



GEWERBEHOF IN DER ALTEN KÖNIGSTADT

Entwicklung eines wertvollen Stücks alten Berlins

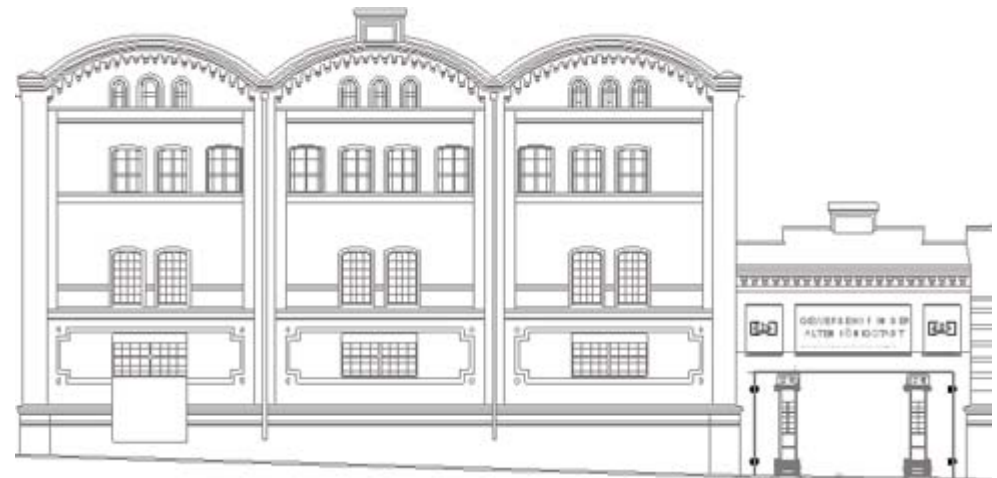


Klinkenberg Architekten Berlin

Ideen und Konzepte
Planen und Bauen
Betreuen und Verwalten

Stefan Klinkenberg

Architekt und Projektentwickler



ZUHAUSE IN DER STADT · Forum 3: Arbeiten in der Stadt · Genossenschaft Gewerbehof Saarbrücker Straße e. G. Berlin

Klinkenberg Architekten Berlin · 10997 Berlin-Kreuzberg · Köpenicker Straße 8 · Tel.: 030 / 6177-6840 · buero@klinkenberg-architekten.de · 18. Juni 2008

Eine attraktive Innenstadtlage

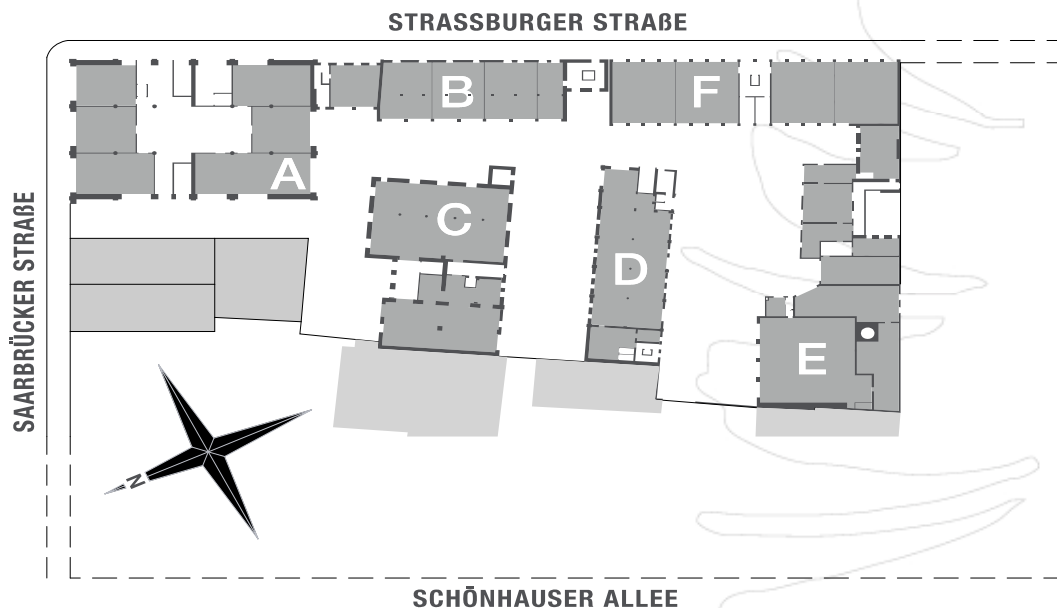
- Die zentrale Lage zwischen Alexanderplatz und Kollwitzplatz eignet sich für die gesamte Palette innerstädtischer Nutzung
- Die gewachsenen Strukturen bilden die Basis für das Nutzungskonzept und die zukünftige Entwicklung
- Prenzlauer Berg (Pankow) ist ein wachsender Bezirk, der besonders „Kreative“ anzieht
- Die Umgebung hat einen hohen Freizeitwert – Kneipen, Clubs, Restaurants
- Die Verkehrsanbindung ist günstig

