WOHNRAUM-LEERSTAND IN KREUZBERG 36

Diese Broschüre wird herausgegeben vom Stadtteilladen Wrangel 90 in Zusammenarbeit mit dem Kommunikationsreferat des AStA der FU.
Sie ist zu beziehen über den Stadtteilladen Wrangel 90; hier befindet sich auch eine Wandzeitung zu diesem Thema, die laufend aktualisiert wird.
Weitere Infos können hier abgegeben werden; evtl. wird von dieser Broschüre auch eine zweite, erweiterte Auflage folgen.

Frühjahr 1981: in Berlin gibt es ca. 150 besetzte Häuser. Immer wieder kommt es zu polizeilichen Übergriffen gegen die Besetzer, stundenlange Straßenschlachten sind die Folge. Es laufen hunderte von Strafverfahren, einer wurde bereits zu 2 1/2 Jahren Knast verurteilt.
Frühjahr 1988: In Ausstellungen und offiziellen Veröffentlichunge betont der Senat, daß Anfang des Jahrzehnts idealistische junge Leute auf einen schlimmen Mißstand aufmerksam machten, der aufgrund dieser lobenswerten Initiative beseitigt werden konnt. Nach dieser Darstellung handelt es sich bei der Bewegung gegen Sanierungspolitik um ein abgeschlossenes historisches Kapitel, dessen letzte Reste in Form von friedlich und genügsam schuftenden Selbsthelfern staunenden Touristen vorgeführt wurden.
Da es nicht gelang, die Sympathie, welche große Teile der Bevölkerung angesichts von Leerstand und Wohnungsnot den Besetzern entgegenbrachten, zu beseitigen, werden diese eben von der offiziellen Geschichtsschreibung vereinnahmt. Hauptaussagen hierbei sind: 1. Weltoffenheit und Toleranz Berlins, 2. Einzigartigkeit der Entstehungsursachen dieser Besetzerbewegung, nämlich der Situation 1979/80 unter dem Stobbe-Senat.

Der zweite Teil dieser Darstellung wird aber nicht nur von staatlicher Seite gepflegt, sondern auch von Leuten, die es eigentlich besser wissen sollten. Zahlreiche Linke hängen ebenfalls der Theorie von der 79/80er-Sondersituation an, in der das einzigartige Zusammenkommen von (heute nicht mehr vorhandenem) Massenleerstand und einem maroden Stobbe-Senat das Entstehen einer Massenbewegung erst ermöglichte. Unserer Meinung nach sind diese Einschätzungen falsch.
Hausbesetzung als Kampfmittel hat es bereits lange vor '79 in Berlin gegeben, die Beispiele Rauchhaus, Weisbeckerhaus und Feuerwache sollen hier mal genügen.
Massencharakter erreichten Besetzungen als Kampfmittel gegen Sanierung unter anderem '71 - '75 in Frankfurt (Bockenheimer, Grüneburgweg, Kettenhofweg) und Hamburg (Ekhofstr.). In den 80er Jahren wären Köln, Freiburg, Bochum und Hamburg zu nennen.
Schließlich sollte nicht übersehen werden, daß z. T. noch wesentlich größere Besetzerbewegungen in Italien, Frankreich, Spanien, Euskadi, den Niederlanden, England, Dänemark, Schweden, USA neu entstanden sind, oder, wie zur Zeit in Australien, immer noch neu entstehen.

Die Frage wäre also eher, warum eine soziale Bewegung, die es in unterschiedlicher Stärke in Berlin seit Ende der 60er Jahre gab, ausgerechnet 1979 solchen Zulauf erhielt. Unserer Meinung nach gibt es hierfür zwei relevante Gründe: 1. begann '79 die Jugendrevolte, wodurch einerseits den seit langem an der Sanierungsproblematik arbeitenden Gruppen ein neues Aktivistenpotential zur Verfügung stand und andererseits den revoltierenden Jugendlichen ein neues Mittel der Verwirklichung anderer Lebensformen sichtbar wurde. 2. wurde Ende der 70er die Wohn- und Lebenssituation vieler Einwohner der Altbaukieze im allgemeinen und 36's im besonderen unerträglich. Wohnungsnot und Wohnraumzerstörung hatten ein derartiges Ausmaß erreicht, daß immer mehr Menschen Widerstand zu leisten bereit waren. Während der erste Grund aufgrund der Festlegung auf die spezielle 79/80er Situation, wie bereits oben gezeigt, zu kurz greift, dürfte im zweiten die eigentliche Ursache für die damalige Vermassung des Widerstandes gegen die Sanierung liegen.

Angesichts der Einführung des Weißen Kreises in Berlin ist damit zu rechnen, daß es bereits in diesem jahr zu einer drastischen Verschärfung des Grundkonflikts zwischen Mietern und ihrem Bedürfnis nach gutem Wohnraum einerseits und Hausbesitzern und deren Bedürfnis nach Profitmaximierung andererseits kommen wird. Die Entwicklung der Mieten wird fast zwangsläufig dazu führen, daß immer mehr Mieter sich vor folgende Alternative gestellt sehen werden: Entweder sie verlassen ihre bisherige Wohnung und ziehen in eine wesentlich kleinere respektive ins Obdachlosenasyl oder sie sind gezwungen, immer mehr zu schuften und einen immer größeren Teil ihres Einkommens an die Vermieter abzudrücken.

In einer derartigen Situation werden die Akzeptanz für und die Bereitschaft zu Aktionen gegen Modernisierung, Mieterhöhung, Hausbesitzer usw. steigen.
Man darf hierbei natürlich nicht übersehen, daß das Programm von Luxusmodernisierung sowie wieder verstärktem Abriß und Neubau nicht alleine dazu dient, den Haus- und Grundbesitzern die Taschen zu füllen. Eines der alten Ziele der Sanierung, die Zerstörung der Sozialstrukturen in traditionell unruhigen Kiezen, wurde nach dem ersten Mai erstmalig von offizieller Seite formuliert. Besonders hervorgetan hat sich hier Wolfgang Kliem, CDU, mit seinem Programm „Mehr gefestigte Mieter nach Kreuzberg". Ganz offen spricht er davon, „sozial Kranke" aus dem Kiez zu verteiben und sie durch Angehörige der gehobenen Mittelschicht zu ersetzen. Wie sehr ihnen dieses Programm am Herzen liegt, kann man an ihren völlig überzogenen Reaktionen auf Aktionen gegen die Umstrukturierung erkennen. Das wochenlange Mediengeheul nach der Kübelaktion, das in keinem vernünftigen Verhältnis zum Anlaß (etwas Scheiße auf der Auslegware) ktivität, wenn möglich,
zu unterbinden. Die Verteuerung der Mieten wird sowieso dazu führen, daß große, für WGs geeignete Räume unerschwinglich werden und sich so immer mehr Leute in die Anonymität von 1-Zimmer-Klitschen zurückziehen werden. Gleichzeitig werden die letzten noch bestehenden Freiräume, in denen Kollektivität und Kommunikation noch stattfinden können, systematisch angegriffen. Hierzu gehören die Vertreibung des Blockschock und des SO ebenso wie die zunehmenden Repressalien gegen die Kiezküchen. Das Endergebnis solcher umstrukturierender Sanierung ist heute z. B. am Nettelbeck-, Winterfeld- und Chamissoplatz zu bewundern.

Aus dem ganzen bisher Gesagten folgt, daß der Widerstand gegen die Sanierung und all ihre Ausdrucksformen wie Leerstand, Luxusmodernisierung, Abriß etc. weder Selbstzweck noch revisionistisches Appellieren an die Hausbesitzer, ihre Wohnungen doch bitte, wenn's geht auch noch billig, zu vermieten, sein kann. Stadtteilpolitik muß jetzt als Perspektive die alte Forerung, Wohnraum dürfe keine Ware sein, wiederaufnehmen.
Oder: Die Häuser denen, die drin wohnen!

