

nr. 4 – juni 2014

ecke köpenicker

Seite 3: Spreeufer für alle! Seite 4: Sommerfest des Bürgervereins am 27. Juni

Seite 6/7: Gentrifizierung und Zweckentfremdung Seite 10/11: Genossenschaften alt und neu



Ch. Eckelt

*Zeitung für das Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt. Erscheint achtmal im Jahr kostenlos.
Herausgeber: Bezirksamt Mitte von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung*



Welche Ecke?

Kennen Sie sich im Gebiet gut aus? Dann erkennen Sie sicher, wo dieses Foto aufgenommen wurde! Wer weiß, wo sich dieser Ort befindet, schicke die Lösung bitte mit genauer Absenderadresse an die Redaktion: »Ecke Köpenicker«, c/o Ulrike Steglich, Elisabethkirchstr. 21, 10115 Berlin, oder per Mail an ecke.koepenicker@gmx.net. Unter den Beteiligten verlosen wir einen 20-Euro-Büchergutschein der Buchhandlung im »Aufbau-Haus« am Moritzplatz. Einsendeschluss ist Montag, der 30. Juni. Wir freuen uns über Ihre Post! Unser letztes Bilderrätsel zeigte den Altbau am Schulze-Delitzsch-Platz / Köpenicker Straße. Gewinnerin ist Jordanka Schuster. Herzlichen Glückwunsch! Der Preis wird Ihnen per Post zugesandt.

1. Juli: Informationsveranstaltung zur Spreeufer-Entwicklung

Die Entwicklung des Spreeufers zu einem öffentlichen, durchgängig begehbaren Weg ist eines der wichtigsten Sanierungsziele im Gebiet Nördliche Luisenstadt. Langfristig soll hier eine Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer vom Märkischen Ufer bis zum Bethaniendamm hergestellt werden.

Die geplante öffentliche Uferdurchwegung ist jedoch auch eines der kompliziertesten Verfahren. Das Land Berlin muss von Privateigentümern Grundstücke erwerben. Dafür bearbeitet das Bezirksamt mehrere Bebauungspläne und Vermessungspläne; ein Umweltbericht sowie technische Gutachten zum Baugrund und zur Uferbefestigung sollen erstellt werden – schließlich will keiner, dass Kinder in die Spree fallen.

Der Bezirk Mitte will aufgrund der Bedeutung des Vorhabens das Planungsverfahren nun beschleunigen (siehe auch S. 3). Um die

Bürgerinnen und Bürger der Nördlichen Luisenstadt frühzeitig einzubeziehen und sie über das Vorhaben und dessen derzeitigen Planungsstand zu informieren, laden die Sanierungsbeteiligten (Bezirksamt, Koordinationsbüro u. a.) zu einer öffentlichen Informationsveranstaltung ein, auf der auch Fragen der Bürger beantwortet werden.

Die Bürgerveranstaltung findet am Dienstag, dem 1. Juli um 18.30 Uhr statt: in der Evangelischen Schule Berlin-Zentrum, Wallstraße 32, 1. Hof, im »Forum«, Erdgeschoss.

Nicht verpassen: Sommerfest!

Das jährliche Sommerfest des Bürgervereins Luisenstadt findet in diesem Jahr am 27. Juni von 15 bis 20 Uhr auf dem Michaelkirchplatz statt. Alle Bürgerinnen und Bürger sind herzlich eingeladen! Mehr Informationen dazu auf S. 4.

Termine

Betroffenenvertretung (BV) Nördliche Luisenstadt

Die BV trifft sich an jedem dritten Dienstag im Monat um 18.30 Uhr im Nachbarschaftszentrum »Club dialog 101«, Köpenicker Straße 101, 10179 Berlin, direkt am U-Bhf. Heinrich-Heine-Straße. Nächstes Treffen der BV: Di, 17. Juni. Die Sitzungen der BV sind öffentlich. In der BV kann sich jeder interessierte Anwohner engagieren. Jeder, der dreimal teilgenommen hat, ist stimmberechtigtes Mitglied.

Ausstellung: Ullrich Wannhoff

»Das Andere – Mitte von Berlin« – Grafiken und Collagen zur Luisenstadt, zu sehen noch bis 24. Juni 2014 im kunstraum gad BERLIN, Reuterstraße 82, 12053 Berlin-Neukölln

Redaktionsschluss

der nächsten Ausgabe »Ecke Köpenicker«: Montag, 23. Juni. Ihre Meinung ist uns wichtig! Haben Sie Themen, Fragen, Kritik, Wünsche, Anregungen, die Sie an uns richten möchten? Wir freuen uns über Ihre Reaktionen, ob per Mail, Anruf, oder Brief! Unsere Redaktions- und Mailadresse sowie die Tel-Nr. finden Sie unten im Impressum. Online ist die »Ecke Köpenicker« auch unter folgenden Web-Adressen als PDF eingestellt: www.luisenstadt-mitte.de www.buergerverein-luisenstadt.de

Impressum

Herausgeber: Bezirksamt Mitte von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung

Redaktion: Nathalie Dimmer,

Christof Schaffelder, Ulrike Steglich

Redaktionsadresse: »Ecke Köpenicker«, c/o Ulrike Steglich, Elisabethkirchstraße 21, 10115 Berlin, Tel (030) 283 31 27, ecke.koepenicker@gmx.net

Fotoredaktion:

Christoph Eckelt, eckelt@bildmitte.de

Entwurf und Gestaltung:

capa, Anke Fesel, www.capadesign.de, Sebastian Fessel

Druck: Henke Druck, info@henkepressdruck.de

V.i.S.d.P.: Ulrike Steglich

Für den Inhalt der Zeitung zeichnet nicht der Herausgeber, sondern die Redaktion verantwortlich.

Spreeufer für alle!

Ein Kiezspaziergang mit der Betroffenenvertretung Nördliche Luisenstadt

Am Spreeufer, schräg vor den neuen Bauten der Genossenschaft Spreefeld e. G., haben es sich ein paar Jungs an diesem warmen und sonnigen Freitag gemütlich gemacht. Ein Stückchen weiter steht eine zusammengezimmerte, überdachte Bank – eine freundliche Einladung für Menschen, die sich hier mit Blick auf die Spree entspannen wollen.

Der Holzuferblock zwischen Schilling- und Michaelbrücke samt Spreeufer ist einer der Schwerpunkte im Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt. Und er beschäftigt auch das Grüppchen, das an diesem Freitag im Mai von der Schillingbrücke bis zur ehemaligen Seifenfabrikspaziert. Die Betroffenenvertretung (BV) hatte im Mai zum Kiezspaziergang eingeladen, um u. a. einigen SPD-Vertretern des Abgeordnetenhauses – darunter auch Ralf Wieland, Präsident des Berliner Parlaments – das Gebiet vorzustellen, in dem es aufgrund starker Kriegszerstörungen und der späteren Mauer-Randlage noch etliche Brachen gibt. Wegen der Berliner Wohnungsnot, des extremen Baubooms und der zentralen Lage sind die Begehrlichkeiten der Investoren und der Druck auf das Gebiet groß.

Auch neben der klobigen ver.di-Zentrale an der Schillingbrücke klafft noch eine große Lücke. Der Grundstückseigentümer hat hier eine hochverdichtete Großbebauung beantragt, mit Wohnungen, einem großen Supermarkt und einem »Alibi-Kindergarten«, wie es die Betroffenenvertretung formuliert. Sie befürchtet, dass hier und ringsum auf den noch freien Flächen monotone »Nobelekken« entstehen, und setzt sich stattdessen für eine gute, kiezverträgliche Mischung im Sanierungsgebiet ein – mit bezahlbaren Wohnungen, Kleingewerbe, sozialer Infrastruktur wie Spielplätzen, Kultur, öffentlichem Raum und Aufenthaltsqualität. Unter einer »Mischnutzung«, wie es das Baurecht hier vorsieht, stellt sich die BV etwas anderes vor als die simple Ergänzung des hier dominierenden Gewerbes durch teuren, renditeorientierten Wohnraum.

Sie fordern stattdessen, dass das Blockkonzept, das von den Sanierungsbeteiligten für



das Areal derzeit entwickelt wird, nicht nur pauschal eine Mischung von 50% Wohnen und 50% Gewerbe festlegt, sondern für jedes zu bebauende Grundstück eine genaue Nutzungsmischung definiert. Denn wenn tatsächlich 50% des Blocks Wohnzwecken dienen sollen, könnten fast nur noch neue Wohnbauten errichtet werden.