Umgebungsplan



Worum geht's? – Gemeinsam mehr erreichen

- Die Genossenschaft bietet den Rahmen für die innovative Entwicklung des Gewerbehofes durch Mitglieder, Mieter und Partner



Briefkästen der Gewerbetreibenden – 30. Mai 2003

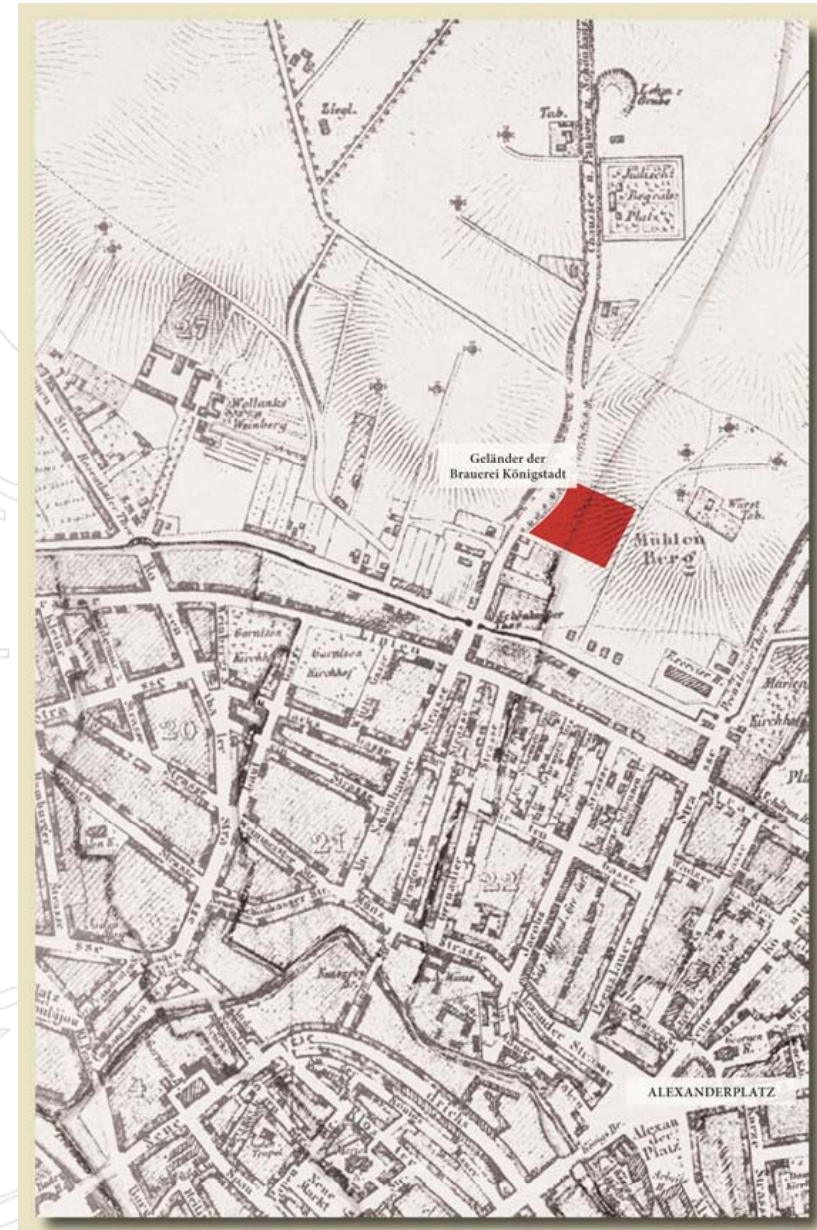
Geschichte seit 1813

- Die Geschichte des Standortes spiegelt die Geschichte Berlins.



