

## **Das Verfahren der Baulichen Selbsthilfe**

Das SPI-Verfahren zur Förderung von baulicher Selbsthilfe im sozialen Bereich wurde ab 1981 gemeinsam mit den betroffenen Gruppen und der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen entwickelt.

Es gab die "klassische" Situation der baulichen Selbsthilfe: Dort ist ein Haus, ein Seitenflügel oder Quergebäude, hier ist eine Gruppe oder ein soziales Projekt. Freier Platz ist da, Leerstand war die Provokation und die Startbedingung für Besetzer, Initiativen und Selbsthilfegruppen.

Noch im Haus wohnende Mieter waren die Ausnahme. Dies waren die Rahmenbedingungen unter denen sich die Berliner Selbsthilfebewegung entwickeln konnte. Sanierungsbetreuer mit unterschiedlich akzentuierter Zielsetzung entwickelten aus den von den Gruppen gesetzten Rahmenbedingungen ein Förderprogramm.

Die Aufgabenstellung des Treuhänderischen Sanierungsträgers am SPI-Berlin, Ausnahme & Regel, wie sie bereits 1981 formuliert wurden:

- Schaffung von preisgünstigem Wohnraum mit angemessenem Sanierungsstandard für einkommensschwache und sozial benachteiligte Mieter;
- Entwicklung neuer, bewohnergetragener Verfahrensweisen im Rahmen der behutsamen Stadterneuerung;
- Verbindung der baulichen Selbsthilfe mit sozialer Selbsthilfe;
- Schaffung von Wohn-, Arbeits- und Ausbildungsraum für Jugend-, Sozial- und Kulturprojekte;
- Beteiligung der ausländischen Wohnbevölkerung an den Prozessen der Stadterneuerung;
- Entwicklung von Finanzierungsmodellen (Komplementär- oder Mischfinanzierungen);
- wirtschaftliche und soziale Stabilisierung von einkommensschwachen und sozial benachteiligten Bevölkerungsgruppen;
- Entwicklung von Privatisierungsmodellen, die einen dauerhaften Erhalt von preisgünstigem Wohnraum sichert.

Das vom SPI-Berlin entwickelte Verfahren ist ein Konsensverfahren und baut auf dem Prinzip der Gegenseitigkeit auf. Unser Handlungskonzept entwickelte sich aus der Kritik an den Konzepten der traditionellen Sozialarbeit/Sozialpädagogik. Unsere (Westentaschen-) Philosophie: Jeder Mensch ist an der Erhaltung bzw. an der Rückeroberung seiner Selbstachtung und Würde interessiert. Jeder strebt danach, sein Leben frei und selbständig zu führen. Jedes Hilfeangebot muß an diesen Prämissen orientiert sein und kann nur erreicht werden, wenn die Hilfe Eigenaktivität und Selbstbestimmung bereithält (oder provoziert).

Dieses Eigenengagement und neue Tatkraft wird aber nur freigesetzt, wenn die rechtlichen und ökonomischen Rahmenbedingungen der Hilfeangebote die Betroffenen tatsächlich in die Lage versetzen, über ihre Situation zu bestimmen. Aus diesen Gründen beruht das Bauselbsthilfekzept stets auf der tatsächlichen und langfristig angelegten Verfügbarkeit der Gruppe über ihr Haus bzw. der Sicherheit, daß am Ende des Selbsthilfeverfahrens die Gruppe Eigentümer oder Erbbaurechtsnehmer wird.

Vorausgesetzt, eine Gruppe oder ein sozialer bzw. kultureller Träger hat ein Haus und die Verfügbarkeit ist mindestens in Aussicht, müssen diese ein formelles Anerkennungsverfahren über einen beauftragten Sanierungsträger durchlaufen. Darin muß die Gruppe nachweisen, daß von ihrer

Zielsetzung, ihrer Struktur und Leistungsfähigkeit her zu erwarten ist, daß sie die erforderliche Eigenleistung in Höhe von z.Zt. 15% der Gesamtbausumme überwiegend in baulicher Selbsthilfe erbringen kann. Weiter ist geregelt, daß die Gruppe nur gefördert werden kann, wenn

- die Gruppe aus mindestens 5 Mitgliedern das Haus nach genossenschaftlichen Grundsätzen nutzen und bewirtschaften will,
- die Gruppe über das Haus verfügen kann, sei es als Eigentümerin oder in andererseits langfristig (mindestens 10 Jahre) nutzungsberechtigt ist,
- die Gruppe sich privatrechtlich zusammenschließt, z.B. als Genossenschaft, eingetragener Verein, Gesellschaft bürgerlichen Rechts.
- Je nach Größe des Objekts kann Berlin die Aufnahme weiterer Selbsthelfer in den Rechtsträger - möglichst aus der Mieterschaft des Hauses verlangen.