Doch angesichts des zu erwartenden Bevölkerungszuwachses ist die Infrastruktur nicht ausreichend: Zusätzliche Grünflächen sind bis auf den schmalen Uferweg bislang nicht vorgesehen, die nächsten Spielplätze weit entfernt. Die BV fordert deshalb den Bezirk auf, Vorkaufsrechte für Grundstücke wahrzunehmen – ein Anliegen, das allerdings angesichts der dünnen Finanzlage des Bezirks eher idealistisch sein dürfte.

Weiter geht's am Spreeufer zur ehemaligen Eisfabrik. Volker Hobrack von der Betroffenenvertretung erläuterte den verzwickten Stand der Dinge. Die Eisfabrik gehört der Telamon GmbH, die hier gern einen Kulturort aufbauen würde. Das danebenliegende Grundstück, auf dem die alten Kühlhäuser der Eisfabrik leider abgerissen wurden, gehört (einschließlich dem Wohnhaus an der Köpenicker Straße) dagegen der Treuhandliegenschaftsgesellschaft (TLG), die es gerade in einem Bieterverfahren verkauft. Hier, so die BV, sei jedoch nur die gemeinsame Entwicklung beider Grundstücke sinnvoll. Es gibt Interessenten, die das Areal gern zu einem Kultur- und Kreativstandort entwickeln würden, der mit dem Holzmarkt und dem Radialsystem auf der anderen Seite der Spree korrespondieren könnte.

Ein weiteres Thema ist die künftige Gestaltung des Spreeufers. Dank einiger Aktivisten gibt es schon eine kleine, provisorische Durch-

wegung – auch durch das »TeePee-Land«, ein kleines Zeltdorf, erstaunlich organisiert und aufgeräumt. Vor den Zelten wurden rührende Kräuter- und Blumenbeeten angelegt, irgendwo spielt einer Gitarre. Die Pfandflaschen der Getränkebar sind diskret hinter einem kleinen Bungalow geparkt.

Dahinter geht es weiter zu den Neubauten der Genossenschaft Spreefeld e. G. Inzwischen leben hier über 120 Menschen: Kinder, Jugendliche, Erwachsene – einige von ihnen sind auch aktiv in der Betroffenenvertretung. Die BV engagiert sich für eine öffentliche Erschließung des Spreeufers, und damit ist sie sich mit dem Bezirk einig. »Die Öffentlichkeit soll die Möglichkeit haben, diese Freiflächen in einer für alle verträglichen Weise zu nutzen und bespielen zu können. Aber sie soll auch Verantwortung dafür übernehmen«, sagt Angelika Drescher von Spreefeld e. G. »Wir suchen und haben auch schon gute Nachbarschaften. Aber wir haben auch die Befürchtung, dass private Investoren, die die benachbarten Grundstücke am Spreeufer erwerben, nicht mitmachen.«

Die Gestaltung eines durchgängigen, öffentlichen Uferwegs ist eines der wichtigsten Sanierungsziele im Gebiet. Doch die bislang veranschlagten zehn Jahre sind der BV zu lang. Das sieht inzwischen auch das Bezirksamt Mitte so. Es strebt ein beschleunigtes Planungsverfahren an – und lädt alle Bürgerinnen und Bürger zu einer öffentlichen Informationsveranstaltung ein. (Siehe Seite 2!)

us

Informationsveranstaltung am Dienstag, 1. Juli, 18.30 Uhr in der Evangelischen Schule Berlin-Zentrum, Wallstraße 32, 1. Hof, im »Forum«, Erdgeschoss

Vandalismus am Engelbecken

Einer der schönsten und liebenswertesten Berliner Orte wurde am ersten Juniwochenende erneut verwüstet. Am Engelbecken wurde das Schwanenhaus zerstört, ebenso Bänke und Mülleimer. Dabei hatte das Schwanenhaus sogar die Frühjahrsstürme überstanden.

Dieser ganz gezielte Vandalismus macht besonders traurig und wütend, weil das Engelbecken nach dem Mauerfall nach historischem Vorbild liebevoll wieder hergestellt wurde und sich viele Bürger – u.a. der Bürgerverein Luisenstadt – ehrenamtlich an der Wiederherstellung beteiligten und sich auch um dessen Pflege kümmern. Der Rosengarten wird gepflegt, das Schwanenhaus wurde von Bürgern selbst gebaut und finanziert. Schwäne, Enten und Schildkröten leben dort. Wegen des fortwährenden Vandalismus verspüren die Engagierten aber langsam Verzweiflung und Resignation – zumal für die Reparaturen ja keine öffentlichen Gelder zur Verfügung stehen. Angesichts dessen kann man nur alle Bürger bitten, auf das Areal zu achten, beobachtete Verwüstungen anzuzeigen und möglichst auch den Bürgerverein Luisenstadt bei der Instandsetzung zu unterstützen!

Sommerfest des Bürgervereins Luisenstadt

27. Juni, 15–20 Uhr, Michaelkirche

Am 27. Juni findet das diesjährige Sommerfest des Bürgervereins Luisenstadt statt. Von 15 bis 20 Uhr sind alle eingeladen, gemeinsam zu feiern. Das beliebte Sommerfest findet wie in jedem Jahr vor der Michaelkirche statt. Der Bürgerverein Luisenstadt organisierte es diesmal gemeinsam mit der »CaritasWohnen« und dem Pflegewerk »Senioren. Geboten wird ein vielfältiges Programm: an vielen Ständen stellen sich gemeinnützige Vereine, Organisationen und Akteure im Gebiet vor. Bewohner der Luisenstadt und ihre Freunde treffen auf Gewerbetreibende und Vertreter benachbarter Institutionen.

Es gibt Kaffee und Kuchen, Geflügelbratwürste vom Grill, vegetarische Kost, Mineralwasser, Bier, Bühnenaufführungen und viel Musik.

Bürger können Fragen stellen an den Bezirksbürgermeister Dr. Christian Hanke (Mitte) und an den stellv. Bezirksbürgermeister Dr. Beckers (Friedrichshain-Kreuzberg) zu allen Themen rund ums Bauen und zu sozialen Problemen in der Luisenstadt.

Außerdem gibt es Informationen der Polizei zur Einbruchssicherung, Infostände von Parteien, benachbarten Kirchen, der Alevitischen Gemeinde, des Büros für Stadtentwicklung über das Sanierungsgebiet u. a. Das Bruno-Taut-Haus kann besichtigt werden, ebenso die Annenkirche und natürlich der Innenhof der Michaelkirche.

Zudem gibt es Bühnenaufführungen vom »Kreativhaus«, von der Musikschule Wallstraße, das Ausstellungsprojekt »Virtuelle Mauer«, Bilderrätsel zum Kiez mit Preisverleihung, eine Rolli-Rallye und Angebote für Kinder. Spezielle Beiträge zeigen die Heimbewohner von CaritasWohnen und des Senioren Pflegewerks – eine bunte Mischung von abwechslungsreichen Auftritten und Informationsmöglichkeiten. Und abends spielt eine Band.

us



Luisenstadt online! www.luisenstadt-mitte.de

Die Internetseite zum Fördergebiet »Luisenstadt-Mitte« ist nun online! Sie informiert alle Interessierten über das Sanierungs- und Fördergebiet, über wichtige grundlegende Konzepte zu dessen Entwicklung, über aktuelle und längerfristige Projekte, über aktuelle Termine und stellt die beteiligten Akteure vor.

Zudem sind wichtige Dokumente zum Gebiet, zu Planungs- und Entwicklungsvorhaben, zu gesetzlichen Grundlagen etc. auf der Seite als PDF zum Download veröffentlicht.

Erstellt wird die Website vom KoSP (Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und Projektmanagement), das das Fördergebiet betreut.

