MUT

Mietergenossenschaft Unionplatz Tiergarten eG

zur Selbstverwaltung

Westhafen
Becken I
Becken II
Dt Staatsbibliothek Zeitungsabteilung
BEHALA
Berlin-Spandauer
kanal
Hafen
Brückenmeisterei
Hermann-Maaß-Brücke
Ludwig-Hoffmann-Brücke
Goerdelerdammbr.
Arbeitsagentur Jobcenter Großmarkt
Großmarkt
Plötzensee
Gedenkstätte Plötzensee
Justizvollzugsanstalt Plötzensee
Jugendstrafanstalt Berlin
Justizvollzugskrankenhaus Berlin
KGA Lindenblüte
Jugendgästehaus
Sportplatz
Tennisplätze
Freibad
St.-Johannis-Kirchhof II
Promenade
Eckernförder Platz
Nordufer
Sylter Str.
Inst f Getreidetechnologie
Inst f Arzneimittel
Sonderschule d Charité
Charité Campus Virchow-Klinikum
Deutsches Herzzentrum Berlin
Zahnklinik
Augustenburger Platz
Luxemburger Str.
Limburger Str.
Max-Beckmann-Saal
Haus Gauss
Stadtreinigung (BSR)
Föhrer Str.
Föhrer Brücke
Robert-Koch-Inst.
Amrumer Str.
Torfstr.
Sprengelstr.
Samoastr.
Osterkirche
Kiautschoustr.
Pekinger Platz
Torfstraßensteg
Fehmarner Str.
Friedrich-Krause-Ufer
Westhafenstr.
Kraftwerk Moabit
Westhafen
An der Putlitzbrücke
Putlitzbrücke
Ausländerbehörde
Beusselstr.
Beusselbrücke
Güterbahnhof Moabit
Quitzowstr.
Unionplatz
Sporthalle
Schulgarten
Unionstr.
Birkenstr.
James-Krüss-Grundschule
Spielplatz
Jugendclub
Kita
Siemensstr.
Wiclefstr.
Rostocker Str.
Berlichingenstr.
Wittstocker Str.
Agentur f Arbeit Jobcenter Mitte
Kurt-Tucholsky-Bibliothek
Reformations-Kirche
Post
Waldenserstr.
Carl-Bolle-Grundschule
St.-Paulus-Kirche
St.-Paulus-Grundschule
Verkehrsgarten
Bugenhagenstr.
Emdener Str.
Oldenburger Str.
Arminius-Markthalle
Arminiusstr.
Rathaus Tiergarten
Jacob-Platz
Bredowstr.
Wilhelmshavener Str.
Turmstr.
Waldstr.
BA Mitte Musikschule
Berlin-Kolleg
Heilands-Kirche
Kinderklubhaus
Wartburg-Sonderschule
Ottoplatz
Ottostr.
Zwinglistr.
Erasmusstr.
Reuchlinstr.
Beusselstr.
Kleiner Tiergarten
BVG Fernsteuerwarte
Krefelder Str.
Bochumer Str.
Essener Str.
Dortmunder Str.
Staatl. Technikerschule Berlin
Feuerwache
Zinzendorfstr.
Levetzowstr.
Gotzkowskystr.
Alt-Moabit
Hansa-Theater
Perleberger Str.
Rathenower Str.
Stephanplatz
Stephanstr.
Stendaler Str.
Salzwedeler Str.
Havelberger Str.
Heinrich-von-Stephan-Oberschule
Bruno-Lösche-Bibliothek
Heilige-Geist-Kirche
Waldstr.
Krupp-Str.
Kurt-Tucholsky-Grundschule
Moses-Mendelssohn-Oberschule
Sportplatz
Jugendclub
BA Mitte
Lübecker Str.
Bandelstr.
Dreysestr.
Moabit
ehem Krankenhaus
St.-Laurentius-Kirche
Haus d Gesundheit
Dialysezentrum
Landgericht Berlin
Staatsanwaltschaft
Amtsgericht Tiergarten
St.-Johannis-Kirche
Bundesministerium des Innern
Amtsgericht Tiergarten
Amtsanwaltschaft
Verwaltungsgericht Berlin
Lessingbrücke
Holsteiner Ufer
Claudiusstr.
Kirchstr.
Thomasiusstr.
Calvinstr.
Melanchthonstr.
Carl-von-Ossietzky-Park
Moabiter Brücke
Helgoländer Ufer
Flensburger Str.
Bartningallee
Hansa-Grundschule
Menzel-Oberschule
Altonaer Str.
Lessingstr.
Hansaviertel
Akademie d Künste
Grips-Theater
St.-Ansgar-Kirche
Hansa-Bibliothek
Händelallee
Kaiser-Friedrich-Gedächtnis-Kirche
Schloßpark Bellevue
Schloß Bellevue (Sitz d Bundespräsidenten)
Teehaus
Englischer Garten
Bundespräsidialamt
Lüneburger Str.
Paulstr.
Lutherbrücke
John-Foster-Dulles-Allee
Spreeweg
Großer Stern
Siegessäule
B2/5
Großer Tiergarten
SPREE
Hansabrücke
Bundesratufer
Elberfelder Str.
Agricolastr.
Wullenweberstr.
Jagowstr.
Tile-Wardenberg-Str.
Eyke-von-Repkow-Platz
Sportplatz
Wikingerufer
Heinrich-von-Kleist-Oberschule
Helmholtzstr.
Hallerstr.
Heisenbergstr.
Kucharskistr.
Pascalstr.
KGA Pascal
Inst f Konstruktion Mikro u Medizintechnik d TU
Inst f Psychologie Arbeitswissenschaft d TU Berlin
Franklinstr.
Gutenbergstr.
Dovestr.
Landwehrkanal
Marchbrücke
Fakultät f Gestaltung
TFH Berlin
PTB Inst Berlin
Heinrich-Hertz-Inst
Techn. Akustik
Energietechnik
Elektron Inst
Hochspannungstechnik
Hochfrequenztechnik
Mathematik
Mechan. Schwingungslehre
TU Inst Franklin Werkstätten
Wegelystr.
Herbert-Lewin-Platz
Königl. Porzellan-Manufaktur
TU Berlin
Senatsbibliothek
Englische Str.
Siegmunds Hof
Flotowstr.
Klopstockstr.

Vom Abrisshaus zur genossenschaftlichen Wohnanlage.
Eine Erfolgsgeschichte in Berlin-Moabit

5 Es ist geschafft – die MUTigen bedanken sich!

7 Impulse für Moabit

8 Ein Blick in die Geschichte der Stadtentwicklung

9 Das Sanierungsgebiet »Tiergarten-Unionplatz«

12 Vom Kampf für die Erhaltung preiswerten Wohnraums. Eine Chronologie

15 Die Sanierung, ihre Akteure und die Gründung der Mietergenossenschaft MUT

20 Die Erneuerung: behutsam, ökologisch, sozial

23 Die Akteure berichten

26 Die MUTigen verwalten sich selbst

28 Das Leben in der Genossenschaft – Bewohner erzählen

33 Die Zukunft der Genossenschaft:
Bezahlbare Mieten und Teilhabe für alle durch soziales Engagement

> Straßenansicht Unionstraße 6–7 nach Fertigstellung der Baumaßnahmen, 1996

> Der 2. Hof Unionstraße 6–7, Neugestaltung nach historischem Vorbild, 1996

Es ist geschafft – die MUTigen bedanken sich!

1979 erfuhren die Mieter am Unionplatz definitiv, dass ihre Häuser abgerissen werden sollten. Seitdem haben sie sich auf kooperative und ergebnisorientierte Weise für die Erhaltung der Gebäude eingesetzt. Unter Einbeziehung aller Beteiligten konnten sie immer wieder gute Lösungen finden, wenn auch manchmal schmerzhafte Kompromisse eingegangen werden mussten. Dass dies in einem langwierigen Prozess gelang, der 28 Jahre umfasste, ist besonders hervorzuheben.

Unser erfolgreiches Vorgehen kann Vorbild für andere sein; insbesondere in Zeiten, in denen ausländische Fonds mit viel Geld ganze Wohnungsgesellschaften aufkaufen und die Bewohner in Angst versetzen. Deshalb soll diese Broschüre unsere Arbeit dokumentieren.

Und wir möchten uns bei allen Verfahrensbeteiligten bedanken. Es haben viele in Institutionen, Büros oder als Einzelpersonen mitgearbeitet; manche begleiteten die Arbeit nur phasenweise, andere arbeiten inzwischen an anderen Projekten oder sind nicht mehr berufstätig. Wir können sie nicht alle persönlich würdigen. Jedoch stellvertretend für sie möchten wir die beteiligten Institutionen und Büros nennen.

Unser besonderer Dank gilt der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, die über alle Jahre die wichtigste Ansprechpartnerin und Unterstützerin unseres Projektes war. Von Anfang an hat sie sich aktiv eingemischt und den Prozess vorangetrieben. Ohne diese Begleitung wären die Gebäude am Unionplatz nicht so wie heute, und es gäbe vielleicht keine Mietergenossenschaft. Ebenso hat sich das Bezirksamt Tiergarten von Berlin immer positiv zu unseren Zielen bekannt. So fanden die Abstimmungsrunden über die Sanierung im Bezirksamt statt, von wo aus die weiteren Schritte unverzüglich in die Wege geleitet wurden. Aber es gab auch jede Menge externe Unterstützung. Es ist vor allem der treuhänderische Sanierungsträger Wohnstatt, der mit Initiative, Ausdauer und ganz großem Engagement das Gelingen der Sanierung, die Verwaltung der Wohnungen, die Gründung der Genossenschaft und die Privatisierung der Häuser sicherstellte, und das über mehr als ein Jahrzehnt. Auch die Architekten, der Landschaftsplaner und die Fachplaner, die sich beim Bezirksamt erfolgreich um das Projekt beworben hatten, planten und bauten unter hohem persönlichem Einsatz und immer in Abstimmung mit der Bewohnerschaft. Ebenfalls danken möchten wir den Mieterberatern von der ASUM, die mit neuen Methoden und vielen Mietergesprächen eine ausgewogene Belegung unserer Häuser erreicht haben.

Die Sanierung am Unionplatz, die Gründung der Genossenschaft und die Privatisierung der Häuser konnten nur durch die aktive und konstruktive Zusammenarbeit aller am Prozess Beteiligten gelingen. Es ist das Ergebnis eines Zusammenwirkens von Menschen mit unterschiedlichen Erfahrungen, vielfältigen Ansichten und Interessen, die stets das gemeinsame Ziel in den Vordergrund stellten.

Herzlichen Dank für das außerordentliche Engagement, das zu einem guten Abschluss führte!

Peter Betge Elisabeth Stüber Norbert Thömen

Vorstand
der Mietergenossenschaft Unionplatz Tiergarten eG (MUT)
Frühjahr 2008

> Sommerfest mit Live-Musik, 1996
> Die große Gartenanlage mit Mietergärten, 1996

Impulse für Moabit

Am Nordrand des Stadtteils Moabit liegt der Unionplatz. Er hatte dem kleinen, südlich anschließenden Sanierungsgebiet seinen Namen gegeben, dessen Erneuerung mit den letzten Baumaßnahmen im Jahr 1997 beendet wurde. Das Sanierungsgebiet »Tiergarten-Unionplatz« war ein Teilgebiet des Blockes 33 und wurde im Osten und Norden begrenzt von der Bremer Straße und der Unionstraße, Wohnstraßen mit üppigem Baumbestand. Eine öffentliche Grünfläche im Blockinneren bildete die westliche und südliche Begrenzung. Die geografische Lage verlieh dem Sanierungsgebiet seine Besonderheit: Es war eine von Grün umgebene Insel im Häusermeer Moabits, dem alten Arbeiterviertel aus dem 19. Jahrhundert. Mit seinen acht Grundstücken hatte es eine überschaubare Größe, und die Bewohner kannten sich untereinander. Viele lebten schon lange dort und fühlten sich wohl in den meist einfach ausgestatteten, dafür preiswerten Wohnungen, der unmittelbaren Nähe des Parks und im Kiez, in dem für das tägliche Leben alles vorhanden war: Einkaufsläden, Kindergärten und Schulen sowie die gute Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz.

1964 verkündigte der West-Berliner Senat im »1. Bericht über die Stadterneuerung in Berlin« die Absicht, dort einen Sportplatz zu errichten; alle Gebäude sollten abgerissen werden. 1972 wurde das Sanierungsgebiet förmlich festgelegt, 1979 das Vorhaben konkretisiert. Die Bewohner wollten sich das nicht gefallen lassen und kämpften um die Erhaltung ihres Wohnraums und der angrenzenden Grünfläche. In einem Jahrzehnte dauernden Prozess gelang es ihnen, die Häuser zu retten und selbst zu verwalten. Dafür gründeten sie die »Mietergenossenschaft Unionplatz Tiergarten eG« (MUT). Die Gebäude wurden modernisiert und mit Neubauten ergänzt. Die Mieter erhielten Unterstützung von sozial orientierten Architekten und Mieterberatern, einem treuhänderischen Sanierungsträger und einer engagierten Verwaltung. Ökologische und landschaftsgärtnerische Maßnahmen trugen dazu bei, ein Wohngebiet mit hoher Lebensqualität zu Kosten zu schaffen, die für die Bewohner unterschiedlicher sozialer Schichten, Deutsche und Ausländer, tragbar sind. Der letzte Schritt, die Reprivatisierung, ist im Jahr 2007 vollzogen worden. Jetzt ist die Genossenschaft auch Eigentümerin, und das lange, konfliktreiche Kapitel konnte abgeschlossen werden. Damit beginnt gleichzeitig der nächste Abschnitt: das Wirken der Genossenschaft im und für den Stadtteil Moabit.

Wie war es möglich, dass die Mieter schließlich den Abriss verhindern konnten? Was gab ihnen die Kraft und das Selbstbewusstsein, über viele Jahre immer wieder dieselben Forderungen zu vertreten und schließlich auch durchzusetzen? Wie lebt es sich in der Genossenschaft und wie wirkt sie nach außen in den Kiez? Diesen Fragen geht die vorliegende Veröffentlichung nach. Auch wenn vieles schon Historie ist und sich genau so nicht wieder ereignen wird, lassen sich daraus Lehren ziehen. Dabei geht es weniger um das umfangreiche Fachwissen, das ständig zu ergänzen war, sondern um Tugenden wie Solidarität, Konstruktivität, Durchhaltevermögen, Ideenreichtum, Gemeinsamkeit, Akzeptieren des Anderen. Diese Tugenden waren bei allen Beteiligten, den Bewohnern, aber auch bei den Experten und Verwaltungsleuten präsent. Das macht wohl die Einmaligkeit des Projekts aus, das sich zudem als »Insel« räumlich so klar definieren ließ.

Heute verstehen sich die Genossenschaftsmitglieder nicht mehr als Inselbewohner. Durch ihre verschiedenen Aktivitäten sind sie im Stadtteil vernetzt. Es gibt intensive Kontakte mit den verschiedenen Stadtteilinitiativen, um dem Gebiet weiterhin positive Impulse geben zu können. Denn das ehemalige Arbeiterviertel Moabit zählt zu den sozial schwierigen Gebieten Berlins mit hoher Arbeitslosenrate und großem Ausländeranteil. Die integrierte Quartierspolitik des Senats zeigt jedoch Erfolge auf. Künftig wird sie sich auf die Probleme im Bildungs- und Ausbildungsbereich konzentrieren. Die Genossenschaft wird hier anknüpfen.