Für stadtteilbezogene Antisanierungspolitik ist Wohnraumleerstand ein besonders gutes Agitationsobjekt. An Leerstand wird der Interessenwiderspruch zwischen Mietern und Hausbesitzern direkt erfahrbar. Jede Familie, die zu fünft in einer Zwei-Zimmer-Wohnung haust und die gegenüber leerstehende Vier-Zimmer-Wohnung täglich vor Augen hat, begreift diesen Widerspruch ganz existenziell. Sowohl um Hilfen für solche agitatorische Arbeit zu leisten als auch um die (Fehl)Einschätzung des Reichi-Papiers, es gebe heute keinen Leerstand im großen Rahmen mehr, zu widerlegen, haben wir diese Broschüre gemacht.

Diese Broschüre listet Wohnraumleerstand in 36 auf. Wir haben uns mit dieser Liste auf K 36 beschränkt, weil:
wir hier wohnen und der Meinung sind, daß es richtig ist, im unmittelbaren Umfeld mit einer derartigen Arbeit zu beginnen;
wir kräftemäßig auch gar nicht in der Lage wären, größere Gebiete zu erfassen.

Die Leerstandssituation in anderen Bezirken ist mit Sicherheit ähnlich, wie auch die gesamte Sanierungsproblematik dort prinzipiell die gleiche ist. Lediglich ihre Erscheinungsformen sind zur Zeit in 36 krasser als anderswo.
Die folgende Infosammlung soll einen Grundstock darstellen, mit dem andere Gruppen weiterarbeiten können. Wenn ähnliche Aktivitäten auch in anderen Bezirken anlaufen würden, wäre das nur gut.

Zu den Angaben in dieser Broschüre:

1. Wir haben uns bei der Auflistung ganz bewußt auf Fälle beschränkt, in denen mindestens ein ganzer Gebäudeteil leersteht (mit einer Ausnahme). Die Anzahl der Häuser, in denen nur eine oder mehrere Wohnungen leerstehen, ist um ein Vielfaches höher.

Die Angaben zu den einzelnen Häusern sind ohne Gewähr. Wir hatten bei der Beschaffung von Informationen ziemliche Schwierigkeiten, da natürlich die Spekulanten sich abschotten und kein Interesse daran haben, daß ihre Machenschaften öffentlich werden (womit zu rechnen war), und da mehrere „Mietervertreter" dafür scheinbar großes Verständnis haben und mit Informationen fast genauso geizen (womit nicht unbedingt zu rechnen war). Aus diesen Gründen ist es möglich, daß nicht alle Informationen den neuesten Stand wiedergeben.

Bei vielen Häusern fehlen auch Angaben über ihren baulichen Zustand, weil wir einfach nicht die Zeit hatten, sie alle zu begehen.

Außerdem gibt diese Liste sicher nicht alle leerstehenden Gebäude im Kiez wieder, wir haben garantiert welche übersehen - aber schließlich sind wir nicht das alternative Ordnungsamt.

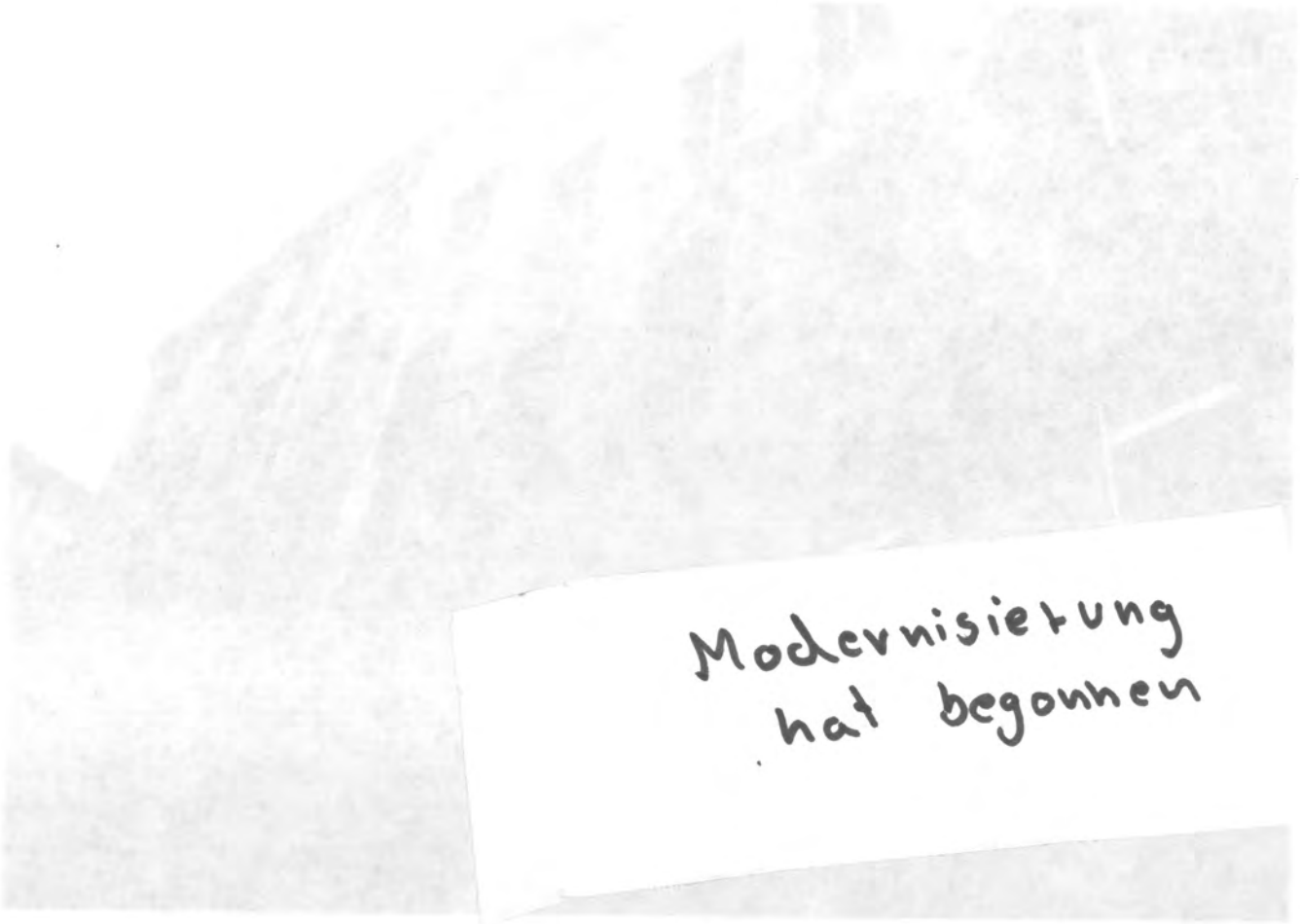
Wenn jemand weitere Informationen hat, kann er sie uns gerne zukommen lassen.

Wohnraum-Leerstand in Kreuzberg 36

Schlesische Str. 14

Das Haus, dessen beide Seitenflügel leerstehen, gehört der Intergrund, Leibnitzstr. 58, 1/12

Diese Firma ist offenbar weitgehend identisch mit dem Architekten Axel „Goody" Gutzeit. Gutzeit, ehemaliger Vorsitzender der „Arbeitsgemeinschaft Selbständige in der SPD", gilt seit Mitte der '70er Jahre als eines der größten Ekel der Kreuzberger Spekulantenfamilie. Seine genialste Idee war wohl das Projekt „Wohnhöhle", die Vermietung von Rohbauten, um so den Mietern die „indiviuelle Gestaltung ihres Wohnraumes" zu ermöglichen.
Weiteres Interessantes über Gutzeit unter Oranienstraße 178.



Schlesische Str. 36

Besitzer: Alois Heim

Nachdem der größte Teil der Wohnungen in diesem Haus jahrelang leerstand, wurden mehrere von ihnen 1984 besetzt. Der Verein SO 36 versuchte in langwierigen Verhandlungen, mit Heim Mietverträge auszuhandeln. Heim ließ die Verhandlungen jedoch scheitern. Das Hinterhaus steht weiterhin leer. Außer Heims alter Marotte, seine Häuser mit der Schlagbohrmaschine alleine zu modernisieren, ist keine Planung für dieses Haus bekannt.