Auch die Zeitung »Ecke Köpenicker« ist nun als PDF auf dieser Website abrufbar. Neben der jeweils aktuellen Ausgabe können dort auch alle bisher erschienenen Ausgaben eingesehen werden.

www.luisenstadt-mitte.de

Ottokar erhält Förderung

Das Kinderzentrum »Ottokar« in der Schmidstraße 8 ist ein wichtiger Akteur im Heinrich-Heine-Viertel. Mehrmals musste die Einrichtung bereits umziehen – die jetzigen Räume konnten nur mit viel Optimismus und ehrenamtlichem Engagement nutzbar gemacht werden. Doch der Standort in der Schmidstraße bedarf dringend einer grundlegenden Sanierung. Nach langen Bemühungen hat nun im April die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt eine Förderzusage in Höhe von 1,1 Millionen € gegeben, um das Gebäude zu erneuern. Die Maßnahme wird mit Mitteln aus dem Infrastrukturprogramm des Landes Berlin finanziert. Die Planung wird im Jahr 2015 erarbeitet, die Baudurchführung ist für 2016 vorgesehen. Die Sanierung wird durch das Bezirksamt Mitte realisiert.

Erneuerungen am Michaelkirchplatz

Für die Nördliche Luisenstadt wurde auch ein Verkehrskonzept erarbeitet, das in breiter öffentlicher Bürgerbeteiligung diskutiert wurde. Die Vorschläge der Bürger flossen in das Konzept ein, das daraufhin überarbeitet wurde. Nun werden erste Schritte des Konzepts realisiert. U. a. werden rund um den Michaelkirchplatz neue Gehwegvorstreckungen gebaut, um die Querungsmöglichkeiten sicherer für Fußgänger und dabei vor allem auch für Kinder zu machen, die zwischen parkenden Autos auf vielbefahrenen Straßen besonders gefährdet sind.

Nach dem ursprünglichen Konzept entstehen – aufgrund der Vorschläge der Bürger – jetzt zusätzliche Querungshilfen.

Viewt public – beim Kleingastronomen!

Berlin hat Besseres zu bieten. Man muss sich nicht inmitten von Menschenmassen in den Großen Tiergarten quälen, um sich im Freien die Spiele der Fußball-Weltmeisterschaft anzuschauen. Es gibt (noch) zahlreiche Alternativen, meist schon um die Ecke im eigenen Kiez – dafür sorgt die überaus vielfältige Berliner Kleingastronomie.

Die Frage ist: Wie lange noch? Denn die schönsten Biergärten finden sich oft in Provisorien, eingerichtet in Baulücken, die die wachsende Stadt allerdings nach für nach verschlingt. Beim letzten Turnier war unser Lieblingsort zum Beispiel ein von türkischen Gastronomen betriebener WM-Garten inmitten einer Baustelle am Nordbahnhof. Dort war die Trauer über das Ausscheiden der deutschen Nationalmannschaft nur halb so groß, weil man den hier gestrandeten, sehr netten spanischen Touristen ihren Jubel überaus gönnte. Und weil unsere Söhne Trikots der spanischen Mannschaft trugen, war die spanisch-deutsche Kommunikation überaus beschwingt und simpatico.

Heute stehen an der Stelle dieses einst so launigen, provisorischen Ortes langweilige graue Bürogebäude.

Für diesjährige WM haben wir uns schon umgeschaut. In einer bestimmten Gegend von Mitte entdeckten wir einen netten kleinen Garten in einer Baulücke, der uns eine ähnlich sympathische Atmosphäre

verspricht wie damals. Wir freuen uns schon sehr und hoffen auf gutes Wetter. Der Biergarten muss allerdings am Ende dieses Jahres schließen, weil in dieser Berliner Ecke derzeit so ziemlich alles zugebaut wird, was noch irgendwie brachliegt. Auch die große »Tempelhofer Freiheit« wird daran nichts ändern – ganz im Gegenteil ...

Berlin erfindet sich ständig neu, sagt man. Es ist zu hoffen, dass das auch für solche Provisorien gilt. Aber die Zweifel überwiegen: es kann gut sein, dass diese WM die letzte ist, die man in der Berliner Innenstadt auf diese Art zelebrieren kann. Wobei – Vorsicht, jetzt wird es erst richtig pessimistisch – auch in diesem Jahr schon ein Damoklesschwert über dem kleingastronomischen Public Viewing hängt.

Schuld daran ist die Bundesregierung. Die hat nämlich verkündet, in diesem Jahr die Lärmschutzverordnung extra für die WM zu ändern und die Übertragung von Spielen, die bis 22 Uhr anfangen, im Freien generell zu erlauben. Vergessen hat sie dabei zu sagen, dass man trotzdem bei den lokalen Behörden eine Genehmigung beantragen muss. Das haben im Mitte gerade mal fünf Gastronomen (und die Fanmeile) getan. Die Antragsfrist ist leider bereits verstrichen, die Sache also eigentlich schon gelaufen. Auch unser Biergarten überträgt deshalb wahrscheinlich illegal, weshalb wir auch nicht verraten, wo er sich befindet.

Bleibt die Hoffnung auf die Toleranz und die Fußballfreude der Berliner. Die Polizei kommt nämlich nicht von selbst – bei Lärm muss sie schon einer alarmieren. Muss das sein? Zumindest wenn Deutschland spielt, wird man zudem wohl kaum auf Gegenliebe bei den Polizeibeamten stoßen, die ausrücken sollen – bloß um die Lärmquelle zu identifizieren und deren Betreiber in mahnenden Worten darüber zu informieren, dass er sich im »Erlaubnisirrtum« befindet. Vor allem, wenn im Zeitraum des erzwungenen polizeilichen Einsatzes womöglich ein entscheidendes Elfmeterschießen beginnt. Dann dürften Polizisten und Public Viewer gleichermaßen genervt sein.

Soziologen nennen sowas auch eine revolutionäre Situation. cs

Bildecke



Ch. Eckelt

Verbot der Zweckentfremdung

Das neue Gesetz soll Wohnraum wieder besser schützen

Seit Mai ist das Berliner »Gesetz über das Verbot von Zweckentfremdung von Wohnraum« in Kraft. Es soll dazu beitragen, den Berliner Wohnungsmarkt zu entlasten. Damit werden die unkontrollierte Umwandlung von Wohnraum zu Gewerberäumen, der langfristige Leerstand von Wohnraum sowie der ungenehmigte Abriss oder das »Unbenutzbarmachen von Wohnungen« verboten. Den größten Effekt soll das neue Gesetz beim Verbot von Ferienwohnungen haben – nach unterschiedlichen Schätzungen werden derzeit ca. 10.000 bis 25.000 Wohnungen in der Stadt als Touristenquartier zweckentfremdet.

Wenn die Eigentümer den Betrieb von Ferienwohnungen bis zum 1. September 2014 bei den Bezirksämtern offiziell melden, wird der weitere Betrieb noch bis zum 1. Mai 2016 gestattet. Wird er jedoch nicht angemeldet, müssen die Betreiber mit einem Bußgeld von bis zu 50.000 Euro pro Wohnung rechnen. Ferienwohnungen in ursprünglichen Gewerberäumen sind von dieser Regelung aber ausgenommen. Unter bestimmten Umständen kann die Zweckentfremdung genehmigt werden: wenn nämlich »vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen« überwiegen. Das trifft zum Beispiel für Gästewohnungen von Wohnungsunternehmen, Gewerkschaften oder Universitäten zu. Auch soziale Einrichtungen oder die Unterbringung von schutzwürdigen Personen (Obdachlose, Flüchtlinge etc.) werden genehmigt.

Als schutzwürdige private Interessen definiert das Gesetz aber auch die »Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz«. Auch wenn der Wohnraum als solcher als »nicht erhaltungswürdig« eingestuft wird, kann eine Genehmigung erteilt werden – das wurde früher zum Beispiel bei sehr lärmbelasteten, dunklen oder extrem schlecht geschnittenen Wohnungen so gehandhabt. Ebenfalls ist die Genehmigung möglich, wenn der Wohnraumverlust durch Schaffung von Ersatzwohnraum ausgeglichen wird.

Eine Genehmigung kann allerdings mit der Auflage von Ausgleichszahlungen verbunden werden: bis zu 5 Euro pro Quadratmeter und Monat müssen dann abgeführt werden, das Geld soll zur Schaffung von neuem Wohnraum verwendet werden. Wenn Wohnungen mit Ge-

nehmigung abgerissen werden, kann eine einmalige Ausgleichszahlung bis zu 2.000 Euro pro Quadratmeter verlangt werden. Für die Genehmigung wird zudem eine Gebühr fällig.

