IN NUTZUNG ZWISCHEN

5 JAHRE

„Standortstabilisierung durch Beseitigung von Gewerbeleerstand im Quartier Körnerpark."

EINE DOKUMENTATION.

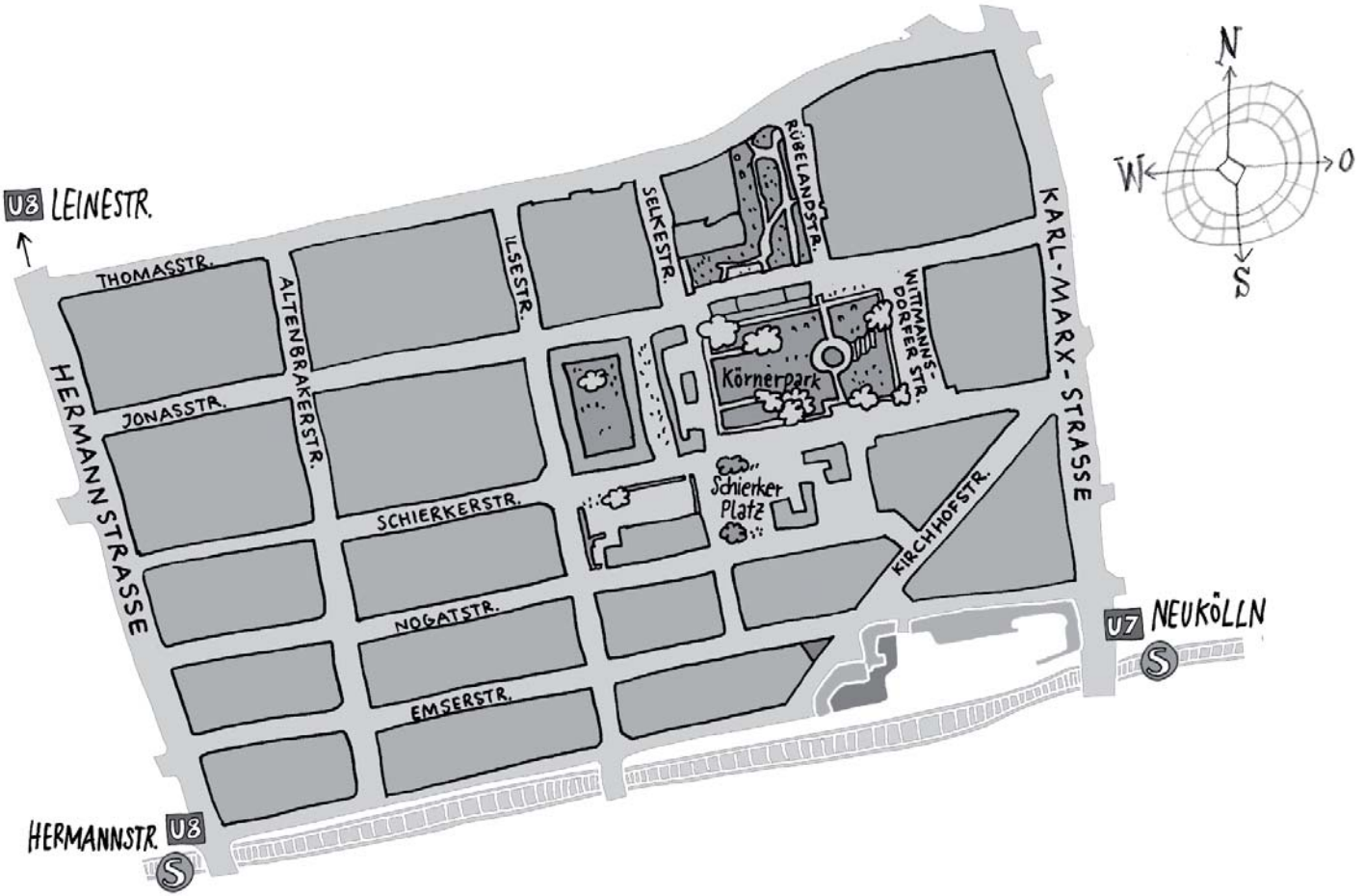


Abbildung 1
Quartiersmanagement- Gebiet Körnerpark
© Karte Annette Köhn, www.comicstube.de

Inhalt

Vorwort 2
Lieber Leser, liebe Leserin, ... 3
Was war (2006) 3
Unsere Aufgabe: Leerstände zu Freiräumen entwickeln 4
Zwischennutzung als Strategie 7
Jonas- und Schierker Straße – der Mikrostandort 1 8
Rund um den Emser Platz – der Mikrostandort 2 14
Nogat- und Siegfriedstraße – der Mikrostandort 3 20
Von der Zwischennutzung zum Standort- Netzwerk 27
Die Stadtagenten und das Standortmarketing 29
Von der Vernetzung zur Standortstabilisierung – Ideen für die Zukunft! 30
Auf ein Nachwort... 35
...mit der Wirtschaftsförderung 35
...mit der Bezirkskoordinatorin des Quartiersmanagement 36
Bildnachweis 37
Impressum 38

Abbildung 2
Ulli Lautenschläger,
QM Körnerpark

Kontakt:
Quartiersmanagement Körnerpark
Emser Straße 15
12051 Berlin

Telefon: +49-30-62 98 87 90
Fax: +49-30-62 98 87 910

team@qm-koernerpark.de

Vorwort

Als wir Ende 2005 das Quartiersmanagement Körnerpark starteten, gab es neben vielen anderen Problemen eine ganz offensichtliche Schwäche des Quartiers. Einen verdreckten, unattraktiven öffentlichen Raum und viele aufgegebene Läden, die mit ihren leeren Schaufenstern den Eindruck noch verstärkten. Exemplarisch traf dies auf die Straßenkreuzung Emser Straße, Kirchhofstraße, Siegfriedstraße direkt vor der Feuerwache zu. Hier mochte niemand verweilen, außer Hundebesitzern, die die verwahrloste Grünfläche als Hundehaufensammelstelle nutzten. Um diese von den Bewohnern als trostlos empfundene und als vordringlich anzugehende Situation zu verändern, benötigte es exemplarisch an dieser Stelle verschiedene Maßnahmen. Die Kampagne für einen sauberen Kiez, den Umbau der Kreuzung mit vielfältiger Bürgerbeteiligung zum „Emser Platz" und die Wiederinbetriebnahme der leerstehenden Ladenlokale.

Für die letzte Aufgabe haben wir dem Quartiersrat empfohlen, die damalige zwischen|nutzungs|agentur, mit Mitteln aus dem Programm „Soziale Stadt" zu beauftragen, die Beseitigung des großen Leerstandes im Gebiet anzugehen.
Der Anfang war mühsam, schnelle Erfolge wollten sich nicht einstellen, aber da alle Beharrungsvermögen hatten, kam dann doch der Durchbruch. Heute nach fünf Jahren hat der Kiez sein Gesicht verändert, es sind viele neue Läden mit Hilfe dieses Projektes entstanden, gerade auch in der Emser Straße.

Und mit den Läden sind viele engagierte junge Leute ins Gebiet gekommen, viele aus der Kreativszene. Sie haben sich als „Körnerkomplizen" zusammengeschlossen, richten das „Körnerschnitzel" aus. Sie suchen auch den Kontakt zu den alteingesessenen, meist migrantischen Gewerbetreibenden. Sie schätzen aber auch den direkten Kontakt mit den Jugendlichen auf dem Bolzplatz beim „Körnercup". Und sie haben eine Struktur geschaffen, die nach dem Projekt weiterlebt.

Doch trotz der Erfolge. Wir mussten auch erleben, dass Automatencasinos gute Gewerbeflächen okkupierten, weil sie höhere Mieten zahlen. Dass die Thomasstraße immer noch auf Belebung wartet. Dass die Wohnungsknappheit in Berlin die Wohnungsmieten auch im Körnerkiez steigen lässt und die neu eröffneten Läden in den Verdacht bringt, Verursacher dafür zu sein.

Für uns hat das Projekt „Leerstandsbeseitigung" gezeigt, dass der integrierte Ansatz des Quartiersmanagement erfolgreich ist, bauliche und sozio-kulturelle Maßnahmen zu verbinden. Bauliche Verbesserungen von Plätzen, Mitmachprojekte im öffentlichen Raum und Leerstandsbeseitigung haben sich hier gegenseitig in ihrer Wirksamkeit verstärkt. Zusammen mit vielen anderen Projekten hat es dazu beigetragen, dass aus dem Quartiersmanagementgebiet Körnerpark der „Körnerkiez" entstanden ist.

Was es dazu aber unbedingt brauchte, waren Expertinnen mit viel Engagement. Vielen Dank an Stefanie Raab und Mareike Lemme von Coopolis und Nadine Lorenz und Chris Benedict von den Stadtagenten. Und an die engagierten Bürgerinnen und Bürger, die täglich ehrenamtlich den Kiez besser machen.

Ulli Lautenschläger,
Quartiersmanagement Körnerpark

Lieber Leser, liebe Leserin,

für uns als Stadtplaner ist die „Leere" eines der spannendsten Themenfelder in der Stadtentwicklung. Denn wenn wir ihr gegenüberstehen, sehen wir nicht „nichts", ganz im Gegenteil: Die Leere ist für uns ein Spiegel unserer Zeit, sie erzählt uns eine Geschichte, von dem was war, dem was ist und dem, was sein kann.

Als wir 2005 mit der zwischen|nutzungs|agentur in Neukölln starteten, sprach die Leere in den Erdgeschosszonen, die Lücken in der Gewerbelandschaft, vor allem von Stillstand und Verfall des Bezirks und flüsterte nur vereinzelt von den Möglichkeiten und von Aufbruch, die sie ebenfalls in sich trägt. Diesem Potenzial der Leere haben wir in unseren Gewerbeleerstandsprojekten eine neue Stimme verliehen. Gemeinsam mit Eigentümern und Raumsuchenden konnten wir neue Formen der Kooperation miteinander und untereinander entwickeln, um die Leere mit Leben zu füllen. Inzwischen hat sich Neukölln gewandelt – das Bild von Neukölln sogar schneller als die realen Umstände. Das Image als „neuer hipper Trendbezirk" wird der Vielfältigkeit Neuköllns jedoch nicht gerecht und auch nicht den – oft sehr unterschiedlichen – sozialen, ökonomischen und (inter-) kulturellen Herausforderungen, denen die Bewohner/innen immer noch gegenüberstehen.

Gerne möchten wir Sie daher einladen, einen Blick auf unsere Arbeit zu werfen. Im Körnerkiez haben wir fünf Jahre lang im Projekt „Standortstabilisierung durch Beseitigung von Gewerbeleerstand" im Auftrag des Quartiersmanagements Körnerpark gearbeitet. Begleiten Sie uns auf eine kleine Zeitreise?

Abbildung 3
Leerstand Altenbraker Str. 26, Ecke Nogatstraße (heute Fincan)

Was war (2006)

Das Quartier Körnerpark gehört seit 2005 – wie viele der Neuköllner Kieze – zu den „Quartieren mit besonderem Entwicklungsbedarf". Es entstand um die Jahrhundertwende als Wohnort für die Arbeiter der umliegenden Fabriken und war bis in die 80er Jahre hinein ein sehr lebendiges Viertel. Kleine Fleischereien, Gemüseläden und Bäckereien versorgten die Bewohner/innen mit Dingen des täglichen Bedarfs. Handwerker und Spezialgeschäfte wie Musik Bading ergänzten das Angebot.

Mit der Wende Anfang der 90er zogen viele der Besserverdienenden ins Grüne, entweder ins Berliner Umland oder in die alten Bundesländer. Mit ihrem Wegzug wurde auch die Kaufkraft im Quartier geringer. Eine direkte Folge war das Sterben des Einzelhandels im Quartier. Die frei gewordenen Gewerberäume blieben leer oder wurden von Spielhallen und Rotlichtmilieu besetzt.

Eine Abwärtsspirale setzte sich in Gang, die zu Veränderungen im Straßenbild, in der Zusammensetzung der Bewohnerschaft und zu der Reduzierung der Angebote für die Bewohner führte. Dieses hatte wiederum Folgen auf das soziale Zusammenleben im Quartier: Kriminalität und Verwahrlosung, aber auch Armut und Perspektivlosigkeit prägten den Körnerkiez und seine öffentliche Wahrnehmung. Je deutlicher diese Botschaft ausgestrahlt wurde, desto stärker war auch die Wirkung auf die Bewohner und Bewohnerinnen.

„Außer meinem Geschäft und dem Hope & Glory gab es nur die damals typischen Kiosks, Internet-, Handy- und Lebensmittelgeschäfte. So war es ein einsamer Weg ohne Erfahrungsaustausch, aber es war auch großartig, eben diese Erfahrungen zu sammeln und dadurch anderen Mut zu machen, Neukölln aus einem neuen Blickwinkel zu sehen."

Andrea Greven,
Stars and Starlets

2006

Unsere Aufgabe: Leerstände zu Freiräumen entwickeln

Als Planungsbüro für Stadtentwicklung haben wir uns auf eine integrierte Standortentwicklung spezialisiert. Das bedeutet, vorhandene Potenziale sichtbar zu machen, zu nutzen und zu stärken. Der Körnerkiez hat sich trotz der wechselhaften Entwicklung der letzten Jahrzehnte eine städtebauliche Attraktivität bewahrt: die gründerzeitlichen Wohnhäuser, die überraschende Idylle des Körnerparks, die gute Erreichbarkeit über die Ring-Bahn und die beiden U-Bahn-Linien. Eigentlich ideale räumliche Standortfaktoren, wenn nicht das objektive und subjektive Bild von Stillstand diese Attraktivität überlagern würden. Unser Ziel war es, dieses Bild aufzubrechen, indem wir den Leerstand nutzbar machen – als Raum zur Einrichtung dringend benötigter sozialer Angebote, zur Verwirklichung innovativer (Geschäfts-)Ideen, als Startschuss für ein Netzwerk zur Standortstabilisierung und als Impulsgeber für einen Image-Wandel.

„Der Laden war ein Loch – der ganze Kiez war ein Loch. Zu dem Zeitpunkt, als wir auf der Suche waren, war fast noch kein einziger Laden außer das Laika hier angesiedelt. Es waren wenig Leute auf der Straße – die Stimmung war einfach nicht sehr einladend."

Corinna Bahls,
cosisuca

„Also auf der einen Seite ist das vor ein paar Jahren einer der skurrilsten Kieze gewesen, die es in Berlin gab. Mit dem recht bürgerlichen Körnerpark in der Mitte und dem absoluten Ghetto außen rum und das fand ich schon immer reizvoll."

Niels Göttsch,
leuchtstoff kaffeebar

Abbildung 4
2008, Leerstand Nogatstr. 30, rechts

Abbildung 5
2009, cosisuca zieht ein

Abbildung 6
2008, Neuköllner Kulturkosmonauten eröffnen Laika

Viele lose Fäden...