Blick vom Windmühlenberg auf die Schönhäuser Allee.
Postkarte aus dem Jahre 1865

Plan von
Berlin – 1838



ZUHAUSE IN DER STADT · Forum 3: Arbeiten in der Stadt · Genossenschaft Gewerbehof Saarbrücker Straße e. G. Berlin

Klinkenberg Architekten Berlin · 10997 Berlin-Kreuzberg · Köpenicker Straße 8 · Tel.: 030 / 6177-6840 · buero@klinkenberg-architekten.de · 18. Juni 2008

Geschichte des Königstadt Gewerbehofs

- 1813 Befreiung Berlins von Napoleons Truppen nach Beschuss durch russische Truppen vom Windmühlenberg her
- Stürmische Entwicklung Berlins zur europäischen Metropole 1840 – 400.000 Einwohner
- 1850 Errichtung einer „Bayerisch Bier Brauerei“ am Abhang des Windmühlenbergs durch Braumeister Wagner
- 1871 Übernahme und weiterer Ausbau des Geländes durch die "Brauerei Königstadt Aktiengesellschaft"
- 1921 Einstellung des Brauereibetriebes Nutzung des Komplexes durch verschiedene Gewerbebetriebe, hauptsächlich aus dem Kraftfahrzeugbereich
- 1943 Umbau der Brauereikeller zu Luftschutzkellern und Werkhallen für die Rüstungsproduktion.
- Nach 1945 Nutzung durch die Fahrbereitschaft des Magistrats, die Druckerei des „Neuen Deutschland“, den VEB Reform Möbelproduktion und die Champignonzucht einer LPG
- Seit der Wende Bewirtschaftung durch das Bezirksamt Prenzlauer Berg von Berlin, Ansiedlung verschiedener Handwerks- und Gewerbebetriebe



Die Brauerei um 1900, aus A. Benninghoven, Brauereien

Geschichte der Genossenschaft

- 1994 Konzeptentwicklung für ein EU gefördertes „Existenzgründer- und Innovationszentrum“
- 1995 Gründung der Genossenschaft durch Mieter des Gewerbehofes mit dem Ziel der Mitwirkung und langfristigen Standort-Sicherung bei günstigem Mietniveau
- Keine Entscheidung wegen ungeklärter Rückübertragungsansprüche nach dem Einigungsvertrag – Ausarbeitung mehrerer Konzeptstudien für die Entwicklung
- 2002 Übertragung des Grundstücks an den Liegenschaftsfonds Berlin GmbH
- Internationale Ausschreibung des Grundstücks durch den Liegenschaftsfonds



Blick in den Hof zwischen Haus E und Haus D – um 1993

Übergabe des Gewerbehofs an die Genossenschaft

- 2003 nach Verdoppelung des Angebotes und einem Politik- und Finanzierungs-Marathon schließt die Genossenschaft im Juni den Kaufvertrag ab
- Am 6. September findet das erste Hoffest der Genossenschaft mit symbolischer Schlüsselübergabe statt
- Eine beispiellose Entwicklung beginnt
- Die Genossenschaft schlägt ein neues Blatt in der Geschichte des Standortes auf, wir werden nicht die Letzten sein, die sich mit diesen Steinen auseinandersetzen, haben aber den Anspruch, ein Stück von unserer Zeit und unserem Leben hier anfassbar zu machen



6. September 2003, erstes Hoffest der Genossenschaft mit symbolischer Schlüsselübergabe



Holger Lippmann (rechts), Geschäftsführer des Liegenschaftsfonds Berlin, übergibt den Schlüssel an Klaus Lemnitz, Vorsitzender der Genossenschaft.

