

Im alten Kesselhaus geht es bunt zu

Auf dem Gelände der ehemaligen Königstadt-Brauerei in Prenzlauer Berg entsteht ein genossenschaftlich organisierter Gewerbehof

Der Ortstermin fällt in den Dezember und bleiern-grau hängen die Wolken über den Dächern der restaurierten Bürgerhäuser in Prenzlauer Berg, Ecke Alte Schönhauser. Die Außenhaut des Gewerbehofs Saarbrücker Straße kann mit dem durchsanierten Nachbarn Backfabrik nicht konkurrieren. Die einst gelb-roten Klinker der alten Königstadt-Brauerei sind angegraut; die Fenster blinzeln trübe.

Doch halt! Es gibt Leben auf diesem Planeten! Bauleute und Tischler, Automonteuere und die Jungs von der Abrissfirma füllen den Hof mit Hämmern und Sägen, mit dumpfen Schlägen und Schuttbergen vom Abriss des alten Aufzugs im Haus C, der ehemaligen Mälzerei. Im Gewerbehof Saarbrücker Straße wird saniert, und das bei laufendem Betrieb der 26 Mieter aus Kleingewerbe, Kunst, Handwerk und produktionsnahen Dienstleistungen.

Die meisten der kleinen Firmen sind seit vielen Jahren hier und wollen trotz der Bauarbeiten nicht ausziehen. Einige mussten aus ihrem angestammten Bereich ins Nebenhaus, gehen aber nach der Grundsaniierung wieder zurück. Weg will keiner. Im Gegenteil: Die Liste

Gutes Wasser und passender Boden zum Graben tiefer Keller waren schlagende Argumente für die Ansiedlung mehrerer Brauereien zwischen Schönhauser Allee und Friedrichshain in der Mitte des 19. Jahrhunderts. Nach 1990 wurden auf der Seite Schönhauser Allee die Überreste der alten Brauerei abgetragen; ein modernes Geschäftshaus entstand. Die hintere Hälfte, der Brauereikomplex selbst, ist heute im Besitz der Genossenschaft Gewerbehof Saarbrücker Straße e.G.



Klaus Lemnitz (links) mit seinem Architekten Stefan Klinkenberg



Der Gewerbehof in der Saarbrücker Straße in Prenzlauer Berg ist Eigentum der gleichnamigen Genossenschaft, deren Organisationsform den Firmen bezahlbare Mieten gewährleistet

der Mietinteressenten wächst. Doch die Genossenschaft Gewerbehof Saarbrücker Straße e.G. – seit 2003 Eigentümerin des Grundstücks der früheren Brauerei Königstadt – bleibt bei ihrem Bau- und Finanzierungskonzept in fünf Stufen und das heißt: Step by Step und immer schön auf dem Teppich bleiben.

Es begann 1995, als die damals ansässigen Firmen und Mieter die Genossenschaft Gewerbehof Saarbrücker Straße e.G. gründeten. Das Grundstück gehörte dem Land und dies war wie die Mieter daran interessiert, das Kleingewerbe und die jungen Künstler am zentralen Standort Nähe Kollwitzplatz zu halten. Der Architekt Stefan Klinkenberg entwickelte nicht nur das Nutzungs- und Umbaukonzept, sondern auch das innovative Finanzierungskonzept für den Hof mit den fünf Haupthäusern. Alle Mieter sind Mitglieder der Genossenschaft. Mit ihren Einlagen in die Genossenschaft stellen sie anteilig die notwendigen 30 Prozent Eigenmittel für den Um- und Ausbau der alten Königstadt-Brauerei. Daneben werden Einlagen in den Finanzierungsfonds eingeworben; mit immerhin sechs Prozent garantierter Jahresverzinsung eine attraktive Anlage auch für Partner und Freunde der Genossenschaft.

Auch die auf dem Gewerbehof tätigen Baufirmen zahlen in den Finanzierungsfonds ein. Damit entfällt der sonst übliche Sicherheitseinbehalt des Bauherren. Die dritte Säule der Eigenmittel stellen an die Genossenschaft gegebene Darlehen der Mieter. Sie belaufen sich auf die übliche Höhe einer Mietkaution und dienen zugleich als solche.

Klaus Lemnitz (58) ist der Vorstandsvorsitzende der Genossenschaft. „Die notwendigen Kredite für den Um-

bau zu bekommen, war nicht einfach“, berichtet er beim Rundgang. „Erst mit dem Besuch von einem Vorstandsmitglied der Berliner Volksbank an einem Sonntagvormittag auf unserem Hof kam der Kredit für die 1. Baustufe zustande.“ Schmunzelnd erzählt er von dem beim Pott Kaffee ausgehängten Zettel mit der Kreditzusage: „Das war natürlich erst nur symbolisch. Doch zwei Tage später war der Kredit auf korrektem Wege wirklich genehmigt.“

Mit 2,4 Millionen Euro gibt die Genossenschaftsbank 70 Prozent der Investitionssumme als zinsgünstigen Kredit. Parallel wurde sie ebenfalls Mitglied der Genossenschaft. Und: Lemnitz ist stolz, dass er einigen Mietern den Weg zur Volksbank zeigte. Sie finanzieren ihre Investitionen heute ebenfalls bei ihr. „Dass unsere Mitglieder vermehrt zur Volksbank gehen, liegt nicht in erster Linie an den Konditionen“, weiß Lemnitz. „Die Volksbankkollegen kommen hier öfter vorbei, schauen nach dem rechten, kommen mit unseren Leuten ins Gespräch. Und das wissen kleine Gewerbetreibende zu schätzen, das schätzen sie ja auch an der Gewerbehof-Atmosphäre bei uns“, so Lemnitz.

