung

Vortrag im Rahmen des Forum Sozialmanagement

Das Unternehmen degewo - Geschäftsjahr 2011



Gründungsjahr:	1924
Anzahl Wohnungen:	ca. 72.000
Durchschnittsmiete:	5,18 €/qm
Erlösschmälerung:	3,6 %
Mitarbeiter:	ca. 1000
Jahresergebnis:	23,9 Mio €
Investitionen in den Bestand:	41,8 Mio €
Stadtrendite:	62 Mio. €



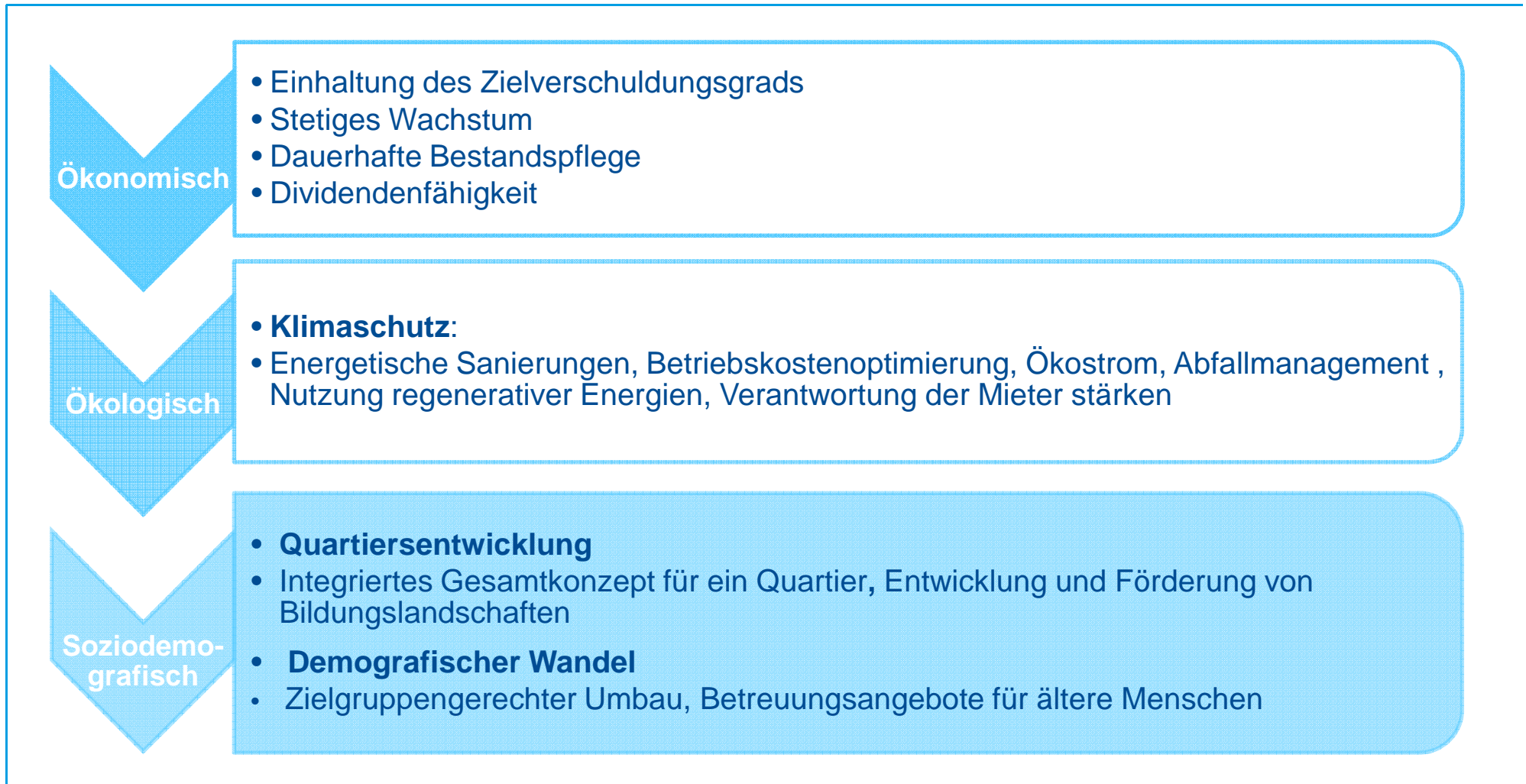
Bestand der degewo: Schwerpunkte



„Die degewo ist das führende
Wohnungsunternehmen in Berlin.
Wir zeichnen uns durch
Ertragsoptimierung sowie
höchste Qualität bei allen
Dienstleistungen rund um die Immobilie
aus und übernehmen
Verantwortung für die Entwicklung
Berlins“

