

## **Auswahlverfahren zum Projekt „Mieten und Wohnen im Schöneberger Norden III“**

### **Ausgangslage**

Die Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt ist besonders in der Innenstadt weiterhin angespannt. Die dynamische Bevölkerungsentwicklung und anhaltende Zuzüge nach Berlin wirken auf den Wohnungsmarkt, der Druck auf den Wohnungsmarkt steigt. Für viele Menschen mit einem geringen Einkommen wird es zunehmend schwierig, eine angemessene, bezahlbare Wohnung zu finden bzw. eine solche zu erhalten. Die Verunsicherung und die Verdrängungsängste der Bewohnerschaft sind seit Beginn der Vorläuferprojekte im Jahr 2014 eher angestiegen. Viele Bewohner/innen mit niedrigem Einkommen befürchten, den Schönebergern Norden verlassen zu müssen, wissen sich nicht zu helfen und stehen dadurch unter erhöhtem Stress.

Die Neubautätigkeiten rund um das QM-Gebiet mit hohem Eigentumsanteil im hochpreisigen Segment werden von vielen Bewohner/innen kritisch registriert. Diese Entwicklung kann sich mittelbar auf das Mietniveau im Gebiet erhöhend auswirken. Bewohner/innen und Gewerbemieter berichten in der letzten Zeit von Mieterhöhungen, die zwar i.d.R. ordnungsgemäß sind, aber aufgrund der Einkommenssituation vieler Familien eine erhöhte Belastung des Budgets bedeuten.

Zwei städtische Wohnungsbaugesellschaften (Gewobag und degewo) sowie eine private Kommanditgesellschaft (Pallasseum Wohnbauten KG) besitzen die Mehrheit des Wohnungsbestandes im Gebiet und können für einen moderaten Umgang mit der Mietentwicklung sorgen. Um Aufwertungsdruck und Aufwertungspotentialen zu begegnen, prüft das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg z.Z. die Erweiterung des Milieuschutzes im Schöneberger Norden. Teile des Gebietes südlich der Goebenstraße unterliegen bereits der Sozialen Erhaltungsverordnung (§ 172, Abs. 1, Satz 1, Nr. 2 BauGB).

Es gibt eine aufmerksame Öffentlichkeit im Gebiet, die Entwicklungen beobachtet und gemeinsam mit dem Quartiersrat mit Stellungnahmen oder mit Initiativen auf die Situation reagiert (z.B.: Umwandlung und Modernisierung in der Kulmer-/ Alvenlebenstraße oder Verkauf der Großgörschen-/ Katzlerstraße durch die BIMA). Auch der Präventionsrat Schöneberger Norden beschäftigt sich immer wieder, z.T. ausführlich mit dem Thema.

Von Anregungen der Bewohnerschaft und Erfahrungen des Vorläuferprojektes ausgehend nimmt das QM Schöneberger Norden mit diesem Projekt die Sorgen, die Verunsicherung und die Verdrängungsängste der Bewohnerschaft, die mit dem Begriff „Gentrifizierung“ verbunden sind, auf. Die Aufgabe im Rahmen des Projektes besteht deshalb vor allem in der „Stabilisierung der Nachbarschaften im Quartier“ durch Kommunikation, Moderation, Vernetzung, Vermittlung und Stärkung der Eigeninitiative. In Bezug auf die Aktivierung der betroffenen Bewohner/innen soll hier an die erfolgreichen Ansätze des Vorläuferprojektes angeknüpft werden. Deshalb hat das Projekt zum Ziel, die Aktivierung der betroffenen Bewohner/innen und Mietergruppen voranzutreiben, Bewohnerselbstorganisationen zu initiieren und Selbsthilfestrukturen zu stärken.

### **Ziele**

Im Rahmen des Projektes soll in drei Jahren durch Koordination, Vernetzung und Qualifizierung das Selbsthilfepotenzial der Bewohner/innen und Mietergruppen gestärkt und eine Selbsthilfestruktur aufgebaut werden.