Reichenberger Str. 120

Über dieses Haus liegen uns zwei völlig unterschiedliche Infos vor:

Nach der ersten gehört es der Bauherrengemeinschaft Gruhn/Schuster/v. Normann
Es soll längere Zeit der Charlotenburger Firma Lemansky gehört haben, die darin eine private Obdachlosenpension betrieben haben soll. Das bedeutet: Ein Immobilienmakler mietet einen leerstehenden Altbau, quartiert dann vier Obdachlose in eine 1-Zimmer-Wohnung ein und kassiert vom Sozialamt 12,- DM pro Nacht und belegtem Bett. In der Reichenberger 120 standen 1983 in 17 Zimmern im Vorderhaus so 52 Betten zur Verfügung.
Die Seitenflügel stehen seit mindestens 1984 leer, waren aber längere Zeit still besetzt. Im Januar '88 wurde der Seitenflügel dann von der Bauaufsicht geräumt, obwohl der Besitzer eine Duldung versprochen hatte.
Nach dieser Information soll (kein Witz) nach der Renovierung im Haus eine Obdachlosenpension geplant sein.

Nach der anderen Information sieht die Situation wie folgt aus:
Die Bauherrengemeinschaft hat das Haus im Januar '86 an Kruzewitz verkauft, diesen Eigentümerwechsel aber nicht beim Grundstücksamt eintragen lassen, so daß die Besitzverhältnisse völlig undurchsichtig wurden. Den Mietern fehlte so ein konkreter Ansprechpartner, von dem sie z. B. die Beseitigung von Mängeln fordern konnten. Faktisch sind neuer und alte Eigentümer sowieso Vertreter ein und derselben Gruppe. Im Mai '86 folgte dann ein weiterer Verkauf, diesmal an einen Herrn Marx (sic!), der ebenfalls mit den Vorbesitzern zusammenhängt. Mittlerweile war das Haus so heruntergekommen, daß es bei einer Zwangsversteigerung keinen hohen Preis mehr erzielte und so recht günstig von Herrn Kruzewitz zurückgekauft werden konnte. Was dieses ganze Hin- und Herverkaufe konkret bezweckte, wissen wir auch nicht, aber irgendeinen Sinn (kohlemäßig) wird es schon gehabt haben. Angeblich soll das ganze Haus jetzt modernisiert werden.
Sicher ist auf jeden Fall, daß seit der Räumung der rechte Seitenflügel ganz und der linke teilweise leerstehen.

Reichenberger Str. 122

Das Haus gehört Nemeczyk, Königsallee 51 (b), 1/33, der u. a. auch Besitzer der 121 ist.

Das Hinterhaus steht mindestens seit 1981 leer. Im Herbst 1981 wurde es kurzfristig besetzt, jedoch noch am selben Tag geräumt. Bausenator Franke machte im November 1985 die Bewilligung von Mitteln für das Vorderhaus vom Abriß des Hinterhauses abhängig. Teilweise hat der Eigentümer, obwohl er bereits öffentliche Mittel beantragt hatte, die Mieter dazu gebracht, in Eigeninitiative und auf eigene Kosten zu modernisieren. Der Grund dafür ist wahrscheinlich, daß er sonst Ärger mit der Bauaufsicht bekommen hätte. Als Folge davon haben Mieter in dieser Bruchbude bis zu 9,- DM/qm bezahlt. Der Vermieter selbst steckt unter Hinweis auf die beantragten Mittel keinen Pfennig mehr in das Haus.

Der Verein SO36 plant, nach Abriß des obersten Stockwerkes im Hinterhaus eine AWO-Kita einzurichten; konkret ist diese Idee aber noch nicht.
Derzeit steht neben dem Hinterhaus auch noch der Seitenflügel leer.

Reichenberger Str. 116

Das Haus steht zur Zeit unter Zwangsverwaltung.

Das Gebäude gehörte dem Hamburger Spekulanten Schmidt. Dieser beantragte im Oktober 1985 öffentliche Mittel für die Modernisierung des Vorderhauses; den Seitenflügel wollte er mit Unterstützung des Bezirkes abreißen lassen. In Erwartung der baldigen Modernisierung hat dann der Verein SO 36 für Schmidt den Seitenflügel entmietet und die Bewohner umgesetzt. Nachdem der SF entmietet war, verzichtete Schmidt dann auf die öffentlichen Mittel. Er hatte so ein teilentmietetes Haus, ohne an irgendwelche bezirklichen Aufgaben gebunden zu sein. Das so im Wert gestiegene Gebäude verkaufte er zu einem völlig überhöhten Preis. Obwohl das Haus mittlerweile unter Zwangsverwaltung steht, ist der Seitenflügel weiter leer. Das Haus allgemein ist in einem ziemlich schlechten Zustand.


CAFE

Reichenberger Str. 63 a

Eigentümer: Heymann & Kreuels, Kurfürstendamm 206, 1/15

Geschichte:
Das 1888 erbaute Haus besteht aus Vorderhaus, Seitenflügel und Fabrikgebäude. Als das Haus 1977 an Heymann und Kreuels (H+K) verkauft wurde, signalisierte ihnen der damalige Baustadtrat Wolfgang Kliem, daß einem Abriß nichts im Wege stünde. Es folgte Entmietung und Verrottenlassen. 1979 stand das Hinterhaus völlig leer; der Seitenflügel war fast vollständig entmietet. Anfang 1981 wurden Seitenflügel und Fabrik besetzt. Während der Jahre 1979 - 87 läuft die Entmietung des Vorderhauses weiter. Am 26. 10. 84 wird die Reichenberger 63 a als letztes besetztes Haus in Kreuzberg geräumt. Anläßlich dieses Ereignisses hielt der damalige Polizeisenator Lummer eine Ansprache mit der Ankündigung des sofortigen Baubeginns, der aufgrund der Räumung jetzt möglich geworden sei. Statt Baumaßnahmen ging die Entmietung weiter; die letzten drei Mieter verließen das Haus im Januar 1987. Seitdem steht das Haus völlig leer. Im Rahmen der Kiez-Demo wurde das Haus am 14. 11. 87 symbolisch besetzt. Am 24. 12. 87 wurde es erneut besetzt; bei dem Versuch, das Haus zu verteidigen, kam es zu Auseinandersetzungen mit der Polizei. Seit Jahresbeginn ist das Haus polizeilich mit Stacheldraht verbarrikadiert worden, um weitere Besetzungen zu verhindern. Die Gründe solcher Hartnäckigkeit liegen teilweise begründet in der

