



**Verbindliche Erklärung** (in der Fassung vom 17.05.2019)

zur Beteiligung der Anwohnerschaft bei der quartiersbezogenen Integration des Betriebes der Wohnunterkunft Baumstraße 28 a im Quartier Baumstraße-Wasserviertel

des

**Lebensraum Diakonie e. V.** (Betreiber), 21335 Lüneburg, Beim Benedikt 8 a

vertreten durch den Vorstand

gegenüber der

**Anwohnerschaft Baumstraße**

mit Kenntnisnahme der

**Ev.-luth. Kirchengemeinde St. Nicolai**

und der

**Hansestadt Lüneburg**

**Vorbemerkungen**

Diese Erklärung des Vereins Lebensraum Diakonie e. V. ist das Ergebnis eines Abstimmungsprozesses zwischen Anwohnern des Wasserviertels und des Vereins Lebensraum Diakonie e. V. Der Verein hat zurzeit zwei Objekte in der Baumstraße in 21335 Lüneburg angemietet und überlässt Wohnungen / Wohneinheiten an Personen mit besonderem Wohnbedarf.

Die Anwohner befürchten eine weitere Belastung des sozialen Umfeldes, da bereits Wohnungen in unterschiedlichen Objekten in der Baumstraße an Personen mit Unterstützungsbedarf vergeben sind.

Dieses Dokument soll das Zusammenleben von Anwohnern mit den Bewohnern der vom Verein Lebensraum Diakonie e. V. überlassenen Wohnungen in der Baumstraße regeln.

Hierzu hat der Verein Lebensraum Diakonie e.V. das untenstehende Nutzungskonzept erstellt, das die Grundlage für die Überlassungen der Wohneinheiten darstellt. Dieses Nutzungskonzept ist mit den Anwohnern abgestimmt und soll laufend den Erkenntnissen aus dem praktischen Betrieb heraus fortgeschrieben werden.

Zudem hat der Verein Lebensraum Diakonie e. V. in Zusammenarbeit mit den Anwohnern die Einrichtung einer Quartiersrunde vorgesehen, in der unter Beteiligung von Anwohnern Reviews, Anpassungen des laufenden Betriebs sowie die Möglichkeit der Kritik und Einflussnahme bzgl. des laufenden Betriebs gegeben ist.

Das Nutzungskonzept sowie die Regelungen zur Quartiersrunde sind zeitlich unbefristet und gelten solange der Verein Wohnraum vergibt. Ein wesentliches Merkmal der Quartiersrunde aus Sicht von Anwohnern ist, dass die Teilnahme grundsätzlich allen Anwohnern des Wasserviertels offensteht und ermöglicht wird. Eine Vertretung der Anwohnerschaft gibt es nicht. Weiteres siehe unter Punkt. 4.

Auf Grundlage der im Dezember 2018 vorgestellten Eckpunkte für ein Nutzungskonzept für das Objekt Baumstraße 28 a zur Versorgung von Personen mit besonderem Wohnungsbedarf soll nach Fertigstellung des Gebäudes, der Abnahme der Baumaßnahme, der Übergabe an den Betreiber und der Ausstattung des Objektes ab Mai 2019 mit der Belegung begonnen werden.

## 1. Heterogene Belegung mit unterschiedlichen Zielgruppen

Nicht nur zwischen, sondern auch innerhalb der Zielgruppen sind die Personen als individuelle Persönlichkeiten schon sehr unterschiedlich im Hinblick auf ihre sozialen und persönlichen Ressourcen, ihre biographischen Erfahrungen und Lebensstile. Neben bereits gut orientierten und stabilisierten Personen, die über aktivierte und erprobte Alltags- und andere Kompetenzen verfügen und ihr Verhalten sozial- und umfeldadäquat anpassen, werden Personen mitwohnen, die ein höheres Maß an Unterstützung, Begleitung und Einflussnahme bedürfen. Im besten Fall entsteht und trägt die Bewohnerschaft zur gegenseitigen nachbarschaftlichen Unterstützung und angemessenen sozialen Kontrolle untereinander bei. Menschen haben in der Regel nicht Stärken oder Schwächen, sondern beides unterschiedlich günstig ausgeprägt und trägt insgesamt zum sozialen Ausgleich nach innen und nach außen bei.

