Anti-Vandal

Mietbare Eigentumssicherung

Nach der Räumung der besetzten Häuser in der Marchstraße in Berlin fiel als erstes auf, dass alle Fenster und Türen mit Mad-Max-mässigen, perforierten dunkelbraunen Stahlplatten verrammelt waren. Diese Teile tauchten dann wieder in Friedrichshain an den Gründerzeit-Häusern in der Rigaer Straße auf. Auch in der Leipziger Straße, an dem Gebäude neben dem »Tresor«, und an einigen Plattenbauten in Brandenburg waren sie eingesetzt. Die Elemente trugen Aufkleber: »SITEX, Anti-Vandal, 24 Stunden«.

Die Sitex genannten Stahlelemente der Firma Orbis zeigen Leerstand an. Sie sind Zeichen im städtischen Raum, die benennen: Dieses Gebäude ist entleert. Die Wehrhaftigkeit der Platten macht deutlich, dass das vorerst so bleiben soll und verweist gleichzeitig auf möglicherweise gegenläufige Interessen. Auf zweifache Weise kennzeichnet und verortet Sitex Konflikte in der Stadt. Die Elemente lokalisieren einerseits vollständig unbenutzte Räume und machen so Umbruchsituationen in bestimmten Gebieten sichtbar. Dies kann ein allgemeiner wirtschaftlicher Abstieg, eine demografische Veränderung oder eine strategische Wartehaltung bei vermuteter Aufwertung von Grundstücken, also das Einfrieren von Immobilienwerten, sein. Andererseits wehrt sich die bauliche Verteidigung von Eigentum gegen abweichende Vorstellungen von Raumnutzung, konkret bestehenden Bedarf an Raum oder verschiedene Widerstandspraktiken gegen die bestehende Ordnung.

Anders als das einfache Verbrettern oder Zumauern von Fassaden stellt der Einsatz von industriell gefertigten Bauteilen eine Professionalisierung der Sicherung von ungenutzten Häusern dar. Dass es für diesen Vorgang ein spezielles Produkt gibt, weist auf eine gesellschaftliche Routine im Umgang mit Leerstand hin. Es kann als fester Bestandteil der vorherrschenden Eigentumslogik von Raum angesehen werden – einer Eigentumslogik, die die Durchsetzung des Rechtsanspruchs auf Raum gerade in seiner Nicht-Nutzung am sinnfälligsten einlöst.

Orbis schreibt in seiner Werbebroschüre von einer »eigentlichen Nutzung« und verweist damit auf Vorstellungen und Festschreibungen, wie Raum zu nutzen sei: als Büro, als Wohnraum, als Shop oder als Park. Diese Nutzungen sollen rentabel und vorgesehen sein. Sitex ist eine Möglichkeit, die Umsetzung von Vorstellungen zu unterbinden, wenn sie sich nicht innerhalb der gängigen gesellschaftlichen oder rechtlichen Praxis befinden. Was könnte in einem leeren Industriegebäude, einem herrenlosen Schloss, einer übriggebliebenen Schule stattfinden?

Über die 0800-Nummer in der Werbebroschüre haben wir einen Gesprächstermin mit Loic Le Doze, dem Geschäftsführer von Orbis Deutschland, verabredet. Herr Le Doze erläutert die Gebäudesicherung mit Sitex und erklärt, wie der Hersteller die Gründe für den Einsatz versteht und verstanden wissen will. Auffallend war das Verständnis von Vandalismus als einem Ausnahmezustand, einem gerichteten Verhältnis zwischen denen, die zerstören, und den Objekten, die davor geschützt werden müssen. Man kann diese Beziehung anders bewerten, wenn man davon ausgeht, dass gebaute Umwelt prinzipiell Austragunsort von Konflikten ist, dass Gebrauch auch in der Umwidmung von Nutzungen stattfinden kann und dass es einen grundsätzlichen Zusammenhang von Eigentum und Gewalt gibt.

Mit dem Fotografen Daniel Josefsohn haben wir eine Auswahl Sitex-geschützter Gebäude in Berlin aufgesucht.

Interview mit Loic Le Doze, Geschäftsführer Orbis Deutschland GmbH

An Architektur: Die Orbis Deutschland ist einer der Marktführer im Bereich der Gebäudesicherung. Können Sie beschreiben, was Sie unter Gebäudesicherung verstehen? Was wird überhaupt gesichert?

Le Doze: Es gibt grundsätzlich ein Problem, wenn ein Gebäude leer bleibt, und Vandalismus, unbefugter Zutritt oder Hausbesetzung festgestellt werden können. Und in diesem Fall ist es natürlich wichtig, insbesondere für große Immobilienbesitzer, die Immobilien zu schützen. Warum ist es wichtig zu schützen? Weil Vandalismus dazu führt, dass der Wert der Immobilie sinkt, außerdem kann unbefugter Zutritt juristische Folgen haben. Ich erkläre das so: Eine Person, ein Kind zum Beispiel, verletzt sich und der Besitzer steht als Verantwortlicher da, das ist klar. Und das ist eben unser Ziel, die Gebäude, die leer stehen, zu sichern.

Reicht nicht ein Schild mit »Betreten der Baustelle verboten, Eltern haften für ihre Kinder« ?