Wer ein Gewerbe in seiner Wohnung betreibt oder diese beruflich benutzt, ist vom Gesetz nicht betroffen, falls die Wohnung noch überwiegend zu Wohnzwecken gebraucht wird. Künstler können also durchaus in ihrer Wohnung ein Atelier unterhalten, Berufstätige ein Arbeitszimmer. Auch wer bis zum 1. Mai 2014 eine ehemalige Wohnung gewerblich als Büro oder Praxis gemietet hat, ist vom Gesetz ausdrücklich ausgenommen. Selbst wenn der Gewerbemietvertrag ausläuft, kann man ihn neu abschließen: Bestandsschutz hat nach dem Gesetz nicht nur der Mietvertrag, sondern auch der Betrieb, der gemietet hat. Wenn allerdings die umgenutzte Wohnung nach Auszug des Gewerbemieters erneut gewerblich vermietet werden soll, benötigt der Vermieter dazu eine Genehmigung.

Als Zweckentfremdung gilt auch, wenn eine Wohnung länger als sechs Monate leer steht, sofern der Vermieter nicht nachweisen kann, dass er sich längere Zeit mit »geeigneter Bemühung« um die Wiedervermietung gekümmert hat. Bis zu zwölf Monaten darf die Wohnung leer stehen, wenn sie »zügig umgebaut, instandgesetzt oder modernisiert wird«. Diese Frist wird allerdings verlängert, wenn der Vermieter noch zivilrechtlich die Duldung von Modernisierungs- oder Instandsetzungsarbeiten einklagt: dann gilt sie bis zum Urteil oder »bis zum Abschluss der sich hieran anschließenden zügigen Baumaßnahmen«. cs

Kommentar

Jetzt doch keine Task-Force?

Bereits seit Anfang des Jahres ist sie im Gespräch: eine berlinweite »Task-Force« zur Umsetzung des Zweckentfremdungsverbotes. Die Idee: Statt zwei bis drei Mitarbeiter in jedem einzelnen Berliner Bezirk soll eine zentrale Abteilung mit 34 Mitarbeitern bei einem Bezirk das neue Gesetz in der gesamten Stadt umsetzen. Stephan von Dassel, Stadtrat der Grünen in Mitte, hatte für diese Task-Force geworben, auch in einem Interview mit dieser Zeitung. Angesichts der Fülle zu bewältigender Aufgaben scheint der Vorschlag vernünftig: vor allem die Durchsetzung des Verbotes von Ferienwohnungen dürfte nämlich nicht einfach werden, liegen doch in Berlin keinerlei Erfahrungen in diesem Bereich vor. Man kann also nicht einfach die alten Ausführungsvorschriften aus den 90er Jahren hervorkramen, als ein Zweckentfremdungsverbot schon einmal bestand. Stattdessen muss man sie Schritt für Schritt neu erarbeiten – und wohl auch Prozess für Prozess, denn juristischer Widerstand ist schon angekündigt. Das gelingt besser mit einer geeinten größeren Truppe als in zwölf unabhängig voneinander agierenden winzigen Teams.

Von Dassel war mit seinem Vorschlag schon weit gekommen – die meisten Bezirke signalisierten Zustimmung. Doch nun fliegen ihm plötzlich Knüppel zwischen die Beine, sie kommen ausgerechnet aus dem Bezirksamt Mitte. Das findet jetzt die Idee gar nicht gut und spielt nicht mehr mit – zu großes Risiko, das Renommee könnte leiden, falls etwas schiefgeht. Die Große Koalition im Bezirk grätscht dabei allerdings auch die Große Koalition des Senats, die das Gesetz ja entwickelt hat. Denn durch die Mitte-Blockade gibt es nun erneut einen Zeitverzug bei der Umsetzung. Darüber werden sich jene Eigentümer freuen, die schnell eine Genehmigung für eine Zweckentfremdung beantragen, obwohl sie eigentlich keinerlei Chance auf diese hätten. Eine Ablehnung muss nämlich innerhalb von maximal 14 Wochen vom zuständigen Bezirksamt begründet werden – ansonsten gilt die Genehmigung als erteilt.

Christof Schaffelder





Mieter fürchten Repressalien

Ein Kiezspaziergang im Stephankiez

Beim zweiten Kiezspaziergang der Initiative »Runder Tisch gegen Gentrifizierung« führte Susanne Torka durch den Stephankiez im östlichen Moabit. Im Gespräch mit Anwohnern wurde deutlich: Wo es nötig ist, soll und muss saniert werden – aber bitte mit Maß.

Mehr als 40 Interessierte waren der Einladung zum Kiezspaziergang am 10. Mai gefolgt, darunter Anwohner aus dem Stephankiez und anderen Teilen Moabits, die Mieterinitiative »Palisaden-Panther« aus Friedrichshain und eine Stadtplanungsstudentin von der TU. Susanne Torka, die den Spaziergang moderierte, ist seit vielen Jahren Moabiter Kiezaktivistin, engagiert sich in unterschiedlichen Nachbarschaftsinitiativen, organisiert den »B-Laden« in der Lehrter Straße und auch das Internetportal »MoabitOnline«. Das Thema Gentrifizierung in ihrem Kiez beschäftigt die studierte Landschaftsplanerin seit Jahren. »Als die Lehrter Straße 2005 in den Blick ausländischer Investoren rückte, wollten wir herausfinden, wem Moabit eigentlich gehört. Wir wollten ermitteln, welche Häuser internationalen Fondsgesellschaften, Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften oder Einzeleigentümern gehören, und möglichst viele Informationen zu den einzelnen Häusern sammeln.«

Der Spaziergang führt zunächst über die Perleberger Straße. Ein ziemlich trostloser Straßenzug – seit Jahren wird dort über Leerstand geklagt. In der Perleberger 13 steht ein gesamter Seitenflügel seit vielen Jahren leer. Beim Blick auf das Klingelschild fällt auf: An 13 Klingeln befinden sich keine Namen, sondern Aufkleber mit dem Hinweis »Leerstand«.

»Dort gibt es bislang nur Einfachglasfenster und keine Heizungen, teilweise auch noch Außenklos«, berichtet Susanne Torka. »Bei diesem Beispiel geht es nicht um Gentrifizierung im engeren Sinn. Doch wenn dringend benötigter Wohnraum über lange Zeit brach liegt, dann ist das ein Riesensproblem. Eigentümer können aber jetzt durch das neue Gesetz zum Zweckentfremdungsverbot dazu gezwungen werden, Wohnungen nicht länger als 6 Monate leer stehen zu lassen, sondern sie so herzurichten, dass dort auch wieder jemand einziehen kann.«

In der Stephanstraße bietet sich ein ganz anderes Bild als in der Perleberger. Die meisten Altbauten wurden hier bereits saniert, in Immo-

lienzanzeigen wird die Stephanstraße als neue Szenestraße gehandelt. »Auf der einen Seite steht dringend gebrauchter Wohnraum leer, an anderer Stelle wird oftmals unverhältnismäßig saniert. Die Stephanstraße 19 wurde von einer Immobiliengesellschaft entmietet und in Eigentum umgewandelt, Wohnungen wurden zusammengelegt. Um den Seitenflügel und das Hinterhaus irgendwie aufzupeppen, hat man Balkone angebaut. Vom Hof aus kann man erkennen, dass ein Balkon keinen Boden hat. Vielleicht ist ja noch ein Mieter geblieben, der sich gegen eine Erhöhung gewehrt hat«, vermutet Susanne Torka. Auf dem Rundgang berichteten auch Mieter über ihre Erfahrungen. Einige beobachten die Zunahme von Ferienwohnungen in ihrem Haus. Andere sind empört, dass dringend erforderliche Sanierungsmaßnahmen zwar angekündigt, oftmals aber gar nicht hinreichend durchgeführt werden.

Die ehemaligen Sozialbauten und der Nachkriegsbau an der Ecke Birkenstraße/Perleberger Straße wurden im Januar 2011 im Zuge einer Zwangsversteigerung zusammengelegt und verkauft. Im März erhielten die Mieter die Ankündigung einer umfangreichen Sanierung und anschließenden Mieterhöhung. Es gab Probleme mit Schimmel und maroden Balkonen. Die Bewohner organisierten sich, ein Mieter wehrte sich erfolgreich vor Gericht. Es geht um die fachgerechte Sanierung der Balkone. Die Entscheidung einer zweiten Klage steht noch aus.

