

FAQ zur Bülow90 – Hub für lebendige Stadtentwicklung (Stand: 24. September 2019)

1. Was passiert gerade in der Bülowstrasse 90?

Was passiert im Gebäude in der Bülowstrasse 90 in einfacher Sprache?

Das Haus in der Bülowstrasse 90 wird gerade umgebaut.
Bis das Haus fertig ist, dauert es noch ein paar Jahre.
Es wird dort neue Wohnungen geben. Und Büros.
Es wird anders. Es soll ein Ort für Versuche sein.
Die Gewobag will ausprobieren, wie Wohnen und Arbeiten auch anders geht.
Zusammen mit Menschen, die dort leben.
Für Kinder ist ein Kindergarten geplant.
Und für Nachbarn ein Café.

Was entsteht im Gebäude in der Bülow90 in Schöneberg?

Das Haus in der Bülowstrasse 90 wird gerade umgebaut. Die Gewobag will – gemeinsam mit MieterInnen, BewohnerInnen und AnwohnerInnen - zukunftsfähige, nutzerzentrierte und übertragbare Modelle für Wohnen, Arbeiten und Zusammenleben in der Praxis erproben. Ein Pilotprojekt, das auf gemeinsames Lernen und Ausprobieren setzt und dessen DNA der kontinuierliche Wandel sein wird. Es wird neue Wohnungen mit Gemeinschaftsflächen geben. Aber auch Gemeinschaftsräume zum Arbeiten sowie Bildung-, Schulungs- und Kulturangebote. Geplant sind auch zum Beispiel ein Kindergarten, ein Kiezcafé und eine offene Werkstatt. Das Gebäude in der Bülow90 wird ein Hub für lebendige Stadtentwicklung. Bis das Haus fertig ist – das wird ein paar Jahre dauern – sind zahlreiche, auch öffentlich zugängliche Zwischennutzungen vorgesehen.

Mit welchen Themen beschäftigt sich das Vorhaben in der Bülow90?

In der Bülow90 wird es eine Vielzahl an Angeboten und Aktivitäten in sechs Themenfeldern geben:

1. Wohnen & Lebensraum,
2. Arbeitswelt & Gewerbe,
3. Bildung, Soziales & Kultur,
4. Gesundheit & Ernährung,
5. Energie & Umwelt sowie
6. Mobilität & Logistik.

Mehr Informationen zum Nutzungskonzept finden Sie hier auf der Website.

An wen richten sich die Angebote im Gebäude der Bülow90?

Die Angebote richten sich an ein breites Spektrum von Besucher-, Anwohner- und BewohnerInnen.

- Ab Frühjahr 2020 kann man im EG Veranstaltungsflächen in der Bülow90 mieten, bis dahin sind die Schulungs- und Workshopräume fertiggestellt. Es soll dort ein lebendiges Programm für gewerbliche, soziale und kulturelle Nutzungen entstehen. Die Eventflächen können von **Vereinen, Unternehmen, HandwerkerInnen, Bildungsanbieter oder etwa Kreativen** genutzt werden. Das Gebäude in der Bülow90 ist auch offen für **KooperationspartnerInnen** aus **Wirtschaft und Wissenschaft**, die vor Ort Innovationen rund ums Wohnen, Arbeiten und Zusammenleben entwickeln und erproben wollen.

- Das Schulungs-, Bildungs- und Kulturprogramm in der Bülow90 ist aber genauso auch für **AnwohnerInnen und BesucherInnen aus dem Kiez und Berlin** da. Zu diesem Programm gehört auch die Planung eines Cafés, eines Kiezladens und eines Dachgartens.
- Zeitlich versetzt werden Arbeitsräume in Gemeinschaftsbüros für BewohnerInnen und AnwohnerInnen bezugsfertig sein - zum Beispiel für **Projektteams, FreiberuflerInnen, Startups, MitarbeiterInnen von Unternehmen und Organisationen**, die projektbezogen und auf Zeit zusammenarbeiten wollen.
- Und im Zeitraum 2022 und 2024 sollen in der Bülow90 – etappenweise - unterschiedlichste Wohnungsangebote für unterschiedlichste BewohnerInnen fertiggestellt sein: Für **Familien mit Kindern und Paare, für aktive SeniorInnen, Kreative, StudentInnen und Singles**.

Das Vorhaben in der Bülow90 will sich für die Nachbarschaft öffnen. Was heißt das konkret?

Das neue Haus in der Bülowstrasse 90 in Schöneberg ist als Begegnungsort konzipiert und damit auch offen für die Nachbarschaft. AnwohnerInnen aus dem Kiez und Interessierte aus Berlin können viele Angebote nutzen. Angedacht sind zum Beispiel ein Kiezladen, ein Straßencafé, ein Dachgarten mit Gewächshaus – und ein vielseitiges Schulungs-, Bildungs- und Kulturangebot. Das Haus in der Bülow90 will ein Hub für lebendige Stadtentwicklung werden und die Bedürfnisse des Quartiers ebenso berücksichtigen, wie die der BewohnerInnen und MieterInnen.

2. Das Programm und Nutzungskonzept der „Bülow90 – Leben im Kiez von morgen“

Warum führt die Gewobag das Pilotprojekt Bülow90 durch?