Leitbild der degewo







Seit 2006 Integrierte Quartiersentwicklung im Brunnenviertel mit den Schwerpunkten:

- Integration der Kulturen
- Förderung des Images
- Sicherheit und Sauberkeit im Wohnumfeld



Seit 2008 Quartiers- und Bestandsentwicklung in der Gropiusstadt mit den Schwerpunkten:

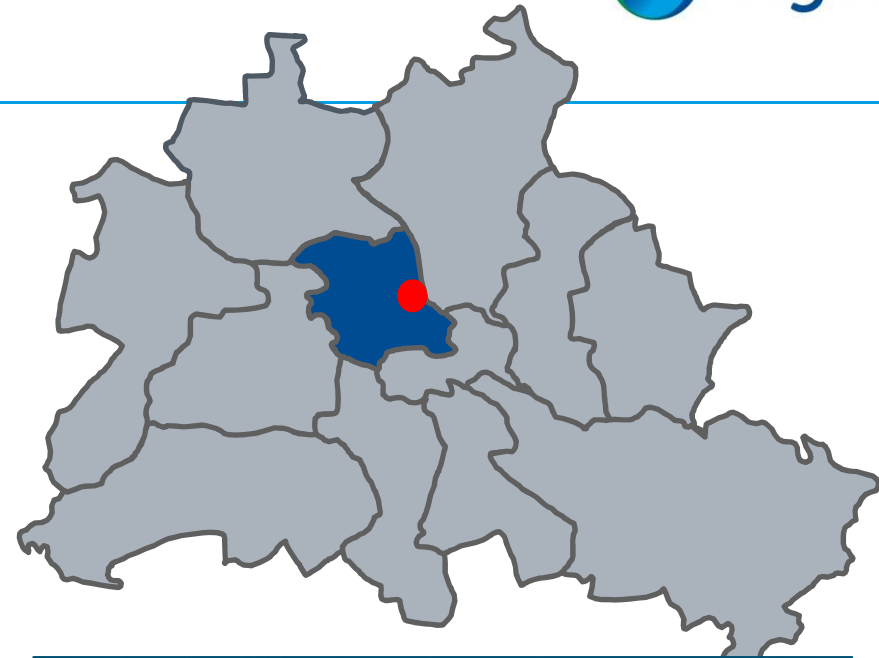
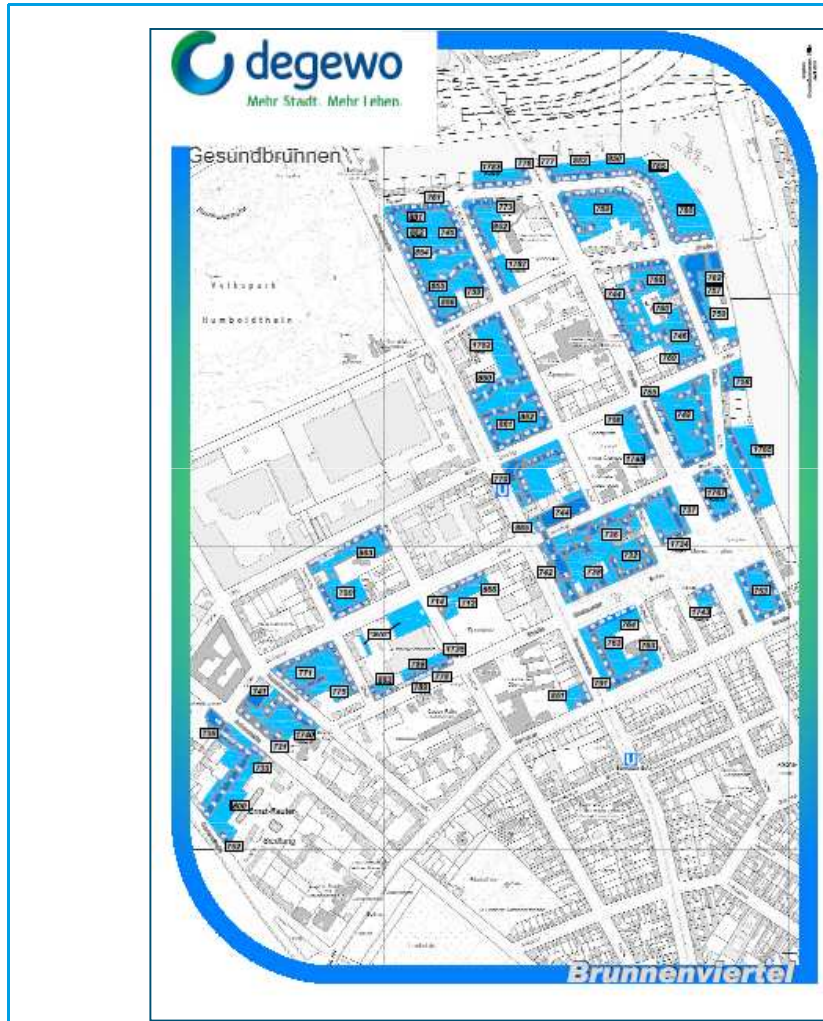
- Aufwertung der Architektur
- Entwicklung der Bildungslandschaft
- Förderung des Einzelhandels