Das reicht nicht voll aus, denn es gibt eine Grauzone im Gesetz. Wenn man den Gesetzestext liest, dann steht dort: Der Besitzer haftet für die Sicherheit in seinem Gebäude. Und ein Schild für ein Kind, das nicht lesen kann, reicht nicht aus.

Und Gebäudesicherung erfolgt durch die Anwendung der Sitex-Elemente?

Ja und nein, die Sicherung von leer stehenden Immobilien kann durchaus mit anderen Mitteln erfolgen. Wir sind die Einzigen in Europa, die so ein patentiertes System zur Verfügung haben. Sie können natürlich ein leerstehendes Gebäude mit Wachschutzleuten schützen, mit Leuten mit Pitbull und ziemlich großen Muskeln, Sie können es auch mit einer Alarmanlage sichern – was wir übrigens auch anbieten. Unsere Hauptaktivität dreht sich jedoch um dieses System.

Könnten Sie uns erklären, wie Sitex entstanden ist?

Es kommt aus England. England hat Probleme mit Vandalismus – das ist eine Gesellschaft, die sehr offen ist und viel Toleranz ausübt. Es ist schon in den siebziger Jahren beobachtet worden, dass der Vandalismus in England sehr stark zugenommen hat. Es gab viele Löungsversuche, z.B. Bretter vor Türen und Fenstern. Oder mauern, aber wenn Sie ein Gebäude zumauern, ist es eben zu, und wenn Sie eine Besichtigung organisieren wollen, brauchen Sie erst einmal einen großen Hammer. Natürlich kann man auch Sicherheitskräfte einsetzen, aber das kostet sehr viel Geld, und ist nicht sehr effizient. Es gab einen Bedarf, und es gab Techniker, die sich darum gekümmert haben, etwas Stabileres zu entwickeln als Holz, und da ist dieses System entstanden.

Wann war das genau?

1980.

Wo und vor welchem Hintergrund?

Es war in den achtziger Jahren zur Regierungszeit von Margaret Thatcher, als ein Teil der englischen Bevölkerung sehr viel ärmer wurde. Hauptsächlich wurde dieses System zuerst in Manchester eingesetzt, in Nordengland, einem ehemals starken Industriegebiet, das plötzlich ziemlich arm war. Sehr viele Leute sind umgezogen, es gab viel Leerstand und viel Vandalismus.

Ging es dann zunächst um die Sicherung von Privathäusern, Wohnhäusern oder Industriegebäuden?

Nein, es waren Mietshäuser der Stadt, die plötzlich leer standen und Sicherung benötigten. Stellen Sie sich vor, Sie sind eine Stadt mit Beamten. Entscheidungen brauchen manchmal sehr viel Zeit. Zeit, um erst mal zu wissen, es steht leer, es braucht eine Renovierung, und dann: Wann wird die Renovierung gemacht, gibt es ein Budget. Diese Zeit, die Sie brauchen, um alle Abteilungen innerhalb einer Verwaltung zu durchlaufen, kann sich bis zu einem Jahr hinziehen. Wenn Sie Privatbesitzer sind und von ihren Häusern leben, dann sind Sie natürlich viel schneller. Wir arbeiten hauptsächlich mit Gemeinden. Das heißt, in England wie in Frankreich und Holland sind die Hauptauftraggeber die Ämter, die Städte, die großen Wohnungsbaugesellschaften und weniger die Privatleute.

Ich würde gerne noch mal auf das Sitex-Element an sich zurückkommen. Können Sie kurz erklären, wie es funktioniert?

Die Sicherung ist im Grunde genommen einfach und kompliziert zugleich. Das Hauptproblem ist, wie die Elemente aufgelegt werden. Das Prinzip von Sitex ist, ein Paneel von aussen gegen das Mauerwerk zu setzen, und es von innen zu verspannen.

Was passiert denn mit den Fenster- und Türflügeln, wenn die Sitex Elemente angebracht werden, werden sie einfach ausgehängt und beiseite gestellt?

Es gibt drei verschiedene Möglichkeiten, die Elemente zu befestigen: »back-bars«, »cabels« oder »Ratschen«. Wenn man »back-bars« benutzt – das sind richtige Metallstangen, die gegen die volle Breite eines Fensters gesetzt werden – dann werden die Fenster entfernt. Das ist natürlich am sichersten, da muss man schon eine große Kraft ausüben, damit sich die Paneele verbiegen.

Wenn Sie »cabels« benutzen, da können Sie die Fenster drin lassen, dann müssen wir allerdings die Rahmen durchbohren. Die »Ratschen« sind sehr flach, die können Sie zwischen Fenster und Rahmen komprimieren, wenn es wirklich sein muss, dass die Fenster drin bleiben.

Die Elemente sind perforiert, sind dadurch die Gebäude nicht der Witterung ausgesetzt?

Diese Perforierung kommt aus unserer zwanzijährigen Erfahrung. Das Hauptproblem für leer stehende Gebäude ist die Lüftung. Ein Haus, das ungeheizt leer steht, wird sehr schnell feucht. Innerhalb von zwei Jahren ist es eine Ruine, das Mauerwerk ist nicht mehr zu retten.
Durch dieses kleine Detail wird die Feuchtigkeit bekämpft, und dadurch werden zum Beispiel für Gebäude, die jahrelang leer bleiben, die Kosten gesenkt. Deswegen sind wir auch mit der Goldmedaille für Denkmalschutz der Stadt Leipzig ausgezeichnet worden.

