



# Die GidaK

und ihr Gewerbehof

Genossenschaft in der alten Königstadtbrauerei eG



Ein genossenschaftliches Modellprojekt für eine bestandsorientierte, soziale und ökologische Stadtentwicklung

## Impressum

© Genossenschaft in der alten Königstadtbrauerei eG  
gegründet als „Gewerbehof Saarbrücker Straße eG“  
Berlin, Dezember 2022

Genossenschaft in der alten Königstadtbrauerei eG  
Saarbrücker Straße 24, 10405 Berlin

Redaktion: Christoph Andres, Klaus Lemnitz, Niko Rollmann, Frank Windel

Red.-schluss: Dezember 2022

Lektorat: Claudia Marquardt

Umschlaggestaltung, Satz & Layout: fgl-werketage.de, Rüdiger Serinek

Titelfoto: Rüdiger Serinek

Fotos: Hans-Joachim Marske, Klaus Lemnitz, Henrik Schwerdtner, Michael Tewes,  
Dag Przybilla, Rüdiger Serinek, Frank Windel

Druck: LASERLINE GmbH, Berlin

Jede Art der Vervielfältigung ohne Erlaubnis der *Genossenschaft in der alten Königstadtbrauerei eG* ist unzulässig. Das Urheberrecht liegt, soweit nicht ausdrücklich anders gekennzeichnet, bei der *Genossenschaft in der alten Königstadtbrauerei eG*.

Genossenschaft in der alten Königstadtbrauerei eG  
gegründet als *Gewerbehof Saarbrücker Straße eG*

# Die GidaK

## und ihr Gewerbehof

Ein genossenschaftliches Modellprojekt  
für eine bestandsorientierte, soziale und  
ökologische Stadtentwicklung



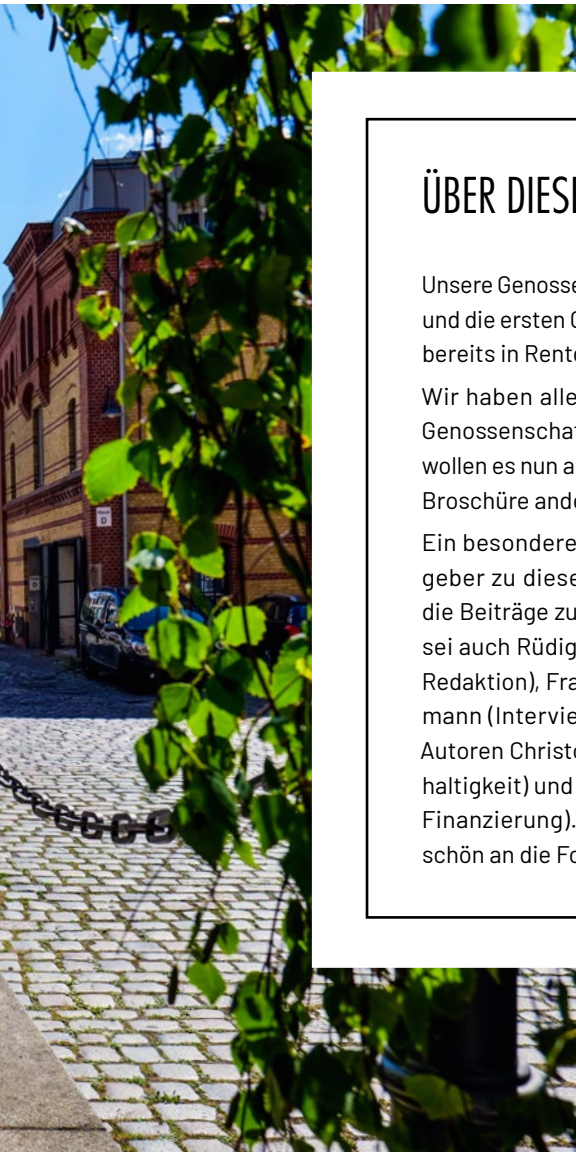
Patio im Haus A

# Inhalt

→	<b>Vorworte</b>	<b>3</b>
→	<b>Leitbild</b>	<b>10</b>
	Diese Ideen bestimmen unser Miteinander	
→	<b>Gründung, Geschichte, Zukunft</b>	<b>16</b>
	- Aus frühen Tagen – die Gründung	17
	- Aus der Geschichte der GidaK	28
	- Zukünftige Herausforderungen	40
→	<b>Die Mischung macht's</b>	<b>48</b>
	- Handwerk, verarbeit. Gewerbe	50
	- Dienstleistung	56
	- Kreativwirtschaft	62
→	<b>Nachhaltigkeit</b>	<b>74</b>
	Wir leisten unseren Beitrag zur ökologischen Stadterneuerung	76
→	<b>Projektbeteiligte</b>	<b>86</b>
	Unterstützer: Politik, Finanzierung, Unternehmen, Mitglieder	88
→	<b>Bildseiten</b>	<b>100</b>
→	<b>Anhang</b>	<b>123</b>
	- Gebäudeübersicht	124
	- Die Finanzierung	126
	- Kontaktadressen (Mitglieder)	130
	- Informationen	136



**Genossenschaft  
in der alten Königstadtbrauerei eG**



## ÜBER DIESE BROSCHÜRE

Unsere Genossenschaft existiert seit über 25 Jahren, und die ersten Gründungsmitglieder gehen oder sind bereits in Rente – Zeit für eine Zwischenbilanz.

Wir haben allen Grund, stolz auf die Gründer der Genossenschaft und auf unser Projekt zu sein, und wollen es nun auch zeigen. Vielleicht inspiriert diese Broschüre andere, es uns nachzutun?

Ein besonderer Dank gilt dem Initiator und Ideengeber zu dieser Broschüre, Klaus Lemnitz, der die Beiträge zur Geschichte verantwortet. Gedankt sei auch Rüdiger Serinek (Konzeption, Gestaltung, Redaktion), Frank Windel (Redaktion) und Niko Rollmann (Interviews zur Gründung), ebenso wie den Autoren Christoph Andres (Vorwort, Zukunft, Nachhaltigkeit) und Stefan Klinkenberg (Nachhaltigkeit, Finanzierung). Außerdem geht ein großes Dankeschön an die Fotografen und an die Lektorin. ■



Die „Briefkastensituation“ Mitte der 1990er ...



# VORWORT

von Christoph Andres, geschäftsführender Vorstand von 2012 bis 2022

Ein genossenschaftliches Modellprojekt für eine bestandsorientierte, soziale und ökologische Stadtentwicklung – ist das nicht etwas hoch gegriffen, werden manche einwenden? Ich meine, nein, denn es geht um viel mehr als niedrige Mieten.

Unser Projekt zeigt modellhaft,

- welches ökonomische und gesellschaftspolitische Potential Genossenschaften haben.
- was andere von uns in Sachen Nutzerbeteiligung, Finanzierung und baulicher Umsetzung lernen können.
- wie denkmalgerechte Sanierung, behutsamer Umbau, zeitgemäße Umnutzung von Gewerbealtbauten anstelle von Abriss und Neubau oder Umbau bis zur Unkenntlichkeit funktionieren kann.
- dass Sanierung ohne Verdrängung, d. h. die Sicherung innerstädtischer Gewerbebestände durch langfristig günstige Mieten, auch und gerade für Kleinbetriebe des Handwerks, des verarbeitenden Gewerbes und der Kulturwirtschaft möglich ist.

- dass Erhaltung von wertvoller Altbausubstanz per se ökologisch ist und weitere ökologisch sinnvolle Maßnahmen in den Bereichen Energie, Wasser/Abwasser, Baustoffe, Abfall, Freiraum/Stadtklima, Artenschutz nicht in jedem Fall mit Mehrkosten verbunden sein müssen.

Wir leisten damit einen Beitrag zur Erhaltung und Weiterentwicklung von gemischt genutzten innerstädtischen Stadtstrukturen und Erlebnisräumen mit potentiell kurzen Wegen zwischen Wohn- und Arbeitsort.

Weil das so ist und aus den Modellprojekten der Regelfall werden sollte, führten wir am 1. Oktober 2021, anlässlich unseres 25-jährigen Jubiläums, eine Diskussionsveranstaltung mit frisch gewählten Vertreterinnen und Vertretern der demokratischen Parteien des Abgeordnetenhauses von Berlin und beispielgebenden Gewerbe- und Kulturgenossenschaften durch. Eingeladen hatte unsere Genossenschaft, in Zusammenarbeit mit dem Bündnis junger Genossenschaften (BjG). Das BjG dient der Vernetzung von und Interessenvertretung für Genossenschaften, die in der Regel seit 1990 gegründet wurden und überwiegend nicht mehr als 500 Mitglieder haben.

In der Einladung hieß es:

„Berlin braucht mehr Gewerbehöfe und Gewerberäume im Besitz von Genossenschaften, die diese nach dem Kostendeckungsprinzip nachhaltig bewirtschaften. Es braucht weniger Akteure, die die Tertiärisierung der Innenstadt voran- und die Gewerbemieten in die Höhe treiben, sodass kleine und mittlere Gewerbebetriebe, Ateliergemeinschaften und soziale Träger von dort verdrängt werden. Genossenschaften leisten aufgrund ihrer Gemeinwohlorientierung einen bedeutenden Beitrag zur Erhaltung wohnungsnaher Angebote in den Bereichen Kunst & Kultur, Handwerk und Soziale Dienste. Sie sichern gewerbliche Arbeitsplätze durch langfristige günstige Mieten.

Die Kooperation von Wohnungs- und Gewerbe-genossenschaften eröffnet neue Chancen für die zeitgemäße Weiterentwicklung der Berliner (Kreuzberger) Mischung als generelles Leitbild für eine Stadt der kurzen Wege zwischen Wohn- und Arbeitsort und als wichtiger Beitrag zum Klimaschutz.

Darüber hinaus stehen diese Genossenschaften für den behutsamen Umgang mit alter Bausubstanz sowie Sanierungs- und Neubauvorhaben mit hohem gestalterischem und ökologischem Anspruch.



Die „Briefkastensituation“ 2004 ... mit ehem. Hausmeister Gerry Wolter

Um das unter den gegenwärtigen widrigen Marktbedingungen leisten zu können, bedarf es staatlicher Unterstützung, beispielsweise durch Genossenschaftsanteilsförderung, Bestandserwerbbsförderung, Eigenkapitalersatzmittel, Förderdarlehen, Vergabe landeseigener Grundstücke zu günstigen Kauf- oder Erbbaurechtskonditionen und Investitionszulagen.“

Damit sind die Aufgaben für eine wohlwollende, unterstützende Genossenschaftspolitik hinreichend beschrieben. Und es ist auch beschrieben, worum es im Kern geht: durch eine vorausschauende, steuernde Stadtentwicklungspolitik zu verhindern, dass kostengünstige, gemischt genutzte Gewerberäume durch Büroräume zu spekulativ überhöhten Mieten verdrängt werden.

Die anwesenden Politikerinnen und Politiker bestätigten in ihren Redebeiträgen den positiven Beitrag und das Potential von Genossenschaften für eine soziale und ökologische Stadtentwicklung. Ebenso bestand über die bisherigen Defizite bei der Förderung von Genossenschaften und die zu ihrer Überwindung notwendigen Maßnahmen weitgehend Einvernehmen.



Frank Windel, Uli Lamsfuß, Michael Eberhardt und Nikolaus Mertens bei einer Bauausschusssitzung 2006

Dem müssen nun Taten folgen. Zusammen mit dem Bündnis junger Genossenschaften werden wir dies genau verfolgen und unsere Anliegen in die politische Diskussion einbringen.

Da aber nichts überzeugender ist als ein positives Beispiel, möchten wir im Folgenden Einblick in unsere (Erfolgs-)Geschichte gewähren. Als Ermutigung und Orientierung für genossenschaftliche Initiativen, die – wie unsere Genossenschaft – das scheinbar Unmögliche wagen und mit Hilfe dieser Rechtsform verwirklichen wollen. Das ist umso wichtiger, als es immer noch viel zu wenige Genossenschaften gibt, die sich auf eine gewerbliche und/oder soziokulturelle Nutzung konzentrieren. Vielleicht kann diese Broschüre einen Beitrag dazu leisten, dass es in Zukunft mehr werden!

Zu guter Letzt möchte ich die Gelegenheit nutzen, mich bei allen herzlich zu bedanken, die in der Genossenschaftsverwaltung oder als Mitglied aktiv zum Erfolg unseres Projekts beigetragen haben! Den Gründungsmitgliedern und Wegbereitern des Gewerbehofs, die am meisten unter den Härten der 14 Jahre dauernden Bautätigkeit (2003-2017) zu leiden hatten, gebührt besonderer



Christoph Andres, geschäftsführender Vorstand, und Frank Windel, sein Stellvertreter, auf der Diskussionsveranstaltung anlässlich unseres 25-jährigen Jubiläums, 2021

Dank. Ohne ihren Pioniergeist, ihr Durchhaltevermögen und ihren Glauben daran, dass viele Kleine Großes leisten können, wenn sie sich zusammentun und solidarisch ein gemeinsames Ziel verfolgen, würde es diese Genossenschaft wahrscheinlich nicht (mehr) geben. Zu nennen sind vor allem Klaus Lemnitz, Dieter Burmeister, Roland Paulick und Frank Windel, die sich von Beginn an unermüdlich als Vorstands-, Aufsichtsratsmitglieder oder Aktivisten für den Zusammenhalt und die Weiterentwicklung der Genossenschaft eingesetzt haben und es immer noch tun. Einigen von ihnen ist das Kapitel mit den Interviews aus den eigenen Reihen gewidmet.

Aber für den Erfolg eines so großen Projektes braucht es auch Menschen, die daran glauben und es mit Geld und Fachwissen unterstützen, ohne direkte Nutznießer zu sein. Wie die Mitglieder der Finanzierungs GbR und Stefan Klinkenberg und sein Architekturbüroteam, denen ich ebenfalls herzlich für ihren außergewöhnlichen Einsatz danke.

Das Durchhalten hat sich gelohnt, denn das Erreichte kann sich sehen lassen, und – was am schönsten ist – es gibt uns immer noch! ■



Richfest Haus A, 2014

# VORWORT

von Jörg Schmidtsiefen,  
geschäftsführender Vorstand ab Januar 2023



Ein genossenschaftlich verwalteter Gewerbehof ist ständig im Wandel. Stabile Mieten und gemeinschaftliches Handeln zeichnen eine Genossenschaft aus. Nur so kann gemeinsam auf gesellschaftliche und wirtschaftliche Veränderungen reagiert werden, können neue Ideen einfließen und die Gemeinschaft gestärkt werden.

Wir leben eine Gemeinschaft von unterschiedlichsten Gewerken und Kulturschaffenden. Selbstverwaltung bedeutet immer auch Verantwortung und Engagement: Die Genossenschaft ist eine der besten Formen gesellschaftlicher Teilhabe. Das bedeutet auch, dass wir unser genossenschaftliches Engagement weitertragen wollen, mehr in und für Berlin und vielleicht auch darüber hinaus.

Der Bedarf an bezahlbarem Gewerbe- und Wohnraum nimmt kontinuierlich zu. Um uns herum steigen nicht nur die Mieten, sondern auch die Zinsen und die Baukosten für die Entwicklung neuer Gewerbe- und Wohnräume. Wir wollen daher nicht trotzdem, sondern jetzt erst recht neue Standorte finden, um kleinen Gewerbebetrieben, dem produzierenden Gewerbe, Kunst und Kultur bezahlbare Räume bieten zu können.

Schon seit einiger Zeit sondieren wir geeignete Objekte, meist Liegenschaften des Berliner Senats. Die Unterstützung des Senats ist für den Erwerb einer Immobilie bzw. den Abschluss eines Erbpachtvertrages unerlässlich. Dabei kann die Vergabe an Vorgaben gebunden sein, die helfen, die politischen Ziele Berlins umzusetzen.

Sei es der Erhalt kleiner, individueller Gewerbetreibender im Innenstadtbereich oder die Unterstützung von Kunst und Kultur: Mit dem Engagement der Nutzer können Genossenschaften solche Projekte oft schneller, passender und günstiger realisieren. ■



# Leitbild

(vom 22.04.2020)



# LEITBILD

## GENOSSENSCHAFT SAARBRÜCKER STRASSE EG

Nach dem Ende der Bauphase konzentrierte sich unsere Genossenschaft auf die Erarbeitung eines Leitbildes für die zukünftige Entwicklung der genossenschaftlichen Selbstverwaltung und des Gewerbehofes. In einer Arbeitsgruppe, mehreren Diskussionsrunden und zwei Workshops wurde ein konsensfähiger Text formuliert und auf der Mitgliederversammlung am 08.08.2020 als Leitbild beschlossen.

Dieses Leitbild spiegelt das heutige Selbstverständnis unserer Genossenschaft wider. Es beschreibt unsere Ziele, Aufgaben und Werte und kommuniziert sie nach innen und außen. Es ergänzt die Vorgaben des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung um einen konkreten Orientierungsrahmen für das Handeln der Mitglieder, der Selbstverwaltungsorgane und der Verwaltung der Genossenschaft bzw. des Gewerbehofes. Es bietet somit auch die Chance einer Stärkung des Zusammengehörigkeitsgefühls und des genossenschaftlichen Engagements.

1

### **Wir sind eine Gewerbehof-Genossenschaft und vom genossenschaftlichen Ansatz überzeugt**

Die genossenschaftliche Mitbestimmung, bei der jedes Mitglied – unabhängig von Betriebsgröße und Anzahl der Geschäftsanteile – nur eine Stimme hat, verhilft allen zu gleichberechtigter demokratischer Mitsprache.

Die genossenschaftliche Selbstverwaltung und die Mitbestimmung stärken das Gemeinschaftsgefühl, fördern Solidarität bei individuellen finanziellen Notlagen und in wirtschaftlichen Krisenzeiten. Das genossenschaftliche Förderprinzip und das Kostendeckungsprinzip geben den Mitgliedern

Planungs- und Standortsicherheit durch langfristig günstige Mieten. Unser wirtschaftlicher Erfolg spricht für sich und macht uns zum Modell für andere.

Im Rahmen unserer Möglichkeiten verbreiten wir das und unterstützen ähnliche Genossenschaftsprojekte.

**2**

## **Unser genossenschaftlicher Gewerbehof ist die Basis für den wirtschaftlichen Erfolg**

unserer Firmen und unser Arbeitsumfeld. Wir verwalten unseren Gewerbehof bewusst selbst und stellen so eine mitgliedernahe und serviceorientierte Mitglieder- und Hausverwaltung sicher.

Mit der hohen Aufenthaltsqualität unserer Freiflächen, unseren engagierten Hausmeistern und unserer Kantine sorgen wir für ein attraktives Arbeitsumfeld. Bei der Gestaltung der Freiflächen und sonstiger Gemeinschaftsflächen bestimmen wir mit.

**3**

## **Unsere Gewerbehof-Genossenschaft ist ein Netzwerk**

Nach innen unterstützt die Genossenschaft aktiv das Einander-Kennenlernen, den Austausch und die Kooperation der Mitglieder untereinander durch unterschiedliche Angebote, gemeinsame Aktivitäten und eine zeitgemäße Kommunikation. Sie nutzt und fördert regionale Wirtschaftskreisläufe und unterstützt innovative Projekte und Existenzgründungen.

Nach außen vernetzt sie sich mit anderen genossenschaftlichen, sozialen und kulturellen Initiativen, die sich für eine bestandsorientierte, soziale und ökologische Stadtentwicklung einsetzen.



Plastik vor Haus B

#### 4

### **Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft ist auf Nachhaltigkeit ausgerichtet**

In wirtschaftlicher Hinsicht bedeutet das, den Mitgliedern dauerhaft kostengünstigen Gewerberaum, ein attraktives Arbeitsumfeld und erfolgsfördernde Infrastrukturen, wie z.B. Glasfaser-Internet, zur Verfügung zu stellen, und Synergien zu fördern.



Hoffest 2016

In sozialer Hinsicht geht es um die Stärkung des Zusammenhaltes, der Kooperation und der gegenseitigen Unterstützung in Krisensituationen.

In ökologischer Hinsicht ist die Geschäftstätigkeit in erster Linie auf den sparsamen Umgang mit Energie und Ressourcen bei der Bautätigkeit und der Bewirtschaftung des Gewerbehofes ausgerichtet, was letztlich auch dem Klimaschutz dient.

In Zukunft werden die Eigenstromerzeugung mittels PV-Anlagen, die Förderung der Elektromobilität und die Nutzung weiterer Energieeinsparungspotentiale an Bedeutung gewinnen.

**5**

### **Unsere Geschäftstätigkeit ist werteorientiert**

Als Genossenschaft legen wir Wert auf einen fairen und gerechten Umgang unter den Mitgliedern, Mitarbeiter:innen sowie mit unseren Partnerunternehmen. Wir setzen uns für ein vorurteilsfreies Arbeitsumfeld ein, das alle gleich wertschätzt – unabhängig von Geschlecht und geschlechtlicher Identität, Nationalität, ethnischer Herkunft, Religion oder Weltanschauung, Behinderung, Alter, sexueller Orientierung und Identität.