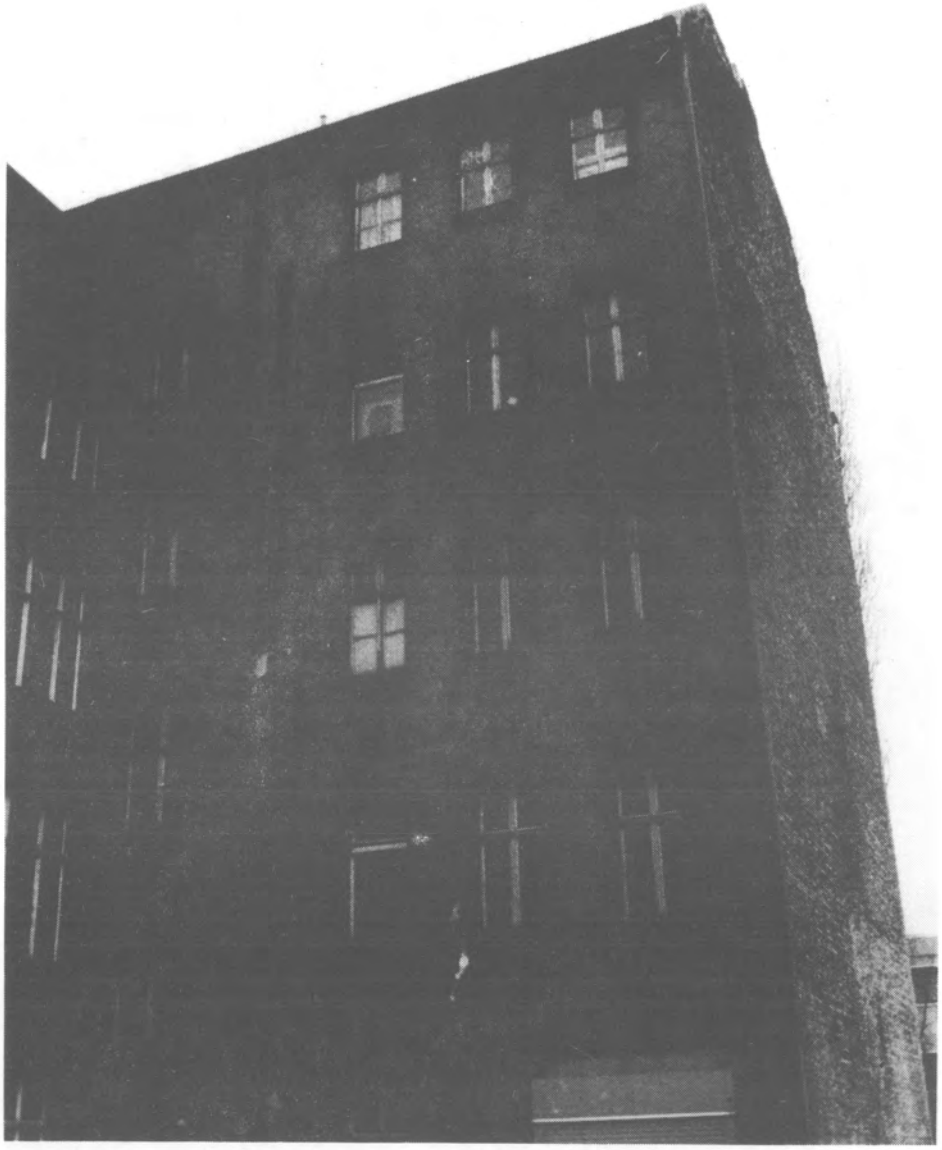
Planung:
H+K bemühen sich seit 1979 um eine Abrißgenehmigung für das gesamte Gebäude. Da der Bezirk dies verweigerte, zieht sich der Rechtsstreit darum durch sämtliche Instanzen. H+K begründen ihre Abrißplanung mit der schlechten Bausubstanz, die durch die jahrzehntelange Vernachlässigung des Hauses entstanden ist. Wenn die Abrißgenehmigung erteilt wird, kommt dies einem Freibrief für alle anderen Spekulanten gleich, da in diesem Fall klar würde, daß auch nachweislich selbstverschuldete Schäden eines Hauses zu dessen Abriß berechtigen. Einen weiteren interessanten Aspekt seiner Abrißplanung erläutert Kreuels wie folgt:
„Billiger Wohnraum in SO 36 kommt sowieso nur den Randgruppen zugute; Mittel für die Reichenberger sind rausgeschmissenes Geld" (taz, 24. 10. 87)
H+K sind eine Firma für „Baubetreuung und Kapitalbeschaffung". Im Auftrag westdeutscher Spekulanten bringen sie mehrere Häuser pro Jahr durch die öffentliche Förderung. Eines ihrer Projekte war z. B. Riemers Hofgarten. H+K haben zwischen 40 und 100 Häuser in Berlin. In ihren Prozessen um die Abrißgenehmigung ließen sie sich durch den Rechtsanwalt der Wohnbau-Design, Knaute, vertreten.

Reichenberger Str. 9

Besitzer: Terrainbau GmbH & Co., Hagenstr. 1, 1/33

Zum Zeitpunkt, als das Gebäude von der Terrainbau gekauft wurde, war es noch vollständig vermietet. Die Terrainbau begann sofort mit der Entmietung, das Haus verrottete zusehends; im Januar 1984 gab es eine unerklärliche Brandstiftung.
Obwohl die Mieter gegen die Pläne der Eigentümer Widerstand leisteten, gelang ihnen bereits 1984 die vollständige Entmietung des Seitenflügels, der bis heute leersteht.

Planung:
Das Vorderhaus soll mit Privatmitteln luxusmodernisiert werden (das bedeutet die Möglichkeit, die Miete nach der Modernisierung praktisch frei festzusetzen), der Rest soll abgerissen werden.



Forster Straße 19

Eigentümerin: Baumgart

Geschichte:
Die 85jährige Hausbesitzerin hat stets auf die Instandhaltung des Gebäudes geachtet. Sie bewohnt selber eine Wohnung im Haus. Bereits 1978 bestand die Planung, das Hinterhaus aufgrund einer Schulerweiterungsplanung abzureißen. Im selben Jahr begann der Widerstand der Mieter und Anwohner gegen diesen Abriß, da der Schulbedarfsplan auf falschen Grundlagen beruhte.

Planung:
Das Hinterhaus, das bis vor kurzem als Umsetzwohnraum genutzt wurde, soll nach wie vor abgerissen werden. Die Anwohner wehren sich immer noch gegen den Abriß, veranstalten Unterschriftensammlungen etc. Auch die Besitzerin scheint von der Abrißplanung nicht begeistert zu sein. Das Gebäude ist in einem ausgezeichneten Zustand!

Wiener Str. 33 a

Ein recht schönes Haus.
Vor etwa drei Jahren brannte aus unerfindlicher Ursache der Dachstuhl nieder, und seit letztem jahr steht es jetzt anscheindend völlig leer.
Weitere Angaben waren bisher nicht zu kriegen.