Seit 2010 Zielgruppenorientierte Quartiers- und Bestandsentwicklung in Mariengrün. mit den Schwerpunkten:

- Zusammenleben der Generationen
- Förderung von Nachbarschaften
- Entwicklung einer Parklandschaft

Verantwortung für das Brunnenviertel



Ausgangssituation 2006:



Handlungskonzept:

Vermietungspolitik

Produktentwicklung

Sicherheit

Sauberkeit / Wohnumfeld

Barrieren

Integration

Bildung und Ausbildung

Entwicklung Brunnenstraße

Ausgewählte Maßnahmen:



Erfolge:

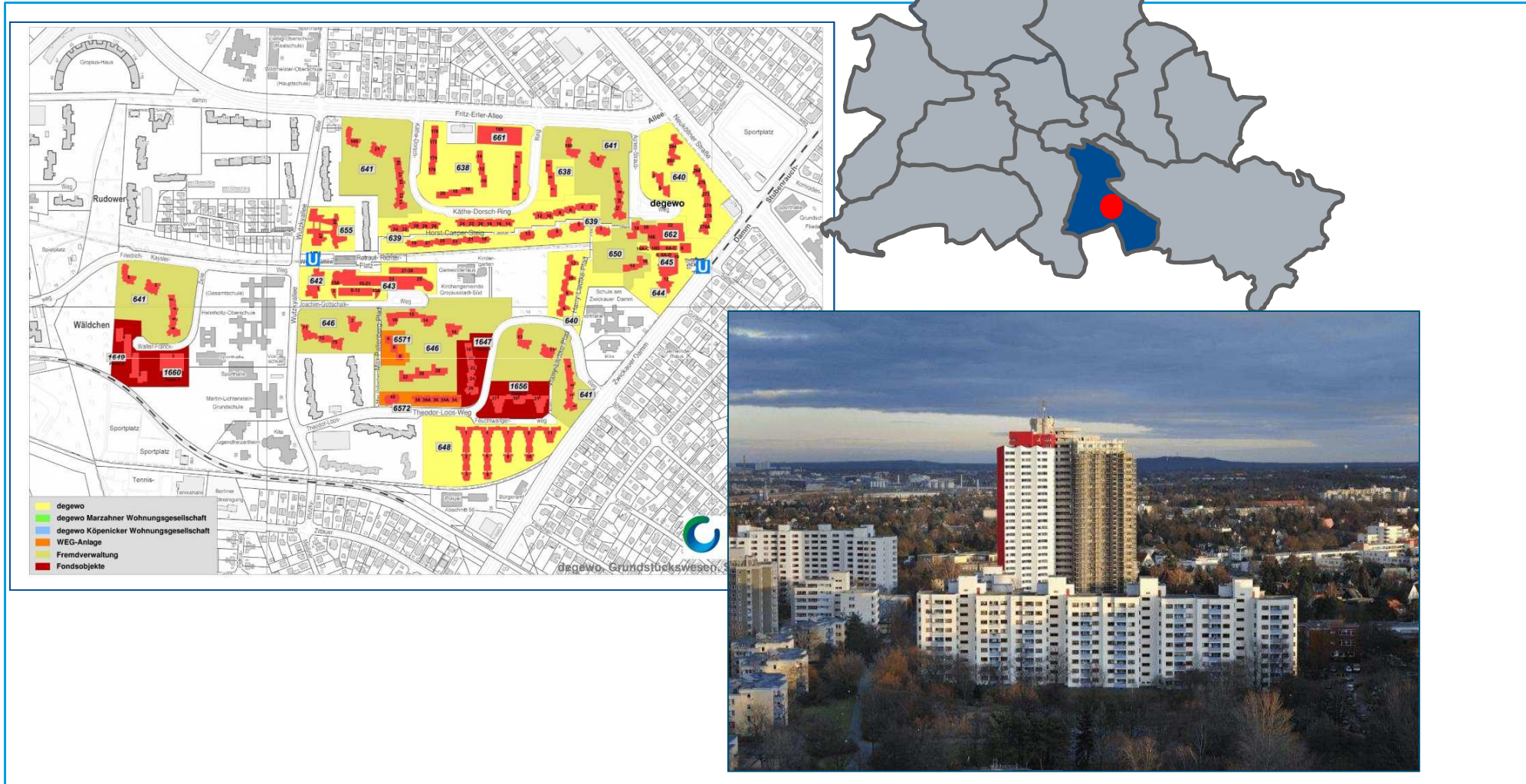
	2006	2011
Leerstandsquote Wohnungen	6,8%	1,2%
Transferein-kommensbezieher	29,3%	8,9%
Einkommen < 1.500€	57,9%	34,7%
Passausländer	58,8%	27,0%