»Oft scheuen sich die Mieter davor, gegen Investoren und Hausverwaltungen vorzugehen. Sie haben Angst vor Repressalien und Sanktionen«, sagt Susanne Torka. »Viele wissen nicht, dass zum Beispiel ein erweiterter Kündigungsschutz bei Umwandlung in Eigentumswohnungen besteht. Wenn ein Vermieter die Wohnung selbst nutzen will, also Eigenbedarf anmeldet, muss er bei bestehenden Mietverträgen zehn Jahre Kündigungsschutz einhalten – unabhängig davon, ob inzwischen ein Eigentümerwechsel stattgefunden hat. Es ist sehr wichtig, dass sich betroffene Mieter beraten lassen und sich untereinander gut vernetzen.«

Nathalie Dimmer

Weitere Informationen: <http://wem-gehoert-moabit.de/initiative/>

Was, bitte, ist ein BIG?

Neuer Gesetzesentwurf zur Stärkung von Geschäftsstraßen ist in Arbeit

Dass sich die Gewerbelandschaft seit Jahren radikal verändert, merken nicht nur die Gewerbetreibenden selbst, sondern alle Stadtbewohner. Klassische Berliner Geschäftsstraßen sind im strukturellen Umbruch, kleinere Geschäfte haben mit der Konkurrenz von immer mehr Shopping Malls, großen Ketten oder dem Internethandel zu kämpfen. Auch deshalb wurde das Bund-Länder-Programm »Aktive Zentren« aufgelegt, um – z. B. mit der Etablierung von Geschäftsstraßenmanagements – die Gewerbetreibenden zu unterstützen und zu fördern. Das Problem: Bislang standen dafür nur »weiche Instrumente« zur Verfügung, und das heißt vor allem Kommunikation, beispielsweise die Beratung von Eigentümern und Gewerbetreibenden, Vermittlung, Vernetzungsangebote. Doch ohne das Eigenengagement und die Initiativen von Gewerbetreibenden und Eigentümern für die Geschäftsstraßen wird es nicht gehen.

Nun bereitet das Land Berlin einen Gesetzesentwurf vor, der dafür auch einen rechtlichen Rahmen bieten soll: u. a. nach Hamburger Vorbild, wo es seit Jahren das Instrument BID (»Business Improvement District«) gibt, wird das Berliner Abgeordnetenhaus demnächst ein Gesetz namens BIG verabschieden. BIG ist das Kürzel für das geplante »Berliner Gesetz zur Einführung von Immobilien- und Standortgemeinschaften«.

Wozu soll das gut sein?

Ziel ist es, die Gewerbetreibenden und Eigentümer in klassischen Geschäftsstraßen zu unterstützen, damit sie im Wettbewerb mit großen Shopping Malls bestehen können. Letztere bieten den dort angesiedelten Geschäften ein professionelles und zentrales Management und Werbung für den Standort.

Damit haben sie einen entscheidenden Vorteil gegenüber den Geschäftsstraßen in den historisch gewachsenen Zentren mit vielen kleinen Läden und Einzeleigentümern. Wenn diese ihren Standort stärken wollen, indem sie beispielsweise den öffentlichen Raum verbessern (durch neue Straßenbeleuchtung, Bepflanzung, Gehwegerneuerung, Fahrradständer) oder gemeinsame Marketing-Aktionen initiieren, waren sie bisher jedoch meist von der öffentlichen Hand, von Fördertöpfen und Stadtentwicklungsprogrammen abhängig.



Mit dem neuen Gesetz sollen nun gemeinsame, selbst initiierte und selbst finanzierte Aktionen engagierter Eigentümer und Gewerbetreibenden unterstützt werden. Im Grunde geht es darum, dass private Akteure Aufgaben übernehmen und finanzieren, die die öffentliche Hand nicht leisten kann oder will.

Wie funktioniert das BIG?

Findet sich in einem festgelegten Gebiet eine Gruppe von Eigentümern und Gewerbetreibenden zusammen, die gemeinsam konkrete kleinere oder größere Maßnahmen im öffentlichen Raum realisieren wollen – beispielsweise eine gemeinsame Weihnachtsbeleuchtung –, gibt es zunächst eine Abstimmung. Stimmen 15% aller Eigentümer im Gebiet dem Vorschlag zu, wird ein Antrag an das Bezirksamt gestellt, das dann die rechtliche Zulässigkeit und Genehmigungsfähigkeit prüft. Zu diesem Antrag gehören auch ein konkreter Finanzierungsplan und die Angabe eines Aufgabenträgers, der die Realisierung übernehmen soll, eine Firma beispielsweise.

Außerdem werden die Pläne einen Monat lang öffentlich zur Abstimmung ausgelegt. Gefragt ist dabei das Votum aller Anrainer. Der Hintergrund: Alle Eigentümer im Gebiet sollen die Maßnahme mitfinanzieren, da sie ja dem gesamten Gebiet zugute kommt und es attraktiver machen soll. Sprechen sich mehr als 30% der Eigentümer im Gebiet dagegen aus, hat sich die Sache erledigt. Erhält das Vorhaben aber überwiegend Zustimmung, kann es realisiert werden und alle Eigentümer sind dann verpflichtet, es mitzufinanzieren. Allerdings richten sich die Kosten für den Einzeleigentümer je nach Grundstückswert – kleinere Eigentümer zahlen weniger, größere entsprechend mehr. Davon ausgenommen sind Eigentümer von reinem Wohnraum und öffentliche Einrichtungen.

Michael Henkel, Vorsitzender des Grundbesitzervereins Spandau e.V. und Vorstandsmit-

glied der Gemeinschaft Haus & Grund Berlin, beschäftigt sich seit langem mit dem Thema und hat auch das Hamburger BID-Modell intensiv beobachtet. »Das Abstimmungsmodell 15% zu 30% mag auf den ersten Blick ungleichgewichtig erscheinen. Aber in der Praxis sieht es meist anders aus. In Hamburg geht kaum ein BID mit nur 15% Zustimmung in die Planung, und eine Zustimmung von über 50% ist nicht die Ausnahme. Der Vorteil ist, dass auf dieser gesetzlichen Grundlage auch größere Maßnahmen im öffentlichen Raum strukturiert geplant und durchgeführt werden können, ohne öffentliche Fördertöpfe beanspruchen zu müssen.«

Die Projekte und deren Durchführung sollen durch eine Lenkungsgruppe kontrolliert werden, in der u. a. Vertreter des Bezirksamts, der IHK und anderen Institutionen vertreten sind.

Für und Wider

Doch bundesweit sind Instrumente wie BID und BIG noch Experimentierfelder, teilweise umstritten und auch kritisiert. Funktioniert das, was im reichen Hamburg geht, auch in Berlin? Welchen Einfluss erhalten private Eigentümer auf den öffentlichen Raum – und welche Folgen hat das? Im besten Fall organisieren sich kleine Eigentümer untereinander und investieren in das eigene, unmittelbare Umfeld. Im schlimmsten Fall könnten große Eigentümer den öffentlichen Raum definieren und dominieren.

Denn, so meinen Kritiker, natürlich sei man in einem solchen Modell wegen der Kostenbeteiligung gerade auch auf die großen Partner angewiesen. Und da beiße sich die Katze in den Schwanz. Wie sollen beispielsweise die Geschäftsstraßen mit ihren Kleineigentümern mit den großen Centern konkurrieren, wenn man mit ihnen gleichzeitig kooperieren muss, weil sie die finanzstärksten Marktteilnehmer sind und damit den größten Anteil in den gemeinsamen Topf einzahlen können? Und was, wenn die Großbestimmer plötzlich dafür plädieren, dass es beispielsweise keine Bänke mehr auf dem öffentlichen Vorplatz geben soll, weil dort Trinker oder Obdachlose angeblich die zahlungskräftigen Kunden abschrecken?

Allerdings sei durch die gesetzlichen Kapazitätsgrenzen der Kostenbeteiligung – und somit der »Stimmrechte« – eine Dominierung zumindest eingeschränkt, meint Michael Henkel dazu.

Wie bei allen Feldversuchen werden nur die ersten Erfahrungen zeigen, ob das nach vorn oder hinten losgeht. Das BIG-Gesetz soll am 1. Januar 2015 in Kraft treten. us



Ch. Eckelt

Uschi Lehmann, rechts im Bild, ist Tagesmutter und Beraterin in Erziehungsfragen.

Tagespflege bedeutet individuelle Förderung

Uschi Lehmann ist Tagesmutter aus Leidenschaft

Schon seit 15 Jahren betreut Uschi Lehmann Kinder in der Nördlichen Luisenstadt, seit 2011 gemeinsam mit ihrer Kollegin Caroline Arndt in der Verbundpflege »Zehn kleine Raupenkinder« am Michaelkirchplatz.