## **1 Phase I: Beratung, Anerkennungsverfahren**

Hinter diesen scheinbar wenigen formalen Anforderungen verbirgt sich sowohl für die potentiellen Selbsthilfegruppen als auch für das SPI-Berlin ein intensiver Klärungsprozeß, der auf den Ebenen

- rechtliche Regelungen,
- Zielsetzung und Struktur der Gruppe,
- Grundstücksvoraussetzungen (Eigentumsverhältnisse, Grunderwerb),
- Verwaltungshandeln und Förderbestimmungen sowie
- Eignung des Gebäudes (Förderobergrenze)

stattfindet.

Dieses Selbsthilfungsverfahren geht auch davon aus, daß die Gruppe mit einem eigenen Architekten einen Vertrag schließt. Sofern die Gruppe nicht schon eine/n Architekten/in zur Beratung mitbringt, ist das das SPI-Berlin dabei behilflich, einen in der Altbausanierung erfahrenen Architekten/inn zu vermitteln. Auf jeden Fall ist das SPI-Berlin dazu verpflichtet, die Eignung des/r ausgewählten Architekten/in hinsichtlich der Bauselbsthilfe im Altbau zu überprüfen.

Bei den Projekten aus dem Jugend-, Sozial oder Kulturbereich kommt eine Überprüfung des sogenannten öffentlichen Interesses und der Förderwahrscheinlichkeit (z.B. Jugendwohngemeinschaft, Berufsausbildung für benachteiligte Jugendliche, Eltern-Kind Initiativen, Frauenprojekte) durch die betroffenen Fachverwaltungen einschließlich der Konzeptberatung hinzu.

Bei sozial oder wirtschaftlich schwachen Gruppen prüfen wir, in welcher Kooperation oder zu welchen Unterstützungsbedingungen z.B. durch den Einsatz von Beschäftigung und berufl. Qualifizierung unserer GSE, Nachbarschaftswerkstätten, anderer Beschäftigungsträger oder dem Hinzuziehen des Ausbildungsträgers Jugendaufbauwerk (JAW) trotzdem zu realisieren ist.

Unter Einbeziehung von Gruppenmitgliedern werden diese Hilfestellungen im Bereich der nichtfinanzierten Eigenleistungsanteile zur Stärkung der fachlichen Anleitung in Verbindung mit Ausbildungsleistungen und im Rahmen von Beschäftigung und beruflicher Qualifizierung eingesetzt (z.B. Pilotprojekt Prenzlauer Berg).

## **2 Phase II: Bauzustandskontrolle, Schadensermittlung**

Die Untersuchung der Substanz des Gebäudes ist die Grundlage aller weiteren Abläufe in der baulichen Selbsthilfe. Nach einem ersten Grobcheck, der grundsätzlich die Geeignetheit des Hauses für ein solches Vorhaben und die zu erwartenden Kosten feststellt, wird in Zusammenarbeit mit dem zukünftigen bauleitenden Architekten das Haus vom Dach bis in die Kellerfundamente genauestens vermessen und untersucht. Sichtbare und unsichtbare Schäden werden Raum für Raum festgehalten, der Aufwand für ihre Reparatur bestimmt.

Die Sorgfalt bei dieser Schadensermittlung und der Bestimmung des Reparaturaufwandes ist bei diesem Förderverfahren besonders wichtig.

Um den Selbsthilfegruppen ein wirtschaftliches und damit kostensparendes Verhalten zu ermöglichen, wurde ein pauschalisiertes Förderverfahren entwickelt. D. h., jede zur Wiederherstellung des Hauses erforderliche Leistung wird Einzelraumweise von Umfang, Art und Masse beschrieben und der zu erreichende bauliche Zustand genau definiert. In Abstimmung mit dem Architekten werden vom SPI-Berlin die Kosten ermittelt, die eine Wiederherstellung erfordert. Diese Summe wird als pauschaler Festbetrag in den Leistungskatalog des Fördervertrages aufgenommen. Mehrkosten können von der Selbsthilfegruppe nicht geltend gemacht werden.