Vernetzung:

- Zusammenarbeit mit Quartiersmanagement Programm Soziale Stadt
- Förderung von Kindertagesstätten
- Informationsaustausch mit Bezirksamt
- Kontakte zu Bewohnern durch unternehmenseigenem Stadtteilmanagement
- Vernetzung der Bildungseinrichtungen, insbesondere der Schulen



Verantwortung für die Gropiusstadt



Verantwortung für die Gropiusstadt



Ausgangssituation:

- Wegzug bildungsorientierter Familien
- Fehlende Wertigkeit der baulichen Struktur
- Schlechtes Image an den Schulen
- Fehlendes Sicherheitsempfinden
- Unattraktives Einzelhandelsangebot
- Ungepflegtes Wohnumfeld
- Wenig Engagement der Bewohner

Handlungskonzept:

- Wohnraum energetisch sanieren
- Aufwertung des Wohnumfeldes
- Qualifizierung des Gewerbes
- Beteiligung und Mitwirkung der Mieter
- Verstärkte Öffentlichkeitsarbeit
- Stärkung des Bildungsstandortes



Ausgewählte Maßnahmen:



Erfolge:

- Konstruktive Zusammenarbeit mit (neu gebildeten) Bewohnerbeiräten
- Rückgang von Vandalismus und gepflegteres Erscheinungsbild des gesamten Quartiers
- Verstärkung des ehrenamtlichen Engagements
- Synergieeffekte durch Vernetzung mit Schulen und Bezirksamt

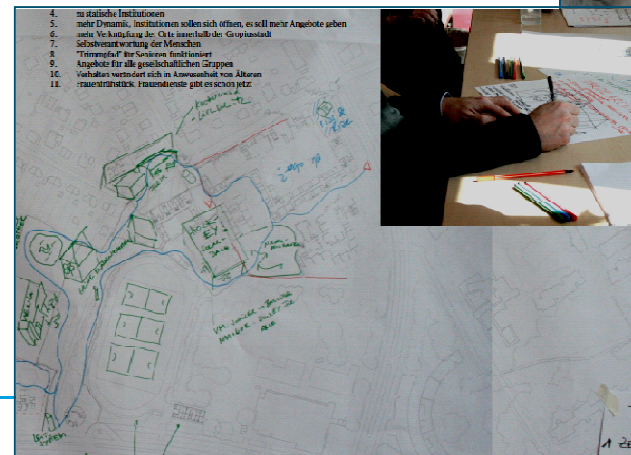


Ausblick:

- Neubau durch Nachverdichtung
- Weiter-Entwicklung der Bildungslandschaft

Vernetzung:

- Verstärkte Mieterpartizipation (z.B. Mieterbeiräte)
- Verstetigung von Angeboten für Bewohner (z.B. Frauenchor)
- Zusammenarbeit mit anderen Wohnungsbaugesellschaften
- Mitgliedschaft in Quartiersbeiräten
- Vernetzung und Kommunikation vor Ort durch Stadtteilmanagerin
- Aufbau von Bildungsnetzwerk und Durchführung gemeinsamer Aktionen
- Zusammenarbeit mit Bezirk, Senat und Universität zum Aufbau ‚Campus Efeuweg‘



