

Lause lebt!

EIN PROJEKT AUS DEM KIEZ,
FÜR DEN KIEZ.



FOREVER LAUSE



LAUSEBLEIBT.DE

LAUSE LEBT!

Der Gewerbehof Lausitzer Straße 10 ist der Prototyp der Berliner Mischung. In einer authentischen Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten finden sich hier noch preissensible Handwerksbetriebe, prekär beschäftigte Freiberufler*innen, Künstler*innen und Kreative, kleinproduzierende Unternehmen und politische Initiativen, die an vielen anderen Standorten im Bezirk längst durch Wohnnutzungen oder mietstärkere Gewerbe verdrängt wurden. Dieses Schicksal droht nun auch den Mieter*innen der *Lause*, deren Bestand durch die geplante Umwandlung der Gewerbeflächen in Luxuswohnungen bzw. durch Luxusssanierung oder Verkauf zum maximalen Profit bedroht ist. Viele, der ca. 150 in der *Lause* ansässigen Akteur*innen sind damit in ihrer Existenz bedroht. Zusätzlich ist auch die *Lause* als wichtiger Nachbarschaftsbaustein mit seinen vielfältigen, häufig unkommerziellen Angeboten für einen großen Nutzer*innenkreis in Gefahr. Dazu gehört u. a. die Arbeit der antifaschistischen Initiativen im Haus (wie z.B. NSU Watch).

Laut des aktuellen Gewerbeflächensicherungskonzepts des Bezirks für Friedrichshain-Kreuzberg gilt es, die für die typische Berliner Mischung charakteristischen Gewerbehöfe im Bezirk zu sichern.¹ Denn genau diese funktionale und soziale Mischung ist Kern einer nachhaltigen und integrierten Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung und macht Kreuzberg so lebenswert und attraktiv. Von oben planen lässt sich diese Mischung nicht – Nachbarschaftsbeziehungen, Kollaborationen und lokale Wertschöpfungsketten können nur *bottom up* und über die Zeit wachsen. Durch Gentrifizierung werden funktionierende Kiezstrukturen zerstört, die sich nicht wiederaufbauen lassen.

ca. 150 Mieter*innen von Verdrängung bedroht

Um der aktuellen Situation konstruktiv zu begegnen, haben sich die Mieter*innen der Lausitzer Straße 10/11 gemeinsam organisiert und werden einen Verein als Interessensvertretung gründen. Wir möchten unsere vielfältigen Kompetenzen, unser großes lokales wie internationales Netzwerk und unser Engagement einbringen, um den Charakter des Hauses beizubehalten und als gemeinsames Projekt weiterzuentwickeln. Dazu haben wir eine übergeordnete Vision und erste Bausteine konkretisiert, Partner*innen gesucht und Machbarkeiten geprüft. Wir möchten die *Lause* als solidarischen Ort sichtbarer als bisher für den Kiez öffnen – durch eine Gestaltung und Nutzbarmachung der Höfe (u.a. mit Urban Gardening) und der Bepflanzung eines Gemeinschaftsraums (für die Hausgemeinschaft und den Kiez) mit einem ambitionierten sozio-kulturellen Veranstaltungsprogramm, Bildungsangeboten, Vernetzungsformaten und einer Kiezkantine (siehe Seite 4).

Für die Umsetzung sind wir bereit, Arbeit und Know How zu investieren und damit Verantwortung zu über-



¹ www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/politik-und-verwaltung/service-und-organisationseinheiten/wirtschaftsfoerderung/wirtschaftsstandort/

nehmen. Die dafür notwendigen Rahmenbedingungen – 1. Behutsame Sanierung, 2. Gleichbleibende Mieten, 3. Mitbestimmung bei der Mieter*innenauswahl, 4. Gemeinschaftsflächen Hof / Gebäude – lassen sich u.E. nur mit politischer und eigentümerseitiger Unterstützung realisieren. Die *Lause* bietet als Modellprojekt für die Stadt der Zukunft dem Bezirk und der Gesellschaft einen großen Mehrwert.

Aus unserer Sicht waren und sind folgende strukturelle Optionen vorstellbar:

Variante 1: Rückkauf der Häuser durch die Stadt

Die öffentliche Hand in Form der Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM) kauft die Liegenschaft.