Es ist kurz vor 10 Uhr und Uschi Lehmann lächelt. »Für mich ist das die größte Bestätigung – wenn sich Kinder entspannt von ihren Eltern lösen. Dann fühlt sich das Kind geborgen und wir haben unsere Arbeit richtig gemacht.« Gerade wurde das letzte Kind abgegeben, der Vater winkt und das Kleinkind tapst zielstrebig, wenn auch noch ein wenig unsicher auf den Beinen, in den Spielraum. Nach und nach sortieren sich die Kinder zum Morgenkreis. Es wird gesungen und getanzt, gespielt und gekuschelt. Dienstag steht Kinderyoga auf dem Programm, donnerstags musikalische Früherziehung. »Unser Angebot ist genau so umfangreich wie in Kindertagesstätten«, sagt Uschi Lehmann. »Wir orientieren uns am Berliner Bildungsprogramm und tauschen uns unter Kolleginnen aus. Der entscheidende Unterschied zu den Kitas ist die kleine Gruppengröße und der familiäre Rahmen.«

Die gebürtige Spandauerin zog mit ihrem ostdeutschen Mann nach der Wende nach Alt-Mitte. Als ihr erster Sohn in den Kindergarten kam, half sie dort aus und kam schnell zum Entschluss, ihren Bürojob aufzugeben und sich pädagogisch weiterzubilden. Das Modell Tagespflege reizte sie von Anfang an: »Damals gab es noch nicht so viele Qualifikationsmöglichkeiten wie heute, doch die Tagespflege war immer schon eine sinnvolle Ergänzung zum Betreuungsangebot in Kitas. Gerade Kinder mit besonderen Bedürfnissen wurden gezielt vom Bezirksamt an Tagesmütter vermittelt. Das waren zum Beispiel Kinder mit gesundheitlichen Problemen, die besondere Förderung brauchten, oder Kinder aus schwierigen familiären Verhältnissen.«

Das Berufsbild der Tagesmutter wird zunehmend professionalisiert. Am 17. Mai fand der erste Tag der offenen Tür der Tagespflege statt, einige Tagesmütter schließen sich mit anderen Kolleginnen zu sogenannten »Verbundpflegestellen« zusammen.

Uschi Lehmann holte die Erzieherausbildung über den zweiten Bildungsweg nach und absolvierte die Sonderqualifikation an der Pflegeelternschule. Neben ihrer Tätigkeit als Ta-

gesmutter ist sie auf die Beratung und Begleitung minderjähriger Mütter spezialisiert. Sie arbeitet seit Jahren intensiv mit Sona e.V. zusammen, einem freien Träger der Jugendhilfe, der minderjährige Eltern im Bezirk Mitte begleitet. Außerdem bietet sie Erziehungs- und Beratungskurse im »Kreativhaus« an der Fischerinsel und im Nachbarschaftszentrum »dialog 101« an und unterstützt Sona e.V., einen freien Träger der Jugendhilfe, der minderjährige Eltern begleitet.

Bevor sie mit dem Kreativhaus e.V. einen Träger fand, der sie unterstützte, betreute Uschi Lehmann die Eltern ehrenamtlich. »Meistens ergaben sich diese Situationen ganz natürlich. Eltern, deren Kinder ich betreute, fragten mich um Rat und Beistand. Ich merkte, dass ich das gut kann, und bildete mich gezielt in diese Richtung fort.«

Uschi Lehmann weiß aus eigener Erfahrung, in welchen Zwängen zum Beispiel Eltern stecken, die selbst noch pubertieren, und wie wichtig ein verlässliches soziales Umfeld ist. Ihre eigenen Eltern waren noch Teenager und mit der Erziehungsaufgabe völlig überfordert. Aufgewachsen ist sie bei ihren Großeltern. »Wir haben unseren Weg gefunden, aber das ging nur durch intensive Begleitung.« Diese Erfahrung möchte Uschi Lehmann an Mütter in schwierigen Situationen weitergeben. »Die Mütter, die zur Beratung kommen, haben oft furchtbare Schicksale hinter sich. Ich versuche, sie in Erziehungsfragen zu stärken und im alltäglichen Leben zu stabilisieren.« Elternarbeit und Kindererziehung gehören für Uschi Lehmann unbedingt zusammen, besonders dann wenn die Umstände schwierig sind. »Die intensive Beziehung über Jahre hinweg, sowohl zu den Eltern als auch den Kindern, halte ich für unverzichtbar.«

Nathalie Dimmer

Kindertagesverbundpflegestelle »Zehn kleine Raupenkinder«, Michaelkirchplatz 12, 10179 Berlin; Kontakt: uschi.lehmann@hotmail.de

Kostenlose Angebote im Nachbarschaftszentrum »dialog 101« (Außenstelle des Familienzentrum Fischerinsel im Kreativhaus e.V.), Köpenickerstraße 101, 10179 Berlin:

- Kleiderkammer für Babys und Kleinkinder, Mo–Fr von 10–14 Uhr
- KiezMütter, Mo–Fr 9.30–15.30 Uhr
- Nähwerkstatt, Mo–Fr 9.30–15.30 Uhr
- Familienfrühstück, Do 10.30–12.00 Uhr
- »Fit in Erziehungsfragen« für Eltern mit Migrationshintergrund, Do 12–14 Uhr, Termine nach Absprache

Mehr Informationen: <http://www.kreativhaus-berlin.de/web/familienzentrum-fischerinsel-fzf>

»Wir denken Genossenschaft in 100 Jahren«

1956 wurde die Wohnungsbaugesellschaft Berolina gegründet

Ist das hier wirklich mitten in Berlin, dieser lärmigen, baustellenüberfluteten Stadt? Wer durch das Quartier der Berolina Wohnungsbaugenossenschaft eG im Heinrich-Heine Viertel spaziert, nah am Spreeufer und dem Alex, wähnt sich eher in einer geradezu paradiesischen Oase. Obwohl gleich neben der Köpenicker gelegen, hört man hier Vogelzwitschern statt Autolärm. Es duftet nach Blüten und Blumen, nicht nach Abgasen.

Zwar gibt es auch hier Baustellen: derzeit entstehen 100 weitere Wohnungen. Die meisten davon sind längst vermietet, nur zwei noch zu haben. Die Genossenschaftswohnungen sind begehrt.

Unweit des Rohbaus kümmert sich gerade eine ältere Dame im »Generationengarten« um die Beete, in denen Kräuter, Gemüse, Salat wachsen. Sie wurden von Kindern der benachbarten Kita »Pustebäume« zusammen mit älteren Bewohnern der Berolina-Genossenschaftshäuser angelegt und werden von ihnen gepflegt.

Wir spazieren vorbei an vorbildlich sanierten 50er-Jahre-Bauten mit neuen, großzügigen Balkonen, einigen neueren Fünfgeschossern, die sich harmonisch in die Erstbebauung einpassen, über gänseblümchenübersäte Rasenflächen hin zur Neuen Jakobstraße. Hier findet man im Hofbereich die »Jakobsinseln« – mehrere Spiel-, Sport- und Aufenthaltsbereiche für Menschen unterschiedlicher Generationen: Kleinkinder, Jugendliche, Eltern, Senioren. Es gibt auch Tische und Stühle, wo man gemeinsam sitzen und picknicken kann. Und freies W-Lan noch obendrauf. Die »Jakobsinseln«, 2012 von der Berolina-Genossenschaft finanziert und realisiert, wurden zusammen mit den Bewohnern entwickelt und jüngst vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) beim Wettbewerb »Demografiefest gestalten« ausgezeichnet.

Im öffentlichen Innenhof flattert Wäsche auf einer Wäscheleine – wo sieht man das schon noch in Berlin? Kristin Müller führt uns aber gleich weiter zum gemeinschaftlich genutzten Nachbarschaftszentrum der Genossenschaft, wo gerade eine der zahlreichen, ehrenamtlich organisierten Veranstaltungen stattfindet, das Angebot reicht vom Brunch über Theater- und Computerkurse, Vorträge bis zu Kulturver-



anstaltungen. Durchs Fenster sieht man die Bücherregale einer kleinen Bibliothek. Dann zeigt uns Kristin Müller eine der sechs Gästewohnungen im Quartier, im Hochhaus gibt es sogar einen Fahrstuhl für Rolli-Fahrer. Innerlich stöhnt man inzwischen ein bisschen – das Quartier wirkt wie eine Insel der Seligen.