Jetzt mal ein Beispiel: Wie lange dauert es, an einer Wohnung mit sechs Fenstern die Sicherungen anzubringen?

Wir haben ein Motto: Innerhalb von 24 Stunden, das klingt optimistisch, sind wir am Werk. Wenn wir wie diese Woche einen Auftrag kriegen, wo es darum geht, fast tausend Fenster zu sichern, da brauchen wir schon Zeit. Zuerst muss natürlich ein Aufmaß gemacht werden. Dann dauert es für sechs Fenster und eine Tür mit zwei Leuten eine Stunde. Eine gute Truppe ist in der Lage, bis zu zwanzig Fenster innerhalb von einer Stunde zu montieren.

Sie haben von einem Auftrag von fast tausend Elementen gesprochen. Um was handelt es sich dabei?

Das ist eine große Wohnungsbau-Gesellschaft, in einer Stadt mit 60.000 Einwohnern, 120 km von Berlin entfernt. Man hatte das Gebäude bereits verbrettert. Das Problem war, dass es dort sehr aktive Leute gab, die die Bretter abrissen. Diese Personen verbrachten den Großteil ihrer Zeit damit, die Teile, die noch in den Wohnungen waren, auf die Straße zu werfen, also Waschbecken und Möbel. Die Straße musste jeden Tag gereinigt werden. Das Spielchen hat ein paar Wochen gedauert, bis dann die Entscheidung fiel, dass Bretter nicht ausreichen, dass es etwas Stabileres sein muss. Und dann sind wir eben die Einzigen, die in Frage kommen.

Wie hoch ist denn der Prozentsatz der Elemente, die beschädigt werden?

Es ist natürlich nicht hundertprozentig sicher, aber was die Wirksamkeit angeht, ist es die beste Lösung. Bescheidenerweise werden nur zwei bis drei Prozent beschädigt. Unsere Kunden wollen meistens nicht bis zum dritten oder vierten Stock sichern. Dass heißt, man kommt in das Gebäude, ohne unsere Paneele kaputt zu machen, und nimmt sie dann von innen ab. Da müssen wir natürlich erstmal bedenken, wie sind sie reingekommen, welcher Teil des Gebäudes ist beklettert worden, wie können wir dem entgegengehen. Da spüren wir schon mal ein bis zwei Wochen nach, um die Ursachen ausfindig zu machen.

Was für Gebäudearten, sowohl von der Nutzung als auch von der Entstehungszeit, werden von Ihnen gesichert?

In Europa ist das sehr unterschiedlich. Sie haben das bestimmt in unserer Broschüre gesehen, wir sichern im Durchschnitt 100.000 Gebäude in Europa pro Jahr. In Deutschland sichern wir in erster Linie Plattenbauten, Schulen, Verwaltungsgebäude, viele denkmalgeschützte Gebäude, wenige Privathäuser, Gebäude der Post, des Bundes und der Bahn. Das sind unsere Hauptkunden, das sind Kunden, die mit eher staatlichen Verwaltungen arbeiten.
Im Moment liegt der Schwerpunkt unserer Aktivität zu 90% im Osten, zu 10% im Westen. Unsere Aktivität startete 1993 in Deutschland, als es vor allem im Osten Bedarf gab. Es gab Anfragen von Wohnungsbaugesellschaften, die nach sicheren Systemen gesucht haben und in England nachgefragt haben, deswegen haben wir unsere Aktivität im Osten gestartet. Letztes Jahr haben wir im Westen angefangen zu schauen, wie es ankommen würde, und es ist gut angekommen. Das liegt aber nicht an einer hohen Leerstandsrate, sondern am Bedarf an Sicherheit. Wir haben zum Beispiel einen Auftrag in Hannover, und wir haben für Juni noch einen großen Auftrag in Köln und auch in Mönchengladbach. Wir hatten auch schon mehrere Aufträge in Duisburg.

Können Sie die Unterschiede zwischen Ost- und Westdeutschland erklären?

Es gibt soviel Leerstand in Ostdeutschland, dass Sie gar nicht alle Gebäude sichern können. Es muss also erstmal selektiert werden, welche Objekte noch Wert haben, oder wo Gefahr besteht, um von der Stadt Aufträge zu bekommen. Im Westen ist das anders. Gebäude haben dort grundsätzlich einen Wert, dieser Wert muss erhalten werden. Das heißt, selbst wenn wenig Leerstand besteht, ist die Chance, mit unserem Produkt Interesse zu wekken, höher als im Osten. Die größten Märkte für unsere Firmengruppe sind England und Frankreich, dort beträgt der Leerstand nur drei Prozent. Der Erfolg der Firma begründet sich nicht an der Höhe des Leerstands, sondern an einem Bedarf an Sicherheit für leerstehende Immobilien. Für Immobilien, von denen Sie wissen, dass sie wieder vermietet werden können.

