

## Umsetzung des GU 3 – Konzeptes

Im Folgenden wird vorgeschlagen, dass die Objektverwaltung und die grundsätzliche Sozialbetreuung durch einen Akteur geleistet werden. Weitere Sozialbetreuung kann dann bedarfsgerecht zusätzlich durch verschiedene Modelle abgedeckt werden (Vorschläge siehe unten).

### ➤ **Betreibervertrag für die Objektverwaltung**

Im Bereich der Objektverwaltung geht es in erster Linie um die Gebäudeverwaltung und Verwaltungsaufgaben im Zusammenhang mit den Bewohnerinnen und Bewohnern sowie der Vermittlung/Koordinierung von Beratungs- und Unterstützungsangeboten (siehe Tabelle).

Leistungen Land Berlin
1. Instandhaltung/ Instandsetzung <ul style="list-style-type: none"><li>• Gewährleistungsverfolgung</li><li>• Bau- und Instandsetzungsmaßnahmen an der Gebäudehülle, statischen Gebäudeteilen und Haustechnik</li></ul>
2. Wartung & Inspektion technische Anlagen
2.1 Aufzugs-, Förder- und Lagertechnische Anlagen <ul style="list-style-type: none"><li>• Förderanlagen</li><li>• Kraftbetätigte, ortsfeste Hebeeinrichtungen</li></ul>
2.2. baulicher Brandschutz <ul style="list-style-type: none"><li>• Rauch- und Wärmeabzugsanlagen (RWA)</li><li>• Feststellanlagen für Türen mit Brandschutzanforderungen</li><li>• Türwächter für Türen in Rettungswegen</li><li>• Bewegliche Feuerlöscheinrichtungen (Wartung; Ersatz Im Rahmen der Wartung oder nach Gebrauch)</li><li>• Stationäre Feuerlöschanlagen</li><li>• Türen und Tore mit Brandschutzanforderungen</li></ul>
2.3 Wärmeversorgungs- und Raumluftechnische Anlagen <ul style="list-style-type: none"><li>• Wärmeerzeuger, Feuerungseinrichtungen, Abgasanlagen, Wassererwärmungsanlagen</li><li>• Wärmeverteilnetze, Druckerhöhung, Druckminderung, Brennstofflager, Wasseraufbereitung</li><li>• Wärmeübertragungsflächen</li><li>• Raumluftechnische Anlagen (RLT)</li><li>• Kältetechnische Anlagen</li></ul>
2.4 Gas-, Wasser-, Abwassertechnische Anlagen <ul style="list-style-type: none"><li>• Einspeisung und Verteilnetze</li><li>• Hebeanlage</li><li>• Boiler</li><li>• Wasserfilter</li><li>• Verpflichtung aus der Trinkwasserverordnung/Legionellenprüfung</li></ul>
2.5 Elektrotechnik <ul style="list-style-type: none"><li>• Hoch- und Mittelspannungsanlagen</li><li>• Niederspannungsanlagen</li><li>• Beleuchtungs- und lichttechnische Anlagen</li><li>• Ersatzstromversorgung</li><li>• Sicherheitsbeleuchtungsanlage/Piktogramme</li><li>• Blitzschutz- und Erdungsanlagen</li></ul>

- Fernmelde- und Informationstechnische Anlagen
- Elektroakustische Anlagen
- Brandmeldeanlage
- Fernseh-, Funk- und Antennenanlagen
- Zugangs- und Zufahrtskontrollanlagen (z.B. Gegensprechanlage)
- Kraftbetätigte Fenster- / Tür- / Tor- / Schrankenanlagen

#### 2.6 Schließanlagen

- Schließanlage (Zylinder, Schlüssel, inkl. Türschließern)

#### 2.7 Sicht- und Sonnenschutz

- Fest mit dem Gebäude verbundener Sicht- und Sonnenschutz (wie Rollläden, außenliegende Jalousien und Lamellen)

#### 2.8 Wäschereitechnik

- Wasser-/Elektroanschluss (Leistungsgrenze)
- Wäschereitechnik (z.B. Waschmaschinen, Trockner usw.)

