



# BÖHMISCHE STR. 53

2015 klaffte in der Bömischen Straße 53 eine große Baulücke, die an unsanierte Mietshäuser grenzte und den Blick auf eine große Freifläche, Brandmauern, Balkons und die Rückseiten der Gründerzeithäuser am Richardplatz freigab. Direkt gegenüber des Horts der Löwenzahn-Grundschule entstehen derzeit neue Eigentumswohnungen für eine finanzkräftige Mittelschicht. Der Bezug ist für den Herbst 2017 geplant.

AHOJ lautet – in Anlehnung an das Grußwort der einst böhmischen Einwanderer – der Projektname von drei neuen Wohnhäusern mit insgesamt 68 Eigentumswohnungen. 2014 hatte die *Projektentwicklungsgesellschaft KG Böhmisches Straße*, bestehend aus *Glockenweiß Berlin* und *urban space Immobilien*, das 3,350 Quadratmeter große Grundstück gekauft.

Das Grundstück vom Richardplatz 19 durchgehend bis zur Böhmisches Straße 53–54 gehörte einst zu einem Vollbauerngut. Der historisch erste verzeichnete Besitzer war Erdmann Thurack aus Mittenwalde, der das Gut von 1688 bis 1737 besaß. Bis ins Jahr 1806 blieb das Bauerngut in Familienbesitz. In der Verkaufsurkunde des Grundstücks vom 26. Mai 1806 führte

man noch folgenden Bestand des Gutes zu Buche: 4 Pferde, 2 Kühe, 1 Schwein, 2 Schiebwagen, 2 Pflüge, 1 Futterlade, 2 Kornsenen, 1 Grassense, 3 Dreschflügel, 2 Forken, 1 Heuga-bel, 1 Schippe.

Um die Jahrhundertwende des 19./20. Jahrhunderts veränderte sich der Richardplatz. Wo Bauernhöfe und Gewerbehöfe angesiedelt waren, wurden zunehmend Mietshäuser gebaut. Die Einwohnerzahl stieg in diesen Jahren in Rixdorf exponentiell an: 18.729 (1880); 35.702 (1890); 90.422 (1900); 237.289 (1910); 262.128 (1919).

Am Richardplatz gab es eine rege Bautätigkeit, die vor allem in der Hand von Spekulanten und Bauunternehmern lag. Die Nachkommen der alten böhmischen Bauernfamilien veräußerten ihren Besitz. Ab 1903 baute man am Richardplatz erstmals für eine sozial besser gestellte Mieterschicht.

1904 erwarb der Tischlermeister Paul Hegelmann das Grundstück. Die einst riesige Fläche wurde nun geteilt in die Flurstücke Richardplatz 19 und Böhmisches Straße 53 und 54. Die Nummer 54 gehörte Georg Hegelmann.

Für den Grundstücksteil an der Böhmisches Straße, wo heute gebaut wird, gab es mehrere Bauanträge, die nie umgesetzt wurden. So planten beispielsweise die Hegelmans 1911 und 1929 die nachfolgenden Besitzer Ludwig Schwarz und Robert Fröhlich ein jeweils 5-stöckiges Wohnhaus.

Bebaut wurde das Grundstück jedoch nicht, stattdessen verpachteten Fröhlich & Schwarz 1931 an Albert Müller und 1948 an Richard Schmidt. Beide nutzten das Gelände als Holz- und Kohlenlager. 1953 folgte der Pächter Alfred Peter mit einem

Kfz-Fuhrbetrieb. Die Bebauung bestand in dieser Zeit lediglich aus drei Lagerschuppen und einer Straßenmauer.