Was zunächst für die Selbsthelfer sehr unbefriedigend aussieht, daß sie nämlich das alleinige wirtschaftliche Risiko übernehmen und keinen Posten "Unvorhergesehenes" haben, ist die Grundlage für das Verfahren der Abrechnung der Fördermittel. Es werden keine einzelnen Kostennachweise in Form von bezahlten Rechnungen verlangt. Der Nachweis wird in Form von Bauabnahmeprotokollen des Sanierungsträgers erbracht.

Parallel zur Schadensermittlung wird gemeinsam mit Gruppe und Architekt die Planung festgelegt, welche Veränderungen im Zuschnitt und welcher Modernisierungsstandard im Einzelnen erreicht werden soll. Auch mit diesen Planungsvorstellungen wird genauso verfahren wie bei der Schadensermittlung. Raumweise werden alle erforderlichen Leistungen erfaßt, beschrieben, auf die Instandsetzungserfordernisse angepaßt, von Umfang, Art, Masse und zu erreichendem Standard festgelegt und mit Preisen versehen.

Die unterschiedlichen Lebenskonzepte und Wohnvorstellungen der Selbsthilfegruppen, bzw. die Erfordernisse eines sozialen Konzepts bei Jugendhilfe-, Sozial- oder Kultureinrichtungen stehen hier im Mittelpunkt. Die Wünsche, Ziele und Vorstellungen der Gruppen werden konkret faßbar, reiben sich an den Kosten. Wo können welche Abstriche vorgenommen und Kompromisse mit der Idealvorstellung eingegangen werden ohne das jeweils Gruppenspezifische, die Identität aufzugeben? Es ist eine Zeit der sehr intensiven Zusammenarbeit zwischen allen Verfahrensbeteiligten.

### **3 Phase III: Baumaßnahmenkatalog (Leistungskatalog); Modernisierungsvertrag**

Grundlage der bisher ausgeführten Arbeiten, insbesondere die Bauzustandskontrolle ist ein Baumaßnahmenkatalog, der als Leistungsbeschreibung Bestandteil des Selbsthilfemodernisierungsvertrages ist. Die Bestandsermittlung wie auch die zwischen der Selbsthilfegruppe und dem SPI abgestimmten Planungen bilden die Grundlage für einen förmlichen Modernisierungsvertrag, den die Gruppe in den Fällen, in denen sie selbst direkt über das Haus verfügt, mit der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen abschließt.

In den Fällen, in denen der Treuhänder SPI das Objekt in seinem Treuhandvermögen hat, schließt der Treuhänder den Modernisierungsvertrag direkt mit dem Land Berlin und überträgt im Rahmen eines Durchführungsvertrages die Bestimmungen des Modernisierungsvertrages auf die Gruppe, so daß die Gruppe immer in der rechtlichen Funktion des Bauherren auftreten kann.

Der abgestimmte Leistungskatalog ist das Ergebnis eines Interessenausgleiches zwischen den Vorgaben des Selbsthilfeprogramms und den Realitäten vor Ort. Das Berliner Selbsthilfeprogramm kennt eine Förderobergrenze, die zur Zeit bei rd. DM 1.200,-/qm liegt. Neu gewonnene Wohnflächen im Dach werden ebenfalls bis zu einer Förderobergrenze von DM 1.200,-/qm in gleicher Weise gefördert wie die sonstigen Wohnflächen.

Bei der Planung der Wohnungsgrößen sind die Vorgaben des Sozialplanes bei Mietern und 35 qm Wohnfläche pro Person zu beachten. Das Land Berlin gewährt im Rahmen dieses Fördervertrages einen Zuschuß in Höhe von 85 %. Dieser Zuschuß bezieht sich auf die Gesamtbaukosten. In den Gesamtbaukosten ist ein 15 %iger Baunebenkostenanteil enthalten. Zur Zeit wird überlegt, ob die Höhe des Zuschusses in Höhe von 85 % bei Selbsthilfegruppen, die keine Genossenschaften sind

und die keine sozialen und wohnungspolitischen Zielsetzungen verfolgen, auf 20 % gesenkt werden soll.

Für Mieter, die in Selbsthilfeshäusern wohnen und sich nicht an der Selbsthilfegruppe beteiligen bzw. dieser beitreten, gelten die Vorschriften über die Mietpreisbindung. Diese Mietpreisbegrenzung ist in dem Fördervertrag der baulichen Selbsthilfe aufgenommen und wird mit einer Bindungsfrist von 15 Jahren übernommen.