Ende 2006 hielten wir viele lose Fäden in unseren Händen. Ein Strang waren **leerstehenden Räume.** Es gab große Gewerbeflächen mit 200m², es gab kleine Einheiten mit 30m², es gab Einheiten mit Schaufenstern und ohne Schaufenster, manche hatten einen Keller, manche Lagerräume, manche nur den eigentlichen Ladenraum. Es gab helle und dunkle Räume, verschimmelte, verdreckte, zugerümpelte aber auch saubere und halbwegs sanierte Räume. Die Decken waren mit Holz verkleidet, mit Styropor verhängt oder mit Stuck verziert, die Wände waren unverputzt, gefliest oder mit dicken Tapetenschichten bedeckt. Es gab Läden an verhältnismäßig belebten Ecken und Läden an abgeschiedenen Standorten. Nachbarn waren Spätis, Wettcafés, Bordelle, Eckkneipen oder die Leere.

Der zweite Strang waren die **Eigentümer.** Manche besitzen ein Haus, andere zwei, manche wohnen noch selbst in ihren Häusern, andere wiederum haben bereits an ihre Kinder oder Enkel in Köln, Hamburg oder Oranienburg vererbt, manche erledigen die Verwaltungsarbeit selbst, andere beauftragen Hausverwaltungen damit. Der Körnerkiez ist zum größten Teil von privatem Einzeleigentum geprägt. Viele haben eine enge Bindung an ihre Immobilie, die meisten aber aufgrund der schwierigen Vermietungssituation der letzten Jahrzehnte kaum Geld, um diese noch instand zu halten. Zwangsversteigerungen waren und sind gang und gäbe.

„Es gab zuerst eine vage Idee, einen Verein zu gründen und dann nahm das seinen Lauf und schließlich wurde das Laika im August 2008 eröffnet. Wir wohnen alle mehr oder weniger in der Nähe und haben dann immer Streifzüge durch Neukölln gemacht und sind so auch auf den Laden hier gestoßen. Es war letztlich ein Zusammenspiel zwischen dem Emser Platz, den Räumlichkeiten hier und dem Charme des Kiezes, der ja zu diesem Zeitpunkt noch im Dornröschenschlaf lag. Außerdem gab es mit den vielen Freiräumen hier auch einen großen Anreiz."

Christoph Rinke,
Laika

Abbildung 7
2010, moderierte Begehungstour, Emser Straße

Und der dritte Strang waren die potenziellen **Nutzer**. Manche suchten nach einem Atelier, andere nach einem Ladengeschäft, andere nach Büroräumen, sie suchten alleine, zu zweit oder in größeren Gruppen, manche für nur zwei Monate, andere für zwei Jahre, ab sofort oder zu einem unbestimmten Zeitpunkt, es gab Existenzgründer, soziale Vereine, kulturelle Initiativen – die meisten hatten wenig Geld, aber eine gute Idee. Alle wollten gerne einen passenden Raum. Aber kaum einer wollte in den Körnerkiez.

zusammenführen und verknüpfen!

Wie begeistert man also Menschen mit Ideen für den Standort, wie gewinnt man Eigentümer für neue Formen der Vermietung und wie bringt man beide Zielgruppen dazu, sich über die eigenen Räumlichkeiten hinaus für das Quartier zu engagieren? Diese losen Fäden miteinander zu verknüpfen ist unsere Aufgabe. Als intermediäre Organisation setzen wir vor allem auf Beratung, Aktivierung und Vernetzung. Unsere Strategie heißt Zwischennutzung.

„Zwischennutzung ist für uns eine Strategie, die im Quartier bereits vorhandenen Potenziale sichtbar zu machen. Beispielsweise dem Webdesigner, der bislang am eigenen Küchentisch seiner Arbeit nachging, die Möglichkeit zu geben, in der Nähe seiner Wohnung morgens einen festen Büroarbeitsplatz aufzusuchen und somit im öffentlichen Raum Teil der arbeitenden Gesellschaft zu sein."

Stefanie Raab,
coopolis

Zwischennutzung als Strategie

Abbildung 8
Viele Fäden zu einem großen Ganzen verknüpfen!
Konkret sieht das so aus:

Erfassung

Jede Woche ist bei uns Sprechstunde. Wir beraten Raumsuchende zum Standort, nehmen ihr Gesuch in unsere Datenbank auf und informieren über das weitere Vorgehen.

Der erste Schritt ist eine Bestandsanalyse des Quartiers. Wo stehen welche Läden leer? Welche Läden werden genutzt und wie?

Wir informieren die Eigentümer über das Vorgehen und die Ziele des Projektes und erfragen erste Fakten zu den leer stehenden Einheiten wie Vermietungsgeschichte, Größe, Zustand etc.

Beratung

Durch den teilweise jahrzehntelangen Leerstand haben viele Eigentümer resigniert. Vertrauensaufbau und eine gute Beratung zu den Chancen der Zwischennutzung und dem Potenzial neuer Nutzergruppen sind hier wichtig. Eine konstruktive Zusammenarbeit ist notwendig, gerade in Bezug auf die Mietpreiserwartungen und die Flexibilität der Mietverträge.

Wird ein Laden in der Jonasstraße neu genutzt, einer am Emser Platz und einer in der Thomasstraße, so ist der Effekt geringer als wenn drei Läden nebeneinander wieder voller Leben sind. Räumliche Nähe ist also ein wichtiger Faktor, um Veränderungen sichtbar zu machen und gleichzeitig Möglichkeiten zu schaffen, die Austausch und gegenseitige Unterstützung unter den neuen Nutzern fördern. Daher unterteilen wir den Kiez in sogenannte Mikrostandorte, auf die sich unsere Arbeit dann der Reihe nach konzentriert.

Um zu den moderierten Besichtigungstouren eingeladen zu werden, muss jeder Raumsuchende ein Konzept vorweisen. Wichtig ist uns dabei das Prinzip des Gebens und Nehmens. Das heißt, es sollte eine grundsätzliche Offenheit für den Standort vorhanden sein und ein Interesse, sich für diesen auch weiterhin zu engagieren. Wer nur günstig mieten will, ist bei uns an der falschen Adresse.

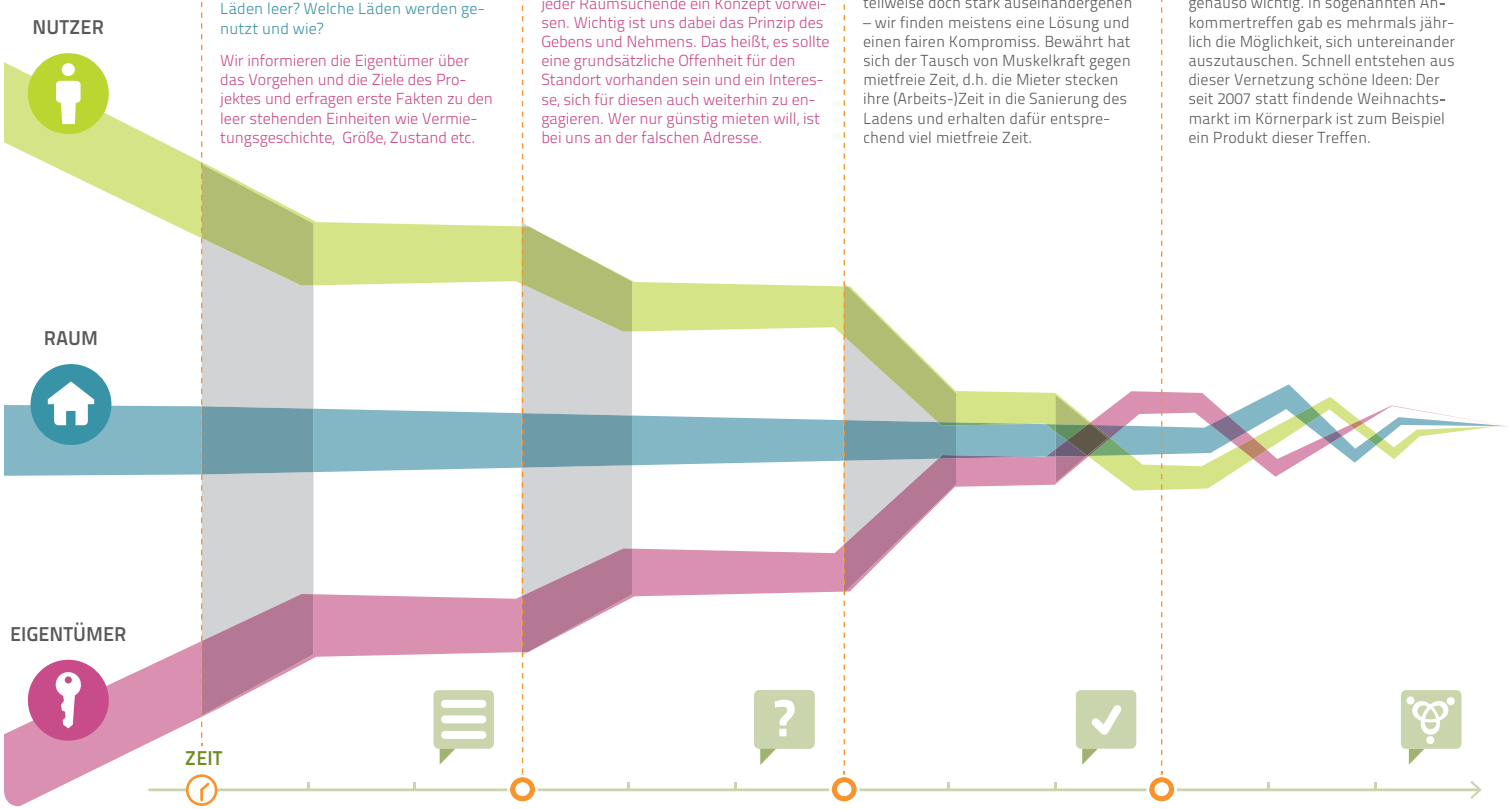
Aktivierung

In regelmäßigen Abständen finden die sogenannten moderierten Begehungstouren statt. Hier bringen wir Eigentümer, Räume und Raumsuchende zusammen – Kooperation statt Konkurrenz ist die Devise. Die Touren bieten neben der Besichtigung der in Frage kommenden Räume die Möglichkeit, die Eigentümer kennen zu lernen und sich mit den anderen Raumsuchenden auszutauschen und zu vernetzen. Durch das gemeinsame Besichtigen entstehen häufig sehr positive Dynamiken, zum Beispiel, dass zwei einzelne Raumsuchende zusammen einen Laden anmieten.

Wenn sich Raum und Interessent gefunden haben, geht es an das Eingemachte: Die Konditionen für den Mietvertrag werden individuell ausgehandelt. Auch wenn die Interessen dann teilweise doch stark auseinandergehen – wir finden meistens eine Lösung und einen fairen Kompromiss. Bewährt hat sich der Tausch von Muskelkraft gegen mietfreie Zeit, d.h. die Mieter stecken ihre (Arbeits-)Zeit in die Sanierung des Ladens und erhalten dafür entsprechend viel mietfreie Zeit.

Vernetzung

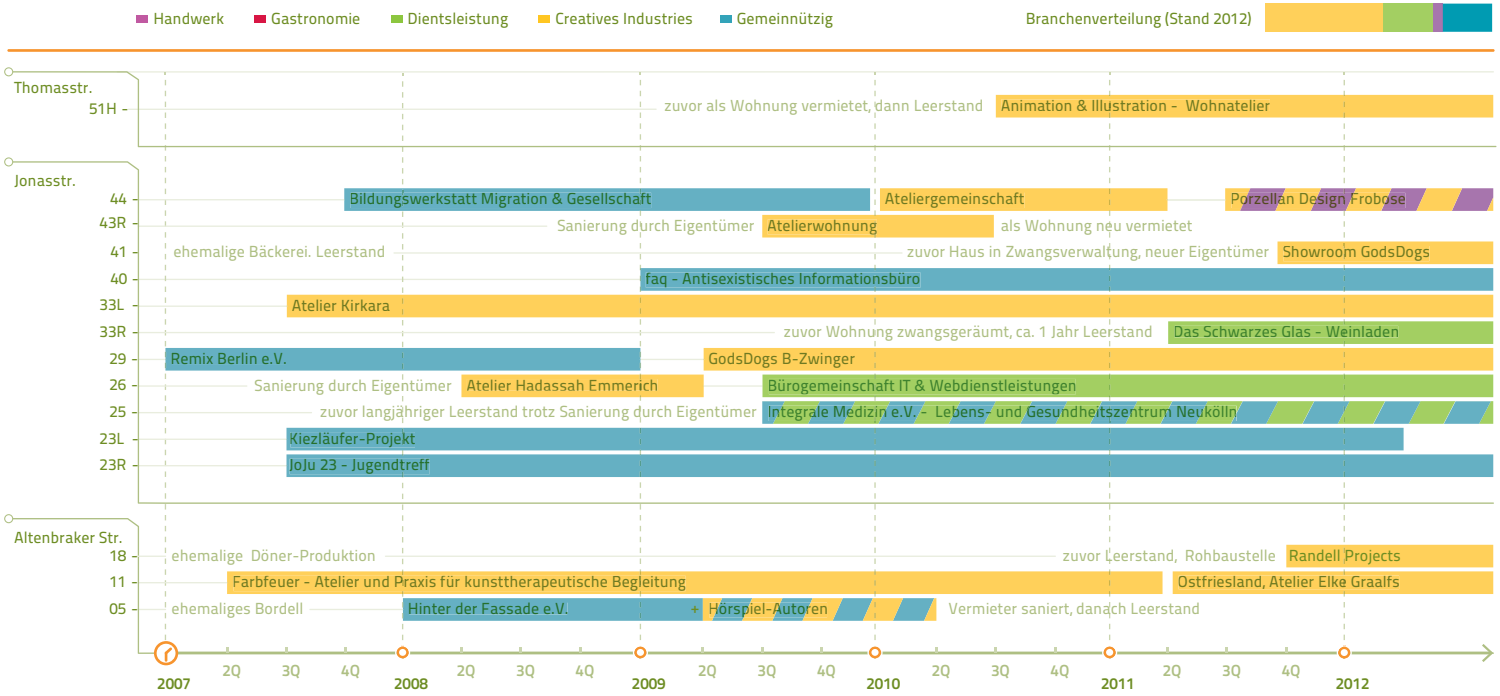
So wie die räumliche Nähe wichtig ist, um die Entwicklung sichtbar zu machen, so ist auch das Bekanntmachen der neu angesiedelten Nutzer untereinander und mit den alteingesessenen genauso wichtig. In sogenannten Ankommertreffen gab es mehrmals jährlich die Möglichkeit, sich untereinander auszutauschen. Schnell entstehen aus dieser Vernetzung schöne Ideen: Der seit 2007 statt findende Weihnachtsmarkt im Körnerpark ist zum Beispiel ein Produkt dieser Treffen.



Jonas- und Schierker Straße – der Mikrostandort 1

Entwicklung des Leerstands

Abbildung 9
Körnerpark, Idylle zwischen Jonas- und Schierker Straße



2010 schließt SCHLECKER: 300 m² Leerstand. Ein Restposten-Verkauf zieht ein. 2011 erneut Leerstand. Das Nachbarschaftsheim Neukölln möchte hier eine KITA eröffnen, jedoch sind Planung & Antragstellungen für Umbau langwierig - Der Eigentümer vermietet kurzfristig anderweitig.