**6**

### **Unser Gewerbehof ist seit jeher ein halböffentlicher Raum und Veranstaltungsort für kulturelle Aktivitäten**

Dies ist Teil unseres Selbstverständnisses. Die einzelnen Unternehmen und die Genossenschaft pflegten von Beginn an den aktiven Austausch mit dem Umfeld, beispielsweise durch kulturelle Veranstaltungen und das alljährliche Hoffest.

Wir unterstützen Kulturschaffende durch Bereitstellung von Veranstaltungsflächen zu günstigen Konditionen und fördern deren Kooperation. Wir bewahren das denkmalgeschützte bauliche Erbe und ermöglichen die lebendige Vermittlung von Geschichte im Rahmen von Stadtführungen und des Tags des offenen Denkmals. ■



# Gründung, Geschichte und Zukunft

**Ausgerichtet auf den Erhalt und  
den Bestand der Unternehmen**

# AUS FRÜHEN TAGEN –

## DIE GRÜNDUNG DER GENOSSENSCHAFT

Heutzutage verrät ein Gang über den Innenhof der alten Königstadtbrauerei, dass die Genossenschaft ein Erfolgsmodell ist: gepflegte Industriearchitektur, stilvolle Neubauten, Geräuschkulisse, überall werktätige Menschen. Aber das war nicht immer so. Am Anfang waren es lediglich ein paar Pioniere, die das heruntergekommene, vernachlässigte Areal Stück für Stück erschließen mussten. Der Weg bis zur Gründung einer Genossenschaft sollte sich als lang und steinig erweisen. Wie fing alles an? Zur Beantwortung dieser Frage wurden fünf Personen interviewt, die in den frühen Tagen der Genossenschaft eine maßgebliche Rolle spielten:

- Klaus Lemmnitz gehört zu den Entdeckern des damals fast leerstehenden Areals und zu der Handvoll Personen, die die Genossenschaft mit unglaublichem Fleiß und großer Beharrlichkeit ins Leben gehoben haben. Im März 1993 zog seine Warenautomatenfirma mit Zustimmung des Bezirksstadtrates für Finanzen und Wirtschaft, Robert Scholz, auf das Gelände – anfangs noch ohne Mietvertrag. Mittlerweile ist Klaus Lemmnitz eigentlich im Ruhestand, aber immer noch sehr aktiv für die Genossenschaft im Einsatz.
- Gunnar Klötzner zog 1994 mit seinem Unternehmen Ods Textildruck auf das Königstadt-Gelände. Sein Betrieb bedruckt seit 1991 Textilien mit Schriftzügen und Symbolen. Ursprünglich hatte er beim Bezirksamt Interesse an einem Gewerberaum auf dem Areal bekundet und bekam schließlich die Nachricht, dass Räumlichkeiten für ihn frei geworden seien.
- Roland Paulick gehörte zu den Gründungsmitgliedern der Genossenschaft und war lange für die Druckerei Bunter Hund auf dem Areal tätig. Bedauerlicherweise existiert die Druckerei nicht mehr, aber Roland arbeitet weiterhin in einem Atelier vor Ort. Für ihn ist die Genossenschaft ein kleines Stück Heimat – und er findet es spannend, zu beobachten, wie sie sich weiterentwickelt.

- Dieter Burmeister gehört zum Urgestein der Genossenschaft und war in den Anfangszeiten auch ihr erster Aufsichtsratsvorsitzender. Er ist ein Weggefährte von Klaus Lemnitz und wurde damals von ihm auf das Gelände der alten Brauerei aufmerksam gemacht. Beruflich kommt er aus dem Bereich der sozialen Projekte. Heutzutage ist er Rentner und arbeitet ehrenamtlich mit einer islamischen Gemeinde zusammen.
- Frank Windel kam 1993 auf das Gelände. Für seinen Betrieb, der ursprünglich in der Schönhauser Allee große Objekte für Spielplätze herstellte, suchte er damals nach einem neuen Standort mit mehr Fläche - und fand ihn in Form einer Halle (das jetzige Haus A) auf dem Königstadt-Gelände. Obwohl es in dieser Räumlichkeit zu jener Zeit praktisch keine Infrastruktur gab, betrachtet er es bis zum heutigen Tag als großen Glücksfall, diesen Ort für seinen Betrieb gefunden zu haben.



**Wir konnten uns hier austoben. Denn man hatte damals im Bezirk noch keine große Idee, was man überhaupt aus dem Hof machen wollte. (Dieter Burmeister)**



Bei der Begegnung mit diesen Menschen fällt schnell auf, dass es sich nicht um typische Unternehmer, nicht um „Schlipsträger“ handelt. Es sind Charakterköpfe, die Elan und auch ein gewisses Sendungsbewusstsein mitbringen. Sie gehören zu der Generation, die es geschickt vermocht hat, die Chancen, die sich nach 1989 in Berlin ergaben, zu nutzen, um sich etwas Eigenes aufzubauen. In den Gesprächen mit ihnen über die Gründungsphase der Genossenschaft tauchten bestimmte „rote Fäden“ auf, von denen hier berichtet werden soll.

### **Auf- und Umbrüche nach der Wende**

Die Gründung der Genossenschaft vollzog sich in einem Jahrzehnt, das vor allem für die Stadt Berlin mit immensen Umbrüchen verbunden war: Nach der Wende und der folgenden Wiedervereinigung vollzogen sich in den frühen 1990ern zahlreiche Veränderungen in atemberaubendem Tempo. Wer tatkräftig war und eine Dosis Abenteuerlust mitbrachte, konnte damals viel



auf die Beine stellen. Überall gab es Chancen, sich zu verwirklichen, sich städtische Räume anzueignen.



**Es war die Zeit, in der alles möglich schien. Mit der Wende im Rücken, als das Unmögliche wahr geworden war – diese Energie hat man einfach mitgenommen!**

(Frank Windel)



Und so richteten sich auch die Gründungsmitglieder der Genossenschaft in den maroden, teilweise leerstehenden Gebäuden auf dem alten Brauereigelände ein, fingen dort praktisch bei null an. Damals war nur ein alter Betrieb aus DDR-Zeiten vor Ort tätig. Roland Paulick berichtet aus jenen Tagen, dass der Boden auf seiner Etage stark uneben war und für seine Druckerei erst einmal (bei laufendem Betrieb!) entsprechend hergerichtet werden musste. Ein Telefon gab es in der Zeit noch nicht – und das Dach war undicht. Mit Gunnar Klötzner teilt Roland die Erinnerung, dass zunächst auch keine Heizung vorhanden war. Die Abwärme der Druckmaschinen beziehungsweise ein Ölradiator sowie ein Heizgerät für aufblasbare Tennishallen mussten erst einmal als Provisorium herhalten.



**Bei uns gab es am Anfang Strom und Wasser. Das war das alles.“** (Roland Paulick)



Frank Windel wiederum erinnert sich daran, dass seinem Betrieb anfangs kein fließendes Wasser und keine Toiletten zur Verfügung standen – aber zumindest war die Miete sehr niedrig, und es gab günstigen Strom. Er fügt hinzu, dass die schwierigen Startbedingungen sofort zu einer großen Solidarität unter den auf dem Areal tätigen Menschen führte – gerade in der kalten Jahreszeit, als alle Anwesenden in den ungeheizten Räumen gleichermaßen unter der Kälte litten.



Blick Richtung Westen – aufgenommen vom Schornstein aus, während der Sanierung 2015

## Die Gründung einer Genossenschaft als Schutz vor Vertreibung

Trotz dieser problematischen Umstände war den befragten Gründungsmitgliedern klar, dass sie „ein großes Los gezogen hatten“. Denn schon damals zeichnete sich ab, dass es in Berlin über kurz oder lang zu einem starken Anstieg der Gewerbemieten im innerstädtischen Bereich kommen würde. Und die Tatsache, dass für das Königstadt-Areal bereits Rückübertragungsansprüche von Personen aus der alten Bundesrepublik und Österreich angemeldet worden waren, ließen die auf dem Gelände Tätigen befürchten, dass es bald zu einer Privatisierung des Areals kommen könnte. Wie Klaus Lemnitz es beschreibt:

„Es gab Sorgen und Ängste, dass die inzwischen zahlreichen Mieterinnen und Mieter ihre Gewerberäume nicht mehr bezahlen können oder räumen müssen. Der überwiegende Teil der Handwerker, Gewerbetreibenden und Künstlerinnen und Künstler fanden sich in einer Beratung zusammen, um zu überlegen, wie wir am besten unsere Interessen vertreten können. Wir waren uns einig, dass wir eine Interessenvereinigung, die eine juristische Person ist, ins Leben rufen müssen. Einige waren der Meinung, wir sollten einen Gewerbeverein gründen. Lony Ackermann schlug vor, eine Genossenschaft zu gründen, um das Grundstück selber käuflich zu erwerben.“

Roland Paulick verweist darauf, dass bei all diesen Erwägungen natürlich auch der Gedanke eine zentrale Rolle spielte, dass die Gründung einer



Abriss des des Dachaufbaus auf Haus C – Platz schaffen für den Lastenaufzug, 2004

Genossenschaft es den – oftmals relativ kleinen – Akteuren auf dem Areal erlauben würde, ihre Kräfte und Kompetenzen zu bündeln und als organisierte Körperschaft aufzutreten. Was für die Entwicklung langfristiger Perspektiven nicht unwesentlich erschien. Wie es Frank Windel auf den Punkt bringt: Man wusste noch nicht genau, mit welcher Dynamik sich der Stadtbezirk entwickeln würde, aber man hatte den Anspruch, „den Platz zu halten“. Letzten Endes waren sich alle auf dem Hof Aktiven einig, dass sie im selben Boot saßen und es erforderlich war, sich entsprechend abzusichern.



**Seit wir hier eingezogen sind, leben wir auf einer Baustelle. (Roland Paulick)**



Nachdem man die denkbaren Optionen (zu denen auch die Gründung einer GmbH gehörte) „durchkonjugiert“ hatte, fiel schließlich die Entscheidung, eine Genossenschaft zu gründen. Frank Windel betont, dass dieser Schritt für die beteiligten Betriebe die einzige finanzielle Möglichkeit gewesen sei. Es hatte sich zuvor allerdings auch gezeigt, dass zumindest einige der Beteiligten hinsichtlich der Gründung einer Genossenschaft gewisse Vorbehalte hatten, da sie dachten, ein solches Vorhaben könnte eine Art Rückschritt in DDR-Zeiten bedeuten. In diesem Zusammenhang zeigte Klaus Lemnitz großes Engagement, indem er in zahlreichen Gesprächen deutlich machte,

dass es das Genossenschaftswesen bereits seit dem 19. Jahrhundert gegeben hatte. Dieter Burmeister verweist augenzwinkernd darauf, dass bei diesen individuellen Gesprächen viel Bier geflossen sei. Bis auf ein einziges Unternehmen waren schließlich alle auf dem Gelände ansässigen Akteure mit dabei. Zugleich hatte man aber kaum Kenntnisse, was die Gründung einer Genossenschaft in der Praxis hieß – man musste sich erst einmal in die Materie „reinfuchsen“.

### **Aller Anfang ist schwer ...**

Die meisten Befragten haben keine klaren Erinnerungen mehr an die Gründungsversammlung beziehungsweise die ersten Treffen der Genossenschaftler. Was insofern nicht verwunderlich ist, als dass es sich um einen fließenden Prozess handelte, der in einer Zeit voller Umbrüche und dynamischer Entwicklungen stattfand. Es ging damals vor allem darum, Dinge zu tun und schnell auf neue Entwicklungen zu reagieren. Ein großer Teil der Arbeit wurde im Rahmen kleiner, informeller Treffen erledigt; oftmals besprach man Dinge „zwischen Tür und Angel“. Klaus Lemmnitz dazu:

„An die beiden Gründungsversammlungen kann ich mich nur vage erinnern, die erste Versammlung musste wegen Formfehler wiederholt werden. Ich weiß nur, dass in beiden Versammlungen derselbe Vorstand gewählt wurde – Klaus Lemmnitz, Lutz Janczikowski und Lony Ackermann – und Dieter Burmeister als Aufsichtsratsvorsitzender. Und dass an den Versammlungen jeweils unterschiedliche Leute teilgenommen haben.“



**Es war für mich unglaublich gut und aufbauend, dass von vornherein eine Gemeinschaft vorhanden war.**

**(Dieter Burmeister)**



Die Gründung der Genossenschaft mit all ihren juristischen und wirtschaftlichen Modalitäten stellte bereits einen Kraftakt dar. Aber danach ging es mit der Arbeit erst richtig los! Denn, wie Roland Paulick es formuliert: „Wir hatten uns mit der Gründung der Genossenschaft nur ein Skelett geschaffen.“ Erst zu dem Zeitpunkt, als das Areal tatsächlich an die Genossenschaft verkauft war, konnte man aufatmen. Und dann standen zahlreiche Aufgaben an: Die Gebäude mussten saniert, das Areal vollständig erschlossen und eine



o. Reihe: Klaus Lemnitz, Frank Windel, Holger Lippmann und Karl Kauermann  
u. Reihe: Wolfgang Thierse und Klaus Mindrup

funktionierende Infrastruktur aufgebaut werden. Jenseits der praktischen Modalitäten musste man immer darauf achten, dass die Finanzierung gesichert war und rechtliche Vorgaben eingehalten wurden.

Eine grundsätzliche Voraussetzung für das Gelingen dieses großen Projektes war, dass es bestimmte „Schlüsselakteure“ gab, die sich mit großem Engagement beharrlich für die Genossenschaft einsetzten, kontinuierlich ihre Fähigkeiten einbrachten und bereit waren, sich mit all den anstehenden kleinteiligen Aufgaben und laufenden Vorgängen zu befassen. Dabei fallen immer wieder drei Namen: Klaus Lemnitz als treibende Kraft, unermüdlich in seiner Vernetzungsarbeit – alle Befragten betonten in den Gesprächen Klaus’ herausragende Rolle. Dann Stefan Klinkenberg als die Person, die sich um die Details der finanziellen Modalitäten kümmerte. Und schließlich Wolfgang Thierse als solider politischer Rückhalt für das Projekt. Aber auch die

Unterstützer aus den Reihen der Volksbank, die für das notwendige Kapital sorgten, waren von großer Bedeutung. Jenseits dieser zentralen Akteure war zugleich sehr wichtig, dass man sich als Solidargemeinschaft betrachtete und sich gegenseitig unterstützte. In diesem Zusammenhang erläutert Dieter Burmeister, dass auf dem Areal „Ossis“ und „Wessis“ gleichermaßen vertreten waren und ohne Animositäten oder Ressentiments miteinander kooperierten.

## Positiver Rückblick

Bis Ende 2022 liegt die Leitung der Genossenschaft in den Händen von Christoph Andres. Seine Ausbildung (Dipl.-Ing., TU) und seine vielfältigen beruflichen Erfahrungen in den Bereichen Planen und Bauen – sei es als Freiberufler oder als Mitarbeiter in der Verwaltung und in Planungs- und Stadtentwicklungsgesellschaften oder als Gründungsvorstand und Aufsichtsrat einer der jungen Wohnungsbaugenossenschaften – prädestinierten ihn für diese Position. Hinzu kamen Leitungserfahrung im Bereich der



**Immer wenn ich hier Besuch empfangе, herumführe, den Gewerbehof erkläre, wird mir bewusst, was für ein einzigartiger Ort das hier ist, und wie privilegiert wir sind, hier arbeiten zu dürfen. Wir sollten uns das öfter bewusst machen ... (Christoph Andres)**



humanitären Hilfe im Ausland. Während seiner Amtszeit gewann die Genossenschaft durch die Professionalisierung der Bauherrenvertretung und die Etablierung einer eigenen, stärker mitgliederorientierten Hausverwaltung an Autonomie. Durch eine kostenbewusste Bewirtschaftung, den Umbau der Finanzierungsstruktur und die niedrigen Kapitalmarktzinsen konnte sich die Genossenschaft in dieser Zeit wirtschaftlich konsolidieren und erhebliche Rücklagen bilden. Besondere Anliegen waren Andres der Ausbau der innergenossenschaftlichen Demokratie, die Förderung von Kunst und Kultur durch Bereitsstellung von Räumen zu günstigen Konditionen sowie ein bewusster Umgang mit der Geschichte des Ortes.

Alle befragten Personen stimmen darin überein, dass sich das Engagement für die Genossenschaft gelohnt hat: Sie konnten die Existenz ihrer Unternehmen



Entkernung der heutigen der Werkstätten von Mario Kwast und Dida Holz

und Projekte auf dem Grundstück sichern und wurden nicht – wie viele andere – durch steil ansteigende Gewerbemieten an den Stadtrand oder gar ins Brandenburger Umland gedrängt. Sie zahlen ihre Miete sozusagen an sich selbst und wertschätzen zugleich die solidarischen und sozialen Komponenten der Genossenschaft. Ebenso würdigen sie die Möglichkeiten der Mitbestimmung, die dieses Geschäftsmodell ihnen bietet. Frank Windel betont, dass unter den Gewerbetreibenden nach wie vor ein ausgeprägtes Solidaritätsprinzip gelte. Gunnar Klötzner fügt hinzu, dass durch die Genossenschaft vor Ort auch ein Stück jener Vielfalt erhalten bleibe, die anderswo durch steigende Gewerbe- und Wohnmieten verloren gegangen ist.



**Man braucht jemanden, bei dem man weiß: Auf den oder die kann ich mich verlassen! (Frank Windel)**



Wenn man die Gründungsmitglieder fragt, ob sie „es wieder tun würden“, so geben sie schmunzelnd ihr vorangeschrittenes Alter und den großen Aufwand zu bedenken, den die frühen Jahre der Genossenschaft bedeutet hätten – um



Hoffest 2003

dann jedoch klar durchblicken zu lassen, dass es richtig war, so vorzugehen. Und welche Ratschläge haben sie für angehende Genossenschaftsgründer?



**Alle Genossen hier fühlen sich für das gesamte Gelände verantwortlich. Das ist ganz wichtig!**

(Dieter Burmeister)



Zumeist gab es keine eindeutigen Antworten auf diese Frage. Stattdessen wurde darauf verwiesen, dass man damals bei der Gründung der Königstadt-Genossenschaft aus einem bestimmten Kontext heraus gehandelt habe.



Was für sie damals sinnvoll war, nämlich eine Genossenschaft zu gründen, müsse nicht für alle, in jeder Situation zutreffen. Es sei von Fall zu Fall zu überlegen, ob das Genossenschaftsmodell das Richtige ist und ob man die entsprechende Bereitschaft hat, sich mit all den Details und Fachfragen zu beschäftigen. Roland Paulick ergänzt, dass man im Vorfeld genau hinsehen müsse: Wie sieht die Situation vor Ort aus? Mit wem arbeitet man zusammen? Wie macht man das? Klaus Lemnitz formuliert es zusammenfassend so: „Es müssen immer der Einzelfall, die Bedingungen und die wirtschaftliche Tragfähigkeit geprüft werden.“



**Der Erfolg der Genossenschaft liegt darin begründet, dass wir uns zusammengerauft und gesagt haben: „Wir schaffen das zusammen.“ Und dass wir vermocht haben, die Arbeit immer wieder untereinander angemessen aufzuteilen. (Gunnar Klötzner)**



Dieter Burmeister ergänzt, dass man um sich herum ein Kollektiv haben sollte, das auch dann noch „funktioniert“, wenn einzelne Personen plötzlich nicht mehr dabei sind. Und es sei wichtig, dass man sich gegenseitig helfe, falls es einem der Betriebe einmal schlechter gehen sollte – dass also der Genossenschaftsgedanke „richtig durchdekliniert“ werde. Frank Windel hält für wichtig, dass man einen langfristigen Plan hat, auch für schwere Zeiten. Man brauche zwei Leute, die nach vorne schauen und Ruhe in das Ganze bringen – und auf die man sich verlassen kann.

Zum Abschluss eine Anekdote, die viel über den Charakter der Genossenschaft aussagt: Frank Windel berichtet, dass er in der Anfangszeit seines Betriebes eines Tages dringend die Summe von 20.000 Euro benötigte, um einen Liquiditätsengpass zu überwinden. Er bat die Genossenschaft, für ihn einen Kredit aufzunehmen. Gleich am nächsten Tag stand das Geld für ihn bereit. Als es an der Zeit war, den Betrag zurückzuzahlen, gab es eine große Überraschung: Frank erfuhr, dass das Geld nicht von einer Bank stammte, sondern dass die anderen Genossen für ihn zusammengelegt hatten. Er war zu Tränen gerührt. Was könnte man Besseres über den Geist einer Genossenschaft sagen? ■



# AUS DER GESCHICHTE

## DER GIDAK

Einer der Gründer (neben Lony Ackermann und Lutz Janczikowski), der unermüdlich engagierte Ehrenvorsitzende Klaus Lemnitz, erzählt hier, wie alles begann und wie sich die ersten 25 Jahre entwickelten.

In DDR-Zeiten war die ehemalige Königstadtbrauerei ein kommunaler Gewerbehof, der von der Fahrbereitschaft des Magistrats von Ost-Berlin und diversen kleinen Betrieben genutzt wurde. Nach der Wende 1989 verblieb die Immobilie Saarbrücker Straße 24 in Verwaltung des Stadtbezirks Prenzlauer Berg. Nach dem Beitritt der fünf östlichen Länder zur alten Bundesrepublik Deutschland und der Konstituierung des Berliner Senates meldeten Firmen aus den westlichen Bundesländern und Österreich die Rückübertragung des Grundstücks beim Amt für offene Vermögensfragen an.