Die Ziele im Besonderen sind:

- Erhaltung der sozial, kulturell und ethnisch gemischten Bevölkerungsstruktur im Gebiet durch Unterstützung von Mieteraktivitäten in belasteten und gefährdeten Wohnungsbeständen,
- Ermitteln und Bekanntmachen der Unterstützungsangebote für die betroffenen Bewohner/innen zur Minderung von negativen Effekten des Aufwertungsdrucks, Verweis der Betroffenen an die Hilfsangebote,
- Niedrigschwellige Aktivierung von Bewohner/innen und Mietergruppen mit dem Ziel, Selbsthilfepotenziale zu stärken und –strukturen aufzubauen. Förderung von Angeboten zum Aufbau von Kompetenzen der Bewohner/innen zur eigenständigen Vertretung ihrer Interessen.

### Maßnahmebeschreibung

Der Projektträger soll als Kontakt- und Vernetzungsstelle mit den bestehenden Institutionen, insbesondere mit der im Aufbau befindenden Mieterberatungsstelle des Bezirksamtes vor Ort kooperieren, für die betroffenen Personen und Bewohnergruppen in einem angemessenen Umfang telefonische Erreichbarkeit gewährleisten, um sie an die Unterstützungssysteme weiter zu verweisen.

Das Projekt hat vier Bausteine:

- Persönliche **Erstberatung in regelmäßigen Sprechstunden**, um die Probleme zu ermitteln und weiterzuvermitteln. Die Sprechstunden tragen dazu bei, Mieter/innen zu vernetzen, das Problembewusstsein zu erhöhen und die Selbsthilfepotentiale zu stärken. Aktivierung von Bewohner/innen mit dem Ziel, Selbsthilfestrukturen aufzubauen,
- Organisation und Durchführung von kiez- und themenbezogenen, niedrigschwelligen **Mieterversammlungen** mit konkretem Problembezug nach Bedarfsermittlung gemeinsam mit den Bewohner/innen und den Initiativen vor Ort. Durchführung qualifizierten Mieterversammlungen durch die fachliche Unterstützung von Rechtsanwält/innen, ggf. mit der Einbindung von Sprachmittler/innen,
- Organisierung und Durchführung von **Fachveranstaltungen** zur Stärkung von Mieter/innen, um ihre gemeinsamen Interessen selbständig zu artikulieren, um die weitere Qualifizierung von Mieter/innen zu erreichen. Motivierung von betroffenen und besonders interessierten Bewohner/innen im Rahmen der Veranstaltungen für die Herstellung der Kommunikation mit Vermietern, Fachberatungsstellen und mit der Mieterberatungsstelle des Bezirksamtes,
- Bekanntmachen des Projektes durch **Öffentlichkeitsarbeit** mit dem Ziel, die belasteten und gefährdeten Wohnungsbestände frühzeitig zu identifizieren und dokumentieren und Kommunikationswege zu optimieren. Erfassen, Aktualisieren und Veröffentlichen der relevanten Beratungs- und Hilfsangebote, Vermittlung zu entsprechenden Mietrechtsberatungsorganisationen bzw. Mietrechtsanwält/innen,

### Anforderungen

- Konzeption und prozesshafte Umsetzung des Projekts anhand der Maßnahmenbeschreibung,
- Kenntnisse zur Wohnsituation und zur Mietentwicklung,
- Sicherstellen von Zwischen- bzw. Auswertungsgesprächen im QM Schöneberger Norden,

- Erfahrungen in Bezug auf Empowerment und Öffentlichkeitsarbeit sind erwünscht,
- Verpflichtung zur engen Kooperation mit dem BA Tempelhof-Schöneberg, Abteilung Stadtentwicklung, der Mieterberatungsstelle des Bezirksamtes, den maßgeblichen Wohnungsbaugesellschaften im Schöneberger Norden, dem QR, dem Team QM und Initiativen vor Ort,
- Abschlussbericht mit Empfehlungen,
- Die Antragstellung sowie die Abrechnung des Projektes hat der Projektträger über die Förderdatenbank EurekaPlus 2.0 vorzunehmen.

### **Fördermittel**

Für das Projekt stehen Fördermittel in Höhe von insgesamt maximal 28.000 € (brutto) - 2018: 8.000 €, 2019: 10.000 € und 2020: 10.000 € - aus dem Projektfonds des QM Schöneberger Norden zur Verfügung.