Es gibt gute Gründe, warum die Gewobag ein solch sozial ausgerichtetes Pilotprojekt in der Bülow90 startet: Das Wohnungsunternehmen rüstet sich für die Zukunft. Nur der, der sich heute mit technologischen Entwicklungen und veränderten Bedürfnissen, die an Wohnen, Arbeiten und Zusammenleben gestellt werden, auseinandersetzt, wird auch in Zukunft attraktiv sein. Deshalb gibt es die Bülow90 als Experimental-Labor, um unter Realbedingungen und im direkten Dialog mit BewohnerInnen und AnwohnerInnen neue nutzerzentrierte und bedarfsorientierte Angebote, Tools und Dienstleistungen zu entwickeln und auszuprobieren. Die positiven Erfahrungen sollen auch für andere Wohnhäuser der Gewobag und Quartiere übertragbar gemacht werden. Die Bülow90 ist auch ein Beitrag gegen die Wohnungsknappheit in Berlin: Es soll ca. 40 neue und bezahlbare Wohneinheiten für ca. 100 Menschen in Schöneberg geben.

Aus welchem Bedarf heraus ist die Idee der Bülow90 entstanden? Wie lauten die Ziele?

Das Wohnungsunternehmen Gewobag stellt sich den Herausforderungen der Zukunft, das Vorhaben in der Bülow90 ist ein Pilotprojekt.

- Es schafft einen **Innovationsraum** für zukunftsgerichtete und nutzerzentrierte Modelle des Wohnens, Arbeitens und Zusammenlebens. Ziel ist es, veränderte Bedürfnisse von AnwohnerInnen und Quartieren zu verstehen.
- Es geht um **Geschäftsfelderprobung** für neue nutzerzentrierte Anwendungen. Ziel ist es, selbstbestimmte Innovationen wertschöpfend voranzutreiben, indem Produkte und Services in der Praxis getestet und ausgewertet werden.
- Das Projekt dient auch der **Mitarbeiterentwicklung** bei der Gewobag, um Anforderungen an Kompetenz und Kooperation bei den Mitarbeitenden zu berücksichtigen. Ziel ist es, die MitarbeiterInnen für künftige und veränderte Anforderungen an die Wohnungswirtschaft fit zu machen.
- Es ist auch ein Beitrag für Berlin als **Intelligente Stadt**. Das Haus will Labor werden für neuartige technologische Anwendungen für „Wohnen, Arbeiten und Zusammenleben der Zukunft“ und Impulse für digitale, vernetzte Smart City Initiativen entwickeln und ausprobieren.

Welche Leitlinien hat das Konzept „Zukunftslabor Bülow90“?

Das Pilotprojekt Bülow90 fußt auf fünf Leitlinien:

1. **Projekt für Kiez & Stadt** – offen, einladend und nachhaltig.
2. **Ausprobieren & Dialog** – benutzerzentriert, bedarfsorientiert und gemeinschaftlich.
3. **Neue Technologien & Open Source** – smart, innovativ, vernetzt.
4. **Werkstatt & Labor** – Startups und Studenten treffen Unternehmen, kooperativ, interdisziplinär.
5. **Bildung & Kultur** – offen, lebendig und vielseitig

3. Was ist das Innovative und Experimentelle an der Bülow90?

Das Haus in der Bülow90 will kein „normales Haus“ sein, sondern ein Ort für Innovation. Was ist daran so innovativ?

- In der Bülow90 wird das Programm schrittweise und im direkten Dialog entwickelt: Damit die Angebote und Services rund ums Wohnen, Arbeiten und Zusammenleben bedarfsorientiert, nutzerzentriert und zukunftsgerichtet sind, sollen sie gemeinsam entwickelt werden. Nutzerzentrierung heißt: nachfragen, zuhören, ausprobieren, scheitern, verwerfen, neu entwickeln, nochmal testen - erst dann weiß man, ob ein Angebot taugt. In diesen Entwicklungsprozess können sich die BewohnerInnen und NutzerInnen der Bülow90 – bei Interesse – einbringen.
- Gemeinschaftliches Wohnen mit Hausgemeinschaft: Die Bülow90 ist Wohn- und Begegnungsort zugleich, für Familien, Singles, Alleinerziehende mit Kindern, Paare, aktive SeniorInnen, Kreative und StudentInnen. Unter einem Dach bietet die Bülow90 unterschiedlichste Wohnmodelle für ganz verschiedene Wohnbedürfnisse. Zum Herzstück gehören auch die vielen Gemeinschaftsflächen, die die Wohnungen umgeben. Die Kombination aus verschiedenen Wohnformen ermöglicht die Untersuchung von Erfolgsfaktoren der Modelle im Vergleich und verspricht damit wertvolle Erfahrungen für das Wohnen der Zukunft.
- In der Bülow90 setzt man auf technologische und digitale Experimente. Das Haus will Labor werden für neuartige technologische Anwendungen für „Wohnen, Arbeiten und Zusammenleben der Zukunft“. Die Angebote, Tools und Werkzeuge sollen eine große Bandbreite abdecken: Zum Beispiel größerer Wohnkomfort durch technische Erleichterungen, höhere Zufriedenheit und mehr Sicherheit der MieterInnen und BewohnerInnen durch digitale Tools, mehr Nachhaltigkeit durch weniger Lichtverschwendung, Stromverbrauch und niedrigere Heizungskosten, gesteigerte Effizienz der internen Prozesse im Gebäude, vernetzte Mobilitätsangebote für die Nachbarschaft und vieles mehr.