NEUSTART 2003: Die besondere historische Situation

- Schwierige wirtschaftliche Rahmenbedingungen
- Schwierige Situation am Berliner Immobilienmarkt
- Gestiegenes Interesse der Politik an alternativen Lösungen
- Orientierungslosigkeit nach dem „Ende“ der New Economy

„Genossenschaften sind Kinder der Not.“



Bewusstseinswandel führt zu Selbsthilfe und Eigenverantwortung – 16. Juni 2005: 10 Jahre Genossenschaft

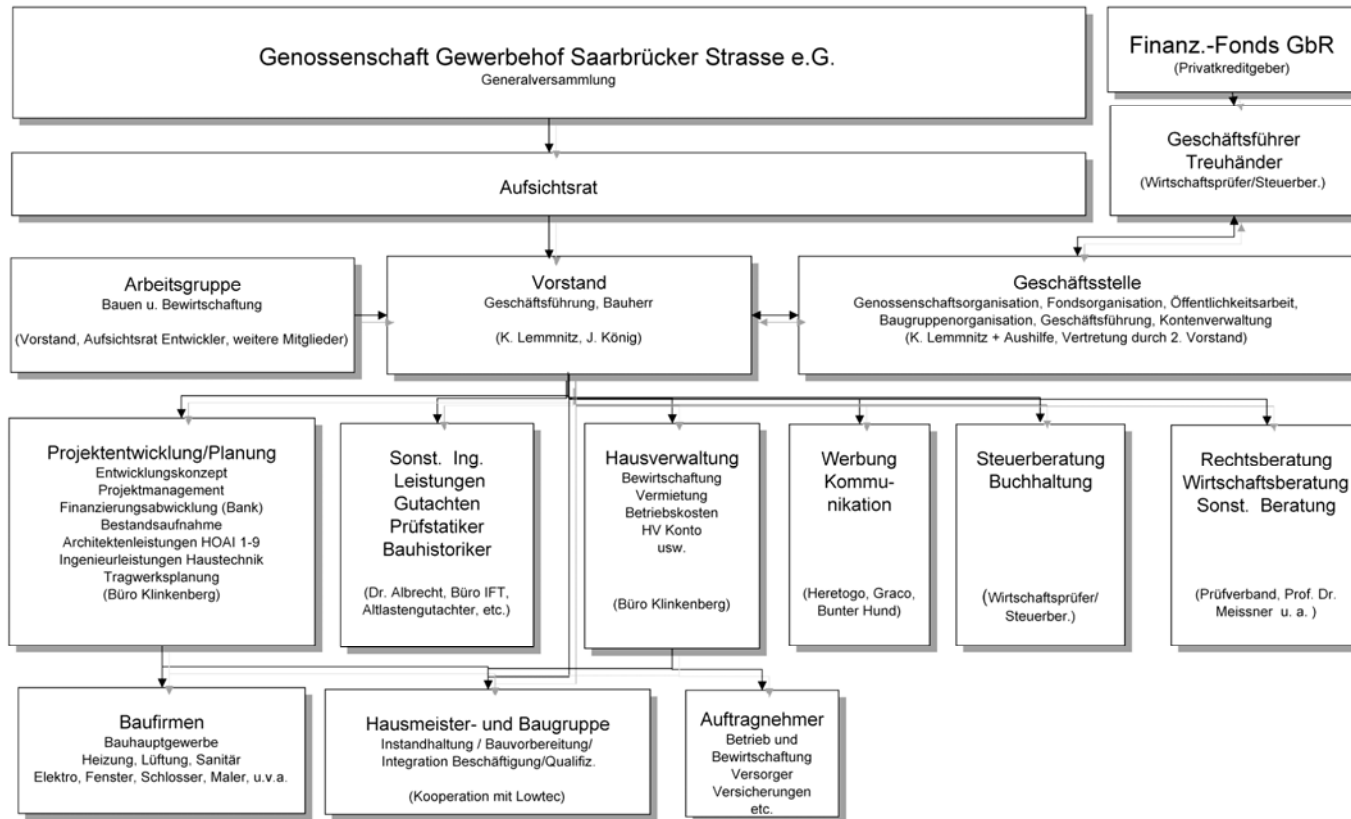
Das Besondere unserer Genossenschaft: Potentiale & Synergien optimal nutzen