Das Haus soll Mitte 2011 verkauft werden.

Laden steht für 8,-€/m² nettokalt zur Vermietung.

Privater Eigentümer erwirbt das Haus 2011 aus Zwangsversteigerung. Bevor in den Laden investiert und ein regulärer Gewerbemieter gesucht werden kann, nutzen die GodsDogs von gegenüber das Schaufenster als Showroom.

2011 schließt das Casino König. Trotz Beratung des Eigentümers zieht ein neues Automatencafé ein.

Das Eckhaus ist aufgrund ungeklärter Eigentumsverhältnisse viele Jahre in Zwangsverwaltung. Seit Sommer 2011 Kontakt zu neuem Laden-Eigentümer nach Zwangversteigerung.

2010 möchte ein Café hier eröffnen. Schließlich wird an die DTB Polsterei vermietet: ein neuer Handwerksbetrieb im Quartier.

Am Dach des SF stehen größere Investitionen an, die der Eigentümer selbst tätigen möchte, jedoch zögert.

Das Jüdische Theater „Bimah" zieht nach der Sommersaison 2011 aus. Das ITZ Berlin - Interkulturelles Theaterzentrum steht in Vertragsverhandlungen um die Anmietung des historischen Ballsaals.

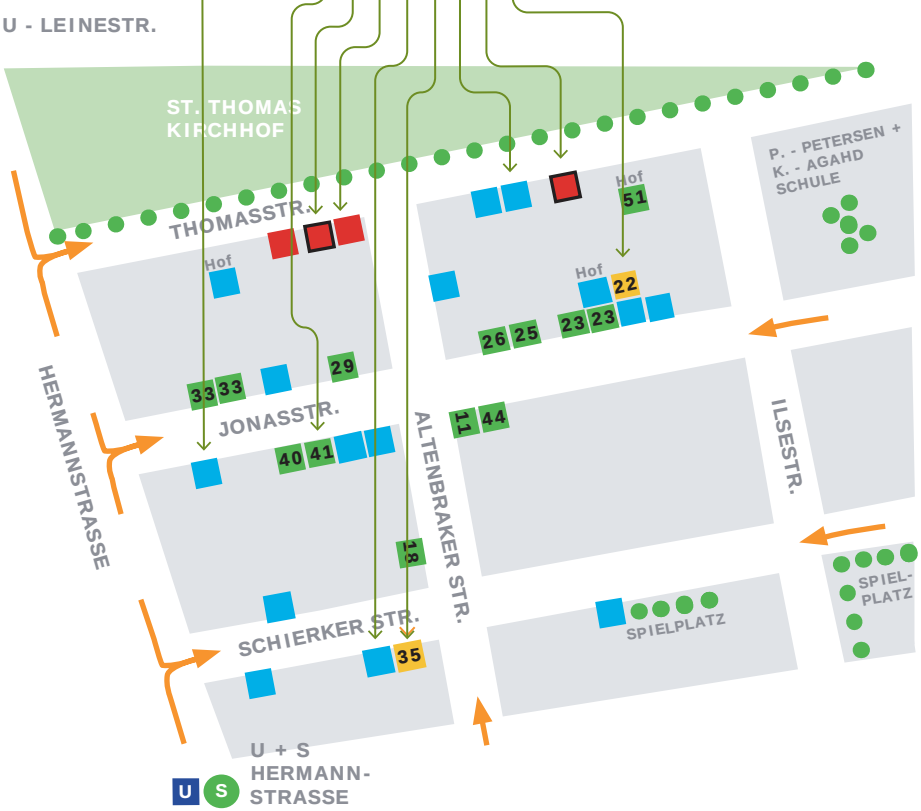


Abbildung 10
2007, Kirsten Karacan eröffnet das Atelier Kirkara

Legende

- Leerstand
- nicht vermittelbar
- vermittelbar über ZNA*
- neu vermietet mit ZNA
- neu vermietet ohne ZNA (nachdem durch ZNA besichtigt bzw. zuvor mit ZNA vermietet)

Informationsstand:
Januar 2012

ZNA* zwischen | nutzungs | agentur

Abbildung 11
Jonasstr. 25, Lebens- und Gesundheitszentrum Neukölln

Jonas- und Schierker Straße - der Mikrostandort 1

Der Mix macht's –
Klassisches Gewerbe, soziale Einrichtungen und kreative Orte

2006

2006

An diesem Mikrostandort starten wir mit unserer Arbeit. Gerade in der Jonasstraße ballt sich der Leerstand massiv, vereinzelt sorgen Kitas und Kulturvereine für Abwechslung zwischen den verödeten Schaufenstern. Im Sommer 2006 zog das Jüdische Theater „Bimah" in die historischen „Prachtsäle Neukölln" der ehemaligen Tanzschule Meisel in der Jonasstraße 22 ein und schaffte mit seiner Bühne eine neue Kulturadresse, die auch Publikum aus anderen Berliner Bezirken in den Körnerkiez zog. Akuter Raumbedarf besteht vor allem bei den Trägern der vom Quartiersmanagement neu geförderten sozialen Projekte. So begleiten wir zum Beispiel den Evin e.V. bei der Suche nach Räumen für einen Jugendtreff, den Kiezläufern von bequit verhelfen wir zu Aufenthalts- und Büroräumen ebenso wie dem integrativ arbeitenden Remix-Club Berlin e.V.

2007

2007

Neben den sozialen Einrichtungen zieht es inzwischen auch Kreative an den Standort. Eine der ersten ist die Goldschmiedin Kirsten Karacan, die im April ihr Atelier Kirkara eröffnet. Für die Quartiersbewohner gibt es in den ersten Monaten kostenlose Schnupperkurse im Schmuck schmieden.

2008

Inzwischen sind 8 neue Nutzungen am Mikrostandort angekommen. Sie konzentrieren sich in Bereich der Jonas- und Altenbraker Straße. Es sind soziale Projekte, gemeinnützige Vereine und Kreative. Sie machen Bildungsangebote, fördern interkulturelle Arbeit, eröffnen neue Treffpunkte, bieten Kurse an, kümmern sich um Ordnung und Sauberkeit im Quartier, organisieren Kiezfeste.

2008

2009

schafft **Gesina Restel** mit ihrem Verein Integrale Medizin e.V. eine Anlaufstelle für gesundheitsbezogene Fragen in der Jonasstraße 25:

Gesina Restel,
Integrale Medizin e.V.

2009

Seit wann wohnst du im Kiez? Wie hat es dich wieder hierher verschlagen?
Ich bin gebürtige Neuköllnerin und wohne seit sechs Jahren hier im Kiez. Damals bin ich auch aus Kostengründen wieder von Schöneberg zurück nach Neukölln gezogen und wir haben dann im Oktober 2009 den Laden hier eröffnet.

Wie sah es hier vor einigen Jahren aus?
Einiges, was jetzt vermietet ist, war noch nicht vermietet. Allerdings gab es auch einige Umstrukturierungen und insgesamt würde ich sagen, dass eine Menge Bewegung stattfindet und das ist auch in Ordnung so.

Was war die ursprüngliche Idee mit dem Laden?
Die ursprüngliche Idee war die Initiierung des Lebens- und Gesundheitszentrums. Das ist natürlich eine riesige Sache und wenn die Kalkulationen eine Summe X erreichen, muss man auf den Boden der Tatsachen runterkommen und schauen, was möglich ist. So sind wir auf die etwas kleineren Räume hier gestoßen, die wir uns auch leisten können und eventuell können wir von hier aus dann auch expandieren.

Was ist das Angebot? Wird es am Standort angenommen?
Ja, wir haben beispielsweise einmal im Monat ein Kiezfrühstück, die Leute kommen zum Shiatsu her, auf dem Tempelhofer Feld bieten wir Yoga, Lach-Yoga und Chi Gong an. Dort haben wir einen Satelliten und machen eine Pioniernutzung, die ebenfalls sehr erfolgreich läuft. Wir haben hier im Verein Kinder- und Jugendförderung, Kunst und Kultur, Umweltschutz, Seniorenförderung – eine ganze Menge also, die auch viel möglich macht.

Was war dein schönstes Erlebnis im Körnerkiez und deine enttäuschendste Erfahrung?
Als negativ habe ich einen Fall von Gewalt im Kopf: jemand, der die Berliner Woche austrug, kam blutüberströmt hier rein. Als positivstes Erlebnis habe ich die Kinder hier in Erinnerung. Die kamen gleich rein, waren sehr neugierig, wollten helfen und fragten mich ein Loch in den Bauch. Das ging soweit, dass sie bei mir Bilder malten. Trotz unterschiedlicher Erfahrungen lebe und arbeite ich sehr gerne hier.

Abbildung 12
Shiatsu- Raum

Abbildung 13
Jonasstr. 33, Das schwarze Glas

2010

2010

Der stillgelegte Flughafen Tempelhof wird die Tempelhofer Freiheit. Das hat Folgen: Ein riesiger Park vor der Haustür statt Flugzeuglärm ist eben doch etwas anderes. Die Nachfrage nach Wohnungen in den nahegelegenen Kiezen steigt. Die Thomasstraße – eine ehemals sehr ruhige Straße – wird zunehmend von Radfahrern und Spaziergängern bevölkert, welche die direkte Verbindung zwischen Karl-Marx-Straße und dem Parkeingang Oderstraße nutzen.

2011

Zeit für ein neues Experiment: Spezialgeschäfte wagen sich ins Quartier. Ein mutiger Schritt, denn Laufkundschaft ist nach wie vor rar. **Stefan Bubenzer**, Inhaber des Weingeschäfts „Das schwarze Glas" ist einer dieser neuen Einzelhändler.

Stefan Bubenzer,
Das schwarze Glas

2011

Wie bist du im Körnerkiez gelandet?
Über eine Bekannte, die einen Laden in der Mareschstraße hatte. Ursprünglich waren wir eher auf der Suche nach Läden in Charlottenburg, was eher typisch für einen Weinladen wäre, aber sie wies mich schließlich auf den Körnerkiez und auf Coopolis hin.

Mit welcher Vision hast du den Laden im Körnerkiez eröffnet?
Der Laden heißt ja „Das Schwarze Glas", was ein Begriff aus der Fachwelt ist und ein genormtes, speziell hergestelltes Glas ist. Für mich ist das so ein bisschen mysteriös, was ja durchaus zu Neukölln passt und trotzdem spiegelt das den wissenschaftlichen und für uns seminaristischen Ansatz wider. Außerdem bleibt der Name hängen und die Leute können damit was assoziieren.

Was gibt es in deinem Laden?
Ich biete Weine aus biologischem und bio-dynamischem Anbau an, daher ist es eine relativ kleine Auswahl, aber da ich keine Zwischenhändler benutze auch sehr exklusiv. Außerdem mache ich Weinseminare mit verschiedenen Angeboten und Themen, also einerseits Einsteigerkurse mit etwa sechs Weinen und andererseits entstehen oft Kooperationen mit Weinexperten. Da wird das auch schon mal größer und da gibt's dann auch Essen.

Wie war der Start? Welche Erfahrungen hast du gemacht?
Sehr kommunikativ. Ich habe sehr viel mit Leuten aus dem Kiez zusammengearbeitet. Zum Beispiel die Antiquitäten, die hier stehen, sind von meinem Nachbarn oder diese Maschine zum Weinausschenken haben wir speziell für die Eröffnung mit dem Performance-Künstler von nebenan gebaut. Da wir im April angefangen haben, nutzten wir das Körnerschnitzel als „Anreißer" und bei der Eröffnung selbst waren dann sehr viele Leute hier; auch die folgenden Monate verliefen äußerst positiv.

Welche Pläne und Wünsche hast du für die Zukunft?
Ich möchte natürlich gerne den Umsatz steigern. Ich habe da einige Ziele, wie ich das machen möchte: zum einen über die Gastronomie. Da hoffe ich, dass langsam auch hier in der Gegend guter Wein abgenommen wird. Zum anderen möchte ich die Seminartermine intensivieren, also das wirklich zwei Mal die Woche anbieten. Das zieht dann auch Leute von auswärts an. Der dritte Schwerpunkt ist, dass ich in Kooperation mit dem Kunsthandel Lintner um die Ecke eine Weinbar eröffnen möchte. Das wäre die perfekte Ergänzung zum Laden hier.

2011

Abbildung 14
Vorab-Eröffnung, Körnerschnitzel #4

2012

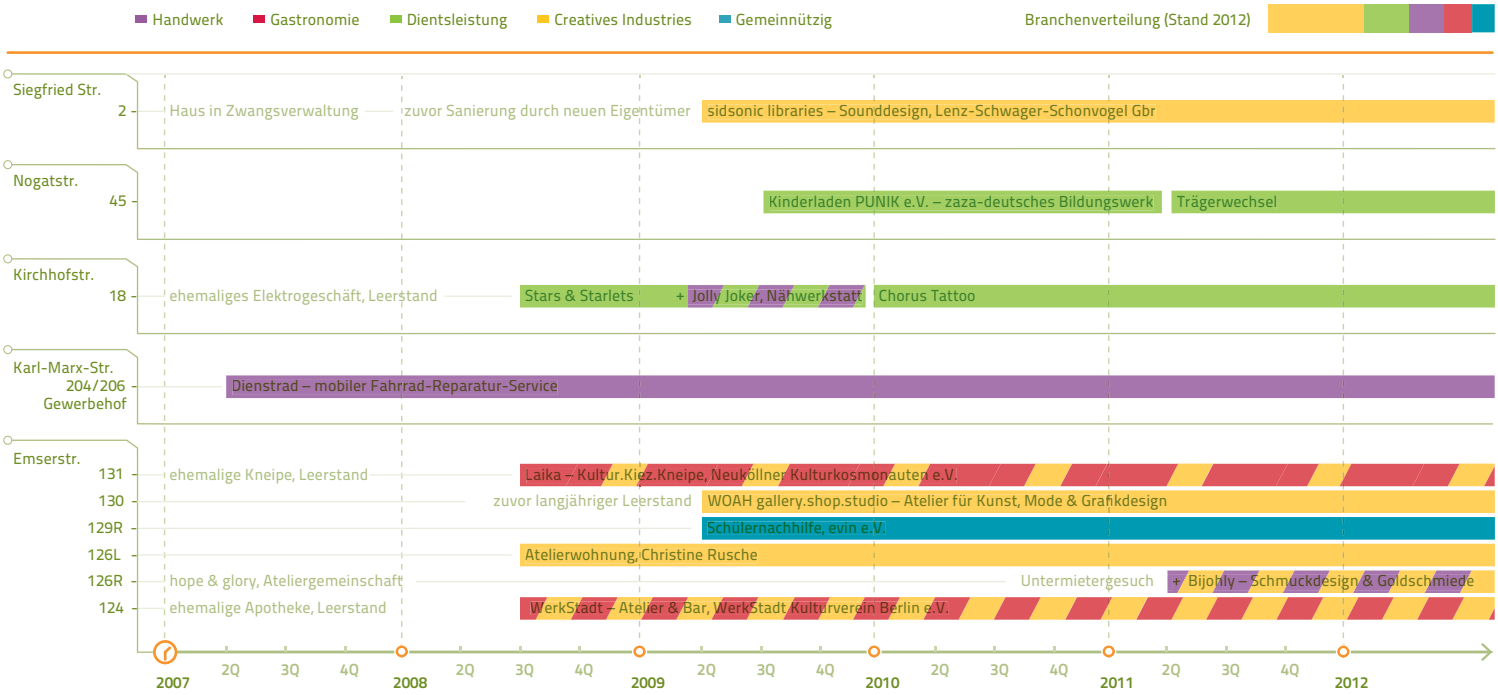
Aus vielen der in den letzten Jahren angesiedelten Zwischennutzer sind Dauernutzer geworden, die langfristig im Körnerkiez bleiben möchten. Dieser sehr positiven Entwicklung steht jedoch auch eine große Herausforderung gegenüber: Seit 2010 schießen Automatencafés und Wettbüros wie Pilze aus dem Boden, gerade in der Nähe zur Hermannstraße. Glücksspielsucht verursacht viele der sozialen Probleme im Kiez. Die Betreiber sind zudem oft in der Lage, konkurrenzlos hohe Mieten zu zahlen – und kleine Unternehmen, soziale Vereine und Kreative damit auszubooten. Eine Entwicklung, die langfristig eine weitere Stabilisierung des Standortes gefährden könnte. Als vielversprechende Lösungsansätze wurden bereits intensive Eigentümerberatung, Suchtprävention und eine stärkere Einbindung des Ordnungsamtes identifiziert. Für die Umsetzung fehlt es aber bislang an finanziellen Mitteln als auch an Personal.