1 a) Die WBM führt eine behutsame Sanierung der Gebäude durch. Mit dem Verein *Lause Lebt* wird ein langfristiger Generalmietvertrag geschlossen – der Verein übernimmt damit z.B. Ausfallrisiko für Leerstände, erhält im Gegenzug jedoch vollen Gestaltungsspielraum zur Umsetzung des Konzepts (Ermöglichung solidarischer Mieten, Implementierung der Bausteine – Seite 4)

**Wir sind bereit, Arbeit und
Know How zu investieren**

1 b) *Lause Lebt* gründet sich als Genossenschaft und übernimmt die Gebäude in Erbpacht. Damit kann die Initiative für die nächsten Jahrzehnte die Liegenschaft bewirtschaften und gestalten. Die Sanierung erfolgt mit Unterstützung von Fördermitteln (z.B. im Rahmen des besonderen Städtebaurechts wie Städtebaulicher Denkmalschutz / Stadtumbau / GRW investiv), Eigenkapital in Form von Genossenschaftsanteilen und eines Kredits (z.B. GLS)



Variante 2: Gesamtmietvertrag für die Mieter*innen

Das Haus verbleibt in Eigentümerschaft von Jørn Tækker. Der Verein schließt mit dem Eigentümer einen Rahmen- oder Generalmietvertrag ab, der Miethöhen, -dauer, Belegung und Gemeinschaftsflächen regelt. Die notwendige behutsame Sanierung wird durch Tækker umgesetzt und ggf. durch die öffentliche Hand gefördert (z.B. analog zur wohnungspolitischen Selbsthilfe der 1990er Jahre).

Der Vertrag wird sich nur auf Gewerbeflächen beziehen und davon mindestens auf alle aktuell vermieteten Gewerbeflächen, die in den Gesamtmietvertrag übergehen wollen. Vertragspartner mit dem Eigentümer soll der Verein oder eine Genossenschaft sein, welche/r die bestehenden Verträge der aktuellen Mieter*innen über Untermietverträge aufnimmt und die weitere Belegung der freiwerdenden Flächen übernimmt.

DIE VISION: RAUM FÜR ALLE!

Modellprojekt für die Stadt der Zukunft

Die *Lause* ist solidarisch, ökologisch, gemeinschaftlich, offen, selbstbestimmt, partizipativ, (eigen)verantwortlich, kreativ gestaltend, erschwinglich-zugänglich, divers, mit Lebensqualität (nah, grün, sozial), Bildung und Kultur fördernd und vermittelnd, international, intergenerationell, gesund, aktiv (Eigenengagement), sicher (monetär, infrastrukturell, sozial).

Durch bezahlbare Mieten ermöglicht das Projekt Freiheitsgrade für gesellschaftliches Engagement. Die Vielfalt bietet den Nährboden und die Inspiration für unkonventionelle Ideen. Die *Lause* ist Testfeld für neue Gemeinschaftslebensmodelle und Unternehmensansätze (social Entrepreneurship) und damit für gesellschaftliche, soziale und wirtschaftliche Innovationen.

Von den im folgenden vorgeschlagenen Projektbausteinen profitieren neben den Mieter*innen Menschen, die im Kiez und ganz Berlin leben und arbeiten. Dabei wollen wir einen Mehrgenerationenansatz verfolgen und insbesondere Kinder und Senioren aus der Nachbarschaft einbeziehen. Auch finanziell schlechter gestellte Menschen sollen ihre Zeit an einem Ort mit hoher Aufenthaltsqualität verbringen können, ohne konsumieren zu müssen (Café, Garten, Gemeinschaft). Die *Lause* möchte als moderner Dorfplatz einen Begegnungsort für die verschiedenen Gruppen aus dem Kiez sein.

Die Projektbausteine

InterLause

InterLause ist eine fortlaufende Veranstaltungsreihe, deren Ziel es ist, über stadtpolitische Themen zu informieren und diese zu diskutieren.

Das Programm findet seit Sommer 2017 in den Räumlichkeiten der Lausitzer Straße 10 statt, ist allen Bewohner*innen des Kiezes zugänglich und dient zudem dem Austausch und der Vernetzung verschiedener Initiativen.

LauseLive!

Die Reihe LauseLive! bietet seit dem Frühjahr 2018 ein kuratiertes Programm von Konzerten, Lesungen, Theaterstücken, Performances, etc., in der *Lause* mit bekannten und weniger bekannten Künstler*innen aus Pop und Klassik, freier Kunst und Theater. Entsprechende Kontakte aus unserem Netzwerk (Sophien Säle, Berliner Philharmoniker, etc.) wurden dafür bereits aktiviert und erste Partnerschaften sondiert. Darüber hinaus planen wir ein regelmäßiges Kiezkino. Das Angebot wird niedrigschwellig gestaltet, den Künstler*innen neue Ansätze ermöglichen und soll besonders auch Besucher ansprechen, die solche Veranstaltungen normalerweise nicht besuchen.

