

Wohnen statt Unterbringung - Nachhaltige Inklusion von Flüchtlingen

- Flüchtlingsunterkünfte als Projekte
des kommunalen Wohnungsbaus –

Dieter Riepe

Wohn+Stadtbau

1. Unternehmensdaten

Die Wohn+Stadtbau, Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH, eine hundertprozentige Tochter der Stadt Münster, erfüllt in sozialer Verantwortung ein breites Feld von Aufgaben und Geschäften in den Bereichen des Wohnungs- und Städtebaus in Münster.

Leitbild ist die sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung und die regulierende Einflussnahme auf den Wohnungsmarkt.

Als mittelständiges Wohnungsunternehmen mit einem Bestand von ca. 5.400 eigenen sowie ca. 2.000 verwalteten Wohneinheiten und einer Bilanzsumme von 255 Millionen € werden jährlich 32-35 Millionen Euro in Neubau und Modernisierungsmaßnahmen investiert.

Der Unternehmenszweck umfasst die Tätigkeitsfelder

- Bau- und Verwaltung von Mietwohnungen
- Bau- und Verwaltung von Eigentumswohnungen
- Bau- und Unterhaltung von Gewerbebauten (Läden, Büroflächen, Künstlerateliers)
- Erschließung von Baugebieten
- Projektmanagement als Dienstleistung
- Bau von Pilotprojekten

Der Ausbau und die Pflege des Bestandes sind die Basis der Unternehmensstrategie.

Für die Projektbearbeitung steht die gesellschaftseigene Technische Abteilung zur Verfügung. Darüber hinaus werden freie Architekten in die Bearbeitung des umfangreichen Bauprogrammes eingebunden.

Im Rahmen der sozialen Verantwortung hat das Unternehmen die Aufgabe übernommen, neben der Errichtung preiswerten Wohnraums auch für die Unterbringung Zufluchtssuchender Sorge zu tragen. Dieses ist durch den Aufsichtsrat in einer Klausurtagung Ende letzten Jahres bekräftigt worden.

Bereits Anfang der 90er Jahre sind im Auftrag und zu Kostenlasten der Stadt Münster 3 größere Übergangsquartiere mit Einzelhäusern in eingeschossiger Holzständerbauweise für Flüchtlinge als Provisorien für maximal 5 Jahre errichtet worden. Unsere Gesellschaft hat die Projektkoordination übernommen.

Seinerzeit war man davon ausgegangen, dass es sich um eine vorübergehende Aufgabe handeln würde.

2. Flüchtlingsunterbringungskonzept

Mit einer weiteren Zuwanderungswelle Ende der 90er Jahre und einer starken Steigerung der Zuweisungen hat sich die Politik der Stadt Münster verstärkt des Themas der Unterbringung der Flüchtlinge angenommen. Die Kapazitäten der vorhandenen Einrichtungen reichten nicht mehr aus und es kam zu Überbelegungen. Zudem bestand und besteht auch heute noch ein sehr angespannter Wohnungsmarkt in Münster, insbesondere in dem Segment der preisgünstigen Wohnungen. Aktuell gibt es in unserem Unternehmen eine Nachfrage von ca. 4.500 Wohnungssuchenden ohne Berücksichtigung der Flüchtlinge.

Ziel der politischen Aktivität war es, eine zukunftsorientierte und vor Allem nachhaltige Entwicklung für die Unterbringung der Zufluchtssuchenden zu schaffen. Zur Erreichung eines breiten gesellschaftlichen Konsens sind in 2 Mediationsverfahren in den Jahren 2001 und 2003 mit Politik, Verwaltung, Kirchen, Wohlfahrtsverbänden, Vereinen und Wohnungsunternehmen Lösungen beraten worden. Die Federführung wurde von dem städtischen Dezernat für „Migration und interkulturelle Angelegenheiten“ übernommen. Es sollten umfassende Leitlinien für die Integration der Flüchtlinge geschaffen werden.

Ergebnis dieser Verfahren ist der Beschluss zur Errichtung von kleinen, für Nachbarn und Bewohner überschaubaren Unterkünften, verteilt auf die Stadtbezirke. Das dezentrale Unterbringungskonzept führt zu einer angemessenen sozialverträglichen Standortverteilung.

Die Größe der Unterkünfte soll maximal 50 Personen betragen. Damit wird ein Wohnmodell erreicht, welches sich an den Bedürfnissen der Nachbarschaft und der Flüchtlinge orientiert.