#### 2.9 Küchentechnik

- Wasser-/Elektroanschluss, Fettabscheider
- Küchengeräte (z.B. Herde, Spülmaschinen usw.)

### 3. Sachverständigenprüfungen

- Sport- und Spielanlagen
- technische Anlagen (siehe oben)

### 4. Mietverträge

- Heizstation
- Trafo-/ Netzstation

### 5. Medienverträge

- Strom
- Wärme
- Wasser/Abwasser/Niederschlagswasser

### 6. infrastrukturelle Dienstleistungsverträge

- Winterdienst öffentliche Gehwege
- Abfallentsorgung
- Straßenreinigung
- Schnitt und Fällen

### 7. Sonstige Leistungen

- Betriebskostenabrechnung
- Grundsteuer
- Gebäudehaftpflicht- und Feuerversicherungen
- Brandschutz (Brandschutznachweis, Brandschutzordnung Teil A bis C, Flucht- und Rettungswegepläne)
- Untersuchung nach § 14 Trinkwasserverordnung

## Leistungen Betreiber

### I) Verwaltung der Unterkunft

1. Ausüben der Sachherrschaft über das Vertragsobjekt: Regelmäßige Begehungen und Kontrollen des Vertragsobjektes und unverzügliche Beseitigung etwaiger Gefahrenquellen, unverzügliches Anzeigen von Mängeln am Vertragsobjekt sowie drohender Gefahren für das Vertragsobjekt und durch das Vertragsobjekt gegenüber dem LAF und dessen Objektverwaltung bzw. dem jeweiligen Eigentümer und / oder Vermieter

2. Beschaffung von Verbrauchsgütern (z.B. Leuchtmittel, Müllsäcke, Desinfektions- und Spülmittel) und Hygienematerial (z.B. Toilettenpapier, Seife, Papierhandtücher) für die gemeinschaftlich genutzten Flächen und Anlagen
3. organisatorischer Brandschutz, Benennung Brandschutzbeauftragter und Brandschutzhelfer soweit im Brandschutzkonzept gefordert
4. Unverzögliches Melden, Nachhalten und dokumentieren sämtlicher Störungen an den technischen Anlagen an das Land Berlin und ggf. Dritte (soweit vom Land Berlin vorgegeben) bis Störung/Schäden behoben sind
5. Dokumentation des Betretens der Bewohnerzimmer zur Abwehr dringender Gefahren durch schriftliche Begründung (zu hinterlegen im Zimmer und bei der Einrichtungsleitung)
6. Verwalten der Räumlichkeiten, die vom Land Berlin zur Erfüllung der vertraglich vereinbarten Leistungen zur Verfügung gestellt werden, nach Maßgabe der Leistungsbeschreibung, insbesondere <ul style="list-style-type: none"> <li>• von individuellen Wohnbereichen, Begegnungs- und Beratungsräumen inklusive dazugehöriger Küchen- und Sanitärräume</li> </ul>
7. Sicherstellung der erforderliche Hygiene gemäß Rahmenhygieneplan (siehe Anlage) Unaufgeforderte Zurverfügungstellung der Hygieneprotokolle durchgeführter Begehungen und Laboruntersuchungen (Legionellen) durch das Gesundheitsamt, ggf. schriftliche Bestätigung der Mängelfreiheit; die Einhaltung des Rahmenhygieneplans ist verpflichtend
8. Wöchentliches Reinigen aller Verkehrsflächen und regelmäßige Reinigung der sich auf dem Grundstück befindlichen Außenflächen
9. Sicherstellung, dass die untergebrachten Personen auf die Reinigungspflicht für ihre abgeschlossenen Wohneinheiten hingewiesen werden
10. Weiterführung und Aktualisierung der Inventarliste
11. Meldung des Ersatzbeschaffungsbedarfs des Inventars; die Ersatzbeschaffung erfolgt durch das LAF anhand der Artikelliste Erstausrüstung (siehe Anlage)
12. Vorhalten von Erste-Hilfe-Material nach Rahmenhygieneplan
13. Information an die Bewohnenden, dass die Reinigung der Wäsche unter Berücksichtigung der Vorgaben des Rahmenhygieneplans zu erfolgen hat; Die Nutzung der Waschmaschinen ist zu koordinieren und zu dokumentieren.
14. Endreinigung der Bettwäsche und Handtücher bei Auszug der Bewohner gemäß Rahmenhygieneplan und Sicherstellung der Trennung von sauberer und verschmutzter Wäsche
15. Ausübung des Hausrechts über das Vertragsobjekt; Hausverbote dürfen nur unter Beachtung der Vorgaben des LAF ausgesprochen werden (siehe Anlage)
16. Aufklärung über die unterschiedlichen Beschwerdemöglichkeiten innerhalb des Landes Berlin(inkl. Ansprechpersonen)
17. Aufklärung zur Einhaltung des Unfall- und Arbeitsschutzes, u. a. Prüfung aller ortsveränderlicher elektrischer Betriebsmittel (DGUV-Prüfung)
18. Erstellen von Statistik und Berichtswesen nach Vorgaben des LAF unter Beachtung Anforderungen DSGVO
19. Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wie z.B. Schönheitsreparaturen und Schäden durch Vandalismus bzw. nachweisbarer Fehlbedienung/-nutzung (z.B. Verstopfung usw.) bei Verletzung der betreiberseitigen Sorgfaltspflichten
20. Sachverständigenprüfungen von Sport- und Spielanlagen, die nicht vom Land Berlin gestellt worden sind
21. Telefon- und Internetverträge
24. Winterdienst auf dem Grundstück
25. Garten- und Landschaftspflege, Baumschau
26. Betriebshaftpflichtversicherung