Bis auf die Firma Werbung und Raumgestaltung GmbH, eine ehemalige DDR-Produktionsgenossenschaft, hatten alle Betriebe und Institutionen den Ort verlassen. Ab 1993 zogen neugegründete Firmen, Einzelunternehmen und Firmen aus den Westberliner Bezirken wegen der günstigen Mieten auf den Gewerbehof, z.B.: Fa. Klaus Lemnitz – Warenautomaten, Ingenieurbüro Burmeister, Dida Holz GbR, Bierlinie, Druckerei Paulick & König und Bauschlosserei Lony Ackermann. Auch die ehemalige Eigentümerin aus den 1920er-Jahren, die Königstadt-Immobilien-gesellschaft mbH meldete ihr Interesse als Mieterin und Erwerberin an. Nachdem die neuen Gewerbetrieber:innen von den Rückübertragungen Kenntnis bekommen hatten, fand eine Mieterversammlung statt, auf der darüber beraten wurde, wie die Mieterinteressen am besten vertreten werden können. Unter dem Motto „Einigkeit macht stark“ stand die Gründung eines Gewerbetrievereins, angeregt von Lutz Janczikowski, zur Diskussion. Lony Ackermann, die aus Frankfurt am Main nach Berlin gekommen war, schlug mit Vehemenz die Gründung einer Genossenschaft vor – ihr Argument: „Ihr werdet sehen, eines Tages werden wir die Immobilie kaufen müssen.“ Sie sollte recht behalten.



Klaus Lemnitz



Lony Ackermann

Die Mieterinnen und Mieter bildeten ein Arbeitsgremium zur Vorbereitung der Genossenschaftsgründung. Es musste eine Satzung erarbeitet und ein Prüfverband gefunden werden. Da wir keinerlei Erfahrung hatten, war das kein einfaches Unterfangen. Aber wir wurden immer wieder mit Rat und Tat solidarisch unterstützt von anderen Genossenschaften, etwa der Mietergenossenschaft Selbstbau eG (Ost), der Wohnungsbaugenossenschaft Bremer Höhe eG und der Produktionsgenossenschaft Elektrobär eG i.L.

Für die erste Satzung der Genossenschaft entwickelten wir eine Präambel, die progressive wirtschaftliche und soziale Ziele beinhaltet:

### **Präambel (Auszug)**

„Die notwendige wirtschaftliche Wiederbelebung von Berlin-Mitte im Rahmen der erklärten Ziele des städtebaulichen Strukturprogramms bedarf der tatkräftigen Beteiligung kleiner und mittlerer Gewerbebetriebe. Sie sind für die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen eines breiten, krisensicheren Branchenspektrums unverzichtbar. Arbeitsplätze mittelständischer Klein- und mittelgroßer Betriebe haben sich im Strukturwandel stets als besonders anpassungsfähig erwiesen.

Diese Betriebe leiden andererseits oft darunter, dass ihnen preisgünstige Gewerbeflächen, Kapital und organisatorische Kompetenz fehlen. Hier bietet sich die gemeinschaftliche Selbsthilfe im Rahmen einer Genossenschaft als Lösung an, in der diese unternehmerischen Initiativen verwirklicht werden können. Mitglieder der Genossenschaft werden Unternehmer, die einen Gewerbebetrieb gründen, erweitern oder fortführen wollen und sich im Rahmen dieser Satzung zu den Grundsätzen der Zusammenarbeit und Gemeinnützigkeit bekennen.

(...) Die Genossenschaft wird auf dem Gelände der ehemaligen Königstadtbrauerei alle Aktivitäten zur Errichtung eines kommunalen Gewerbehofes und einer kommunalen Jugend- und Kultureinrichtung fördern.“

Aus der Präambel der ersten Satzung wird ersichtlich, dass die Schaffung von Arbeitsplätzen bei Sicherung wirtschaftlich arbeitender Kleinbetriebe auf einem kommunalen Gewerbehof das Hauptziel der Genossenschaft war. Wir wollten einen Beitrag zur Verringerung der hohen Arbeitslosigkeit und der Sicherung von Existenzen leisten. Der Erwerb des Grundstücks Saarbrücker Straße 24 stand bei der Gründung der Genossenschaft nicht im Vordergrund.

Die erste Gründungsversammlung wurde wegen formaler Fehler im Satzungsentwurf nicht anerkannt und musste wiederholt werden.

13.03.1995	1. Gründungsversammlung
19.06.1995	2. Gründungsversammlung
10.10.1996	Eintragung der Genossenschaft in das Genossenschaftsregister

#### **Gewählte Vorstandsmitglieder der 1. und 2. Gründungsversammlung:**

Klaus Lemmnitz

Lony Ackermann

Lutz Janczikowski

#### **Gewählte Aufsichtsratsmitglieder der 1. Gründungsversammlung:**

Louis Kaufmann

Jörg König

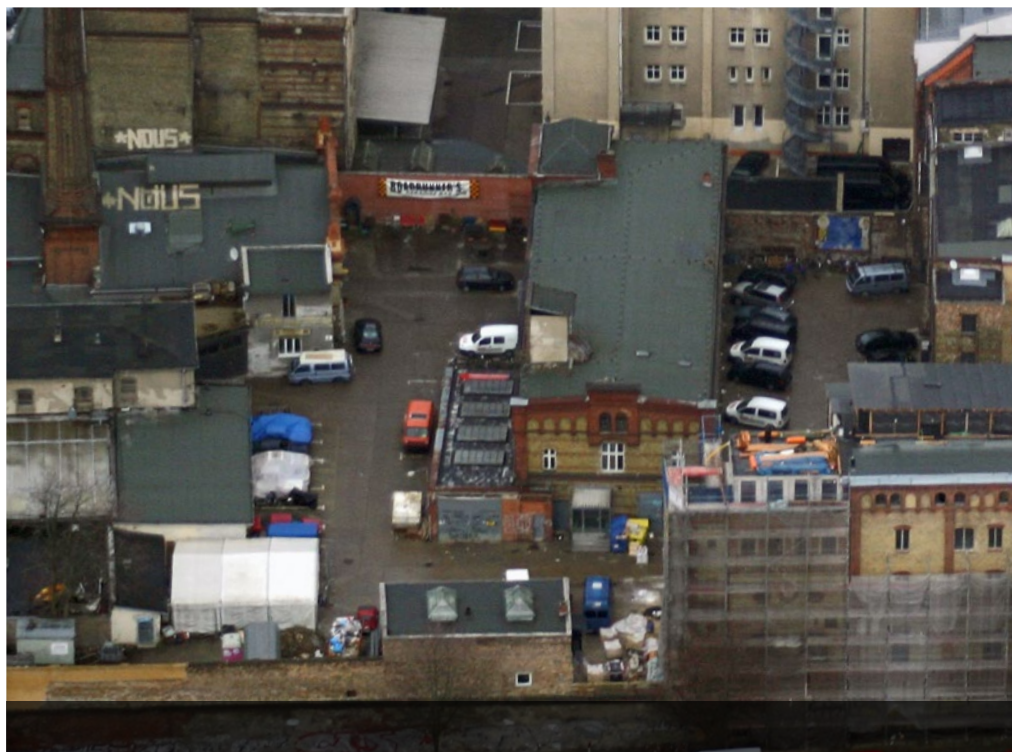
Alexander Mende

#### **Gewählte Aufsichtsratsmitglieder der 2. Gründungsversammlung:**

Dieter Burmeister

Frank Windel

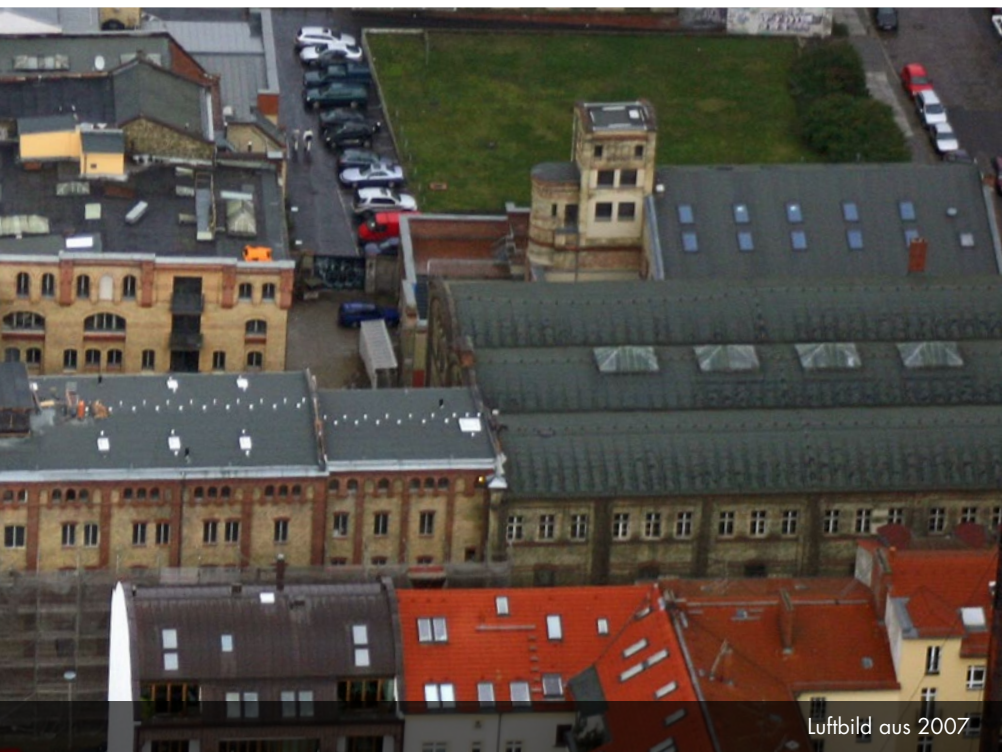
Alexander Mende



Von 1996 bis 2002

## Genossenschaft im Wartestand

Mit der Gründung der Genossenschaft bestand eine juristische Person, die sich nicht nur für die Interessen ihrer Mitglieder und die Zusammenarbeit der Firmen auf dem Gewerbehof einsetzte. Die Genossenschaft existierte acht Jahre lang ohne eigene Einnahmen, nur aus Zahlungen der Mitglieder in Form von Beitrittsgeldern, Genossenschaftsanteilen und Spenden. Die eG sorgte auch für Ordnung und Sicherheit, wozu der Eigentümer, das Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Prenzlauer Berg, nur bedingt in der Lage war. Die Zusammenarbeit mit dem bezirklichen Hausverwalter und Hausmeister war schlecht. Das BA Prenzlauer Berg zeigte wenig Interesse daran, den Gewerbehof zu verwalten und weiterzuentwickeln.



Luftbild aus 2007

Die Bestrebungen, die Immobilie zu privatisieren, wurden wegen fehlenden Personals in unterschiedliche Richtungen unterstützt. Der Wirtschaftsrat unterstützte die Genossenschaft halbherzig. Andere Mitarbeiter des Bezirksamtes waren davon überzeugt, dass ein erfahrener Investor aus den alten Bundesländern das Grundstück übernehmen sollte. Der Vorstand der Genossenschaft suchte den Kompromiss und schlug vor, eine gemeinsame Entwicklungsgesellschaft mit einem Investor, der ehemaligen Eigentümerin – Königstadt-Immobilien-Gesellschaft –, zu gründen. Die positiven Ansätze wurden im Keim erstickt, als der konservative Aufsichtsrat der Gesellschaft den Geschäftsführer entließ.

## Kurzgeschichte

### 1850 Erwerb des Grundstücks

auf dem „Windmühlenberg“ durch den Braumeister Wagner – ab 1851 „Wagner’s Bairisch Bier Brauerei“

### 1871 Gründung „Brauerei Königstadt Aktiengesellschaft“ und „Aktienbrauverein Königstadt“

### 1895-1902 Erweiterung der Brauerei

um eine neue Darrenanlage, eine Trommelmälzerei sowie ein Verwaltungs- und Direktorenwohngebäude und eine Schankhalle mit über 1000 Plätzen an der Schönhauser Allee.

### 1920 Die Königstadtbrauerei

ist nach der „Schultheiß-Patzenhofer-Brauerei“ das größte Brauhaus der Hauptstadt.

### 1925 Einstellung des Braubetriebes

der Brauerei Königstadt AG, Umwandlung in die „Königstadt Aktiengesellschaft für Grundstücke und Industrie“, Teilung des Grundstückes und Verkauf einzelner Flächen und Gebäude, Nutzung durch Kfz-Werkstätten, ... -> S. 36

Jetzt gab es nur noch eine Möglichkeit, wenn wir die Genossenschaft und den Gewerbehof nach den Prinzipien von Selbstverwaltung und Solidarität entwickeln und betreiben wollten:

Wir mussten den kommunalen Gewerbehof Saarbrücker Straße 24 pachten oder kaufen. Damit hatte sich die kluge Vorausschau Lony Ackermanns bewahrheitet. Ein erstes Nutzungs-, Finanzierungs- und Baukonzept des Ingenieurbüros Burmeister und des Architekturbüros Klinkenberg wurde bereits 1993 im Auftrag des Bezirksamtes Prenzlauer Berg erarbeitet. Das Konzept sah die Gründung eines Existenzgründer- und Innovationszentrums (EGIZ) nach dem Vorbild des Weddingener BIGG vor. Da sich die Prüfung der Eigentumsfrage wegen der Rückübertragungsansprüche durch das Amt für offene Vermögensfragen jahrelang hinzog, sahen wir uns damit konfrontiert, dass sich die Förderlandschaft zwischenzeitlich völlig zu unseren Ungunsten verändert hatte. Förderprogramme für ein EGIZ standen nicht mehr zur Verfügung. Wir mussten ein neues Projekt entwerfen, das auch die Veränderung der Mieterstruktur und die Entwicklung im Stadtbezirk berücksichtigte. Wir gehörten mittlerweile dem „Sanierungsgebiet Kollwitzplatz“ an und waren Bestandteil eines bezirklichen Sanierungskonzeptes.





Foto aus dem Jahr 2005, die heutige Hofwerkstatt in der Königstadt, Siegm. Prätör

Daraus ergab sich die Notwendigkeit, einen kompetenten Projektentwickler mit den neuen Aufgaben zu beauftragen. Nach gewissenhafter Prüfung und Verhandlung schlossen wir 2002 mit dem Architekturbüro Klinkenberg einen Vertrag auf Erfolg ab: Stefan Klinkenberg sollte mit seinem Büro ein neues Nutzungs-, Bau- und Finanzierungskonzept für den Erwerb des Gewerbehofes beim Berliner Liegenschaftsfonds auf die Beine stellen. Und wenn es uns gemeinsam gelingen sollte, die Immobilie vom Land Berlin für die Genossenschaft zu kaufen, dann würden wir mit dem Architekturbüro Klinkenberg Verträge zur Entwicklung und Verwaltung des Grundstücks abschließen. Das Konzept wurde vom Büro Klinkenberg erarbeitet, in der Genossenschaft diskutiert und auch in Ausschüssen und Fraktionen der Bezirksverordnetenversammlung Prenzlauer Berg vorgestellt. Solidarische Unterstützung fanden wir bei den Fraktionen SPD, PDS und Bündnis 90 / Die Grünen. Die Fraktion der CDU lehnte das Konzept aus ideologischen Gründen ab.

## Kurzgeschichte

Garagen- und Kleinbetriebe,  
Umbau der großen Schank-  
halle zum Uraufführungs-  
kino der Ufa

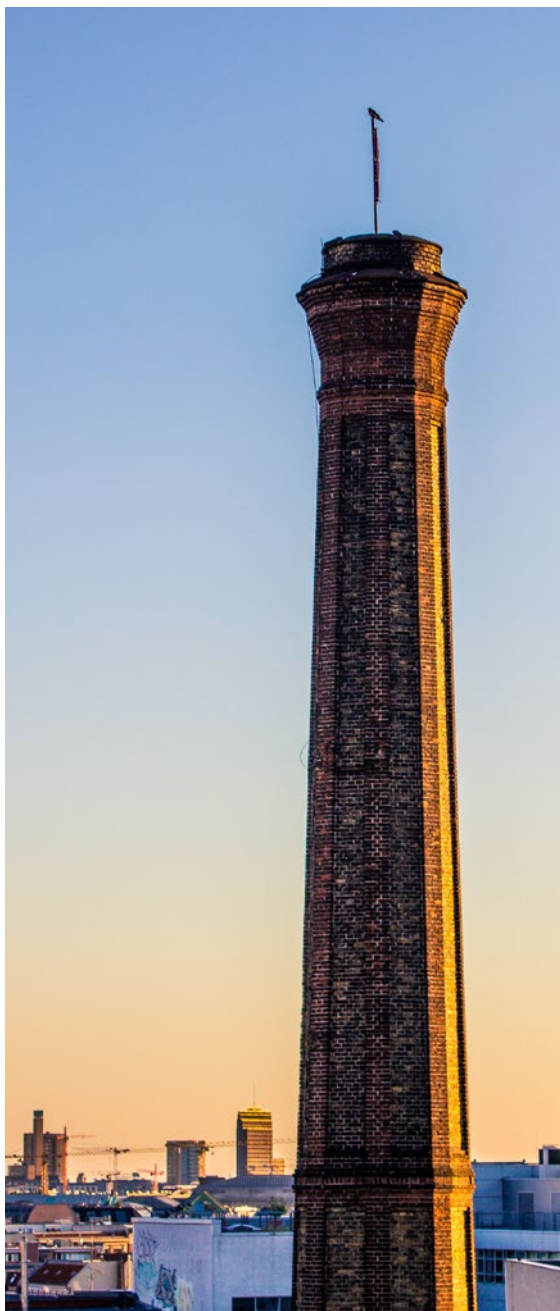
**1942 Umbau** eines Teils der  
Kelleranlagen unter Haus A  
zum Luftschutzbunker. Bis  
1945: starke Bombenschä-  
den im Bereich der Schön-  
hauser Allee

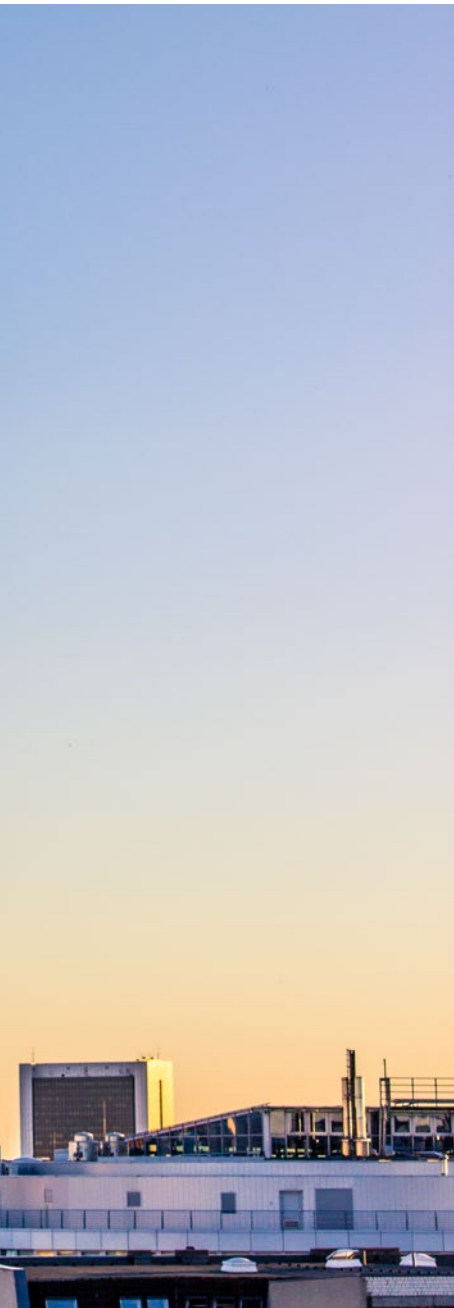
**1951 Enteignung** der Königstadt  
AG durch die Sowjetische  
Militäradministration und  
Verkauf an die DDR. Sitz  
des Stadtfuhrparks des  
Magistrats von Berlin (Ost)  
und später der Fahrbereit-  
schaft (bis 1992)

**1990 Bewirtschaftung** des  
Gewerbehofes durch den Be-  
zirk, neue Betriebe  
siedeln sich an, erste Über-  
legungen zur Sanierung  
und langfristigen Bewirt-  
schaftung

**1995 Gründung** der Genossen-  
schaft „Gewerbehof Saar-  
brücker Straße eG“

**2003 Die Genossenschaft  
kauft den Gewerbehof**  
vom Land Berlin





**Ab 2003**

## **Genossenschaft mit Zukunft**

Nach harten Auseinandersetzungen mit dem Berliner Senat bekam die Genossenschaft den Zuschlag für den Gewerbehof. Mit dem Kauf der Immobilie Saarbrücker Straße 24 im Jahr 2003 wurde aus einer Genossenschaft im Wartestand eine vollwertige Genossenschaft mit Geschäftstätigkeit. Der bisherige Vorsitzende Klaus Lemmnitz wurde vom Aufsichtsrat zum geschäftsführenden Vorsitzenden berufen. Die Verträge zwischen der Genossenschaft und dem Architekturbüro Stefan Klinkenberg wurden abgeschlossen. Die Kreditverträge für die ersten Bauabschnitte wurden mit der Berliner Volksbank unterzeichnet.