2012

Rund um den Emser Platz – der Mikrostandort 2

Entwicklung des Leerstands

Abbildung 15
Aus einer Straßenkreuzung ist der "Emser Platz" geworden



2011 mietet die 129Gallery.

2010 mietet die Galerie & Werkstatt schwarzekatze | weisserkater.

2009 mietet Bolinas - Galerie & Atelier. Der Künstler wohnt schon lange direkt gegenüber.

Seit 2010 ist das Haus in Zwangsverwaltung eines österreichischen Anwaltbüros, ein Käufer wird gesucht. Mit der Berliner Hausverwaltung verhandeln wir über eine Zwischennutzung, ein Bioladen ist interessiert. 2011 Verkauf: zum Sommer eröffnet nach umfangreicher Renovierung eine italienische Pizzeria.

Ehemaliges Sex-Kino steht seit Frühjahr 2011 zur Vermietung: Mietpreisvorstellungen sind trotz hohem Sanierungsbedarf nicht Standort angemessen - weiterhin Leerstand.

Lange Zeit Lagernutzung, seit 03/2011 frei, aber stark sanierungsbedürftig. Es wird eine attraktive Tagnutzung für den Emser Platz gesucht!

Türkischer Eigentümer wohnt selbst mit seiner Familie im Haus, wünscht sich eine seriöse ruhige Nutzung.

Seit 9 Jahren Leerstand: Rohbaustelle. Eigentümer möchte selbst nur notwendigste Investitionen tätigen und nicht unter 8,- €/m² nettokalt vermieten.

Anfang 2011 zieht Kinderhort aus. Neuer Gewerbemieter sucht noch nach Geschäftspartner und passendem Nutzungskonzept.

2010 möchte Schriftstellerin einen Buchladen in der ehemaligen Comicstube eröffnen. Der nette Privateigentümer ist skeptisch ob der Erfolgschancen am Standort und vermietet letztlich an ein Baubüro.

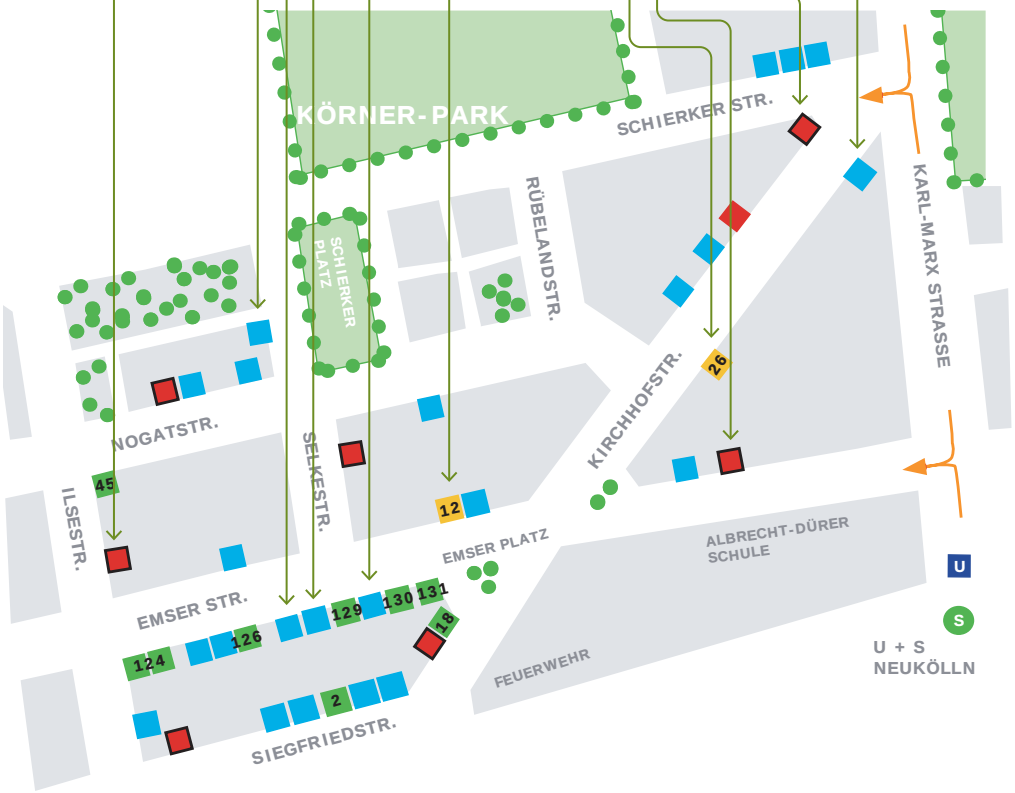


Abbildung 16
Nadine Lorenz & Chris Benedict, Mitbegründerinnen der WerkStadt

Legende

- Leerstand
- nicht vermittelbar
- vermittelbar über ZNA*
- neu vermietet mit ZNA
- neu vermietet ohne ZNA (nachdem durch ZNA besichtigt bzw. zuvor mit ZNA vermietet)

Informationsstand: Januar 2012

ZNA* zwischen | nutzungs | agentur

Abbildung 17
2012, Laika als Veranstaltungsort bei 48H NK

Rund um den Emser Platz - der Mikrostandort 2

Raum für junges Leben – Kunst, Kultur und Bars

2008

Christoph Rinke,
Laika

2008

erweitern wir unsere Arbeit auf den sogenannten Mikrostandort 2 rund um den Emser Platz. In den letzten zwei Jahren sind auf der Emser Straße auf eigene Faust der Neuköllner Leuchtturm und die Galerie hope & glory eingezogen und locken bereits erste Kulturinteressierte an. Der Begriff der Zwischennutzung ist inzwischen auch in allen Zeitungen präsent, der Erstkontakt zu den Eigentümern fällt dadurch oft leichter. Am Emser Platz verwandeln die Kulturkosmonauten eine ehemalige Eckkneipe in einen lebendigen Ort mit einem abwechslungsreichen Programm von Impro-Theater über Tatort gucken bis zu kleinen Konzerten.

Wer sind die Kulturkosmonauten?
Die Kulturkosmonauten sind ein Verein, der sich als Ziel gesetzt hat, hier im Körnerkiez einen Ort zu schaffen, an dem Kulturveranstaltungen stattfinden können. Außerdem, dass dieser Kiez belebt wird und dass es einen offenen Raum gibt, woraus sich dann Netzwerke bilden können.

Wie war der Start? Wie geht es dem Laika heute?
Es gab am Anfang etliche Leute aus dem Kiez, die sich gefreut haben, dass es einen Ort wie das Laika gibt und das auch geschätzt haben. Viele davon haben uns auch die letzten Jahre begleitet. Trotzdem war es am Anfang ein relativ überschaubarer Kreis an Leuten, die zu uns gekommen sind. Das ist jetzt insofern anders, als dass sich der Kiez wesentlich stärker entwickelt hat und die Bevölkerungsstruktur sich stark verändert hat. Es sind potentiell mehr Menschen hergezogen, die zu unserem Kundenstamm gehören könnten und das merkt man natürlich. Mittlerweile ist das Laika auch über die Kiezgrenzen hinaus bekannt. damit was assoziieren.

Was ist das besondere am Körnerkiez?
Eine Attraktivität des Körnerkiezes gibt es auf verschiedenen Ebenen. Einerseits hat man den Charme des Körnerparks, der nicht in die Neuköllner Klischeebilder passen will. Wir haben direkt den Emser Platz vor der Tür, der unglaublich was hermacht. Andererseits gibt es den Aspekt des Netzwerkens hier, der sich beispielsweise durch die Körnerkomplizen ausdrückt, was natürlich unglaublich super ist. Bis jetzt hat der Körnerkiez, wenn ich das zum Beispiel mit dem Reuterkiez vergleiche, sich noch nicht allzu sehr entwickelt, was ich als sehr angenehm empfinde. Es ist also relativ bunt und nicht überstrapaziert. Man merkt, die Entwicklung ist da, aber noch nicht zu rasant.

2008

2009

Das Interesse am Körnerkiez wächst. Kam die Nachfrage nach Räumen bis dato vor allem von Kiezbewohnern oder Nachbarn, so wird das Interesse an Berlin, an Neukölln und auch am Körnerkiez langsam größer. Zunehmend sitzen in unserer Sprechstunde auch Raumsuchende aus ganz Europa, sogar auch aus den USA, Kanada und Australien. Für diese spielen vor allem bestehende eigene Netzwerke eine große Rolle: Sie bevorzugen Standorte in der Nähe von Bekannten oder Freunden. In der Emser Straße eröffnen zwei spanische Modedesignerinnen gemeinsam mit einem britischen Grafiker das WOAH als Galerie, Nähwerkstatt und Shop. Sie kooperieren eng mit dem wenig später in der Richardstraße eröffneten Projektraum „Sameheads", der von befreundeten britischen Designern betrieben wird.

2009

„Der Körnerkiez wird immer bunter. Die von uns im Verlauf der letzten 5 Jahre angesiedelten Gewerbemieter wohnen überwiegend auch in Neukölln, 29 % sogar im Körnerkiez. Der internationale Anteil der neuen Ladeninhaber macht 35 % aus – sie haben türkischen Migrationshintergrund oder sind Neu-Berliner aus der Schweiz, Österreich, Frankreich, Dänemark, den Niederlanden, Großbritanien, Irland, Spanien, Portugal, Griechenland, den USA, Kanada, Japan, Vietnam und Australien."

Mareike Lemme,
coopolis

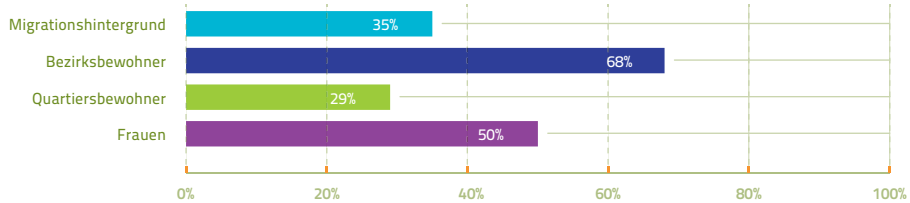


Abbildung 18
2009, WOAH, Emser Str. 130

Abbildung 19
2008, Stars and Starlets, neues Schmuckstück am Emser Platz

Andrea Greven,
Stars and Starlets

2010

Stars and Starlets

2010

Nicht jede Zwischennutzung behauptet sich am Standort. Andrea Greven muss ihren 2008 eröffneten wunderschönen Second-Hand-Laden „Stars and Starlets" am Emser Platz Anfang des Jahres leider wieder aufgeben.

Heute findet man in deinen ehemaligen Ladenräume am Emser Platz Chorus Tattoo – was ist passiert?
Ich habe das Stars and Starlets aus wirtschaftlichen Gründen geschlossen. Heute gibt es genau das Publikum hier, was ich damals benötigt hätte um weiter zu machen. Als Realistin wusste ich, dass ich es ohne finanzielles Polster aber nicht weiter tragen könnte.

Was war deine ursprüngliche Vision für den Laden?
Die Vision und das Konzept war es, diesen Standort, in dem ich seit 10 Jahren lebe, durch einen untypischen Second-Hand-Laden mit bezahlbarer und vielseitiger Kleidung und Accessoires zu bereichern und gleichzeitig einen Treffpunkt für junge Designer, Künstler und Individualisten zu schaffen und eben davon meine Familie zu versorgen.

Was hat sich hier in den letzten Jahren geändert?
Es ist genau das passiert, was mich bewogen hat dieses Geschäft zu gründen. Heute (2012) gibt es ein vielseitiges und buntes Straßenpublikum, eine wachsende Kreativwirtschaft (auch dank dem KreativNetz Neukölln), endlich Kneipen und kleine Clubs und trotzdem noch immer das reale Neukölln, das ich hasse und gleichzeitig liebe. Für mich „noch" der perfekte Ort um kreativ und wachsam zu bleiben.

Gab es ein schönstes Erlebnis oder eine enttäuschendste Erfahrung?
Enttäuschungen und schöne Erlebnisse gab und gibt es viele hier wie überall. Für mich war es schön zu erleben, wie das Stars and Starlets zu einem festen Treffpunkt für allerlei Freigeister wurde. Es hat einfach Spaß gemacht, Teil dieses Wandels zu sein und dafür bin ich noch immer dankbar. Die Enttäuschungen lagen und liegen eher in der Bürokratie und bei frustrierten Nachbarn, die nichts Neues wollten und wenn dann bitte ohne Geräusche. Nicht zu vergessen die Vermieter, die aus dem derzeitigen Hype Profit ziehen ohne die Rahmenbedingungen zu verbessern. Trotz alldem ist mein Neukölln noch immer spannend!

2010

2011

Dieser Mikrostandort entwickelt eine große Eigendynamik. 2011 sind fast alle leer stehenden Läden vermietet. Vor allem Galerien, Bars und Cafés zieht es in die Emser Straße. Der Wandel im Quartier ist hier am deutlichsten sichtbar.

Zu den Neuköllner Kunst- und Kulturfestivals wie 48 Stunden Neukölln oder auch Events wie dem Körnerschnitzel brummt es regelrecht rund um den Emser Platz.

2011

Das Creativ-Centrum Neuköllner Leuchtturm

war einer der ersten Orte für Kunst und Kultur auf der Emser Straße. Wie kam es dazu? Wann hat der „Leuchtturm" zum ersten mal seine Türen geöffnet und wie sah die Emser Straße damals aus?