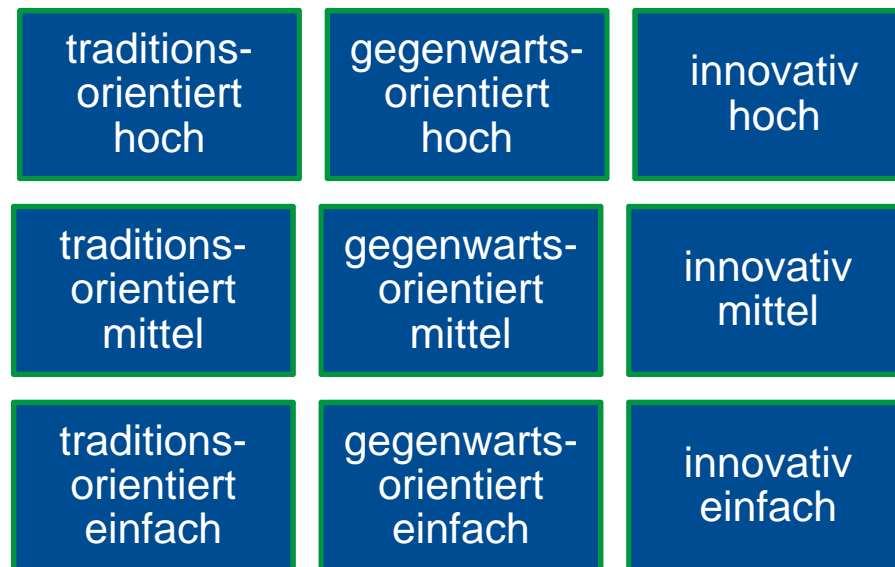
Verantwortung für Mariengrün





Ziel:

Entwicklung von lebensweltenspezifischen Maßnahmen bezogen auf die Gebäudesanierung, das Wohnumfeld, die Gewerbe-Infrastruktur, die Zielgruppenansprache und der nachbarschaftlichen Angebote.



Lebenswelten-Modell

Produktkonzept:

Projektidee

Analyse...
des Grundstücks
des Standortes / der Lage
der Zielgruppen
der Markteinschätzung
des Mietrechts

Wer ist meine
Zielgruppe?

Projektstrategie

Erarbeitung...
der Projektposition
des Produktkonzeptes
des Werbekonzeptes

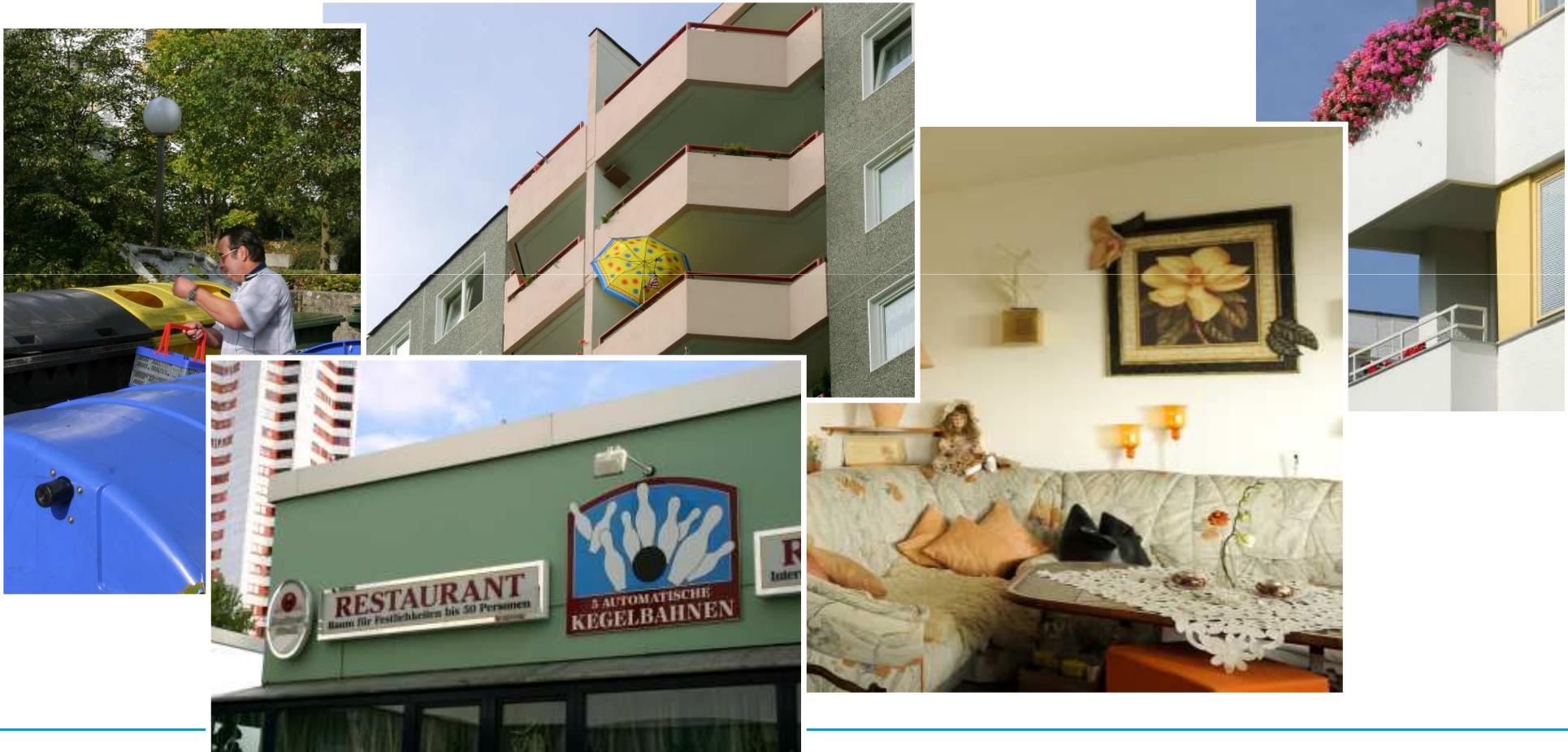
Was will meine
Zielgruppe?