Sie haben den Ausdruck verwendet: »Wenn Gefahr besteht«. Treten Sie auf Kunden in bestimmten Gebieten zu? Oder warten die Kunden, bis vandaliert wird?

Es ist sehr, sehr unterschiedlich. Wir sind eine Firma, die sehr viel mit Gemeinden, Städten und Verwaltungen zusammenarbeitet. Ich will nichts Negatives sagen, aber eine Verwaltung braucht Zeit zu agieren. Andererseits wissen wir ganz genau, wer die Entscheidungen innerhalb einer Stadt trifft. Unser erster Job ist es also, Leute über unsere Existenz und das Produkt zu informieren. Dann müssen wir die Leute überzeugen, dass unser System besser ist als das, was sonst auf dem Markt ist, und drittens müssen wir überzeugen, dass unsere Preise sich rechnen lassen. Wenn Sie das alles geschafft haben, dann kommen die Leute von selbst und fragen, noch bevor das Objekt leer ist, nach der Sicherung.

Können Sie das Größenverhältnis Ihrer Aktivitäten in Berlin und Umland benennen?

Berlin und Brandenburg entspricht ungefähr fünfzig Prozent unseres Umsatzes in Deutschland. Berlin war am Anfang wirklich die einzige Stadt, in der wir gearbeitet haben. Jetzt ist es fast umgekehrt, wir kriegen mehr Aufträge in Brandenburg oder Sachsen. Das hat auch einen Grund. Die Stadt Berlin war sehr schnell aktiv, um Brennpunkte sichern zu lassen, und Berlin war auch die erste Stadt, in der Rückbauprogramme durchgeführt wurden.

Mit »Brennpunkten« meinen Sie besetzte Häuser?

Hausbesetzungen gibt es in Deutschland grundsätzlich fast nicht mehr. Wenn dann doch mal Häuser besetzt werden, dann gibt es Absprachen zwischen den Städten und den Besetzern. Das hat nicht mehr diesen wilden Flair wie Anfang der neunziger Jahre. In Frankreich und England gibt es noch Hausbesetzungen.

Wie lange ist denn die durchschnittliche Mietdauer der Sitex-Elemente?

Da kommt man wirklich zu einem Punkt, der in Deutschland relevant ist. In England oder Frankreich, Holland ist noch ein bisschen anders, da wird die Sicherung durchschnittlich für drei Monate in Anspruch genommen, in Deutschland durchschnittlich zwei Jahre.

Ermöglicht das Aussagen über die wirtschaftliche Situation?

Nicht nur allgemein über die wirtschaftliche Situation, sondern über die jetzige Situation in Ostdeutschland. Gut, man kann immer meckern, dass die Situation nicht mehr so rosig ist wie vor fünf oder zehn Jahren, das möchte ich nicht beurteilen, Deutschland ist trotzdem die drittstärkste Wirtschaftsmacht der Welt. Die Situation in Ostdeutschland ist aber nicht auf dem Stand von Westdeutschland und das ist auch an unserer Aktivität zu erkennen. Wenn ein Objekt in Ostdeutschland gesichert wird, dann für eine sehr lange Zeit, da es keinen Bedarf gibt, keine Nachfrage – oder wenig – und es wird nicht besser, sondern schlechter. In den Fällen, wo eine Nachnutzung angestrebt wird, ist es zunächst auch schwierig, diese genau zu bestimmen.

Können Sie noch einmal zusammenfassen, worin Sie die Hauptgründe für Leerstand sehen?

Noch einmal: Da muss unterschieden werden. In Deutschland profitieren wir hauptsächlich vom Leerstand, weil die Gesellschaft ziemlich diszipliniert ist. Es gibt viel weniger Vandalismus als im restlichen Europa. Deswegen wenden wir unser Produkt hauptsächlich bei Leerstand an. In Frankreich und England, das sind unsere stärksten Märkte, beträgt der Leerstand nur drei Prozent, ist also sehr niedrig. Wir leben hauptsächlich vom Leerstand, weil wir unsere Aktivität auf Ostdeutschland konzentriert haben, und in Ostdeutschland ist das Hauptproblem der Leerstand. Wir haben letztes Jahr angefangen, in Westdeutschland zu arbeiten, von unseren sieben Mitarbeiten sind jetzt zwei im Westen. Die erste Resonanz ist positiv. Dort ist Leerstand aber nicht so gravierend. Wir sind auch eine Lösung für Leute, die Wohnungen renovieren wollen, ohne dass dort geklaut wird. Eine Renovierung dauert drei Monate, und wenn Sie jeden Tag wieder ein neues Waschbecken installieren müssen, kann das Jahre dauern. Wir bieten auch Lösungen für Leute, die auf eine Umbauerlaubnis warten, das kann bei einem denkmalgeschützten Objekt sehr lange dauern, abesr der Wert des Objekts muss gesichert werden. Gut, ja, und wir leben auch von Plattenbauten, die gesichert werden sollen, damit dort keine großen Malheurs passieren.