WAL 112

WAL 114

MAN 5

SKA 54

KCF 11

WAL 37

NAU 30+31

ORA 178

ORA 190

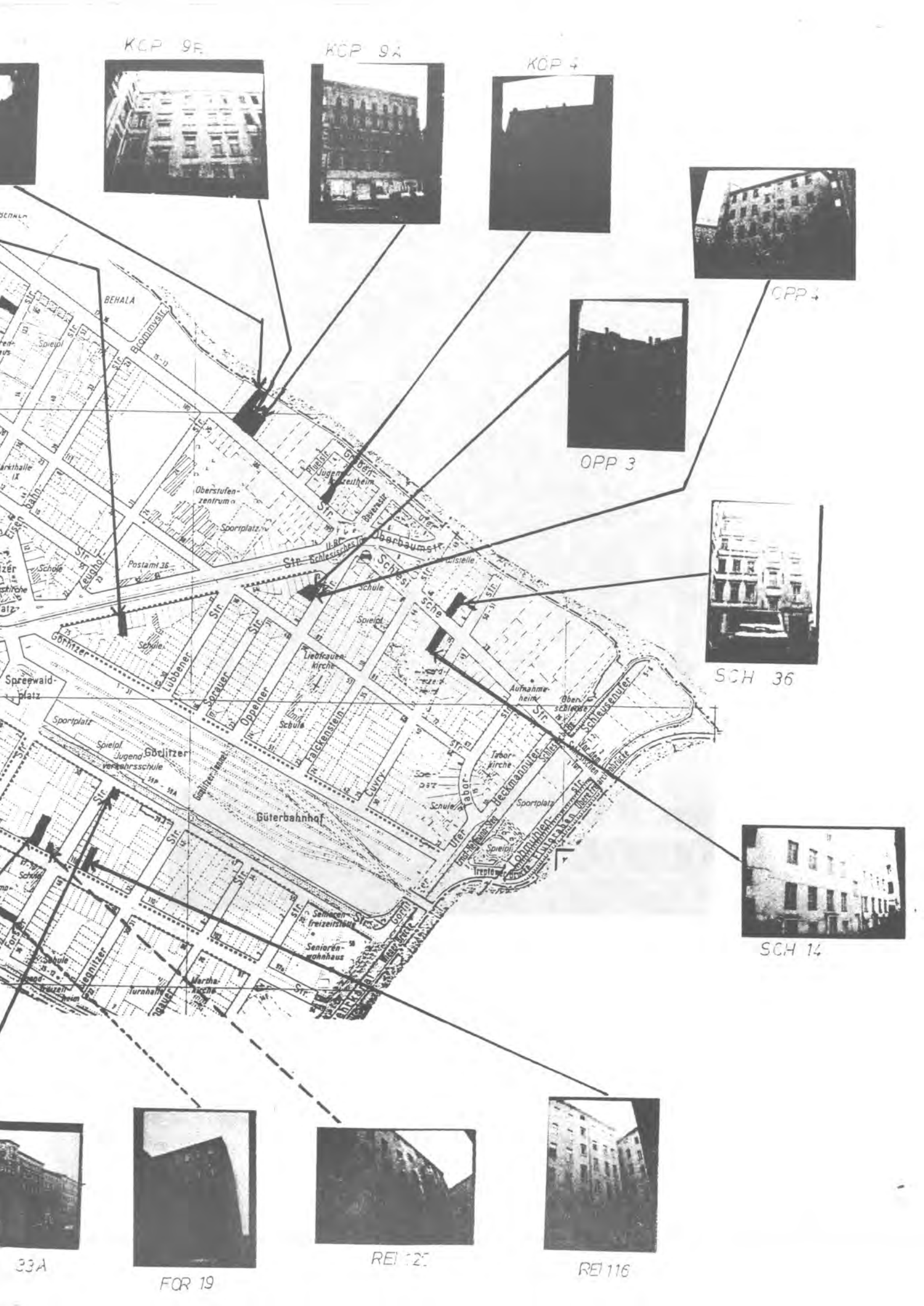
REI 9

ORA 192

REI 63A

REI 122

WIE


KCP 9R
KCP 9A
KCP 4
OPP 4
OPP 3
SCH 36
SCH 14
33A
FOR 19
REI 125
REI 116
BEHALA
Spielpl
Rommystr
Oberstufen-
zentrum
Sportplatz
Postamt 36
Schule
Leughof
Oberbaumstr
Schlesisches
Schule
Spielpl
Liebfrauen-
kirche
Görlitzer
Lubbener
Sorauer
Oppener
Falckenstein
Spreewald-
platz
Sportplatz
Spielpl
Jugend-
verkehrsschule
Güterbahnhof
Curry
Tabor-
kirche
Heckmannufer
Schleusenufer
Aufnahme-
heim
Sportplatz
Spielpl
Seniorenheim
Seniorenwohnhaus
Turnhalle
Martha-
kirche
Legnitzer

Skalitzer Str. 54

Besitzer: Dipl.-Kaufmann K. Mandelbaum, Goethestr. 39, 1/37

Herr Mandelbaum ist ein weiteres Original in der Berliner Spekulantenszene. M. ist jüdischen Glaubens. Er weigert sich, Wohnungen aus seinem Bestand an „Deutsche" zu vermieten, dies sei seine Rache am „deutschen Volk". Diese Erklärung hindert ihn jedoch nicht daran, auch türkische oder jugoslawische Wohnungssuchende abzuweisen. Eines seiner Häuser, die Eylauer Straße 7, wurde 1981 besetzt, '83 geräumt und steht seitdem weiter leer.

Geschichte des Hauses:
Das Haus ist teilweise noch vermietet. Es stehen aber mehrere Wohnungen, darunter welche mit Bad, z. T. seit 1971 leer.
Seit Ende der 70er Jahre sollen das Grundstück und Teile des Hauses zur Schule geschlagen werden, die erweitert werden soll. 1981 wurde im Zuge dieser Planung das Hinterhaus abgerissen. Um die im Hof stehengebliebenen Bäume kam es im Zuge dieser Maßnahmen zu einem absonderlichen Hickhack zwischen M. und den Anwohnern, das darin gipfelte, daß M. des nachts mit einer Säge durch den Hinterhof schlich und Bäume kappte.
Im Zuge der Schulerweiterungsplanung läuft seit 1981 ein Enteignungsverfahren gegen M., das jedoch scheinbar im Sande verläuft.
Zur Zeit befindet sich M. in Verkaufsverhandlungen mit Rechtsanwalt Seifert, dem Besitzer der Köpenicker 9 a (ebenfalls leer) und der Sorauer Str. 19.

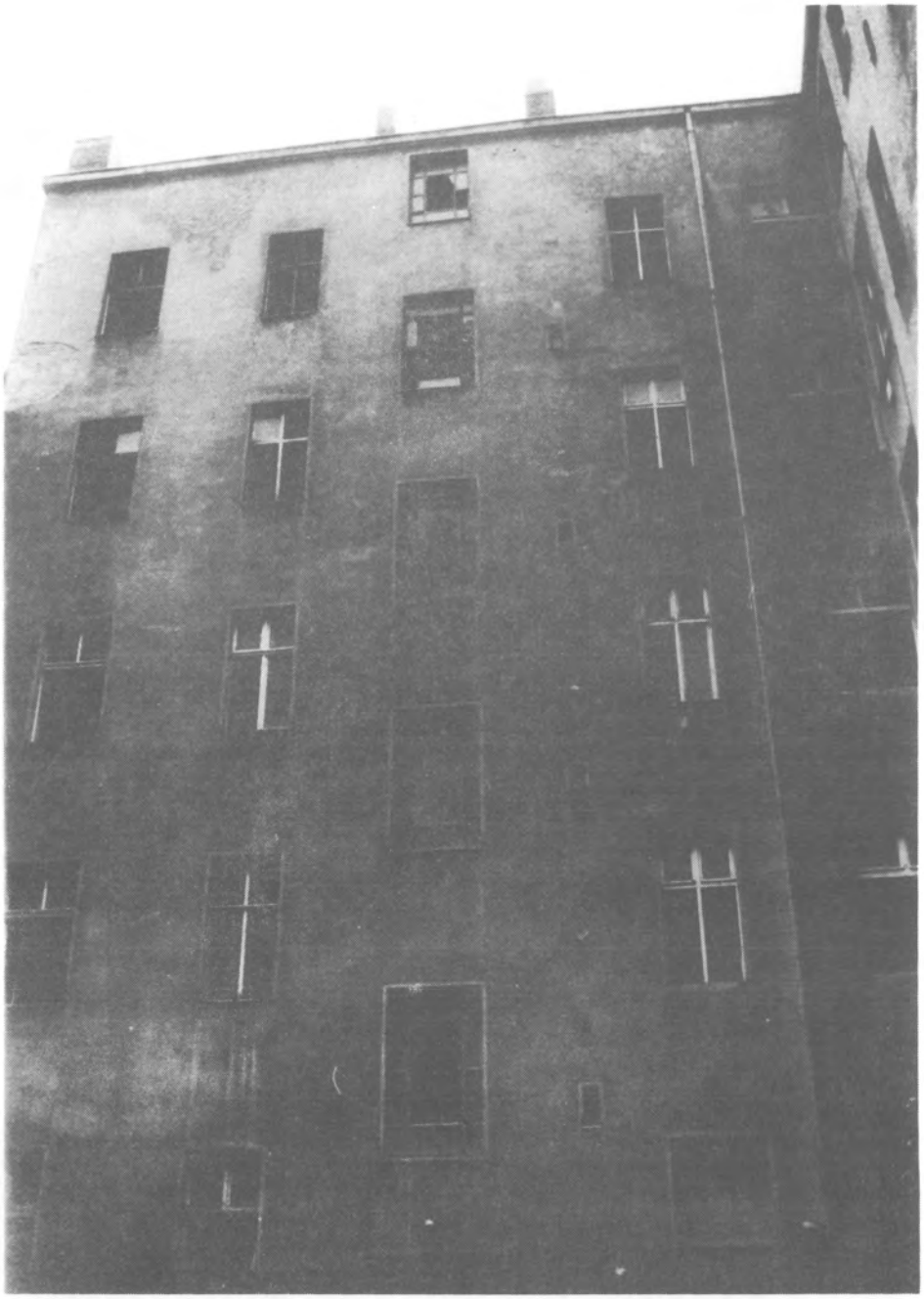
Planung: keine.