Die Zielgruppen lassen sich schematisch etwa aufteilen in (in Klammern ungefähre und vorläufige Zielquoten):

- a) Wohnungsnotfälle (keine akut obdachlosen Personen, aber Personen ohne gesicherten eigenen Wohnraum) mit guter Integrationsprognose. Das können Personen sein, deren Wohnverhältnisse auf dem Hintergrund ihrer sonstigen Lebensverhältnisse der Neuausrichtung bedürfen oder die in unzureichenden bzw. unzumutbaren Wohnverhältnissen leben oder die aus stationärer Hilfe entlassen werden können, für die aber kein geeigneter anderer Wohnraum zur Verfügung steht. Überschneidung mit c) möglich. (3-5)
- b) Obdachlose (akute Wohnungsnotfälle ohne Unterkunft), die nach vorangegangener kommunaler Einweisung wegen akuter Obdachlosigkeit in eine Not schlafstelle (die Baumstraße hat diese Funktion nicht inne), bei denen im Zuge der Abklärung des Hilfebedarfs und einer festgestellten günstigen Integrationsprognose der Standort und das Angebot Baumstraße als geeignet betrachtet werden. Es sollen nur 3 bis 5 Personen aus diesem Personenkreis und jeweils mit einer vorliegenden Empfehlung der Stadt zur Unterkunftsversorgung in der Baumstraße ausgenommen werden. Eine Aufnahme direkt von der Straße erfolgt nicht. (3-5)
- c) Personen, die persönliche Betreuung für bestimmte Aufgabenbereiche, in denen Unterstützungsbedarf besteht, erhalten und die außerhalb von Einrichtungen, aber in gemeinschaftsorientierter Wohnform im eigenständigen ambulant betreuten Wohnen leben wollen und können. Dies kann für Menschen mit einer Behinderung und Personen mit sozialen Schwierigkeiten in Frage kommen, die der Unterstützung bei der selbständigen Lebensführung erhalten. (3-5)
- d) Personen aus dem Kreis der Geflüchteten, z. d. die aus Gemeinschaftsunterkünften ausziehen müssen. (2)

- e) Studierende, die ein solches sozial ausgerichtetes Wohnprojekt attraktiv finden. (2)

Insgesamt altersgemischt und geschlechtergemischt, möglichst mindestens 2 weibliche Personen. Insgesamt nicht mehr als 12 bis 15 Personen.

Hinweis zur Erdgeschoßwohnung:

- Grundsätzlich ist es vorstellbar, die Erdgeschoßwohneinheit (ohne Büroraum und Aufenthaltsraum/Treffpunkt) auch in eine andere Nutzung zu nehmen und dafür an Dritte zu Nutzung zu vermieten.

## 2. Belegkapazität in Stufen aufbauen:

- In den ersten 6 Wochen nach Bezugsfertigkeit (ab Mai 2019) wird mit vorausgegangenem Bewerbungsauftrag an alle Fachdienste des Betreibers durch die Abteilung Soziale Wohnraumhilfe eine Vorauswahl nach sozialen und persönlichen Kriterien vorgenommen. Die vorgeschlagenen oder sich selbst bewerbenden potentiellen Bewohner besichtigen das Objekt und werden über seine Besonderheiten und Umfeldbedingungen informiert. Das Verfahren wird solange fortgesetzt bis sukzessive bis zu 10 Bewohner eingezogen sind. (Weiteres s. unter 1.)
- Bis Jahresende 2019 sollen dann bis zu 12 Bewohnerplätze belegt sein. EG: 2-3, 1. OG:4-5, 2. OG: 4-5
- Ab 2020 werden nach vorangehender erfolgreicher Belegung und entsprechender Auswertung und ggf. Anpassung des Nutzungskonzeptes) bis zu 15 Bewohnerplätze belegt. (Im Durchschnitt fluktuationsbereinigt bis zu14.)
- Das Objekt Baumstraße 28 a ist keine Notschlafstelle. (s. a. Punkt 1. b))