Kann man verkürzt sagen, dass es in Westdeutschland ein größeres Sicherheitsbedürfnis gibt? Sie sprachen gerade davon, dass Gebäudesicherung in Ostdeutschland vor allem wegen Leerstand gefragt ist, und dass das aber im Westen anders ist…

Es ist noch ein bisschen zu früh, um solche Sätze zu sagen. Ich würde eher zwischen Ostdeutschland und Westeuropa vergleichen. Es gibt einen sehr viel höheren Bedarf an Sicherheit in England und Frankreich als in Ostdeutschland, sogar als in Westdeutschland.

Können Sie die anderen Dienstleistungen von Orbis einmal kurz darstellen?

Ich sollte erstmal sagen, dass es damit in Deutschland nicht so erfolgreich läuft. In England, nach dem Boom im Bereich der Sicherung leerstehender Immobilien in den achtziger Jahren, kam die Idee auf, Prävention zu betreiben, dass solche Schäden eben nicht entstehen. Früher gab es viel mehr Kontakt zwischen den Menschen. Und es war so, dass eine Person oder eine Gruppe ihre Mitmenschen viel mehr beobachtet hat. Außerdem war es bis zu den achtziger Jahren fast immer so, dass in den Häusern eine Concierge stand oder ein Guardian – eine Person, die immer da war.

ORBIS
0800 ORBIS24
0800 6724724
www.orbis24.de
AIDA
BARE
33/35
DIE PARTY

In Frankreich und England, aber in Deutschland war das ja nicht so verbreitet.

Unsere Gesellschaft in den Städten hat sich so verändert, dass es immer mehr Anonymität gibt. Anonymität führte auch dazu, dass sich Vandalismus ausbreitete und dass es keine Prävention in dieser Hinsicht gab. Die Idee war dann: sichern ist gut, aber vielleicht wäre es besser vorzubeugen. Daher sind diese Serviceleistungen in England entstanden, das Quartiersmanagement. Was ist Quartiersmanagement? Es ist bloß eine Super-Concierge, die für eine größere Fläche zuständig ist, die Kontakt zu Personen herstellen muss, die eben auch Maßnahmen ergreifen muss, dass es keinen Vandalismus gibt. Diese Service-Gesamtpalette ist in England sehr erfolgreich gewesen, in Frankreich weniger, und in Deutschland noch weniger. Eben, weil die Leute noch nicht daran gewöhnt sind, eine Concierge im Haus zu haben. In Berlin wird im Moment viel nach Conciergen gefragt, nicht nur um aufzupassen, dass kein Vandalismus passiert, auch um den Mitbewohnern eines Hauses zu helfen. Zum Beispiel Bewohner eines Blocks, die in Urlaub fahren, die wollen, dass ihre Pflanzen trotzdem Wasser kriegen, dass der Hund zuhause bleiben kann für die Woche auf Mallorca.

Aber das hört sich eher nach hochpreisigen Wohnlagen an, braucht man dort überhaupt Prävention?

Jein, noch mal, die Conciergerie-Posten, die wir haben, sind in den Häusern der ehemaligen DDR, aber keineswegs in Edelhäusern. Die Leute, die da wohnen, haben keine große wirtschaftliche Macht. Trotzdem sind das aber auch Häuser, wo man nicht jeden Tag neue Graffitis sehen will, wo es nicht ständig nach Urin riechen soll in den Fluren, und wo man möchte, dass eine Zugangskontrolle im Gebäude existiert. Und die Probleme, die ich angesprochen habe, gibt es nicht in den Nobel-Vierteln der Stadt, sondern ist den Mittelklasse-Wohngegenden, wo aber die Mieter trotzdem ihre Ruhe haben wollen.

Wer bezahlt diese Dienste? Wird das letztendlich auf die Mieter umgelegt?

Ja, es ist so, unsere ersten Ansprechpartner sind die Wohnungsbaugesellschaften. Die hören dann, wie der Bedarf bei den Mietern ist. Wenn die Mieter sich massenhaft wegen Problemen beklagen, dann gehört es dazu, als Lösung der Probleme einen Concierge-Dienst anzubieten. Im Bereich Conciergerie gibt es natürlich Mitbewerber, da sind wir nicht die Einzigen.

Sie bieten aber auch Versicherungen, Alarmanlagen und Videoüberwachung an, werden denn diese Dienste in Deutschland in Anspruch genommen?

Ja schon, Versicherungen aber eigentlich nur in England. Bei Alarmanlagen haben wir ein Produkt, für das es praktisch keine Konkurrenz gibt. Das System ist vollkommen autark, das heißt, es benötigt keinen Strom oder Telefonanschluß. Das ist auch wieder für leer stehende Immobilien gedacht, wo es keine Infrastruktur gibt. Es funktioniert mit Batterie und GSM-Übertragung. Diese Kombination existiert sonst auf dem Markt nicht.

Wie viele Gebäude sichern Sie auf diese Weise?

In England sichern wir schon über tausend Gebäude mit Alarmanlagen, in Deutschland zwölf. Die technischen Voraussetzungen sind hier erst Ende Februar 2002 geschaffen worden. Der Markt für Videoüberwachung hat wiederum viele Wettbewerber, da bekommen wir Nachfragen von Kunden, die uns gut kennen, das ist für uns eher ein zusätzlicher Service.

Wie unterscheiden sich Gebäude, die mit Sitex gesichert werden, von denen, die eine Videoüberwachung haben?