„In den Jahren 1998 bis 2005 war es immer schwieriger geworden, eine wirtschaftliche Vermietung zu realisieren, Neukölln war nur noch negativ. Um diese unbefriedigende Situation zu lösen, gab es die Möglichkeit die Immobilie zu verkaufen oder dieses als Herausforderung anzusehen und etwas dagegen zu tun. Wir hatten aufgehört zu arbeiten und waren einige Jahre auf den Weltmeeren zu Hause, doch der Reiz dieses Lebens ließ nach und so kam die Herausforderung „Neukölln" gerade richtig. Zusammen mit ähnlich gesinnten wurde 2005 die Bürgerstiftung Neukölln gegründet.
Im Erdgeschoss unseres Hauses verstarb ein Mieter und hinterließ eine völlig desolate Wohnung. Wir hängten die Fensterflügel aus, spannten einen Vorhang zusammen mit Karens Collagen und so entstand bei NACHTUNDNEBEL die erste Kunstausstellung in der Emser Straße. Die Räume wurden hergerichtet und die Geschäftsstelle der Bürgerstiftung Neukölln zog ein. Die Straßenfassade wurde saniert und bekam eine Wärmedämmung. Im Erdgeschoss nebenan wurde eine Ladenwohnung frei und wir überlegten, wie man diese am sinnvollsten nutzen kann. So entstand das Creativ-Centrum Neuköllner Leuchtturm. Der Leuchtturm auf der Fassade ist das, was vom Segelsport geblieben ist und sollte natürlich auch ein Zeichen setzen.

Wir haben im Oktober 2006 mit einem großen Fest eröffnet. Die Emser Straße sah damals noch sehr trostlos aus. Diverse leere Läden und Wohnungen gab es, und vielen sah man die Armut und die schwachen sozialen Verhältnisse an."

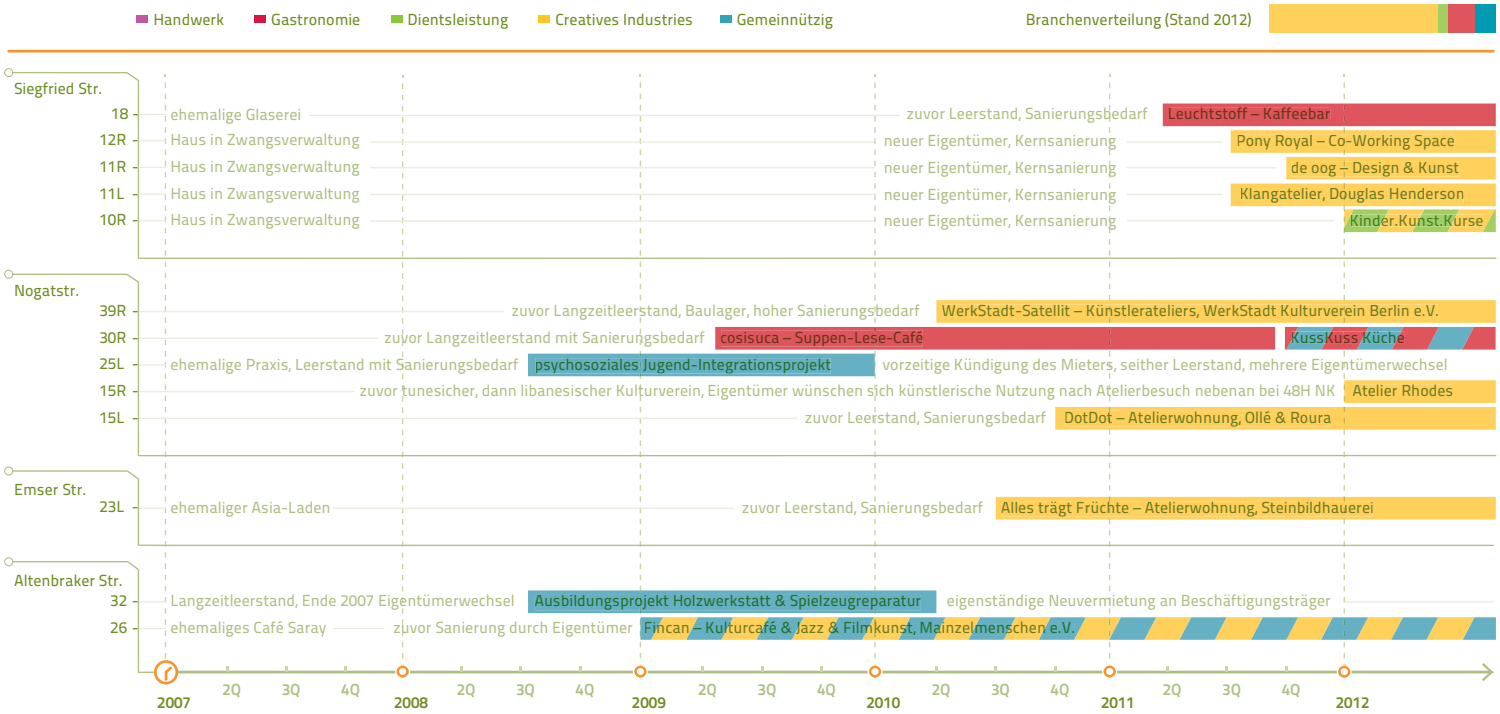
Karen-Christina Bloch-Thieß
& Bernhard Thieß,
Eigentümer des Hauses Emser Str. 117
Neuköllner Leuchtturm

Abbildung 20
Mode für Sterne und Sternchen

Nogat- und Siegfriedstraße – der Mikrostandort 3

Entwicklung des Leerstands

Abbildung 21
2009, das Kulturcafé "Fincan" versucht einen interkulturellen Brückenschlag



Eckhaus nahezu komplett leerstehend. Eigentümer will sich "zu gegebener Zeit selbst darum kümmern". 2011 beginnen Sanierungsarbeiten am Haus...

Eigentümer vermietet 2009 an vermeintliches "Luxus-Café", das sich als Automatencafé entpuppt

2010 zieht 50er-Jahre-Bordell aus. cosisuca veranstaltet eine After-Puff-Party und denkt über "Expansion" nach. 2011 eröffnet Valentin aus der Donaustraße sein Liesl (Kneipe).

Als Polizeiwache erbaut, später Schmuck & Uhren, Langzeitleerstand nach negativer Vermietungserfahrung, Kontakt zu privater Eigentümerin seit 2008, 2009/2010 Investition in Fassade und neue Heizung, möchte an Kunsthandel Lintner (Jonasstr. 32) vermieten, nach Projektende Anmietung M. Lintner in Kooperation mit "Das Schwarze Glas" (Möbel & Weinsalon).

Laden steht als Einzeleigentum zum Verkauf.

2011 Feuchteproblem im EG Remise identifiziert, danach Komplettsanierung und Umbau zu Wohnungen durch Eigentümer.

Kleine EG-Wohnung, stark sanierungsbedürftig, derzeit als Baulager genutzt.

Anfang 2011 eröffnet das Ungeheuer - und serviert seither ein wunderbares Frühstück im Körnerkiez.

Seit 2010 soll investiert und in Wohnungen umgebaut werden, zur Not im Hartz IV- Standard. Gewerbe in Binnenlage des Quartiers vermietet sich nicht entsprechend der Renditeerwartung.

Eigentümer ist Bauunternehmer, will selbst in große Ladeneinheit investieren: 2010 tlw. neue Schaufensteranlage - noch immer Rohbaustelle.

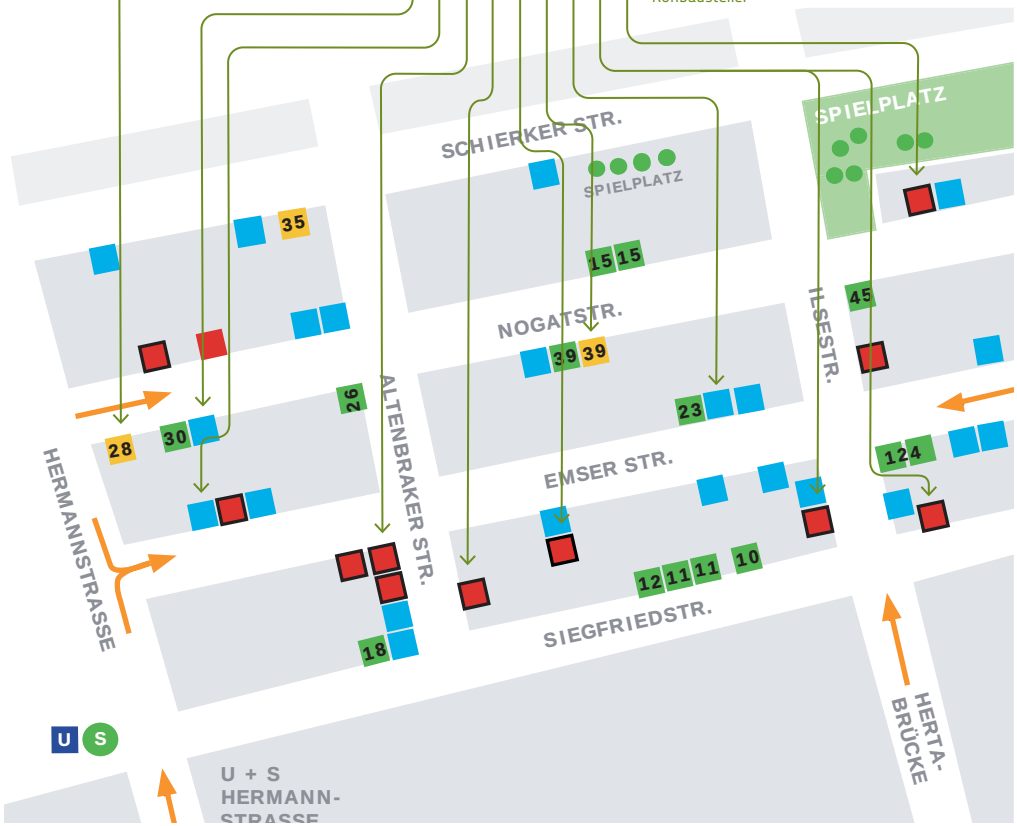


Abbildung 22
Corinna Bahls & Silke Rölling, 2009 schaffen sie mit dem cosisuca eine kleine Oase im Kiez

Legende

- Leerstand
- nicht vermittelbar
- vermittelbar über ZNA*
- neu vermietet mit ZNA
- neu vermietet ohne ZNA (nachdem durch ZNA besichtigt bzw. zuvor mit ZNA vermietet)

Informationsstand: Januar 2012

ZNA* zwischen | nutzungs | agentur

Abbildung 23
Nogatstr. 30, cosisuca

Nogat - und Siegfriedstraße - der Mikrostandort 3

Zwangsversteigerungen, neue Gastronomien und Ateliers

2009

können wir die ersten Mietverträge am bisher schwierigsten Mikrostandort abschließen. Gerade in der Siegfriedstraße steht ein Großteil der Häuser in der Zwangsversteigerung – durch die jahrelange schlechte Vermietungssituation können viele Einzeleigentümer ihre Immobilien nicht halten. Ein Risiko für die Quartiersentwicklung denn so stehen die Häuser frei für den Erwerb durch große Immobilienkonzerne, die oftmals sehr viel profitorientierter handeln als die privaten Einzeleigentümer. Internationale Immobilienfonds folgen – mit wenigen Ausnahmen – der Logik von Renditen, das Quartier und seine Bewohner bilden in dieser Rechnung keine Variable.

Corinna Bahls & Silke Rölling, cosicuca

2009

Mit einem für den Körnerkiez ganz neuartigen Angebot eröffnen Corinna Bahls und Silke Rölling im März/ April 2009 das cosicuca – ein vegetarisch-veganes Suppen-Lese-Café.

Was hat euch auf die Idee gebracht, einen Suppenladen zu eröffnen?
Wir wollten nach Berlin. Wir haben in Marburg zusammen studiert und waren kurz vor dem ersten Staatsexamen hier bei Freunden zu Besuch und uns gefiel es sehr, wie hier Leute einfach ihre Projekte starten und sich Träume erfüllen. Als wir wieder zurück waren, begann die Suche nach einer Idee und wir bemerkten, dass wir immer zusammen Suppen kochten. Anfangs war dies nur eine Überlegung, die aber nach und nach Gestalt annahm und schon bald ging's nach Berlin-Neukölln.

Warum seid ihr ausgerechnet im Körnerkiez gelandet? Wann?
Dank der zwischen | nutzungs | agentur (Coopolis). Wir haben mit dem Fahrrad die Stadt erkundet und stießen irgendwann mal auf junge Leute, die in der Boddinstraße was aufgemacht haben und uns den Tipp mit der zwischen | nutzungs | agentur (Coopolis) und deren Kieztouren gaben. Ende 2008 war es dann soweit und schlussendlich war es klar, dass der Laden auch genau hier entstehen sollte.

Wie war der Start als Gastronomie-Unternehmerinnen am Standort?
Wir wurden sehr herzlich aufgenommen – viele Leute in der Straße waren sehr positiv überrascht, dass ein Tagesgeschäft aufmacht und das war sehr angenehm für uns. Was es eben hier gar nicht gab, war die vegetarisch-vegane Schiene und insofern war das anfangs Anlaufstelle für eine bestimmte Zielgruppe. Das sorgte bei vielen Leuten, besonders bei jenen, die auch im Kiez arbeiteten für Begeisterung, denn es gab mal etwas Abwechslung auf der Speisekarte.

Welche Erfahrungen habt ihr gemacht?
Wir haben viele Menschen, viele unterschiedliche Berufsschichten kennengelernt, die wir vorher nicht kannten. Außerdem haben wir uns ein festes und sehr unterschiedliches Umfeld hier im Kiez aufgebaut. Dann hatten wir hier Kunst hängen und durch die Künstler haben wir auch Erfahrungen gemacht, die wir vorher nicht hatten. Auf der einen Seite gab es die organisatorische Arbeit und auf der anderen gab es all die netten Menschen.

Was hat sich hier in den letzten Jahren geändert? Wie denkt ihr darüber?
Insgesamt kann man sagen, dass es sehr viel besser geworden ist. Sorge macht mir, dass manche Schritte zu schnell gehen, dass also manche eben einen Schritt zuviel nehmen und anderen dadurch Möglichkeiten verbauen. Ebenfalls Gedanken kann man sich über die momentan vorherrschende und gut funktionierende Netzwerkstruktur machen. Diese könnte, wenn der Kiez strukturell besser wird, in Gefahr sein.

Ihr habt letztes Jahr euren Suppenladen geschlossen und die Räume an die KussKussKüche übergeben. Was macht ihr jetzt?
Wir haben uns entschieden, unsere beruflichen Wege weiter zu verfolgen und machen beide jetzt ein Referendariat im Anschluss zum Staatsexamen. Die Entscheidung, den Laden weiterzugeben, fiel uns natürlich sehr schwer.

2009

Abbildung 24
"Die Suppen-Mädels", angehende Juristinnen

Abbildung 25
Siegfriedstr. 18, leuchtstoff, auch die Möbel hat Tischler Niels allein gebaut

2010

2010

Die WerkStadt – eine Mischung aus Bar, Galerie und Arbeitsräumen für Künstler – platzt inzwischen aus allen Nähten. Die Nachfrage nach den Atelier- und Werkstattplätzen ist so groß, dass der erst 2008 gegründete Verein WerkStadt e.V. beschließt zu expandieren. Im Juni 2010 startet der WerkStadt-Satellit in der Nogatstraße 39.