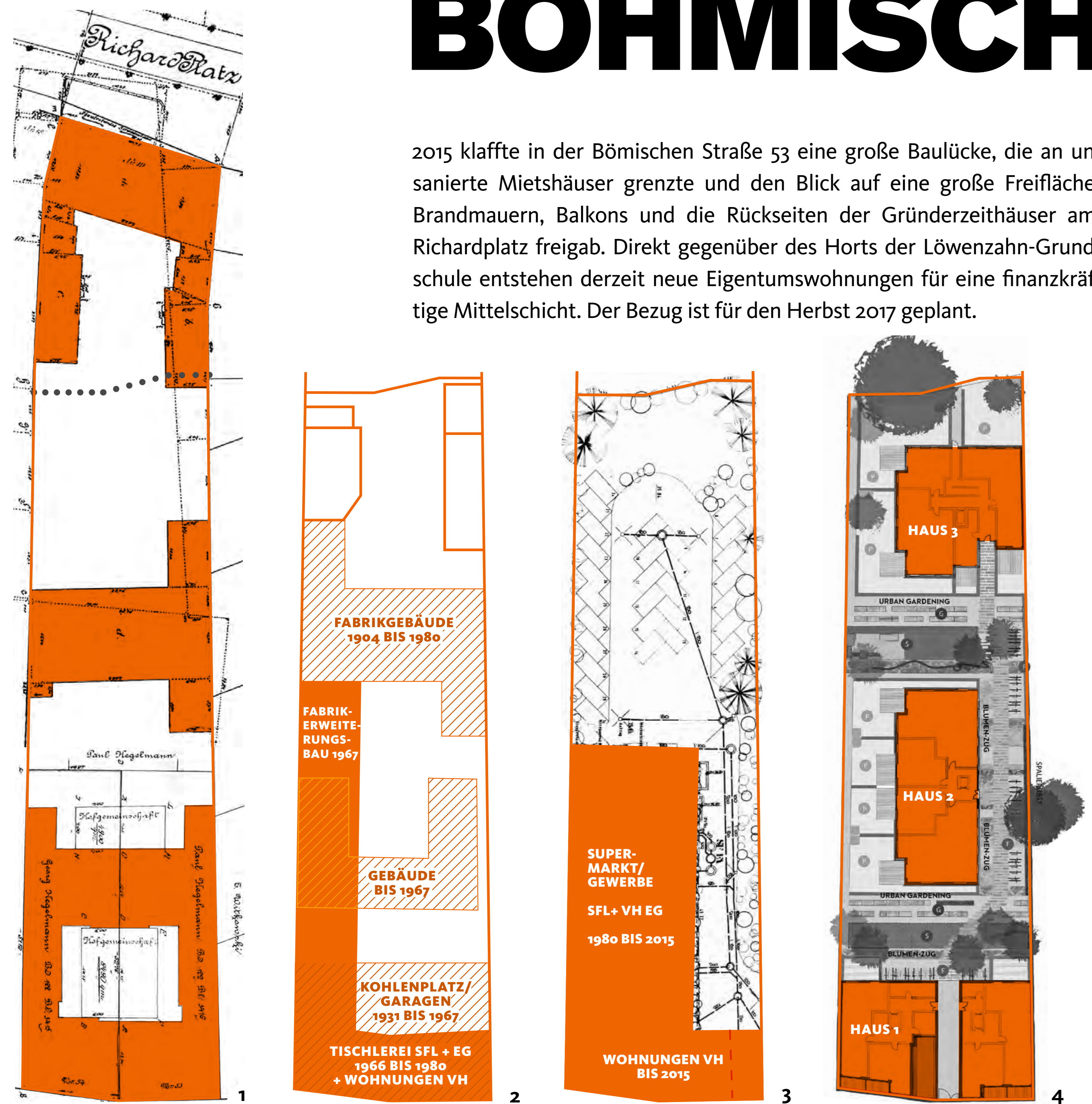
1966–1968 ließen Fröhlich & Schwarz die Schuppen und die alte Fabrik abreißen und ein 2-geschossiges Fabrikgebäude (Seitenflügel) und ein 3-stöckiges Wohnhaus (Vorderhaus) errichten.

1980 wurden Umbauten für das Erdgeschoss beantragt. Der Seitenflügel wurde 1980 verbreitert und mit sehr viel Beton wurde das Erdgeschoss um 1,20m abgesenkt, um dem Supermarkt Bolle eine Ladennutzung zu ermöglichen.

