

4. Eigentümer-Salon Graefekiez



Am 20.11.2013, 19.00 – 21.00 im Cafe Urbano, Grimmstraße 16, 10967 Berlin

Moderation: Stefanie Raab, lokal.leben

Frau Raab ist Architektin und Projektleiterin des Projektes lokal.leben im Graefekiez. In den vorangegangenen Treffen hat man sich gegenseitig schon ganz gut kennen gelernt. Vor allem die neu hinzugekommenen Eigentümer_innen wurden herzlich begrüßt und diejenigen, die aus privaten Gründen nicht am Treffen teilnehmen konnten, entschuldigt.

Thema der Veranstaltung ist die nachhaltige Sicherung von Wohlstand. Im Bezug auf aktuelle Berichte verwies Frau Raab darauf, daß es an der Zeit ist, den Wohlstand für eine Stadt der Zukunft zu sichern. Dieses Ziel kann nur durch Einbezug der Immobilienwirtschaft gelingen. Wie sich Immobilienkrisen auf Volkswirtschaften auswirken können, haben Beispiele aus dem internationalen Ausland gezeigt. Dass man solch eine Situation in Deutschland verhindern muss, ist unumstritten. Umso wichtiger ist es mit Eigentümer_innen im regelmäßigen Austausch zu stehen und sie in ihrer Tätigkeit und Verantwortung beratend zu unterstützen. Darum haben wir uns heute im Haus der Parität getroffen, das von PROWO e.V. entwickelt und betrieben wird, um mehr über diese Ansätze zu erfahren.

Herr Lutz - PROWO e.V. Berlin

Herrn Lutz arbeitet seit einigen Jahren für PROWO e.V. Berlin, einen psychosozialen Träger, der in seiner Tätigkeit in mehreren Berliner Bezirken arbeitet. Es geht darum, Personen, die an einer psychischen Erkrankung bzw. an Suchtmittelmissbrauch leiden oder von Obdachlosigkeit betroffen sind, entsprechende Beratungs- und Betreuungsangebote zu bieten. Betroffene sollen lernen, ihr Leben wieder eigenständig zu regeln und für sich selbst und ihre Kinder Verantwortung zu übernehmen. Dieser Lern- und Begleitungsprozess findet in speziellen Einrichtungen statt.

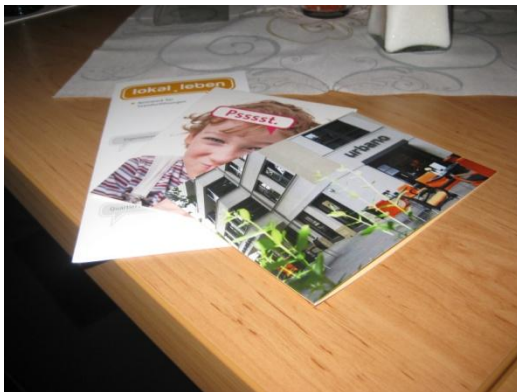
Herr Lutz ist in seiner Tätigkeit an der Projektentwicklung der Wohnraumimmobilien psychisch Erkrankter beteiligt. Die Situation auf dem Immobilienmarkt hat sich für dieses spezielle Thema ebenso verändert, wie für den Rest der Gesellschaft. Während der Immobilienmarkt für entsprechende Einrichtungen früher noch frei zugänglich war, und Wohnungen und Gewerberäume für diese Arbeit angemietet werden konnten, ist das heute kaum noch möglich. Zum einen sind die enormen Mieten von sozialen Trägern nicht mehr bezahlbar und zum anderen wurde die Kritik aus den Nachbarschaften so groß, dass sich Einrichtungen zum Umzug gezwungen sahen. Geeignete Räumlichkeiten sind jedoch für die Arbeit von PROWO e.V. notwendig: Eine der Aufgaben von PROWO e.V. ist die Rundumbetreuung psychisch kranker Mütter und deren Kinder, eine Art betreutes Wohnen. Nachdem dieses Projekt be-

gefördert durch:



reits 15 Jahre an einem geeigneten Standort angesiedelt war, wurde es aus geschilderten Gründen verdrängt. Somit war ein neuer und auch größerer Standort vonnöten. Auch die Raumbedarfe haben sich geändert, oftmals bedarf es getrennter Zimmer. Neuer Raum war nötig, um dem Betreuungsauftrag von Mutter und Kind weiterhin gerecht zu werden.