Warum ist für die Gewobag bereits die Konzeptentwicklung der Bülow90 innovativ?

Die Bülow90 ist auch für das Unternehmen Gewobag ein Pilotprojekt: Es dient der internen Organisationsentwicklung und Kompetenzentwicklung ihrer MitarbeiterInnen. Zu mehreren Themenfeldern wurden seit 2017 in internen Arbeitsgruppen Metatrends rund um das Thema „Wohnen der Zukunft“ abgebildet und in abteilungsübergreifenden Teams wird das Konzept gemeinsam erarbeitet. Auch in Zukunft sollen MitarbeiterInnen der Gewobag ihre ganze Bandbreite unterschiedlicher Erfahrungen und Expertisen für das Pilotprojekt Bülow90 einbringen können.

Startups können das Gebäude in der Bülow90 als Labor nutzen. Wie wird das aussehen?

Die Gewobag plant, die Zusammenarbeit mit Startups weiter zu intensivieren und mit ihnen gemeinsam soziale und technologische Ideen umzusetzen. Als Innovationsraum kommt der Bülow90 in diesem Zusammenhang eine besondere Bedeutung zu: junge und innovative Unternehmen können hier neue Produkte, Technologien und Geschäftsfelder unter realen Bedingungen erproben, vorausgesetzt sie passen zu Programm und Leitlinien der Bülow90. ExpertInnen der Wohnungswirtschaft werden die Startups dabei begleiten und beraten.

Es soll auch Kooperationen mit Hochschulen geben. Was soll in der Bülow90 erprobt werden?

Auch Universitäten und Hochschulen können sich in der Bülow90 einbringen. Die Gewobag möchte gemeinsam mit StudentInnen von Universitäten und Hochschulen auf einer Initialfläche von etwa 400 qm die Schwerpunktthemen Nachhaltigkeit und Digitalisierung innerhalb der geplanten Wohnmodelle konzipieren, entwickeln, beleben und evaluieren. Sie sollen dort zum Beispiel in den Bereichen energiesparendes Bauen, Smart City, Gebäudesimulation und strategisches IT-Management neue Ansätze für die Wohnungswirtschaft entwickeln und unter Realbedingungen austesten.

4. Wie lange wird der Umbau dauern? Wann ist die Bülow90 fertig?

Der Ausbau erfolgt schrittweise. Was soll wann fertig sein?

Das Haus wird Schritt für Schritt ausgebaut und daher zeitlich gestaffelt zugänglich werden. Vorbehaltlich möglicher Überraschungen im Altbau und etwaiger Verzögerungen in der Abstimmung mit Behörden, ist folgender Zeitplan geplant (Work in Progress):

1. Fertigstellung **Schulungs- und Workshopräume** im EG - Frühjahr **2020**
2. Planung fortlaufend - Generalsanierung des Bestandsgebäudes - Schadstoffbeseitigung, Gebäudetechnik, Fassaden und Fenster etc. - Ende 2021
3. Vorgezogene Fertigstellung **gewerblicher Nutzungen** wie z.B. Gemeinschaftsbüros, evtl. Kiezcafé und Kiezladen - Ende **2020**
4. Fertigstellung der **Wohnungen** in Bauabschnitt 1 (ca. 50 % der gesamten geplanten Wohnfläche) - Mitte **2022**
5. Fertigstellung der **Wohnungen** in Bauabschnitt 2 (ca. 50 % der gesamten geplanten Wohnfläche) - Mitte **2024**

Wann öffnet das Gebäude in der Bülow90?

Die Umbauarbeiten in der Bülowstrasse 90 haben in einem Teilbereich im Erdgeschoß im Januar 2019 begonnen. Mit der Fertigstellung der Bülow90 rechnen wir **2024**. Das Haus wird nicht erst in fünf Jahren fertiggestellt sein. Schrittweise werden immer weitere Nutzungsbereiche dazu kommen: Im Verlauf des Jahres 2020 sind die Eventflächen fertig, die z.B. für Veranstaltungen, Schulungen und Workshops von Organisationen und Unternehmen genutzt werden können. Die Gemeinschaftsbüros sollen bis Ende 2020 verfügbar sein. Und die Wohnungen gestaffelt zwischen 2022 und 2024.

Warum wird der Umbau in der Bülow90 schrittweise durchgeführt?