2011

Langsam klären sich die Besitzverhältnisse in der Siegfriedstraße und wir finden zuverlässige Ansprechpartner bei den neuen Hausverwaltungen für unser Projekt. Vor allem Ateliers und Galerien interessieren sich für die eher ruhige Straße. Einen Start wagt hier auch **Niels Göttsch**, der im Frühling nach mehrmonatigen Umbau- und Renovierungsarbeiten in der Nummer 18 seine Kaffeebar leuchtstoff eröffnet.

Niels Göttsch,
Kaffeebar leuchtstoff

2011

Wann und wie bist du im Körnerkiez gelandet?
Ich bin hier durch eine Zusammenarbeit mit dem Fincan gelandet. Die haben jemanden gesucht, der tagsüber den Kaffeebereich übernimmt und da entstand dann eine Zusammenarbeit, weil ich eh einen Laden aufmachen wollte. Als es dort auseinanderging, kannte ich den Kiez schon und blieb auch. Anschließend habe ich mich umgeschaut und ziemlich schnell diesen Laden hier gefunden.

Was gefällt dir hier? Was nicht?
Also, an dem Laden gefällt mir, dass ich viel Sonne habe und dass ich die S-Bahn vor der Haustüre habe. Ich denke, das schafft eine gute Atmosphäre für eine Kaffeebar. Ein bisschen anstrengend sind diese Jugendlichen, die hier ständig an meine Fensterscheibe rotzen und rumpöbeln.

Mit welcher Vision hast du den Laden im Körnerkiez eröffnet?
Guten Kaffee zu verkaufen.

Was bietest du an? Wird das am Standort angenommen?
Neben Kaffee backen wir mittlerweile einen Großteil der Kuchen selbst und außerdem biete ich sonst noch belegte Brötchen an. Es ist auch ein bisschen Einzelhandel mit drinnen: mittlerweile verkaufe ich Kaffee, Kaffeemühlen und Kaffeemaschinen, was aber nur einen Bruchteil des Umsatzes ausmacht. Hingegen funktioniert das Tagesgeschäft gut.

Wie war der Start? Welche Erfahrungen hast du gemacht?
Die größte Herausforderung war, dass es mein erster Laden ist und dass ich keine Ahnung habe, wie man so einen Laden führt. Insofern war das ganz günstig, dass die Gegend hier noch nicht so gut entwickelt ist, weil man nicht vom ersten Tag an super präsent sein musste.

Was sind deine Pläne und Wünsche für die Zukunft?
Ich würde den ganzen Laden gerne noch mal umbauen. Zum Beispiel kann ich den Tresen und die Möbel noch ein bisschen verbessern. In der Perspektive: da ich größtenteils mit Bioprodukten arbeite, würde ich gerne hier im Kiez einen Bioladen etablieren. Ob ich das selber mache oder andere Leute, ist mir eigentlich ziemlich egal, aber ich würde gerne eine bessere Einkaufsmöglichkeit haben für nachhaltig produzierte Lebensmittel.

2011

2012

Eine positive Veränderung kann nur in Zusammenarbeit mit den Eigentümern realisiert werden. Das Stück Emser Straße zwischen Hermannstraße und Altenbraker Straße ist ein Beispiel dafür, dass ohne die Kooperation der Eigentümer wenig zu bewegen ist. Hier wurden viele der leer stehenden Einheiten an Automatencafés vermietet oder stehen aus unterschiedlichen Gründen weiterhin leer. Die Suche nach dem Dialog mit den Eigentümern bleibt also eine wichtige Aufgabe. Nicht jeder Hauseigentümer ist jedoch gleichermaßen für die Belange des Quartiers und seine Verantwortung für die Standortentwicklung zu sensibilisieren.

2012

Bürgerstiftung Neukölln
www.neukoelln-plus.de

Karen-Christina Bloch-Thieß & Bernhard Thieß,
Eigentümer Emser Str. 117,
Neuköllner Leuchtturm

Abbildung 26
1. Weihnachtsbazar im Körnerpark 2007, Stand Neuköllner Leuchtturm, Bernhard Thieß

Ein Leuchtturm- Beispiel für das Engagement von Hauseigentümern

Karen und Bernhard Thieß hielten es damals wie heute mit Erich Kästner: "Es gibt nichts Gutes, außer man tut es".

Was ist aus eurer Vision des Neuköllner Leuchtturms geworden?
Als wir damals eröffneten, dachten wir, wir machen das mal 3 Jahre und dann sehen wir weiter. Inzwischen gibt es das Creativ-Centrum Neuköllner Leuchtturm 6 Jahre. Die sich bei uns treffenden Gruppen haben sich fest etabliert und bezüglich der ausstellenden Künstler haben wir inzwischen eine Warteliste von 3 Jahren. Mit der Emser Straße, mit dem ganzen Körnerkiez geht es erfreulich aufwärts und ein Körnchen haben wir sicherlich dazu beigetragen.

Was bietet ihr an und wer ist eure Zielgruppe?
Wir haben monatlich wechselnde Ausstellungen, es treffen sich 2x monatlich eine Philosophiegruppe und 2 verschiedene Literaturgruppen, es werden Ikebanakurse angeboten und Lesungen. Die Bürgerstiftung Neukölln kann über die Räume verfügen. Es treffen sich bei uns die Stadtteilmütter, die Organisatoren der Woche der Sprache und des Lesens in Neukölln, Kazim Erdogan hat in der Vergangenheit mehrmals Pressekonferenzen bei uns abgehalten. Unsere Zielgruppe sind Menschen, die sich für Kunst oder soziale Belange interessieren.

Was verbindet euch mit dem Körnerkiez?
Ich (Bernhard) habe von 1945 bis 1965 im Körnerkiez gelebt, bin in der Emser Straße aufgewachsen, habe mein Leben lang in Neukölln gewohnt und gearbeitet. Das Haus Emser Straße 117 ist seit 1978 in Familienbesitz.

Welche Entwicklungen hat der Kiez und euer Haus seither durchlaufen?
Bis 1990 waren nur Biodeutsche die Bewohner, das änderte sich in den 90er Jahren. Neue Mieter wurden nun überwiegend solche mit Migrationshintergrund. Die sozialen Verhältnisse im Kiez verschlechterten sich zusehends, parallel dazu auch die wirtschaftliche Situation und der bauliche Zustand des Hauses, die Bevölkerungsstruktur war nicht bunt sondern schlichtweg arm.
Im Januar 2006 wurde in der Emser Straße 126, jetzt Hope and Glory, ein Workshop veranstaltet. Daraus entwickelte sich die Hoffnung, dass der Kunstbereich eine positive Entwicklung herbeiführen könnte. Nach und nach haben wir die frei werdenden Wohnungen modernisiert und an Künstler vermietet, langsam begannen sich die Verhältnisse im Haus zu verbessern.

Wie engagiert ihr euch noch für den Kiez?
Bernhard ist Quartiersrat-Mitglied im QM Körnerpark. Neben der Bürgerstiftung Neukölln engagieren wir uns im Kulturnetzwerk Neukölln, sind begeisterte Körnerkomplizen und haben uns dem Selbstverständnis des Eigentümernetzwerk Reuterkiez angeschlossen.

Abbildung 27
Kiezfest Emser Straße 2008
zwischen | nutzungs | agentur,
Stefanie Raab

Von der Zwischennutzung zum Standort- Netzwerk

Eine integrierte Standortentwicklung bedeutet noch mehr als Zwischennutzungen zu organisieren. Ziel des Projektes ist es auch, den Standort im Bereich der lokalen Ökonomie zu stabilisieren. Für uns heißt das, wir arbeiten nicht nur an einer ausgewogeneren Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, sozialen und kulturellen Angeboten vor Ort, sondern auch an den Möglichkeiten der einzelnen Gewerbetreibenden, langfristig am Standort bestehen zu können.

Unserer Ansicht nach können Netzwerke diese Basis schaffen. Netzwerke fördern den Austausch untereinander, sie regen an zu gemeinsamen Aktionen und stärken das Wir-Gefühl im Quartier. Das trägt zur allgemeinen Attraktivität bei: denn wo ich mich wohl und willkommen fühle, arbeite ich auch gerne.

Netzwerke entstehen nicht von heute auf morgen. Netzwerke müssen wachsen. Sie basieren auf Vertrauen, auf freiwilligem Engagement und auf Teamarbeit. Um eine Grundlage für ein Standort-Netzwerk zu schaffen, haben wir seit Beginn des Projektes zu regelmäßigen „Ankommertreffen" eingeladen. Diese fanden immer an einem anderen Ort im Kiez statt. Teilgenommen haben sowohl neu angesiedelte Nutzer als auch alteingesessene Interessierte.

Die „Neuankommer" wurden von den „alten Hasen" und bereits etablierten Ladenbetreibern Willkommen geheißen und in die bereits vorhandenen Netzwerke und Quartiersstrukturen eingeladen. Das gegenseitige Kennenlernen stand dabei im Vordergrund, je nach Bedarf haben wir aber auch Informationen zu Förderprogrammen, Mitbestimmungsmöglichkeiten sowie thematische Coachings angeboten. Das „gemeinsame Machen" und Mitgestalten des Kiezes spielte von Anfang an eine wichtige Rolle und wurde von der Beteiligung an den jährlich stattfindenden Kiezfesten in der Emser Straße bis hin zu den Körnerkomplizen weiterentwickelt.

Die ersten „Ankommer" und der Weihnachts-, Kunst- und Kulturbazar

Als eine erste gemeinsame Aktion entstand im Rahmen dieser Ankommertreffen die Idee eines Weihnachtsmarktes vor der Orangerie im Körnerpark. Im Sommer 2007 begannen die Planungen für den Markt: Werbung, Logistik, Bühnenprogramm, Standbetreiber und natürlich ein Weihnachtsmann mussten organisiert werden.

Vor allem Kerstin und Helmut vom Verein Hinter der Fassade e.V. klemmten sich hinter die Vorbereitungen. Mit Erfolg: Am 15. Dezember 2007 fand der 1. Weihnachts-, Kunst- und Kulturbazar im Körnerpark statt – und ist seitdem ein fester Bestandteil der alljährlichen Einstimmung auf die Weihnachtszeit.

Welchen Eindruck hast/hattest du vom Körnerkiez?

„Ich hatte erst Bedenken, weil der Kiez vom Äußeren her sehr stark durch Spielhallen, Shisha-Bars und Dönerläden geprägt ist, speziell in der Hermannstraße. Und ich hatte dann eben diese Möglichkeit und eine andere am Maybachufer, habe dann mit anderen „Ankommern" gesprochen und die waren alle sehr positiv gestimmt und haben mich quasi aufgefordert hier hin zu kommen. Das hat mich dann noch einmal zusätzlich bewogen und ich habe das auch nie bereut. Ich finde den Kiez täglich wandelnd und die Leute, die reinkommen, sind total interessant. Ob das Alteingesessene sind oder Ausländer, Bauarbeiter oder Weinkenner. Auf Englisch sagt man „buzz" – es vibriert richtig."

Stefan Bubenzer,
Das schwarze Glas

Abbildung 28
© Doris Spiekermann-Klaas,
Artikel im Tagesspiegel 16.09.2010

Die Körnerkomplizen und das Körnerschnitzel

Ab 2008/2009 wurden die Ankommertreffen zahlenmäßig größer und vielfältiger. Die neu angesiedelten Nutzer brachten eine große Energie und Aufgeschlossenheit gegenüber der Vernetzung mit den anderen Kiezakteuren mit. Es entstand so eine ehrenamtlich arbeitende Interessensgemeinschaft aus Gewerbetreibenden, Vereinen und Kreativen aus dem Kiez, die Körnerkomplizen.

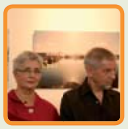
Da viele der Komplizen dauerhafte oder temporäre Veranstaltungsorte betrieben, war eine Frage zum Beispiel, wie man die neuen Angebote und Orte über den Kiez hinaus bekannter machen könne. Die Motivation, gemeinsam etwas auf die Beine zu stellen war groß. Im Laufe weniger Monate entwickelten die „Körnerkomplizen" die Idee des Körnerschnitzels – eine Rätseljagd durch den Körnerkiez mit Konzerten, Ausstellungen und kulinarischen Genüssen. Die Teilnehmer der Schnitzeljagd müssen an den verschiedenen Orten Rätselfragen lösen. Teilnehmende Orte sind dabei nicht nur die neuen Bars und Galerien, sondern auch Läden wie die Tierfutterkrippe, der Autoteilehandel oder das Haus der deutsch-arabischen Jugend. Am Ende des Abends werden die Gewinner ausgelost – und mit Gutscheinen und Geschenken aus dem Kiez beglückt.

Das Körnerschnitzel ist inzwischen fast schon legendär, am 12. Mai 2012 fand bereits die fünfte Schnitzeljagd statt – mit einem Besucherrekord von 1000 Gästen.

„Wir haben uns über jede neue Galerie, jeden Künstler der im Kiez ankam, über jede neue Studentenkneipe oder Café gefreut. Und als die ehemaligen Räume der Apotheke plötzlich mit Leben erfüllt wurden und die „WerkStadt" daraus wurde, waren wir begeistert. Als dann die Idee mit dem Körnerschnitzel aufkam, machten wir natürlich mit und boten unsere Hilfe an. Dass wir doch etliches älter sind, spielte keine Rolle, wir gehörten einfach dazu. Aus unserer Sicht geht es auch den Neuankommern so. Jeder, der mitmachen will, wird mit offenen Armen empfangen.

Neuankommer gibt es fast täglich und so wird der Kreis derjenigen, die beim Körnerschnitzel mitmachen wollen, immer größer. Das Körnerschnitzel ist jedes Mal ein toller Erfolg. Auffallend viele junge Leute kommen aus allen Teilen Berlins und es herrscht eine heitere und friedliche Stimmung. Der Körnerkiez wird in der Wahrnehmung positiv besetzt und diese Stimmung von den Besuchern sicherlich über den Kiez hinausgetragen. Das kommt letztlich allen hier zugute.

Herausragend war, dass bisher fast alles ehrenamtlich geleistet wurde. Da der Umfang der Veranstaltung immer größer wurde, wird dies in Zukunft so nicht mehr zu leisten sein. Eine Förderung durch das QM sollte in den nächsten 2 Jahren Unterstützung geben. Einmal hat die WerkStadt insbesondere das ethnische Gewerbe in eine Kunstaktion einbezogen, dieses sollte unbedingt wiederholt werden. "



Karen-Christina Bloch-Thieß
& Bernhard Thieß,
Neuköllner Leuchtturm,
Körnerkomplizen

www.koernerkomplizen.de

Die Stadtagenten und das Standortmarketing

In den Jahren 2010 und 2011 haben wir im Körnerkiez eng mit den „Stadtagenten" Nadine Lorenz und Christina Benedict zusammengearbeitet. Beide sind Mitbegründerinnen des WerkStadt Kulturverein Berlin e.V. und aktive Mitglieder der Körnerkomplizen. Mit ihrer Stadtagenten GbR setzen sie verschiedene Projekte im kulturellen und ökologischen Bereich um.