Durch die Unterstützung von Stiftungen und Investoren, war es dem Verein dann möglich das „Haus der Parität“ als Projektentwickler zu entwickeln, und sich dann gemeinsam mit anderen hier am Standort an zu siedeln. Bei dem Bauvorhaben war eine günstige Baufinanzierung Voraussetzung, und es gelang, den Kostenvoranschlag mit einer Überziehung von nur 10% einzuhalten. Dennoch gilt es, das Haus in die Wirtschaftlichkeit zu bringen. Gelingen soll das unter anderem durch das Cafe Urbano Erdgeschosslage. Darum sind uns alle Gäste und Gruppen im Cafe Urbano immer herzlich willkommen.



Nach Erläuterung der Situation von PROWO e.V. ergab sich bei den Veranstaltungsteilnehmer_innen ein Konsens über die Notwendigkeit von Diversität im urbanen Raum. Das große Potential einer Stadt liegt in ihrer „Buntheit“. Gerade dafür ist Berlin bekannt. Die Durchmischung verschiedener Menschen und Kulturen ist es, die den Charme der Stadt bestimmt. Die Gesamtheit einer Gesellschaft wird in ihrer Mehrheit durch Diversität

bestimmt. Dazu gehören auch psychisch Kranke, weshalb auch ihnen der Zugang zu geeignetem Wohnraum zugänglich gemacht werden muss. Es besteht also Handlungsbedarf, auch auf politischer Ebene.

Frau Baumberger - Cafe Urbano

Frau Baumberger berichtete über das Cafe Urbano im Haus der Parität. Sie selbst ist die Projektleiterin. Das Projekt leistet einen großen Beitrag zur Arbeitsförderung von Schwerbehinderten. Beim Cafe Urbano handelt es sich um ein Integrationsprojekt. Von insgesamt 6 Angestellten, inklusive Inhaberin, leiden 5 an einer Schwerstbehinderung. Betroffene Behinderte werden oftmals sehr schnell aus „normalen“ Arbeitsverhältnissen entlassen. Zwar ist die Behinderung der Erkrankten nachweisbar, jedoch nicht immer sofort ersichtlich. Im Kundenkontakt fehlt deshalb oft das Verständnis des Gegenübers für

die Betroffenen. Im Cafe Urbano wird gerade auf diese Problematik sensibel Rücksicht genommen, die jeweilige Behinderung anerkannt und nicht zum Nachteil der Betroffenen aus gespielt.

Trotz verschiedenster Fördergelder, gelang es dem Cafe aus ökonomischer Sicht noch nicht schwarze Zahlen zu schreiben. Das Cafe ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bekannt genug und muss noch stärker beworben und publik gemacht werden. Außerdem hat das Cafe mit einem Imageproblem zu kämpfen. Grade durch die sehr zentrale Lage in der Grimmstraße, fällt das Cafe nicht weiter auf und bleibt Eines von Vielen.

Frau Raab - Situation Graefe-Kiez

Frau Raab präsentierte im Anschluss die neusten Entwicklungen im Graefe-Kiez aus Sicht des lokal.leben- Projektes. Besonderes Augenmerk lag dabei auf der „Heißen Phase“ während des gerade überstandenen Sommers 2013.



Ausgangspunkt der neusten Entwicklungen war eine ausführliche Kiezkartierung, die unter Mitarbeit von Anwohnern, Gewerbetreibenden und Immobilieneigentümern im April 2013 entstand und seitdem Grundlage für weitere Maßnahmen darstellte. Problem war, dass das Bezirksamt vor Durchführung der Kartierung keinen Überblick über die ansässigen gastronomischen Einheiten hatte.

Weder wusste man, wie viele es gibt, noch hatte man Kenntnis darüber, ob jeweils eine gültige Genehmigung für die gastronomische Nutzung der Gewerbeeinheit und für den Außenausschank vorliegt. Der überwiegende Teil des Graefekiezes ist ein Wohngebiet, in dem nach § 15 der BauNVO das Wohnen in besonderer Weise zu schützen ist, und Gewerbe die der Gebietsfunktion widersprechen nicht zulässig sind. Darum kam es auch – initiiert durch die Gastronomen im Gebiet – zu einer lokalen Vereinbarung: Nach dem Motto „Wir sind dabei“ haben sich die Gastronomen dazu bereit erklärt, ihren Außenausschank Montags – Donnerstags um 23 Uhr und an den Wochenenden um 24 Uhr freiwillig zu schließen. Auf Basis der Kiezkartierung waren nun die Adressen aller Gastronomen be-

kannt und man konnte Informationen über diese lokale Vereinbarung an alle gastronomischen Einrichtungen verschicken.

Der Sommer 2013 stellte statistisch betrachtet einen noch nicht dagewesenen touristischen Höhepunkt dar. Nie gab es in Berlin mehr Touristen. Dabei sind es vor allem junge, partylaunige Leute, die den „neuen“ Berlin- Touristen charakterisieren. Diese Situation stellt sowohl für die Gastronomen, als auch für Anwohner und Eigentümer eine ständig wachsende Herausforderung dar.