Der Terminplan erhält gleichzeitig den Charakter eines Zahlungsplans. In dem Terminplan werden die einzelnen Bauleistungen auf 3-Monats-Raten verteilt. Architekt und Selbsthilfegruppe bestimmen in Abstimmung mit dem SPI, welche Baumaßnahmen jeweils innerhalb dieses Vierteljahres fertiggestellt sein können. Im Vertrag ist dazu geregelt, daß dieser Terminplan verbindlich ist und daß ein Verzug zu Verzugszinsen führt. Im Vertrag ist außerdem prozentual festgelegt, in welcher Form Preissteigerungen des Baumarkts ab der 5. Rate geltend gemacht werden können. Hier werden zur Zeit Pauschalen angewandt, die sich an der vermuteten und nicht an der tatsächlichen Entwicklung des Baupreisindex' orientieren.

Ergibt sich im Laufe des Baufortschritts, daß bestimmte Positionen des Leistungskataloges entfallen, so ermäßigt sich der Förderungsbetrag entsprechend. Eventuelle Kostenüberschreitungen erhöhen den Förderungsbetrag nicht und dürfen auch nicht mietwirksam werden. Der Förderungsempfänger hat für Zahlungen Berlins ein Bausonderkonto zu benennen, über das er nur gemeinsam mit seinem bauleitenden Architekten dem Vertragszweck entsprechend verfügen darf.

Der Förderungsbetrag wird in den im Terminplan festgelegten Raten nach Baufortschritt ausgezahlt. Die jeweils nächste Rate wird ausgezahlt, wenn die vertragsgemäßen Leistungen entsprechend dem Terminplan vom Förderungsempfänger erbracht und angezeigt wurden und die Verwendung der vorher gezahlten Rate auf der Grundlage eines Abnahmeprotokolls belegt worden ist.

Der Förderungsempfänger verpflichtet sich mit seiner Unterschrift zu diesem Vertrag weiter, daß er bei einem eventuellen Verkauf bzw. der Übertragung auf einen Rechtsnachfolger die Bindungen in der Weise, wie sie ihm auferlegt worden sind, weitergibt (Dienstbarkeit). Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Verwendung der Fördermittel und der Einhaltung der Vertragsbestimmungen muß sich der Förderungsempfänger weiter verpflichten, eine brieflose Grundschuld zugunsten Berlins, vertreten durch die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, mit Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung im Grundbuch des Förderungsobjektes unverzüglich an rangbereiter Stelle eintragen zu lassen. Die Löschung der Grundschuld wird 15 Jahre nach Vertragsabschluß bewilligt.

#### **Phase IV: Baudurchführung**

Das SPI-Verfahren setzt grundsätzlich bei den Hausgemeinschaften die Bereitschaft und Fähigkeit voraus, ihr Haus sowohl selbst zu bewirtschaften und zu verwalten, als auch die Bauherrenrolle zu übernehmen. Das entspricht den Eigenansprüchen der Gruppen nach Selbstbestimmung und weitestgehender Autonomie.

Mit der Unterschrift unter den Modernisierungsvertrag, Überweisung der ersten Rate auf das Bausonderkonto, beginnt der Ernstfall.

Während das SPI zu Beginn seiner Tätigkeit 1981 bereit war, den Autonomievorstellungen der Gruppen guten Glauben zu schenken, und mit Angeboten oder Interventionen eher zurückhaltend war, haben wir im Verlauf unserer Tätigkeit lernen müssen, daß die Betreuung und Beratung zumindest phasenweise sehr intensiv durchgeführt werden muß. Selbstbestimmung, Eigeninitiative und manchmal auch Tatkraft sind erst Ergebnisse eines gemeinsamen Prozesses. Die Autonomiekonzepte der Gruppen, auch wenn sie noch so entschieden vorgetragen werden, bedürfen der kontinuierlichen, engagierten Begleitung und der behutsamen Hilfestellung.

Alle Gruppen neigen am Anfang dazu, sich selbst und ihre Leistungsfähigkeit zu überschätzen, um dann, wenn sie an ihre Grenzen stoßen, in das andere Extrem zu verfallen. Es hat sich gezeigt, daß

der Gruppenprozeß in den Projekten schwankt zwischen Zutrauen, Zuversicht und Tatkraft und Mutlosigkeit, Verzagtheit und Selbstvorwürfen. Dies hat unmittelbare Auswirkungen auf das Baugeschehen und trägt dazu bei, daß der Bauablauf immer wieder stockt oder verzögert wird.