Es begann eine interessante, aber auch arbeitsintensive Zeit, die durch Probleme und Erfolge gekennzeichnet war. Ein Arbeits- und Bauausschuss war wichtig zur Information und zur Diskussion mit den Genossenschaftsmitgliedern. 15 Jahre lang und über etliche Bauabschnitte hinweg wurden die alten Gebäude nach ökologischen und sozialen Gesichtspunkten saniert. Der Neubau wurde auf der Grundlage eines Erbpachtvertrages mit der Genossenschaft von einer Baugruppe, bestehend aus unterschiedlichen Firmen, errichtet. Einige Mitglieder der Baugruppe wurden Mitglieder der Genossenschaft, was den Zusammenhalt und die Kompetenz der Genossenschaft gestärkt hat. Das Ergebnis kann sich sehen lassen, wie wir immer wieder von Gästen des Gewerbehofes hören.



## Die Bedeutung von Genossenschaften

Genossenschaften müssen wirtschaftlich arbeitende Unternehmen sein, die eine Gewinnerzielungsabsicht verfolgen, ohne nach einem Maximalprofit zu streben. Gleichzeitig verfolgen eG soziale, ökologische und kulturelle Ziele. Dazu gehören der solidarische Umgang und die Kooperation der Genossenschaftsmitglieder untereinander, was wiederum eine ökonomische Stärkung und die Schaffung von Arbeitsplätzen herbeiführen kann. Der schonende Umgang mit Ressourcen, die ökologische Energieerzeugung sowie die Bewahrung von Natur und Umwelt sind Programm. Genossenschaftliche Zielsetzungen beinhalten außerdem wirtschaftsdemokratische und solidarische Projekte. Ein kulturvolles Zusammenleben und die Förderung von Kultur und Bildung haben einen hohen Stellenwert.

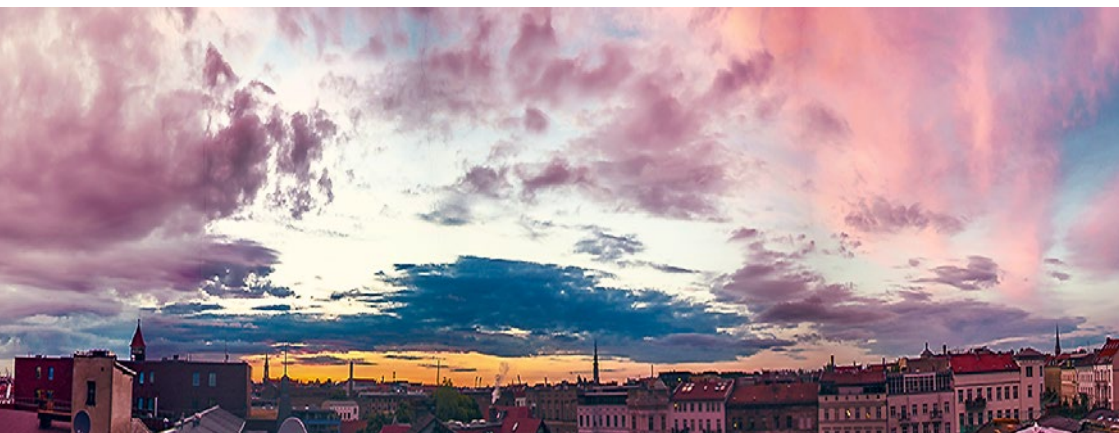
Alle diese Ziele verfolgt unsere Genossenschaft seit über 25 Jahren mit Erfolg. Wir sind ein echtes Einheits- und weltoffenes Projekt.



### **Beispiele für die Unterstützung von kulturellen Projekten durch die Genossenschaft:**

- Ausstellungen („Rockin’ Hotrod Decadence“, „72-Stunden-Berlin“ u.a.), Modenschau, Theater („DerKick“, Gorki-Theater) und Installation/Tanzperformance in der ehemaligen Hochgarage von Haus A
- Theateraufführung des Gefängnistheaters AufBruch, regelmäßige Kunstausstellungen von Glue (Claartje van Haafden und DAG), Tanzperformances von tanzArpatment, Technoveranstaltungen in den Kellerräumen
- Film-/Fotoproduktionen im Keller, auf dem Hof und Dach von Haus C
- Unterstützung des Kunst- & Kulturvereins Werketage e.V. (regelmäßig stattfindende Lesungen, Ausstellungen, Konzerte)
- Unterstützung des Rock n’ Roll-Clubs Roadrunner’s Paradise
- Unterstützung der KINO-Bar in der Königstadt





# ZUKÜNFTIGE HERAUSFORDERUNGEN

## ZUKUNFT GEMEINSAM GESTALTEN

Der Erfolg unserer Genossenschaft bestätigt das Potential genossenschaftlichen Engagements. Das Erreichte, insbesondere die hohe Standortqualität bei langfristig günstigen Mieten, bietet den Mitgliedern eine sichere Basis für die Zukunft, die es zu bewahren gilt.



Nachdem wir alle Bauverpflichtungen aus dem Kaufvertrag erfüllt und uns wirtschaftlich konsolidiert haben, gilt es, diesen Standort in seiner Einzigartigkeit für zukünftige Generationen Gewerbetreibender zu erhalten, sprich: die bunte Mischung aus Betrieben und unterschiedlichen Formen der Nutzung sowie – als Grundvoraussetzung dafür – die differenzierten, dauerhaft günstigen Mieten und die attraktive Arbeitsumgebung, die auch kulturelle Angebote einschließt (etwa die Kunstausstellungen in den Gewölbekellern, die Kunst-Events in der Werketage und die anspruchsvollen Filme der KINO-Bar in der Königstadt).



Barbara Tucholke, Öl auf Leinwand, 100 x 100 cm, 2003



## Fehlentwicklungen vorbeugen

Die Corona-Krise haben wir hoffentlich überstanden. Neue Krisen als Folge des Ukraine-Krieges zeichnen sich ab. Jetzt gilt es, das Erreichte auch unter ungünstigeren wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu bewahren und potentiellen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken, wie zum Beispiel:

- einer nicht genehmigten Untervermietung als „Geschäftsmodell“ zur Gewinnerzielung
- schleichenden Nutzungsänderungen hin zu mehr Büronutzung, die die Nutzungsvielfalt gefährden
- dem Auseinanderfallen der Identität von Mitgliedschaft und Nutzerschaft
- einer „Entpersonalisierung“ und Anonymisierung unserer Genossenschaft durch zunehmende Mitgliedschaften von juristischen Personen, beispielsweise GmbHs
- der zunehmenden Hofnutzung durch sich nicht regelkonform verhaltende Jugendliche, ohne dass dadurch die freie und offene Atmosphäre des Gewerbehofes zerstört wird, die wir alle so schätzen.

Das sind Fragen, die gerne ignoriert werden, weil sie nicht in das ansonsten so harmonische und solidarische Bild unserer Genossenschaft passen. Aber man sollte sie im Auge behalten und eine Reaktion darauf in Form von entsprechenden Änderungen der Satzung und der Nutzungsverträge vorbereiten.



Neue Pflanz-/Sitzkästen, aufgestellt 2013

## Wünschenswerte Zukunft gestalten

Die Gestaltung der Zukunft unserer Genossenschaft darf sich aber nicht auf die Abwehr von potentiellen Fehlentwicklungen beschränken. Die Leitungsgremien und jedes einzelne Mitglied sollten sich vielmehr fragen, was sie dazu beitragen können:

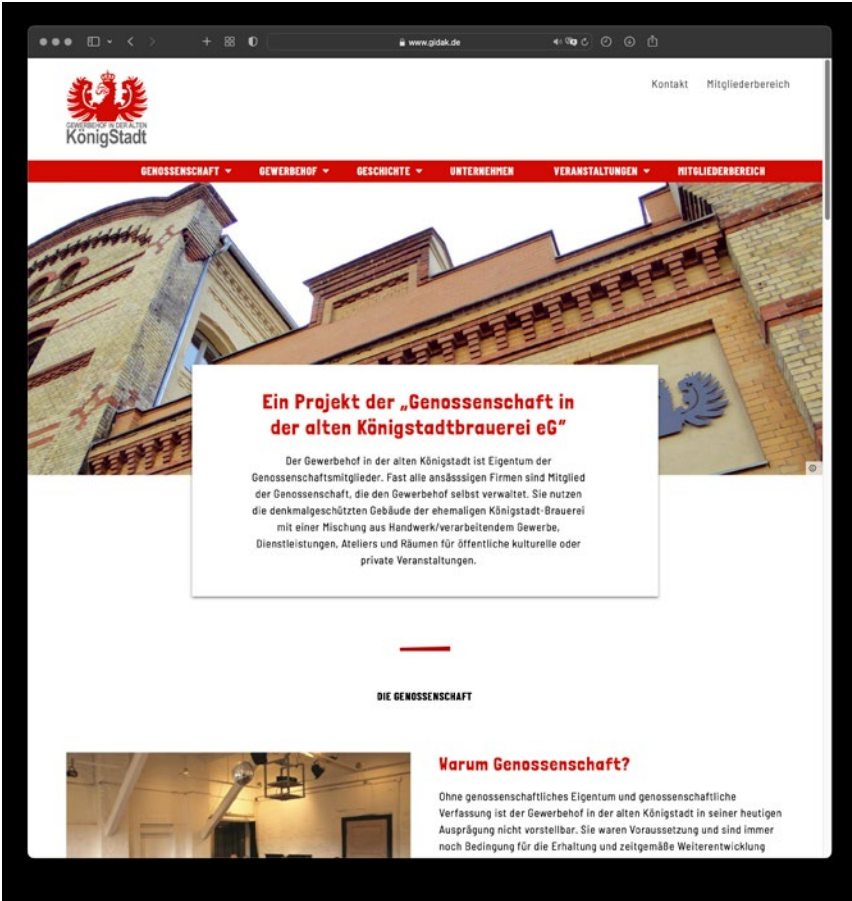
- dass der Genossenschaftsgedanke, d.h. das persönliche und solidarische Miteinander, die gegenseitige Verbundenheit hochgehalten wird und nicht einem Inhaberwechsel bei den Mitgliedsfirmen zum Opfer fällt
- dass die neuen Genossenschaftsmitglieder sich nicht nur über die günstige Miete und das schöne Arbeitsumfeld freuen, sondern sich mit neuem Schwung in die Gremienarbeit und in gemeinschaftliche Aktivitäten einbringen
- dass die KulturKantine ihrer Bedeutung als zentraler Kommunikationsort der Genossenschaft und des Gewerbehofes noch besser gerecht



Vor der neuen KulturKantine, 2019

wird – ein Versprechen, dass sie m. E. noch nicht vollständig eingelöst hat. Gerade im Sommer wünschen sich viele, hier mit Kolleg:innen und Genoss:innen den Arbeitstag bei einem kühlen Getränk und Snack ausklingen zu lassen

- dass, sofern uns weitere Corona-Wellen mit Lockdowns erspart bleiben, wieder mehr kulturelle Veranstaltungen und Feiern stattfinden, die Genossenschaftsmitglieder und Beschäftigte zusammenbringen und das Wir-Gefühl stärken – besonders wichtig ist dies für die neu hinzukommenden Mitglieder, denen die gemeinsame Erfahrung der Aufbaujahre, die ja besonders zusammenschweißt, fehlt
- dass das Interesse der Mitgliedsfirmen aneinander und ihr Wissen übereinander zunimmt, dass Potentiale und Synergien erkannt und genutzt werden
- dass die neue Geschäftsführung und die Mitarbeiter:innen der Geschäftsstelle es schaffen, neue effektivere Kommunikationsstrukturen



Neue Webseite der Genossenschaft, gestaltet und programmiert von wegwerk.

aufzubauen, die die Mitglieder noch besser erreichen und noch stärker als bislang zum Engagement und gegenseitigen Kennenlernen bewegen

- dass diese Genossenschaft auf Dauer nicht nur sich selbst genug ist, sozusagen als Insel der Glückseligen, sondern ein neues Projekt an einem weiteren Standort in Angriff nimmt – am besten in Kooperation mit einer Wohnungsgenossenschaft zur wechselseitigen Versorgung mit Wohn- bzw. Gewerberaum (in diesem Zusammenhang sollte man das Nachbargrundstück Straßburger Str. 56 im Auge behalten, falls es irgendwann nicht mehr vom Land Berlin benötigt wird)
- dass das Land Berlin Genossenschaften und Genossenschaftsinitiativen, die Gewerberaum für Handwerk, soziale und andere Dienstleistungen, Kunst und Kultur in der Innenstadt erhalten und schaffen möchten, in Zukunft massiv unterstützt, etwa durch Genossenschaftsanteilsförderung, Bestandserwerbbsförderung, Eigenkapitalersatzmittel, Vergabe landeseigener Grundstücke zu günstigen Kauf- oder Erbbaurechtskonditionen oder mit Investitionszulagen.

Was die bauliche Entwicklung anbelangt, sind weitere technische Maßnahmen wünschenswert, die zum Klimaschutz beitragen und zugleich die Betriebskosten senken, wie zum Beispiel:

- weitere Photovoltaikanlagen im Zuge des Neubaus/Umbaus des Daches von Haus C sowie auf den übrigen Dächern, sofern geeignet
- die Nutzung der Kellerkühle für die Raumluft- und Serverkühlung
- die Regenwassersammlung und -nutzung für Bewässerungszwecke. ■



# Die Mischung macht's

**Das soziale Miteinander macht uns stärker**





Ladezone vor Haus C und Werkstatt von Dida Holz

# HANDWERK/ VERARBEITENDES GEWERBE

Es war und ist erklärtes Ziel der Genossenschaft, produzierendes Gewerbe in Mitte zu halten und zu fördern ...



## **ART PASSEPARTOUT GmbH**

Bilderrahmung

Verständnis für das Kunstwerk ist für uns die Voraussetzung für eine perfekte Rahmung. Der Rahmen soll das Kunstwerk unterstützen – den Blick auf das Wesentliche lenken. Die Herstellung der Bilderrahmen erfolgt in Tischler-Qualität, der Umgang mit den uns anvertrauten Kunstwerken unter höchsten konservatorischen Gesichtspunkten. Alle verwendeten Materialien entsprechen diesen Anforderungen. Unser nationaler und internationaler Kundenkreis umfasst KünstlerInnen, Galerien, Museen sowie private und institutionelle Sammlungen.

## **Dida Holz GbR, Windel/Eberhardt**

Spiel-/Freiraumgestaltung | Stadtmöbel und LandArt

Spielraumkonzepte entwerfen, anfertigen und aufbauen, über 300 Spiel- und Stadtplätze von den Azoren über Portugal, Frankreich, Österreich und Deutschland. Mit dem Spielraumpreis 2011 ausgezeichnet, mit mehreren Kunstobjekten im Berliner Stadtraum und in der Feldberger Seenplatte vertreten. Der schönste Beruf der Welt am schönsten Ort der Welt. Seit 1993 auf dem Gelände der Königstadtbrauerei, Gründungsmitglied der Genossenschaft und Mitglied der Werketage.

## **Falk Donner**

Brunnenbau

Seit 1996 ist die Firma Brunnenbau Falk Donner im Gewerbehof ansässig und in Berlin und Brandenburg im Bereich Brunnenbau, Bohrtechnik und Beregnungsanlagen unternehmerisch tätig.



Eingang Geschäftsstelle, Hofwerkstatt in der Königstadt, Siegmar Prätör

### Hofwerkstatt in der Königstadt

Fahrzeugrestaurierung

Seit ca. 15 Jahren betreibt der aus dem Thüringischen stammende Wahlberliner Siegmar Prätör unweit der historischen Mitte der deutschen Hauptstadt seine in mehr als einer Hinsicht ungewöhnliche Werkstatt; er selber würde sie wohl eher, traditionsverbunden wie er einmal ist, eine „Schmiede“ nennen. Und dies als gelernter Landmaschinenschlosser auch mit einigem historischen Recht. Unweit des großstädtischen Trubels, ihn kaum wahrnehmend, und doch ganz in seiner unmittelbaren Nachbarschaft, geht der Mann einer sehr komplexen Arbeit mit bemerkenswerter Passion, Ruhe und Entschlossenheit nach. Seine Passion und mehr noch seine handwerkliche Begabung ließen ihm das zur Lebensaufgabe werden, was nur unvollkommen die Ausdrücke „Autoreparatur“ oder „Automobilrestaurierung“ beschreiben: Prätör ist eine Art Gesamtkunstwerk handwerklicher Fähigkeiten; wäre die Welt ein Automobil, wäre die Welt ein Oldtimer, er hätte das Zeug dazu, sie zu reparieren! (Ralf Frodermann, Erbacher Rede 2008)

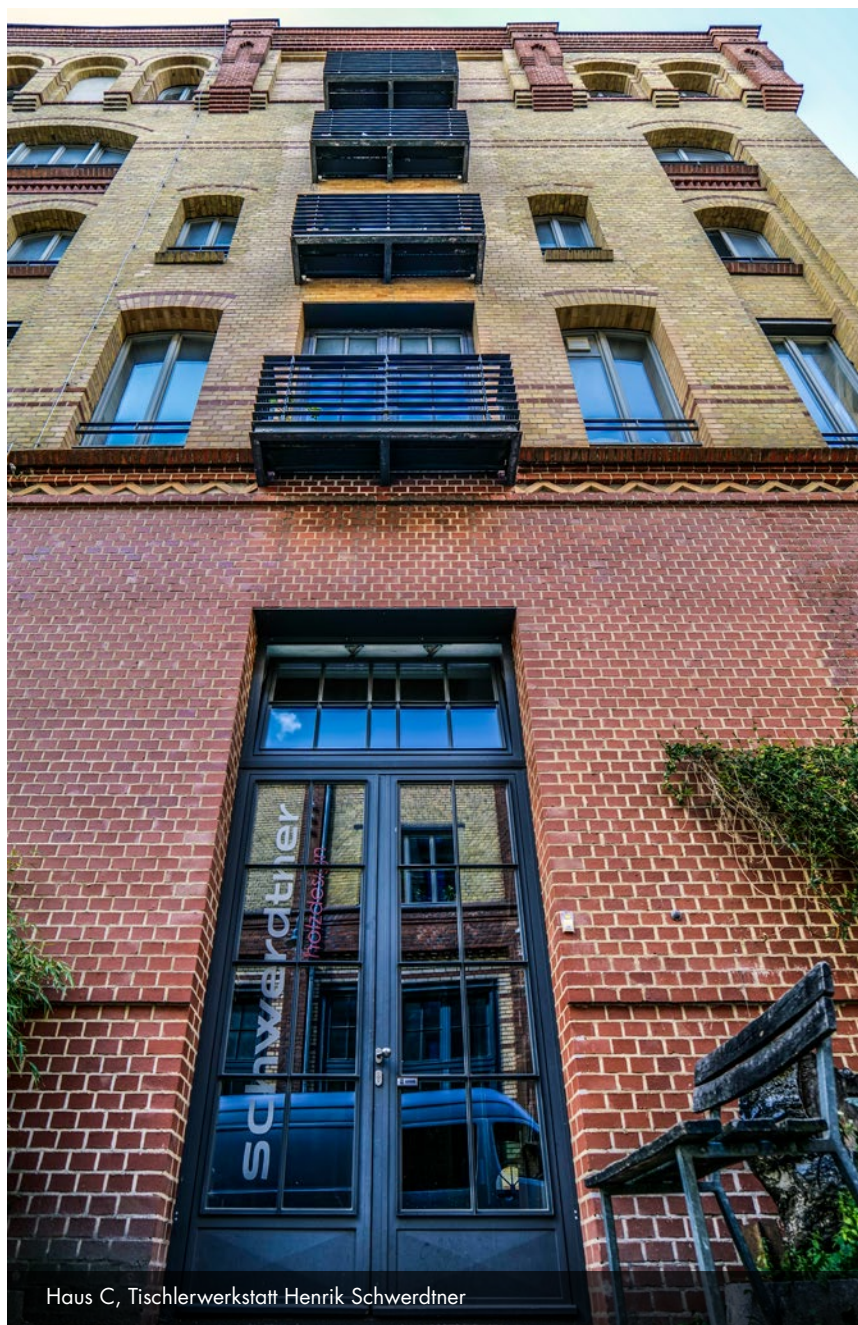


Innenhof zwischen Haus C/D, 2004

### **ODS Textildruck**

Textildruckerei

Seit 30 Jahren beglücken wir unsere Kunden mit frisch Gedrucktem auf verschiedensten Textilien. Von preiswerter Promotionware bis zu hochqualitativen Textilien aus zertifizierter Biobaumwolle haben wir alles im Sortiment. Von Kleinauflagen bis zu Großserien drucken wir umweltbewusst per Siebdruck, DTG Digitalem Direktdruck, DTF Direct To Foil Transfer, Flex- oder auch Fox-transfer, schnell und unkompliziert Ihr Motiv auf Ihr Wunschtextil. Persönliche Beratung, sehr großes Sortiment, nachhaltige Druckverfahren, zertifizierte Bio Textilien, schneller Druck.