In unserem Projekt waren sie ab 2010 als lokaler Akteur für das Standortmarketing verantwortlich. Ziel war es, die begonnenen Netzwerkstrukturen weiter auszubauen, den Bekanntheitsgrad des Körnerkiezes zu steigern und vor allem auch die Bestandspflege der bereits angesiedelten Gewerbe und Einrichtungen.

Die Stadtagenten haben daher einmal pro Jahr ein Neuankommertreffen organisiert und dazwischen das Willkommenheißen und die Vernetzung der neuen Nutzer untereinander übernommen. Ende 2009 entstand im Rahmen des Standortmarketings zum Beispiel auch die erste Auflage des Gewerbeflyers für den Körnerkiez, in dem alle Läden, Gastronomien, Werkstätten, Produktions- und Kulturorte aufgelistet sind. Die inzwischen dritte und natürlich aktualisierte Auflage ist für 2012 geplant. Ein Schwerpunkt für das Standortmarketing lag 2011 in der Einbindung ethnischer Gewerbe in die entstehenden Netzwerkstrukturen. Bislang konnten nur vereinzelt migrantische Gewerbetreibende mit Aktionen wie dem Körnerschnitzel und Angeboten wie den Gewerbetreffen erreicht werden. Die Stadtagenten untersuchten, wie eine engere Kooperation möglich gemacht werden kann. Es galt aber auch herauszufinden, welche Beratungs- und Unterstützungsangebote diese Zielgruppe zur Professionalisierung und Stabilisierung am Standort benötigt.

Dafür führten sie exemplarische Interviews mit verschiedenen der Gewerbetreibenden und Experten, zum Beispiel von der TDU (Türkisch-Deutscher-Unternehmerunion e.V.) und DAUG (deutsch-arabische unabhängige Gemeinde). Deutlich wurde, dass eine stärkere Einbindung für beide Seiten wünschenswert, aber nicht „nebenbei" zu bewerkstelligen ist. Dazu sind die kulturell bedingten Unterschiede in Bezug auf das Verständnis von Unternehmertum und unternehmerischen Strategien zu groß und teilweise auch die sprachlichen Hürden zu hoch. Die Gewerbetreibenden sind meistens bereits gut innerhalb ihrer eigenen Community vernetzt. Arbeitszeiten von früh bis spät und die starke Einbindung in die Familie lassen zudem wenig Zeit für weiteres Engagement. Daher ist eine Beteiligung nur bei wirklich greifbarem Nutzen zu erwarten. Zukünftige wünschenswerte Beratungsangebote müssten diese interkulturellen Herausforderungen einbeziehen.

„Niemand im Kiez verdient sich ja bislang eine goldene Nase. Das Ziel ist, sich selbst und die Miete für seinen Laden bezahlen zu können, damit man gut auf selbstständigen Füßen stehen kann. Das ist bei vielen noch nicht der Fall. Es gibt noch einige Läden, die es nötig haben, dass man die Trommel wirbelt."

Auszug aus dem Interview in der Körnerpost, 58. Ausgabe, 2.2012, mit freundlicher Genehmigung der Körnerpost.

Nadine Lorenz, Stadtagenten GbR

„(...) wenn man ein ausgeglichenes Verhältnis schaffen will, dann ist noch sehr viel Arbeit nötig, um das alte Gewerbe ebenso wie die Neuen am Standort zu halten. Wir legen auf die Vielfalt in beide Richtungen Wert, weil diese einen Kiez unserer Meinung nach ausmacht."

Auszug aus dem Interview in der Körnerpost, 58. Ausgabe, 2.2012, mit freundlicher Genehmigung der Körnerpost.

Christina Benedict, Stadtagenten GbR

Von der Vernetzung zur Standortstabilisierung – Ideen für die Zukunft!

Visionen und Wünsche für den Körnerkiez

Abbildung 29
Stars and Starlets

„Wir wünschen uns, dass die bisherige Unterstützung durch QM und Kultur weiter geht bzw. verstärkt wird. Insbesondere in den Schulen muss eine bessere Durchmischung zwischen Migrationsdeutschen und Biodeutschen gefördert werden. Bei schwierigen Klassenverbänden muss unbedingt eine personelle Verstärkung bereits in den Grundschulen erfolgen, noch wichtiger wäre dieses in den Oberschulen."

Karen-Christina Bloch-Thieß & Bernhard Thieß,
Neuköllner Leuchtturm

Christoph Rinke,
Laika

„Ich persönlich würde es schön finden, wenn es eine Form des Nebeneinanders und des Miteinanders geben könnte, die sowohl den Raum lässt für Menschen, die schon seit Jahrzehnten hier im Kiez wohnen und vielleicht Entwicklungen auch nicht so mitgehen können. Auf der anderen Seite ist natürlich eine gewisse Weiterentwicklung, wenn es darum geht, dass neue Läden aufmachen und Initiativen entstehen, schön. Dieses Spannungsfeld müsste man irgendwie auflösen."

Niels Göttsch,
Kaffeebar leuchtstoff

„Man hat hier ein ziemlich breites Spektrum, das sich nicht so einfach verdrängen lässt, wie es zum Beispiel im Reuterkiez der Fall ist. Es gibt Leute, die schon etwa 40 Jahre hier wohnen, die noch den gutbürgerlichen Kiez kennen, dann gibt es Leute, die vor 20 Jahren hier hingezogen sind und Leute, die neu ankamen. Ich finde und hoffe, dass das eine ganz gute Symbiose ergibt."

Gesina Restel,
Integrale Medizin e.V.

„Wir haben zwei ganz starke Entwicklungen: Einmal im sehr negativen mit der Gentrifizierung. Das ist ganz deutlich zu sehen an den Sprüchen auf den Hauswänden und an vielen Gesprächen über Mieterhöhung, Verteuerung, etc. Andererseits gibt es viele neue Leute, die hierhin ziehen und dadurch für neue Impulse sorgen, was ich als sehr positiv empfinde. Mein Wunsch ist, dass der Kiez für die Menschen bezahlbar bleibt und dass noch mehr Ideen umgesetzt werden können, auch in Kooperation mit anderen."

Corinna Bahls,
cosisuca

„Dieser Netzwerkgedanke soll bestehen bleiben. Außerdem war hier immer alles ziemlich undogmatisch und so soll es am besten auch bleiben. Die meisten Menschen kommen ursprünglich aus ganz anderen Gebieten, aber das was sie hier machen, machen sie aus Freude und daher gut. Was auch wichtig ist, dass Leute von außen immer wieder Zugang finden sollen und dass diese eingebunden werden. Was natürlich dabei trotzdem nicht sehr förderlich ist und wovor alle Berliner Angst haben, ist, dass so etwas passiert wie im Prenzlauer Berg. Das ist für den Tourist vielleicht eine schöne Sache, aber ob man da dann wirklich noch wohnen möchte?!"

Abbildung 30
Kinder-Festival 2011, WerkStadt

Andrea Greven,
Stars and Starlets

„Für den Körnerkiez speziell wünsche ich mir Menschen, die hier hinziehen und die Schönheit des Echten erkennen. Jedoch habe ich auch ungute Gefühle, dass aus Neukölln durch diesen Hype einfach nur ein neues Friedrichshain werden könnte und damit der Charme durch Überraschungsmomente verloren geht. Die extrem gestiegenen Mietpreise und der Look der Neuankömmlinge weisen darauf hin. Ich fände es verdammt schade, wenn die Ur-Neuköllner so an den Rand gedrängt würden. Wir brauchen keine Missionare und Retter, die den armen kulturlosen Problembezirklern endlich beibringen was Kunst und Kultur wirklich heißt. Lebens- und Überlebenskunst findet man hier in vielen tollen alten Eckkneipen und auf fast jeder Parkbank gibt es wunderbare Geschichten, die wirklich das Leben schrieb und das macht mir auch nach zehn Jahren noch Freude."

Reimar Seid,
Quartiersmanagement Körnerpark

„Ich wünsche mir, dass das was sich in den letzten sieben Jahren an Netzwerken im Gebiet entwickelt hat, nachhaltig gestärkt wird und auch ohne Projektförderung Bestand hat. Eine Entwicklung von Parallelwelten unterschiedlicher Kulturen und Szenen im Gebiet ist nicht wünschenswert und bisher nicht erkennbar. Das liegt auch daran, dass die Netzwerke bewusst offen für andere gehalten werden und den Akteuren aus den sozialen, kulturellen, gewerblichen und anderen Bereichen bewusst ist, dass der Kiez nur attraktiv sein kann, wenn alle ihn mit gestalten."

Stefanie Raab,
coopolis

„Wo vorher heruntergelassende Rollläden die Schulwege der Kinder prägten, sehen sie heute vielfältige Möglichkeiten, den Lebensunterhalt aus eigener Kraft zu erwirtschaften. Mittlerweile denken wir im KreativNetzNeuKölln (KNNK) über die Einrichtung von Ausbildungsplätzen in den meist neu gegründeten Neuköllner Kreativwirtschaftsunternehmen nach. Wir hoffen, so nicht nur den Nutzern selbst, sondern auch den Quartiersbewohnern ein Stück Zukunftsperspektive eröffnet zu haben."

„Wer in den letzten 5 Jahren einen Laden im damals in vielerlei Hinsicht trostlosen Quartier eröffnete, tat dies mit einer ordentlichen Portion Idealismus und aus Interesse an den vorgefundenen Strukturen. Ich wünsche mir, dass dies auch in Zukunft so bleibt."

Mareike Lemme,
coopolis

Abbildung 31
open door für Raumsuchende

inzwischen|nutzung

Nach 5 Jahren „Standortstabilisierung durch Beseitigung von Gewerberaumleerstand im QM-Gebiet Körnerpark" hat ein sichtbarer Wandel im Quartier statt gefunden. Die neuen Läden und ihre Inhaber prägen das Leben im Kiez und das positive Gesicht nach außen deutlich mit. Rund 65 offensichtliche Leerstände haben wir zu Projektbeginn gezählt – in diese konnten **55 neue Nutzungen** vermittelt werden, von denen **37 langfristig am Standort verbleiben** möchten.

Parallel zu unseren Begehungen der Leerstände am Standort nimmt seit 2009 die **eigeninitiative Belebung** leerstehender Ladeneinheiten mit attraktiven Nutzungskonzepten zu. Auch dies ist oft ein Nebenprodukt unserer Arbeit, da wir mit den betreffenden Vermietern zuvor in Kontakt standen und diese in Bezug auf die Standortproblematik und Strategien zur Quartiersentwicklung beraten haben.

Genutzt bleibt genutzt

Zu Projektbeginn war eine hohe Fluktuation der Gewerbemieter zu verzeichnen. Insgesamt 14 Start-ups, Initiativen oder Projekte gaben ihre Nutzung im Projektverlauf wieder auf. Gründe hierfür lagen u.a. in einer begrenzten Laufzeit und Förderung bei Projekten, in organisatorischen Hürden bei der Unternehmensgründung, Schwierigkeiten bei der dauerhaften Erwirtschaftung der Miete, in dem Besitzerwechsel von Immobilien oder auch in privaten Entscheidungen (Wegzug, Familiengründung). Erfreulicherweise ist dadurch kein „neuer alter Leerstand" entstanden. Einmal reaktivierte Läden konnten sofort wieder an nachfolgende Nutzer vermittelt werden – teilweise auch ohne unsere direkte Unterstützung.

Von projektbezogenen Nutzungen zu lokalen Akteuren

Die Tendenz zum Abschluss langfristiger Mietverträge steigt; von Seiten der Gewerbemieter wird zunehmend ein dauerhaftes Verbleiben am Standort angestrebt. Damit hat sich innerhalb des Projektverlaufs auch die Aufgabe des Leerstandsmanagements gewandelt: Während zu Projektbeginn im Sinne der **Aktivierung** von Raum und Interesse die Auswahl der Gewerbemieter mehr oder minder unter dem Motto „Wer kommt der kriegt…" getroffen wurde und Läden zu sehr günstigen Konditionen gemietet werden konnten, fanden zunehmend **gezielte Vermittlungen** im Sinne einer sorgfältigen Auswahl der Nutzer in Bezug auf den konkreten Standort und die Eignung der Räumlichkeiten für das entsprechende Vorhaben statt. Die **Wirtschaftlichkeit** und die dauerhafte Überlebensfähigkeit der Nutzungskonzepte wurden relevanter. In der letzten Phase des Projektes führten wir oft langwierige, harte Vertragsverhandlungen bis hin zur Begleitung kleiner Projektentwicklungen wie im Falle der Randell Projects. Ziel dieser Arbeit war es, stabile Vertragskonditionen auszuhandeln für gute **Startbedingungen und langfristige Mietverhältnisse**.

„Der langwierigste Verhandlungsfall waren die „Randell Projects“ in der Altenbraker Straße 18. Der 180 m² große Laden war eine Rohbaustelle, die Schaufensterfront fehlte komplett. Der Eigentümer konnte die notwendigen Investitionskosten nicht stemmen – hinsichtlich der Mietpreiserwartungen am Standort schien dieses Projekt auch auf längere Sicht für ihn nicht refinanzierbar. Wir hatten großes Glück, dass die zuständige Hausverwalterin dem Nutzungskonzept zweier US-amerikanischer Künstler offen gegenüberstand und bereit war, ein hohes Maß an persönlichem Engagement aufzubringen, um gemeinsam eine tragfähige Strategie zu dessen Umsetzung zu erarbeiten.

Die Bewerber stellten einen Umbau- und Renovierungsplan auf, kalkulierten die Investitionskosten. Im folgenden wurde über deren Verteilung zwischen Vermieter und Mietern verhandelt. Das war nicht immer einfach, da beide Seiten hart an der Grenze ihres finanziellen Limits agierten. Auch war es eine Frage des Vertrauens: man sprach noch nicht einmal die selbe Sprache, musste im Fall eines Vertragsabschlusses jedoch komplexe Bauabläufe miteinander koordinieren. Nach 10-monatigem Verhandlungsprozess, unendlich viel Geduld und Kompromissbereitschaft lag ein Vertragsentwurf zur Unterschrift vor, den beide Seiten akzeptieren konnten. Der Eigentümer investiert in Fenster, Heizung und übernimmt 50 % der Kosten für die neue Elektrik – den Rest erledigen die Mieter in Eigenleistung. Im Gegenzug erhalten sie reduzierte Mietkonditionen, die in einem Staffelmietvertrag über 10 Jahre festgeschrieben sind, mit Verlängerungsoption um weitere 5 Jahre zum vereinbarten Zielmietzins. Wir bedanken uns herzlich bei Frau Weißbach von der Grundvermögen Nordost Verwaltungs GmbH und freuen uns, dass Carrick inzwischen so gut deutsch spricht!“

Mareike Lemme,
coopolis

Kommen jetzt die Gentrifier?

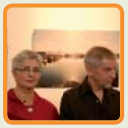
Inzwischen wird die zu Projektbeginn recht einseitige Bevölkerungsstruktur durch den Zuzug bildungsorientierter Bevölkerungsschichten ergänzt. Dies sind v.a. Studenten, das Quartier wird aber auch **für sozial stärkere Bevölkerungsschichten als Wohnviertel attraktiv**.