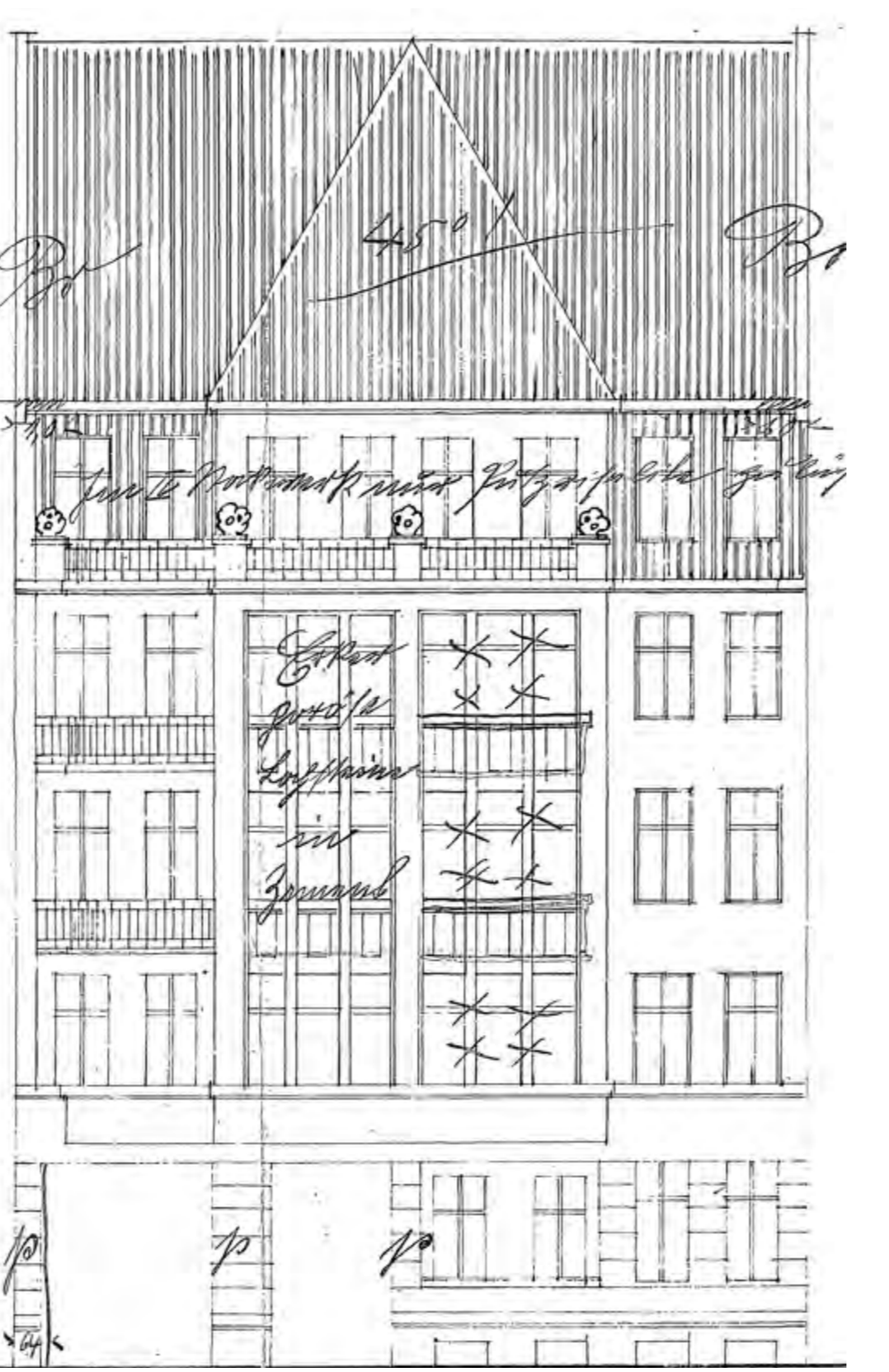
Auf Bolle folgte der Supermarkt EDEKA, der den Standort am 30. April 2002 aufgab und in die Braunschweiger Straße 20–21 umzog. In der Böhmisches Straße 53 gab es bis zum finalen Verkauf des Grundstücks einige Jahre Leerstand bzw. verschiedene Zwischennutzungen.

Neben den AHOJ-Projektentwicklern hatten sich zwei soziale Projekte um den Kauf des Geländes Böhmisches Straße 53 bemüht. Ziel war es, dort Mietwohnungen anstelle von Eigentum zu schaffen.