Die Videoüberwachung ist meistens der erste Schritt zu einem Einsatz von Conciergen. Meistens sind das Plätze, wo es Unruhe im bewohnten Umfeld gibt, da will man kontrollieren, wer das verursacht. Das wird meistens von Wohnungsbauunternehmen angefragt, um herauszubekommen, ob die Verursacher im Umfeld bekannt sind. Sind es junge Leute, bei denen es eventuell ausreicht, mit den Eltern zu sprechen? Es gibt einen Unterschied zu unseren Mitbewerbern. Wir arbeiten auf Mietbasis, das ist natürlich interessant, wenn es nur für einige Monate installiert werden soll.

Wie erklären Sie sich, dass – im Unterschied zu Deutschland – in Großbritannien eher die ganze Breite der Angebotspalette von Orbis in Anspruch genommen wird?

Es gibt hier nicht eine solche Unsicherheit wie in Großbritannien oder Frankreich, vielleicht hängt es auch mit einer größeren Selbstdisziplin der Menschen in Deutschland zusammen, vielleicht auch damit, dass die Polizei trotz weniger Personal in Deutschland aktiver ist.

Noch eine Frage zu den Sitex-Elementen: Gab es gestalterische Vorgaben, wie ist es zu der Farbe braun gekommen?

Vor zehn Jahren waren sie blau, wir hatten auch schon Anfragen für lila. Es gibt aber eine Begründung für die Änderung von Blau auf Braun. In unseren Hauptmärkten England und Frankreich sichern wir im bewohnten Umfeld. Für Deutschland ist das unvorstellbar, aber dort wird in einer Wohnung, wenn sie leer steht, innerhalb von 48 Stunden vandalisiert. Die Aufträge dort sehen dann so aus, dass zum Beispiel nur eine Wohnungstür innerhalb eines Hauses gesichert wird. Um das so unauffällig wie möglich zu gestalten, haben wir braun gewählt, die Farbe von Holztüren. Die anderen Mieter sollen nicht den Eindruck haben, plötzlich im Gefängnis zu leben.

Cover, Seite 5, 18

Alt-Buch 74 / Zepernicker Str. 1, Bezirk Pankow

Das 1906 erbaute Gebäude war eine kommunale Lungenheilanstalt. Zu DDR-Zeiten enthielt es die orthopädische Klinik des Städtischen Klinikums Berlin-Buch, eine Rehabilitationsklinik. Seit 1992 steht das Haus leer: Es hatte zuwenig Betten und war damit nicht effizient genug. Das so genannte »Waldhaus« wird über den im Jahr 2000 gegründeten Liegenschaftsfond des Landes Berlin verwaltet, der es per Ausschreibung für ungefähr fünf Millionen Euro zum Verkauf anbietet. Einer der Bewerber ist die Waldhaus GmbH, die das Gebäude als Erlebnishotel im Kurhausambiente mit Kongresszentrum und Wellnessbereich sowie angeschlossenem Sport- und Shoppingcenter ausbauen möchte. Seit Mitte der 90er Jahre ist das Gebäude mit Sitex geschützt, weil Jugendliche die leeren Räume zum Feiern benutzt hatten.

Seite 10/11

Wustrower Strasse 22, Bezirk Lichtenberg-Hohenschönhausen

Das Mitte der achziger Jahre erbaute Gebäude beinhaltete bis 1989 das Institut für Lehrerbildung. Nach der Wende war eine Hauptschule darin untergebracht. Seit Dezember 2000 steht es nach Angaben des Bezirksamts aufgrund sinkender Schülerzahlen in Hohenschönhausen leer. Zu der gesamten Anlage gehören mehrere Gebäude, die Volkshochschule ist bereits abgerissen, andere Teile werden noch genutzt. Die Stahlplatten wurden vorsorglich angebracht, weil das Bezirksamt »schlechte Erfahrungen mit leerstehenden Gebäuden gemacht« hatte. Da vor dem Gebäude ein stark frequentierter Fussweg verläuft, wurde eine Gefährdung von Passanten durch Glassplitter eingeworfener Fenster befürchtet. Zur Zeit wird das Gebäude vom Liegenschaftsfond Berlin vermarktet.

Seite 7, 14/15

Hellersdorfer Str. 172/173, Bezirk Hellersdorf

Bei den beiden Gebäuden handelt es sich um Wohnhochhäuser vom Typ WBS 70. Sie wurden seit ihrer Erbauung in den achtziger Jahren jedoch nicht zu Wohnzwecken sondern ausschließlich vom Bezirksamt Hellersdorf als Verwaltungsbauten genutzt. Seit 1998 stehen die Häuser leer. Sprayer hatten bis in die oberen Geschosse die Gebäude mit Graffittis verziert. Die Sicherung des Gebäudes erfolgte nur in den ersten Geschossen. Die MüBau (Münchener Baugesellschaft) erwarb die beiden Häuser zusammen mit anderen Wohnhäusern im Dezember 1998. Die miterworbenen Wohnhäuser sind inzwischen saniert, für die beiden Wohnhochhäuser liegen Anträge auf Abriss vor. Seit Mai 2002 wird eines der Häuser temporär durch das Kunst-Architektur-Projekt »dostoprimetschateljnosti« als Ausstellungsort mit Atelier- und Wohnräumen genutzt.