Gleichzeitig ist es aber auch so, daß gerade die konkreten Anforderungen beim Bauen, die praktischen Erfahrungen und die vielen kleinen Erfolge, Phasen von Mutlosigkeit und Selbsterfleischung der Gruppe wieder auflösen helfen. Alle gruppenspezifischen Abläufe werden durch das Bauen objektiviert und Lösungen werden für die Hausgemeinschaft durch die Konkretheit und die präzise Beschreibung der baulichen Leistungsanforderungen lösbar gemacht. Der Bauablauf ist deshalb vom Gruppenprozeß nicht zu trennen; sie bedingen sich gegenseitig, wobei dem Bauen aus der Erfahrung des SPI-Berlin ein besonderes Gewicht zukommt.

Die Durchführung der baulichen Selbsthilfe bewirkt eine beträchtliche Steigerung der handwerklichen Fähigkeiten von Einzelnen und der Gruppe. Hinzu kommt die Fähigkeit, komplexe Bauabläufe zu begreifen und mit Firmen und Baufachleuten sachgerechte Absprachen und Entscheidungen zu treffen.

Bei nicht wenigen Gruppenmitgliedern in den vom SPI betreuten Projekten entwickelte sich daraus eine Berufsperspektive.

Entscheidendes Ereignis der Baudurchführung sind die Bauabnahmen, wie sie im Terminplan festgelegt sind. Hat die Gruppe die Bauleistungen der vereinbarten Baurate fertiggestellt, erfolgt eine förmliche Abnahme durch das SPI-Berlin. Durch die Inaugenscheinnahme der ausgeführten Bauleistungen und die stichprobenartige Überprüfung ihrer ordnungsgemäßen Ausführung werden die Arbeiten abgenommen. Hiermit ist der Nachweis erbracht, daß die öffentlichen Gelder ordnungsgemäß verwendet wurden. Baurechnungen sind hierfür nicht notwendig. Das unterzeichnete Abnahmeprotokoll ist die Voraussetzung für die Auszahlung der nächsten Baurate.

Das SPI-Berlin kann berichten, daß häufig bei den Abnahmen festgestellt werden kann, daß die Selbsthilfegruppen baulich weit mehr in ihren Häusern leisten, als im Modernisierungsvertrag vereinbart wurde. Probleme entstehen, wenn Maßnahmen ausgeführt worden sind, die im Leistungskatalog nicht enthalten sind und nachträglich gefördert werden sollen. Jede Änderung des Leistungskataloges ist eine Vertragsänderung und bedarf eines besonderen förmlichen Zustimmungsverfahrens der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen. Häufig bestehen jedoch diese nicht im Bauleistungskatalog erfaßten zusätzlich ausgeführten Leistungen in der Beseitigung von Schäden, deren dringende Reparatur keinen Aufschub duldet.

Diese zusätzlichen Reparaturen mit ihren Folgekosten zwingen die Gruppe, weitere und zusätzliche Bauarbeiten in unbezahlter Selbsthilfe zu leisten, und hierdurch wird sehr oft der Termin- und Zahlungsplan überschritten. Die Abnahmen müssen verschoben werden, weil die Baumaßnahmen des Leistungskataloges nicht zeitgerecht ausgeführt werden konnten, um die Baurate voll belegen zu können. Das hat zur Folge, daß die nächste Baurate dann nicht ausgezahlt werden kann und der sensible Bauablaufplan zusammenbricht. Hier wäre eine Änderung der bestehenden Vorgaben mit dem Ziel notwendig, dem "Unvorhergesehenen" eine angemessene Berücksichtigung zu verschaffen.

Es besteht zwar die Möglichkeit, im Rahmen der letzten Baurate Vertragsänderungen und Austausch von Maßnahmen zu vereinbaren, ist dies sehr oft damit verbunden, daß eine unzumutbar lange Zeit der Vorfinanzierung notwendiger zusätzlicher Baumaßnahmen von der Gruppe gefordert werden muß.

Bestandteil des SPI-Verfahrens ist die Verknüpfung der Bauförderung mit anderen Förderungen aus dem Sozial-, Jugend-, Kultur- und Privatbereich. Verknüpfung von Finanzierungswegen sichert zum einen die dauerhafte Existenz der Projekte und ermöglicht andererseits Unterstützung z. B. durch den Einsatz von Beschäftigungs- und beruflichen Qualifizierungsmaßnahmen, um der Gruppe die Erfüllung der Leistungen des Modernisierungsvertrages zu ermöglichen.

