

BerlineR, in welcher Stadt wollt Ihr leben?

Schlesisches Tor: Stadtentwicklung im Brennglas – ein Lehrstück zur Stadtpolitik.

Projekt Oberbaum-Dreieck

Bürgerschaftliches Engagement als Chance zur Überwindung der Krise.

Handout zu Presse Zwecken

Anlaß:

Der Liegenschaftsfond des Landes Berlin hat zum Verkauf des Grundstücks Falckensteinstr. 1, 10997 Berlin, ein Bieterverfahren durchgeführt. Höchstbieter laut Liegenschaftsfonds ist ein Investor, der auf dem Gelände ein Hotel errichten will.

Die Max Borchert GmbH hat ein Bebauungs- und Nutzungskonzept entwickelt und bei der Stadtplanung eingereicht. Dieses ist eine modulare Erweiterung zu ihren benachbarten, denkmalgeschützten Gewerbebauten, Schlesische Str. 42, die von untereinander vernetzten jungen Selbständigen auf der Schnittstelle zwischen Handwerk und Design ohne öffentliche Förderung die Idee der neuen kreativen „Kreuzberger Mischung“ (Programmziel Stadtumbau West) umsetzen. Trotzdem will der Liegenschaftsfonds die Kaufverhandlungen mit dem Hotelinvestor „ggf. zum Abschluß bringen“ (Zitat LF).

Da die Verkaufsverhandlungen des Liegenschaftsfonds jedoch noch nicht zum Abschluß gebracht worden sind, bitten wir Sie als Journalisten, Öffentlichkeit herzustellen und unser bürgerschaftliches Engagement für eine bessere Lösung zu diesem für den Wrangelkiez wichtigen Ort durch Ihre Berichterstattung zu unterstützen.

herausgegeben durch:

Max Borchert GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Ralph Borchert – Tel. 612 10 04

weitere Beteiligte:

L.U.X, vertreten durch den Inhaber Götz Miels – Tel. 0176-241 38 696

Mietshäuser Syndikat, vertreten durch Winnie Medina

Bündnis "Selbstbestimmte und soziale Stadtentwicklung am Oberbaum“, vertreten durch Ute Apell

weitere Informationen:

Projekt Oberbaum-Dreieck www.max-bo.de – info@max-bo.de

L.U.X www.lux-berlin.net – info@lux-berlin.net

Mietshäuser Syndikat www.syndikat.org – info@syndikat.org

Selbstbestimmte und soziale Stadtentwicklung am Oberbaum www.oberbaum.org (noch im Aufbau)

Vorgeschichte und Ist-Zustand

Die Firmengeschichte der Max Borchert GmbH reicht zurück bis in das Jahr 1919, als sie, damals als Weise & Borchert, zur Herstellung von „Druck-, Zug- und Façonfedern in allen Metallen“ und Handel mit Drahtwaren und Klaviersaitendraht gegründet wurde.

Die Produktion von technischen Federn bestand bis zum Jahresende 2002, als der Inhaber in dritter Generation, Ralph Borchert, im Zuge des Einbruchs des industriellen Sektors in Berlin die Entscheidung traf, aus den denkmalgeschützten Gebäuden Schlesische Str. 42 und Oberbaumstr. 10 ein Nutzerprojekt mit gemeinschaftlichem Anspruch und gewerblicher Prägung zu machen. So konnte die Infrastruktur der Gebäude mit Lastenfahrstühlen, Kränen und Schwerlastdecken für eine produktive Nutzung von jungen Selbständigen auf der Schnittstelle zwischen Handwerk und Design wirtschaftlich eingesetzt werden. Zwischen den Nutzern entstand eine starke Vernetzung in den Bereichen Arbeiten und Leben, befördert durch soziale und öffentliche Treffpunkte, dem Clubcafé Wendel, dem Veranstaltungsort L.U.X und dem Mietervereinsraum Trickster, die auch optisch alle an die industrielle Vorgeschichte erinnern, und dem gemeinschaftlichen Hof auf dem größere Montageprojekte durchgeführt, jährliche, öffentliche Hoffeste gefeiert und eine Sauna errichtet wurde.

Hier sind die Ideen der neuen kreativen „Kreuzberger Mischung“ nicht nur ein Versprechen, sondern seit Jahren aktive Lebenspraxis.