Kristin Müller sagt fast entschuldigend, dass die Berolina eG selten in der Presse auftauche. Keine Skandale, keine spektakulären Vorgänge. »Nur« eine funktionierende Genossenschaft, die nach der Wende 1989 offenbar alles richtig gemacht hat.

Kristin Müller ist Vorstandsreferentin der Berolina eG, die 1956 als Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft gegründet wurde. Nachdem die Luisenstadt im Zweiten Weltkrieg stark zerbombt worden war, wegen der vielen Industriebetriebe im Gebiet, begann die Berolina-Genossenschaft, auf dem Kern-Areal zwischen Köpenicker, Heinrich-Heine-Straße und Sebastianstraße ein neues Quartier zu errichten: mit Fünfgeschossern und später auch WBS-70-Hochhäusern, mit großzügigen begrünten Blockinnenbereichen und sozialer Infrastruktur.

Stadtweit verfügt die Berolina mit ihren ca. 5000 Mitgliedern über 3711 Wohnungen, davon 2500 in Mitte, vor allem im Heine-Viertel. Die meisten Bewohner des Quartiers sind »Erstbezieher« der Wohnungen – das zeigt, wie hoch die Wohnzufriedenheit ist. Ca. die Hälfte der Bewohner ist über 65 Jahre alt, die Wohnung tauschen möchten die meisten von ihnen jedoch nicht mal dann, wenn das Treppensteigen langsam beschwerlich wird. Doch auch viele jüngere Leute ziehen ein, wenn etwas frei wird. Die Wohnungen sind zwar eher klein, aber mit durchschnittlich 5,69 Euro/qm deutlich unter dem Mietspiegel und überaus erschwinglich und die Infrastruktur perfekt.

Ab 1990 kamen neue Herausforderungen auf die Genossenschaft zu: nach dem Altschuldenhilfegesetz musste auch die Berolina einen Teil des Bestandes privatisieren; einige Genossenschaftler kauften ihre Wohnungen. Der (wie in Genossenschaften üblich) von den Mitgliedern demokratisch gewählt und kontrollierte Vorstand traf die richtigen Entscheidungen – nämlich zunächst in den Bestand zu investieren, insgesamt 180 Millionen Euro. Alle Bauten wurden nach und nach energetisch saniert und modernisiert. Das senkte nicht nur den CO₂-Ausstoß um 70%, sondern auch die Heiz- und Betriebskosten. Seit 2000 wurden zudem weitere 45 Millionen Euro in maßvoll ergänzende Neubauten investiert: Insgesamt entstanden bislang ca. 250 neue Wohnungen. Antizyklisches Denken lohnt sich: Vermietungsprobleme und hohe Fluktuation sind hier Fremdworte. Stattdessen ist die Nachfrage hoch.

Und wer hier wohnt, will meist auch bleiben. Das liegt auch am Gemeinschaftsverständnis und der sozialen Fürsorge, auf die bei der Berolina großer Wert gelegt wird. Die Genossenschaft hat gerade mal 36 fest angestellte Mitarbeiter, darunter fünf Hausmeister, die nicht nur Ansprechpartner bei technischen Problemen sind, sondern auch eine wichtige soziale Funktion erfüllen. Zudem kümmert sich eine Concierge um soziale Belange. Ein wichtiger Partner, so Kristin Müller, sei zudem die »Volkssolidarität«, eine gemeinnützige Organisation, vielen noch bekannt aus DDR-Zeiten, deren ehrenamtliche Mitglieder sich vor allem um ältere Menschen kümmern: ob mit kulturellen Angeboten, Hilfe beim Einkaufen oder einfach Kommunikation. Die Genossenschaftler bedanken sich mit eigenem privaten Engagement: über 100 Vorgärten werden in Eigeninitiative gepflegt.

Gerade in Zeiten extremer Spekulation mit dem knappen Gut Wohnraum ist die Berolina eG ein Paradebeispiel dafür, wie sich kluge und nachhaltige Investitionen, langfristiges Denken, ökonomisches Augenmaß und demokratische Genossenschaftsstrukturen positiv für die Großstadt auswirken können.

»Wir denken ja Genossenschaft in hundert Jahren«, sagt Kristin Müller.

Ulrike Steglich

Genossen Kreative

*An der Nordseite der Spree
entsteht der neue Holzmarkt*



Anfang Januar beendete der Club »Kater Holzig« mit einem siebentägigen Festgelage seine vorübergehende Existenz am südlichen Spreeufer unweit der Michaelbrücke. Das Grundstück war nur zwischengenutzt und musste freigemacht werden – hier will jetzt ein privater Investor Wohnungen bauen. Auf der gegenüberliegenden Seite der Spree, auf Friedrichshainer Territorium, errichten die Betreiber nun ein neues, genossenschaftlich organisiertes Kreativgelände: den neuen »Holzmarkt«. Deutliche Lebenszeichen sind zu vernehmen.

»Mit unserem Zeitablauf hängen wir ein halbes Jahr zurück,« erklärt Juval Dieziger, Vorstand der »Holzmarkt plus eG«, »so lange hat es gedauert, die notwendigen Baugenehmigungen zu bekommen. Ich war 55mal im Stadtplanungsamt, dreimal in der BVV und viermal im zuständigen Ausschuss der Bezirksverordnetenversammlung, bevor die Genehmigungen endlich erteilt wurden.« Dabei kann man den Friedrichshain-Kreuzberger Behörden noch nicht einmal einen Vorwurf machen – denn was da am nördlichen Spreeufer entsteht, entspricht definitiv nicht der Konvention. Die Mühe, das in einen genehmigungsfähigen Zustand zu bringen, hätten sich wohl nicht viele Kommunalverwaltungen in Deutschland gemacht.

Das betrifft vor allem den zentralen Bereich des Grundstücks, das »Dorf« mit seinen Hallen und Hütten. Hier entstehen derzeit auf einer großen Baustelle ein größerer Veranstaltungsraum, eine Werkstatthalle, eine Artistenhalle, eine Musik- und Aufnahmehalle, ein Restaurant mit begehbarem Rasendach und viele kleine Gewerbeeinheiten, zum Teil als Hütten auf den Dächern der Hallen gelegen. Diverse Gewerbe sollen hier ihren Standort finden, von der Kleinbrauerei über Bioladen und Bistro bis zu Friseur und Arzt. Dazu kommen Räume für Werkstätten und Ateliers, Fotostudios und Musikstudios sowie Agenturen, eine Kita und eine Galerie. Der Uferweg entlang der Spree wird öffentlich zugänglich sein, zudem soll auch noch ein »Bergweg« über die Dächer des Dorfes führen.

Auf dem östlichen Teil des Grundstücks ist zudem ein Hotel geplant, aber das erst später. Derzeit ist hier der öffentlich zugängliche Teil des Geländes: die »Pampa«, eine Art provisorischer Strandbar mit Spielplatz und urbanem Gemeinschaftsgarten. Geöffnet ist sie von dienstags bis sonntags zwischen 14 und 24 Uhr – aber nur bei gutem Wetter. Der Gemeinschaftsgarten nennt sich »Mörchenpark« und wird vom gleichnamigen Verein betrieben.