- Marktorientierung und professionelles Immobilienmanagement
- Langfristig günstige Mieten für die Mitglieder der Genossenschaft durch das Kostenmietenprinzip
- Hohe Flexibilität gegenüber sich ändernden Marktbedingungen durch dynamische Stufenplanung
- Sicherheit durch Einbindung von Mietern und Projektpartnern in unterschiedlichen Beteiligungsformen



Visualisierung

Die Struktur der Genossenschaft



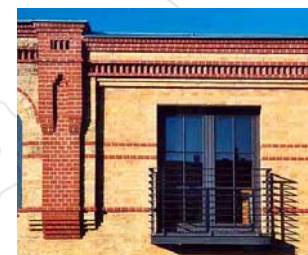
Klaus Lemnitz (re), Vorsitzender der Genossenschaft, im Büro der neuen Geschäftsstelle



Versammlungsraum der Genossen in der Geschäftsstelle

Erster Bauabschnitt Haus C und E – Teilsanierung

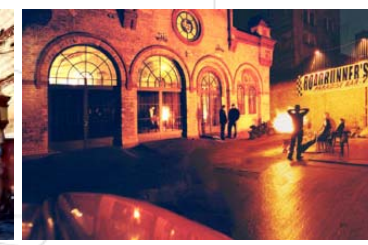
- 2003-2004



Haus C, ehemalige Darre und Mälzerei, Nordost-Ansicht, vor und nach der Sanierung



Haus C, Süd-Ansicht, vor und nach der Sanierung



Haus E, ehem. Kesselhaus, Nord-Ansicht, vor und nach der Sanierung – Eröffnungsfeier

ZUHAUSE IN DER STADT · Forum 3: Arbeiten in der Stadt · Genossenschaft Gewerbehof Saarbrücker Straße e. G. Berlin

Klinkenberg Architekten Berlin · 10997 Berlin-Kreuzberg · Köpenicker Straße 8 · Tel.: 030 / 6177-6840 · buero@klinkenberg-architekten.de · 18. Juni 2008

2. Bauabschnitt: Haus B und Hof – 2005/2006

- ehemaliges Eismaschinenhaus



Haus B, Hof-Ansicht, vor und nach der Sanierung



Haus B, ehemaliger Wasserturm, nach der Sanierung, mit neuem Treppenhaus u. Personenaufzug





Ansässige Unternehmen: Eine Auswahl



Haus C, EG, Tischlerei Schwerdtner



Haus C, 1. OG, Druckerei Bunter Hund



Haus C, 2. OG, ODS-Textildruck



Haus C, EG, Herr Dr. Thierse im Gespräch mit Herrn Windel von der Firma Dida-Holz,



Haus C, 2. OG, Filmgalerie 451
Filmproduktion, Filmverleih, Autorenfilm



Haus E, Roadrunner's Paradise, Theke (re),
Bühne (li)

ZUHAUSE IN DER STADT · Forum 3: Arbeiten in der Stadt · Genossenschaft Gewerbehof Saarbrücker Straße e. G. Berlin

Klinkenberg Architekten Berlin · 10997 Berlin-Kreuzberg · Köpenicker Straße 8 · Tel.: 030 / 6177-6840 · buero@klinkenberg-architekten.de · 18. Juni 2008

Liste aller ansässigen Unternehmen

HAUS A

Olaf Lange & Co GbR *
Dreiradbau und Wartung
BikeTaxi
Fahrrad Riksha, Verleih,
Werbung
ixform *
Modelle, Exponate, Prototypen
Jens Hugot
Glaserie
Christoph Durst *
Braumeister