Die Mietergenossenschaft ist eine stabile Hausgemeinschaft, in der man sich gegenseitig hilft. Freundschaften entstehen, und in dem großen Garten werden Nachbarschaftsfeste gefeiert. Die Mitglieder sehen auch die positive Seite Moabits: das vielfältige soziale Leben, die guten, auch exotischen Einkaufsmöglichkeiten, die verkehrsberuhigten grünen Wohnstraßen, den wunderbar hergerichteten Bürgerpark und schließlich die zentrale Stadtlage mit dem U-Bahn-Anschluss fast vor der eigenen Haustür. Sie wohnen gern in Moabit und wollen mitwirken an der Verbesserung ihres Kiezes.

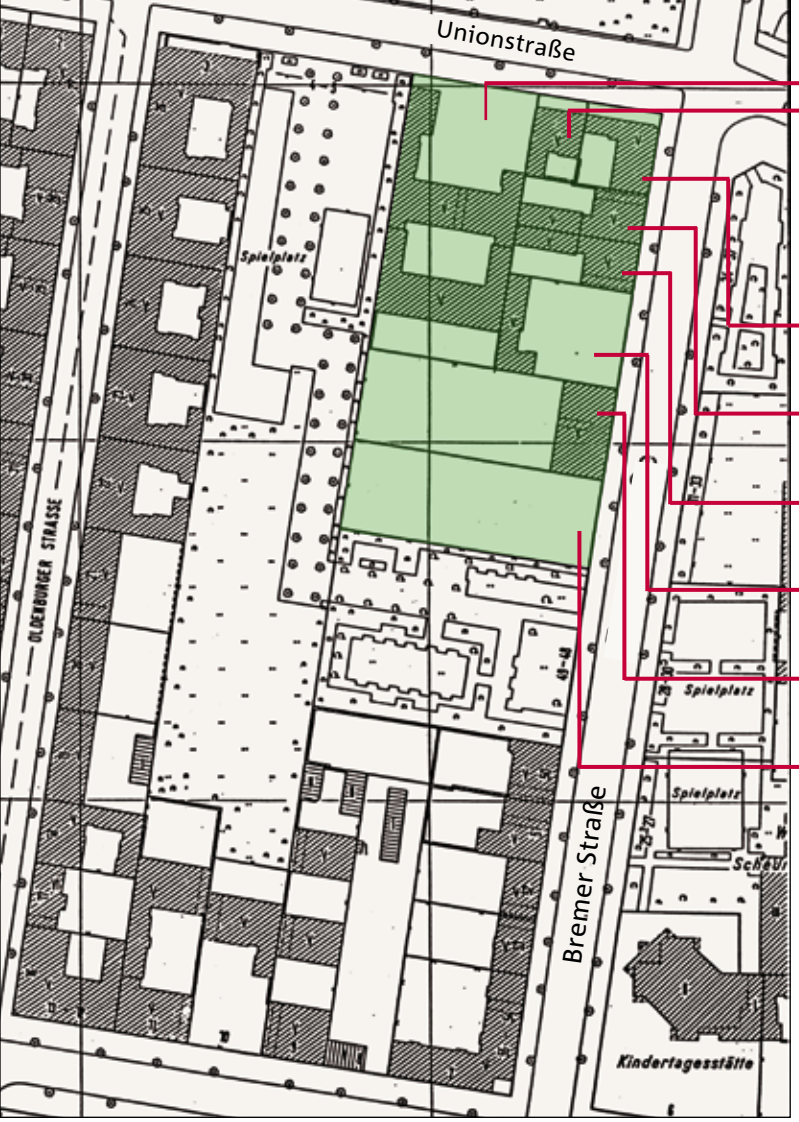
> Alt-Moabit, 1920 / grün: Block 33
> Unionstraße 6–7, 1954 / links unten
> Unionstraße 4–5, Bau einer öffentlichen Grünanlage, 1971 / rechts unten

Ein Blick in die Geschichte der Stadtentwicklung

Umschlossen von weiten Bahnanlagen im Norden und Osten, der Spree im Süden und einem Industriegebiet im Westen, hat sich Moabit bis zum 1. Weltkrieg zu einem dicht bebauten Mietshausquartier entwickelt. Mitte des 19. Jahrhunderts, nach seiner Eingemeindung im Jahr 1861, wurde Moabit Standort großer Industriebetriebe wie Borsig und damit auch zum Wohngebiet der Arbeiter. Die städtebauliche Grundlage lieferte der Bebauungsplan von James Hobrecht aus dem Jahr 1862, der über die Ackerflure der Umgebung Berlins ein Straßenraster legte und sie in bebaubare Blöcke einteilte. Die Blöcke wurden um 1886 parzelliert und von einzelnen Bauherren eng bebaut. Die Bebauung entsprach der klassischen Struktur des gründerzeitlichen Mietshauses mit fünfgeschossigem Vorderhaus, Seitenflügeln und Quergebäuden und wurde bis zum 1. Weltkrieg abgeschlossen. Die meisten Gebäude waren unterkellert, und die Erdgeschosse der Vorderhäuser dienten in der Regel gewerblichen Ladennutzungen.

Der Block 33, südlich des Unionplatzes gelegen, ist jedoch von Beginn an nicht vollständig bebaut worden und unterschied sich von der Gleichförmigkeit der Baustruktur Moabits. Das Grundstück Unionstraße 4–5 bildete eine breite Lücke. Es war Teil einer ehemaligen Ackerflur, die sich mittig durch den gesamten Block in nord-südlicher Richtung erstreckte und nur am Südrand von Mietshäusern begrenzt wurde. Dieses Grundstück wurde seit jeher gewerblich genutzt und diente als Holz- und Kohlenlager, Baustoffhandlung, Steinmetzbetrieb und Autowerkstatt.

Im 2. Weltkrieg entstanden weitere Lücken, die in den 1950er Jahren teilweise mit Neubauten wieder geschlossen wurden. Der Blockrand an der Bremer Straße 48 und 49 blieb offen. Ende der 1960er Jahre nutzte die Bezirksverwaltung die Chance, diese Parzellen zusammen mit dem inneren Gewerbegrundstück in eine Grünfläche umzuwandeln, denn im dicht bebauten Arbeiterviertel Moabit war ursprünglich für Spiel und Erholung kein Platz vorgesehen. Die neue öffentliche Grünfläche trennte die nordöstlich stehenden Häuser vom übrigen Block ab. Dieser Bereich, der acht Grundstücke umfasste, sollte später zum Sanierungsgebiet erklärt werden.



> Das Sanierungsgebiet »Tiergarten Unionplatz« im Block 33, 1980

Die baulichen Veränderungen im Block 33:

> 1. Bebauung bis zum 2. Weltkrieg
> 2. Situation 1978
> 3. Situation 1989, Beginn der Sanierung
> 4. Situation 1997, Abschluss der Sanierung

Das Sanierungsgebiet »Tiergarten-Unionplatz«

1963 läutete der West-Berliner Senat die Stadterneuerung ein. Die Sanierungspolitik sah vor, die innerstädtischen, dicht bebauten Arbeiterviertel, als unmenschliche Mietskasernenviertel verurteilt, durch einen neuen, modernen Städtebau mit viel Licht, Luft und Sonne zu ersetzen. Städtische und gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften wurden beauftragt, als Sanierungsträger Grundstücke aufzukaufen, die Häuser zu entmieten und abzureißen, um anschließend neue Wohnhäuser oder auch die notwendige, moderne Infrastruktur zu errichten. Dieser Prozess dauerte viele Jahre und bedeutete für die Mieter, die in den für sie bezahlbaren Wohnungen bleiben wollten, dass kaum noch Instandsetzungen vorgenommen wurden. Mobile und besser gestellte Bevölkerungsgruppen wanderten in attraktivere Gebiete ab. Zurück blieben die immobilen, kranken und ärmeren Bewohner. Frei werdende Wohnungen standen leer oder wurden vorübergehend an Menschen vermietet, die sonst kaum Chancen hatten, eine Wohnung zu bekommen, auch an ausländische Zuwanderer. So potenzierte sich im Lauf der Jahre die negative Entwicklung, bis die Realität jedem Argument gegen den Abriss widersprach. Erst die immer stärker werdenden Proteste der Bewohner, die in manchen Bezirken mit Hausbesetzungen endeten, und die Einsicht, dass das ehrgeizige Flächensanierungsprogramm des Senats sich nur schleppend umsetzen ließ, führte seit Ende der 1970er Jahre zu einer schrittweisen Veränderung der Sanierungsziele bis hin zur Erhaltung des Stadtraums, seiner Häuser und deren behutsamer Modernisierung. Die öffentlichen Förderungsprogramme wurden differenzierter. Für die im Städtebauförderungsgesetz verankerte Beteiligung der Betroffenen entwickelte man in West-Berlin ein Modell der Betroffenenmitwirkung, das 1977 in allen Sanierungsgebieten eingeführt wurde. Seitdem wurden dort Betroffenenräte gewählt und unabhängige Mieterberatungsgesellschaften beauftragt, die bei der Modernisierung die individuellen Interessen der Mieter aufnahmen und ins Spiel brachten.

Das Sanierungsgebiet »Tiergarten-Unionplatz« im Block 33 wurde 1963 ausgewiesen und 1972 förmlich festgelegt. Es umfasste acht unterschiedlich große Grundstücke an der Bremer Straße 41–47 und Unionstraße 6–8 mit insgesamt 186 Wohnungen und 4 Gewerbeeinheiten. Bis auf die Brachfläche Bremer Straße 47 waren alle Grundstücke bebaut,

Das Sanierungsgebiet und seine Charakteristika: die lange Brandwand, die unmittelbar an die Grünfläche grenzt, das später abgetragene Quergebäude Bremer Straße 44/45 und das isoliert stehende Vorderhaus Bremer Straße 46, Blick von Süden, 1988

einige jedoch nicht mehr vollständig; die Schäden des 2. Weltkriegs waren noch zu spüren.

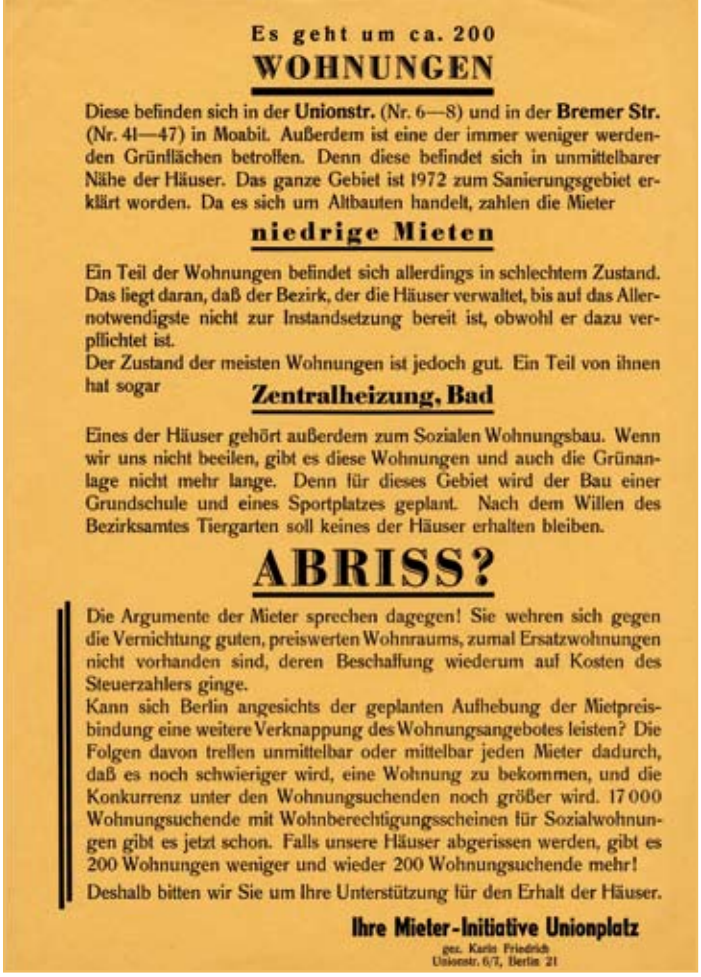
Die Häuser in der Bremer Straße 41–47 entstanden in der Zeit von 1890 bis 1892. Die Grundstücke wurden mit fünfgeschossigen Vorderhäusern, Seitenflügeln und ein bis zwei Hinterhäusern maximal ausgenutzt. Es handelte sich um die typische Wohnbebauung der Arbeiterviertel mit Kleinwohnungen und engen Hinterhöfen. Grundlage für den Hausbau in der Bremer Straße war die Bauordnung von 1887, die zum Beispiel Toilettenräume mit Fenstern forderte. Daraus resultierten die berühmten »Außenklosetts«: Toiletten, die sich außerhalb der Wohnräume auf dem Treppenpodest befanden und in der Regel von mehreren Wohnparteien benutzt wurden.

Die Bebauung des großen Grundstücks Unionstraße 6–7 erfolgte 1905. Es wurde von einem Bankinstitut erworben und mit Vorderhaus, Seitenflügeln und Quergebäuden so errichtet, dass zwei relativ großzügige Innenhöfe entstanden. An der unbebauten Westseite manifestierte sich diese Art der Bebauung als riesige Brandwand, etwa 22 Meter hoch und 230 Meter lang. 1912 wurde die letzte Baulücke, Unionstraße 8, geschlossen. Diese beiden Häuser waren mit Innentoiletten, teilweise Bädern, vergleichsweise komfortabel ausgestattet, wenn auch die rückwärtigen Gebäudeteile ebenfalls überwiegend Kleinwohnungen aufwiesen. Das Vorderhaus der großen Wohnanlage Unionstraße 6–7 fiel durch seine pompöse, bürgerlich anmutende Fassadengestaltung mit großer Sonnenuhr besonders auf im Unterschied zu den eher streng wirkenden gründerzeitlichen Stuckfassaden an der Bremer Straße. Im 2. Weltkrieg sind die Vorderhäuser auf den Grundstücken Unionstraße 6–7 und 8, Bremer Straße 44/45 und 47 völlig zerstört worden. Es dauerte mehr als 10 Jahre, bis man alle Ruinen abgeräumt hatte. Das Haus Unionstraße 8 wurde 1956 mit besserem Standard wieder aufgebaut. Die meisten Kriegsschäden wiesen die Grundstücke Bremer Straße 46 und 47 auf; die hinteren Quergebäude und Remisen trug man 1956 ab; die Quergebäude der ersten Reihe folgten erst 1978. Das Vorderhaus Bremer Straße 46, dem man auch noch den Stuck von der Straßenfassade abgeschlagen hatte, blieb als hässliches Einzelgebäude stehen. Vom hinteren Bereich der beiden Grundstücke Bremer Straße 46 und 47 wurde ein Stück abgetrennt und dem öffentlichen Grün zugeschlagen. Das Gebäude Unionstraße 6–7 ist Anfang der 1970er Jahre an die Fernheizung angeschlossen worden.