Die Finanzierungskonzepte erfordern ein teilweise sehr aufwendiges Abstimmungsverfahren zwischen den betroffenen Ressorts und wäre ohne den koordinierenden Einsatz des Treuhänderischen Sanierungsträgers nicht erfolgreich. Aufgrund seiner rechtlichen Stellung als Treuhänderischer Sanierungsträger und der gemeinnützigen Zweckbindung der Stiftung SPI-Berlin hat der Geschäftsbereich

Stadterneuerung ein besonderes Leistungsprofil und Handlungsinstrumentarium entwickelt. Der Treuhänder nimmt Querschnittsaufgaben in dem Bereich der Sanierung und Stadtentwicklung, insbesondere unter der Einbeziehung von jugend-, sozial-, gesundheits-, arbeitsmarkt- und kulturpolitischen Gesichtspunkten wahr.

Der treuhänderische Sanierungsauftrag schafft die rechtlichen Voraussetzungen, um Sanierungs- und Stadtentwicklungsaufgaben der Projektförderung zu ermöglichen und direkt auf die Durchführung der baulichen Maßnahmen zu beziehen. Die Konstruktion schafft Handlungsspielräume, die jeweils bezogen auf das konkrete Projekt genutzt werden können, ohne daß sie jedem einzelnen Projekt allesamt zur Anwendung gebracht werden müssen. Von seinem Charakter her sind die entwickelten Instrumente baukastenförmig für jedes einzelne Projekt zusammzusetzen. Im einzelnen kann der Sanierungsträger folgende Aufgaben übernehmen:

- Entwicklung von Problemlösungsmodellen, an denen verschiedene Ressorts sowie unterschiedliche Trägergruppen beteiligt sind;
- Entwicklung von entscheidungsreifen Durchführungsverfahren und Organisationsstrukturen für Einzelvorhaben, Aufstellung eines Gesamthilfeplans (BSHG), Abstimmung mit den beteiligten Ressorts und Trägern, Sicherung der Finanzierung (Mischfinanzierung);
- Eigenregie im Bereich Bauen, verantwortliche Projektleitung, Bauplanung, Baufinanzierung, Baudurchführung, Abstimmung von Termin- und Zahlungsplänen, Kostenkalkulation bezogen auf die besonderen Bedürfnisse der Verfahrensbeteiligten, Kostenüberwachung;
- Klärung der rechtlichen Voraussetzungen und Überführung in Rechtsverhältnisse, die den besonderen Bedürfnissen eines konkreten Projektes angemessen sind (Eigentumsverhältnisse, Treuhandvermögen, Zwischenträger, Reprivatisierung in sozial verträglichen Eigentumsformen);
- Beratung, Nachfragen der Ressorts, Durchführungsträger, Betroffener;
- Entwicklung und Gründungsberatung für neue soziale Träger und bewohnergetragene Eigentümergemeinschaften;
- Erprobung von Beteiligungsstrategien für sozial Benachteiligte oder sozial stigmatisierte Bevölkerungsgruppen, Beteiligung gemeinnütziger sozialer Einrichtungen oder der Wohlfahrtsverbände;
- Schaffung von infrastrukturellen Einrichtungen, Sicherstellung des öffentlichen Interesses, Aufstellung von Finanzierungskonzepten.

Ausgangspunkt des SPI-Verfahrens ist die Grundmotivation der Hausbewohner, sich dieses Haus langfristig zu erhalten und zu ihrem selbstbestimmten Zuhause zu machen. Die bauliche Instandsetzung und Modernisierung ist dafür unumgänglich.

Die bauliche Instandsetzung und Modernisierung des Hauses ist der zeitliche Rahmen, in dem sich die sozialen und berufsqualifizierenden Maßnahmen einpassen müssen. Unter dem Gesichtspunkt der Motivation und den sozialpädagogischen Zielen hielt es das SPI-Berlin für erforderlich, daß

- die Selbsthilfeleistungsanforderung auch in kombinierten Durchführungsmaßnahmen bestehen bleibt,
- jedes Projekt in ein Phasenmodell aufgegliedert wird, welches jeweils einen neuen Anreiz zur Arbeits- und Berufsqualifikation enthält,
- eine Gleichbehandlung aller Hausbewohner von dem Sozialhilfeberechtigten und Arbeitslosen, dem Kranken sowie dem Leistungsfähigen ermöglicht werden muß,

- das gefundene Durchführungsmodell über die Fertigstellung des eigenen Hauses hinausweist und so die Integration in das Arbeitsleben und damit die Unabhängigkeit von andauernden öffentlichen Hilfemaßnahmen zu erreichen.