## **II) Aufnahme und Unterbringung der vom LAF zugewiesenen Personen**

1. Ziel ist die Integration der untergebrachten Personen im Sinne einer gleichberechtigten Teilhabe an gesellschaftlichen Prozessen. Integration ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe. Sie wird entscheidend durch bestehende Strukturen des Staates (Regelstruktur) übernommen und wird durch die Vertragsleistungen unterstützt.

2. Damit die Integrationspolitik und das Empowerment der Betroffenen gelingen, kommt der Abstimmung von Maßnahmen in diesen Bereichen eine wichtige Bedeutung zu. Der Betreiber kooperiert und koordiniert/vermittelt entsprechende Maßnahmen zur Integrationsförderung anderer Anbieter und Angebote von u.a. Vereinen / Organisationen der Zivilgesellschaft; insbesondere der LSBTI-Community. Der Vertragspartner informiert über weitere bedarfsgerechte Angebote (u.a. durch die Auslage von Informationsmaterialien; Schwarzes Brett). Die durch den Vertragspartner umgesetzten Maßnahmen haben den besonderen Bedarfen der untergebrachten Personen Rechnung zu tragen.

3. Unterbringung der vom LAF zugewiesenen Personen unter Berücksichtigung der individuellen Bedürfnisse und Erfassung der Personendaten nach Vorgabe des Landes Berlin

4. Melden des Belegungsstandes mittels Software nach Vorgaben des Landes Berlin

5. Erstellen und fortlaufendes Pflegen eines Belegungsplans unter Beachtung der besonderen Bedürfnisse

6. Führen einer Liste über vorübergehende Abwesenheiten und Abmeldeverfahren

7. Aushändigung und Erläuterung der Hausordnung (Anlage des Betreibervertrages) an jede untergebrachte Person in den vom LAF zur Verfügung gestellten Sprachen am Tage des Einzugs

8. Erfassen von Daten der in der Unterkunft untergebrachten Personen zum Zwecke der Abrechnung und Übermittlung dieser an das Land Berlin; näheres regeln die Abrechnungsmodalitäten (siehe Anlage des Betreibervertrages)