Nach der förmlichen Festlegung im Jahr 1972 erwarb das Land Berlin alle Grundstücke mit Ausnahme der Bremer Straße 43, das sich bis heute in Privatbesitz befindet. Das Grundstücksamt Tiergarten war für die Hausverwaltung zuständig. Als der Senat im Jahr 1979 für das Sanierungsgebiet genauere Maßnahmen verkündete, nämlich Neubau einer Grundschule und einer Sportanlage, konnten die Mieter noch nicht auf die bessere Einsicht der Verantwortlichen vertrauen. Noch hieß es: Abriss aller Wohnhäuser, und die Bewohner befürchteten, dass sie ihr Wohngebiet verlieren würden. Auch wenn das Grundstücksamt die Häuser immer mehr verfallen ließ – die meisten Bewohner waren auf den preiswerten Wohnraum angewiesen.

- Beschädigte Fassaden Bremer Straße 41 und 42, 1988 / links
- Unionstraße 6–7, Straßenansicht 1988 / links unten
- Bremer Straße 42, zum Teil mit den alten Balkonen, 1979 / rechts
- Bremer Straße 41 und 42 (ohne Balkone), 1988 / rechts unten

› Instandsetzungsbedürftige Küche, 1988



Es geht um ca. 200

WOHNUNGEN

Diese befinden sich in der **Unionstr.** (Nr. 6—8) und in der **Bremer Str.** (Nr. 41—47) in Moabit. Außerdem ist eine der immer weniger werdenden Grünflächen betroffen. Denn diese befindet sich in unmittelbarer Nähe der Häuser. Das ganze Gebiet ist 1972 zum Sanierungsgebiet erklärt worden. Da es sich um Altbauten handelt, zahlen die Mieter

niedrige Mieten

Ein Teil der Wohnungen befindet sich allerdings in schlechtem Zustand. Das liegt daran, daß der Bezirk, der die Häuser verwaltet, bis auf das Allernotwendigste nicht zur Instandsetzung bereit ist, obwohl er dazu verpflichtet ist.
Der Zustand der meisten Wohnungen ist jedoch gut. Ein Teil von ihnen hat sogar

Zentralheizung, Bad

Eines der Häuser gehört außerdem zum Sozialen Wohnungsbau. Wenn wir uns nicht beeilen, gibt es diese Wohnungen und auch die Grünanlage nicht mehr lange. Denn für dieses Gebiet wird der Bau einer Grundschule und eines Sportplatzes geplant. Nach dem Willen des Bezirksamtes Tiergarten soll keines der Häuser erhalten bleiben.

ABRISS?

Die Argumente der Mieter sprechen dagegen! Sie wehren sich gegen die Vernichtung guten, preiswerten Wohnraums, zumal Ersatzwohnungen nicht vorhanden sind, deren Beschaffung wiederum auf Kosten des Steuerzahlers ginge.
Kann sich Berlin angesichts der geplanten Aufhebung der Mietpreisbindung eine weitere Verknappung des Wohnungsangebotes leisten? Die Folgen davon treffen unmittelbar oder mittelbar jeden Mieter dadurch, daß es noch schwieriger wird, eine Wohnung zu bekommen, und die Konkurrenz unter den Wohnungsuchenden noch größer wird. 17 000 Wohnungsuchende mit Wohnberechtigungsscheinen für Sozialwohnungen gibt es jetzt schon. Falls unsere Häuser abgerissen werden, gibt es 200 Wohnungen weniger und wieder 200 Wohnungsuchende mehr!
Deshalb bitten wir Sie um Ihre Unterstützung für den Erhalt der Häuser.

Ihre Mieter-Initiative Unionplatz

ges. Karin Friedrich
Unionstr. 6/7, Berlin 21

› Flugblatt, 1979

Vom Kampf für die Erhaltung preiswerten Wohnraums. Eine Chronologie

Als 1979 der Abriss der Häuser im Sanierungsgebiet Unionplatz so gut wie beschlossen schien und individuelle Forderungen nach Instandsetzung kein Gehör fanden, gründete im November eine Gruppe aktiver Bewohner die »Mieterinitiative Unionplatz«. Mit 150 Unterschriften unterstützen fast alle Bewohner des Sanierungsgebiets die Forderungen der Mieterinitiative:

- Erhaltung und Instandsetzung preiswerten Wohnraums
- Erhaltung der öffentlichen Grünflächen
- Beteiligung an den Sanierungsentscheidungen durch Anerkennung der Mieterinitiative als Betroffenenvertretung.

Im Januar 1980 wandte sich die Mieterinitiative an den amtierenden Baustadtrat im Bezirk. Dieser lehnte die Forderungen rigoros ab. Einige Mitarbeiter der Senatsbauverwaltung und des Bezirksamts zeigten sich offener. Sie diskutierten über verschiedene Planungsvarianten, erkannten, dass man auf die bestehenden Wohnungen und Grünflächen nicht verzichten durfte und lehnten den Bau eines Sportplatzes ab. Der Schulneubau war angesichts ausreichender Raumkapazitäten im Bezirk nicht mehr notwendig und wurde aus der Investitionsplanung gestrichen. So wendete sich das Blatt: Im März 1980 sprachen sich alle Fraktionen der Bezirksverordnetenversammlung für die Erhaltung der Häuser im Sanierungsgebiet aus.

Die Mieterinitiative kämpfte weiter für eine Mitsprache und bestand auf Wahlen zum Betroffenenrat, um die Interessen der Bewohner im Sanierungsgebiet vertreten zu können, wie es das Städtebauförderungsgesetz vorsah.
Im September 1980 fanden die Wahlen statt. Mit 41 Prozent war die Beteiligung die höchste, die je in Berlin bei Betroffenenratswahlen erzielt wurde. Die von der Mieterinitiative Unionplatz aufgestellte Liste wurde von 99 Prozent der abgegebenen Stimmen gewählt. Der Betroffenenrat setzte sich aus Jung und Alt, Mietern und Gewerbetreibenden zusammen und war bunt gemischt wie die Mieterschaft.

Zu den ersten gemeinsamen Aktivitäten gehörte eine »Baumpflanzaktion« im November 1980. Nach dem Abriss der ruinösen Quergebäude auf den Grundstücken Bremer Straße 46 und 47 lagen die Flächen brach. Sie dienten als Hundeauslaufgebiet und Müllabladeplatz. 50 junge Robinien sollten Abhilfe schaffen. Diese Aktion unter dem Leitspruch des Betroffenenrats: »Lieber grün und lebendig, anstatt öde und menschenleer – für den Erhalt des Unionplatzes« schweißte die Bewohner zusammen.

Das 1. Sanierungsgespräch mit dem Bezirksamt, im Februar 1981, verlief wenig erfolgreich. Der Betroffenenrat verlangte für jedes Haus die notwendige Instandsetzung an Hand einer detaillierten Auflistung, aber das für die Hausverwaltung zuständige Grundstücksamt ist zu dieser Sitzung nicht erschienen. Im Herbst 1981 fand ein Fest mit einer weiteren Pflanzaktion statt, zu dem alle Initiativen Tiergartens eingeladen wurden. Viele Gruppen kamen und bekundeten ihre Solidarität.

Im November 1981 kündigte der Senat an, die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes aufzuheben. Die Bewohner waren ratlos. Das Bezirksamt Tiergarten versprach jedoch, ein Erneuerungskonzept erarbeiten zu lassen, um das weitere Sanierungsverfahren zu sichern.

Obwohl es seit März 1980 bekannt war, dass die Häuser im Sanierungsgebiet stehen bleiben, wurde für sie weiterhin nichts getan. Es folgte eine Zeit der Planungsunsicherheit,

- Einladung zum Nachbarschaftsfest, September 1989 / oben links
- Kopf der Sanierungszeitung des Betroffenrats / oben rechts
- Bürgerseminare, Oktober 1986 / unten

in der Entscheidungen hinausgezögert wurden. Der Betroffenenrat versuchte auf allen Ebenen, Druck auf das Grundstücksamt auszuüben. Im April 1984 wurde eine wichtige politische Entscheidung gefällt: Der Ausschuss für Stadtplanungs- und Sanierungsfragen der Bezirksverordnetenversammlung beschloss, für das Sanierungsgebiet eine städtebauliche Gesamtkonzeption erarbeiten zu lassen, die auch die Umgestaltung des Spiel- und Freizeitgeländes im Block 33 umfasste.

Im Juni 1985 forderte das Bezirksamt fünf Planungsbüros auf, ein Kostenangebot für ein Erneuerungskonzept einzureichen, das mit dem Betroffenenrat und dem für den Bezirk Tiergarten zuständigen Mieterberatungsbüro ASUM (Arbeitsgruppe Sozialplanung und Mieterberatung GmbH) gemeinsam erarbeitet wird und die Bewohnerinteressen berücksichtigt. Man entschied sich für die Architektengruppe Planstadt.

Im Dezember 1985 begann die Architektengruppe Planstadt mit der Arbeit am Erneuerungskonzept unter Berücksichtigung ökologischer Prinzipien. Die ASUM erstellte begleitend ein soziales Gutachten. Damit waren die Grundlagen für eine integrierte Planung gegeben mit dem Ziel, die Betroffenen einzubinden. Die ASUM schlug vor, im frühen Stadium der Planung Bürgerseminare durchzuführen.

Zu einer erneuten Verunsicherung führte der Beschluss des Abgeordnetenhauses vom Dezember 1985, der besagte, dass der landeseigene Wohnungsbestand in den Sanierungsgebieten auf städtische und gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften zu übertragen war. Für den Bezirk Tiergarten war die DeGeWo (Deutsche Gesellschaft zur Förderung des Wohnungsbaus) vorgesehen, die als Unternehmerträger die Sanierung durchführen sollte. Der Betroffenenrat befürchtete, mit der DeGeWo nicht sein Ziel der Selbstverwaltung erreichen zu können. Deshalb setzte er sich für einen treuhänderischen Sanierungsträger ein, der keine Vermögensinteressen verfolgt und forderte, bei der Auswahl mitzubestimmen.

Im Januar 1986 erschien die erste Ausgabe der »Sanierungszeitung Unionplatz«, das Sprachrohr der Betroffenenvertretung. Darin stellten sich vor: die Sanierungsverwaltungsstelle mit Erläuterung der neuen Planungsziele, ASUM und Planstadt. Die Zeitung, die den gesamten Sanierungsprozess begleitete und über die Veränderungen informierte, wurde bis 1990 zwei- bis dreimal im Jahr herausgegeben, letztmalig 1997 zum Abschluss der Baumaßnahmen. Die Texte wurden zum Teil ins Türkische übersetzt. Als Präambel stand auf jeder Titelseite der Leitspruch des Betroffenenrats verbunden mit einer vermenschlichten Sonne, die sich über ein Haus beugt. Die Zeichnung erinnerte an die Sonnenuhr am kriegszerstörten Vorderhaus Unionstraße 6–7, das man früher »Sonnenhaus« nannte.

Die Weichen für das Modellvorhaben Unionplatz wurden endgültig gestellt, als im Mai 1986 die Bezirksverordnetenversammlung das Bezirksamt beauftragte, ein behutsames Verfahrens- und Gestaltungskonzept für das Sanierungsgebiet zu erarbeiten und die Sanierung entsprechend durchzuführen. Folgende Sanierungsziele sollten nunmehr realisiert werden:

- Die Wohnungen sind als preiswerter Wohnungsbestand zu erhalten und durch Übertragung der Verfügungsrechte an eine Mietergenossenschaft langfristig zu sichern.
- Die notwendige Beseitigung der baulichen und städte-

> Hausversammlung in der Durchfahrt Bremer Straße 46, 1990
> Auf dem Sommerfest, 1989
> Bürgerinformation zur Grünplanung, 1990
> Diskussion über die vorgelegte Planung, 1989

baulichen Missstände soll nach den Grundsätzen der behutsamen Stadterneuerung unter weitgehender Beteiligung der Bewohner durchgeführt werden.
- Die Erneuerungsmaßnahmen und die anschließende Bewirtschaftung sollen mit umwelt- und gesundheitsverträglichen Materialien durchgeführt werden, um so zu einem ökologischen Stadtumbau im Bezirk Tiergarten beizutragen.

Im September 1986 legte die ASUM den Bericht zur sozialen Lage der Bewohner vor; einige Monate später folgte das Erneuerungskonzept der Architektengruppe Planstadt. Beide Untersuchungen zeigten, dass die inzwischen fast 25-jährige Vernachlässigung des Sanierungsgebietes deutliche Spuren hinterlassen hatte: Die Gebäude waren in schlechtem Zustand, nur 25 % der Wohnungen hatten Bad / Dusche und WC, 36 % hatten Außentoilette. Die Sozialstruktur spiegelte diese Verhältnisse wider. Die Bewohnerschaft bestand zu 62 % aus Arbeiterhaushalten mit entsprechend niedrigem Einkommensniveau, der Ausländeranteil betrug 34 %. Familien mit Kindern waren zu 32 % vertreten; 18 % waren Rentnerhaushalte. Trotz sanierungsbedingter Fluktuation war die Gebietsbindung sehr hoch.

Im Oktober 1986 wurden die von der ASUM vorgeschlagenen Bürgerseminare veranstaltet, ein erstmalig in Berlin angewendetes Instrumentarium der Bewohnerbeteiligung. Die Bewohner diskutierten die Planungen und Skizzen der Architekten und entwickelten sie mit den anwesenden Fachleuten weiter. Dieser sehr erfolgreich verlaufene »Auftakt« erleichterte später den gemeinsamen Modernisierungsprozess.

Im April 1987 beschloss der Sanierungsausschuss, für das Gebiet am Unionplatz einen treuhänderischen Sanierungsträger einzusetzen. Der Finanzsenator bestand jedoch darauf, die DeGeWo einzuschalten. Trotz intensiven öffentlichen Protests und einer umfassenden Pressekampagne gelang es dem Betroffenenrat nicht, den Finanzsenator umzustimmen. Allerdings fand man aufgrund des öffentlichen Drucks zu einem Kompromiss: Nach der Übereignung der Häuser an die DeGeWo sollten diese einem treuhänderischen Sanierungsträger in Erbpacht übergeben werden, der die Umsetzung des Erneuerungskonzeptes und die Gründung einer Genossenschaft vorantreibt.

Ende 1987 wurde in einem Auswahlverfahren mit Zustimmung des Betroffenenrates die »Wohnstatt GmbH« als treuhänderisch einzusetzender Sanierungsträger bestimmt und beauftragt, ein Durchführungskonzept zu erarbeiten. Im März 1988 legte Wohnstatt das Durchführungskonzept vor.

› Das Erneuerungskonzept von 1986 (Planstadt)

Die Sanierung, ihre Akteure und die Gründung der Mietergenossenschaft MUT

Am 1. Januar 1989 wurden dem treuhänderischen Sanierungsträger Wohnstatt die DeGeWo-Grundstücke im Erbbaurecht übertragen. Gleichzeitig schloss Wohnstatt mit dem Land Berlin einen Sanierungsvertrag ab. Der Vertrag beinhaltete die behutsame, ökologische Erneuerung der ehemals sieben landeseigenen Grundstücke mit 167 Wohnungen unter Beteiligung der Bewohner sowie deren Unterstützung beim Aufbau einer Mietergenossenschaft, um den preiswerten Wohnraum langfristig zu sichern. Das achte Grundstück des Sanierungsgebietes, Bremer Straße 43, verblieb in den Händen eines privaten Eigentümers, der das Haus selbst modernisierte. Auf der Mieterversammlung am 31. Januar 1989 gab der Leiter der Sanierungsverwaltungsstelle in Anwesenheit aller Beteiligten den Beginn der baulichen Sanierung feierlich bekannt.