Haus C, Tischlerwerkstatt Henrik Schwerdtner

## **Ragnar und Bettina Hayn**

Geigenbau & Restaurierung

Die Arbeit an einem Instrument beginnt mit der Auswahl der passenden Materialien. Für die Instrumente werden nur die besten verwendet. In der Werkstatt von Ragnar und Bettina Hayn werden seit 2005 Geigen, Bratschen und Celli auf höchstem Niveau gebaut. Hayn ist eine der führenden Werkstätten für zeitgenössischen Geigenbau. Viele professionelle Musiker, Solisten und Orchester weltweit schätzen die Hayn-Instrumente. Mittlerweile sind hier 210 Instrumente entstanden, die in der ganzen Welt gespielt werden.

## **Stark Stromtechnik GmbH**

Elektroinstallation

Das Unternehmen wurde 1997 gegründet und ist seit dieser Zeit auf diesem Gewerbehof ansässig. Es sind durchschnittlich 16 Mitarbeiter, darunter Meister, Elektroinstallateure, Elektroniker, Bürokauffrau und Auszubildende im Unternehmen beschäftigt. Wir arbeiten in den Bereichen: Errichtung, Wartung und Instandsetzung von Niederspannungsschaltanlagen, Gefahrenmeldeanlagen und Kommunikationsanlagen. Ausführungsorte sind Industriebauten, Schulen, Kindertagesstätten und Bürohäuser.

## **Tischlermeister Henrik Schwerdtner**

Meisterwerkstatt für Möbel und Wohndesign

schwerdtner holzdesign – das bedeutet: solides Handwerk und kreatives Gestalten. Einzeilmöbel und Einbauten vor allem sind es, die nicht nur passgenau, sondern auch mit stilistischer Sorgfalt angefertigt werden. Hier entstehen Unikate – ganz nach Ihren Vorgaben und nach präziser Abwägen aller Umstände und Möglichkeiten – in solider handwerklicher Qualität. Ihre Wünsche und Ihre Ideen sind die Basis für gemeinsame Überlegungen zu einer Umsetzung, die gleichermaßen ästhetische wie technische Aspekte berücksichtigt.



Innenhof, 2022

# DIENSTLEISTUNG

Handwerk und Dienstleistung gehen bei uns Hand in Hand und unterstützen sich gegenseitig. So werden auch die verschiedenartigen Flächen optimal genutzt ...

### **BikeTaxi 4 Media GmbH**

Fahrradtaxi Betrieb

BikeTaxi ist der größte deutsche Fahrradtaxi-Betrieb. Erfolgsrezept ist die Verschmelzung von auffälliger Werbung, ökologischem Transport und einem individuellen Erlebnis. Die ersten Aktivitäten von BikeTaxi gehen auf das Jahr 2002 in Potsdam zurück. Durch den Zusammenschluss mit einem anderen Unternehmen gelang BikeTaxi der Einstieg in den Berliner Markt. Inzwischen ist die BikeTaxi 4 Media GmbH nicht mehr aus dem Stadtbild wegzudenken. BikeTaxi ist Partner für spannende Events, auffallende Werbung und besondere Promotions.

### **Freiraum Projekt GmbH**

Bauträgergesellschaft – Planung, Ausführung, Service

Die Freiraum Projekt GmbH plant und realisiert auf der Basis jahrelanger Erfahrung Bauprojekte in effizienter Weise. Unsere Aufgabengebiete umfassen Projektentwicklung und -betreuung von der Planung bis zum schlüsselfertigen Objekt. Wir bieten zudem Leistungen wie Energiekonzepte, Immobilienbewertung, Investorenaquise bei Neu- und Umbauten und Sanierungen. Wir haben seit 25 Jahren umfangreiche Erfahrungen in der Planung und Ausführung von Bauprojekten. Das ist die Voraussetzung für zielsichere Lösungen bei kurzen Bauzeiten. Auf Änderungswünsche, die sich während der Bauzeit ergeben, können wir deshalb schnell und flexibel reagieren.

### **Frey Steuerberatungsgesellschaft mbH**

Steuerberater, Dipl.-Wirtschaftsjurist (FH) Frederik Frey

Wir sind seit 2012 mit unserer Steuerkanzlei auf dem Gewerbehof ansässig und bieten neben der reinen Steuerberatung auch ein vielseitiges Coaching- und Beratungsprogramm an. Unser sympathisches 18-köpfiges Team steht Ihnen gern mit Rat und Tat zur Seite.



Entwurf des Architekturbüros Klinkenberg, Haus B

### **Genossenschaft in der alten Königstadtbrauerei eG**

Geschäftsstelle (Genossenschafts- und Gewerbehofverwaltung)

Die Geschäftsstelle organisiert zum einen die genossenschaftliche Selbstverwaltung (Mitgliederverwaltung, Gremiensitzungen etc.). Zum anderen ist sie für die Hausverwaltung zuständig, d.h. die Genossenschaft verwaltet den Gewerbehof selbst und nimmt alle Rechte und Pflichten einer Vermieterin wahr (Nutzungsvertragsmanagement, Wartung- und Instandhaltung usw.). Darüber hinaus beschäftigt sie zwei (Teizeit-)Hausmeister, die im Havariefall unbürokratisch und schnell helfen und kleinere Instandsetzungsarbeiten erledigen.

### **Hire a Doctor Group, abamedis GmbH, AnästhesieAgentur**

Personaldienstleister im Gesundheitswesen

Wir vermitteln seit 2005 Ärztinnen und Ärzte aller Fachrichtungen, Pflege- und Rettungsfachpersonal sowie andere medizinische und therapeutische Fachkräfte für kurzfristige Vertretungen in Krankenhäusern, (Reha-)Kliniken,





Unsere Nachbarn, ehem. Mälzereigebäude, 2009

Arztpraxen, Pflegeeinrichtungen und Rettungsdiensten. Unsere vermittelten Fachkräfte unterstützen die festen Teams in den medizinischen Einrichtungen, wenn das Stammpersonal in Ferienzeiten, bei hohen Krankheitsständen oder Belastungsspitzen knapp ist. Sie leisten damit einen wertvollen Beitrag zur Patientenversorgung. Mit individuellen Arbeitszeitmodellen, übertariflichen Konditionen und einer hohen Wertschätzung bieten wir unseren Mitarbeitenden ein Maximum an Flexibilität und Zufriedenheit. Darüber hinaus unterstützen wir Gesundheitseinrichtungen bei der Besetzung von Fach- und Führungspositionen im ärztlichen und nicht-medizinischen Bereich.

## **S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH**

Stadtplanungsunternehmen

Die S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH arbeitet seit mehr als 35 Jahren nach den Grundsätzen der behutsamen Stadterneuerung und setzt sich für eine soziale, gemeinwohl- und zukunftsorientierte Stadtentwicklung ein. Im Auftrag kommunaler Verwaltungen organisieren und moderieren wir als Sanierungs- oder Gebietsbeauftragte, Projektsteuerin und Gutachterin zahlreiche Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsprozesse. Viele Projekte werden mit Hilfe der Programme der Bund-Länder-finanzierten Städtebauförderung umgesetzt. Wir unterstützen Planungsprozesse im Land Berlin sowie in zahlreichen Städten und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen, Brandenburg und anderen Bundesländern – direkt vor Ort in einem der Stadtteilbüros oder von unserem Hauptsitz, hier auf dem Genossenschaftshof. Mit rund 60 Mitarbeiter\*innen verschiedener Disziplinen setzen wir mit Fachkenntnis und Begeisterung Planungs- und Partizipationsprozesse mit den Menschen vor Ort und weiteren Akteur\*innen zur Gestaltung lebenswerter Stadträume um.

## **Velokonzept GmbH**

Plattform fürs Fahrrad und die aktive Mobilität

Velokonzept GmbH ist die Plattform für Fahrrad und aktive Mobilität in Deutschland. Als Vorreiterin für eine lebenswerte und nachhaltige Mobilität konzipiert und organisiert Velokonzept seit über 20 Jahren Publikumsfestivals, Fachkonferenzen und Netzwerkformate. Zudem berät Velokonzept Entscheidungsträger:innen aus Wirtschaft und Politik und ist aktive Partnerin für Innovation und gesellschaftlichen Wandel. Velokonzept wird seit 2020 als Unternehmen in Verantwortungseigentum nach den Grundsätzen der Soziokratie geführt. Alle Mitarbeiter:innen sind in Entscheidungsprozesse involviert und können wesentliche Schritte des Unternehmens mitbestimmen. Damit stellt Velokonzept die Mission über rein wirtschaftliche Ziele, wenn es heißt: „Wir machen Radfahren und Zufußgehen zur Normalität für alle“.



Haus F, kurz nach der Fertigstellung 2017



Modeschau, 2005 in der ehem. Hochgarage im Haus A

# KREATIVWIRTSCHAFT

Neben Nachhaltigkeit ist auch die Förderung von Kunst & Kultur eine Herzensangelegenheit der Genossenschaft ...

## **Anja Dührberg Casting**

Casting

1997 gegründet, gehört Anja Dührberg Casting inzwischen zu einer der renommiertesten Adressen für die Besetzung nationaler und internationaler Serien, Fernseh- und Kinofilme. 2000 erhielt sie für ihre Arbeit den Castingpreis der Cologne Conference. 2018 bekam sie für die Serie "Bad Banks" den Castingpreis der Deutschen Akademie für Fernsehen. Seit 2015 ist sie Mitglied der Deutschen Akademie für Film und seit 2020 Mitglied der Academy of Motion Picture Arts Science. Filmographie (Auswahl): „Munich – The Edge of War“// „Contra“// „Je suis Karl“// „Ich bin dein Mensch“// „Drei Tage in Quiberon“// „In den Gängen“// „Ein verborgenes Leben“.

## **Archimedes Exhibitions**

Innovative Science and Brand Experiences

Archimedes Exhibitions ist eine international ausgerichtete Berliner Kreativagentur für Wissenschaft, Wirtschaft, Politik und Kultur. Seit 1996 erstellt Archimedes weltweit Ausstellungen, Brand Spaces und interaktive Installationen für namhafte Unternehmen, Science Center, Museen, Wissenschaftsorganisationen und politische Einrichtungen. Das internationale Team setzt sich zusammen aus den Bereichen Architektur, Grafik, Szenografie, Software-Entwicklung, Produktdesign, Elektronik, Redaktion und vielen mehr. Mittlerweile haben über 20 Millionen Menschen die Ausstellungen in Europa, Asien, Afrika, Süd- und Nordamerika besucht.

## **Atelier Auftragsmalerei Kwast**

Theater-, Film-, Wand- und Fassadenmalerei

Das Atelier Kwast arbeitet für Sie in allen Techniken und allen Größen. Der studierte Theatermaler arbeitet seit 30 Jahren erfolgreich in diesem Beruf. In dieser Zeit war er an vielen großen Theatern tätig, teilweise als Malsaalvorstand. Nebenher leitete er auch Zeichenkurse und betreute Studenten als Dozent an der Universität der Künste Berlin. Seit 2004 arbeitet er freiberuflich als Auftragsmaler und bietet neben der Theatermalerei viele weitere Arbeitsfelder an, z. B. auch Porträtmalerei.

## Filmgalerie 451

Produktion | Kinoverleih | DVD Label

Seit mehr als 30 Jahren, 17 davon in der Genossenschaft, ist die Filmgalerie 451 ein Raum für Filmkunst und Off-Filme. Unsere Mission ist es gute, seltene und besondere Filme zu entdecken und verfügbar zu machen. Nach Möglichkeit präsentieren wir das gesamte Werk einer Regisseurin oder eines Regisseurs, aber genauso gerne einzelne Filmperlen. Eine Stärke des Programms der Filmgalerie 451 besteht aus der Kombination von Produktion und Verleih und den daraus entstandenen Netzwerken.

## interfilm Berlin Management GmbH

Alexander Stein / Heinz Hermanns

interfilm Berlin ist spezialisiert auf die Konzeption und Umsetzung von öffentlichkeitswirksamen Kurzfilmwettbewerben und Kooperationsideen rund um ein spezifisches Thema oder Produkt. Je nach Bedarf nutzen wir hierzu unsere lokalen, nationalen und internationalen Kontakte. Die so entstehenden Wettbewerbe und Projekte krönen meist ein Festival oder Event. Wir verstehen es, Events durch innovative Konzepte zum Außergewöhnlichen aufzuwerten und breitenwirksam zu kommunizieren. Unser Gespür für die Realisierung innovativer medialer Strategien beruht hierbei auf langjährigen Erfahrungen, intensiven Kontakten zu Kultur-, Film- und Kurzfilminstitutionen sowie unserem umfangreichen Kurzfilmarchiv. Zahlreiche Partnerschaften und Kooperationen der unterschiedlichsten Art belegen den Erfolg der von uns entwickelten Strategien und Projekte. Mit Spielfilmen, Animationen, Kunstfilmen und Dokumentarfilmen beweisen wir immer wieder aufs Neue, dass die filmische Kurzform Zuschauer nicht nur begeistert, sie vielmehr auch als Marke bereichert: Stets fit für den nächsten Film und die nächste Aktion – Kurzfilme stärken die Strategien und Maßnahmen, in deren Rahmen sie platziert sind.

## ixform werkstätten

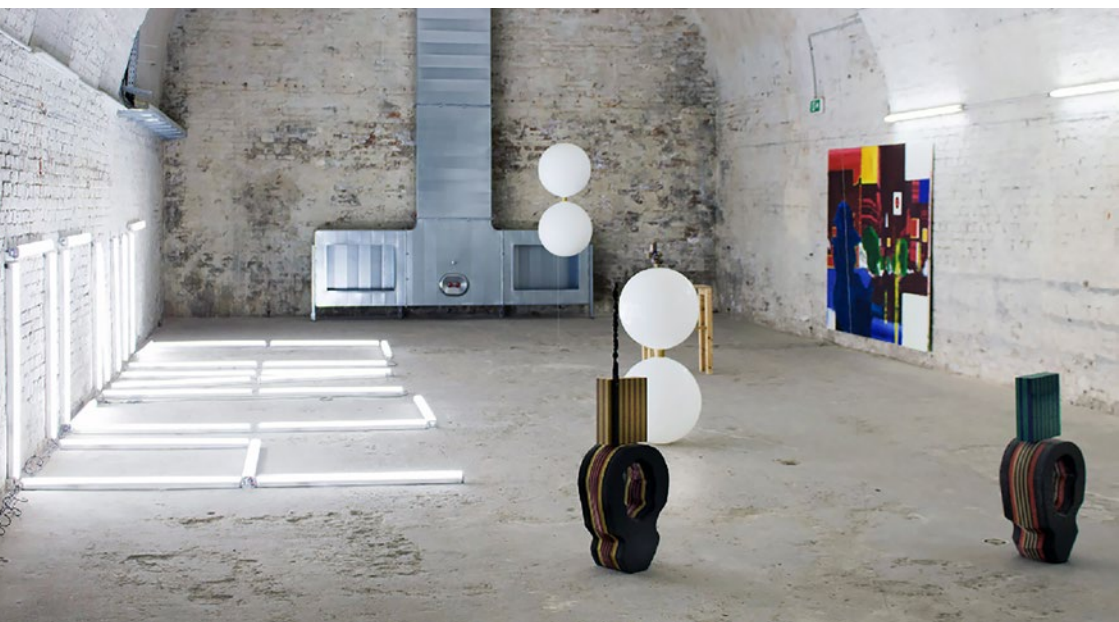
Modelle, Replika, Plastik, Unikate

Wir realisieren seit 25 Jahren mit einem erprobten und kreativen Netzwerk vielfältige Projekte in den Bereichen Modellbau, Replika, Unikate, Plastik,



Gefängnistheater aufBruch in den Brauereikellern, 2018

Bühnenbau und diverse Installationen. Bei jedem neuen Projekt schöpfen wir aus einem gemeinsamen Pool an Erfahrungen und Wissen und kommen so zu einer geeigneten Lösung. Wir arbeiten unter anderem für Theater, Museen, Institutionen, Agenturen und die verschiedensten kreativen Köpfe. Komplexe Aufgabenstellungen und die Verwendung diverser Materialien sind eine willkommene Herausforderung für uns. Seit 16 Jahren sind wir ein engagierter Teil dieser kunterbunten Gemeinschaft und freuen uns auf neue Kontakte und spannende Projekte.



Ausstellung von glue by DAG, 2022 im Gewölbekeller

## JM MOVIE CONSTRUCTION

Jens Müller

## Jörn Bathke

Innenarchitekt

Jörn Bathke entwirft, gestaltet, plant und realisiert seit über 20 Jahren Apotheken, Praxen, Häuser und vieles mehr. Mittlerweile sind von ihm über 400 Referenzen in der gesamten Bundesrepublik verteilt. Jede Apothekeneinrichtung erfährt während der kreativen Innengestaltung viel Liebe im Detail. Seine freie Gestaltung während des Innenausbau, der kleinen und großen Arztpraxen, selbst die der Ferienhäuser, überzeugt durch einladenden Charme und schlichtes Design. In seinen Konzepten geht es ihm um bedingungslos praktische, ästhetische Fragen und vor allem um Identifikation.



## KARAKTER

Visual Development für Videospiele

KARAKTER wurde von drei jungen Designern 2008 in Amsterdam gegründet. Die Vision: Im Videospiebereich die Klassiker von morgen zu erschaffen, indem sie Story, Logik, Marke und Ästhetik zu einem unwiderstehlichen Ganzen verweben. Als in Amsterdam der Platz knapp wurde, siedelte KARAKTER 2010 nach Berlin um. Hier wurden sie Mitglieder der GidaK. Die alte Brauereidarre, früher Atelier des Kunstmalers Lamsfuß, bauten sie über Jahre nach eigenen Bedürfnissen aus, stets nach dem Motto, nicht Kunden gilt es zu beeindrucken, sondern Designern inspirierenden Raum zur Entfaltung zu bieten. Heute beschäftigt KARAKTER auf zwei Etagen über 20 feste Mitarbeiter. Die wichtigsten Spielehersteller der Welt verlassen sich auf KARAKTERs Arbeiten bei der Produktion von Erfolgstiteln wie „Horizon Zero Dawn“, „Call of Duty: Black Ops“, der Anno-Spieleserie oder der Fernsehserie „Game of Thrones“.

## KINO & BAR in der KÖNIGSTADT

Gesellschaft für Europäische Film- und Kinokultur in der Königstadt GmbH- Kino, Bar, Post-Produktionsstudio, Eventlocation

Filme, Drinks und 4K – die neue Location für Filmschaffende und Kinoliebhaber im Herzen Berlins. **Kino:** Klassiker, Aktuelles, Unbekanntes. Wir zeigen, was unterhält, zur Diskussion anregt, bewegt. Wir sind ein Ort, an dem die Kunst des Kinos im Mittelpunkt steht. Als Anlaufstelle für Festivals, themenspezifische Reihen und außergewöhnliche Abende bieten wir ein breit gefächertes und abwechslungsreiches Programm. Kino & Bar können Sie zum Zweck der Post-Produktion von Filmen und Videos, insbesondere für Color Grading, Filmabnahmen, Voraufführungen und Pressescreenings anmieten. **Bar:** In unserer Bar trifft Kulinarik auf Kultur – ein Ort zum Wohlfühlen und Genießen mit einer erlesenen Auswahl an Getränken. **Spezialangebote:** Ob für Festivals, Premieren, Presse- und Verleihvorführungen oder **private Anlässe:** unsere Kino- und Barräumlichkeiten können für jegliche Art Event, einzeln oder komplett, angemietet werden.



Ausstellung, 2008 in der ehem. KulturKantine (Haus C)

### **KulturKantine**

Café & Mittagstisch, Veranstaltungsräume

Die KulturKantine befindet sich seit 2008 auf dem Gewerbehof, zunächst unter dem Dach von Haus C, seit 2018 im ehemaligen Hofmeisterhaus der Königstadtbrauerei und in einem Neubau mit einer Terrasse und einem schönen Blick über den Hof. In zwei ineinander übergehenden Gasträumen bieten wir unter der Woche einen Mittagstisch an. Die KulturKantine kann außerdem exklusiv für Hochzeiten, Firmenevents, Familienfeiern und andere Veranstaltungen angemietet werden.

## LAVA

Laboratory for Visionary Architecture

2007 als internationale Denkfabrik und Netzwerk von Architekten gegründet, ist LAVA heute mit Büros in Berlin, Stuttgart und Sydney vertreten. Fokussiert auf Forschung und Design und der Annahme der Natur als Lernexempel, untersucht LAVA, wie sich unter Anwendung umweltfreundlicher Technologien eine lebenswerte Umgebung gestalten lässt. Immer mit dem Ziel, „Mehr mit Weniger“ zu schaffen: mehr Qualität (Raum, Gestaltung) bei weniger Einsatz von Material/Energie/Zeit/Kosten. Derzeit arbeitet ein internationales Team von 30 Personen am Standort Berlin an Projekten in Deutschland und im Nahen Osten. Der deutsche Pavillon für die EXPO 2020 wurde gerade fertiggestellt.