Seite 9, 13

Voßstraße 33-35, Ecke Wilhelmstraße, Ecke Leipziger Straße 125, Bezirk Mitte

Das 1886 erbaute Wohnhaus wurde Anfang des zwanzigsten Jahrhunderts von der Wertheim GmbH erworben, um Flächen für eine eventuelle Erweiterung des direkt benachbarten Kaufhauses am Leipziger Platz bereitzuhalten. Das Gebäude wurde für die Verwaltung des Kaufhauses in ein Bürogebäude umgewandelt. Georg Wertheim wurde 1934 zum Verkauf des Grundstücks gezwungen, danach wurde das Haus vom Reichsverkehrsministerium und zu DDR-Zeiten als Ministerium für Verkehrswesen genutzt. Um das 10.000 qm große Gelände streiten sich zur Zeit die Deutsche Bahn AG und der Bund vor dem Bundesverwaltungsgericht. Es laufen auch bereits Ausgleichsverhandlungen mit dem Verband Jewish Claims, der einen Antrag auf Rückübertragung gestellt hat. Seit 1993 steht das Gebäude leer. Laut Bundesvermögensverwaltung wurde mit Sitex geschützt, weil öfters Leute darin geschlafen haben und dabei Türen und Wände beschädigt wurden – ein Zusammenhang mit dem direkt benachbarten Club »Tresor« wird angenommen.

Der Versuch der eigenmächtigen Räumung des »kunst-besetzten Hauses K77« in der Kastanienallee in Berlin Anfang der neunziger Jahre durch den Eigentümer zeigt eine andere Beziehung zwischen Vandalismus und Eigentum als es der Einsatz von Sitex nahelegt. Wie in vielen anderen Fällen, zum Beispiel bei so genannten »Warmsanierungen« – das Anzünden eines denkmalgeschützten oder besetzten Hauses durch die Eigentümer, um es in einen rentableren, abrißreifen Zustand zu versetzen – wird hier der Eigentumsanspruch als Vandalismus durchgesetzt.

In der so genannten Nike-Bar (WBM) in der Torstrasse des besetzerfreien Berlins 2002 lädt der Eigentümer selbst zur subkulturellen Aneignung ein. Ein global agierender Großkonzern nutzt diese eigenmächtige Vorgehensweise, die auf Entmietung durch Ruhestörung, und eine möglicherweise folgende Sanierung und Mieterhöhung zielt, als Werbeplattform.

Kastanienallee 77

Hans Kirchenbauer hatte sämtliche Verhandlungsangebote mit den Besetzern abgelehnt. Mit den »Chaoten« wollte er nicht reden, nicht einmal, als eine Delegation ihn in seinem Büro besuchte. Stattdessen stattete er einen Gegenbesuch ab. Am 13. Oktober 1993 tauchten gegen sechs Uhr morgens etwa vierzig Männer im Hof der K77 auf, zerstörten die Türen mit Stemmeisen und Kettensägen. Anschließend begann der von Kirchenbauers Hausverwalter Stober und Rechtsanwalt Dietz geleitete Räumtrupp das Eigentum der Bewohner auf den Hof zu werfen und forderten sie auf, das Haus zu verlassen. Die Bewohner alarmierten die Polizei, die die Eindringlinge schließlich wieder vom Grundstück verwies. Zudem wurde Anzeige wegen Hausfriedensbruch und Sachbeschädigung gestellt. Dietz leitete eine Räumungsklage gegen die Bewohner ein.

Der Runde Tisch »Instandbesetzung«, an dem Vertreter der Bewohner der K77, alle Parteien, der Bezirksverordnetenversammlung Prenzlauer Berg, die Sanierungsbeauftragten des Senats und Vertreter der Polizei teilnahmen, verurteilte in einer Resolution entschieden die gewalttätige Vorgehensweise des Hauseigentümers, der Hausverwaltung und des Rechtsanwalts. Dem gemeinsamen Antrag der Fraktion Bündnis Prenzlauer Berg und PDS am 10. November 1993 schloss sich die Bezirksverordnetenversammlung an. Sie forderte den Hauseigentümer auf, mit den Bewohnern eine einvernehmliche Lösung zu finden und sprach sich gegen alle Formen von individueller Gewalt aus. Schließlich forderte selbst der damalige Bausenator Wolfgang Nagel (SPD) Kirchenbauer in einem Brief auf, die K77 wieder zu verkaufen. Nach monatelangen Verhandlungen war dieser dann zum Verkauf an die Stiftung »Umverteilen!« bereit, der am 20. Juni 1994 notariell vollzogen wurde. Die K77 wurde für 50 Jahre in Erbpacht an die BewohnerInnen übergeben.