Grundlagen für das Sanierungsverfahren waren:
- das städtebauliche und bauliche Gutachten »Ökologische Stadterneuerung Unionplatz« der Architektengruppe Planstadt (Erneuerungskonzept)
- die Sozialstudie der Mieterberatungsgesellschaft ASUM
- die Ergebnisse der Bürgerseminare zur Bewohnerbeteiligung
- das Durchführungskonzept für eine sozialverträgliche Stadterneuerung der Wohnstatt.

Am 30. November 1989 gründeten 29 Bewohner die »Mietergenossenschaft Unionplatz Tiergarten« (MUT) mit dem Ziel, die Wohnungen nach der Sanierung im Rahmen eines Verfügungsrechtes zu verwalten und zu bewirtschaften. Die Bewohner konnten ihre Mitgliedschaft mit einem Geschäftsanteil erwerben und erhielten dafür einen bezahlbaren Mietpreis, Wohnsicherheit, Mitbestimmungsrecht und ein gemeinschaftliches Wohnkonzept. Für die Aufwertung der Genossenschaft gewann MUT Persönlichkeiten aus Hochschule, Politik und öffentlicher Verwaltung, die der Genossenschaft als fördernde Mitglieder beitraten – so auch der seit Mai 1989 amtierende Baustadtrat. 1993 wurde MUT mit bereits 63 Mitgliedern in das Genossenschaftsregister eingetragen. Von 1989 bis 1997 wurde das Erneuerungskonzept nach den Plänen des Architekturbüros Planstadt realisiert: die bauliche Sanierung der Altbauten, die Errichtung ergänzender Neubauten und der Außenanlagen unter sozialen und ökologischen Aspekten, durchgeführt von einem Team, das sich aus Wohnstatt, Planstadt, ASUM, Betroffenenrat und der öffentlichen Verwaltung zusammensetzte.

Die Architektengruppe Planstadt hatte die Aufgabe, als Generalplaner für Alt- und Neubauten das Erneuerungskonzept so zu konkretisieren, dass auch Wünsche einzelner Bewohner berücksichtigt werden konnten. Die Bauleitung übernahmen die Architekturbüros Beusterien sowie Watzke und Wille.

Die ASUM war im Rahmen des gesetzlich vorgeschriebenen Sozialplanverfahrens für die Mieterberatung zuständig. Gemeinsam mit den Mietern entwickelte die Gesellschaft Vorschläge zum Umfang der Maßnahmen und zur Art der Durchführung, die sie mit den Verfahrensbeteiligten abstimmte und in einem Sozialplan niederlegte. Oftmals mussten Kompromisse gefunden werden zwischen baulichen Notwendigkeiten und sozialer sowie finanzieller Belastbarkeit der Mieter. Darüber hinaus achtete die ASUM

› Recycling brauchbarer Bauteile nach dem Abriss des Quergebäudes Bremer Straße 44/45, 1993 / links
› Mieterselbsthilfe, 1990 / rechts
› Dachausbau Bremer Straße 46, 1990 / unten

darauf, dass die Sozialpläne wie verabredet realisiert wurden, unterstützte den Sanierungsträger bei der Beschaffung von Ersatz- und Zwischenumsetzwohnungen und half den Mietern bei der Organisation der Umzüge. Es gelang, das in der Nähe gelegene, gerade mit öffentlichen Mitteln modernisierte Mietshaus, Quitzowstraße 136, anzumieten, um die Mieter für den Zeitraum der Wohnungsmodernisierung dort unterzubringen.

Der treuhänderische Sanierungsträger Wohnstatt führte die Sanierung im Auftrag und auf Rechnung des Landes Berlin in Abstimmung mit dem Bezirksamt Tiergarten durch. Er beschaffte das Geld für die Instandsetzung und Modernisierung der Altbauten aus den Sanierungsförderungsprogrammen des Landes Berlin. Für Maßnahmen, die darüber hinausgingen, wie Gründächer, Solaranlagen, Abriss einer Hofunterkellerung und Dachaufstockungen, erschloss er weitere Fördermittel. Er entwickelte ein Konzept für den Aufbau der Mietergenossenschaft und führte nach ihrer Gründung die Geschäfte. Während der Durchführung der Erneuerungsmaßnahmen war der treuhänderische Sanierungsträger für die Verwaltung und Bewirtschaftung der bestehenden Wohnungen am Unionplatz zuständig. Die Genossenschaft hatte ein Mitspracherecht, was vor allem bei der Neuvermietung eine Rolle spielte, denn man bemühte sich – auch in Abstimmung mit den Mieterberatern – um eine ausgewogene ethnische und soziale Zusammensetzung der Bewohnerschaft. Wohnstatt stellte einen Quartiershandwerker ein und engagierte aus der Mieterschaft eines jeden Hauses den Hauswart für die Gebäudereinigung. Für die ergänzenden Neubauten, Bremer Straße 44/45 und 47, fand er mit der BBT-Treuhandstelle des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen GmbH einen geeigneten Bauherren. Nach deren Fertigstellung wurde MUT Generalmieter und beauftragte Wohnstatt mit der Hausverwaltung. Auch das für die Mieterumsetzung vorübergehend gemietete Haus Quitzowstraße 136 und das im Jahr 2000 von der Genossenschaft erworbene Mietshaus Beusselstraße 87 wurde von Wohnstatt verwaltet. Für die Realisierung des Freiflächenkonzepts organisierte Wohnstatt mit dem Grünflächenamt einen Grundstückstausch. Nach Abschluss der Sanierung sollten die Altbauten in das genossenschaftliche Eigentum übergehen; hierfür entwickelte der Sanierungsträger ein Finanzierungskonzept.

Aufgabe der Sanierungsverwaltungsstelle beim Bezirksamt war es, die Förderungsanträge des Sanierungsträgers vor dem Hintergrund der Sanierungsziele zu begutachten und an die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen weiterzuleiten, die wiederum das Geld aus den entsprechenden Sanierungsförderungsprogrammen zur Verfügung stellte.

Der Betroffenenrat begleitete das Verfahren und nahm an den regelmäßig anberaumten Steuerungsrunden teil; dort setzte er sich bei Einzelfragen weiterhin vehement für die

Vorher, 1988 – nachher, 1996:
- Dachlandschaft Bremer Straße 41 und 42
- Gartenseite Bremer Straße 46

besten Lösungen aus Sicht der Mieter ein. Einen Großteil der Verantwortung konnte er jetzt dem Sanierungsträger Wohnstatt überlassen, dem Experten, zu dem Vertrauen bestand. In der Sanierungszeitung informierte er die Bewohner über den Fortgang der Baumaßnahmen. Auf den alljährlichen Sommerfesten, die der Betroffenenrat organisierte, trafen die Mieter – Jung und Alt, Ausländer und Deutsche – in lockerer Runde zusammen und hatten Gelegenheit, mit den Verantwortlichen über Einzelfragen zu sprechen.

Im Plenum der Verfahrensbeteiligten, der »Steuerungsrunde«, wurden alle wichtigen Entscheidungen diskutiert und verabredungsgemäß im Konsens getroffen. Von Mai 1988 bis September 1995 – innerhalb von siebeneinhalb Jahren – fanden 58 Sitzungstermine statt.

Weil das Projekt mit seinem in der damaligen Zeit neuen ökologischen Anspruch über die »normale« Hausmodernisierung in Berliner Sanierungsgebieten hinausging, wurde es als Modellvorhaben bezeichnet. Die Architekten und der Sanierungsträger bemühten sich bei unterschiedlichen Institutionen um die Finanzierung der ökologischen Maßnahmen, deren Kosten man aus sozialen Gründen nicht auf die Miete umlegen konnte. Die Senatsbauverwaltung gewährte eine Finanzierung der Solaranlagen auf den Dächern der Häuser Bremer Straße 44/45 (Neubau) und 46 (Altbau) im Rahmen des Programms für stadtökologische Maßnahmen des Landes Berlin. Ein beim Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau eingereichter Forschungsantrag »Stadtökologie und Nutzerverhalten – Fallstudien zum Sanierungsprozess« wurde jedoch nicht bewilligt; damit entfielen zum Beispiel das vorgeschlagene Öko-Beratungsteam und die Öko-Waschzentrale.

Eine große Hoffnung für die Finanzierung weiterer ökologischer Maßnahmen war die Bundesgartenschau Berlin 1995, die einer »lebenswerten Mitte« gewidmet war. Die planerischen Vorbereitungen begannen 1988. Dem Bezirksamt gelang es, die Planer bei der Senatsbauverwaltung zu überzeugen, den Block 33 als Demonstrationsobjekt einzubeziehen. Da das Erneuerungskonzept des Sanierungsgebietes auch Teile des angrenzenden Parks umfasste, erwartete man Fördergelder sowohl für bauliche Maßnahmen, beispielsweise die Wintergärten an der Brandwand Unionstraße 6–7, als auch für die Umgestaltung des Parks. Für die Planung der Außenräume im Block 33 wurde nach einem Bewerbungsverfahren das Büro für Stadt-Landschaft von Hermann Barges ausgewählt. Das »Bürgerpark«-Projekt startete mit einer umfangreichen Studie der ASUM über die Bedürfnisse der Anwohnerschaft. Eine Bürgerparkkommission wurde ins Leben gerufen; viele Bewohner nahmen an Pflanzaktionen teil. Dahinter stand der Gedanke, dass sich die Bewohner dann stärker mit dem Park identifizieren würden und ihn vor Vandalismus schützen könnten. Ende 1991 wurde die Bundesgartenschau wegen der Verpflich-

> **Richtfest, 1995**
> **Aufräum- und Pflanzaktion für den Bürgerpark, 1990**
> **Bau des Gartenbereichs Bremer Straße 43–47, 1997**

tungen Berlins als neue Hauptstadt im Rahmen der Vereinigung Deutschlands abgesagt. Ein Teil der geplanten ökologischen Maßnahmen konnte weder für den Bürgerpark, noch für die Gebäude im Sanierungsgebiet realisiert werden. Dennoch wurde weiter gebaut – wenn auch mit Kompromissen.

Das Bezirksamt setzte alles daran, den Bürgerpark zu vollenden. Seinen letzten Schliff erhielt der Park mit dem Projekt »Kids in Bewegung«, das der Nachbarschaftsverein Moabiter Ratschlag e. V. initiierte und von September 2002 bis November 2004 unter Mitarbeit der anliegenden Schulen, Kinder- und Jugendeinrichtungen sowie Landschaftsarchitekten und Künstlern durchführte. Der Grünbereich um den Unionplatz wurde mit originellen Spielanlagen nach den Entwürfen der Kinder ergänzt, Eingangsbereiche und Mauerabgrenzungen wurden künstlerisch gestaltet.

Die Baumaßnahmen im Sanierungsgebiet begannen 1989 mit dem einzeln stehenden, besonders vernachlässigten Gebäude Bremer Straße 46. Im Sommer 1991 konnte es wieder bezogen werden. Parallel wurden die Baumaßnahmen für die nächsten Häuser vorbereitet. Es folgte die Sanierung der Altbauten Bremer Straße 41 und 42, die 1992 und 1994 fertig wurden. Die beiden Neubauten Bremer Straße 44/45 und 47 entstanden 1993/94, nachdem das alte Hinterhaus auf dem Grundstück 44/45 abgerissen wurde. Das sanierte Haus Unionstraße 8 konnte im Herbst 1995 wieder belegt werden. Die letzte und größte Maßnahme, Unionstraße 6–7, wurde bis 1996 durchgeführt. Dann waren die Freiflächen an der Reihe. 1997 waren sämtliche Baumaßnahmen abgeschlossen. Die Wohnungsanzahl erhöhte sich von 167 Wohnungen im alten Bestand auf insgesamt 205 (Abriss und Neubau inbegriffen). Die durchschnittliche Wohnfläche vergrößerte sich von 54 auf 69 Quadratmeter.

Dieser Erneuerungsprozess verlief trotz professioneller Leitung und Einigkeit über die Sanierungsziele keineswegs reibungslos. Um jede weitere Förderungszusage musste gekämpft werden, denn nach der politischen Wende im November 1989 sollten die öffentlichen Gelder vorrangig in die neuen Ost-Berliner Altbaugebiete fließen. Dadurch verzögerte sich die Bauphase. Nur dem Inselcharakter des Projekts ist es zu verdanken, dass auch das letzte Haus, Unionstraße 6–7, noch saniert werden konnte. Schließlich wollten alle, dass das Erneuerungskonzept als Ganzes fertig gestellt wird. Heute ist das ehemalige Sanierungsgebiet ein attraktives bauliches Ensemble mit 205 Wohnungen und Gemeinschaftseinrichtungen.

Der letzte Schritt der Sanierung, die im Baugesetzbuch vorgeschriebene Privatisierung, ist im Jahr 2007 vollzogen worden – 10 Jahre nach Abschluss der Baumaßnahmen. Dass sich die Privatisierungsphase so langwierig gestaltete, ist der schwachen Eigenkapitalausstattung der Mietergenossenschaft und den dramatischen Veränderungen in der finanzpolitischen Landschaft Berlins nach der Wende geschuldet. Das ursprüngliche Finanzierungskonzept konnte deshalb nicht aufrechterhalten werden, weil die Grundstückspreise geradezu explodiert waren und eine

> Blick vom Balkon der ehemaligen Brandwand in Garten und Bürgerpark, Unionstraß3 6–7, 2007

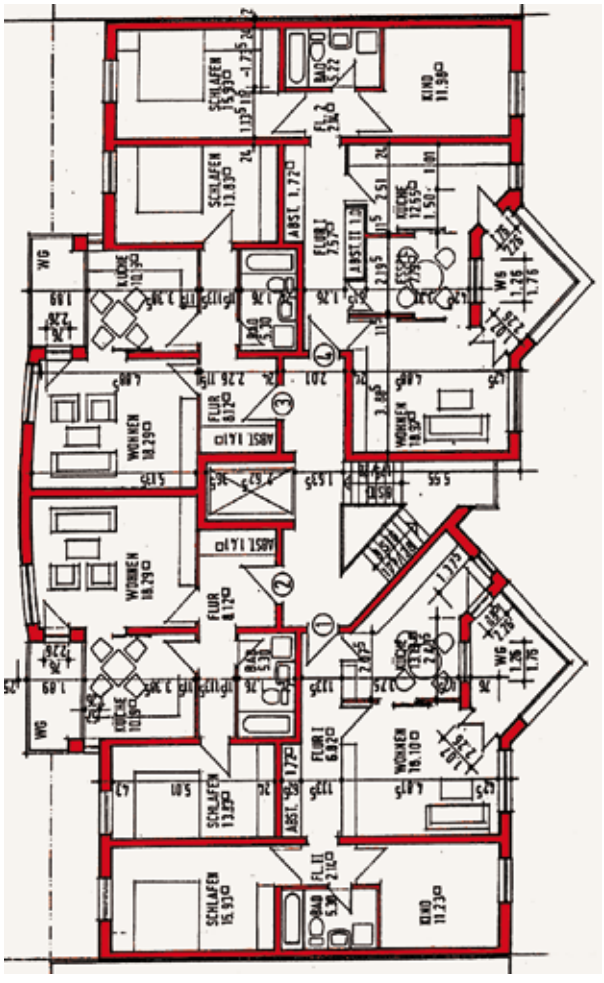
Aufstockung der Eigenmittel der Genossenschaft aufgrund gestiegener Arbeitslosigkeit und unzureichender Einkommensentwicklungen der Mitglieder nicht möglich war. Zudem verweigerte die Investitionsbank Berlin (IBB) die Übertragung der mit dem treuhänderischen Sanierungsträger Wohnstatt geschlossenen Kreditverträge für die Neubauvorhaben auf die mit geringerer Bonität ausgestattete Genossenschaft. Es dauerte lange, bis der angemessene Kaufpreis für das Erbbaurecht ermittelt wurde und die Probleme mit der IBB geklärt waren. Schließlich einigte man sich auf folgende Lösung:

Das zusätzlich notwendige Eigenkapital wurde dadurch aufgebracht, dass 25 Wohneinheiten als Eigentumswohnungen an Genossenschaftsmitglieder verkauft wurden und die Mehrerlöse der Genossenschaft zuflossen. Die Wohnungen wurden zu Durchschnittspreisen von knapp 1.000 Euro je qm Wohnfläche verkauft. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erklärte sich bereit, den Kaufpreis in der Höhe zu stunden, wie es für die Ablösung der IBB-Darlehen erforderlich ist. Für die Rückführung des Stundungsdarlehens ist es allerdings erforderlich, dass MUT auch weiterhin einzelne Wohneinheiten verkauft. Dabei ist sichergestellt, dass auch die Käufer von Eigentumswohnungen Mitglieder der Genossenschaft sind bzw. werden und somit die gesamte Wohnanlage nach genossenschaftlichen Prinzipien bewirtschaftet werden kann.