Oppelner Straße 3 + 4

Besitzer: Wohnbau-Design, Kurfürstendamm 206, 1/15

Entmietung und Leerstand seit 1980, die Vorderhäuser wurden vor einigen Jahren modernisiert, die Seitenflügel stehen weiterhin leer.
Eine Planung für die Seitenflügel ist nicht bekannt.

Die Wohnbau-Design:
Sie gehört zu den zwei übelsten Spekulantengesellschaften, die in 36 ihr Unwesen treiben. Hinter der Wohnbau-Design verbirgt sich ein unüberschaubares Finanzimperium, dessen Verschachtelungen und Beziehungen zu anonymen Hintermännern in ausländischen Briefkastenfirmen kaum mehr nachzuvollziehen sind. Als „Macher " dieser Firmengruppe fungieren Peter Braun und Joachim Vogel (Vogel-Braun). Der dritte Mitbegründer, Willi Freitag, ist seit '78 spurlos verschwunden und wird von der Berliner Staatsanwaltschaft gesucht.
Vogel-Braun besitzt in 36 an die 100 Häuser; ihre großen Geschäftserfolge werden von Kennern der Angelegenheit auf ihre glänzenden Beziehungen zu bestimmten Behörden zurückgeführt. Interessant sind auch die erstaunlichen personellen Übereinstimmungen zwischen der Wohnbau-Design und der „Raiffeisen-Köpenicker-Bank".
Vogel-Braun war der Hauptnutznießer des ZIP-Programms; auch bei der § 17-Subventionierung und beim Landeswohnungsbauprogramm wurden sie wieder üppig bedient.
Der Rechtsanwalt der Wohnbau-Design, Knaute, wird auch schon mal für befreundete Spekulanten tätig; so vertritt er derzeit Heymann & Kreuls bei deren Bemühungen um die Erteilung einer Abrißgenehmigung für die Reichenberger 63 a.



Köpenicker Str. 4

Diese Haus gehörte bis vor einiger Zeit ebenfalls Alois Heim. Vor einigen Jahren begann er im frisch entmieteten Hinterhaus mit seiner berühmten Schlagbohrprivatmodernisierung. Diese wurde zwar relativ bald von der Baupolizei gestoppt, vorher waren ihr jedoch bereits einige tragende Wände, die Installationen und sämtliche Kachelöfen zum Opfer gefallen. Das Vorderhaus, das zwischenzeitlich ebenfalls fast leerstand, ist mittlerweile wieder bewohnt; die Bewohnergruppe hat aber auch mit dem neuen Hausbesitzer jede Menge Ärger. Das Hinterhaus steht weiterhin leer; für Heims Methoden und die Dauer des Leerstandes ist es noch in einigermaßen gutem Zustand.

Köpenicker Straße 9 a

Eigentümer: Seifert

Geschichte:
Bis zum Jahr 1978 war das Haus noch vollständig vermietet. Der Besitzer ließ das Haus vergammeln; bereits 1978 machte der Süd-Ost-Express auf die unhaltbaren Zustände in dem Gebäude aufmerksam. 1979 wurde es an die Corden & Janutta GmbH verkauft. Diese kündigte mit dem Hinweis auf die schlechte Bausubstanz sämtlichen Mietern fristlos, als sie von der Bauaufsicht Auflagen zur Instandhaltung bekam. Diese Entmietungstaktik klappte jedoch nur in Hinterhaus und Seitenflügeln.
Das Haus ging an Alois Heim über. Heim ist im Kiez kein Unbekannter; seine Versuche, Modernisierungsmaßnahmen alleine mit der Bohrmaschine durchzuführen, bei denen er mehrere Häuser völlig ruinierte, machten ihn stadtweit bekannt.
1982 zogen die letzten Mieter des Vorderhauses aus. Danach verfiel das Haus mit unerklärlicher Geschwindigkeit. Kann man für das Verschwinden von Kachelöfen, verzierten Türen und Wasserleitungen noch Antiquitäten- und Altmetallsammler verantwortlich machen, so muß es für das sorgfältige Entfernen kompletter Fußböden und Treppen doch andere Gründe geben.
Mittlerweile ist das Haus völlig unbewohnbar.

Planung:
Das Haus soll zusammen mit den Hausnummern 9 b und 10 modernisiert werden. Diese Maßnahmen werden jedoch durch einen langwierigen Streit zwischen den neuen Eigentümern verhindert.

Köpenicker Straße 9 b

Besitzer: Schal

Geschichte: Vergleichbar der des Nachbarhauses 9 a, nur vollzog sich die Verrottung hier etwas langsamer, die leerstehenden Gebäudeteile sind noch bewohnbar.

Die Planung sieht Modernisierung des Vorderhauses bei gleichzeitiger Entkernung, also Abriß des Seitenflügels vor. Wegen Streitigkeiten der Eigentümer der Häuser 9 a, 9 b und 10 ist ein Baubeginn jedoch nicht absehbar.

Köpenicker Straße 10

Besitzer: BGB-Gesellschaft Köpenicker 10
vertreten durch Architekt Christian Kühnel, Giesebrechtstraße 13, Berlin 12

Kühnel, dem noch weitere Häuser im Wedding gehören, plant Modernisierung des Vorderhauses bei Abriß des Seitenflügels.
Der Seitenflügel steht teilweise leer, einige Wohnungen werden von Obdachlosen genutzt. Weiteres über Planung etc. siehe unter Köpenicker 9 a und 9 b.


ST
DESHALB

Manteuffelstraße 5

Das Gebäude besteht aus einem Vorderhaus, zwei Seitenflügelaufgängen und einem Hinterhaus. Das gesamte Haus steht seit über 10 Jahren leer. Bis Anfang/Mitte der 80er Jahre gehörte es Kaußen. Nach dessen Abtreten ging es zunächst an Nemeczyk über, dieser verkaufte es an Petersen. Seit einigen Monaten gehört das Haus jetzt einer Gruppe von 4 „alternativen" Hausbesitzern. Dieser Gruppe gehört auch ein Selbsthilfeprojekt im Eisenbahnkiez. Außer der Manteuffel 5 läßt die Gruppe noch ein Haus in der Wrangelstraße verrotten.