Gemeinschafts- und Veranstaltungsraum

Wir möchten einen Gemeinschafts- und Veranstaltungsraum übernehmen, der den Raum für unsere ambitionierte Veranstaltungsreihen bietet und den auch Leute aus dem Kiez für ihre Ideen nutzen können. Hier soll zudem eine Kiezkantine mit günstigem und gesundem Essen realisiert werden. Für eine Umsetzung sind wir aktuell in Gesprächen mit der Geflüchteteninitiative *Über den Tellerrand kochen*. Die Miete für den Raum wird von allen Mieter*innen geteilt, die Kantine wird wirtschaftlich selbsttragend aufgebaut.

Offene Workshops

Im Rahmen eines kontinuierlichen Workshop-Programms machen die Mitglieder des Vereins (u.a. Handwerker, Künstler, Autoren, Musiker, Illustratoren, Programmierer, Gestalter, Filmemacher, Theatermacher, Produzenten, Fotografen) und seine Unterstützer ihr Wissen auf Spendenbasis sowohl hausintern als auch für den Kiez verfügbar. Die Effekte sind vielfältig: Kiezepowerment, Bildung, Initiierung von Kollaborationen, nachhaltige wirtschaftliche Stabilisierung, soziale und kulturelle Teilhabe. Über 50 Mitglieder aus der Initiative haben sich bislang bereiterklärt, regelmäßig Workshops zu realisieren. Denn: geringere Mieten ermöglichen ehrenamtliches Engagement.

Hofgestaltung: Treffpunkt für den Kiez

Einen Teil des Hofes letzten Hofes auf der Südseite möchten wir horizontal und vertikal begrünen und mit (Hoch-) Beeten versehen, um für die Mieter*innen und die Nachbarschaft eine höhere Aufenthaltsqualität zu erzeugen und die stark verdichtete Gebäudestruktur und versiegelten Flächen aufzulockern. Die Anlegung, Pflege und Bepflanzung erfolgt seitens des Mieter*innenkollektivs unter Einbeziehung der Nachbarschaft (Workshops/kontinuierliche AGs). Dazu werden wir mit erfolgreichen Urban Gardening-Initiativen (z.B. mit Prinzessinnengärten) sowie spezialisierten Architekten zusammenarbeiten, mit denen

bereits entsprechende Partnerschaften geschlossen wurden. Denkbar ist auch eine Durchwegung zur benachbarten Schule/Schulgarten, um sich gemeinsam mit dem gegenüberliegenden Seniorenheim auch räumlich für Mehrgenerationenprojekte zu öffnen.

Solidarische Miete

Um der heterogenen Finanzkraft der verschiedenen Mieter*innen Rechnung zu tragen, werden die Mieten solidarisch gestaffelt. Gemeinschaftsflächen und ehrenamtliche Arbeit werden so von zahlungskräftigeren Mieter*innen mitgetragen.

Exemplarische Berechnung solidarischer Mieten

Faktor	Nutzungstyp	qm-Preis	qm	Summe
1,2	Büro, Projekte, Vereine (hauptamtliche Struktur)	7,80 €	2000	15.600 €
1	Handwerk, Kunst	6,50 €	900	5.850 €
0,5	gemeinnützig (ehrenamtliche Struktur)	3,25 €	500	1.625 €
0	Gemeinschaftsfläche	0,00 €	250	0 €
1,5	nicht konforme Nutzung	9,75 €	125	1.219 €
			3775	24.294 €
1	Vergleich Ist	6,50	3774	24.531 €

Erläuterungen

- Jede Mieteinheit kann sich freiwillig hochstufen
- Flexible Struktur: durch Mehrheitsentscheidung der Vereinsmitglieder kann eine Mieteinheit in eine abweichende Kategorie eingestuft werden
- Es sind nur die Büroflächen berechnet, nicht die als solche ausgewiesenen Lagerflächen und keine Wohnfläche
- 6,50 € entspricht ungefähr der aktuellen Durchschnittsmiete

Wir wollen ...

- ... dass alle aktuellen Mieter*innen in der Lausitzer Straße 10 / 11 bleiben können
- ... den Verkauf der Häuser als Spekulationsobjekt verhindern und sie dauerhaft dem Markt entziehen
- ... Raum für politisches Arbeiten, Kunst und Kultur, gesellschaftliches Engagement und die Menschen der Stadt
- ... alle inspirieren, die unsere Ideen und Visionen teilen