Kosten und Finanzierung der Wohnanlage Unionplatz Tiergarten mit 162 Wohn- und 3 Gewerbeeinheiten

Kosten		**Finanzierung**	
Kaufpreis der Anlage	4,637 Mio. €	Darlehen Umweltbank AG Nürnberg	3,395 Mio. €
Rückzahlung Darlehen IBB	1,772 Mio. €	Stundungsdarlehen Land Berlin (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung)	1,772 Mio. €
Erwerbsnebenkosten	0,491 Mio. €	Verkaufserlöse 25 Wohnungseinheiten	1,733 Mio. €
Gesamtkosten	6,900 Mio. €	Gesamtfinanzierung	6,900 Mio. €

› Die Neubauten Bremer Straße 44/45 und 47 binden das Einzelhaus Nr. 46 ein, Gartenansicht, 1995



› Grundriss Normalgeschoss Bremer Straße 44/45 (Planstadt)

Die Erneuerung: behutsam, ökologisch, sozial

Das von den Architekten vorgelegte Erneuerungskonzept ist mit den Bewohnern diskutiert und modifiziert worden. Es sah vor:

- die Altbauten instand zu setzen, zu modernisieren und die Dachgeschosse auszubauen
- die Seitenflügel der Unionstraße 6–7 baulich zu ergänzen
- das marode Hinterhaus Bremer Straße 44/45 abzureißen
- die Baulücken Bremer Straße 44/45 und 47 mit Neubauten zu schließen
- die Freiflächen mit Mietergärten, Gemeinschaftsanlagen und Spielplätzen zu gestalten sowie
- alle Baumaßnahmen nach ökologischen Prinzipien durchzuführen.

Neben der umfangreichen Instandsetzung der Altbauten wurden die Ausstattungsstandards an die heutigen Anforderungen angepasst. Alle Wohnungen erhielten Bad und Küche, ein Großteil auch Balkone oder Dachterrassen. Man legte Kleinwohnungen zu größeren Wohnungen für Familien zusammen und änderte Grundrisse, um die Bedürfnisse älterer Menschen, Jugendlicher und Rollstuhlfahrer berücksichtigen zu können. Im Dachgeschoss entstanden neue Wohnungen mit Dachterrassen als Ersatz für die Wohnungen, die durch die Zusammenlegung verloren gingen.

Da das Grundstück Bremer Straße 43 Privateigentum blieb, konnte man nicht die Rücken an Rücken liegenden Seitenflügel Bremer Straße 43 und 42 zu Gunsten besser belichteter Wohnungen zusammenschließen. Für den ausschließlich nach Norden orientierten Seitenflügel Bremer Straße 42 fand sich jedoch eine gute Lösung. Das »Kultur- und Ausbil-

> Neubau Bremer Straße 47, Ansicht vom Park, 1995

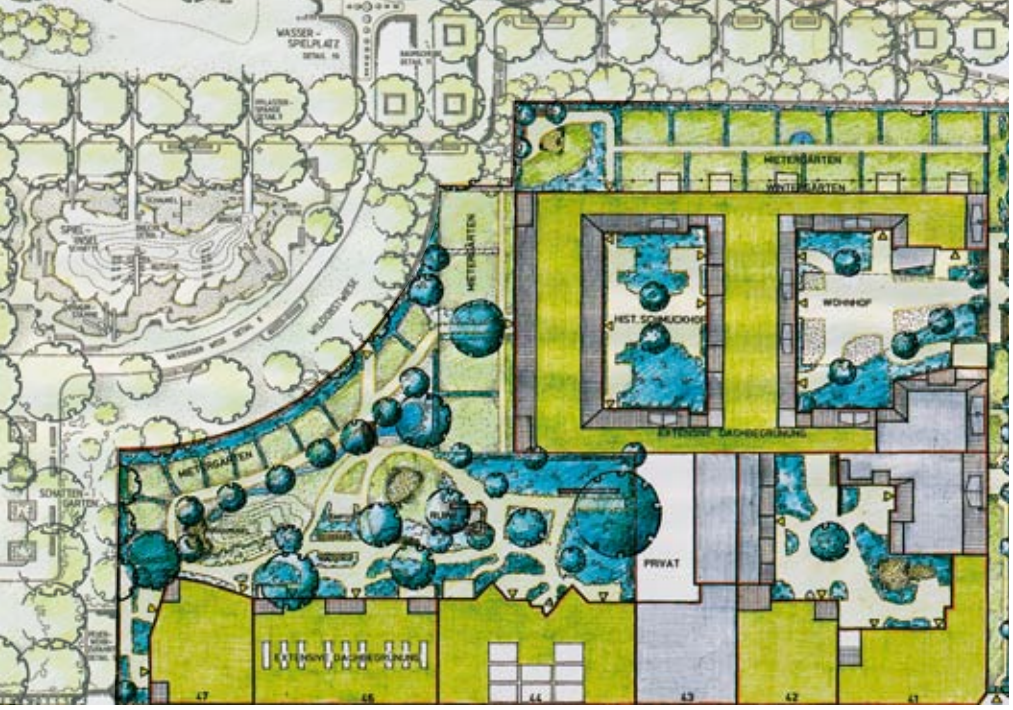
> Neubau Bremer Straße 44/45, Straßenansicht, 1995

dungswerk Zehlendorf« sah hier die Möglichkeit, den Seitenflügel im Rahmen der Lehrlingsausbildung herrichten zu lassen und zugleich die Jugendlichen mit Wohnraum zu versorgen. Nach dem Umbau, der die einfachen, sehr kleinen Wohnungen in pfiffig geplante Maisonetten verwandelte, schloss der gemeinnützige Verein im Jahr 1995 mit der Genossenschaft einen Generalmietvertrag ab.

Um wieder eine geschlossene Blockrandbebauung mit attraktiven Straßenfassaden zu gewinnen, füllten die Architekten die Baulücke Bremer Straße 44/45 mit einem Neubau und bebauten auch das freie Grundstück Bremer Straße 47. Das heruntergekommene Quergebäude Bremer Straße 44/45, das den Bewohnern längst ein Dorn im Auge war, ließen sie abreißen. Die Neubauten sind mit überwiegend Dreizimmerwohnungen, Wintergärten und Aufzug ausgestattet. Das Haus Bremer Straße 47 bildet den südlichen Abschluss des Gebäudeensembles und markiert den Eingang zum Bürgerpark. Da die Genossenschaft nicht über das notwendige Eigenkapital verfügte, wurden die Neubauten von der BBT-Treuhandstelle des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen GmbH erstellt und nach Fertigstellung von MUT im Rahmen eines Generalmietvertrags angemietet.

Keine Zustimmung erhielten die Architekten für ihre Idee, die Unionstraße 6–7 wieder mit einem Vorderhaus zu versehen. Der Blick vom ersten Quergebäude auf den Unionplatz sollte frei bleiben. Wie weit die Anbauten an die Seitenflügel Unionstraße 6–7 in den Vorderhausbereich hineinragen durften, entschieden die Bewohner mit allen Beteiligten bei einem Ortstermin, wo die Umrisse abgesteckt und diskutiert wurden. Der Seitenflügel Unionstraße 7 erhielt einen siebengeschossigen Anbau mit 12 Zweizimmerwohnungen, der fünf Meter weiter als der bestehende Seitenflügel in den Hof hineinragt. Die Wohnungen im gegenüber liegenden Seitenflügel Unionstraße 6 wurden durch den Anbau eines Raumes mit Wintergarten vergrößert. Die spektakulärste Maßnahme war der Umbau der langen Brandwand auf der Westgrenze des Grundstückes Unionstraße 6–7. Der abweisende Eindruck sollte durch den Anbau von Wintergärten mittels einer vorgestellten Stahlkonstruktion gemildert werden. Da die Finanzierung ausblieb, wählte man die preiswertere Alternative und errichtete Balkone. Die relativ kleinen Wohnungen, die früher nur zum Hof orientiert waren, erhielten ein Zimmer mit Westsonne, Freisitz und Blick zum Park. Für die Wohnungen im Erdgeschoss sahen die Planer direkt vorgelagerte Mietergärten vor. Die Gartenteile erstrecken sich in zwei Reihen parallel der neuen Balkon-Fassade, wobei die zweite Reihe vorrangig für Mieter gedacht war, die keinen Freisitz an ihrer Wohnung haben und deshalb ein Stück Garten mieten möchten.

Die Anlage dieser Mietergärten war nur durch einen Grundstückstausch möglich, denn die direkt an die Brandwand und damit an die Grundstückgrenze stoßende Fläche gehörte zum öffentlichen Park und wurde für Bolzplätze genutzt. Im Zusammenhang mit der Planung des neuen Bürgerparks ordnete man die hinteren Teile der Grundstücke Bremer Straße 46 und 47 mit insgesamt etwa 1500 Quadratmetern dem Park zu und tauschte sie mit einer länglichen



> Das Freiraumkonzept, 1990 (Büro für Stadt-Landschaft)
> Solaranlage Bremer Straße 44/45, 1996
> Extensive Dachbegrünung Bremer Straße 42, 1996

Fläche seitlich der Brandwand von rund 800 Quadratmeter ein. Die Bolzplätze wurden auf den Unionplatz verlegt. Die historischen Mietergärten vor dem zweiten Quergebäude Unionstraße 67 blieben erhalten. An der neuen Abgrenzung zum Park im Südwesten des Grundstücks wurden weitere Mietergärten angelegt.

Wichtige Elemente der Außenraumgestaltung waren neben den Mietergärten die Wasserspiele, ein Rodelhügel, Fassadenbegrünungen und die »Ruine«, die zugleich Spielhaus, Untergrund für Kletterpflanzen und zentrales Garten-Schmuckstück ist. Als das Hinterhaus Bremer Straße 44/45 abgerissen wurde, hatte man einen Rest des Gemäuers in die Freifläche integriert. Die Rückwand des Hinterhauses blieb erhalten und wurde mit der angrenzenden Brandwand Unionstraße 7 verbunden. Zwei senkrechte Vorsprünge erinnern an das ehemalige Treppenhaus, und die neuen Fensterdurchbrüche sind so tief, dass sie den Charakter einer Loggia haben. Ein alter wilder Wein konnte wieder an dieser Wand angebracht werden. Sein leuchtendes Rot im Herbst begeistert die Bewohner jedes Jahr von neuem. Die kleineren Höfe Unionstraße 6–7 und Unionstraße 8, Bremer Straße 41 und 42 gestalteten die Landschaftsarchitekten nach historischen Vorbildern; der Hofkeller Bremer Straße 41 wurde abgerissen.

Obwohl angesichts zunehmend belasteter öffentlicher Kassen nicht alle ökologischen Ziele umgesetzt werden konnten, weist das Projekt vielfältige Aspekte energie- und umweltschonenden Bauens auf. Viele innovative Ansätze gehören heute längst zum Regelwerk.

Die wichtigsten ökologischen Bausteine waren:
> ausschließlicher Einsatz umweltverträglicher Baustoffe
> Wiederverwendung historischer Baumaterialien, vor allem Fenster und Türen
> Solaranlagen auf den Dächern Bremer Straße 46 und 44/45 zur Brauchwassererwärmung in Kombination mit Fernwärme (für 57 Haushalte)
> Einbau von Zentralheizungen mit Anschluss an die Fernheizung
> Wärmedämmung an Fassaden und Dächern
> Balkon- und Wintergartenanlagen
> extensive Dach- und Fassadenbegrünungen
> getrennte Hausmüllsammlung
> Mietergärten
> Entsiegelung der Hofflächen
> Regenwasserversickerung
> Maßnahmen zur Begrenzung des Wasserverbrauchs.

Die Wirkungen des ökologischen Konzeptes zeigen sich heute in Verbindung mit der eigenverantwortlichen Bewirtschaftung durch die Genossenschaftsmitglieder auch bei der Abrechnung der Betriebskosten. Die Summe der kalten und warmen Betriebskosten (inkl. Heizung und Warmwasser) je Quadratmeter Wohnfläche und Monat lag in der Wohnanlage Unionplatz im Jahr 2005 mit 2,16 Euro über 14 % unter dem Landesdurchschnitt Berlins (Mietpreisspiegel).