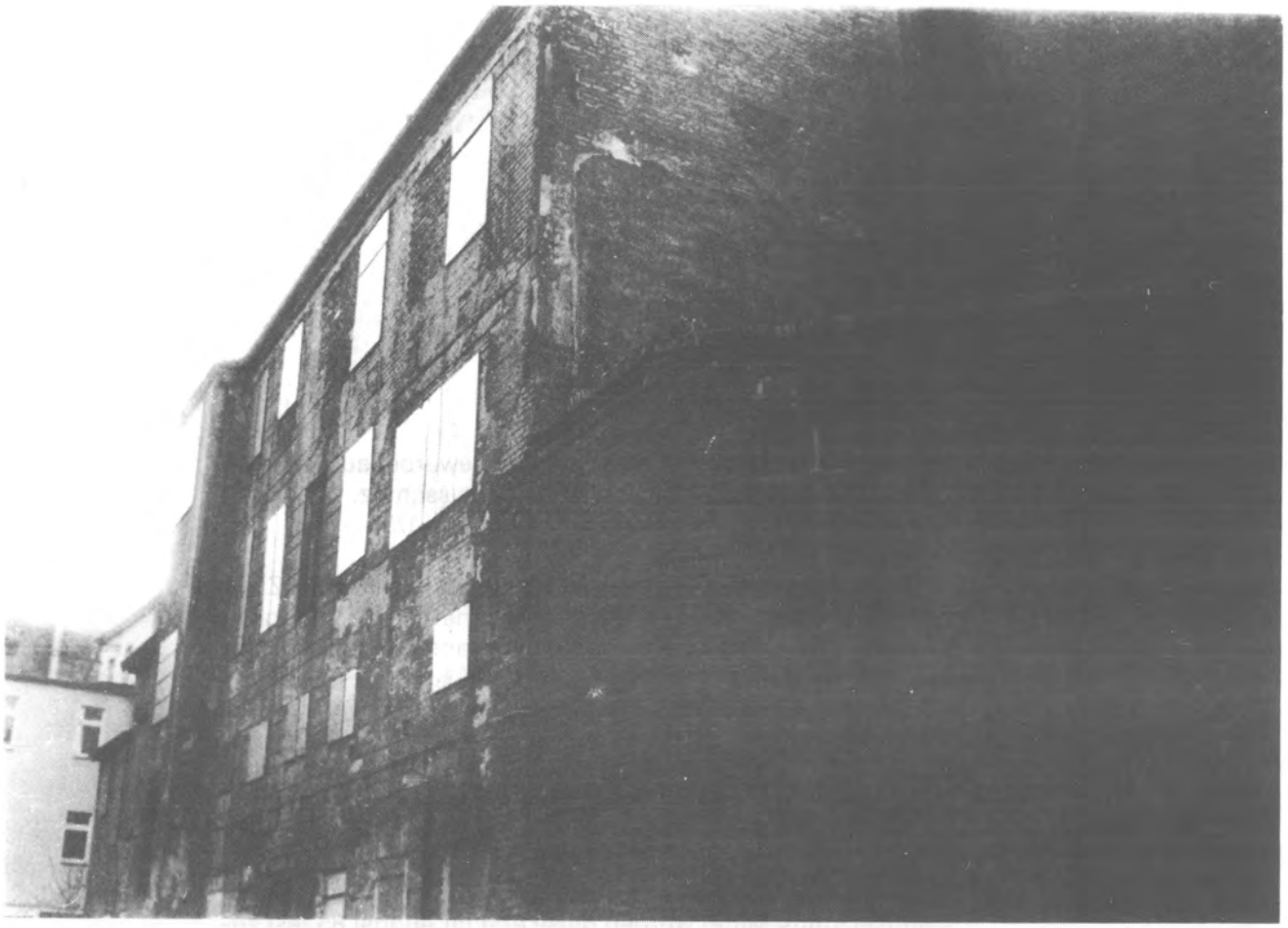
Die Besitzer planen, das Haus mit öffentlichen Mitteln zu modernisieren. Dabei werden sie bestimmt noch auf Schwierigkeiten stoßen, da dieser Teil der Manteuffelstraße planungsrechtlich Gewerbegebiet darstellt, in dem Wohnungsbau nicht möglich ist.

Das Haus selbst ist mittlerweile eine fast unbewohnbare Ruine, auf deren Dachboden Birken wachsen.

Waldemarstraße 37

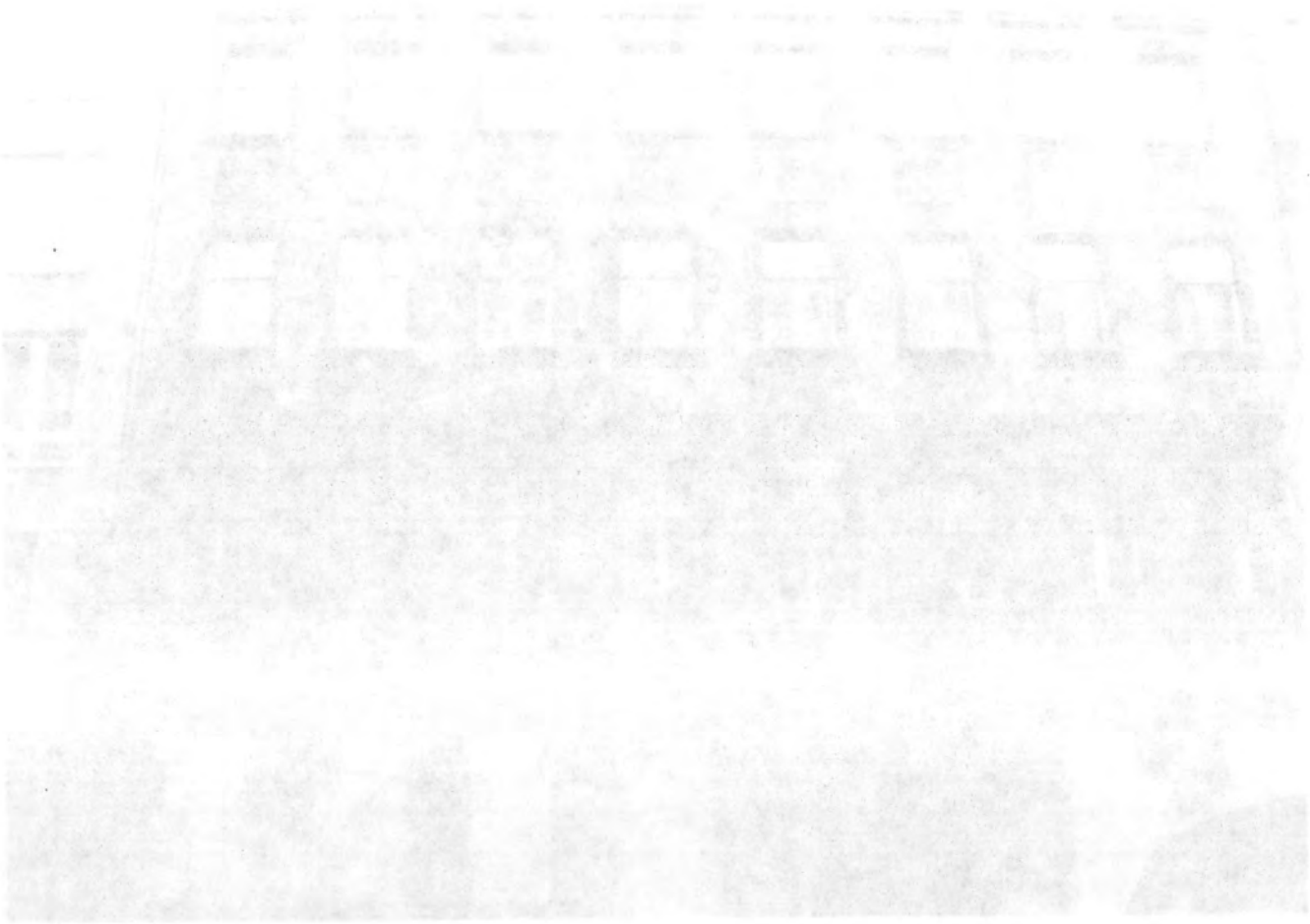
Das 1870 erbaute Haus ist der älteste Gewerbebau in Kreuzberg und steht mittlerweile unter Denkmalsschutz.
Er gehört der GSG, Hohenzollerndamm 124, 1/33

1979 wurde das Fabrikgebäude entmietet, weil es im Zuge der Kahlschlagsanierungsplanung abgerissen werden sollte. In Verhandlungen mit dem damaligen Sanierungsträger, der Bewoge, wurde der Abriß verhindert. 1980 ging das Gebäude an die GSG über, die an den Verhandlungen so wenig Interesse zeigte, daß 1981 die erste Etage besetzt wurde. Danach wurden alle weiteren freiwerdenden Etagen ebenfalls besetzt. Im Mai 83 schloß die Nutzergruppe einen Vertrag mit der GSG ab, nachdem öffentliche Mittel zur Instandsetzung versprochen worden waren.
Nach einigen Schwierigkeiten mit der Bewilligung der Instandsetzungs-Mittel wurden diese erst im August 85 fest zugesagt. Mittlerweile war jedoch der Nutzungsvertrag ausgelaufen. Am 19. November 85 ließ die GSG das Haus mit der Begründung eines angeblichen „aggressiven Umfeldes" der Bewohner räumen.
Im August 1987 sagte dann der Bausenator der GSG zu, diese könne die mittlerweile bewilligten Gelder nach eigenen Vorstellungen verplanen, was die GSG dazu bewog, jetzt nur noch „normale" Gewerbemieter zu akzeptieren.
Um den Beginn von Bauarbeiten zu verhindern, wurde die Fabrik am 11. 8. 87 besetzt, jedoch sofort wieder geräumt.
Obwohl Senat und Besitzer alles tun, um die Einrichtung eines Kiezkommunikationszentrums zu verhindern, wird das Konzept „Backsteinfabrik" in einer IBA-Broschüre noch als Paradebeispiel behutsamer Stadterneuerung gepriesen.
Die ehemaligen Nutzer des Hauses kämpfen weiterhin um eine Rückgabe der Fabrik.