## movie members GmbH

Filmproduktion, Studio, Projektentwicklung, South East European Film Festival (SEEFF)

Die movie members GmbH wurde 1999 von Regisseur Harald Siebler in Berlin gegründet. Die Gesellschaft produziert Film-, Stream- und Multimediaproduktionen. movie members bildet den Rahmen für eine Vielzahl von Aktivitäten im kulturellen und sozialen Bereich. Nach der Herausbringung des Filmprojektes „GG 19 – 19 gute Gründe für die Demokratie“ 2007, wurden weitere Fiktion- und Dokumentarfilme, von der Idee bis zur Fertigstellung, produziert. Seit 2011 verfügt movie members über ein Studio für Film- und Photoshootings, Castings, Lese- und andere Proben. Seit 2016 organisiert und kuratiert die movie members das South East European Film Festival à Berlin (SEEFF) das 2023 bereits zum 5 Mal stattfinden wird. In Zusammenarbeit mit Partnern in 15 Osteuropäischen Ländern und dem Schwesterfestival in Paris werden aktuelle Feature- und Dokumentarfilme aus 15 Osteuropäischen Ländern gezeigt. Festival kino ist das Kino & Bar in der Königstadt, Festivalort der Genossenschaftliche Gewerbehof in der alten Königstadt.

## **PROPAGANDA B GbR**

Grafikagentur

Wir lieben Filme! Wir sind eine Kreativagentur aus Berlin, die auf Unterhaltungsmedien mit dem Schwerpunkt Film spezialisiert ist. Wir kreieren den Look für die Präsentation von Filmen und entwickeln entsprechend Kampagnen für den inländischen und internationalen Markt. Zu unseren Kunden gehören Filmemacher, Filmproduktionen, Kinoverleiher, Fernsehsender und Streamingportale sowie Partner aus den Bereichen Musik und Kultur. Wir bieten alle Facetten des gesamten Prozesses an: von der Entwicklung kreativer Konzepte bis zur Umsetzung der entsprechenden Print-, Outdoor- und Online-Kampagnen. Unser Anspruch ist die Suche nach individuellen und wirkungsvollen Lösungen, zugeschnitten auf Produkt und Publikum.

## **Road Movies, Wenders Images, Wim Wenders Stiftung**

Filmproduktion, Photostudio, Filmstiftung

Road Movies wurde 1976 als „Road Movies Filmproduktion“ von Wim Wenders ins Leben gerufen. Seitdem hat die Berliner Firma über 100 nationale und internationale Arthausfilme produziert. Sie teilt ihre Büroräume mit der Wenders Images, dem Photostudio von Wim und Donata Wenders und der Wim Wenders Stiftung, die ihren Sitz in Düsseldorf hat und einen Teil ihrer Verwaltungsarbeit sowie die Restaurierung und Digitalisierung des filmischen Werkes von Wim Wenders von Berlin aus betreibt.

## **Roadrunners Rock & Motor Club**

Event- und Veranstaltungs-Location

Im März 2005 öffnete auf dem Gelände der Königstadtbrauerei in der Saarbrücker Str. 24 der Club und Veranstaltungsraum Roadrunners seine Türen. Bei der Gestaltung der Inneneinrichtung schenkte man dem Thema Motorsport viel Aufmerksamkeit. Viele Devotionalien aus privaten Sammlungen schmücken den Tresenbereich. Die Inneneinrichtung wird kontinuierlich ausgebessert und verfeinert. Der Roadrunners Club eignet sich besonders als Location für Betriebs- und Privatpartys und auch als Standort für Live-Konzerte. Außerdem ist der Club für geschlossene Veranstaltungen im VIP-Bereich sehr gut geeignet.



„Rockin' Hotrod Decadence“, 2008 in der ehem. Hochgarage im Haus A

### **Studio Mertens**

Metall- und Formenbau, Kunstproduktion und Restaurierung

Der seit 1995 freiberuflich tätige Autodidakt Nikolaus Mertens beherrscht den Umgang mit verschiedensten Materialien in vielen handwerklichen Bereichen. Er betreibt seit 16 Jahren in dieser Gemeinschaft eine kleine feine Werkstatt, in der viele Fragen kreativer Köpfe aus Kunst, Design und Ausstellungsbau zur technischen Realisierbarkeit ihrer Ideen und deren Werkschöpfung eine Antwort bekommen. Schwerpunkte sind der präzise Metallbau, Modell- und Formenbau, Kleinserien aus faserverstärkten Betonen und Reaktionsharzen, Kunstproduktion und Restaurierung.



Ausstellung „Empfängnis“, 2019 im Gewölbekeller

### **think moto GmbH**

Digitale Marken, Produkte und Services

ist eine Design- und Innovationsagentur. Wir helfen Marken und Unternehmen, in einer sich schnell wandelnden Welt erfolgreich zu sein. Wir verbinden eine hohe markenstrategische Expertise mit Research- und Designkompetenz im Feld digitaler Nutzererlebnisse.

### **wegewerk.**

kommunikation für morgen.

ist eine auf Non-Profit-Kommunikation spezialisierte Digital- und Kampagnenagentur. Seit dem 1. Mai 2000 arbeitet das wegewerk gemeinsam mit Verbänden, NGOs, Gewerkschaften, Bildungs- und Forschungseinrichtungen, internationalen Organisationen, Politik und Verwaltung an Themen, die unsere Zukunft betreffen. Das inzwischen 40-köpfige Team besteht aus Generalist:innen, die Kommunikation als Ganzes verstehen: von der strategischen Planung



Lesebühne „DEO“ (Des Esels Ohr), 2022 in der Werketage

über die Kreation von Botschaften, Designs und technischen Lösungen bis hin zur Erfolgsanalyse. Print und Online, Strategie und Streuartikel, Technik und Tonfall – nachhaltig und aus einem Guss.

### **WERKETAGE Saarbrücker Straße eV**

Kunst- & Kulturverein

ist ein 1999 gegründeter, gemeinnütziger Verein zur »Förderung von Kunst, Design und Handwerk« in Berlin-Prenzlauer Berg. Dazu werden zehn Ateliers bereitgehalten und günstig vermietet, eine Gemeinschaftswerkstatt gestellt und eine Eventfläche für Ausstellungen, Lesungen, Konzerte, Workshops und andere Non-Profit-Events bespielt. Dies ermöglicht, gegenseitig voneinander zu lernen und zu einer neuen, gemeinsamen Qualität in der kreativen Arbeit zu gelangen. Zweck des Vereins ist darüber hinaus, die Vereinsmitglieder bei ihren Außenkontakten zu unterstützen und die Räumlichkeiten des Vereins zu einem Ort der Begegnung zu machen.



# Nachhaltigkeit

Wir leisten unseren Beitrag zur  
ökologischen Stadterneuerung







Innenhof zwischen den Häusern C und D

# NACHHALTIGKEIT

## BEGRIFFSVERSTÄNDNIS

Unser Verständnis von Nachhaltigkeit bezieht sich auf das sogenannte Drei-Säulen-Modell, demzufolge das Dach Nachhaltigkeit von den Säulen Ökonomie, Ökologie und Soziales getragen wird.

Bezogen auf die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft bedeutet das für uns

- in **ökonomischer** Hinsicht: unseren Mitgliedern dauerhaft kostengünstigen Gewerberaum, ein gesundheitsförderndes Arbeitsumfeld und erfolgsfördernde Infrastrukturen zur Verfügung zu stellen und Synergien zu fördern.
- in **sozialer** Hinsicht: Partizipation, Zusammenhalt, Kooperation und gegenseitige Unterstützung nicht nur in Krisensituationen zu stärken.
- in **ökologischer** Hinsicht: mit Energie und Ressourcen bei der Bautätigkeit und der Bewirtschaftung des Gewerbehofes sparsam umzugehen sowie Stadtklima und Artenvielfalt zu verbessern.

### **Realisierte und geplante Maßnahmen**

Auch unter den Bedingungen eines überwiegend frei finanzierten Projekts lassen sich ökologische Maßnahmen realisieren, die sich finanziell und/oder gesundheitlich auszahlen. Voraussetzung für

die erfolgreiche Umsetzung ist die frühe Einbindung der Nutzerschaft in die Planung. Erhöhte Wärmedämmstandards und eine energiesparende Beleuchtungstechnik haben außerdem in erheblichem Umfang die Betriebskosten reduziert.

In Kooperation mit der Technischen Hochschule Brandenburg wurden die Potentiale für die Abwärmenutzung und die solare Stromerzeugung untersucht. Dieser Analyse zufolge erscheinen die Abwärmenutzung aus einer Textildruckfirma und der Bau weiterer PV-Anlagen zur Eigenbedarfsdeckung sinnvoll.



Neue Pflanzkästen, 2013



Dachbegrünung und Photovoltaikanlage auf Haus D

## **Energieeinsparung und solare Stromerzeugung**

Dank der kompakten Gestalt der Neubauten, einer konsequenten Wärmedämmung der Schwachstellen und der Erneuerung von Fenstern und Außentüren der Altbauten haben wir einen niedrigen und umweltentlastenden Wärmebedarf erreicht. Zusätzlich ließen sich der Energiebedarf bzw. die Betriebskosten durch eine energiesparende LED-Beleuchtungstechnik senken.

Hinzu kommt, dass die Gewerbeflächen an das auf dem Nachbargrundstück befindliche erdgasbetriebene Blockheizkraftwerk angeschlossen sind, so dass die benötigte Raumwärme mittels Kraft-Wärme-Kopplung effizient und umweltschonend produziert werden kann.

Auf dem Dach von Haus D wurde eine Photovoltaikanlage errichtet, die im Durchschnitt pro Jahr ca. 9.500 kWh Strom erzeugt und damit ca. 5,3 t CO<sub>2</sub> einspart. Eine weitere, größere PV-Anlage ist für Haus C im Zusammenhang mit der Sanierung und dem Umbau des Daches geplant.



PV-Anlagenraum im Keller

Weitere Maßnahmen zur Energieeinsparung durch Nutzung produktionsbedingter Abwärme oder Nutzung des Temperaturgefälles Kellerluft-Außenluft zur Raumluft- und/oder Serverkühlung stehen auf unserer Agenda.

### **Regenwassersammlung und -versickerung**

Regenwassersammelanlagen und die Substitution von Trinkwasser durch Regenwasser (Toilettenspülung, Außenanlagenbewässerung) sind unter günstigen baulichen Umständen an der Grenze der Wirtschaftlichkeit – mit steigenden Wasser-/Abwassergebühren werden sie immer wirtschaftlicher. Der Verbrauch von Trinkwasser verringert sich dadurch um ca. 30%. Die Versickerung von Regenwasser auf dem Grundstück wird teilweise bereits praktiziert, die Regenwassersammlung für Bewässerungszwecke steht noch aus. Auf dem Hof und im Kellergeschoss gibt es genug Platz für das Aufstellen von Regenwassersammeltanks.



Unser Hausanschluss vom Blockheizkraftwerk auf dem Nachbargrundstück

### **Umweltverträgliche Baustoffe**

Grundsätzlich kommen nur solche Baustoffe zum Einsatz, die bei ihrer Gewinnung und Verarbeitung, beim Transport und bei der Nutzung, bei Wiederverwendung, Weiterverwendung und Entsorgung möglichst geringe Eingriffe in den Naturhaushalt bedeuten, möglichst wenig Energie benötigen, keine gesundheitsgefährdenden Potentiale enthalten und so insgesamt eine hohe Umweltverträglichkeit aufweisen. Der Einsatz ökologischer Baustoffe ist durch die größere Haltbarkeit und höhere sinnliche Qualität wirtschaftlich und – in unserem Fall – zudem denkmalpflegerisch geboten.



Seit 2020 bieten wir unseren Tiefgaragenbenutzern E-Auto-Ladeinfrastruktur

### **Müllvermeidung, Abfallrecycling**

Vermeidung und Trennung von Abfall sind für alle Mitgliedsfirmen selbstverständlich. Die technischen und baulichen Voraussetzungen dafür wurden geschaffen und werden nach Möglichkeit und Bedarf weiterentwickelt. Während der Bauzeit ließ sich der anfallende Bauschutt und Baumüll durch Vermeidung, Materialtrennung und – wo immer möglich – Wiederverwendung reduzieren.



Der große Pflanzcontainer vor der KulturKantine

## Verkehr

Das Grundstück ist hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Im Keller werden PKW-Stellplätze in begrenzter Zahl angeboten. Durch ein gutes und dezentrales Angebot an Fahrradständern ist ein Anreiz zur Benutzung des Fahrrades geschaffen. Zur Förderung des Einsatzes von E-Autos wurde 2021 in der Tiefgarage die Infrastruktur zum Laden für derzeit zwölf E-Autos hergestellt, bei Bedarf ist sie auf mindestens zwanzig ausbaubar.





Zweiter Innenhof – Zugang für BikeTaxi und Roadrunners

### **Grün- und Freiraumkonzept**

Obwohl das Grundstück zu großen Teilen versiegelt ist, die Kelleranlagen fortbestehen und die Freiflächen eine hohe Nutzungsdichte aufweisen, wurden – wo möglich und denkmalpflegerisch zulässig – Hof-, Fassaden- und Dachbegrünungsmaßnahmen realisiert, zum Teil in mobilen Pflanztrögen aus Holz, die zugleich als Sitzgelegenheiten dienen.

Durch Verdunstung und Staubbinding verbessern die Pflanzen das Mikroklima. Sie erhöhen die Aufenthaltsqualität für die Beschäftigten der ansässigen Unternehmen und die Habitatqualität für stadttangepasste Vogel- und Insektenarten (s. auch Artenschutz).



Kleine ökologische Nische an der Stirnseite von Haus C

## Artenschutz

Durch Altbausanierung und Neubau wird der Lebensraum von Wildtieren in der Stadt zunehmend eingeschränkt. Den Tieren werden Nist- und Aufenthaltsplätze sowie ihre Nahrungsgrundlage entzogen. Der Artenreichtum und die Population von Wildtieren gehen dadurch erheblich zurück.

Auf dem Gelände Saarbrücker Straße 24 sind geschützte Arten – Turmfalken, Mauersegler, Haussperlinge, Fledermäuse – ansässig. Im Rahmen der Sanierung wurden künstliche Nisthilfen eingebaut und bei der Anlage der Pflanzbeete sowie der Fassaden- und Dachbegrünung besonders auf die Nahrungsgrundlage der wild lebenden Vögel geachtet.



Nistkästen, Insektenhotels und Hochbeete werden nach und nach erweitert

## **Nutzerbeteiligung**

Akzeptanz und Erfolg ökologischer Maßnahmen hängen wesentlich von der Beteiligung der Nutzer:innen ab. Dazu gehören für uns umfassende Informationen über Kosten und Nutzen der jeweiligen Maßnahmen ebenso wie ein nachvollziehbares Abrechnungssystem, das den individuellen Vorteil deutlich macht.

Besonders hervorzuheben ist das Engagement von Leonie Wallisser. Durch ihr profundes Wissen im Bereich Permakultur und Urban Gardening verwandelt sie unseren Hof durch Hochbeete in einen Schau- und Lehrgarten par excellence. Pflege, Wasser und Zuwendung erhalten unsere ökologischen Nischen von Frederik Frey. ■



# Projektbeteiligte

die zum Erfolg unserer  
Genossenschaft beigetragen  
haben



# UNTERSTÜTZER

## POLITIK – FINANZIERUNG – UNTERNEHMEN

Über 25 Jahre begleiteten uns viele Menschen und Unternehmen, die an die Kraft und den Durchhaltewillen unserer Genossenschaft geglaubt haben. Ohne ihre tatkräftige Unterstützung würden wir heute nicht so dastehen, wie wir es tun.

Unser herzliches Dankeschön geht an ...

Projektentwicklung/Bauplanung/Grundstücksverwaltung:

**Stefan Klinkenberg und sein Team von Klinkenberg Architekten:  
Projektentwicklung, Bauplanung, Grundstücksverwaltung**  
(bis 2014 – danach Eigenverwaltung durch die Genossenschaft)

Das damalige Bezirksamt Prenzlauer Berg beauftragte im Jahr 1994 das Ingenieurbüro Dieter Burmeister mit der Erarbeitung eines Nutzungskonzepts für ein Existenz- und Gründerzentrum (EGIZ). Etwa zur gleichen Zeit erhielt das Architekturbüro Klinkenberg, Kampmann und Zobel den Auftrag, eine Machbarkeitsstudie für einen kommunalen Gewerbehof zu entwickeln. Beide Büros arbeiteten seinerzeit eng zusammen und erstellten



Unterlagen, die in das Entwicklungsprojekt von 2003 mit eingeflossen sind. Klaus Lemnitz war in die Entwicklung des EGIZ-Nutzungsprojekt einbezogen und fungierte als Moderator zwischen den beiden Büros.

Aus dieser Zeit rührt der Kontakt zu Stefan Klinkenberg, den wir als zielstrebigem, umgänglichen und kompetenten Menschen kennenlernen durften. Aufgrund der Tätigkeit seines Vaters in einem Genossenschaftsprüfverband und seiner Kontakte in die alternative und Genossenschaftsszene von West-Berlin konnte er uns oft mit Rat zur Seite stehen. Durch seine Tätigkeit als Projektentwickler und Architekt und außerdem als Mitglied der Volksbank eG hatte er darüber hinaus gute Kontakte zu einer Finanzinstitution, die einmal mit kleinen und für kleine Betriebe im Bereich Handwerk und Gewerbe gegründet worden war.

Als es in den Jahren 2001/2002 galt, einen Projektentwickler für das genossenschaftliche Erwerbs- und Bauvorhaben zu engagieren, entschieden sich der Vorstand und der Aufsichtsrat der Genossenschaft unter mehreren Bewerbern, nach Prüfung von realisierten Bauprojekten in den Bezirken Kreuzberg und Köpenick, für das Büro Klinkenberg und Architekten. Es wurde eine Vereinbarung auf Erfolg abgeschlossen, d.h. das Büro Klinkenberg erhielt den Auftrag, ein Projekt mit Bau-, Finanzierungs- und Nutzungskonzept für einen genossenschaftlichen Gewerbehof mit Betrieben des produzierenden Gewerbes und produktionsnaher Dienstleistungen vorerst kostenfrei zu entwickeln und bei erfolgreichem Kauf der Immobilie Aufträge für festgelegte Leistungen zu erhalten. Der Erfolg fiel uns nicht in den Schoß – er war Ergebnis eines guten Konzeptes und des abgestimmten Vorgehens von Genossenschaftsvorstand und Projektentwickler sowie der Unterstützung von Politikern aus SPD (Klaus Mindrup, Wolfgang Thierse) und PDS (Robert Scholz, Wolfram Kempe).

Ohne Stefan Klinkenbergs überzeugendes Entwicklungskonzept, seine Projektmanagementexpertise und sein für die Finanzierung wichtiges Netzwerk, hätte unsere Genossenschaft den Gewerbehof weder erwerben, noch die eingegangenen Kaufverpflichtungen erfüllen können.

Der Gewerbehof trägt seine architektonische Handschrift. Die behutsame, bestandsorientierte Sanierung mit einheitlicher Formensprache und alle Gebäude und Höfe gestalterisch verbindenden historischen Materialien wird dem unter Denkmalschutz stehenden Gebäudeensemble in hohem Maße gerecht.

## Finanzierung:

### Finanzierungs GbR

Die Finanzierungs GbR setzt sich überwiegend aus Menschen aus dem Bekannten-, Freundes- und Verwandtenkreis von Genossenschaftsmitgliedern zusammen, die sich aus Sympathie für den genossenschaftlichen Ansatz und im Vertrauen auf die Professionalität des Projektmanagements finanziell beteiligt haben. Daneben haben auch einige Genossenschaftsmitglieder und Firmen, die an Bauvorhaben auf dem Gewerbehof mitgewirkt haben, Geld angelegt. Der alleinige Zweck der Finanzierungs GbR besteht darin, die akquirierte Summe als grundbuchlich besichertes Darlehen an die Genossenschaft zu vergeben. Mit Hilfe dieser „Eigenkapitalersatzmittel“ und der Genossenschaftsanteile konnte die Genossenschaft zusammen mit dem „echten Eigenkapital“ den erforderlichen Eigenanteil an den Finanzierungen ihrer Hausbank darstellen. Eine attraktive Verzinsung – zu Beginn 6%, derzeit 3% – und regelmäßige Informationen zum Entwicklungsstand und zur wirtschaftlichen Lage sorgen für eine starke Mitgliederbindung und eine geringe Fluktuation.

Derzeit (2022) werden keine Einlagen mehr eingeworben und das Darlehen im Falle der Kündigung von Beteiligungen entsprechend reduziert.