Die Akteure berichten

Karin Friedrich und Annalie Schoen, Mitglieder der Mieterinitiative und des Betroffenenrates, Gründungsmitglieder von MUT: »Nach fast 30 Jahren Kampf für eine lebenswerte Umwelt können wir jetzt unsere Arbeit in die Hände der Jüngeren legen.«

Als 1979 der Abriss aller Häuser im Sanierungsgebiet Unionplatz verkündet wurde, waren es Karin Friedrich und Annalie Schoen, beides Mieterinnen kleiner Wohnungen in den Hintergebäuden Unionstraße 6–7, die mit anderen Mitbewohnern die Initiative ergriffen und die Nachbarn aufrüttelten. Die Lehramtsstudentin und gebürtige Moabiterin Karin Friedrich war den meisten Bewohnern bekannt. Sie hatte einen Hund, den sie täglich ausführte. Dabei traf sie diesen oder jenen Nachbarn und war immer zu einem Schwätzchen bereit. In kurzer Zeit waren die meisten Bewohner über die Abrisspläne gut informiert. Karin Friedrich hatte Erfahrungen mit politischer Arbeit; sie war für die Alternative Liste Bürgerdeputierte in der BVV. Annalie Schoen lebte seit 1973 in der Unionstraße; 1979 beendete sie ihr Studium der Stadt- und Regionalplanung. Anschließend arbeitete sie als wissenschaftliche Mitarbeiterin am Institut für Stadt und Regionalplanung an der Technischen Universität Berlin, wo sie unter anderem Seminare über die Berliner Stadterneuerung abhielt. Sie stand der West-Berliner Stadterneuerungspolitik kritisch gegenüber. Während Karin Friedrich für die Kommunikation zuständig war, kam Annalie Schoen die Rolle der Fachfrau zu. Die meisten Bewohner ließen sich überzeugen, dass sie sich gegen den geplanten Abriss wehren müssten. Nicht nur viele Jüngere, meistens Studenten, wollten mitmachen, sondern auch die Älteren. Selbst die ausländischen Familien ließen sich nach und nach aus der Reserve locken. Ein Go-in beim Finanzstadtrat, bei dem sich auch die älteren Mieter beteiligten und eindrucksvoll das Wort ergriffen, hat zum Beispiel sehr viel bewirkt.

Als Mitglieder des Betroffenenrats waren die beiden Frauen auch in der »Steuerungsrunde« vertreten. Dort hatten sie sehr viel Gewicht, weil die Mieter hinter ihnen standen. Unermüdlich und kompetent brachten sie die Interessen der Bewohner ins Spiel. Auch wenn man sich über die generellen Sanierungsziele einig war, mussten Einzellösungen immer wieder erstritten werden. Viele Aktivitäten hatten für das Zusammengehörigkeitsgefühl eine wichtige Bedeutung: Bewohnerfeste, Baumpflanzungen, Diskussionen um bestimmte Planungsentscheidungen, eine Busrundfahrt in andere Bezirke, um Projekte der ökologischen Stadterneuerung kennenzulernen. Eine große Rolle spielte auch das Organ der Betroffenenvertretung, die »Sanierungszeitung Unionplatz«, für die Karin Friedrich verantwortlich zeichnete und dabei von anderen Aktiven unterstützt wurde. Die Redaktion hatte den Anspruch, die Bewohner umfassend über das Sanierungsgeschehen zu informieren. In den Wohnungen wurden die Texte in die Schreibmaschinen getippt, man suchte Fotos und passende Cartoons aus, schnitt alles zurecht und klebte es zum gewünschten Layout zusammen.

Karin Friedrich und Annalie Schoen haben viele Jahre im Vorstand der Genossenschaft mitgearbeitet. 2005 zog Karin Friedrich ins Umland, weil sie sich für eine neue Lebenskonstellation entschieden hat. Annalie Schoen ist Mieterin einer Wohnung in der Genossenschaft und hat sich im Jahr 2007 aus der Vorstandsarbeit zurückgezogen. Fast 30 Jahre

haben die beiden kontinuierlich für eine lebenswerte Umwelt und die Genossenschaft gekämpft. Die neuen Vorstände und Aufsichtsräte werden den gemeinschaftlichen Gedanken weiter tragen und neue Projekte initiieren. Mit dieser Gewissheit fällt es leichter loszulassen.

Volker Simon und Helmut Westendorf, Planstadt: »Das Vorhaben hat uns 12 Jahre in Atem gehalten, es war in mehrfacher Hinsicht ein Pilotprojekt.«

Als die drei Architekten von Planstadt – der dritte im Bunde war bis 1993 Rainer Brüggemann – im Jahr 1986 mit dem Neuordnungskonzept für das Sanierungsgebiet am Unionplatz beauftragt wurden, hatten sie bereits Erfahrungen bei der Altbauerneuerung gesammelt. Sie verstanden es, kleinteilige Lösungen zu finden und diese mit vielen Bewohnern zu diskutieren. Ein Beispiel für ihren sensiblen Umgang mit der Bausubstanz ist die Gestaltung der Brandwand des 2. Quergebäudes Unionstraße 7, die noch an das abgebrochene Hinterhaus Bremer Straße 44/45 erinnert – ebenso wie die Spiel-Ruine im Garten.

Die Sanierung der Häuser am Unionplatz hat die Architekten mehr als 12 Jahre in Atem gehalten. Das Vorhaben war in mehrfacher Hinsicht ein Pilotprojekt. Mit dem Ziel einer ökologischen Erneuerung betraten die Architekten Neuland; sie mussten sich viel Grundlagenwissen aneignen. Im Lauf der Planungsphase hat die allgemeine Entwicklung ökologischer Standards das MUT-Projekt eingeholt.

Neu waren auch die jahrelangen, intensiven »Steuerungsrunden« mit allen Planungsbeteiligten, bei dem stets der Konsens gesucht wurde. Dabei hat die ASUM eine wichtige Rolle gespielt. Von unschätzbarem Wert waren die beiden Bürgerseminare, die den Bewohnern einen fundierten Einstieg in die Sanierungsmaßnahmen boten und eine langfristige Akzeptanz bewirkten. Zunächst befürchteten die Architekten, dass nur über tropfende Wasserhähne oder defekte Leitungen. geredet würde. Doch dann machten die Mieter viele gute Vorschläge, die in die Planung aufgenommen wurden. Die Bewohner legten allmählich ihre Skepsis gegenüber den Planern ab.

Erika Hausotter, Mieterberaterin bei der ASUM: »Trotz unterschiedlicher sozialer Lage hat sich eine große Solidarität unter den Mietern entwickelt. Die Bewohner haben gelernt, dass sie gemeinsam stark sind.«

Erika Hausotter wohnte seit 1975 in der Lübecker Straße zin Moabit, das ebenfalls ein Sanierungsgebiet war. Dort kämpfte sie als Mitglied des lokalen Betroffenenrats gegen den vorgesehenen Abriss der Wohnhäuser. In den Moabiter »Kiezrunden« traf sie mit den Betroffenenvertretern aus anderen Sanierungsgebieten zusammen. Sie beteiligte sich spontan bei der ersten Baumpflanzaktion am Unionplatz, um die Mieterinitiative zu unterstützen. Durch ihr mutiges und kompetentes Auftreten in der Betroffenenvertretung ist Erika Hausotter der ASUM (Arbeitsgruppe Sozialplanung und Mieterberatung GmbH) aufgefallen, die seit 1981 für die Mieterberatung im Bezirk Tiergarten zuständig war. Man bot ihr eine Stelle als Mieterberaterin an. In dieser Funktion hat sie an der Entwicklung des Sanierungsgebietes Unionplatz mitgewirkt. Die gelernte Buchhändlerin, die gerade ein Studium der Skandinavistik und Publizistik beendet hatte, sagte zu. Als 1985 die Arbeit der ASUM am Unionplatz begann, war die Abrissplanung der Häuser bereits ad acta gelegt. Von Anfang an gab es eine gute Zusammenarbeit mit der Architektengruppe Planstadt, der Betroffenenvertretung und der Sanierungsverwaltungsstelle. Dass später Wohnstatt mit ihren engagierten Mitarbeitern noch dazu kam, bezeichnet Erika Hausotter als Glücksfall.

Die Bürgerseminare erhellten viele Fragen der Bewohner. Die Beteiligten erkannten zum Beispiel, dass die Situation in den Häusern der Bremer Straße viel schlechter war als in der Unionstraße. Die Mieter in der Bremer Straße, überwiegend türkische Familien, lebten beengt unter desolaten und unwürdigen Umständen, während die Mieter in der Unionstraße, zu denen viele alte Leute zählten, von der besseren Ausstattung dieser Häuser profitierten. Es war wichtig, dass man untereinander ins Gespräch kam und dass die Zuwandererfamilien, aber auch die sozial besonders benachteiligten Deutschen erfahren konnten, dass ihre Wünsche und Meinungen genauso ernst genommen werden wie die aller anderen. Es entwickelte sich eine solidarische Haltung, die Einzelnen den Rücken stärkte.

Erika Hausotter verstand ihre Arbeit nicht als Dienstleistung, mit der sie etwas für den anderen erledigte, sondern sie schuf die Voraussetzungen, damit die Mieter ihr Anliegen selbst in die Hand nehmen konnten. Zum Alltagsgeschäft der Mieterberatung gehörte die behutsame Umsetzung. Da die meisten Mieter wieder in »ihr« Haus zurückkehren wollten, mussten sie »zwischenumgesetzt« werden – keine leichte Aufgabe insbesondere angesichts der vielen alten Leute. Die Sanierung war für die meisten Mieter eine große Herausforderung. Manche der alten Leute sind noch einmal aufgelebt, wie eine Frau, die den Bauarbeiten immer Kaffee gereicht hat, andere konnten die Belastung schwer verkraften. Die großen türkischen Mehrgenerationsfamilien wurden mit mehreren kleinen Wohnungen versorgt. ASUM und Wohnstatt achteten darauf, dass sich die Mieterschaft ausgewogen zusammensetzte. Erika Hausotter ist nach Abschluss der Bauarbeiten und nach Beendigung der Tätigkeit der ASUM am Unionplatz in den Vorstand der Genossenschaft gewählt worden.

Horst Porath, Baustadtrat von 1989 – 2001: »Wir haben gemeinsam an einem Strang gezogen.«

Horst Porath (SPD) war von Mai 1989 bis 2001 Baustadtrat im Bezirk Tiergarten. Er und sein Amtsvorgänger Wolfgang Naujokat, der zu seiner Amtszeit Bezirksbürgermeister war, unterstützten die Genossenschaft MUT eG nach Kräften. Angesichts der großen Missstände in Moabit stand Porath allen Initiativen, die zu einer Verbesserung beitrugen, positiv gegenüber. Er war für eine sozialverträgliche Sanierung der Häuser, die die Mieter nicht aus ihrer angestammten Umgebung verdrängte. Die Sanierung des Gebiets am Unionplatz unter Mitwirkung der Bewohner passte in sein stadtpolitisches Konzept. Aus seiner Sicht gibt es nicht viele aktive und mutige Bewohner, die im Gebiet verwurzelt sind und sich jahrelang für eine bessere Umwelt einsetzen. Weil es ein sinnvolles, auch schwieriges und langfristiges Projekt war, half Porath mit, es auf den Weg zu bringen. Seine Unterstützung bestand darin, dass er einen direkten Draht zu den aktiven Mitgliedern der Genossenschaft zuließ. Sie brauchten ihn nur anzurufen. Wie auch sein Amtsvorgänger trat er als förderndes Mitglied in die Genossenschaft ein und unterstrich damit ihre Bedeutung.

Rückblickend zählt das Sanierungsgebiet Unionplatz mit der Mietergenossenschaft zu den wichtigsten Projekten seiner Amtszeit. Porath war damals im Aufsichtsrat der Bundesgartenschau Berlin 1995 und hatte durchgesetzt,

> Gartenbereich Bremer Straße 43–47, im Vordergrund das Spielhaus »Ruine«, 1997

dass das Sanierungsgebiet Unionplatz mit seinen ökologischen Zielen in das Demonstrationsvorhaben aufgenommen wurde. Als die Buga abgesagt wurde, versprach Porath, die Planungen weiter zu verfolgen. Eine Unterbrechung und eine spätere Fortsetzung mit möglicherweise anderen Akteuren hätte nie das heutige Ergebnis gebracht.

Dr. Jürgen Pinnig, Wohnstatt: »Wir sind stolz darauf, einen Beitrag zu diesem erfolgreichen Projekt geleistet zu haben.«

Dr. Jürgen Pinnig hat als Geschäftsführer des treuhänderischen Sanierungsträgers Wohnstatt GmbH den Sanierungsprozess am Unionplatz von Beginn an bis zum Abschluss maßgeblich begleitet. Zur Frage, womit sich der Erfolg der Mietergenossenschaft begründen lässt, zieht er folgende Bilanz: Die Stadterneuerung wurde in West-Berlin – im Gegensatz zu Westdeutschland – in der Regel über große Unternehmerträger, hauptsächlich die städtischen Wohnungsgesellschaften, abgewickelt. Das entsprach dem ursprünglich verfolgten Ziel der Flächensanierung mit Abriss und Neubau. Ausgelöst durch die Hausbesetzungen Ende der 1970er Jahre, mit denen man gegen die einseitigen Politikziele protestierte, entwickelte sich das Instrumentarium der »behutsamen Stadterneuerung«. In diesem Zusammenhang entstanden eine Reihe kleiner treuhänderischer Sanierungsträger, die ohne eigene Gewinnabsichten als Dienstleister für das Land Berlin tätig wurden. Wohnstatt wurde 1982 mit dem Ziel gegründet, in benachteiligten Gebieten die Wohn- und Lebensverhältnisse durch Stadterneuerungsmaßnahmen unter sozialen und ökologischen Aspekten zu verbessern. Die am Unionplatz vorgefundenen Ausgangsbedingungen entsprachen voll und ganz dieser Unternehmensideologie.

Der Erfolg des Sanierungsprojektes Unionplatz ist vor allem auf zwei Faktoren zurückzuführen. Erstens: Zu Beginn der Durchführungsphase herrschte ein Zeitgeist, der offen war für Innovationen baulicher, organisatorischer und emanzipatorischer Art. Die Wohnungspolitik hatte einen sehr hohen Stellenwert und war zugleich Teil der Sozialpolitik. Zweitens: Die beteiligten Akteure der Sanierung, verfolgten gleichgerichtete Absichten und Ziele – unabhängig von zzihrer Profession oder ihres Status. Der respektvolle und solidarische Umgang miteinander war ein wesentliches Qualitätsmerkmal des Erneuerungsprozesses. Gemeinsam war den Akteuren das »Beharrungsvermögen«, die Fähigkeit, auch gegenüber Widerständen und sich verschlechternden Bedingungen das eigentliche Ziel nie aus den Augen zu verlieren.