Waldemarstr. 112

Über dieses Haus gibt es praktisch keine genauen Angaben. Fest steht nur, daß das Vorderhaus 1985 1 1/2 Tage besetzt war, daß es 1987 modernisiert wurde und daß der Seitenflügel, der mittlerweile unbewohnbar sein dürfte, weiter leersteht.



Waldemarstr. 114

Über dieses Haus wissen wir bis auf die Tatsache, daß der Seitenflügel seit Jahren leersteht, überhaupt nichts.

Naunynstraße 30 + 31

Beide Vorderhäuser stehen seit kurzer Zeit leer.

Über beide Häuser gibt es so gut wie gar keine sicheren Informationen.
Gesichert ist lediglich, daß die Häuser bis Anfang 1986 Mewes-Oldenburgs „Combau" gehörten, also jener Spekulantencombo, die sich seit Jahren mit der Wohnbau-Design um den ersten Platz auf der Unbeliebtheitsskala Kreuzberger Mieter streitet.
Alle anderen Informationen über diese Häuser sind nicht gesichert. Eventuell gehören sie mittlerweile Uta und Rüdiger Bail, die angeblich Mod-Inst-Mittel beantragt haben. Betreut werden die Häuser angeblich von Architekt K. H. Schlusche, Lückhoffstr. 8, 1/38. Schlusche arbeitet seit Jahren gerne mit Architekt und Spekulant Axel „Goody" Gutzeit zusammen, so z. B. in der Oranienstr. 181.

Oranienstraße 178

Seitenflügel und Hinterhaus stehen seit längerer zeit leer.

Besitzer: Axel Gutzeit, Hagelberger Str. 2, 1/61

Eine Planung für die leerstehenden Gebäudeteile ist nicht bekannt. Gutzeit, der sich in diesem Haus bereits 1980 mit dem Versuch, den Zoohandlungsbesitzer durch Nichtverlängerung des Mietvertrages zu ruinieren, recht unbeliebt gemacht hat, ist auch im restlichen 36 kein Unbekannter.
Anstelle längerer Kommentare beschränken wir uns hier darauf, aus einem Artikel zu zitieren, den Architekt Gutzeit im März'83 im Heft 6 der „Berliner Bauwirtschaft" veröffentlicht hat:

„Stadterneuerung und Kreuzberger System
von Axel Gutzeit, Architekt MdB

... Ich erkläre ausdrücklich, daß die Stadterneuerung und Stadtsanierung in allen drei Kategorien wichtig und notwendig ist.
Es muß instandgesetzt werden - es muß modernisiert werden - es muß aber auch möglich sein, Schlechtes, nicht mehr verwertbares ohne Emotionen abzureißen, um an dieser Stelle dann einen Neubau zu errichten.

...

Wenn man bedenkt, wie viele zum Teil SED-gelenkte Mieterinitiativen Bauvorhaben zu Fall gebracht haben, und das immer unter dem Deckmantel der sozialen Belange, so kann man schon nachdenklich werden.

...

Schnell gegründete Sozialgruppen mit unverständlichen Namen beraten Mieter so, ihre Wohnungen möglichst nicht sanieren ... zu lassen. Sie bekommen nach Vorlage großartiger Protokolle auch noch Geld für diese Bauverhinderung und Stadtzerstörung.

...

Eine sogenannte Altbauerneuerungskommission ... besteht gemäß Anwesenheitsliste aus 20 % IBA-Mitarbeitern, 5 % Eigentümern, 5 % Architekten und solchen, die es gerne sein würden; der Rest (70 %) teilt sich auf in AL-Politiker, Interessierte und (zum Teil besoffene) Hausbesetzer. Um diese Kommission zu füttern, vergeht sich Baustadtrat Orlowsky gegen das Datenschutzgesetz und gibt Baugenehmigungsunterlagen aus den Akten des Amtes heraus,.

...

Was IBA, BSM und Mieter-Bürger-Hausbesetzerinitiativen vielleicht noch nicht geschafft haben, nämlich ein Bauvorhaben zu Fall zu bringen, gelingt so sicher.

...

Es kann nicht Sinn der Stadterneuerung sein, denen, die am lautesten schreien, das Maul mit ‚Staatsknete' zu stopfen, und es geht nicht an, ihnen dieses Feld zu überlassen, bloß weil die Meinung unter einem sozialen Hemd getragen wird.

...

Die Wünsche der Mieter müssen formuliert werden. Nicht durch arbeitsscheue, weltfremde idealisten und Träumer, sondern durch realistisch aufgestellte Programme ... (aber) ... in keinem Fall von politisch gesteuerten Beratern."


Berliner

Oranienstr. 190

Auf den Leerstand dieses Hauses wurden wir erst anläßlich der Schließung des SO 36 aufmerksam.
Da diese 2 Tage vor den Satztermin fiel, war es uns nicht mehr möglich, Informationen über das Haus zu besorgen.
Mit dem SO 36 ist der letzte große Freiraum im Kiez verlorengegangen, der für so viele unterschiedliche Aktivitäten wie Kiezküche, Volxkino, Konzerte, VV's usw. geeignet war.


Schultheiss
GAZIANTEP

Oranienstraße 192

Eigentümer: GESA, Mariannenstr. 8, 1/36

Geschichte:
Das 1858 erbaute Haus ist das älteste in der Umgebung. Seit Ende der 70er Jahre Leerstand. Die damalige Gesa-Planung sah Abriß und Neubau vor. Im Mai 1981 besetzt. Im Februar 1984 wurde das Haus geräumt, während im gegenüberliegenden legalisierten Haus Vogel vor großer Presse die Resultate der behutsamen Stadterneuerung feierte. Die Besetzer entkamen durch eine aufsehenserregende Tunnelkonstruktion. Seit Februar '84 steht das Haus wieder leer.

Planung:
IBA, Bezirksamt und Bausenat wollen das Vorderhaus modernisieren, ins Hinterhaus eine weitere Kita setzen. Die Besitzergesellschaft stellt sich gegen die Kita-Planung. Anfang '87 schien dann jedoch eine Einigung erreicht zu sein, da auch die Gesa einwilligte und entsprechende Gelder beantragt und bewilligt wurden. Hier tauchte jedoch CDU-Abgeordneter und Ex-Baustadtrat Wolfgang Kliem auf (bekannt als „Feuerwachen-" oder einfach „Abriß-Kliem"). Als eine Konsequenz der Riots vom 1. Mai 87 fordert er den teilweisen Abriß des Gebäudes, um so „Krawallmachern ihre Unterschlüpfe zu nehmen". Kliem bewegte den Bausenator im Juli 87 dazu, seine Zustimmung zu der o. g. Planung zurückzuziehen; und so ist zu erwarten, daß das gesamte Planungszeremoniell wieder von vorne beginnt, da die Baumaßnahmen im Vorderhaus von der Hinterhausplanung abhängig sind.

Die Bausubstanz des Gebäudes ist in unterschiedlichem Zustand:
Das Fabrikgebäude ist recht gut erhalten, was auch auf ein Stockwerk des Vorderhauses zutrifft. Zwei Wohnungen im Vorderhaus sind jedoch wegen eines Brandschadens instandsetzungsbedürftig.

»IN ERWÄGUNG
DASS DA HÄUSER STEHEN
WÄHREND IHR UNS OHNE BLEIBE LASST
HABEN WIR BESCHLOSSEN
JETZT DORT EINZUZIEHEN
WEIL ES UNS
IN UNSERN LÖCHERN NICHT MEHR PASST!«

Bertolt Brecht