Gründe dafür sind nicht nur der positive Wandel im Körnerkiez allein, sondern eine wachsende Nachfrage bzw. mangelnde Verfügbarkeit von Wohnungen im gesamten innerstädtischen Raum von Berlin. Diese Nachfragesituation und – teilweise gesetzlich verpflichtende – Modernisierungsmaßnahmen (wie die novellierte EnEV von 2009) sorgen für einen berlinweiten Anstieg des Mietpreisniveaus und entsprechende Wanderungsbewegungen auf der Suche nach Wohnraum im jeweils preisgünstigeren Segment. Diese Entwicklung weckt neben den positiven Folgen wie einer stärkeren Mischung und steigender Kaufkraft im Quartier auch Besorgnis, die häufig in den Visionen und Wünschen für den Körnerkiez mitschwingt: Alte und neue Bewohner und Bewohnerinnen befürchten inzwischen eine Mietpreisentwicklung, die ihre Spuren nicht nur auf der individuellen Ebene der Nachbarschaft sondern auch in der Engagementbereitschaft für die entstandenen kiezinternen Netzwerke hinterlassen würde. Die weitere Stärkung lokaler Akteure (auch im Sinne von Stabilisierung der jetzigen Gewerbetreibenden durch Beratung und Standortmarketing) kann auch dazu beitragen, die bestehenden sozialen Strukturen zu erhalten.

Abbildung 32
Emser Str. 117,
Neuköllner Leuchtturm,
Fassadensanierung 2006,
vorher – nachher

„Zur angeblichen Gentrifizierung: Innerhalb von 20 Jahren wechselt sich die Mieterschaft eines Hauses normaler Weise komplett aus (mit wenigen Ausnahmen). Ein Zuzug von bildungsinteressierten jungen Menschen, die dann hier auch ihre Kinder bekommen, wäre sehr wünschenswert; dadurch würde sich eine bessere Durchmischung an den Schulen ergeben.

Das ist die kommende Herausforderung: diese jungen Menschen im Kiez zu halten, wenn ihre Kinder in die Schule kommen.



Karen-Christina Bloch-Thieß & Bernhard Thieß, Hauseigentümer Emser Str. 117

Abbildung 33
1. Körnerolympiade 2010, Disziplinen: Volleyball, Eierlauf & Nassschwammweitwurf

Wir empfehlen außerdem: Eigentümerarbeit!

Durch ihr Handeln auf dem Wohnungsmarkt und auf dem Gewerbemietmarkt haben Eigentümer einen großen Einfluss auf die gegenwärtige und zukünftige Quartiersentwicklung. Sie treffen die Auswahl der Mieter. Damit bestimmen sie die soziale Zusammensetzung im Haus und die Gewerbelandschaft im Quartier mit. Im Vergleich zu den Verwertungsstrategien internationaler Immobilienfonds legen **Einzeleigentümer** ihrer Vermietungspraxis dabei ein Wertesystem zugrunde, welches nicht ausschließlich an maximaler Rendite orientiert ist. Eine nachhaltige Einbeziehung der privaten Hauseigentümer und ihre verstärkte Einbindung in Fragen und Entscheidungen der Quartiersentwicklung sind somit notwendig, um die Balance einer stabilisierenden Aufwertung zu halten. Auch hier könnte eine Stärkung der engagierten Eigentümer durch den Aufbau eines lokalen und/oder bezirksweiten Kooperationsnetzes von Einzeleigentümern erreicht werden. Ein solches Netzwerkprojekt ist seit den letzten zwei Jahren immer wieder Gegenstand intensiver Diskussionen mit den politischen und lokalen Entscheidungsträgern – bislang ohne Ergebnis.

Unser Wunsch: Macht weiter so!

Funktionierende und vielfältige Netzwerke sind die wichtigsten Stabilisatoren für ein Quartier. In ihnen steckt eine große Energie, die durch den aktiven Austausch der Mitglieder sehr positive Wirkungen auf das Quartier entfalten kann. Die Körnerkomplizen sind das beste Beispiel dafür. Wir wünschen den Akteuren im Körnerkiez, dass diese Dialogkultur erhalten bleibt, die entstandenen Netzwerke weiter bestehen und wachsen, das Miteinander der verschiedenen Nachbarn auch in Zukunft funktioniert oder sich gar intensiviert. Ausdrücklich danken wollen wir dem Team des QM Körnerpark für die stets konstruktive partnerschaftliche Zusammenarbeit.

„Ich habe das Miteinander im Körnerkiez immer als besonders offen und kameradschaftlich erlebt. Neuangekommene wurden neugierig und hilfsbereit im Kiez empfangen und in gemeinschaftliche Aktivitäten eingebunden. Die Leute helfen sich gegenseitig (z.B. Werkzeugleih für Renovierungsarbeiten, Warnketten vor Trickbetrügern...) und kooperieren. Die neuen Gewerbemieter eint eine Vision von Selbstverwirklichung, der Wunsch, seine Lebensumgebung aktiv mitzugestalten, und das Interesse an den Menschen mit verschiedenen Kulturen und Lebensentwürfen, die hier wohnen. Dieses Miteinander macht aus dem Quartier rings um den Körnerpark den Körnerkiez. Manche nennen es auch „das Dorfgefühl".

Viele Eigentümer und Hausverwaltungen haben mit uns neue Wege der Mietvertragsgestaltung beschritten und waren bereit, sich durch entgegenkommende Konditionen und ihr Vertrauen in die neuen Gewerbemieter an der Quartiersentwicklung zu beteiligen. Wir bedanken uns für Ihr Engagement und das Vertrauen! Für die Zukunft wünschen wir Ihnen Freude an der Verantwortung für Ihr Haus und an der Mitgestaltung des Quartiers."

Mareike Lemme, coopolis

Auf ein Nachwort...
...mit der Wirtschaftsförderung

Kultur und Kreativität sind ein Standort- und Wirtschaftsfaktor von hoher Bedeutung. Die Zahl der Akteure und Beschäftigten steigt kontinuierlich an. Wo Kunst und Kultur florieren, geht es auch der Medien- und Kommunikationsbranche gut. Ob Werbewirtschaft, Architektur, Mode- und Designstudios – kreative Branchen inspirieren sich gegenseitig. Innovative Kräfte bereichern das soziale und regionale Umfeld.

Eine bemerkenswerte Entwicklung im Bereich der lokalen Ökonomie und hier vor allem der Kultur- und Kreativwirtschaft hat sich in den letzten Jahren in Neukölln vollzogen.

Die Aufbruchsstimmung ist aber nicht nur auf Veranstaltungen wie dem Fashion- Weekend und 48 Stunden Neukölln spürbar, sondern ist im gesamten Bezirk sichtbar. Vor allem im Norden Neuköllns hat die Kultur- und Kreativwirtschaft einen wichtigen Impuls für die Stadtentwicklung, Wirtschaft und Diversität gesetzt. Ausgehend von der Schillerpromenade und dem Reuterkiez, inzwischen aber ebenso relevant am Richardplatz, im Flughafen- oder Körnerkiez, sprießen neue Ideen, Unternehmen, Projekte und Initiativen hervor. Immer mehr junge Kreative, Künstler, Studenten und Akademiker zieht es nach Neukölln. Sie eröffnen hier ihre Ateliers, Büros und Studios und verändern damit den Bezirk.

Diese erfreuliche Entwicklung wurde in den Quartieren mit einer Vielzahl von Projekten und Maßnahmen aktiv unterstützt. Für den Körnerkiez war in den voran gegangenen Jahren das Planungsbüro Coopolis mit dem Ansiedlungsmanagement beauftragt. Durch die verschiedenen Aktivitäten konnten eine Vielzahl von Unternehmen angesiedelt und Nutzungen in Gewerbeeinheiten generiert werden, die zu einer nachhaltigen Aufwertung des gesamten Gebietes beitragen.

Der Grund für deren Ansiedlung sind nicht nur die im Berliner Vergleich günstigen Mieten, sondern insbesondere die einzelfallbezogene Betreuung und Begleitung der Unternehmen sowie die Moderation von Ansiedlungsprozessen.

Intelligente Strategien und eine erfolgreiche Umsetzung schaffen nachhaltige Strukturen in der Wirtschaft und tragen maßgeblich zu einer behutsamen Stadtentwicklung bei.

Neben der Ansiedlungsunterstützung ist die Vernetzung von Unternehmen, Verwaltung, Verbänden und Interessensgruppen ein wesentlicher Bestandteil, um gemeinsame Aktivitäten anzuregen. Hier konnte das Projekt Standortstabilisierung durch Beseitigung von Gewerberaumleerstand wesentlich dazu beitragen, die Aktivitäten und Projekte in den einzelnen Branchen zu verdeutlichen, den Wissensaustausch zwischen den Unternehmen fördern und neue Potentiale für Neukölln und nicht zuletzt für den Körnerkiez erschließen.

Clemens Mücke,
Bezirksamt Neukölln von Berlin,
Wirtschaftsförderung

Abbildung 34
Clemens Mücke,
Wirtschaftsförderung Neukölln

Kontakt:
Bezirksamt Neukölln von Berlin
Wirtschaftsförderung
Karl-Marx-Straße 83
12043 Berlin

Telefon: +49-30-90239-2390
Fax: +49-30-90239-3273

clemens.muecke@bezirksamt-neukoelln.de

...mit der Bezirkskoordinatorin des Quartiersmanagement

Abbildung 35
Rita Oltersdorf,
Koordination QM Körnerpark

Im Jahr 1999 wurde die Städtebauförderung um das Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Soziale Stadt" ergänzt, um die Abwärtsspirale in benachteiligten Stadtteilen zu stoppen und der sozialen und räumlichen Stadtspaltung gegenzusteuern. Mit dem Einsatz von Fördermitteln aus EU, Bund und Land und unter der Beteiligung der Menschen im Kiez können gemeinsame Strategien für das Quartier entwickelt werden und auch eine Vielzahl von soziokulturellen Projekten durchgeführt werden. Dieser neue, integrative Ansatz, der die komplexen Problemlagen der Quartiere berücksichtigt, bietet echte Chancen für die Stadtentwicklung. Als ein Quartiersmanagementgebiet wurde das Gebiet Körnerpark im Jahr 2005 ausgewiesen.

Die Projektidee „Standortstabilisierung durch Beseitigung durch Gewerberaumleerstand" ist seinerzeit entstanden, da es im Quartier Körnerpark einen erheblichen Leerstand in den Erdgeschossen gab und dies zunehmend einem unattraktiven Stadtbild entsprach. Die verschlossenen Rollläden zogen einen Verlust an Sicherheit und Aufenthaltsqualität nach sich. Die Nahversorgungsmöglichkeiten im Kiez schrumpften. Angebote an wohnortnahen Arbeits- und Ausbildungsplätzen gingen verloren. Der Quartiersrat entschied daher, dieser Negativentwicklung gegen zu steuern und befürwortete eine entsprechende Finanzierung.

Coopolis begann seine 5-jährige Projektarbeit mit der Bearbeitung von Leerständen in der Jonas- und Schierker Straße. Mit Energie und Sachverstand wurden Bestandsanalysen sukzessive im gesamten Quartier erhoben, Gespräche mit Eigentümern, Hausverwaltungen und den Nutzungsinteressenten geführt, Vertragsverhandlungen unterstützt und Vernetzungsstrukturen aufgebaut. Durch gezielte Zusammenführung von Eigentümern auf der einen und Mietern auf der anderen Seite konnten passgenaue Nutzungen herbei geführt werden. Für Einige bedeutete dies Zwischennutzungen, Andere konnten sich mittlerweile im Quartier etablieren.

Heute zeigen sich positive Veränderungen im Quartier. Die Reduzierung der Leerstandsquote hat Anstoßwirkungen erzeugt. Geschäfte, Dienstleister und Galerien konnten für eine Beteiligung an der integrierten Stadtentwicklung sensibilisiert werden. Das gastronomische Angebot ist vielfältiger geworden. Es finden gemeinsame Aktionen und Werbeaktivitäten, wie zum Beispiel das „Körnerschnitzel" statt. An einem einheitlichen Marketing wird gearbeitet.

An diesem gelungenen Beispiel erfolgreicher Projektarbeit im Rahmen der Sozialen Stadt wird deutlich, dass Anschubfinanzierungen nachhaltige Strukturen schaffen können. Das Körnerquartier hat an Attraktivität gewonnen, und das nicht nur für seine Bewohnerinnen und Bewohner, sondern auch für neugierige Besucher. Coopolis war mit seiner Projektarbeit an dieser Entwicklung beteiligt.

Rita Oltersdorf,
Bezirksamt Neukölln von Berlin,
Abteilung Bauen, Natur und Bürgerdienste/
Koordination Quartiersmanagement QM 2

Kontakt:
Bezirksamt Neukölln von Berlin
Koordination QM Körnerpark
Karl-Marx-Str. 83
12043 Berlin

Telefon: +49-30-6809-3272
Fax: +49-30-6809-4248

rita.oltersdorf@bezirksamt-neukoelln.de

Bildnachweis

Jochen Deckert
- Titelbild, Abb. 9

Claudia Mattern,
- Abb. 2, 16

man-design.net
- Abb. 8, 31
- Infografiken S. 8, 14, 20

Georg Hubmann
- Abb. 11, 13, 22, 25

WerkStadt
- Abb. 30, 33

Bernhard Thieß
- Abb. 32

coopolis
- alle weiteren Bilder

coopolis
zwischen|nutzungs|agentur

Gefördert durch die Europäische Union, die Bundesrepublik Deutschland und das Land Berlin im Rahmen des Programms »Zukunftsinitiative Stadtteil« Teilprogramm »Soziale Stadt« – Investition in Ihre Zukunft!

Das Projekt „Standortstabilisierung durch Beseitigung von Gewerbeleerstand im Quartier Körnerpark", Projektfortschreibung 2011 wurde finanziell unterstützt durch das Förderprogramm „Soziale Stadt" mit Mitteln der EU, des Bundes und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Proj. Nr. PSS: 13.02544.10
Förderzeitraum 01.01.2011–15.06.2012

Impressum

Herausgeber:
Herausgegeben vom Quartiersmanagement Körnerpark im Rahmen des Projektes „Standortstabilisierung durch Beseitigung von Gewerbeleerstand im Quartier Körnerpark"

Quartiersmanagement Körnerpark
Emser Straße 15
12051 Berlin
team@qm-koernerpark.de
www.qm-koernerpark.de

Redaktion:
Wiebke Rettberg, Mareike Lemme

coopolis
Planungsbüro für kooperative Stadtentwicklung
Lenaustr. 12
12047 Berlin
kontakt@coopolis.de
www.coopolis.de
www.koerner.quartier-beleben.de

Redaktionelle Mitarbeit:
Reimar Seid, Ulli Lautenschläger - QM Körnerpark.
Stefanie Raab - coopolis.

Gestaltung:
Michel Arencibia – man-design
www.man-design.net

Copyright:
Das Copyright liegt bei den Herausgebern, den namentlich genannten Autoren und Fotografen.

Juni 2012.

coopolis
zwischen|nutzungs|agentur

IN
ZWISCHEN
NUTZUNG