HAUS B

Erdgeschoss

Falk Donner *
Brunnenbau, Bohrtechnik,
Berechnungsanlagen
**TBT Technischer Bühnen-
und Theaterservice ***
Peter Enterlein
cine build *
Filmbauten

1. Obergeschoss

**Genossenschaft Gewerbehof
Saarbrücker Str. e. G.**
Geschäftsstelle
Klaus Lemnitz
Warenautomaten *

under construction *

Coaching für Politik und Kunst
Ing. Büro Burmeister *
Projektentwickler für Innovationen
Jörn Bathke *
Innenarchitekt
Felix Herzogenrath *
Regisseur
DAS KONTOR *
Consulting, Büroorganisation,
Kontierung & Lohnbuchhaltung

2. Obergeschoss

Ragnar Hayn *, Bettina Lindner *
Geigenbau & Restaurierung
Propaganda-B *
Filmplakate
ArchiMeDes Solutions GmbH *
Ausstellungssysteme

Dachgeschoss

ArchiMeDes *
Architektur, Medien und Design

HAUS C

Erdgeschoss

Didi-Holz GbR *
Spiel- und Freiraumgestaltung
Tischlermeister Henrik Schwerdtner *
Historische und anspruchsvolle
Innenausbauten
Atelier Mario Kwast *
Bühnenmalerei für Film und Theater
Stark Stromtechnik GmbH *
Elektroinstallation
Atelier »Transform« *
Formenbau
1. Obergeschoss
Druckerei Bunter Hund *

2. Obergeschoss

Filmgalerie 451 *
Filmproduktion, Filmverleih, Autorenfilm
ODS-Textildruck *
Textilsiebdruckerei

3. Obergeschoss

Atelier Lamsfuß *
Malerei
Birgit Herda Pro:Motion *
PR und Promotion für
Clubs.Musik.Events

Dachgeschoss

Werketage e.V. *
Atelieregemeinschaft
KulturKantine

HAUS D

DINAMIX Media GmbH
CityCards.Flyer.Plakate.Promotions
Zimmerei Peter Exner
Tel.: 030 / 47 37 44 45
Antiquariat Thomas Döring
Antiquarische Bücher

HAUS E

Roadrunners Club e. V.
Club und Werkstatt für klassische Motorräder,
Veranstaltungen
Alfa Romeo Per Passione *
Reparatur von automobilen Klassikern, speziell
Italiener
Hofwerkstatt in der Königstadt *
Karosseriearbeiten an Oldtimern und Klassikern
Neues Steinhaus e.V. *
Jugendclub, Diskothek
BTS events / Endler, Fischer & Schulz GbR
Veranstaltungen

* = Mitglieder der Genossenschaft

ZUHAUSE IN DER STADT · Forum 3: Arbeiten in der Stadt · Genossenschaft Gewerbehof Saarbrücker Straße e. G. Berlin

Klinkenberg Architekten Berlin · 10997 Berlin-Kreuzberg · Köpenicker Straße 8 · Tel.: 030 / 6177-6840 · buero@klinkenberg-architekten.de · 18. Juni 2008

Nutzungskonzept: Raum für individuelle Lösungen

- Unterschiedliche Ausbaustandards
- Eigener Innenausbau durch Mieter
- Differenziertes Flächenangebot (15-600 m²)
- Flächen für unterschiedliche Anforderungen



Haus B, 3. OG, im Ausbau



Haus B, 2. OG, Propaganda B

Nutzungskonzept: Potentiale optimal Nutzen

- Produktions- Handwerks- und Veranstaltungsflächen in den Erdgeschossbereichen aller Gebäude
- Büro- und Dienstleistungsnutzung in den Obergeschossen
- Hochwertige Atelier-/Büronutzung der Dachbereiche
- Tiefgarage, Ausstellung und Kulisse für Filme und Performances im Brauerei Kellergewölbe
- Anlieferung, Stellflächen und Erholungsflächen im Hof
- Zwischennutzung aller unausgebauten Flächen
- Neustrukturierung der Erschließung
- Ausbau der Infrastruktur