## 3. Weitere Angaben zu Punkten 1. und 2.:

- Belegung mit unterschiedlichen Zielgruppen und ausgewähltem Personenkreis
  - Das Haus Baumstraße steht ausschließlich Personen zur Verfügung, bei denen ein Umzug in den eigenen Wohnraum aufgrund weitgehend stabiler Lebensverhältnisse absehbar möglich erscheint und zu dem Zeitpunkt vorwiegend an mangelndem Wohnraum scheitert. Im Einzelfall kann ein Wohnen auf Dauer eingeräumt werden.
- gesondertes/spezielles Auswahlverfahren
  - Personen, die im Haus Baumstraße einziehen wollen, durchlaufen vor Aufnahme ein gesondertes Auswahlverfahren. Hier werden im gemeinsamen Planungsgespräch mit der betreffenden Person die Anforderungen an das Wohnverhalten geklärt und bewertet. Ein wichtiges Kriterium kann bei Bedarf auch eine stabile Anbindung an das bzw. der einfache Zugang zum Hilfesystem sein.
- Anbindung an ambulante/dezentrale stationäre Betreuung
  - Die Bewohner/innen sollen bei der Umsetzung ihrer weitergehenden Lebensperspektiven aktiv unterstützt werden, eine Anbindung an ambulante oder stationäre Hilfen ist bei Vorliegen der Voraussetzungen möglich.
- Professionelle Begleitung durch Mitarbeiter/innen
  - Die Mitarbeiter/innen im Bereich der ordnungsrechtlichen Unterbringung sowie im ambulanten und stationären Sektor der Wohnungsnotfall- und der Eingliederungshilfe bringen mehrjährige Erfahrung mit.
- Konkrete Ansprechpersonen für Bewohner/innen und Nachbarn

- Bei allen Belangen und Fragen rund um das Wohnhaus/die Unterkunft Baumstraße stehen für Bewohner/innen und Nachbarn namentlich benannte Ansprechpersonen mit Kontaktdaten zur Verfügung.
- 24h Stunden Erreichbarkeit
  - Für Bewohner/innen und Nachbarn ist der Betreiber grundsätzlich dauernd telefonisch erreichbar. Die Telefonische Erreichbarkeit im Wochentag-, Wochenend- und Nachtdienst wird mit Beginn der Belegung mit den jeweiligen Rufnummern bekannt gemacht.
- Präsenzzeiten vor Ort
  - Feste Bürozeiten (Montag bis Freitag), während der ein/e Mitarbeiter/in des Betreibers vor Ort anwesend ist.
- Bei Bedarf zeitnahes Klärungs- und Planungsgespräch
  - Im Bedarfsfall werden gemeinsam mit dem/der Bewohner/in, ggf. dem/der rechtlichen Betreuer/in und weiteren Kontaktpersonen in einem Klärungs- und Planungsgespräch die Wohnsituation und der Verlauf ausgewertet, neu vereinbart oder Änderungen eingeleitet.
- Koordination mit dem internen und externen fachlichen Netzwerk, wie z. B. der Streetwork, Soziale Wohnraumhilfe, Fachdienste
  - Die Mitarbeiter/innen stehen in laufendem engem Austausch mit den unterschiedlichen Akteuren im Netzwerk.
- Umzugsoption
  - Sollten die Wohnanforderungen in der Baumstraße im Einzelfall für eine/n Bewohner/in nicht passend sein oder diese ihn oder sie überfordern, erfolgt der Umzug in eine andere (passende) Unterkunft.
- Einzelzimmer
  - Die Erfahrung zeigt, dass Menschen in einem eigenen Zimmer besser zur Ruhe kommen und sich ungestörter Aufgaben wie z.B. Wohnungssuche, Gesundheitsvorsorge widmen oder einer Arbeit nachgehen können. Die Zimmer werden mit einer Möbelgrundausstattung vergeben.
- Haustechnik und Hauswirtschaft
  - Unsere Haustechnikabteilung in der Sozialen Wohnraumhilfe betreut das Objekt (Einrichtung, Kleinreparaturen, Renovierung, Müllentsorgung etc.). Unsere Hauswirtschaftsabteilung sorgt für die Reinigung der Gemeinschaftsflächen soweit sie nicht von den Bewohnerinnen erledigt wird und leistet Unterstützung der Bewohner/innen bei der Reinigung ihrer persönlichen Zimmer.