Die Bülow90 will Experimentierort für nutzerzentrierte und bedarfsorientierte Angebote sein. Die Gewobag will daher das Nutzungskonzept der öffentlich zugänglichen Angebote nicht einfach „vorsetzen“, sondern immer wieder Bedürfnisse erfragen, dazu passende Angebote entwickeln und dann ausprobieren. In der Bülow90 soll vieles gemeinsam mit potenziellen BewohnerInnen und AnwohnerInnen entwickelt werden. Auch im laufenden Betrieb sollen die Angebote immer wieder auf Akzeptanz und Nutzen überprüft werden. Das finale Nutzungskonzept entsteht nicht allein am Schreibtisch, sondern wird in der Praxis Schritt für Schritt ausprobiert. Daran passt sich auch die bauliche Umsetzung an – ein Grund, warum die Fertigstellung des Gebäudes etwas mehr Zeit benötigt.

Was wird umgebaut und neu gebaut in der Bülowstrasse 90?

Die Gewobag sorgt dafür, dass rund 2.000 Quadratmeter mehr Fläche dazukommen. Jetzt sind es etwas über 7.000 Quadratmeter, nach der Fertigstellung des Gebäudes sollen es über 9.000 Quadratmeter Fläche werden. Und: Gegenüber der ursprünglichen Bebauung 1897 fehlen heute das Dachgeschoß und das im Jahr 1912 ergänzte Gartenhaus. Das Haus in der Bülow90 wird behutsam modernisiert und umgebaut. Dach und Gartenhaus werden neu gebaut, in Anlehnung an die alten Pläne.

Das im Krieg zerstörte Dach soll wiederaufgebaut werden. Ist das nicht teuer? Ist das für ein gemeinwohlorientiertes Unternehmen wie der Gewobag angemessen?

Gemeinwohlorientierung heißt für uns auch Beachtung und Bewahrung des historischen Erbes in Berlin. In dieser Tradition ist der Dachaufbau zu bewerten. Der Dachaufbau interpretiert die ursprüngliche Architektur. Fest steht, die Kosten werden nicht die Mieten beeinflussen. Sie werden sozial verträglich sein. Wir sind ein kommunales Unternehmen und dem Mietenbündnis mit dem Senat verpflichtet. Wir wirken bereits mit mehreren 1000 Wohnungen im Kiez stabilisierend und werden das auch weiterhin sein. Und: Aufgrund des Dachaufbaus werden andere Modernisierungsvorhaben (an anderen Schöneberger Häusern) nicht zurückgestellt.

Wird es jetzt 5 Jahre Baustellenlärm geben, wenn die Bülow90 erst 2024 fertig sein soll? Welche Lärmentwicklung ist bei Nachbarhäusern zu erwarten?

Nein, die 5 Jahre beziehen sich auf den Gesamtzeitraum des Projekts. Wenn die Arbeiten an den unmittelbar angrenzenden Wohnungen stattfinden, wird mit Lärm zu rechnen sein. Die Gewobag wird jedoch rechtzeitig im Vorfeld informieren. Bei Arbeiten an der gegenüberliegenden Seite wird man kaum etwas hören. Der Umbau wird abschnittsweise stattfinden, von relevanten Teilen der Baumaßnahme werden Nachbarn daher nichts mitbekommen. Die meiste Zeit ist für die Planung vorgesehen. Auch das Genehmigungsverfahren beim Bezirk wird Zeit benötigen. Die Gewobag wird in jedem Fall über die Aktivitäten – und hier auch über die Bauzeiten - informieren. Jeder ist eingeladen, den Newsletter zur Bülow90 zu abonnieren, um auf dem Laufenden zu bleiben.

Was passiert mit den bestehenden Mietern während der Sanierung der Bülow90? Ist ein respektvoller Umgang wie bei privaten Immobilienkonzernen zu befürchten?

Mit Sicherheit nicht! Die Gewobag hat in der Vergangenheit immer wieder unter Beweis gestellt, dass sie ein Höchstmaß an Service und Betreuung bei Modernisierungen anbietet wie Umsetzungswohnungen, Umzugshilfe, persönliche Beratungen, Eingehen auf Härtefälle. Beste Beispiele sind der Wohnpark Mariendorf mit 100 Prozent Zustimmung bei der Modernisierung oder auch die Modernisierung von Haselhorst mit 2.400 Wohnungen. Zu den bisherigen Mietern in der Bülow90: Alte Gewerbemietverträge wurden nicht verlängert, weil das Haus für die Sanierung leer stehen muss. Wir haben uns engagiert, um Gewerbemietern Ersatz anzubieten. Das Gleiche gilt für Wohnungsmieter – wollen diese zurückziehen, schauen wir nach geeigneten Räumen. Die Gewobag hat in jedem Fall Interesse daran, die jetzigen Wohnmieter zu halten.

5. Konkrete Fragen zum Programmpunkt „Wohnen & Lebensraum“

Was ist geplant für den Themenbereich Wohnen & Lebensraum?

Auf knapp 4000 Quadratmetern – das entspricht einer Gesamtfläche im Gebäude von rund 50 % – sollen nach aktueller Planung über 40 Wohnungen für rund 100 Menschen entstehen. In der Bülow wird mit unterschiedlichen Wohnkonzepten experimentiert, die das gemeinschaftliche Wohnen im Visier haben. Die Wohnungen werden frühestens ab Mitte 2022 (erster Bauabschnitt) bis Mitte 2024 (zweiter Bauabschnitt) fertig sein. (Hinweis: Es gibt jetzt noch keine Möglichkeit für eine Bewerbung. Bitte haben Sie noch etwas Geduld).