Im Hause befindet sich eine breite Mischung von Nutzern aus Deutschland, Tschechien, Spanien, Großbritannien, Finnland, USA, Brasilien und Chile unterschiedlicher Altersstufen.

Insgesamt bestehen hier heutzutage mehr Arbeitsplätze (ca 35) als zu Zeiten der Spiralfedernproduktion (12).

Bei der Max Borchert GmbH handelt es sich um eine engagierte Förderin des sozialen und kulturellen Lebens Kreuzbergs. Als hervorragende Umsetzung des Milieuschutzes im Erhaltungsgebiet Luisenstadt betragen die Nettokaltmieten in den von ihr verwalteten Gebäuden 1,35 € bis 3,20 € pro m² und sichern so erfolgreiche Kulturprojekte sowie produzierendes Handwerksgewerbe.

Insgesamt befinden sich unter dem Dach der Max Borchert GmbH 21 Mietparteien, darunter 6 aus dem Bereich Handwerk mit 16 Arbeitenden, 3 aus dem Bereich Design/Gestaltung mit 7 Beschäftigten, 3 aus dem Bereich Veranstaltung mit 12 Beschäftigten, 5 Wohn-, bzw. Wohn-Gewerbemischeinheiten (Lofts) mit 10 Bewohnern und 4 Projekträume mit über 20 Nutzern – die Fluktuation beträgt annähernd Null und die GmbH und ihr Projekt arbeiten wirtschaftlich ohne öffentliche Unterstützung.

Wussten Sie, dass hier

- die Einrichtung für viele umliegende Cafés, maßgefertigte, individuelle Küchen, die Leitbeschilderung des Flughafens Schönefeld, der Unterbau des per Hubschrauber auf dem Universaldach abgesetzten Designmai-Bungalows hergestellt wurde?
- die Ratten 05 geprobt haben, die Barockkleider für die Adaption des „Kapitals“ geschneidert wurden, der Beutolomäus des Kinderkanals erfunden wurde?
- die Wahlsiegeparty der Grünen gefeiert wurde, Jugend für Amnesty International Veranstaltungen durchführte, der berühmteste Tango-Bandoneonist der Welt auftrat?

Vielleicht haben auch Sie Interesse an einer handwerklichen oder gestalterischen Leistung, die in diesem Hause angeboten werden kann – treten Sie mit uns in Kontakt.

Leitgedanken

urban – die Mischung stimmt:

Auch im neuen Projekt Oberbaum-Dreieck gilt:

ca 31% Gewerbe, 30% Wohnen, 16% Veranstaltung, 7% Beherbergung, 6% Gastronomie, 5% Einzelhandel, 5% Ateliers/Projekträume

Der Veranstaltungsort L.U.X und das Kino Eiszeit können im Eckpfeiler zusammen mit Betrieben aus der Veranstaltungstechnik kreative Synergien entwickeln. Direkt daran angeschlossen können im Atelierflügel Künstler Inhalte beisteuern, die in den Veranstaltungsorten präsentiert werden können.

modular – die richtigen Dinge zur richtigen Zeit:

Jedes Gebäude entsteht für sich mit 5-7jährigen Pausen dazwischen. Damit kann das Finanzierungsvolumen kleiner gehalten und der jeweils aktuelle Stand der Bautechnik und der Nutzungsansprüche berücksichtigt werden.

produktiv – Handwerk hat hier goldenen Boden:

Holz- und Metallbau sind in den Altbauten wichtige Grundpfeiler, die zusammen mit den Nutzern in den Neubauten Produktionsperspektiven für die individuellen und vielgestaltigen Ansprüche einer modernen Stadt entwickeln können.

nachhaltig – Beschäftigungsperspektiven für Jahrzehnte:

Durch die modulare Bauweise, den individuellen Innenausbau durch die Nutzer und die reichhaltige Verknüpfung der Nutzer von gestalterischer Idee zu produktiver Umsetzung und öffentlicher Präsentation entstehen vor Ort dauerhaft sich an- und vorantreibende Prozesse mit minimalen logistischen Aufwand.

gemeinschaftlich – Zusammenarbeiten und Zusammenleben:

Große Dachterrassen und der begrünte Innenhof, die Vielzahl der Veranstaltungsorte und Treffpunkte und die gemeinschaftliche Umsetzung der Projektstufen, sowie der individuelle Innenausbau der Einheiten mit handwerklicher Unterstützung aus dem Hause schafft mannigfaltigen Raum und Ansporn zu nachbarschaftlicher Vernetzung.