Projektumsetzung

Erarbeitung...
der Planung
des Sanierungsablaufes
des Mieterpartizipationskonzept
des Vermietungskonzeptes

Was bekommt
meine Zielgruppe?

Zielgruppenbestimmung:



Lebenswelt:



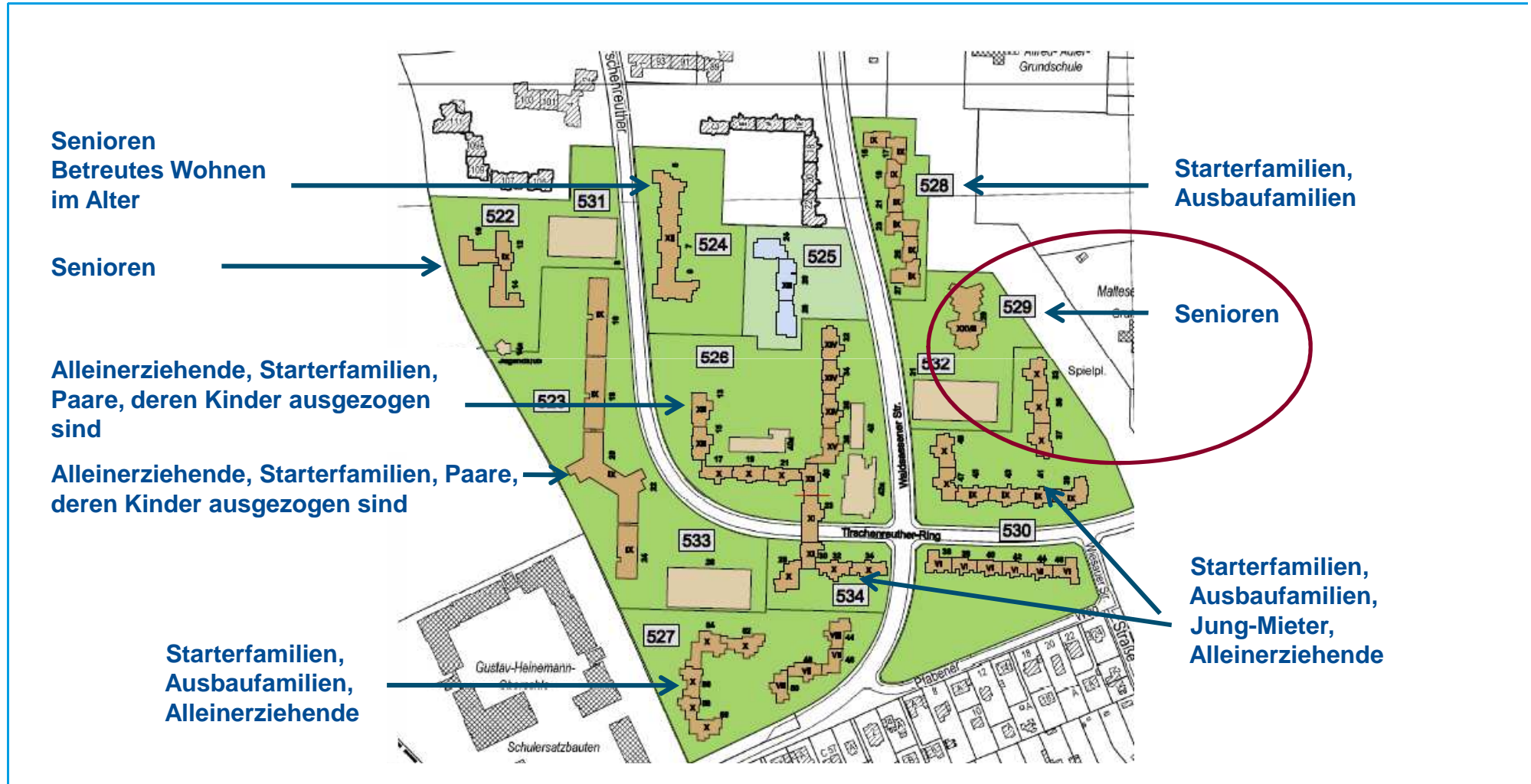
Lebensphase:

- Familiengründer
- Alleinerziehende
- Alleinstehende und Paare, deren Kinder ausgezogen sind
- Senioren
- Betreutes Wohnen

Lebensraum:

- direkte Umgebung
- Marienfelder aus Einfamilienhäusern
- 30-er und 50-er Jahre Siedlungen

Produktkonzept



Umsetzung des Lebensweltenkonzeptes am Beispiel der Zielgruppe Senioren

Gebäude	
In der Wohnung	In den Gemeinschaftsflächen des Gebäudes
<p>Badgestaltung und Auswahl der Fliesen Bauliche Besonderheiten: Ca. 10% der Bäder werden barrierearm ausgestattet, d.h.</p> <ul style="list-style-type: none">- bodengleiche Duschen- WC-Anordnung auf 45 cm <p>1 Steckdose je Zimmer auf 85 cm. Haltegriffe zum Loggiaustritt Fenstergriffe auf 1,30 – 1,40 m Höhe</p>	<p>Schaffung von Rollatorenräumen / -boxen Aufzug mit Sitzmöglichkeit (Klappsitz) große Leitschrift auf den Etagen Barrierearmer Zugang zum Gebäude</p>

Wohnumfeld	
Im Hausnahen Bereich	Im gesamten Quartier
Schaffung von atmosphärischen kleinen Aufenthaltsbereichen, Blumenbeete, kleine Gärten	Richtungs- und Orientierungsbeschriftungen Außenbeleuchtungen Sichere Wege / Überwege Bänke
Serviceangebote	
hausbezogen	quartiersübergreifend
Conciergebüro Mittagessen-Service Begleit- und Reparaturdienste	Nachbarschaftscafé Veranstaltungen im Kiez Zusammenarbeit mit sozialen Trägern

Ziel:

Erarbeitung und Umsetzung von kurz-, mittel- und langfristigen Maßnahmen zur sozialen Quartiersentwicklung.

Zentrale Handlungsfelder:

- Mieterpartizipation
- Kommunikation
- Kooperation
- Service



Mieterpartizipation:

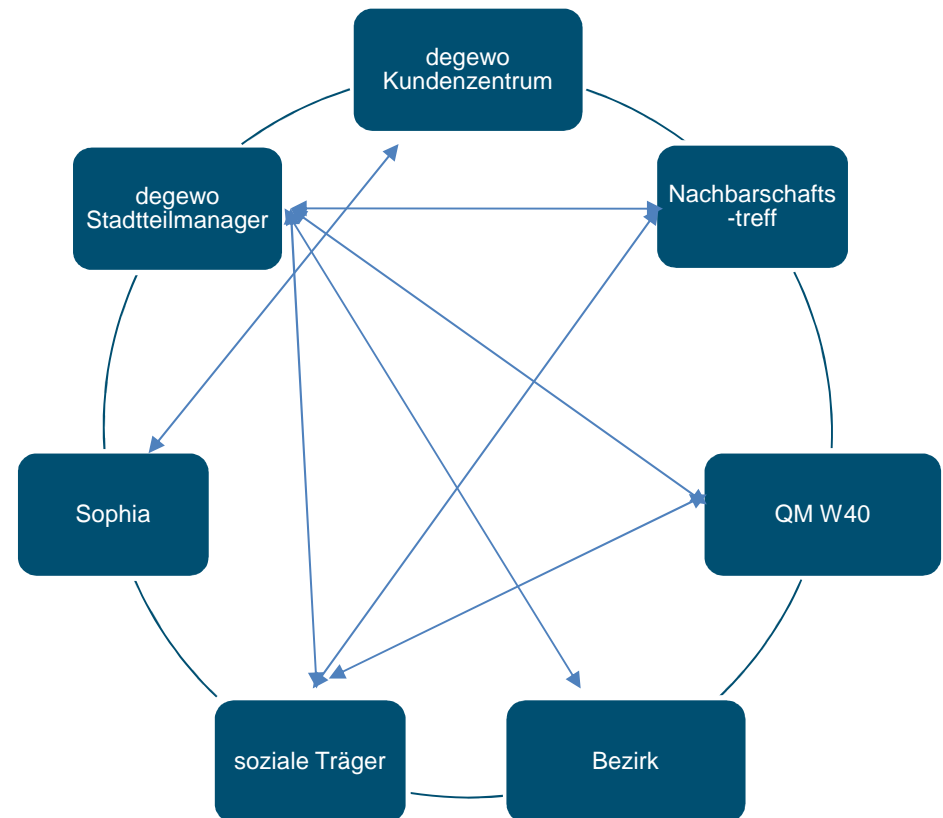
- Ehrenamt der Mieter stärken und Anbindung an Träger und Partner im Quartier
- Wahl und Organisation eines Quartiersmieterbeirates
- Beteiligung an der Auswahl von Ausstattungselementen im Außenanlagenbereich
- Beteiligung beim Errichten von Gemeinschaftsflächen im und am Gebäude

Kommunikation:

- Mieterforen und Stadtspaziergänge mit und ohne Bezirksstadträtin für Gespräche mit Mietern nutzen
- Info-Büro wöchentlich besetzen und Sprechstunden anbieten
- Nachbarschaften fördern und vorhandene Mieterinitiativen unterstützen
- Anregungen von Mietern mittels Festlegung von Sofortmaßnahmen zeitnah umsetzen
- Frühzeitige mündliche und schriftliche Information, Fragen-Antworten-Katalog und ausführliche Mieterinfoveranstaltung zu Baumaßnahmen einzelner Objekte (beginnend 9-12 Monate vor Baubeginn)

Kooperation:

- Mitwirkung an und Gestaltung der Netzwerkarbeit mit allen Partnern im Gebiet u. Umgebung
- Zusammenarbeit und Unterstützung des Quartiersmanagements und des Bezirksamtes
- Unterstützung des neu gegründeten Bildungsverbundes
- Unterstützung des Nachbarschaftsvereins
- Kooperation mit Gewerbezentrum Motzener Straße



Service:

Ziel: Grundservice für das Quartier zielgruppen- und lebensphasenweise entwickeln z.B.

- vorhandenen Concierge stärken und nutzbar für alle Wohnhäuser machen
- Sicherheitsdienst mit stärkerem Hilfeinsatz nicht nur Präsenz, vor allem stärkerer Einsatz während Bauphase
- Nachbarschaftsverein unterstützen bei Angeboten
- Einsatz eines degewo-Stadtteilmanager
- Begleitservice, Einkaufsservice, Reinigungsservice, kleine Handwerksleistungen
- Schachangebot im Freien
- u.v.a.



Nachhaltigkeit durch Vernetzung

Fazit



Wohnungsunternehmen sind entscheidender Akteur in der Quartiersentwicklung, weil sie langjährig vor Ort sind, langfristige stabile Entwicklung befördern und weil sie durch Bestandsentwicklung und Vermietungspolitik entscheidend auf das Image und die Struktur von Quartieren Einfluss nehmen können.

Entscheidend ist die Zusammenarbeit mit der Verwaltung in den Bereichen:

- Entwicklung der Bildungsinfrastruktur
- Anbindung mit ÖPNV
- Grünflächenentwicklung – und pflege

Entscheidend ist die Zusammenarbeit mit Bewohnern und entsprechenden Gremien:

- Gegenseitige Information
- Akzeptanz der Maßnahmen
- Bewohner als Multiplikatoren gewinnen
- Stärkung von ehrenamtlicher Nachbarschaftsarbeit

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!