Wie viele Wohneinheiten und welche Wohnangebote wird es in der Bülow90 geben?

Die Gewobag schafft bezahlbaren Wohnraum in Berlin, deshalb ist das Herzstück in der Bülowstrasse 90 das Wohnen. Es sollen ca. 40 Wohneinheiten für ca. 100 Menschen gebaut werden. Die geplanten Wohnmodelle reichen von klassischen Wohnungen (3-Zimmer-WHg) zum Beispiel für Familien und Paare, über Wohnkonzepte des Zusammenlebens (Clusterwohnungen) zum Beispiele für Kreative und aktive SeniorInnen bis hin zu Konzepten für das Leben auf kleinem Raum (Kleinstwohnungen) zum Beispiel für StudentInnen und Singles oder temporäre Nutzung.

Warum werden nicht nur Wohnungen gebaut?

Wenn man auf die letzten Jahrzehnte zurückblickt, sieht man, dass das Haus vor allem als Gewerbestandort genutzt wurde. Mit dem neuen Konzept Bülow90 werden wir über 50 Prozent der Fläche als reine Wohnfläche gestalten. Wir schaffen also hier aktiv neuen Wohnraum. Damit es ein lebendiger Ort für den Kiez wird mit Kita, Kiezkaffee und Arbeitsbereichen bieten wir auch Gewerbefläche an und stellen zur Erforschung von Konzepten künftigen Zusammenlebens Raum für Gemeinschaftsbereiche an.

Wie hoch werden die Mieten sein?

Das steht aktuell noch nicht fest, die Wohnungen sind noch in Planung. Klar ist, sie werden in jedem Fall sozialverträgliche Mieten bekommen. Das ist der Auftrag der Gewobag als städtisches Wohnungsunternehmen. Hier entlang geht es zum Berliner Mietspiegel 2019: <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/erlaeuterungen.shtml>.

Ab wann kann man die Wohnungen und Arbeitsräume anmieten? Geht das jetzt schon?

Nein, eine Bewerbung für die Wohnungen und Arbeitsräume ist jetzt noch nicht möglich. Der Umbau des Hauses wird ein paar Jahre in Anspruch nehmen. Dabei kommt es zu einer schrittweisen Nutzung: Nur die Event- und Veranstaltungsflächen werden ab Frühjahr 2020 buchbar sein. Die ersten Arbeitsräume in Gemeinschaftsbüros werden voraussichtlich Ende 2020 bezugsfertig sein. Und die Wohnungen voraussichtlich gestaffelt im Zeitraum 2022 und 2024. Wir bitten daher um Geduld! Von Anrufen und Anfragen bitten wir aktuell abzusehen. Informationen, ab wann die Wohnungen und Büroräume bezugsfertig sein werden, erhalten Sie hier auf der Website.

Im jetzigen Bestand in der Bülow90 gibt es sehr große Wohnungen. Warum nimmt man die nicht und vermietet sie als WGs?

Im ursprünglichen Bestand der 1897 erbauten Bülowstrasse gibt es 18 Wohnungen, einige sind über 300 qm groß. Wir wollen in der Bülow den Platz effizienter nutzen und für mehr Menschen Wohnraum schaffen. Man kann in die Räume nicht einfach große WGs platzieren. Das Haus ist seit seiner Entstehungszeit nicht generalüberholt worden. Zwar wurde die Fassade überarbeitet, jetzt müssen die ganzen Stränge erneuert werden (Strom, Wasser, Heizung usw.). Geplant ist, dass rund 40 Wohnungen für 100 Menschen entstehen. In der Bülow90 soll es moderne Formen von WGs geben: In sogenannten „Cluster“-Wohnungen sind einzelne Privaträume mit Bad und Küche geplant und darum herum Gemeinschaftsflächen. Hier wird die Einraumwohnung mit dem WG-Gedanken kombiniert! Die Wohn-Bedürfnisse haben sich deutlich verändert in den letzten Jahren. Deshalb wollen wir die Bülow90 auch für die Erprobung neuer Wohn-, Lebens- und Arbeitswelten nutzen. Die Cluster-Wohnungen sind in jedem Fall ein Konzept, das sich für jung und alt eignet.

Werden alle Angebote öffentlich zugänglich sein?

Nein, nicht alle. Das Haus ist ausgelegt auf gemeinschaftliches Wohnen, Arbeiten und Zusammenleben. Es wird aber auch Mechanismen geben, die die Privatsphäre und Rückzugangebote in dem Haus organisieren. Es gibt daher öffentliche, halb-öffentliche und nicht-öffentliche Angebote in der Bülow90. Die nicht-öffentlichen Angebote richten sich exklusiv an die MieterInnen der Privat-Wohnungen - mit deren eigener Gemeinschaftsräume. Halb-öffentliche Angebote können Veranstaltungen sein, die Unternehmen oder Organisationen für sich selber durchführen, die die Bülow90 als Location buchen. Darüber hinaus soll ein abwechslungsreiches Programm mit Schulungs-, Bildungs- und Kulturveranstaltungen entstehen, das öffentlich zugänglich sein wird. Es ist auch eine offene Werkstatt, ein Kiezcafé und ein Kiezladen geplant. Das Angebot in der Bülow90 soll stets eng an den Bedürfnissen der NutzerInnen ausgerichtet sein, damit wird es sich auch immer wieder verändern, neu entwickelt und angepasst werden.