### Berliner Volksbank (bis 2012) und Umweltbank AG (seit 2013)

Anfänglich hatte die Genossenschaft es sehr schwer, ein Finanzinstitut zu finden. Auch die zuständige Abteilung der Berliner Volksbank eG, die selber eine Genossenschaft ist, hatte



unseren Kreditantrag abgelehnt. Es ergab sich aber, dass wegen Unregelmäßigkeiten die alte Geschäftsführung abberufen wurde und eine neue Geschäftsführung sowie ein neuer Aufsichtsrat gewählt wurden, die wiederum einen neuen Vorstand einsetzten. An einem Sonntag im Juli / August 2003 trafen sich die Vorständler der Genossenschaft, Klaus Lemnitz und Frank Windel, und der Projektentwickler / Architekt Stefan Klinkenberg mit dem neuen Vorstandsvorsitzenden der Berliner Volksbank, Dr. Rolf Flechsig, im Haus C in den Räumen des Kunstmalers Lamfuß. Es wurde lange und



leidenschaftlich diskutiert, bis Herr Dr. Flechsig schließlich überzeugt von unserem Projekt war und auf der Rückseite des Ablehnungsschreibens seiner Bank mit Datum und Unterschrift seine Zustimmung zu unserem Kreditantrag gab. Dieser Erfolg war besonders der sachlichen und kompetenten Argumentation von Stefan Klinkenberg, aber auch dem beherzten Einsatz der Vorstandsmitglieder zu verdanken. Die notwendige zweite Unterschrift des neuen Aufsichtsratsvorsitzenden Dr. Karl Kauermann wurde am nächsten Tag eingeholt.

Die Finanzierungszusage war eine wichtige Voraussetzung dafür, dass wir die Immobilie „Gewerbehof Saarbrücker Str. 24“ vom Land Berlin kaufen konnten und anfang September 2003 Eigentümerin des Grundstückes mit Bebauung wurden. Die gute Zusammenarbeit mit der Berliner Volksbank hatte über zehn Jahre Höhen und Tiefen. Es war jedoch nicht nur eine Geschäftsbeziehung. Auf gemeinsamen Veranstaltungen (teilweise mit Vertretern des Berliner DGB) haben wir uns für die Neugründung und Stärkung von Genossenschaften eingesetzt. Dadurch wollten wir auch einen Beitrag zum Abbau der Arbeitslosigkeit leisten. Leider ist uns das nur auf dem Gewerbehof in der alten Königstadtbrauerei (GidaK) gelungen.

Nach dem Ausscheiden von Dr. Flechsig aus der Berliner Volksbank eG nahmen die Bestrebungen seitens des Bankmanagement zu, uns wieder loszuwerden, sodass wir ohne größere Hindernisse zur Umweltbank in Nürnberg überwechseln konnten. Auch hier waren die Ratschläge und die praktische Unterstützung unseres Projektentwicklers und Architekten Stefan Klinkenberg sehr hilfreich. 2013 löste die Umweltbank die Berliner Volksbank als Hausbank der Genossenschaft ab, da Letztgenannte entschieden hatte, keine Bauvorhaben mit rein gewerblicher Nutzung mehr zu finanzieren.

Inzwischen wurden sämtliche Baudarlehen der Genossenschaft auf die Umweltbank umgeschuldet und zwei weitere Bauvorhaben mit ihr finanziert. Dabei hat sich die Umweltbank als verlässliche Partnerin erwiesen, mit der sich auf Augenhöhe und vertrauensvoll zusammenarbeiten lässt – was sich für beide Seiten ausgezahlt hat: Mittlerweile ist der Wert unserer Immobilie auch durch die von der Umweltbank mitfinanzierten und erfolgreich umgesetzten Investitionen so sehr gestiegen, dass das wirtschaftliche Risiko für unsere Hausbank stark abgenommen hat.



## Prüfung, Beratung:

### **DEGP – Deutsch-Europäischer Genossenschafts- und Prüfungsverband e.V., Regionalstelle Berlin: Prüfung und Beratung**

Genossenschaften sind in der Wahl ihrer Prüfungsverbände frei. Unsere Wahl war genau die richtige, weil die Chemie auf beiden Seiten von Anfang an stimmte.



Unserer langjährigen Prüferin Iris Bothe sei an dieser Stelle für Ihre Umsicht und Geduld gedankt.

Sie hat manch komplizierten Prüfungssachverhalt „aufdröseln“ müssen und unsere Genossenschaft immer ebenso wohlwollend wie gewissenhaft geprüft. Darüber hinaus steht uns der Prüfungsverband in allen Fragen, die die Auslegung und Anwendung unserer Satzung und des Genossenschaftsgesetzes betreffen, beratend zur Seite.

## Steuerberatung, Buchführung, GF Finanzierungs GbR:

### **Solidata Steuerberatungsgesellschaft: Steuerberatung, Finanzbuchhaltung, Personalbuchhaltung, Geschäftsführung Finanzierungs GbR**

Die Solidata kümmert sich um die Finanz- und Personalbuchhaltung der Genossenschaft und berät sie in allen steuerrechtlichen Fragen – kompetent und

**SOLIDATA**

geduldig und mit dem notwendigen Einfühlungsvermögen, was die Besonderheiten einer Genossenschaft angeht. Darüber hinaus nimmt unser Hauptansprechpartner, der Wirtschaftsprüfer Burkhard Klein, die Geschäftsführung bei der Finanzierungs GbR treuhänderisch wahr.

## Unterstützer aus Politik und Verwaltung:

### **Wolfgang Thierse, Klaus Mindrup, Robert Scholz und Wolfram Kempe**

Klaus Mindrup war Fraktionsvorsitzender in der Bezirksverordnetenversammlung Prenzlauer Berg und Bundestagsabgeordneter der SPD. Er ist bis heute ein politischer Unterstützer des Genossenschaftswesens und hat durch seinen Einsatz wesentlich dazu beigetragen, dass unsere Genossenschaft 2003 die Immobilie vom Land Berlin kaufen konnte. Klaus Mindrup ist bis heute für uns ein wichtiger Berater und Fürsprecher.



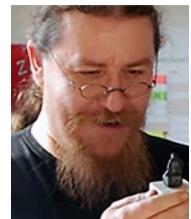
Wolfgang Thierse setzte sich in der Zeit des Ringens um die Grundstücksvergabe als SPD-Bundestagsabgeordneter und Vizepräsident des Bundestages im entscheidenden Moment für die Genossenschaft ein. Danach war er Schutzpatron des Genossenschaftsprojektes.



Robert Scholz war Bezirksstadtrat für Wirtschaft und Finanzen der Linken. In der Phase der Projektentwicklung, des Grundstückskaufes und der Umsetzung der Bauvorhaben half er uns, die richtigen Entscheidungen zu treffen.



Wolfram Kempe war als Bezirksverordneter und stellvertretender Fraktionsvorsitzender der wichtigste politische Unterstützer der PDS im Zusammenspiel mit der SPD-Fraktion, als es darum ging, BVV-Beschlüsse im Sinne der Genossenschaft zu verabschieden.



## Bauhistorische/denkmalpflegerische Beratung:

### Dr. Martin Albrecht

Martin Albrecht war Historiker und Archäologe an der Humboldt-Universität, Berlin. Nach seiner Entlassung war er unter anderem als Stadtführer in Prenzlauer Berg tätig. Er entwickelte sich zu einem Spezialisten für Berliner Brauereien und veröffentlichte zusammen mit Stefan Klinkenberg das Buch „Die Brauerei Königstadt“. Im Rahmen der Baugenehmigungsanträge für die einzelnen Bauabschnitte des Genossenschaftsprojektes führte er die denkmalpflegerischen Untersuchungen aus und erstellte Gutachten. Darüber hinaus unterstützte er die Genossenschaft ehrenamtlich bei den Recherchen zum Geheimprojekt der Nazis und der Firma Telefunken in den Gewölben der ehemaligen Königstadtbrauerei. Dass wir 2022 eine Gedenk- und Informationstafel einweihen konnten, ist auch sein Verdienst. Er ist am 21.1.2022 verstorben. Wir werden Martin in guter Erinnerung behalten.



## An der Projektrealisierung beteiligte Unternehmen:

### Ingenieurbüro Dieter Burmeister

Dieter Burmeister erarbeitete bereits 1992/93 in der Phase vor der Gründung der Genossenschaft ein Nutzungskonzept für ein Existenzgründer- und Innovationszentrum (EGIZ). Elemente dieses Konzeptes finden sich in dem Nutzungsprojekt wieder, mit dem der Kauf des Gewerbehofes erfolgreich beantragt wurde.



Dieter Burmeister war 1995 der erste Aufsichtsratsvorsitzende unserer Genossenschaft und erwarb sich als Pionier der ersten Stunde große Verdienste – nicht zuletzt, was den Zusammenhalt der Genossenschaftsmitglieder untereinander anging. Als Vorsitzender des Berliner Erfinderclubs unterstützte er Kleinbetriebe mit neuen Ideen. Er war uns ein sozialer, ökologischer und kooperativer Genosse.

## **Klinkenberg Architekten**

Mit großer Fachkenntnis und ebenso großer Geduld haben Stefan Klinkenberg und sein Team mit den Mitgliedern der Genossenschaft in vielen langen Sitzungen unzählige Sanierungskonzepte und Baupläne besprochen. Das Ergebnis spricht für sich selbst und wird von allen Gewerbehofansässigen als außergewöhnlich attraktive Arbeitsumgebung geschätzt.



## **Karl-Heinz Kulke – Bauunternehmung, Dachdeckungs GmbH**

Die Zusammenarbeit mit dem Geschäftsführer, dem Polier und den Bauleuten der Bauunternehmung K.-H. Kulke war trotz einiger Herausforderungen sehr gut. Leider konnte die gemeinsame Arbeit aus Krankheitsgründen nicht bis zum Ende der Baumaßnahmen fortgeführt werden.



## **Starkstrom GmbH**

Der Vorstand der Genossenschaft hat immer auch darauf geachtet, dass auf dem Gewerbehof ansässige Firmen bei der Vergabe von Aufträgen berücksichtigt wurden. Dazu gehörte u.a. die Firma Starkstrom GmbH, die mit den Elektroinstallationsarbeiten betraut wurde. Die Firma hat unter der Leitung von Ingo Stark die Arbeiten zur Zufriedenheit der Genossenschaft erledigt, anschließend allerdings lukrativere Aufträge im kommunalen Bereich übernommen.



## Hofnachbarn:

### Jugendeinrichtungen „Königstadt“ und „Neues Steinhaus e.V.“

Die kommunale Jugendeinrichtung „Königstadt“ wurde nur zwei Jahre nach Gründung der Genossenschaft – Gewerbehof Saarbrücker Straße eG – im Jahr 1997 eröffnet. Etwa zeitgleich entstand mit dem freien



Träger „Neues Steinhaus e.V.“ ein temporärer privater Jugendclub in einer Steinbaracke – dort steht heute die Kulturkantine. Die Jugendeinrichtungen bildeten sich in einer Zeit heraus, in der ringsherum im Kollwitz-Kiez und anderswo in Prenzlauer Berg Jugendclubs wegen der Privatisierung von Häusern und angeblich fehlender finanzieller Mittel geschlossen wurden.

Die Königstadt-Immobilien GmbH, die 1997 ihr 125-jähriges Firmenjubiläum mit Unterstützung der Genossenschaft in der damaligen Hochgarage (Haus A) feierte, spendete 125.000 DM und beschaffte noch einmal 125.000 DM über ihre Geschäftspartner für den Aufbau der Jugendeinrichtung „Königstadt“. Nun war es möglich, Fördermittel für eine Bauplanung in Regie des für den Stadtbezirk zuständigen Sanierungsträgers S.T.E.R.N. GmbH zu beantragen. Das Areal um den Kollwitzplatz, einschließlich der ehemaligen Königstadtbrauerei, war 1995 zum Sanierungsgebiet erklärt worden, weshalb die Fördermittel für die Errichtung des kommunalen Jugendzentrums zur Verfügung.

Der größte Teil der Genossenschaftsmitglieder unterstützte den Aufbau der Jugendclubs auf dem Gelände. Das dichte Nebeneinander von genossenschaftlichem Gewerbehof und kommunaler Jugendeinrichtung dürfte einmalig in dieser Stadt sein. Das Verhältnis zwischen der Geschäftsführung der Genossenschaft und der Leitung des Jugendzentrums wurde immer vertrauensvoller, sodass es zu Formen der kulturellen Zusammenarbeit und Unterstützung von Jugendlichen bei der Berufsfindung kam. Hoffeste und andere Veranstaltungen mit Angeboten für Kinder und Jugendliche werden gemeinsam vorbereitet und durchgeführt.

## Genossenschaftsmitglieder, die sich besonders engagiert und die Genossenschaft geprägt haben:

**Klaus Lemnitz:** „Entdecker des Areals“; Vorstandsvorsitzender der 1. und 2. Gründungsversammlung, Geschäftsführer (2003–2013), setzte die erfolgreiche Entwicklung der Genossenschaft bzw. des Gewerbehofes zusammen mit dem „Hofarchitekten“ Stefan Klinkenberg in Gang, führte die Genossenschaft durch so manche Untiefe, Ehrenvorsitzender der Genossenschaft

**Lony Ackermann:** „Ideegeberin“ und Gründungsmitglied der Genossenschaft; Vorstandsmitglied der 1. und 2. Gründungsversammlung

**Lutz Janczkowski:** Gründungsmitglied unserer Genossenschaft; Vorstandsmitglied der 1. und 2. Gründungsversammlung

**Stefan Klinkenberg:** Als „Hofarchitekt“ verantwortlich für das bauliche Entwicklungs- und Finanzierungskonzept als Basis für die erfolgreiche Entwicklung der Genossenschaft bzw. des Gewerbehofes, mobilisierte wesentliche Anteile der politischen und finanziellen Unterstützung für den Ankauf des Areals (s. a. S. 88 f.)

**Elisabeth Voss:** langjährige Assistentin von Klaus Lemnitz in der Geschäftsstelle, setzte sich stark für den Genossenschaftsgedanken ein

**Roland Paulick:** Gründungs- und Ehrenmitglied; hat sich sehr um den Zusammenhalt verdient gemacht; „Erfinder“ der Hofkantine

**Christoph Andres:** derzeitiger Vorstandsvorsitzender und Geschäftsführer der Genossenschaft (2012–2022; Nachfolger von Klaus Lemnitz); holte die Hausverwaltung in die Geschäftsstelle; konsolidierte und strukturierte die Genossenschaftsfinanzen um

**Frank Windel:** Aufsichtsratsmitglied der 2. Gründungsversammlung, derzeitiger stellvertretender Vorstandsvorsitzender

**Jörg Schmidtsiefen:** derzeitiger Aufsichtsratsvorsitzender und zukünftiger Vorstandsvorsitzender und Geschäftsführer

**Vera Böpple:** derzeitiges Aufsichtsratsmitglied, baute mit Roland Paulick die Kantine zum Treffpunkt auf und aus

**Henrik Schwerdtner:** derzeitiges Aufsichtsratsmitglied

**Ingo Stark:** ehemaliges Aufsichtsratsmitglied

**Gunnar Klötzner:** ehemaliges Aufsichtsratsmitglied

**Katrin Schmohl:** ehemaliges Aufsichtsratsmitglied

**Gerry Wolter:** langjähriger, ehemaliger Hausmeister

**Rüdiger Serinek/Werketage:** unterstützt die Geschäftsstelle bei der Öffentlichkeitsarbeit; organisiert das Hoffest

**Leonie Wallisser:** setzt sich sehr für die steigende Aufenthaltsqualität der Freiflächen ein

**„Ohne sie stehen  
alle Räder still“ – die  
Mitarbeiterinnen  
und Mitarbeiter  
der Genossenschaft**



## Hausmeister

### Heiko Unke und Robert Walter

Heiko Unke ist unser „Chefhausmeister“. Er betreut schwerpunktmäßig Bau-, Reparatur- und Wartungsfirmen. Darüber hinaus ist er Ansprechpartner unserer Nutzerinnen und Nutzer, was kleinere Instandsetzungsarbeiten angeht, und manchmal auch „Beichtvater“. Ohne ihn liefe der Gewerbehof nicht rund, blieben Hilfe- und Notrufe unerhört ...

Robert Walter ist unser zweiter Hausmeister. Er hält schwerpunktmäßig Häuser und Hof in Ordnung und sauber. Darüber hinaus kümmert er sich um die Pflanzen, unterstützt Heiko Unke bei den o. a. Aufgaben. Ohne ihn würden wir im Dreck ersticken und unsere Pflanzen verdorren ...





## Geschäftsstelle und Hausverwaltung

### **Sabine Kirstein, Katrin Lundschien und Linda Woehle**

Sabine Kirstein ist schwerpunktmäßig für die Mietenbuchhaltung inklusive Betriebs- und Heizkostenabrechnung zuständig, die sie in enger Kooperation mit dem Steuerberatungsbüro Solidata erstellt. Sie liebt die Zahlen fast so sehr wie ihre Textilkunst ...

Katrin Lundschien ist schwerpunktmäßig für die Betreuung der Mitglieder in allen Hausverwaltungsangelegenheiten einschließlich Mängel- und Wartungsmanagement zuständig. Die ideale Besetzung für eine mitgliederorientierte Hausverwaltung ...

Linda Wöhrle ist schwerpunktmäßig für die Mitgliederverwaltung (inkl. Büroorganisation) sowie die vorbereitende Finanzbuchhaltung einschließlich Zahlungsverkehr zuständig. Lläuft zu Hochform auf, wenn der Schreibtisch besonders voll ist ...



Haus B, 1995



Keller, 2004



2004



Haus C, 2003



2010



2004



2004



Haus F, 2004



2022



Haus A, 2004



2022



Haus D, 2004



2022



Haus C, 2004



2005



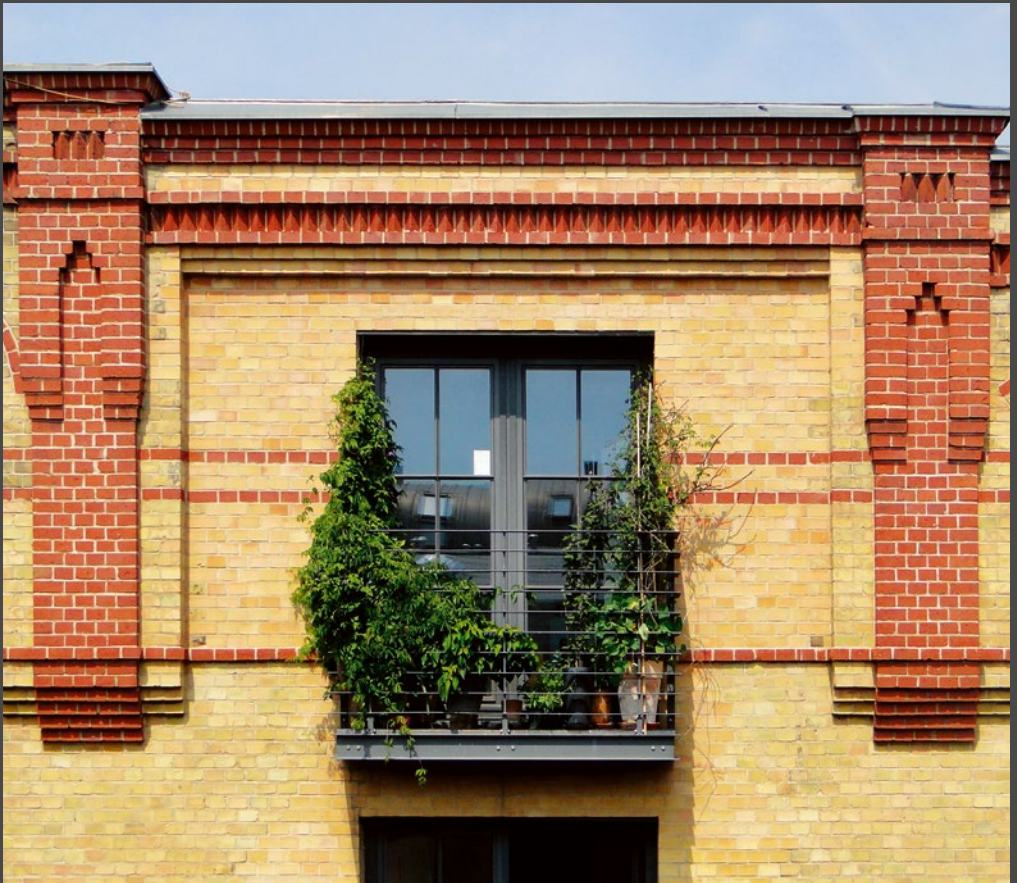
2022



Haus C, 2005



2005



2022



Keller, 2005



2005



2022



Haus B, 2005



2022



Haus E, 2006



2009



2022



Haus B, 2000



Haus C, 2000



2006



2006



2022



2022





Hofeinfahrt, 2005



2009



2009



2022



Panoramablick vom Dach Haus C, 2009



Hoftor, 1995



2005



2022



Einfahrt, vor Haus C, 2005



2005



Hofsanierung – vor Haus C, 2007



Hofpflasterung – zwischen Haus C u. D, 2009



2009



2009



Lieferzone Haus C, 2003



Haus C, 2004



2022



2018



Haus B und Haus A, 2005



2006



2022



2022



Haus A, 2012



2013



2014



2018



Haus F, 2016



2022



Hoffeste, 2003 bis 2009











Hof- und Sommerfeste, 2016 - 2021



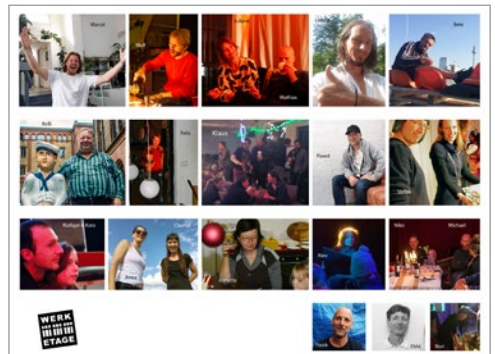
Innenhof zwischen Haus C und D, 2010



Einweihung der Gedenktafel an die Opfer und Zwangsarbeiter der „Nazi-Rüstungsoperation TODT“, 2022