Mit der „Pssst“-Postkarte unternahm lokal.leben einen ersten Versuch, den Touristenstrom in konstruktive Bahnen zu lenken. Man wollte die Rücksichtnahme auf Anwohner in das Bewusstsein der Feiernden rücken. Zwar kann man nicht salopp schlussfolgern, dass Touristen Ursprung allen Lärms sind, dennoch trägt die Menge der Partyurlauber im enormen Ausmaß dazu bei. Die Verantwortung, den Lärmpegel im akzeptablen Rahmen zu halten liegt zu einem großen Teil bei den jeweiligen Gastronomiebetreibern.

Mit der „Pssst“-Postkarte wurden die Gastronomen aufgesucht, die das Einhalten der lokalen Vereinbarung bisher weniger ernst zu nehmen schienen. Einige konnten überzeugt und auch für eine zukünftige Kooperation gewonnen werden.

Dennoch stellt sich die Frage, wie man die Situation im Graefe-Kiez zukünftig steuern möchte? Da sich das Touristen-Problem mittlerweile in allen Bezirken Berlins abzeichnet, fordern diese die Senatsverwaltung zur konkreten Unterstützung auf. Doch wie soll diese aussehen?

Hierzu sind mittlerweile mehrere Gesetzesinitiativen auf den weg gebracht worden, um die Situation auf die Dauer in den Griff zu bekommen: Die Umnutzung von Wohnraum in gewerblich genutzte Ferienwohnungen soll untersagt werden. Und die Eigentümer sollen gestärkt werden, indem sie sich zu Innovationsbereichen zusammenschließen können in denen sie in Eigenregie und selbst finanziert Entwicklungsprozesse initiieren können. Wenn diese Gesetzesinitiative etwas weiter vorangeschritten ist, dann könnte



das durchaus auch eine relevante Option für den Graefekiez sein.

Ausblick

Ein möglicher erster Schritt, der gerade im Bezirksamt diskutiert wird, ist, im Graefe-Kiez den aktuellen Status Quo der gewerblichen Nutzungen zunächst „einzufrieren“ und keine Neuansiedlungen von Gastronomie mehr zuzulassen. Die Erfahrungen der letzten Jahre haben gezeigt dass es nun notwendig werden wird, diese für die Immobilieneigentümer auch Einschränkungen mit sich bringende Maßnahme zu ergreifen. Sie legitimiert sich über den § 15 der BauNVO, jedoch ist es natürlich wesentlich sinnvoller, die ImmobilieneigentümerInnen auf diesem Weg mit zu nehmen. Unter Anderen deshalb, bietet das Bezirksamt ja auch diese Treffen der Immobilieneigentümer an: Damit man offen über Handlungs- und Lösungsmöglichkeiten diskutieren kann. Denn ein Einfrieren des aktuellen Status Quo ist nur dann möglich, wenn die Eigentümer von Anfang an mitgenommen werden und im Sinne eines funktionierenden Netzwerks auch weitere Eigentümer aktivieren! Eine weitere Option für die Zukunft wäre die Handlungsoption „Innovationsbereich“, die durch die oben erwähnte Gesetzesinitiative gerade vorbereitet wird. Dabei soll es sich um einen Zusammenschluss von Eigentümern handeln, die zur Erfüllung qualitativer Ziele zusammen arbeiten. Dieses Eigentümer-Projekt könnte als Pilotprojekt gelten, das aus lokal.leben heraus entsteht. Ein Zusammenschluss wäre vor allem deshalb wünschenswert, weil die Anonymität unter den Eigentümern aktuell immer größer wird. Viele der Eigentümer sind nicht mehr persönlich mit dem Standort verbunden. Da wird es immer schwieriger, lokale Standortinteressen und nachhaltige Entwicklungsziele mit allen gemeinsam zu verfolgen, und das verändert das Gesicht der Kieze in der in den letzten Jahren vor Ort erlebten Art und Weise.

Abschluss

Zum Abschluss stellte Frau Raab weitere Handlungsoptionen für das Netzwerk lokal.leben vor. Dabei bezog sie sich auch auf Beispiele aus dem Ausland: Die ersten Ideenskizzen für einen Nachtschwärmer-Stadtplan wurden präsentiert sowie die Verwendung von Litfaßsäulen, die den Besucher in überdimensionaler Größe auf das Einhalten gewisser Regeln hinweisen sollen. Bei den Vorhaben soll die Herzlichkeit und die zu vermittelnde Gastfreundschaft nicht vergessen werden: Schließlich bilden die Touristen für Berlin auch eine große Ressource und sollen sich weiterhin Willkommen fühlen.

Protokoll: Kerstin Hemmerlein, Stefanie Raab, lokal.leben