Wird die Bülow90 ein Luxus-Projekt, das sich an Start-ups und gutverdienende Young Professionals wendet?

Das kann ganz klar mit **Nein** beantwortet werden. Die Bülow90 ist und bleibt bodenständig. Alle Mieten werden sich am Berliner Mietspiegel orientieren! Die Angebote richten sich an Junge, Alte, an Singles, Familien und aktive Senioren – egal, ob sie viel oder wenig Geld verdienen. In der Bülow90 können gemeinnützige Einrichtungen, Künstler und Unternehmen aktiv sein, das öffentliche Programm mitgestalten und die Eventflächen nutzen. Die Bülow90 will so vielschichtig sein wie Berlin vielseitig ist. Hier wird es Kooperationen geben mit Universitäten, Unternehmen und auch mit Start-ups, die die Bülow90 als Experimentierort nutzen mit dem Ziel, nutzergerechte und bedarfsorientierte Angebote für die Wohnungswirtschaft zu entwickeln und zu erproben.

Warum sind Startups Teil des Programms? Steht der Fokus auf junge und internationale Menschen nicht im Widerspruch zum offenen und anwohnernahen Konzept?

Berlin ist bereits heute eine internationale Metropole und ein Magnet für junge internationale Gründer. Diese „jungen Hippen“ gehören bereits zu Berlin und seinen Menschen. Wir sind stolz auf diese Vielfalt und glauben fest daran, dass die Integration in die Stadt einen wichtigen Auftrag darstellt, der in einem Konzept wie der Bülow90 gelingen kann. In der Bülow90 wird es punktuelle Angebote für Startups geben. Es ist aber kein Haus nur für internationale Gründer. Daneben wird es gleichberechtigt zahlreiche Angebote auch für die Nachbarschaft geben. Der soziale Gedanke ist einer der roten Fäden des Pilotvorhabens.

6. Konkrete Fragen zum Programmpunkt „Arbeitswelt & Gewerbe“

Welche gewerblichen Angebote wird es in der Bülow90 geben?

Auf rund 1400 Quadratmetern – das entspricht einer Gesamtfläche im Gebäude von rund 20 % – sollen nach aktueller Planung Gewerbeflächen entstehen mit Gemeinschaftsbüros sowie Vortrags-, Schulungs- und Workshopräume, die gewerblichen Anbieter für eigene Veranstaltungen mieten und nutzen können. Die Gewobag will diese Fläche gemeinsam mit kompetenten Partnern betreiben und ausrichten.

Ab wann stehen die Angebote für gewerbliche Anbieter zur Verfügung?

Die Anmietung der neuen Event- und Schulungsflächen ist ab Frühjahr 2020 möglich. Die Gemeinschaftsbüros sollen voraussichtlich bis Ende 2020 fertiggestellt sein. Ab Mitte des Jahres 2019 können sich gewerbliche Akteure über die Nutzungsmöglichkeiten der Eventflächen informieren und ein Angebot vorschlagen.

Verfolgt die Gewobag mit den Gemeinschaftsbüros im 1.OG Profitabsicht und wird es ein typisches Konzept für junge solvente internationale Startups, die Kleingewerbe und lokalen Mittelstand verdrängen?

Mit den geplanten Büro- & Arbeitsräumen im 1.OG der Bülow90 wird die Gewobag neue Geschäftsmodelle erproben und diese auch auf Profit hin entwickeln und evaluieren, jedoch immer im Rahmen des sozialen Auftrags und unter Berücksichtigung des Zugangs für breite Bevölkerungsschichten. So wird es zum Beispiel differenzierte Preismodelle geben, die zwischen Firmen und Vereinen unterscheiden. Auch direkte An- & Bewohner sollen Vorzugskonditionen erhalten können, so der Plan. Das 1.OG richtet sich mit den Angeboten von Arbeitsplätzen damit auch an die Menschen im Kiez.

7. Konkrete Fragen zum Programmpunkt „Bildung, Soziales & Kultur“

Welche sozialen und kulturellen Angebote wird es in der Bülow90 geben?

Auf über 1000 Quadratmetern – das entspricht einer Gesamtfläche im Gebäude von rund 14 % – sollen nach aktueller Planung Flächen für Bildungs-, Sozial- und Kulturflächen entstehen. Vorgesehen sind zum Beispiel ein „Ruheraum“ und ein „Aktivitätsraum“ z.B. für sportliche Aktivitäten. In der Bülow90 soll ein reichhaltiges Schulungs-, Bildungs- und Kulturangebot das Haus mit Leben füllen. Insgesamt können diese Flächen BewohnerInnen nutzen, die künftig dort wohnen und arbeiten, sie sind aber auch öffentlich zugänglich und nutzbar für Nachbarschaft, Organisationen, Unternehmen aus Berlin sowie Kooperationspartner. Auch die offene Kiez-Werkstatt im EG gehört dazu und soll gemeinschaftlich genutzt werden.