Für die Nutzung als Flüchtlingsunterkünfte sollen massive Gebäude in konventioneller Bauart errichtet werden, die für das Wohnen der Flüchtlinge geeignet sind. Sie sollen sich in baugestalterischer Form, Geschossigkeit und Material in die Umgebung einfügen. Damit soll die Akzeptanz in der Bevölkerung, aber auch die Eigenverantwortung der Bewohner gefördert werden.

Zur Integration der Flüchtlinge ist gleichzeitig ein Betreuungskonzept erarbeitet worden. Dieses sieht eine professionelle soziale Begleitung, aber auch die Förderung eines starken ehrenamtlichen Engagements vor.

Dieses zweistufige Konzept zur Unterbringung und Integration von Flüchtlingen hat sich bewährt und wird auch aktuell weitergeführt.

3. Standortauswahl

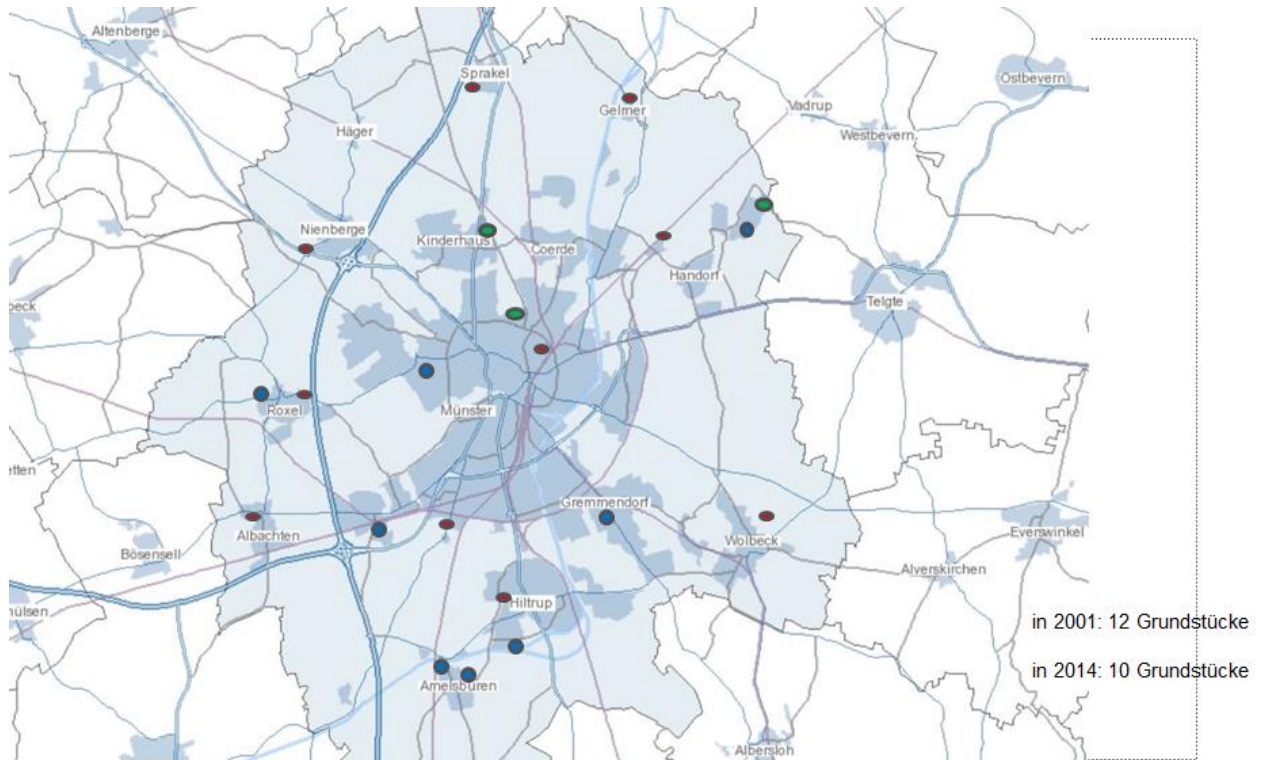
Zur Umsetzung des Konzeptes sind die im Eigentum der Stadt Münster befindlichen Grundstücke in den einzelnen Stadtteilen zur Errichtung der Flüchtlingseinrichtungen von der Verwaltung sondiert worden. Für Beratungen hinsichtlich des Baus und des Betriebes der Wohnungsprojekte ist unser Unternehmen herangezogen worden.