› Genossenschaftliche Zusammenkunft im MUT-Büro, 2007

Die MUTigen verwalten sich selbst

Die Sanierung am Unionplatz ist seit mehr als 10 Jahren abgeschlossen. Es entstand ein attraktives Wohngebiet, in dem genossenschaftliches Leben möglich wurde. Treibende Kraft waren die Mieter, die 1989 mit der Gründung der Mietergenossenschaft MUT ihr Ziel der Selbstverwaltung erreicht haben, unterstützt von den Experten und der planenden Verwaltung. Das Zusammenspiel mehrerer günstiger Bedingungen begründet den Erfolg:

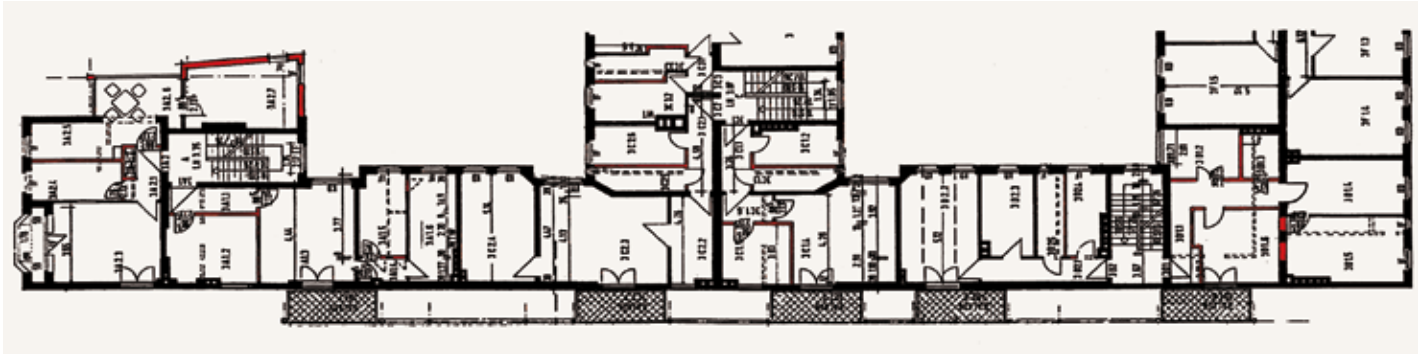
- Der Inselcharakter: Das Sanierungsgebiet hatte mit seinen acht Grundstücken (eines davon verblieb in privater Hand) eine überschaubare Größe. Man kannte sich, die gemeinsame Arbeit schweißte zusammen. Die Baumaßnahmen konnte jeder verfolgen. Das umgebende Grün bot einen weiteren Vorteil im Wohngebiet.
- Der Zeitgeist: Ende der 1980er Jahre waren die gründerzeitlichen Mietshausviertel rehabilitiert, man erkannte ihren städtebaulichen, sozialen und wirtschaftlichen Wert nach der Modernisierung. Die »behutsame Stadterneuerung« war erklärtes Ziel. Das Problem der knapper werdenden natürlichen Ressourcen war in aller Munde, und von einer ökologischen Erneuerung erhoffte man sich sparsame und vernünftige Lösungen.
- Die Mieter: Trotz der heterogenen Zusammensetzung der Mieterschaft in einem Gebiet mit sozialen Problemen gelang es, Solidarität untereinander aufzubauen, eine Grundvoraussetzung für die spätere Genossenschaftsgründung, die auf den Prinzipien Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung basiert. Alle Mieter verband das Ziel, für die Häuser und deren Vermietung die Verantwortung zu übernehmen und sie selbst zu verwalten, um einen bezahlbaren Mietpreis für alle Bewohner zu ermöglichen. Nur ein kleiner, treuhänderischer Sanierungsträger ohne wirtschaftliche Eigeninteressen wie die Wohnstatt GmbH konnte hier unterstützend tätig werden.

Für die Selbstverwaltung der Häuser bietet die Genossenschaft die geeignete Rechtsform. Wesentliches Element ist das Demokratieprinzip. Allein die Mitglieder entscheiden, wie das genossenschaftliche Wohnen weiterzuentwickeln ist. Jedes Mitglied hat eine Stimme. Die Genossenschaft baut sich auf aus dem Vorstand, der die Geschäfte führt, dem Aufsichtsrat, der den Vorstand unterstützt und kontrolliert sowie der Mitgliederversammlung, dem »Parlament«. Der Genossenschaftszweck ist in § 2 der Satzung definiert. Sie soll »ihren Mitgliedern preiswerten und den Bedürfnissen der Bewohner angepassten Wohnraum zur Verfügung stellen. Sie soll die Beteiligung ihrer Mitglieder und Mieter an der Selbstverwaltung anregen und stärken. Sie fördert die Eigeninitiative ihrer Mitglieder und Mieter zur aktiven Gestaltung des Wohnens und des Wohnumfeldes.«

Nach der Privatisierung gemäß Baugesetzbuch gingen die sanierten Altbauten Bremer Straße 41, 42 und 46 sowie Unionstraße 6–8 einschließlich der neuen Dachgeschosse und Anbauten in das genossenschaftliche Eigentum über. Der Genossenschaft gehört noch ein weiteres Haus in der Beusselstraße 87, das sie im Jahr 2000 erworben und mit Hilfe einer öffentlichen Förderung saniert hatte. Die Neubauten Bremer Straße 44/45 und 47, für die MUT einen Generalmietvertrag abgeschlossen hat, verbleiben im Eigentum der BBT. Die Genossenschaft verwaltet und bewirtschaftet also ihre eigenen Wohnungen, die Eigentumswohnungen von Mitgliedern und als Generalmieter auch die Wohnungen der Neubauten. Obwohl die Eigentumsverhältnisse ganz unterschiedlich sind, ist das Gemeinsame – und damit Zweck der Genossenschaft – die Verwaltung und Bewirtschaftung der gesamten Wohnanlage am Unionplatz erhalten geblieben. Die Bewohner identifizieren sich mit ihrer Genossenschaft.

In der Bauphase sind zahlreiche Voraussetzungen für genossenschaftliches Leben geschaffen worden: die große private Grünfläche mit Mietergärten und differenzierten Aufenthaltsbereichen für Jung und Alt, eine Gästewohnung, ein Billardraum, Gemeinschaftsräume, Fahrradabstellplätze. Die Grundsätze Miteigentum, Mitbestimmung und Solidarität können mit Leben gefüllt werden. Über die Teilnahme an der Mitgliederversammlung hinaus können

Wohnungssanierung und Balkonanbau an der Brandwand, Unionstraße 6–7, Fertigstellung1997 (Zeichnung: Planstadt)



Genossenschaftsmitglieder den Sitzungen der Gremien beiwohnen oder sich für Aufgaben und Ämter zur Verfügung stellen. Alle sind zu den Stammtischen eingeladen, wo sie auch Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder treffen können. Die Aufsichtsratsmitglieder verteilen sich gleichmäßig über die Häuser, so dass man sie einfach ansprechen kann. Die für die Reinigung angestellten Hauswarte wohnen selbst in der Anlage. Eine Frauengruppe organisiert ein regelmäßig stattfindendes Frauenfrühstück. Informell hilft man sich bei der Kinderbetreuung oder bei Krankheit. Besonders wichtig sind die jährlichen Sommerfeste, die gemeinschaftlich vorbereitet werden. Dort treffen alle zusammen, Zuwanderer und Deutsche, Bewohner aller Altersgruppen.

Um eine Wohnung der Genossenschaft zu beziehen – gleich, ob als Mieter oder Käufer – ist eine Mitgliedschaft erforderlich. Nach einem gemeinsamen Aufnahmegespräch mit Vorstand und Aufsichtsrat kann man in die Genossenschaft aufgenommen werden. Neben einem Pflichtanteil in Höhe von 350 € sind weitere Geschäftsanteile zu zeichnen, die abhängig von der Wohnungsgröße sind. Bei Neuaufnahme fällt noch eine Beitrittsgebühr von 50 € an. Die Mitglieder werden damit Miteigentümer und erhalten einen Anspruch auf Wohnraumversorgung im Rahmen der zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten.

Mit seinen Geschäftsanteilen haftet das Mitglied nur im Falle eines Konkurses. Nach einer Kündigung werden die gezeichneten Anteile zurückgezahlt. Frei werdende Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder (Bewerberliste) vergeben, was manchmal dazu führt, dass Eltern schon für ihre minderjährigen Kinder die Mitgliedschaft beantragen, damit sich diese später bei der Genossenschaft um eigene Wohnungen bewerben können.

Ende 2007 hatte MUT 278 Mitglieder mit 765 Geschäftsanteilen, was zu einem Geschäftsvermögen von ca. 267 000 Euro führte. Neben Mitgliedern, die in der Genossenschaft wohnen, gibt es zahlreiche Fördermitglieder aus Politik, Verwaltung, Wissenschaft und Wirtschaft. In den 208 Wohnungen der Genossenschaft leben etwa 400 Menschen aus mehr als 15 Nationen zusammen. Da es immer wieder gelingt, viele Mitglieder einzubeziehen, beispielsweise zur Teilnahme an Versammlungen und Festen, oder sie für die Übernahme eines Amtes zu gewinnen, kann von einem gelungenen genossenschaftlichen Leben gesprochen werden. Vier Wohnungen werden betreuten Wohngemeinschaften zur Verfügung gestellt. Die Gewerbeeinheiten werden überwiegend von bei MUT wohnenden Mitgliedern und sozialen Unternehmen genutzt.

Geforderte Geschäftsanteile nach Wohnungsgröße (einschließlich Pflichtanteil)

Wohnfläche unter 60 qm		Wohnfläche über 60 qm	
Anteile à 350 €	Summe	Anteile à 350 €	Summe
2	700 €	3	1.050 €
3	1.050 €	4	1.400 €

Erneuerter Altbau

Neubau, Dachgeschoss

Das Leben in der Genossenschaft – Bewohner erzählen

Siegfried Pieper

Siegfried Pieper zog 1941 als Siebenjähriger mit seinen Eltern in die große Wohnanlage am Unionplatz, wo sich die Familie gleich gut aufgehoben fühlte. Ihr gefiel der Zusammenhalt der Menschen untereinander, insbesondere in den Kriegs- und Nachkriegszeiten. Siegfried Pieper erinnert sich lebhaft an seine Kindheit und Jugend, die Lehr- und Gesellenjahre als Klempner im Moabiter Kiez: Im Haus wohnten solide Mieter, meistens Familien mit drei bis fünf Kindern. Die meisten Wohnungen waren klein. In der Nachbarwohnung lebte eine siebenköpfige Familie, mit deren Kindern Siegfried Pieper oft gespielt hat. Die Eltern schliefen im Wohnraum, das war ein dunkles Berliner Zimmer mit einem großen Kachelofen. In einem weiteren Zimmer standen eng beieinander die Betten für vier Geschwister, und in einer durch einen Vorhang abgetrennten Nische war der älteste Bruder untergebracht. In der Küche dominierte eine Kochmaschine. Es gab auch eine Speisekammer, davor lag die Toilette. Das Toilettenfenster befand sich über der Speisekammer und wurde mit Hilfe eines langen Eisenstabs geöffnet. Das Gute war, dass es hier Innentoiletten gab. Die Häuser in der Bremer Straße hatten nämlich Außentoiletten, die von mehreren Wohnparteien benutzt wurden und im kalten Winter einfroren. Dort wohnten auch ärmere Leute, manche von ihnen hatten keine Arbeit. Die Familienväter in der Unionstraße waren gediegener, sie gingen alle regelmäßig arbeiten, z. B. bei Siemens, bei der Post, der BVG oder auf dem Güterbahnhof. Das Haus wurde sehr sauber gehalten, es gab zwei Portiersfrauen, eine war für mehrere Aufgänge zuständig, und sie putzten auch den Hof und die Treppen.
Siegfried Pieper und seine Großmutter wurden im Krieg nach Prenzlau evakuiert. Wer zu Hause blieb, rettete sich während des Bombenalarms in den Luftschutzkeller. Als Siegfried Pieper 1944 zu Besuch kam, war das Vorderhaus zerstört. Im Juli 1945 kehrte er nach Berlin zurück; es folgten Mutter, Oma und Onkel; schließlich lebten zwei Familien in der kleinen Wohnung. Die Miete wurde wie eh und je im Raum der Portiersfrau entrichtet. Dort saß der Verwalter, nahm das Geld in Empfang und quittierte die Summe im Mietbuch, das die Mieter mitbrachten. Die Miete der Wohnung von Piepers betrug vor und nach dem Krieg 41,90 Reichsmark. Siegfried Pieper wurde oft mit der Kanne zum Milchladen Held in die Bremer Straße 46 geschickt, wo man auch Käse und Butter erstehen konnte. Daneben befand sich die Drogerie Birkner. Und dort, wo heute der Blumenladen ist, war eine Kneipe, die auch Bier vom Fass außer Haus verkaufte, das man in einer mitgebrachten Siphonflasche nach Hause trug. Im Sommer saß Siegfried Pieper manchmal mit der Oma im Vorgarten, um eine Weiße zu trinken. Vater Pieper aber zog den »Oldenburger« vor, eine Kneipe an der benachbarten Straßenecke. Als Kinder haben sie auf der Bremer Straße gespielt. Dort, wo heute Spielplätze und Kindergärten sind, lagen abenteuerliche Trümmergrundstücke und Buden kleiner Gewerbebetriebe. Neben der Brandmauer Unionstraße 6 befand sich der Kohlenplatz Weber, außerdem gab es noch das Röhrenlager von Kunze und Froh.

Mitte der 1970er Jahre erhielten die Häuser in der Unionstraße eine Zentralheizung. Siegfried Pieper, der inzwischen in Neukölln wohnte, aber der Moabiter Heimat stets verbunden blieb, installierte für seine Eltern einen Warmwasserboiler und ein Kochendwassergerät in der Küche. Nun fühlten sich die beiden noch wohler und wollten nie wieder

> In der »Blumentischlerei«, Bremer Straße 41,2008

ausziehen. Deshalb unterstützten sie auch die jüngeren, aktiven Mieter, die sich seit 1979 gegen den Abriss ihrer Wohnanlage wehrten. Mitte der 1990er Jahre wurde das gesamte Haus modernisiert. Die Wohnung der Familie Pieper wirkte danach sehr großzügig, weil man eine Wand herausgenommen und einen Balkon angebaut hatte. Leider konnte Mutter Pieper, die inzwischen Witwe war, diesen Komfort nur noch kurze Zeit genießen, denn wenige Monate danach verstarb sie. Siegfried Pieper und seine Frau übernahmen die schöne elterliche Wohnung – auch deshalb, weil ihnen die gute Nachbarschaft besonders am Herzen lag.

Ursula Rohling

Ursula Rohling bewohnt eine Zweizimmerwohnung im Erdgeschoss des 2. Quergebäudes mit Zugang zu einem Garten. Hortensien und viele Schattengewächse charakterisieren das kleine private Grün, das sogar ein Gartenhäuschen für die Geräte aufnimmt. Hinter der Gartenmauer sieht man die Robinien, die die Bewohner im gemeinschaftlichen Einsatz gepflanzt haben. Daraus ist ein wildes Wäldchen entstanden. Ursula Rohling bringt den Kaffee und zwei Stuhlkissen für den Platz unter einem Apfelbaum und erzählt:

1977 kam sie aus Westdeutschland zum Studieren nach Berlin. In der Uni lernte sie Karin Friedrich kennen, die in der Unionstraße 6–7 wohnte und ihr dort eine kleine Wohnung vermittelte. Seitdem war Ursula Rohling am Sanierungsprozess beteiligt und Mitglied des Betroffenenrats. Sie hat alles miterlebt: Die Vernachlässigung des Gebietes, der Kampf um die preiswerten und gut funktionierenden Wohnungen und um den Park als eine der wenigen Grünflächen Moabits, die ersten Mieteraktionen, die Diskussion um die Planung und die Baumaßnahmen. Sie hat viele Projekte mitgemacht, bei der Sanierungszeitung mitgearbeitet, bei den Festen Akkordeon gespielt und die Aktiven unterstützt. Als sie jedoch eine Stelle als Lehrerin bekam, konnte sie nicht mehr mit derselben Kontinuität dabei sein.