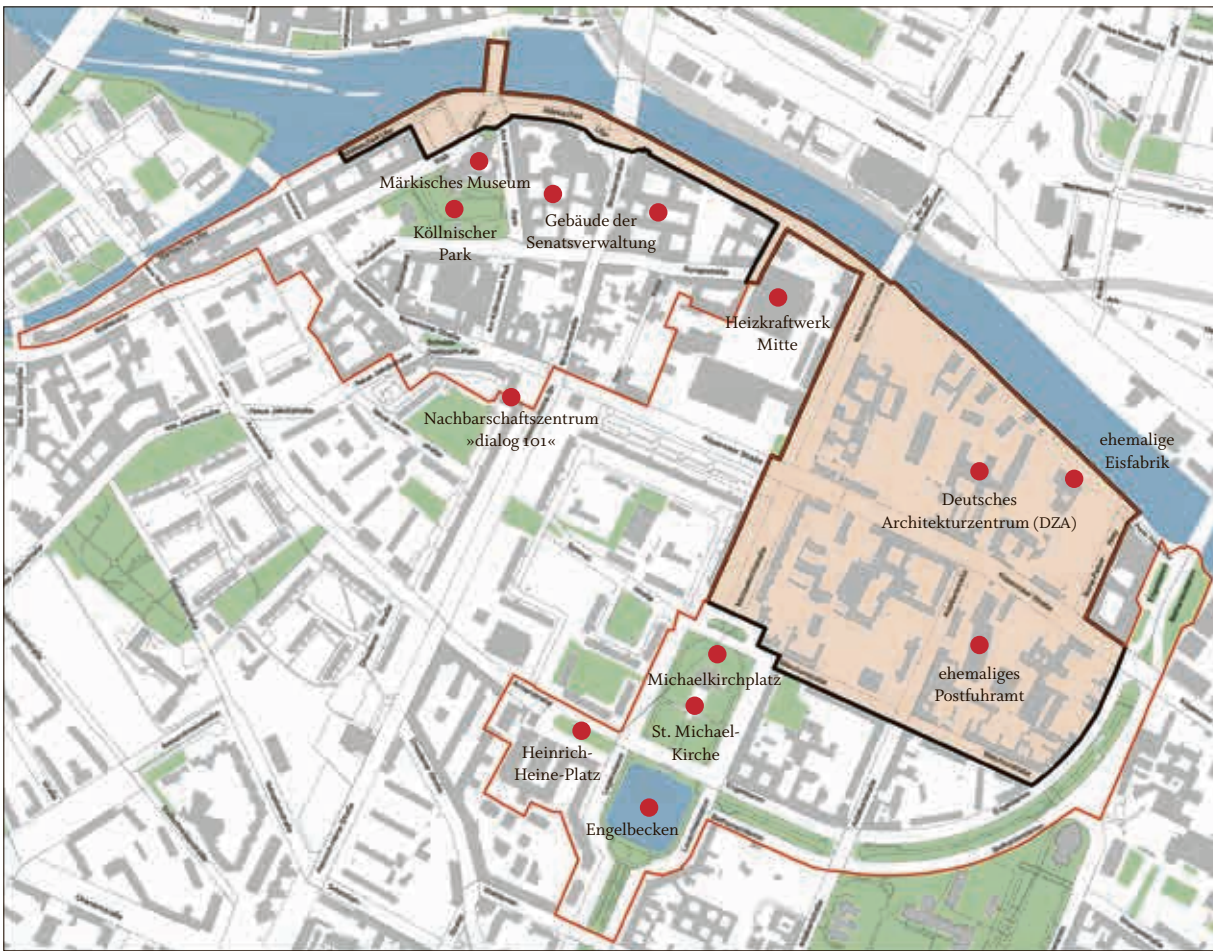
Auch der Club »Kater Holzig« wird erst in einer späteren Phase eröffnet, erklärt Juval Dieziger – am westlichen Rand des Dorfes, da wo das


Stadtbahnviadukt an das Ufer der Spree stößt. Er wird einen eigenen Eingang an der Holzmarktstraße haben und im »Raum-im-Raum-Prinzip« mit extrem hohem Schallschutz errichtet. Auf dem Gelände des schon zu Ostzeiten (!) hier angesiedelten Fiat-Händlers soll zudem das »Eckwerk« entstehen; ein Projekt, das mit dem Begriff »Studentenwohnheim« nicht annähernd beschrieben werden kann. Es handelt sich eher um einen Start-Up-Beschleuniger, der kreativen jungen Firmengründern günstige Bedingungen verschafft und so auch wirtschaftliche Impulse für die Stadt setzen will.


Das Ganze wirdgenossenschaftlich organisiert. Der Eigentümer der Grundstücke ist die »Stiftung Abendrot«, eine Schweizer Pensionskasse, die die ihr anvertrauten Vorsorgegelder nach ethischen, ökologischen und sozialen Kriterien anlegt. Sie hat das Grundstück vom Land Berlin im Bieterverfahren zum Höchstpreis erworben und es in voneinander getrennte Bereiche unterteilt. Die Holzmarkt plus eG verwaltet das Grundstück und schlägt der Stiftung vor, wer im Erbbaurecht für 75 Jahr pachten und bebauen darf. Im eigentlichen Holzmarkt ist das die »Genossenschaft für urbane Kreativität eG«, sie sammelt Kapital von ihren Mitgliedern und errichtet die Gebäude im »Dorf«. Die Mitgliedschaft in dieser Genossenschaft ist Vorbedingung, um hier einen unbefristeten Gewerbe-Mietvertrag zu bekommen. Nutzer aus dem Kreativbereich können aber auch ohne Mitgliedschaft für fünf bis zehn Jahre Räume anmieten und sogenannte »Ausprobierer« sollen kurzfristig zu stark subventionierten Konditionen Mietverträge abschließen dürfen, sofern sie mit ihren Ideen die Auswahlkommission der Genossenschaft überzeugen. An der Holzmarkt plus eG ist nicht nur die »Genossenschaft für urbane Kreativität« beteiligt, sondern auch der »Mörchenpark e. V.«, in dem sich Bürger ehrenamtlich für die Gestaltung der rund 70 Meter breiten, öffentlich nutzbaren Uferflächen mit »urban gardening« engagieren.

Es steckt also viel Engagement in dem Projekt – und auch viel weitsichtiger Idealismus. Dabei knüpft es an historische Traditionen der Luisenstadt an: Die war schon früher eine Hochburg der Genossenschaftsbewegung. Einem ihrer Gründungsväter, Hermann Schulze-Delitzsch, wurde bereits 1910 ein Denkmal auf dem nach ihm benannten Platz am westlichen Ende der Köpenicker Straße errichtet. Ihm würde vielleicht gefallen, was sich derzeit am Holzmarkt tut. cs

Mehr auf der Website des Projekts: www.holzmarkt.com



 Sanierungsgebiet
 Nördliche
 Luisenstadt

 Erhaltungsgebiete

Ansprechpartner und Adressen für das Gebiet Nördliche Luisenstadt

Bezirksamt Mitte von Berlin,
Stadtentwicklungsamt,
Fachbereich Stadtplanung
 Müllerstraße 146, 13353 Berlin
 Amtsleitung: Kristina Laduch,
 Tel 901 84 58 45
kristina.laduch@ba-mitte.berlin.de

Sanierungsverwaltungsstelle
 Reinhard Hinz (Gruppenleitung)
 Tel 901 84 58 53
reinhard.hinz@ba-mitte.berlin.de
 Anke Ackermann, Tel 901 84 57 57
anke.ackermann@ba-mitte.berlin.de
 Wolf-Dieter Blankenburg, Tel 901 84 57 21
wolf-dieter.blankenburg@ba-mitte.berlin.de

Betreuung Programm Städtebaulicher
Denkmalschutz beim Bezirksamt
 Birgit Nikoleit, Tel 901 84 57 79
birgit.nikoleit@ba-mitte.berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
und Umwelt
 Referat IV C – Stadterneuerung
 Württembergische Straße 6, 10707 Berlin
 Joachim Hafen (Gebietsbetreuung
 Luisenstadt), Tel 901 39 49 19
joachim.hafen@senstadtum.berlin.de

Gebietsbetreuung Luisenstadt (Mitte)
 Koordinationsbüro für Stadtentwicklung
 und Projektmanagement – KoSP GmbH
 Schwedter Straße 34 A, 10435 Berlin
www.kosp-berlin.de
 Andreas Bachmann, Tel 33 00 28 39,
bachmann@kosp-berlin.de
 René Uckert, Tel 33002833,
uckert@kosp-berlin.de

Betroffenenvertretung Nördliche Luisenstadt
 Treffen jeden dritten Dienstag im Monat um
 18.30 Uhr im Nachbarschaftszentrum »dia-
 log 101«, Köpenicker Straße 101,
 jedoch schon am 11. Februar!
 10179 Berlin, direkt am U-Bahneingang
 Heinrich-Heine-Straße
 Ansprechpartner: Volker Hobrack,
 Tel 275 47 69, mail: vhobrack@gmx.de
 bzw: bv.luisenord@gmail.com

Bürgerverein Luisenstadt
 Michaelkirchstraße 7, 10179 Berlin,
 Tel 279 54 08
post@buergerverein-luisenstadt.de
www.buergerverein-luisenstadt.de
 Bürozeiten: mittwochs 14–17 Uhr