Haus B, DG-Ausbau, Firma ArchiMeDes: Architektur, Medien, Design



Kellergewölbe: Kulisse für die Herstellung eines Musikvideos

ZUHAUSE IN DER STADT · Forum 3: Arbeiten in der Stadt · Genossenschaft Gewerbehof Saarbrücker Straße e. G. Berlin

Klinkenberg Architekten Berlin · 10997 Berlin-Kreuzberg · Köpenicker Straße 8 · Tel.: 030 / 6177-6840 · buero@klinkenberg-architekten.de · 18. Juni 2008

Realisierung in Stufen

Die Realisierung in Stufen garantiert die nachhaltige und angepasste Entwicklung des Standortes und bringt eine hohe Sicherheit in das Vorhaben der Genossenschaft.

- Kein „Vorratsbau“: Die dynamische Bedarfsausrichtung minimiert Risiken und sichert die Marktfähigkeit
- Entwicklungs- und Korrekturmöglichkeiten
- Verträglichkeit im sozialem Milieu
- Gemeinsamer Entwicklungsprozess
- Verbleib der Unternehmen am Standort und durchgängige Bewirtschaftung des Objektes
- Ansässige und umliegende Betriebe können gut in die Maßnahmen integriert werden
- Jede Realisierungsstufe ist für sich wirtschaftlich
- Hohe Vermietungssicherheit

Haus C – Außentreppe



Realisierung: Investitionsvolumen/Finanzierung

Investitionen 2003-2008

- Grunderwerb, Vorlauf 1,3 Mio €
- Baukosten, Baunebenkosten 4,8 Mio €
- Eigene Invest. der Firmen 2,2 Mio €

- Gesamt 8,3 Mio €

Finanzierung

- Eigenmittel der Genossenschaft (Einlagen und Darlehensformen) 2,3 Mio €
- Darlehen Berliner Volksbank 2,7 Mio €
- Förderung (Ordnungsmaßnahmen) 1,1 Mio €
- Firmenfinanzierung 2,2 Mio €

Weitere Investitionen, geplant 2009-2013

- Baukosten, Baunebenkosten 5,8 Mio €
- Eigene Invest. der Firmen 2,8 Mio €

- Die Berliner Volksbank e. G. ist Mitglied der Genossenschaft
- Die Finanzierung ist ohne Fördermittel kalkuliert und durchführbar – mit Fördermitteln sind zusätzliche Qualitätsverbesserungen möglich

Die Beteiligungsformen

- Genossenschaftsanteile – erfolgsabhängige Dividende
- Mitgliederdarlehen – 8 % Zinsen p. a.
- Kautionsdarlehen – 6 % Zinsen
- Beteiligung am Königstadt Finanzierungs-Fonds GbR – 6 % Zinsen
- Baukostenzuschüsse an die Genossenschaft – Mietsenkung
- Eigene Ausbauinvestition – Mietsenkung

Mitgliedschaft & Einlagen in die Genossenschaft

- Jedes Genossenschaftsmitglied hat Pflichteinlagen in Höhe von 5.000 € zu erbringen
- Mit dem Abschluss des Mietvertrages verpflichten sich die Genossenschaftsmitglieder zu Einlagen in Höhe von 70-150 €/m² Mietfläche – ca. 15 % der auf die Fläche entfallenden Investitionen.
- Baufirmen, die das Projekt durch Einlagen in den Finanzierungsfonds unterstützen, werden bei der Auftragsvergabe bevorzugt berücksichtigt. Die Einlagen können als Gewährleistungssicherheit verpfändet werden.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Ich beantworte gerne Ihre Fragen
und lade Sie zu einer Besichtigung des Projektes ein:

Stefan Klinkenberg
Architekt und Projektentwickler

www.gidak.de · info@gidak.de



Haus C

Haus A

Haus B

ZUHAUSE IN DER STADT · Forum 3: Arbeiten in der Stadt · Genossenschaft Gewerbehof Saarbrücker Straße e. G. Berlin

Klinkenberg Architekten Berlin · 10997 Berlin-Kreuzberg · Köpenicker Straße 8 · Tel.: 030 / 6177-6840 · buero@klinkenberg-architekten.de · 18. Juni 2008