9. Erfassen von Daten der in der Unterkunft untergebrachten Personen zur statistischen Auswertung und Übermittlung dieser an das Land Berlin (z.B. Anzahl schulpflichtiger Kinder) unter Berücksichtigung der Anforderungen der DSGVO

10. Übermitteln der Daten der zugewiesenen Personen, die nach dem Gesetz über das Meldewesen im Land Berlin (Meldegesetz) zur Anmeldung erforderlich sind, an die zuständige Meldebehörde bzw. Information über die Meldepflicht

11. Kontrolle und Durchsetzen der Einhaltung der Hausordnung

12. Unverzügliches Melden nach dem Infektionsschutzgesetz unmittelbar an das Gesundheitsamt und unverzügliche Information der entsprechenden Behörden hierüber; ergänzende Informationen zu Meldepflicht und Sondermaßnahmen beim Auftreten bestimmter Infektionskrankheiten / Parasitenbefall können dem Rahmenhygieneplan entnommen werden

13. Unaufgeforderte und unverzügliche schriftliche Information über alle sicherheitsrelevanten Vorfälle an die jeweils zuständigen Stellen und das Land Berlin sowie Dokumentation im „Vorfallbuch.“

## **III) Gewaltschutz und Konfliktmanagement**

1. Information und Aufklärung hinsichtlich Hausordnung und des gewaltfreien und diskriminierungsfreier Zusammenlebens, Aufklärung zu Notfallketten zur effektiven Gewaltprävention und zur unterstützenden Nachsorge bei allen Formen von Gewalt (körperliche, seelische und sexuelle Gewalt sowie allen Formen von Kindeswohlgefährdung) ) insbesondere für Frauen, Kinder, LSBTI und sonstige besonders vulnerable Gruppen ( im Sinne der EU AufnahmeRL mit der Erweiterung der Anerkennung der besonderen Schutzbedürftigkeit von LSBTI-Personen im Land Berlin). Bei der Erstellung und Umsetzung sollen die betreiberrelevanten Aspekte der UNICEF-Mindeststandards zum Schutz von geflüchteten Menschen in Flüchtlingsunterkünften von 2018 zur

Orientierung dienen.

➤ **Leistungsbeschreibung Beratungs- und Unterstützungsangebote**

1. Informationen zur sozialen Integration vermitteln – soziales Umfeld, Regelstruktur, usw.
2. Ansprechpartner und Verweisberatung bei Problemlagen
3. Koordination von Kontakten zur Regelstruktur – Flüchtlingskoordinatorinnen und Flüchtlingskoordinatoren, Kita, Schule usw.
4. Vermittlung von Kontakten an Arbeitsintegrationsdienste
5. Koordination von gemeinsamen Veranstaltungen – Themenabende
6. Anregung und Koordination gemeinsamer Veranstaltungen mit den Anwohnerinnen und Anwohnern
7. Koordination weiterer Unterstützungsleistungen wie BENN, Stadtteilzentren, QM und Ehrenamt
8. Erfassung von Bedarfen an notwendiger Unterstützung ggü. den Bewohnerinnen und Bewohnern

➤ **Personalbedarf**

Der Personalbedarf wird im Vergleich zur GU 1 um 70-80 Prozent reduziert.

Der Personalumfang liegt innerhalb des mit SenFin in 2017 abgestimmten Umfangs, es gab jedoch eine Verschiebung zwischen den Berufsgruppen:

<b>GU 3</b>	<b>VZÄ pro Platz bzw. Unterkunft</b>
Unterkunftsleitung	1 VZÄ bis 500 Plätze 2 ab 500 Plätze
Sozialarbeit	0,003
Verwaltung	0,002
Hauswirtschaft	0,001
Haumeister*in	0,5 bis 300 Plätze 1,0 von 301-500 Plätze
<b>Summe</b>	
Sicherheit	1 SMA 24/7