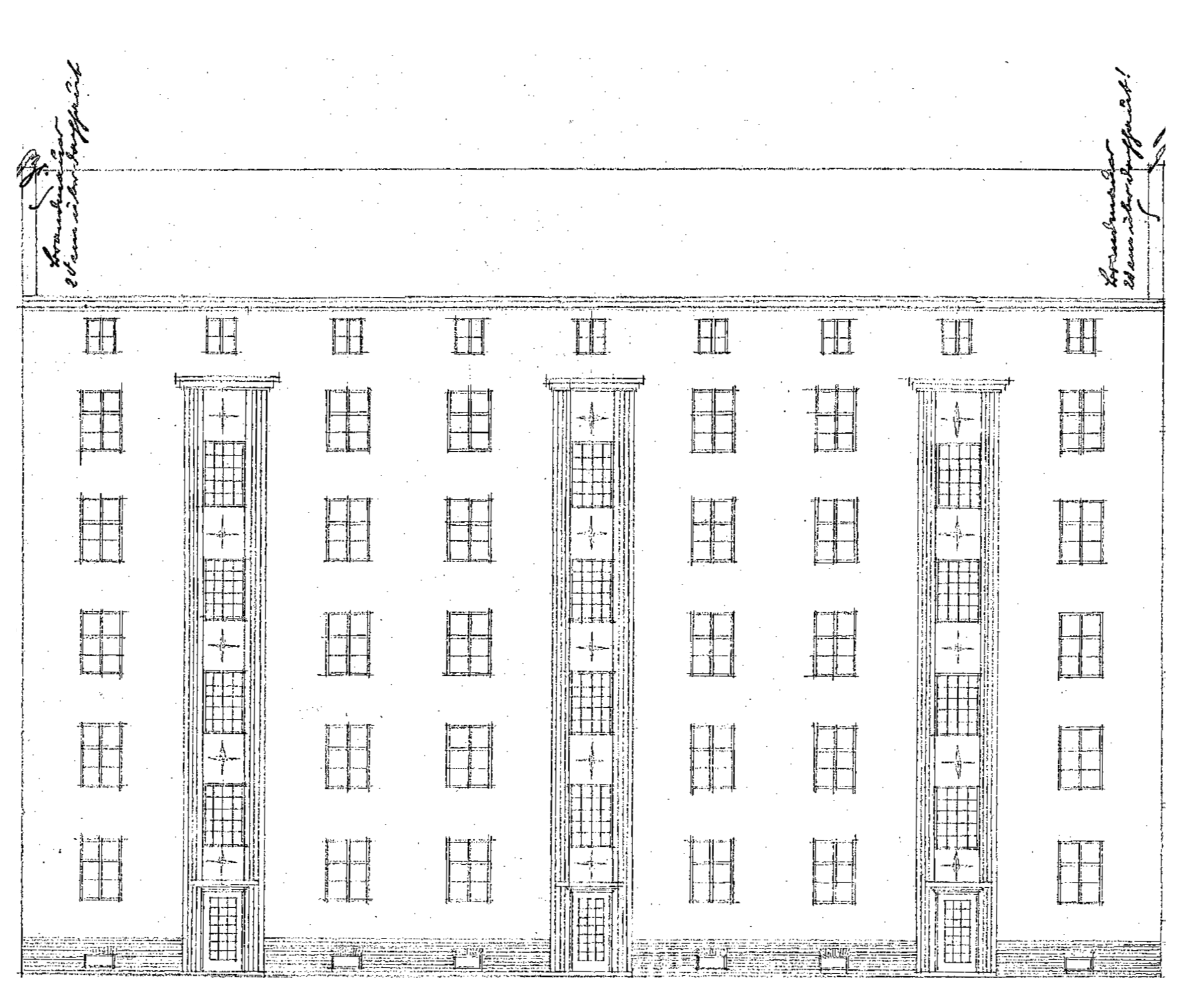
Die eine Initiative versuchte, das Anwesen in Kooperation mit dem *Mietshäuser Syndikat* (Beteiligungsgesellschaft zum gemeinschaftlichen Erwerb von Häusern) zu erwerben. Das andere Projekt war als *RuT-FrauenKultur@WohnenZentrum* geplant. Hier sollte Berlins erstes generationenübergreifendes, barrierefreies und gemeinschaftliches Frauenwohnprojekt durch eine gemeinnützige GmbH als Bauherrin realisiert werden. Der Eigentümer des Grundstücks entschied sich 2014 letztlich für den finanzkräftigeren Investor.