Es kommen nur Grundstücke in Betracht, deren Fläche im Verhältnis zur Größe der vorgesehenen Einrichtung mit 50 Personen die wirtschaftliche Bebauung gewährleistet. Die Vorgaben des Planungs- und des Baurechtes sind ebenso maßgeblich. In die Auswahlentscheidung fließen Kriterien zur Integrationsförderung ein: Intakte Nachbarschaften sind ebenso wichtig wie ein vielfältiges Vereinsleben. Die fußläufige Erreichbarkeit von Kindertagesstätten, Schulen und Einzelhandel muss ebenso gegeben sein wie ÖPNV-Anbindungen und konfliktarme Wegeführungen.

Nach einer Vorschlagsliste mit Rangfolge hat der Rat der Stadt Münster 12 Standorte beschlossen. Von diesen Grundstücken sind zurzeit 10 bebaut bzw. in der Bauvorbereitung. Um der aktuellen Situation Rechnung zu tragen, sind inzwischen weitere 10 Standorte politisch festgelegt, und aktuell sind weitere Grundstücke Gegenstand der Beratungen und in der politischen Beschlussfassung.

Für die Bereitstellung von Grundstücken wird die Bauentwicklungsplanung laufend überprüft. In Erschließungsgebieten werden Flächen, über die die Stadt Münster verfügen kann, für Flüchtlingseinrichtungen ausgewiesen. Damit ergibt sich auch eine Perspektive für die Nachbarschaft.

4. Standorte



5. Umsetzungskonzept

In die Verantwortung zur baulichen Umsetzung der massiven Flüchtlingseinrichtungen ist unser Unternehmen auf der Grundlage politischer Beschlüsse intensiv eingebunden.

Die Stadt Münster veräußert die in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücke und mietet die Gebäude nach Fertigstellung zur Wohnnutzung an. In den vorgegebenen Mietverträgen sind die Raumprogramme, die Baustandards und die Mietkonditionen festgelegt. Die Auswahl der Bewohner, die soziale Betreuung und die Hausmeisterdienste werden von der Verwaltung übernommen. Damit wird dem Betreuungskonzept zur Integrationsförderung nachgekommen.

Ergänzt werden die sozialen Leistungen durch die ehrenamtlichen Organisationen.

Der Zeitraum und die Reihenfolge der Bebauung erfolgt nach der Dringlichkeit und der Verfügbarkeit der Grundstücke. Die für die Baulandflächen geltenden Bebauungsplanvorgaben führen zu der Planung unterschiedlicher Gebäudetypen. Die Grundstücke sind entweder mit Reihen-, Doppel- oder Mehrfamilienwohnhäusern zu bebauen. Dieses erfordert unterschiedliche individuelle Planungen und damit einen hohen Arbeits- und Zeitaufwand gegenüber einer Typenhausbebauung.

Unter Berücksichtigung des weiteren umfangreichen Arbeits- und Bauprogrammes kann unserer Gesellschaft nur einen Teil der Flüchtlingseinrichtungen in den vorgesehenen Zeiträumen umsetzen. Dieses hat zu der Entscheidung geführt, externe Investoren einzubeziehen.

Nach öffentlichen Bekanntmachungen sind anonyme beschränkte Investoren- / Architektenwettbewerbe ausgeschrieben worden. Die Wettbewerbsauslobung, die Koordination und die Gesamtprojektsteuerung bis zur Mietübergabe an die Stadt Münster erfolgt durch unsere Gesellschaft. Die Errichtung von 2 Mehrfamilienwohnhäusern und 1 Reihenhausanlage sind zeitgerecht durch externe Bauträger erfolgt.

6. Raumprogramm

Die Grundlagen für die Gebäudeplanungen werden durch ein festgelegtes Raumprogramm geschaffen, das in dem baulichen Unterbringungskonzept verankert ist. Demnach ergeben sich die folgenden Planungskriterien:

- Gebäude für maximal 50 Personen
- Wohnfläche pro Person 12 qm Mindestnettogrundrissfläche (Wohn- / Schlaflflächen, Sanitäranlagen, Küche, Flur)
- Wohneinheiten mit maximal 8 Personen (2 Zweibett- und 1 Vierbettzimmer, Gemeinschaftsküche, Bad)
- zusätzlich
 - Gruppenraum 25-30 qm
 - Aufenthaltsraum angebunden an Gruppenraum 20 qm
 - Allgemeintoiletten m / w mit Vorraum
 - Betreuerraum 16 qm
 - Hausmeisterraum mit Lagerfläche 20 qm
 - Mitarbeiter / innen Toilette
 - Abstellräume gesamt 50 qm
- Wohneinheiten barrierefrei, 1 Wohneinheit rollstuhlgerecht
- keine Balkone, keine Terrassen
- Nachrüstbarkeit Aufzug
- keine Kellerräume

7. Baustandard

Für die Bauausführung sind vorgegebene Baustandards zu berücksichtigen, die den besonderen Lebensgewohnheiten der Bewohner, die hier übergangsweise wohnen, Rechnung tragen. Es sollen nur robuste Materialien und Konstruktionen eingesetzt werden, da den Bewohnern nur wenig Raum zur Verfügung steht und die Gebäude erhöhten Belastungen ausgesetzt sind. Für die städtisch genutzten Gebäude sind die politisch beschlossenen kommunalen Gebäudeleitlinien einzuhalten, um die Klimaschutzziele zu erreichen.