ökologisch – vom Holzskelett bis zur Solarpergola:

Die Neubauten integrieren Photovoltaik als architektonisches Element. Hier können Dünnschichtsolarmodule streifenförmig Abschlußkanten gliedern, sowie die Solarpergola auf dem Langhaus bestücken. Zusätzlich wird über alle Dächer das Regenwasser gesammelt und einem unter der Hofbegrünung befindlichen Tank zugeleitet, aus dem die Erdgeschossmieter Brauchwasser ziehen können.

günstig – lokale Expertise für sinnvolle Lösungen:

Gebaut werden nur die Grundausrüstungen, die von den Nutzern wirklich gebraucht werden. Zugleich ermöglicht das Projekt durch die offene Gestaltung im Innenbereich nutzerspezifische Anpassungen. Durch das Commitment der Projektbeteiligten und starker Eigeninitiative, sowie beträchtlicher Eigenmittel, können die Bau- und Kreditbelastungen gering gehalten werden.

lokal – tiefe Wurzeln geben Kraft:

Das Projekt wird sowohl von den Mietern des Altbestands, wie von weiteren Akteuren aus der Nachbarschaft unterstützt, die in diesem Projekt zeigen wollen, dass bürgerschaftliches Engagement mit eigenem Kapital, eigenen Ideen und eigener Expertise bessere Lösungen für Kreuzberg und Berlin schaffen kann.

aktueller Sachstand

Am 19.03.09 wurden vom Liegenschaftsfonds unter Ausschluß der Öffentlichkeit die Gebote zum Bieterverfahren für das Grundstück Falckensteinstr. 1 aufgemacht. Danach erhielten wir als Mitbieter einen Anruf, dass unser Gebot leider nicht das höchste sei. Das höchste Gebot sei von einem „beim Liegenschaftsfonds sehr gut eingeführten“ Investor abgegeben worden, der auf dem Gelände ein Hotel errichten möchte und betrage 800.000 €.

Die Max Borchert GmbH hat sich auch am Bieterverfahren beteiligt, um durch das angesetzte Verfahren nicht schon im voraus ausgeschlossen zu werden und danach, aufbauend auf der vorab mehrfachen mündlichen Zusage durch den Liegenschaftsfonds nachbieten zu dürfen, ein zweites Gebot abzugeben, das sogar über dem Gebot des vom Liegenschaftsfonds favorisierten Hotelinvestors liegt.

Mieterrechte achten!

Die Max Borchert GmbH ist Mieterin auf diesem Gelände seit 1966, Inhaberin anliegender Gewerbegebäude, deren Zufahrt über das Gelände erfolgt, und Inhaberin einer aufstehenden Halle aus dem Jahre 1976 in der sich der Veranstaltungsort L.U.X befindet. Somit ist sie eindeutig direktvergabeberechtigt.

Sie bekam seit 1966 nur einjährige Mietverträge, keinerlei Sicherheiten für ihr Gebäude auf dem Gelände und keinerlei Information über die Ansetzung der Steuerungsrunde und ihren Beschluß. Ihr steht aber, gerade im Hinblick auf schützenswerte Rechte, wie bei ihrer vollvermieteten Halle, die sonst unmittelbar vom Abriß bedroht wäre, ein Vorkaufsrecht zu.

Die Max Borchert GmbH bekundet ihr dringendes Kaufinteresse seit Jahrzehnten und hat dem Liegenschaftsfonds am 22.07.08 schriftlich ein konkretes Kaufangebot über 440.000 € unterbreitet – dies hätte berücksichtigt werden müssen. Der Eingang wurde mündlich bestätigt, jedoch erfolgte keine schriftliche Antwort darauf. Stattdessen entschied die Steuerungsrunde danach am 17.09.08, dass keine Direktvergabe durchgeführt wird. Frau Kalepky als Vertreterin des Bezirks, die für die Direktvergabe war, wurde dort von den vier Vertretern der Senatsebene überstimmt.