Kann man sich auch als nicht-kommerzieller Akteur für das Programm der Bülow90 anmelden?

Ja! Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung als Anbieter! Ab Mitte des Jahres 2019 können sich soziale und kulturelle Akteure über die Nutzungsmöglichkeiten der Eventflächen informieren und ein Angebot vorschlagen. Es soll ein vielfältiges Programm in der Bülow90 geben. In der Gewobag gibt es ein Gremium, das für die Bülow90 verantwortlich ist. Die Leitlinien und das Programmkonzept dienen als Grundlage für die Bewerbung. Wenn eine Bewerbung interessant ist, kommen wir auf die BewerberInnen zu.

Warum wurde das diskutierte Konzept von Ateliers & Atelierwohnungen verworfen?

Der Bezirk hat auf der (jetzt auch in die Planung übernommenen) Nutzungsaufteilung von Gewerbe im EG / 1. OG und Wohnen von 2. bis 4. OG bestanden.

Wird es Proberäume für Musiker geben?

Das ist zum jetzigen Stand noch völlig offen und wird erst im Rahmen des behördlichen Genehmigungsverfahrens zu klären sein.

8. Konkrete Fragen rund um das Themenfeld „Gesundheit & Ernährung“

Was ist schon geplant für den Themenbereich Gesundheit & Ernährung?

Auf rund 440 Quadratmetern – das entspricht einer Gesamtfläche im Gebäude von rund 6 % – gibt es Überlegungen, einen Dachgarten und einen Garten im Innenhof nutzbar zu machen.

Wann wird der Dachgarten zugänglich sein? Und was ist mit dem Garten?

Der Dachgarten wird zwischen 2022 und 2024 fertig sein, der genaue Zeitraum ist derzeit noch offen, dasselbe gilt für den Garten. Es gibt Ideen, Urban Gardening auf dem Dach zu ermöglichen. Und es soll dort auch ein Rooftop-Café geben.

9. Es soll Dialogangebote und Mitmach-Möglichkeiten geben. Welche denn?

Ab Frühjahr 2020 sind die ersten Dialogveranstaltungen geplant

Wie unser Dialogangebot konkret aussehen wird, das planen wir noch. Den nächsten Termin zum gemeinsamen Austausch soll es aber schon im Winter/Frühling 2020 geben. Alle Termine werden Sie auf der Webseite finden: www.gewobag.de/buelow90. Melden Sie sich zum Newsletter Bülow90 an, dann können wir Sie über Termine und neue Planungsschritte informieren und Sie mit spannenden Geschichten und Themen versorgen. Erste Ideen für Dialogangebote sind:

- **Themenabende:** Werkstattgespräche mit einem kurzen Inspirationsvortrag und anschließender Diskussion zu wechselnden Themen sowie Führung durch das Gebäude. Kurz nach Feierabend, ca. 2-3 Std.
- **Zukunftsgespräche:** Podiumsdiskussionen zu wechselnden Themen (z.B. über gemeinschaftliches Wohnen und Arbeiten), mit wechselnden Gästen z.B. aus Wohnungswirtschaft, Stadtplanung, Politik, Nachbarschaft und Zivilgesellschaft
- **Ideenwerkstatt:** Arbeitsworkshops z.B. mit Interessierten und Akteuren aus dem Kiez, um an einer konkreten Fragestellung zu arbeiten und Lösungsansätze und Ideen zu entwickeln.

10. Wie geht die Gewobag mit dem Datenschutz um? Es wird in der Bülow90 digitale und technologische Angebote geben. Das hat immer auch etwas mit Daten zu tun.

Sollen überhaupt Daten gesammelt und verarbeitet werden? Wie steht es hier um Datenschutz und Datensicherheit?

Ja, der Einsatz von Technologie und die Erhebung von Daten sind essentieller Bestandteil vieler Ansätze im Konzept. Es steht außer Frage, dass geltendes Recht zum Datenschutz eingehalten wird, so werden Daten zum Beispiel anonymisiert aggregiert und verschlüsselt. Die Bedenken und Ängste der BewohnerInnen werden ernst genommen und sind Teil unseres Dialogs. Wichtig ist uns Zweckgebundenheit, Selbstbestimmung und Transparenz.

Wird bezüglich der Datenerhebung das Einverständnis der MieterInnen in den Mietverträgen vorausgesetzt? Falls ja, wie freiwillig kann diese in der derzeitigen Mietsituation sein?

Ja, die Zustimmung und Aufklärung der MieterInnen ist nach geltendem Recht zwingend erforderlich. Darüber hinaus werden wir offen und transparent informieren zu welchem Zweck die Daten erhoben und verwendet werden. Die Frage um die Freiwilligkeit ist eine gesellschaftliche und juristische Debatte der wir uns stellen.

Kann man Mieter in der Bülow90 werden und/oder die Räume nutzen, auch wenn man keiner Erfassung und Verarbeitung seiner Daten zustimmt?