## **5 Phase V: Entlassung aus der Sanierung, Privatisierung**

Sofern der Treuhänderische Sanierungsträger SPI-Berlin das Grundstück, in dem die bauliche Selbsthilfe durchgeführt worden ist, in seinem Treuhandvermögen hat, ist im Sanierungsvertrag geregelt, daß das Haus spätestens nach Beendigung der Baumaßnahmen privatisiert werden muß. Die Vergabe bzw. der Verkauf der Grundstücke aus dem Treuhandvermögen an die Nutzer sprich Selbsthilfegruppen ist integraler Bestandteil des SPI-Verfahrens "Bauliche Selbsthilfe". Der Anstrengung der Selbsthilfegruppen, ihr Haus mit beträchtlichen eigenen Leistungen instandzusetzen und zu modernisieren muß eine langfristige Verfügbarkeit über ihr Haus und ein materieller Vorteil gegenüberstehen.

Da die vom SPI betreuten Selbsthilfegruppen allesamt zu denen gehören, die über ein geringes Einkommen und über kein eigenes Vermögen verfügen, ist ein Verkauf des Hauses an die Selbsthilfegruppe die Ausnahme. Die Regel ist die Vergabe eines Erbbaurechtes über 30 bis 40 Jahre mit Verlängerungsoption bei einem Erbbauzins von 4,5 % auf den rentierlichen Bodenwert.

Im Sanierungsvertrag ist weiter geregelt, daß das Land Berlin bestimmen kann, an wen das Grundstück aus dem Treuhandvermögen zu übertragen ist, wenn eine Übertragung an die Selbsthilfegruppe nicht möglich ist.

Im Zusammenhang mit den rasant ansteigenden Bodenpreisen, insbesondere nach der Maueröffnung, gerät auch das Vergabeverfahren über Erbbaurecht in einen Bereich, der die Leistungen der Selbsthilfegruppe nicht mehr angemessen berücksichtigen kann.

Wenn die Erbbauzinsen im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung über die Schallgrenze von DM 2,-/qm und Monat steigen, würden die Selbsthilfegruppen zusätzlich zu ihren Leistungen in der Bauphase eine Kostenmiete aufzubringen haben, die über der vergleichbaren Miete nach dem Mietpreisbindungsgesetz liegt.

Ein wesentlicher Vorteil und eine wesentliche Motivation der Selbsthilfegruppen bliebe auf der Strecke. Mit der Bauherrenrolle der Selbsthilfegruppe während der Bauphase korrespondiert die Eigentümerrolle nach Abschluß der Sanierung, ohne daß das mit erheblichen öffentlichen Geldern finanzierte Projekt privaten Spekulationszwecken verwendet werden könnte.

Die rasanten Verkehrswertsteigerungen in Berlin gefährden ein Reformprogramm der Stadterneuerung und Wohnungspolitik.

## Förderprogramm Wohnungspolitische Selbsthilfeprojekte

Voraussetzungen - Förderkonditionen - Standard  
Stand 1996

### 1. Voraussetzungen

- Verfügung über ein Wohngebäude mit mindestens 5 WE, vor 1918 erbaut
- Mindestverfügungszeitraum 25 Jahre
- Mögliche Förderungsempfänger: Gruppen von mindestens 5 Mitgliedern als e.V., GbR o.a. organisiert, Genossenschaften, gemeinnützige Träger und Treuhänder
- Beleihung des Grundstückes (Grundschuld) sollte möglich sein bzw. andere Sicherheiten vorliegen
- Bei Nichteigentümer-Gruppen (Mieter, Pächter): Verpflichtung des Eigentümers, die Bindungen der Förderung einzuhalten (u.a. Verzicht auf Eigenbedarfskündigung und Verkauf von Wohnungen) muß vorliegen

### 2. Förderkonditionen

Die Baukosten dürfen max. 3.000 DM/qm betragen (Baukosten incl. MwSt und Nebenkosten pro qm Wohnfläche). Die Mieten sind nach Fertigstellung an die Sozialmiete (für WBS-berechtigte Mieter) oder die ortsübliche Vergleichsmiete gebunden. Die Wohn-/ Nutzfläche pro Person darf durchschnittlich 35 qm nicht überschreiten. Bezogen auf die Gesamtwohnfläche des Hauses können 8% Gemeinschaftsfläche mitgefördert werden.