### **Projektzeitraum**

Förderzeitraum: 01.04.2018 – 31.12.2020, Projektlaufzeit: bis zu 33 Monaten

### **Einzureichende Unterlagen**

1. Detailliertes Konzept, Zeit- und Maßnahmenplan für die Gesamtmaßnahme (Formular „Antragsskizze“ incl. Finanzplan - Download: <http://schoeneberger-norden.de/Projektfonds.3842.0.html?&L=0%253EBerndGru> ggf. ergänzend eine Projektkonzeption und -beschreibung)
2. Konzeptionelle Aussagen zur Erreichung der Projektziele und Einbeziehung der betroffenen Bewohnergruppen
3. Verbindliche Benennung der Projektmitarbeiter/innen und Kooperationspartner
4. Selbstdarstellung, Nachweis der fachlichen Qualifikation und Referenzen im Bezug auf die Ziele des Projektes und die Maßnahmenbeschreibung
5. Kosten- und Finanzierungsplan differenziert nach Jahren:  
Kostenpositionen (Personalkosten, Honorare und Sachkosten) sind differenziert aufzuschlüsseln (Stundenkalkulation inkl. Stundensatz), Pauschalbeträge werden nicht anerkannt; Beachtung des Gebots der finanziellen Besserstellung gem. Anlage 2 AV § 44 Nr. 1.3 der LHO; Bruttoangaben der Kosten; konkrete Darstellung des Leistungsbildes; Berücksichtigung der Kontoführungsgebühren für ein gesondertes Projektkonto; die Darstellung eines Eigenanteils der Unternehmen von bis zu 10% der Gesamtfinanzierung ist erwünscht.

### **Bewerbungsfrist**

19.12.2017 – bis 09.02.2018, 14 Uhr

Abgabe der Bewerbungsunterlagen in schriftlicher und digitaler Form bis spätestens 14 Uhr am Montag, dem 09.02.2018 im

VorOrtBüro des QM Schöneberger Norden

Pallasstraße 5

10781 Berlin

E-Mail: [qm@ag-spas.de](mailto:qm@ag-spas.de)

### **Ansprechpersonen**

Kadriye Karci / Peter Pulm, QM Schöneberger Norden, Tel. 030/ 236 38 585

## **Vergabekriterien**

- Qualität des Angebots (Konzept, Maßnahme- und Zeitplan)
- Kostenbewertung
- Erfahrung bei der Durchführung von Projekten entsprechend der Leistungsbeschreibung
- Referenzen/ Qualifikationen des Anbieters/ der Anbieterin
- Erfahrungen in der Fördermittelabwicklung des Programms „Soziale Stadt“

## **Auswahl des Maßnahmeträgers**

Die Auswahl des Maßnahmeträgers erfolgt durch ein Auswahlgremium, das sich aus bis zu vier Vertreter/innen der Steuerungsrunde des Quartiersmanagement Schöneberger Norden, bis zu zwei Vertreter/innen des Quartiersrates Schöneberger Norden zusammensetzt.

Es ist vorgesehen, die Bewerber/innen zu einem Auswahlgespräch in der 8. KW, voraussichtlich am Dienstag, dem 20.02.2018, 15.00 bis 19.00 Uhr einzuladen. Der Bewerberin/ dem Bewerber, die/ der den Zuschlag bekommt, wird aufgegeben, dem Quartiersrat Schöneberger Norden die Konzeption anschließend vorzustellen.

## **Hinweise**

Bei dem Auswahlverfahren handelt es sich nicht um ein Interessenbekundungsverfahren gem. § 7 LHO oder eine Ausschreibung im Sinne des § 55 LHO. Rechtliche Forderungen oder Ansprüche auf Ausführung einer Maßnahme oder finanzielle Mittel seitens der Bewerber/innen bestehen mit der Teilnahme am Auswahlverfahren nicht. Die Teilnahme ist unverbindlich, Kosten werden den Bewerber/innen im Rahmen des Verfahrens nicht erstattet.

Die/der Auftragnehmer/in wird Projektträger und Fördernehmer einer Zuwendung aus dem Programm Soziale Stadt.

Die Anbieter erklären sich mit der Abgabe ihres Angebotes damit einverstanden, dass Teile ihres Angebotes im Rahmen des Auswahlverfahrens dem Auswahlgremium vorgelegt werden. Die Mitglieder des Auswahlgremiums sind verpflichtet, datenschutzrechtliche Bestimmungen einzuhalten. Sie dürfen die ihnen im Rahmen des Auswahlverfahrens zur Kenntnis gelangten Informationen nicht an Dritte weitergeben.