Ursula Rohling denkt gern an die Zeit zurück, in der die vielen alten Leute im Haus noch lebten. Sie und andere der jüngeren Mieter waren politisch engagiert, sympathisierten mit der damaligen Alternativen Liste (heute: Die Grünen), wo sie ihre Bündnispartner fanden. Sie war erstaunt, als sich auch die Älteren vehement und lautstark für die Erhaltung ihrer Wohnungen einsetzten. Sie reihten sich ein in die Aktionen der Mieterinitiative, liefen mit zum Bezirksamt und trugen ihr Anliegen selbstbewusst vor. Frau Giehl von der ehemaligen Druckerei Bremer Straße 41, zum Beispiel, ließ die Flugblätter für die Mieterinitiative in ihrer Firma drucken und war später im Vorstand der Genossenschaft. Die Alten erzählten, wie es früher am Unionplatz zuging; und wenn sie ein Gärtchen hatten, bestellten sie es, so lange sie noch konnten. Als sie gebrechlich wurden, haben sie sich gegenseitig geholfen. Schließlich gab es nur noch drei betagte Frauen. Eine hat für eine andere gekocht und ihr das Essen gebracht. Eines Tages ist sie mit dem Topf in der Hand auf der Treppe tot zusammengebrochen. Die Bewohner haben für die Beerdigung gesammelt und einen Kranz besorgt. Aber auch heute kennt man sich und hilft sich. Ursula Rohling gehört zu den Gründungsmitgliedern der Genossenschaft und hat ihre Wohnung gekauft.

> Schöner Wohnen in der Genossenschaft, 1992 / oben
> Fröhliche Feste mit allen Bewohnern, 1995 / links und unten

Gabriela Böllner

Gabriela Böllner bewohnt mit ihren drei Kindern im Dachgeschoss eine Vierzimmerwohnung mit einem Balkon, von dem aus sie weit über den Park blicken können. Dort ist die Familie fast wunschlos glücklich. Das war nicht immer so: Früher lebte Gabriela Böllner mit ihrem kleinen Sohn in Neukölln, wo sie sich als allein erziehende Mutter sehr einsam fühlte. 1995 machte sie ein Freund auf die Mietergenossenschaft in Moabit aufmerksam. Sie bewarb sich und erhielt eine frisch modernisierte Zweizimmerwohnung in der Unionstraße 6–7. Als Zwillinge zur Welt kamen, konnte Gabriela Böllner in eine schöne Fünfzimmerwohnung im Dachgeschoss Bremer Straße 41 übersiedeln. Allerdings vermisste sie einen Balkon. Dann wurde die Wohnung frei, in der sie jetzt wohnt, und sie beantragte – mit Erfolg – erneut einen Wohnungswechsel.

Die Kinder sind mit dem Kiez eng verbunden und haben dort viele Freunde. Sie genießen den Park und die vielfältigen Spielmöglichkeiten auf dem Grundstück der Genossenschaft. Als die Kinder klein waren, konnten sie vom Balkon aus beobachtet werden. Gabriela Böllner fand in der Genossenschaft, was sie suchte: eine Nachbarschaft, in der man sich gegenseitig unterstützt.

Gaby Heimberg, Inhaberin der »Blumentischlerei«

Gaby Heimberg lebt seit 30 Jahren in Moabit. Ihre Söhne, 12 und 18 Jahre alt, gehen in Moabit zur Schule und sind in diesem Stadtteil verwurzelt. Seit 1996 wohnt die allein erziehende Mutter und Mitglied der Genossenschaft in einer Wohnung im 2. Quergebäude mit herrlichem Blick ins Grüne. Leider hat die Wohnung keinen Balkon; dafür reichte damals bei der Sanierung das Geld nicht mehr.

Seit 1998 führt sie den Blumenladen im Eckhaus Bremer Straße 41, in dem sich vorher die Druckerei Giehl befunden hat. Gaby Heimberg verkauft außer Blumen alle möglichen dekorativen Dinge, Putten, Steine, Keramiktöpfe, auch Gläser, Geschirr und schöne Karten. Der hübsch eingerichtete Laden lässt darauf schließen, dass hier nicht nur eine Floristin, sondern auch eine Künstlerin am Werk ist.

Gaby Heimberg bietet nur ganz frische Blumen an. Deshalb steht sie zwei- bis dreimal in der Woche sehr früh auf, um auf dem Blumenmarkt die beste Ware zu ergattern. Der Laden lebt von größeren Aufträgen, zum Beispiel Ausstattungen für Messen. Von der Laufkundschaft kann das Geschäft nicht existieren. Es wohnen zu viele Menschen im Gebiet, für die ein Blumenstrauß ein unerschwinglicher Luxus ist. Aber wenn die bestellten Blumendekorationen abgebaut werden, bleiben viele noch gute Blumen übrig, die Gaby Heimberg dann preiswert anbieten kann oder auch verschenkt. Sonnabends ist »Klatsch-und-Tratsch-Tag«. Stammkunden und Freunde treffen sich nach dem Einkaufen in der Blumentischlerei, um die »Weltlage« zu besprechen. Jetzt überlegt sie, ob sie das Geschäft nicht durch das Anbieten von Kaffee und Kuchen bereichern könnte. Das würde auch der Nachbarschaft gut tun. Die beiden einzigen Lokale in der Nähe sind in einer Hand und diktieren die Preise. Aber es sollte selbst gebackener Kuchen sein, – ist das überhaupt zu schaffen? – und die Gäste müssten den Kaffee aus der Kanne akzeptieren.

Als die Kinder noch klein waren, hat sie die Sommerfeste der Genossenschaft mit organisiert. Damals hatte sie mehr Zeit, aber heute ist es ihr unmöglich mitzuarbeiten. Gaby Heimberg ist eher eine »stille« Unterstützerin. Allein der

> **Im Mietergarten, 2007**

hübsch dekorierte Vorgarten und die geschmackvollen Auslagen vor der Ladentür verleihen der Ecke Bremer Straße / Unionstraße ein besonderes Flair.

Aziz Altunok

Das Mietshaus Bremer Straße 46 hat einen symmetrischen Grundriss und zwei Aufgänge. Wer Familie Aziz Altunok besuchen möchte, muss die linke Treppe nehmen. Es macht aber nichts, wenn man aus Versehen rechts hinaufsteigt. Dann öffnet Nachbarin Franziska ihre Wohnung und gibt den Durchgang frei zu den Altunoks. So einfach ist das bei MUT, wo Nachbarn auch Freunde sein können. Franziska kommt mit, um zu hören, was Herr Altunok über das Leben in der Bremer Straße zu erzählen hat. Schließlich wohnt er schon über 35 Jahre auf demselben Grundstück. Die Gäste ziehen ihre Schuhe aus, bekommen dafür zierliche Pantoffeln und dürfen auf dem großen, gemütlichen Sofa Platz nehmen.

Aziz Altunok kam 1972 aus der Türkei nach Moabit und wohnte in einer kleinen Wohnung im Hinterhaus, das später abgerissen wurde. Bald folgten ihm sein Bruder und seine Schwester, die ebenfalls im Hinterhaus Quartier nahmen. Die Wohnung war sehr einfach ausgestattet, man heizte mit einem Kachelofen, teilte sich mit anderen Mietern eine Toilette auf halber Treppe und ging zum Baden in das Stadtbad Turmstraße. Die Miete betrug 20 DM. 1977 heiratete Aziz Altunok in der Türkei. Obwohl er seine Frau vor der Hochzeit nur einmal gesehen hatte, war er überzeugt, dass sie die richtige war. Das sagt er noch heute. Das junge Ehepaar fand im Vorderhaus eine Eineinhalbzimmerwohnung und später eine Deizimmerwohnung. In dieser Zeit wurden die beiden älteren Töchter geboren. Als das Haus saniert wurde, bezog die Familie vorübergehend eine Umsetzwohnung in der Quitzowstraße. Danach erhielt sie die große Dreizimmerwohnung im 4. Obergeschoss und bekam mit zwei weiteren Mädchen wieder Nachwuchs. Heute sind zwei der Töchter ausgezogen; sie haben einen Beruf erlernt, und es gibt schon drei Enkelkinder.

Familie Altunok fühlt sich sehr wohl in der Genossenschaft. Früher war es eine eingeschworene Gemeinschaft, die zusammenhielt, wenn es darum ging, die Häuser mit den preiswerten Wohnungen zu verteidigen. Heute gibt es eine gute Nachbarschaft. Außerdem leben noch drei Geschwister mit ihren Familien in der Genossenschaft, und mit der anderen türkischen Großfamilie sind die Altunoks verschwägert. Im Sommer sitzen sie alle draußen am Parkeingang Bremer Straße.

Vor einigen Monaten hat Aziz Altunok seine Arbeit verloren. 12 Jahre lang arbeitete er auf dem Großmarkt, dann musste seine Firma Konkurs anmelden.

› Balkone und Mietergärten vor der ehemaligen Brandwand, 2007

Die Zukunft der Genossenschaft: Bezahlbare Mieten und Teilhabe für alle durch soziales Engagement

Nach dem Erwerb der Häuser durch MUT ist endlich das Ziel erreicht, Eigentümer und Verwalter der Häuser zu sein. Wurden die Häuser bis dahin von dem Treuhänder Wohnstatt verwaltet, so muss die Genossenschaft ab nun selbst wirtschaftlich handeln. Sie muss Kredite bedienen und investieren, um letztlich sparen zu können. Wenn zum Beispiel die Nebenkosten wegen zunehmender Energiekosten steigen, braucht MUT bessere Wärmedämmungen oder sogar eine eigene Produktion von Strom und Wärme. Trotzdem sollen die Mieten auch künftig für Mitglieder mit wenig Einkommen bezahlbar bleiben.

Wie bei anderen Wohnungsgesellschaften auch, so ist »Hartz IV« bei MUT längst angekommen. Insbesondere die Langzeitarbeitslosigkeit führt zu Armut und Ausgrenzung. Der Mietergenossenschaft kann es nicht gleichgültig sein, dass ein Teil ihrer Mieter Hartz-IV-Betroffene sind, dass Kinder und Jugendliche, insbesondere der Zuwanderer, kaum Chancen auf einen Ausbildungs- und Arbeitsplatz haben. Auch aus diesem Grund ist es für die Mietergenossenschaft von existenzieller Bedeutung, sich um die sozialen Belange der Mitglieder und der Nachbarschaft zu kümmern. Es zeichnen sich folgende Handlungsfelder ab:

- Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze und damit zusätzlicher Einnahmemöglichkeiten: Orientiert am örtlichen Bedarf sind Beschäftigungsmöglichkeiten zu identifizieren und z. B. durch Existenzgründungen anzugehen. Auch die Genossenschaft selbst braucht neue Geschäftsfelder und zusätzliche Einnahmequellen, denn noch ist sie zu klein, um notwendige Tätigkeiten entsprechend entlohnen zu können. Auf Dauer wird es sonst schwer werden, qualifizierte Mitglieder für die Funktionen zu gewinnen.
- Betreuung und Förderung der Kinder und Jugendlichen: Die Genossenschaft darf es nicht zulassen, dass die Kinder ihrer Mitglieder in den Schulen nicht mitkommen und muss Unterstützungsangebote organisieren (z. B. Hausaufgabenhilfe, Coaching und Patenschaftskonzepte).
- Bessere Integration von Zuwanderern unter dem Motto »Gut miteinander wohnen!« Wichtig sind Sprachkurse, insbesondere für Frauen, Computer- und andere Kurse sowie spezielle Existenzgründungskonzepte für Menschen nichtdeutscher Herkunft.
- Konzepte für das Wohnen im Alter: Viele unserer Mitglieder werden sich demnächst die Frage stellen, wie man bei MUT alt werden kann. Diese Frage ist gemeinsam mit den Mitgliedern zu erörtern, um zu Vorstellungen über altengerechte Wohnungen, Betreuungs- und Serviceangebote und bedarfsgerechte Formen des Zusammenlebens zu kommen.

Manche der Handlungsfelder lassen sich verknüpfen: die Schaffung neuer Angebote könnte auch zur Existenzsicherung der Genossenschaftsmitglieder führen. Es gilt, ein integriertes Handlungskonzept nach dem Motto »Neue Arbeit und Nachbarschaft am Unionplatz« zu entwickeln. Neue Projekte der Genossenschaft müssen in den Stadtteil hineinwirken, denn MUT ist keine Insel mehr. Ein Beispiel soll dies verdeutlichen: Kinder der MUT-Mitglieder haben sich an der Neugestaltung des Spielplatzes im angrenzenden Bürgerpark beteiligt. Als dieser vor einiger Zeit zunehmend als Depot für Drogendealer genutzt wurde, haben die Anwohner zusammen mit den Behörden und der Polizei die Dealer vertrieben, damit die Kinder dort wieder gefahrlos spielen können.

Sprachkurse und andere Angebote sowie die Unterstützung und Förderung von Kindern und Jugendlichen sollen sich an alle Bewohner im Kiez richten. Wenn sich MUT vermehrt um die Entwicklung des Stadtteils kümmert, kommt es ihr letztlich selbst zugute. Deshalb wird MUT Räume zur Verfügung stellen.

Es werden aber auch Menschen gebraucht, die andere anspornen, Gruppen beraten und moderieren können. Für vieles wird Qualifizierung notwendig sein. Nicht alles kann ehrenamtlich geleistet werden. Ergänzend müssen Projektmittel bei Stiftungen oder öffentlichen Programmen eingeworben werden. Die Umsetzung von Projekten im Stadtteil wird nur durch Vernetzung mit Stadtteilinitiativen (z. B. Moabiter Ratschlag e. V. und Frecher Spatz e. V.), Einrichtungen (z. B. Schulen) sowie die Einbeziehung von bürgerschaftlichem Engagement gelingen.

Titelfoto: Balkone an der ehemaligen Brandwand, Unionstraße 6–7, 1997
Titelfoto Rückseite: Die Brandwand vor der Sanierung, 1987
Umschlag innen: Auszug aus der Sonderkarte »Berlin's Mitte«, Stand 2006
Umschlag innen: Blick von der Gartenseite Bremer Straße 44–47 über die Dachnutzungen ins östliche Moabit, 1997

Abbildungsnachweis:
Atelier Borgelt + Jost, Seite 9 (Zeichnungen)
Bezirksamt Mitte von Berlin, Vermessungsamt, Seiten: U2, 3 (Ausschnitt aus der Karte von Berlin, 1:1000, 2007), 9 (ebd., 1980)
Peter Betge, Seiten: 19, 29, 31, 32
Bitter-Bredt, Seiten: U1, 4 (2x), 6, 17, 20, 21 (2x), 22 (2x), 25, 27
Christiane Borgelt, Seiten: 23 (5x), 26, 28, (3x), 29, (2x)
Karin Friedrich, Seiten: 6, 11, 13 (2x), 14 (2x), 30
Landesarchiv, Seite: 8 (3x)
Roland Münter, Seiten: U4
MUT, Seiten: 12, 13 (2x), 17, 18
Planstadt, Seiten: U3, 17
Annalie Schoen, Seiten: 10, 14, 16 (2x), 18 (2x), 30 (2x)
Wohnstatt, Seiten: 11 (3x), 12, 14, 16, 17, 23

Bauherrenpreis 1997
Das Sanierungsgebiet Unionplatz erhielt 1997 den Bauherrenpreis Modernisierung »Hohe Qualität – tragbare Kosten«, der gemeinsam vom Bund Deutscher Architekten (BDA), dem Deutschen Städtetag (DST) und dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen anlässlich der Baufachmesse in Leipzig vergeben wurde.