- Gebäudeleitlinien Stadt Münster
 - Beachtung Klimaschutzziele
 - Jahresheizwärmebedarf < 20 kWh / m² BGF
 - (Ausnahme: Flüchtlingseinrichtungen < 32 kWh / m² BGF)
- Verzicht auf Tropenholz
- Einsatz PVC-freier Produkte
- Verzicht auf Verbundstoffe
- Energieeinsparverordnung aktuell – 35%
- Aufzug nachrüstbar
- robuste Materialien und Konstruktionen (bruchfeste Ausstattungen)

8. Nachhaltiges Wohnen

Die in massiver Bauweise errichteten Gebäude sollen zu einer nachhaltigen Wohnraumversorgung beitragen. Die Gebäudeplanungen richten sich nach der Notwendigkeit der Erstversorgung der Zufluchtsuchenden. Es steht jeder Person nur wenig Wohnraum zur Verfügung.

Ziel ist es, die Wohnraumversorgung langfristig und nachhaltig auszurichten. Die Gebäudeplanungen basieren auf einem Zweiphasenmodell.

Nach der 1. Phase als Flüchtlingseinrichtung für 50 Personen sollen mit geringem baulichen Aufwand und einfachen Mitteln die Grundrißstrukturen zu Wohnungen umgenutzt und dem Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden können.

Die Gliederung der Wohneinheiten mit 8 Personen in der 1. Phase kommt dem entgegen und ermöglicht eine Nachnutzung mit marktgängigen Wohnungsgrößen von 68-99 qm.

In der 2. Phase kann öffentlich geförderter und freifinanzierter Wohnraum geschaffen werden. Ebenso ist die Umwandlung in Eigentumswohnungen möglich.

Bisher ist eine Reihenhausanlage mit 6 Wohnhäusern durch unsere Gesellschaft in ein Mehrfamilienwohnhaus und 4 Verkaufseigenheime umgewandelt worden. Unter den aktuellen Bedingungen besteht jedoch keine Möglichkeit der Umwidmung.

9. Gebäudetypen

Grundsätzlich erfolgt die Errichtung der Flüchtlingseinrichtungen mit der Beteiligung der Bürgerschaft. In stadtteilbezogenen Informationsveranstaltungen werden die Lage auf dem Grundstück und die Gebäudeplanungen vorgestellt. Gleichzeitig werden das Betreuungskonzept und die Einbindung von Organisationen sowie das ehrenamtliche Engagement besprochen.

Die Diskussionen verlaufen nicht immer einvernehmlich, und es hat auch zu massiven Protesten geführt. Um für 2 Standorte die Akzeptanz zu schaffen, sind von unserem Unternehmen Alternativplanungen erarbeitet und erörtert worden. Dieses erfordert einen größeren Zeitaufwand und führt zu Verzögerungen bei den notwendigen zeitnahen Umsetzungen.

Einige bisher gebaute Flüchtlingseinrichtungen in Reihenhäusern, Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern werden nachfolgend vorgestellt:

- Reihenhäuser
- Doppelhäuser
- Mehrfamilienwohnhäuser

Temporäre Unterkünfte

Der Bau der massiven Einrichtungen nimmt für die Planung und die Ausführung Zeit in Anspruch.

Um in der aktuellen Situation die notwendigen Unterbringungskapazitäten zu schaffen, wird der Bau mobiler Anlagen unumgänglich. Von unserer Gesellschaft sind zur Unterstützung und im Auftrag der Stadt Münster in den vergangenen Jahren 7 Anlagen in Pavillon-Bauweise für jeweils 50 Personen an vorübergehenden Standorten geschaffen worden. Aktuell hat die Verwaltung der Stadt Münster diese Aufgabe vollständig übernommen, unsere Gesellschaft konzentriert sich auf den Bau der massiven Einrichtungen und auf den Bau preiswerten Wohnraums.

Die Entscheidung für den Bau der temporären Wohnanlagen ist aus der Situation heraus entstanden. Diese sind nicht Bestandteil des nachhaltigen Flüchtlingsunterbringungskonzeptes, an dem auch weiterhin festgehalten wird.