**Geburtstagsgeschenk für Klaus Lemnitz - Fotocollagen der Genossenschaftsmitglieder**



**Jahresmitgliederversammlung 2022 in der KulturKantine**



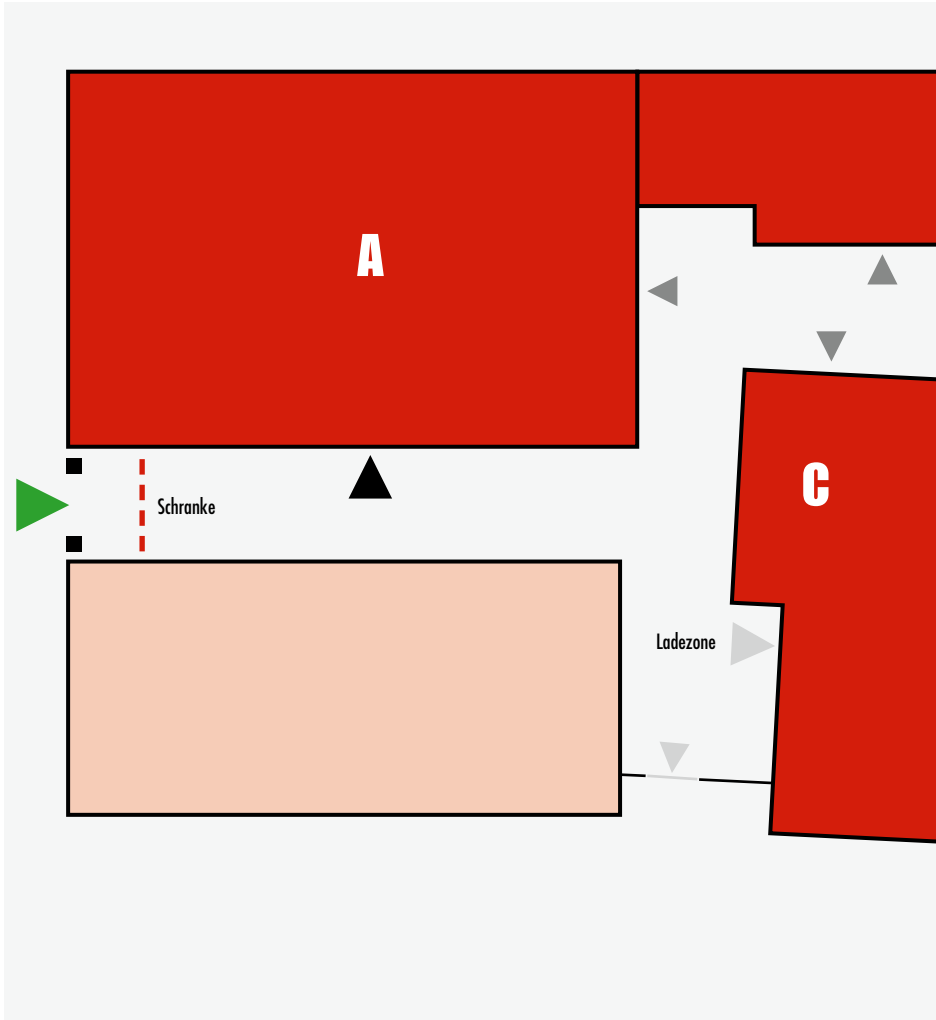


# Anhang

→ Gebäudeübersicht	124
→ Die Finanzierung	126
→ Mitglieder/Unternehmen (Liste)	130
→ Weitere Hilfe	136

# GEBÄUDEÜBERSICHT

Saarbrücker Straße 24



Straßburger Straße



 Zufahrt und Eingang

 Haus-Zugang

 Firmen-Zugang



# DIE FINANZIERUNG

## BINDUNG VERSCHIEDENER BETEILIGUNGSINTERESSEN

Die Finanzierung bezieht Mitglieder und Projektpartner ein und bringt so eine hohe Sicherheit in das Vorhaben.

Die Finanzierung des Vorhabens war eine besondere Herausforderung. Die Gewerbetreibenden und Gründungsmitglieder der Genossenschaft haben den Standort gewählt, weil dort die Mieten besonders günstig waren, verfügten also nur über geringe eigene Geldmittel. Auch die Genossenschaft hatte mit 35 Mitgliedern, die ihre Pflichtanteile von je 250 € eingezahlt hatten, wenig Kapital. Das Vertrauen in das Projekt war bei den Mitgliedern unterschiedlich ausgeprägt.

Der Immobilienmarkt in Berlin lag nach der Euphorie der Wendezeit am Boden. Der Gewerbehof hatte offensichtlich einen sehr hohen Sanierungsbedarf. Der Grundstückskaufvertrag mit dem Land Berlin verpflichtete die Genossenschaft zu hohen Investitionen (Investitionsvorrangverfahren). Es musste ein Konzept entwickelt werden, das die Eigenkapitalschwäche ausglich, hohe Sicherheit in das Vorhaben brachte und gewährleistete, dass die Immobilie optimal entwickelt wurde.

Mit der Realisierung des Projekts stand ein großes Bauvolumen in Aussicht. Für eine Beteiligung an der Finanzierung konnten Baufirmen aus dem Umfeld der Genossenschaftsmitglieder gewonnen werden, denen man zugesagt hatte, bei den späteren Bauaufträgen bevorzugt berücksichtigt zu werden. Bei Auftragsvergabe wurden alle Firmen gebeten, ihre Sicherheiten in die Finanzierung einzubringen. Die Genossenschaftsmitglieder verpflichteten sich ihrerseits, 15 % der auf ihre Flächen entfallenden Kosten einzubringen.

Als weiteres Instrument der Finanzierung wurde am 24. Juni 2003 die Gewerbehof Saarbrücker Straße Finanzierungs-GbR gegründet. Zur Absicherung der Einlagen hält die Finanzierungs-GbR eine nachrangige Grundschuld. Die Finanzierungs-GbR sammelt Geld von Investoren, die in dem Projekt eine sinnvolle Geldanlage sehen, und stellt dieses ausschließlich der Genossenschaft als Darlehen zur Verfügung.

Die Finanzierung des Erwerbs und der einzelnen Baustufen setzte sich aus 15 % Eigenmitteln von Genossenschaftsmitgliedern, 15 % Eigenmitteln von Unterstützern und 70 % Bankfinanzierung zusammen.

Die Realisierung erfolgte in Stufen. Der Startschuss für die jeweils nächste Stufe erfolgte erst, wenn Finanzierung und Vermietung gesichert waren. Jede Realisierungsstufe hat sich selbst wirtschaftlich getragen. Das dynamische

Stufenkonzept hat die Eigenmittelbeschaffung und Vermietung über einen längeren Zeitraum gestreckt, ermöglichte eine Anpassung an veränderte Marktbedingungen und brachte so eine hohe Sicherheit in das Vorhaben.

Die Mitglieder der Genossenschaft mussten sich zusätzlich beim Innenausbau und der Einrichtung ihrer Gewerberäume engagieren. Eigenleistung konnte eingebracht und die Investition den Anforderungen und dem Wachstum der Firma angepasst werden. So sind sehr individuelle Räume und eine hohe Bindung an den Gewerbehof entstanden.

Es war nicht leicht, eine Bank von der Finanzierung zu überzeugen. Nach einigem Hin und Her hat sich die Berliner Volksbank eG ihrer genossenschaftlichen Wurzeln besonnen, die Finanzierung zugesagt und über fünf Baustufen begleitet. Inzwischen ist die Umweltbank AG der Finanzierungspartner der Genossenschaft.

Mit dem Neubau ist die Genossenschaft einen anderen Weg gegangen. Die Fläche wurde mit einem Erbbaurechtsvertrag an eine nach genossenschaftlichen Grundsätzen organisierte Kommanditgesellschaft verpachtet. Diese finanziert sich mit Eigenmitteln der Kommanditisten und einem Darlehen der GLS Gemeinschaftsbank eG. Die Genossenschaft hat ohne das Risiko einer großen Investition und ohne zusätzlichen Mittelbedarf eine feste Einnahme.

Die Genossenschaft hat 14 Mio. € investiert. Von den ansässigen Firmen wurden 4 Mio. € für den Ausbau der Räume aufgewendet. Der Neubau an der Straßburger Straße hat die Kommanditgesellschaft 5,4 Mio. € gekostet.

Die Entwicklung des Gewerbehofs ist nach 15 Jahren erfolgreich abgeschlossen. Alle Flächen sind vermietet. Die Nachfrage ist groß. Die gesunkenen Zinsen und die gestiegenen Umfeldmieten haben das Projekt zusätzlich konsolidiert. Die Genossenschaft setzt die erwirtschafteten Überschüsse zum Nutzen der Mitglieder, für weitere Investitionen und ihre Ziele ein. ■



Dachterrasse über der KulturKantine

# MITGLIEDER & UNTERNEHMEN

## HANDWERK/VERARBEITENDES GEWERBE

### **Art Passepartout GmbH**

**Bilderrahmen und mehr – kreative  
Lösungen für die Präsentation von  
Kunstwerken**

Haus C, 1. OG rechts  
Stefan Rueff  
Tel: 030 / 440.66.66

[art-passepartout.de](http://art-passepartout.de)

### **Dida Holz GbR**

**Spiel- und Freiraumgestaltung**

Haus C, EG  
Windel, Eberhardt, Leukefeld GbR  
Tel: 030 / 4405-6395

[didaholz.de](http://didaholz.de)

### **Falk Donner**

**Brunnenbau, Bohrtechnik,  
Beregnungsanlagen**

Haus B, EG  
Falk Donner  
Tel: 030 / 4285-2068

### **Hofwerkstatt in der Königstadt**

**Karosseriearbeiten an Oldtimern  
und Klassikern**

Haus E  
Siegmar Prätor  
Tel: 030 / 2509-6960

[hofwerkstatt-koenigstadt.de](http://hofwerkstatt-koenigstadt.de)

### **ODS-Textildruck**

**Textilsiebdruckerei**

Haus C, 3. OG  
Gunnar Klötzner  
Tel: 030 / 442-0507

[ods-textildruck.de](http://ods-textildruck.de)

### **Ragnar und Bettina Hayn**

**Geigenbau & Restaurierung**

Haus B, 2. OG  
Ragnar und Bettina Hayn  
Tel: 030 / 4373-4171

[ragnarhayn.com](http://ragnarhayn.com)

### **Stark Stromtechnik GmbH**

**Elektroinstallation**

Haus C, EG  
Ingo Stark, Ralf PoBin  
Tel: 030 / 44 02 40 47

### **Tischlermeister Henrik Schwerdtner**

**Meisterwerkstatt für Möbel und  
Wohndesign**

Haus C, EG  
Henrik Schwerdtner  
Tel: 030 / 4050-4804

[schwerdtner.de](http://schwerdtner.de)



## DIENSTLEISTUNG

### **BikeTaxi 4 Media GmbH**

**Fahrradrikschas, Verleih, Werbung**

Haus D, EG

Andreas Schulz

Tel: 030 / 9395-8346

[biketaxi.de](http://biketaxi.de)

### **Freiraum Projekt GmbH**

**Bauträgersgesellschaft – Planung,  
Ausführung, Service**

Haus B, 1. OG

Steffen Luci

Tel: 030 / 4403-9900

[freiraumprojekt.com](http://freiraumprojekt.com)

### **Frey Steuerberatungsgesellschaft mbH**

**Steuerberater, Dipl.-Wirtschaftsjurist (FH)**

Haus B, 1. OG

Frederik Frey

Tel: 030 / 2462-8930

[frey-steuerberatung.de](http://frey-steuerberatung.de)

### **Gewerbehof Saarbrücker Straße eG**

**Geschäftsstelle (Genossenschafts- und  
Gewerbehofverwaltung)**

Haus E, 1. OG

Tel: 030 / 4737-7277

[gidak.de](http://gidak.de)

### **Hire a Doctor Group/ abamedis GmbH/ AnästhesieAgentur**

**Hire a Doctor Group/**

Haus A, 2./3. OG

Dr. Michael Weber

Tel: 030 / 644-9447-0

[hireadoctor.de](http://hireadoctor.de)

### **Marion Stier**

**Steuerberaterin**

Haus B, 2. OG

Tolja Stier

Tel: 030 / 34 70 23 30

[steuerberatung-stier.de](http://steuerberatung-stier.de)

### **S.T.E.R.N.**

**Gesellschaft der behutsamen  
Stadterneuerung mbH**

Haus F, 1. + 2. OG

Beatrice Siegert, Ulrike Dannel

Tel: 030 / 4436-3610

[stern-berlin.com](http://stern-berlin.com)

### **Velokonzept GmbH**

**Agentur fürs Fahrrad**

Haus F, 1. OG

Ulrike Saade, Hille Bekic, Isabell Eberlein

Tel: 030 / 3116-514-0

[velokonzept.de](http://velokonzept.de)

### **Anja Dührberg Casting**

#### **Castingagentur**

Haus D, Dachgeschoss

Anja Dührberg-Siebler

Tel: 030 / 2790-7730

[dihrberg.de](http://dihrberg.de)

### **Archimedes Exhibitions GmbH**

#### **Ausstellungen, Apps und Exponate, Werkstatt und Büros**

Haus A, EG, 2./3. OG + Haus B,

Dachgeschoss

Tel: 030 / 2000-577-10

[archimedes-exhibitions.de](http://archimedes-exhibitions.de)

### **Atelier Auftragsmalerei Kwast**

#### **Theater-, Film-, Wand- und Fassadenmalerei**

Haus C, EG

Mario Kwast

Tel: 0179 / 763-9542

[auftragsmalerei-kwast-berlin.de](http://auftragsmalerei-kwast-berlin.de)

### **Filmgalerie 451 GmbH & Co.KG**

#### **Filmproduktion**

Haus C, 2. OG

Frieder Schlaich, Irene von Alberti

Tel: 030 / 3398-2800

[filmgalerie451.de](http://filmgalerie451.de)

### **interfilm Berlin Management GmbH**

#### **Alexander Stein / Heinz Hermanns**

Haus F, EG

interfilm Berlin Management GmbH

Tel: 030 / 2529-1321

[interfilm.de](http://interfilm.de)

### **ixform werkstätten**

#### **Modellbau, Repliken, Unikate, Plastik, Bühne**

Haus B, EG

Felix Heppert

Tel: 030 / 7023-8023

[ixform.de](http://ixform.de)

### **JM MOVIE CONSTRUCTION**

#### **Jens Müller**

Haus B, EG

Jens Müller

Tel: 030 / 7023-8023

### **Jörn Bathke**

#### **Innenarchitekt**

Haus B, 1. OG

Jörn Bathke

Tel: 030 / 4216-1949

[joernbathke.de](http://joernbathke.de)

### **KARAKTER Design Studio GmbH**

#### **Visual Art**

Haus C, 3. OG

Henrik Bolle und Tobias Mannewitz

Tel: 030 / 3117-3745

[karakter.de](http://karakter.de)

## **KINO-Bar in der KÖNIGSTADT**

**Kino, Bar, Post-Produktionsstudio,  
Eventlocation**

Haus F, Untergeschoss  
Harald Siebler  
Tel: 0163 / 2627280

[kino-bar.berlin](http://kino-bar.berlin)

## **KulturKantine**

**Café & Mittagstisch, Veranstaltungsräume**

Haus E  
Vera Böpple  
Tel: 030 / 3393-6948

[kuka-berlin.de](http://kuka-berlin.de)

## **LAVA Berlin**

**Laboratory for Visionary Architecture**

Haus D, 1. OG  
Tobias Wallisser, Leonie Wallisser  
Tel: 030 / 4737-4718-0

[l-a-v-a.net](http://l-a-v-a.net)

## **movie members Filmproduktions GmbH**

**Filmproduktion**

Haus D, Dachgeschoss  
Harald Siebler  
Tel: 030 / 2844-4298

[movie-members.com](http://movie-members.com)

## **Propaganda B GbR**

**Graphic Design + Film PR**

Haus B, 2. OG  
Helga Rechenbach, Ulrike Robben  
Tel: 030 / 4737-7730

[propaganda-b.de](http://propaganda-b.de)

## **ROAD MOVIES GmbH**

**Filmproduktion**

Haus A, 1. OG  
Wim Wenders  
Tel: 030 / 814529350

[roadmovies.com](http://roadmovies.com)

## **Roadrunners Rock & Motor Club**

**Event- und Veranstaltungs-Location**

Haus E  
Fred Mullen / Alexander Adler  
Tel: 0177 / 421-1726

[roadrunners-paradise.de](http://roadrunners-paradise.de)

## **Studio Mertens**

**Metal- und Formenbau, Kunstproduktion  
und Restaurierung**

Haus C, EG  
Nikolaus Mertens  
Tel: 0179 / 290-1848

[studiomertens.de](http://studiomertens.de)

## **think moto GmbH**

**Digitale Marken, Produkte und Services**

Haus A, 1. OG  
Katja Wenger, Marco Spies  
Tel: 030 / 4404-8118

[thinkmoto.de](http://thinkmoto.de)

## **Wender Images GbR**

Haus A, 1. OG  
Donata Wenders & Wim Wenders  
Tel: 030 / 200090880

[donatawenders.com](http://donatawenders.com)



Foyer des Gewölbekellers, Eingang Straßburger Straße, Ausstellung der Werketage, 2019

### **Wim Wenders Stiftung**

Haus A, 1. OG  
Wim Wenders  
Tel: 030 / 200090890

[wimwendersstiftung.de](http://wimwendersstiftung.de)

### **wegewerk GmbH**

**Agentur für Kampagnen**

Haus A, 2./3. OG  
Juri Maier, Alexander Schulze,  
Eva Mesirov  
Tel: 030 / 2130-87-0

[wegewerk.com](http://wegewerk.com)

### **Werketage eV**

**Atelieregemeinschaft zur Förderung von  
Kunst, Design und Handwerk in Berlin**

Haus C, Dachgeschoss  
Kunstverein Werketage e.V.  
Claartje van Haaften, Rüdiger Serinek  
(Vorstand)  
Tel: 030 / 44 05 68 70

[werketage.de](http://werketage.de)

**Königstadt**



**BIERE**

# INFORMATIONEN

## ZUR GRÜNDUNG EINER GENOSSENSCHAFT

- Unsere Homepage bietet viele Informationen zu Aufbau und Struktur einer Genossenschaft  
[www.gidak.de](http://www.gidak.de)
- Eine gute Anlaufstelle, um sich über das Genossenschaftsmodell zu informieren, ist der Zentralverband deutscher Konsumgenossenschaften e.V.  
<https://www.zdk-hamburg.de>
- Ein Bündnis von beispielgebenden Wohn- und anderen Genossenschaftsprojekten in Berlin:  
<https://junge-genossenschaften.berlin>
- Eine junge Wohnungsbaugenossenschaft, die im Jahr 2000 aus einer Mieterinitiative entstanden ist:  
[www.bremer-hoehe.de](http://www.bremer-hoehe.de)
- Genossenschaftsverband – Verband der Regionen e.V.  
Leistungsspektrum: von der Beratung zur Gründung einer Genossenschaft bis zur Wirtschaftsprüfung  
[www.genossenschaftsverband.de/genossenschaft-gruenden/informationen-fuer-gruender/](http://www.genossenschaftsverband.de/genossenschaft-gruenden/informationen-fuer-gruender/)
- Schritt für Schritt zur Genossenschaftsgründung ...  
<https://gruenderplattform.de/rechtsformen/genossenschaft-gruenden>
- Gründungsleitfaden (PDF) – des PkmG – Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V.  
[www.pruefungsverband.de/fileadmin/user\\_upload/Pdfs/Gruendungsleitfaden\\_Gesamt\\_2017.pdf](http://www.pruefungsverband.de/fileadmin/user_upload/Pdfs/Gruendungsleitfaden_Gesamt_2017.pdf)





# Die GidaK und ihr Gewerbehof

Genossenschaft in der alten Königstadtbrauerei eG

Unsere *Genossenschaft in der alten Königstadtbrauerei eG* (vormals *Gewerbehof Saarbrücker Straße eG*) existiert seit über 25 Jahren – Zeit für eine Zwischenbilanz.

Inspiziert durch unseren Ehrenvorsitzenden Klaus Lemnitz, wird in dieser Broschüre das Genossenschaftsprojekt „GidaK“ von den beschwerlichen Anfängen in den 1990er-Jahren bis zu unseren Plänen für die Zukunft dargestellt.



© GidaK, Berlin 2022

Genossenschaft in der alten Königstadtbrauerei eG  
(vormals *Gewerbehof Saarbrücker Straße eG*)