Zeugen zum 13.Oktober 1993

»Ich sah, wie einer der Männer mit einem großen, gelb gestrichenen Balken, der eigentlich Teil der Holzskulptur war, die im Hof steht, auf die Tür zukam, hinter der ich stand, und begann, ihn mit voller Wucht gegen die Tür zu rammen. Ich beugte mich durch das Loch in der Tür und schrie ihm zu, er solle aufhören, er täte mir weh. Er fuhr nur fort, den Balken rücksichtslos als Ramme einzusetzen. Bald sah ich mich genötigt, von der Tür wegzugehen. Kaum hatte ich das getan, fuhr schon der Rammbock unten durch die Tür. Jemand schlug von außen das Glas oben in der Tür ein, so dass mir die Scherben um die Ohren flogen.«

»Ein bis zwei Meter vor mir auf dem Gehweg startete ein Mann die Kettensäge und kam mit einem gemeinen Grinsen und mit vorgehaltener Kettensäge mit laufendem Motor auf mich zu. Kurz bevor er das Schwert der Kettensäge an der Tür ansetzte, bin ich zur Seite gesprungen, weil er auf eine mit Blech verkleidete und mit Plakaten beklebte Stelle der Tür zielte und ich Verletzungen durch die möglicherweise abgleitende Kettensäge fürchtete.«

»Die Atmosphäre war extrem aggressiv und ich fürchtete, dass jeden Moment einer der Eindringlinge beginnen könnte, mit den Eisenstangen, die einige mit sich führten, die Fenster einzuschlagen und das Haus weiter zu demolieren.«

»Auf die Frage, ob er zum Bautrupp gehöre, antwortete er mit nein, er wäre für besondere Aufgaben hier. Außerdem fügte er hinzu, wenn er gewusst hätte, »dass hier richtige Familien« wohnen, hätte er das nicht gemacht, man hätte ihm da was anderes gesagt.«

Aus dem Archiv der K77

Wohnungsbar Mitte (WBM)

Ende Januar wurde 300 Berliner Szene-Menschen durch einen offiziell aussehendem Brief mit Schlüssel Bescheid gegeben, dass »Ihrem Antrag auf Wohnraum stattgegeben« wurde. Den beigelegten Schlüssel und das geheime Codewort »Willkommen daheim« auf dieser originellen Einladung brauchte man, um in die exklusive »Wohnungsbar Mitte« zu kommen.

“Die Schlüssel wurden in Berlin verteilt, »an DJ’s, Künstler, Fotografen, Schauspieler – viele Leute, die wir von früher kennen«, sagt Martin. Früher – da machte Martin schon den HipHop- und Soulclub Rote Villa und das legendäre Feeling in einem ehemaligen Porno-Kino in Mitte. Harald war in diesem Leben schon Türsteher, Fotograf und arbeitete in einer Werbeagentur. Ein bisschen von dem tun die beiden immer noch, aber im Moment gilt ihr Engagement der Wohnungsbar Mitte, kurz: WBM.”

Man betritt ein nahezu leerstehendes Haus, an dem Spuren von Zerfall, begonnenem Abriß wie auch stattfindenden Bauarbeiten zu erkennen sind. Am Hauseingang sind zwei Türsteher positioniert, an dem auch die wenigen verbleibenden Mieter des Hauses vorbei müssen. Mit Zetteln wird darum im Treppenhaus halbherzig für Lärmvermeidung geworben. Die Bar ist sehr professionell ausgestattet, das Barpersonal ist angestellt und hat Erfahrung. Deshalb verwundert der improvisierte und semi-legal wirkende Style. Erst später bemerkt man den Nike-Swoosh überall auf der Wand.

"»Wir haben uns über alles Gedanken gemacht«, erzählt Martin, »wir haben uns jedes Detail genau überlegt, von der Flur-Garderobe bis zum Fernsehtisch, vom Cord-Sofa bis zum 80er Jahre Trimm-dich-Rad. Alles erweckt den Eindruck, dass jemand in der Wohnung lebt: Wohnzimmer, Fernsehraum und Billardzimmer.« Apropos Laufen. Dass das Model auf den Fototapeten ausschließlich in Schuhen und Bekleidung von Nike auftritt und dass außerdem das Bar-Personal identische schwarze Schweißbänder trägt, ist kein Zufall, »für die Fotos hat Nike den Fashion- und Style-Support geliefert«, erklärt Harald und sagt »Ich fahre gern mal nach San Francisco und decke mich da mit Nike-Sachen ein. Und 1988 bin ich meinen ersten Triathlon mit Nikes gelaufen – die Schuhe habe ich heute noch.«"

zitiert aus: IQ Style 4/2002

Impressum

AN ARCHITEKTUR
Produktion und Gebrauch gebauter Umwelt

Erscheint viermal im Jahr, ein Heft kostet 2,50 EUR.

Alexanderplatz 5
D-10178 Berlin
Telefon 030/ 28098878
eMail: redaktion@anarchitektur.com
www.anarchitektur.com

Herausgeber/Redaktion: Jesko Fezer, Anke Hagemann, Sabine Horlitz, Sabine Kühnast, Andreas Müller, Katrin Pesch, Torsten Schröder, Fabian Schwade, Rochus Wiedemer.

Grafik-Design: Till Sperrle

Fotos: Daniel Josefsohn

Lektorat: Stephanie Wurster

Dank an: Loic Le Doze, Matthias Heyden, Katja Reichard, Thomas André, Marko Werner, Axel John Wieder.

Coverdruck: Königsdruck GmbH

Vertrieb: Bestellungen über www.anarchitektur.com und in ausgewählten Buchhandlungen.

ISSN 1610-2789