Dies wird in einigen Fällen sicherlich so sein, allerdings wird es viele Szenarien geben, in denen die Erhebung, Speicherung und Verarbeitung von Daten zwingend vorausgesetzt wird. Das ist aber kein Phänomen allein der Bülow90, sondern in den meisten gesellschaftlichen Bereichen eine viel diskutierte Frage.

11. Warum die Gewobag? Welche Rolle übernimmt das städtische Wohnungsunternehmen?

Wer steht hinter dem Vorhaben Bülow90?

Vorhabenträger für das Pilotprojekt Bülow90 ist die Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin. Das Haus gehört der „Stiftung Berliner Leben“, die von der Gewobag 2013 gegründet wurde.

Wer trägt die Kosten für den gesamten Umbau? Die Gewobag oder die Stiftung?

Das Haus in der Bülow90 gehört der Stiftung – es wurde eingebracht von der Gewobag in das Stiftungskapital der Stiftung. Die Gewobag pachtet das Gebäude, zahlt also Miete an die Stiftung, und finanziert den Umbau in voller Höhe.

Ist die Bülow90 ein kommerzielles oder ein gemeinnütziges Vorhaben?

Der Bülow90 ist ein kommerzielles Unterfangen. Das Haus gehört zwar der gemeinnützigen „Stiftung Berliner Leben“. Die Gewobag wird das Gebäude von der unternehmenseigenen Stiftung mieten und muss sämtliche Betriebskosten über Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung decken.

Werden Eigentumswohnungen entstehen?

Nein, in der Bülow90 werden keine Eigentumswohnungen entstehen. Es wird dort ausschließlich Mietwohnungen geben - sowie öffentliche und gewerbliche Flächen.

Wer bezahlt den Umbau der Bülow90? Fehlt das Geld dann für andere Bestände?

Das Haus gehört der Stiftung „Berliner Leben“. Die Gewobag wird künftig Nutzerin und Mieterin des Hauses in der Bülowstrasse 90 sein und deshalb die Investitionen ins Haus tätigen. Investitionen der Gewobag sind immer objektbezogen und werden stets einer wirtschaftlichen Betrachtung unterzogen. Investitionen müssen sich immer auch wirtschaftlich tragen, so auch in der Bülow90. Eine Querfinanzierung findet nicht statt.

Warum steckt die Gewobag so viel Geld in die Wiederherstellung dieses einen Hauses? Die Gewobag ist doch dem Gemeinwohl verpflichtet.

Genau. Da die Gewobag dem Gemeinwohl verpflichtet ist, kommt sie auch ihrer Aufgabe nach, Verantwortung für Stadtentwicklung und -prägung zu übernehmen. Kernaufgabe des landeseigenen Wohnungsunternehmens ist die Mit-Gestaltung der Stadt. Das Vorhaben in der Bülowstrasse 90 als Hub für lebendige Stadtentwicklung wird auch einen Beitrag leisten zur Entwicklung des Kiezes.

Wird die Gewobag die erforderlichen Genehmigungen vom Bezirk für das Pilotvorhaben einholen?

Aber sicher doch. Die Bülowstrasse 90 liegt im Kiez Schöneberger Norden, der 2018 vom Bezirk als Milieuschutzgebiet ausgewiesen wurde. Hier wird es selbstverständlich eine enge Kooperation geben. Und man kann selbstverständlich davon ausgehen, dass die Gewobag alles, was sie tut, im Rahmen der gesetzlichen Regelungen tut und alle Maßnahmen im Benehmen mit Stadtplanung und Bauamt erfolgen.

Hängen das Museum Urban Nation und die Bülow90 zusammen?

Nein. Das Museum Urban Nation wird von der Stiftung Berliner Leben betrieben. Die Bülow90 wird als Experimentierlabor vom Wohnungsunternehmen Gewobag verantwortet. Beide Gebäude liegen in derselben Straße. Das ist eher Zufall. Eine inhaltliche Zusammenarbeit zwischen beiden Häusern ist nicht selbstverständlich, aber durchaus denkbar und wahrscheinlich, zumindest für Projekte und Aktionen.

Wie kann ich Kontakt zur Gewobag aufnehmen, wenn ich eine Frage zur Bülow90?

Wir freuen uns auf Ihre Fragen, Vorschläge und eine kurze Mail: buelow90@gewobag.de

Kann ich mir das Gebäude mal von innen ansehen?

Nein, das Haus ist nicht öffentlich zugänglich. Am 25. Mai 2019 wurde ein Infotag für die gesamte Nachbarschaft veranstaltet. An diesem Tag erhielt man einen Einblick ins Gebäude sowie viele Informationen zum Pilotprojekt Bülow90 und hatte die Möglichkeit, sich in persönlichen Gesprächen mit dem Team der Gewobag über Ziele, Themen und Angebote des Pilotvorhabens zu informieren. Rund 180 Personen haben dieses Angebot wahrgenommen. Über die viele positive Resonanz haben wir uns sehr gefreut. Es gab auch eine Führung durch einzelne Bereiche im Gebäude in der Bülowstrasse 90. Wenn Sie über die aktuellen Entwicklungen in der Bülow90 auf dem Laufenden gehalten werden möchten, dann laden wir Sie ein, sich in den Bülow90-Verteiler für den Newsletter einzutragen.