Alexander Adler und Fred Mullen sind Inhaber der Adler-Mullen GbR und seit November Mitglieder der Genossenschaft. Sie haben das ehemalige Kesselhaus gemietet. Dort werden sie ab März 2005 das „Road Runner Paradise“ betreiben. Eine Werkstatt für Motorrad-Oldtimer ist die Basis, ergänzt mit einer Bühne für kleine aber feine Live-Konzerte und einer Oldtimer-Bar.

„Werkstatt allein reicht heute nicht mehr aus“, erklärt Firmengründer Mullen sein Konzept: „Wir kombinieren solides Handwerk mit einer Erlebniskom-

ponente für Gleichgesinnte. Dafür haben wir im Kesselhaus der alten Brauerei den idealen Standort gefunden.“ Den Ausbau finanzieren die Oldtimer-Fans durch eine Kredit der Berliner Volksbank. „Die sind auch Mitglied unserer Genossenschaft. Das bringt eine ganz andere Verständnisebene mit sich“, ist sich Alexander Adler sicher.

Der Architekt Stefan Klinkenberg engagiert sich seit Jahren für genossenschaftliche Strukturen, Denkmalpflege und urbane Entwicklung. Der 49-Jährige hat bereits 1995 ein Konzept für den Gewerbehof entwickelt. Damals sollte ein „Existenzgründer- und Innovationszentrum“ entstehen. Die Idee wurde begraben, aber nicht der Wille der Mieter hier zu arbeiten, kostengünstige Mieten zu erhalten und ein Stück Berlin gemeinsam zu entwickeln.

Das Engagement der Bezirksstadträtin für Wirtschaft und Kultur Nehering-Venus, des Bundestagspräsidenten Thierse und des Stadtverordneten Mindrup hat das Projekt über einige Hürden gehoben. Sie wollten die urbane Mischkultur in der alten Brauerei Königstadt durch die Mieter selbst gesichert wissen. So wurde Klinkenberg Jahre später noch einmal ins Boot geholt. Sein Credo: „Wir machen keine Nobelsanierung. Für alle Flächen gilt das Kosten-Mieten-Prinzip. Das heißt, unsere Mieter bestimmen ihren Ausbaustandard selbst. Nach diesem wiederum wird die Höhe der Miete festgelegt.“

Beim Rundgang durch das alte Kellergewölbe zeigt Klinkenberg schwärmerisch auf die alte Heizungsanlage und die erhaltenen und teilweise ummauerten Stahlsäulen. „Hier unten liegt ein Riesenstein spannender Stadtgeschichte“, erzählt der Architekt, „ob Dreharbei-



Künstler schätzen die kreative Atmosphäre

ten zu Musikvideos oder Tatortkrimis und Parties: Die Königstadt ist hip. Doch für uns zählt in erster Linie, dass sich unsere Firmen hier wohl fühlen und neue sich ansiedeln. Das ist Sinn und Zweck unserer Arbeit“, betont er und führt stolz den neuen Aufzug im Haus C vor. Die Fenster sind ebenfalls neu, einige müssen noch ausgetauscht werden.

In jeder Etage hält der Aufzug, die Tür öffnet sich und wir erhaschen einen Blick auf die Arbeit der einzelnen Firmen und Künstler. „Bunter Hund“ heißt die Druckerei, nebenan bei GRACO tüfteln sieben junge Männer an Werbespots und Graffitiunterlagen für ihre

Werbekunden. Ganz oben ist die Werketage e.V. zu Hause, die Ateliergemeinschaft junger Künstler. Ein Zusammenschluss junger Kunstenthusiasten. Eine Etage tiefer feigt ein Etablierter gerade: „Günstige Gelegenheit, sind doch meine Werke seit Samstag in der Galerie Max Hetzler in der Zimmerstraße ausgestellt“, grinst Ulrich Lamsfuß und zeigt sein frisch gefliestes Bad. Marke Eigenbau. Ins Erdgeschoss ziehen in wenigen Tagen die Tischler von DIDA. Sie brauchen für ihre Spielplatzgeräte und übergroßen Spielere aus Holz eine entsprechende Raumhöhe.

Klaus Lemnitz hebt einen Bretterboden in der Mitte der Halle auf und zeigt auf eine quadratische Grube. „Haben wir für die Jungs extra eingelassen“, berichtet er, „die haben lange acht Jahre nebenan in einer zugigen Halle gearbeitet. Der Umzug wird ihr richtiges Weihnachtsgeschenk.“

Ab Januar wird im Haus B saniert. Zwei Ingenieurbüros mussten dafür nach nebenan ziehen, kommen jedoch baldmöglichst zurück. Im Obergeschoss entstehen Büros, darüber Ateliers. Ausgebaut wird nach Wunsch des künftigen Mieters.

„Wir denken, dass wir Ende des Jahres hier 40 Firmen als Mieter und Mitglieder der Genossenschaft haben werden“, ist sich Lemnitz sicher. „Das Modell der Genossenschaft kommt gut an, die günstigen Mieten sprechen für sich und die kreative Atmosphäre wird geschätzt.“

Gudrun Wilke

Interessenten für die innovative Geldanlage im Finanzierungsfonds der Genossenschaft Saarbrücker Straße e.V. und Mietinteressenten können sich an Klaus Lemnitz wenden, Tel. 030/440 92 76. Informationen im Internet unter www.gidak.de.



DAS GRUNDBLATT
WÜNSCHT SEINEN KUNDEN
UND FREUNDEN VIEL ERFOLG
BEIM START IN DAS JAHR 2005.