Die Förderung setzt sich zusammen aus einem Selbsthilfeanteil, den der Fördernehmer hauptsächlich in Form von eigenen Bauleistungen erbringen soll, einem anteiligen Baukostenzuschuß, einem anteiligen Kredit und Aufwendungszuschüssen, die in Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Situation des Hauses gewährt werden.

#### 2.1 Höhe des Selbsthilfeanteiles

- |   |  |
|---|--|
| a) für gemeinnützige Träger, e.V.   | 15 % jedoch mindestens 320 DM/qm<br>bzw.525 DM/qm (Dachausbau) |
| b) für Genossenschaften   | 20 % jedoch mindestens 425 DM/qm<br>bzw.630 DM/qm (Dachausbau) |
| c) für Eigentümergruppen (GbR)  | 25 % jedoch mindestens 530 DM/qm<br>bzw.700 DM/qm (Dachausbau) |
| d) zuzüglich Eigenleistungsanteilen bei Einnahmen aus Vermietung an Dritte, wenn dabei festgelegte Mietobergrenzen überschritten werden |  |



## 2.2 Höhe des Baukostenzuschusses

Der Baukostenzuschuß beträgt jeweils bis zu 50% der Gesamtbaukosten, die nach Abzug der Selbsthilfeanteile verbleiben also

- |    |                                |                            |
|----|--------------------------------|----------------------------|
| a) | für Gemeinnützige Träger, e.V. | 42,5 % der Gesamtbaukosten |
| b) | für Genossenschaften           | 40,0 % d.G.                |
| c) | für Eigentümer, GbR            | 37,5 % d.G.                |

## 2.3 Höhe des Kredites

Der Kredit beträgt jeweils bis zu 50% der Gesamtbaukosten, die nach Abzug der Selbsthilfeanteile verbleiben also

- |    |                                |                            |
|----|--------------------------------|----------------------------|
| a) | für Gemeinnützige Träger, e.V. | 42,5 % der Gesamtbaukosten |
| b) | für Genossenschaften           | 40,0 % d.G.                |
| c) | für Eigentümer, GbR            | 37,5 % d.G.                |

## 2.4 Gewährung der Aufwendungszuschüsse

Sind die Belastungen aus der Finanzierung des Kredites (Zinsen und Tilgung), den Bewirtschaftungskosten des Hauses und den Selbsthilfeleistungen höher als die nach den Förderungsvorgaben erzielbare Miete, werden Aufwendungszuschüsse zur Deckung des jeweiligen Defizites gewährt.

## 3. Förderungsfähige Baumaßnahmen / Standard

Gefördert werden alle Baumaßnahmen, die notwendig sind, um das Gebäude in einen schadensfreien, bewohnbaren Zustand mit einem zeitgemäßen Ausstattungsstandard zu versetzen. Das umfaßt z.B. Leistungen wie :

- Sanierung von geschädigten Bauteilen wie Geschoßdecken, Wänden und Treppen
- Erneuerung veralteter sanitärer und elektrischer Anlagen
- Einbau von Bädern und Abriß von Außen-WC's
- Zentrale Heizung und Warmwasserbereitung
- Maßnahmen zur Verbesserung des Wärmeschutzes (Austausch von Einfachfenstern, Wärmedämmung von Fußböden und Außenwänden )
- Grundrißveränderungen zur Schaffung bedarfsgerechter Wohnungen (Entsprechend der Gruppenzusammensetzung)
- Schaffung von Künstlerateliers
- Nebenkosten (Architekt, Bau-Versicherung) in Höhe von max. 15 % der Baukosten

Nicht oder nur in Ausnahmefällen gefördert werden z.B.:

- Wintergärten
- Französische Fenster
- Neubau von Balkonen
- Neubau von Dachterrassen
- Neubau von Wohnungs-Innentreppen, sofern sie nicht zur Nutzung der Wohnung zwingend erforderlich sind
- Dachgeschoßausbau zu Gemeinschaftsflächen
- Ausbau von Nebengebäuden, Remisen zu Gemeinschaftsflächen

Auch ökologische Maßnahmen wie Gründächer, Hof- und Fassadenbegrünungen werden nicht im Programm "Bauliche Selbsthilfe" gefördert, Fördermittel hierfür können über die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz beantragt werden.