Wir wurden erst eine Woche vor Weihnachten durch Herrn Bayam vom Stadteilausschuß, der den Hinweis vom Bezirksbürgermeister erhalten hatte, konkret über das am 14.01.09 startende Bieterverfahren informiert. Der Mieter der anderen Teilfläche, Dominik Bausinger, wurde überhaupt nicht informiert, sondern erfuhr es erst durch Nachfrage bei uns.

Kleine Flächen für kleine Investoren!

Unser Projekt ist ein deutliches Beispiel für das so häufig politisch beschworene bürgerschaftliche Engagement. Um dieses zu stärken, sollte gerade kleineren, lokalen Akteuren und Baugruppen die klare Chance gegeben werden, die Stadt der Zukunft mitzugestalten. Es ist vor allem völlig uneinsichtig, wieso ein nachhaltiges, lokales Projekt zugunsten einer ortsunspezifischen Hotelnutzung, die sich aller Voraussicht nach nur an der höchsten Renditeerwartung orientiert, bei sogar höherer Gebotssumme durch uns, trotzdem ausdrücklich vorgezogen werden sollte. Wir sind solvent, nehmen keine öffentliche Förderung in Anspruch und bieten jahrzehntelange Beschäftigungsperspektiven im Sinne einer durch das Leitbild „Stadtumbau West“ als Programmziel gesetzten neuen kreativen „Kreuzberger Mischung“.

Auch unsere komplett denkmalgeschützten Altbauten wurden von uns und den Nutzern in Eigeninitiative instandgesetzt ohne jegliche Fördergelder.

Konzeptlose Vergaben zum höchstmöglichen Preis zerstören die Stadtstruktur!

Der Schlußbericht zum Änderungsantrag zum Leitbild Spreeraum, Bereich Friedrichshain-Kreuzberg, sieht experimentelle und gerade auch nicht kommerzielle Nutzungen, als wichtigen, zu fördernden Erfolgsfaktor – eine Komplettbebauung durch ein Hotel steht dazu in krassem Gegensatz.

Das Gelände befindet sich im Erhaltungsgebiet Luisenstadt, das sowohl der Bauausführung, Nutzung und Umnutzung und den Miethöhen sozial verträgliche Grenzen setzen und die bestehenden Strukturen erhalten soll. Wir halten uns daran, unsere Nettokaltmieten in der Altbausubstanz liegen zwischen 1,35 € und 3,20 € - auch für ebenerdiges Gewerbe!

Ein Hotel muss sich nicht nur aus Lärmgründen abkapseln, sondern kann durch stadtplanerische Festlegungen bei uns bestehendes, dann als störend definiertes Handwerksgewerbe verdrängen. Die Hotelnutzung steht auch im Widerspruch zur Verfahrensvorgabe „Geschosswohnungsbau“ und ist durch höchste Raumausnutzung renditemässig klar bevorzugt, ohne für die Nachteile für das Stadtklima, die Sichtachsen und die unverträgliche Verdichtung aufkommen zu müssen. Bei Neubau zu erwartende Tiefgeschosse gefährden außerdem durch Grundwasserabsenkung zwecks Schaffung einer „weißen Wanne“ unsere denkmalgeschützte Altbausubstanz, die ohne Betonwannen moderner Bauausführung unmittelbar über dem Grundwasserspiegel sich erhebt und sich bedrohlich setzen könnte.

Fazit

Wir bieten der Stadt eine hervorragende Lösung zu einem sehr guten Preis: Wir erhöhten unser Gebot auf 850.000 €. Der Bodenrichtwert liegt bei 340 € und würde nur rund 414.000 € ergeben. Der von einem Gutachter eingeschätzte Verkehrswert beträgt 550.000 €.

Wir versuchen durch unser Engagement Zukunftsperspektiven für den Wrangelkiez zu sichern, ohne durch völlig überhöhte Preise abgewürgt zu werden, die zu einer unvermeidlichen Renditespirale führen, deren Folgen auch die jetzige allgemeine Wirtschaftskrise eindrucksvoll belegt.

Durch die Direktvergabe zum Verkehrswert wäre dem Koalitionsbeschluß kleine Flächen an kleine Investoren zu vergeben und lokal ansässige, soziale Strukturen zu stärken, Genüge getan. Auf dieses Ziel wollen wir mit unseren Unterstützern hinarbeiten.