#### 4. Einrichtung einer *Quartiersrunde* zur laufenden Auswertung und Anpassung des Betriebes der Wohnunterkunft unter Beteiligung Anwohnerschaft:

- Die Quartiersrunde soll aus drei Personen des Betreibers und aus Anwohnern bestehen. Bei Bedarf oder nach Vereinbarung soll die Quartiersrunde für eine größere Öffentlichkeit geöffnet werden.
- Seitens des Betreibers nehmen an der Quartiersrunde ein Vorstandsmitglied oder die Geschäftsbereichsleitung (vertreten sich gegenseitig), die Fachbereichsleitung oder die Geschäftsbereichsleitung (vertreten sich gegenseitig) und die/der zuständige Sozialarbeiter/in für das Objekt oder ihre/seine Vertretung teil.
- Die Quartiersrunde gibt sich bei Bedarf eine Geschäftsordnung und entwickelt passende Formate der Information, Beratung und Abstimmung innerhalb der Quartiersrunde. Sie entwickelt auch gemeinsame Regeln der Beteiligung und Konfliktregulierung.
- Bei Bedarf und jeweils nach Vereinbarung soll das Pfarramt St. Nicolai oder eine geeignete Vertretung um die Moderation gebeten werden.
- Die Hansestadt Lüneburg, Dezernat V, wird zu den Quartiersrunden eingeladen.

- Sobald die Hansestadt im Rahmen ihres Stadtteilarbeitskonzeptes und Einrichtung von Quartiermanagement mit den Akteuren des Stadtteils/Quartiers Strukturen etabliert hat, wird überprüft ob und wie die Quartiersrunde eingebunden werden soll.
  - Der im Erdgeschoß links liegende Raum (25 qm) mit Hinterhof und zugeordneten Büro mit Teeküche (15 qm) und WC kann auch als Treffpunkt für Gruppen im Quartier genutzt werden.
5. Aktive Förderung des gesellschaftlichen Zusammenhalts in der Baumstraße und im Quartier und Vermeidung oder Reduzierung von Belastungen der Nachbarschaft:
- Nach Möglichkeit auch Einbeziehung der belasteten Miethäuser in der Straße.
6. Zur Gesamtregulation der sozialen Zusammensetzung in Straße und Quartier ist ggf. eine Reduzierung der Anzahl belasteter Haushalte in anderen Objekten zu erwägen. Dies gilt insbesondere für das Objekt Baumstraße 30, das der Lebensraum Diakonie als Zwischenvermieter ebenfalls vermietet.
7. Kosten der Kooperation
- Die Partner tragen ihre Kosten jeweils selbst, es sei denn es gibt im Vorwege von Aktivitäten eine Vereinbarung über eine gemeinsame anteilige Finanzierung. Das Einwerben von Fördermitteln für gemeinschaftlich getragene Aktivitäten bleibt den Partnern unbenommen.
8. Schlussbestimmungen
- Diese Erklärung tritt am Tag der Unterzeichnung in Kraft. Sie gilt auf unbestimmte Zeit.
  - Sollte der Bedarf entstehen, die verbindliche Selbsterklärung des Vereins Lebensraum Diakonie e. V. zu verändern, können die Anwohner oder der Verein Lebensraum Diakonie e. V. hierzu eine Quartiersrunde unter Beteiligung von Anwohnern einberufen. In jedem Fall bleibt die bestehende Selbsterklärung bis zur ihrem Ersatz durch eine mit Anwohnern abgestimmte neue Selbsterklärung bestehen.
  - Vor einer Aufkündigung und bei Aufkündigung verpflichten sich die Beteiligten, strittige Inhalte und Regelungen nach Kräften gemeinsam und einvernehmlich neu zu bestimmen bzw. eine neue Erklärung zu entwickeln und zu verhandeln, die den Anlässen ausreichend Rechnung zu tragen verspricht.

Diese Erklärung wurde mit Beteiligung der Anwohner entwickelt.

Lüneburg, 26.07.2019 (Veröffentlichung)

  
Lebensraum Diakonie e. V. - Vorstand