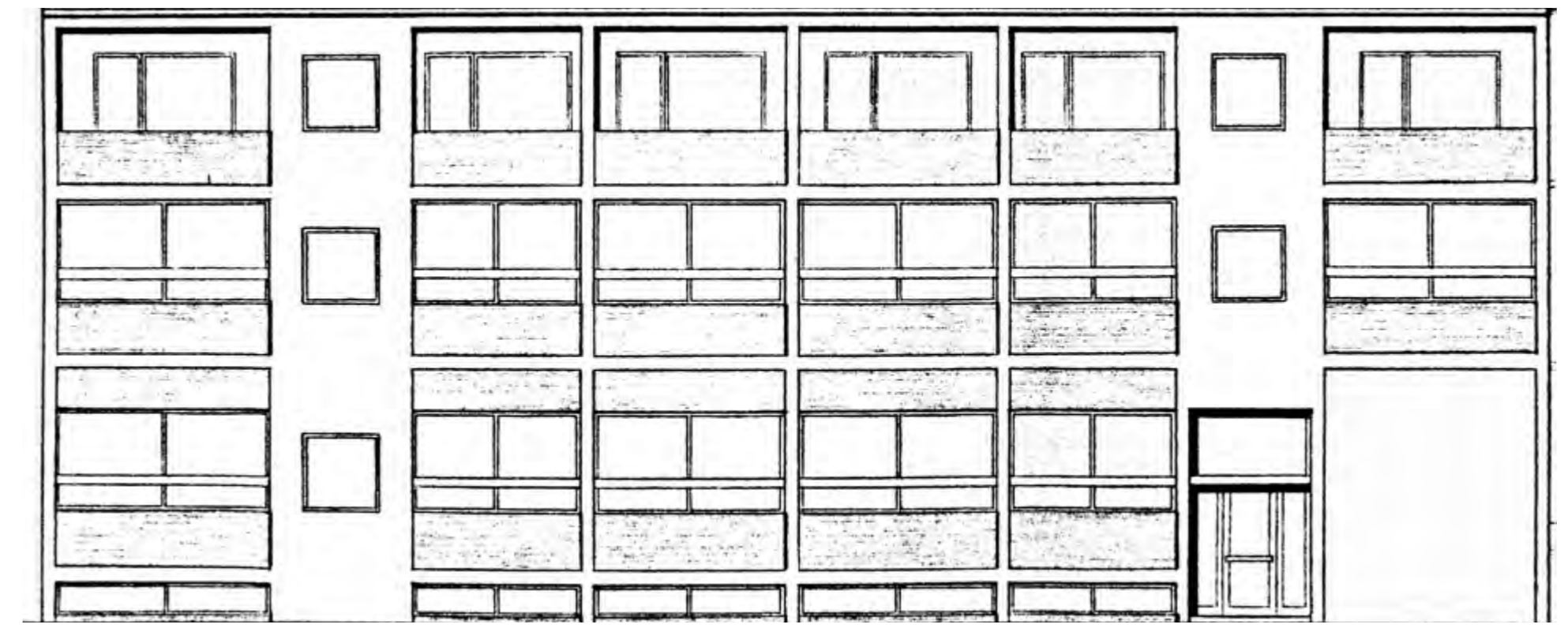
▲ Lagepläne mit geplanter und teils umgesetzter Bebauung: 1 Montage aus Grundstück Richardplatz 19 von 1904 (oben) und Grundstück Böhmisches 53/54 von 1910 (unten) (Plangrundlage © Bauarchiv Neukölln) 2 Gebäudenutzungen in diversen Zeiträumen 3 Umbau für den Bolle Supermarkt 1982 (Plangrundlage © Bauarchiv Neukölln) 4 Bauprojekt AHOJ, 2016, (Plangrundlage © Projektentwicklungsgesellschaft KG Böhmisches Straße)



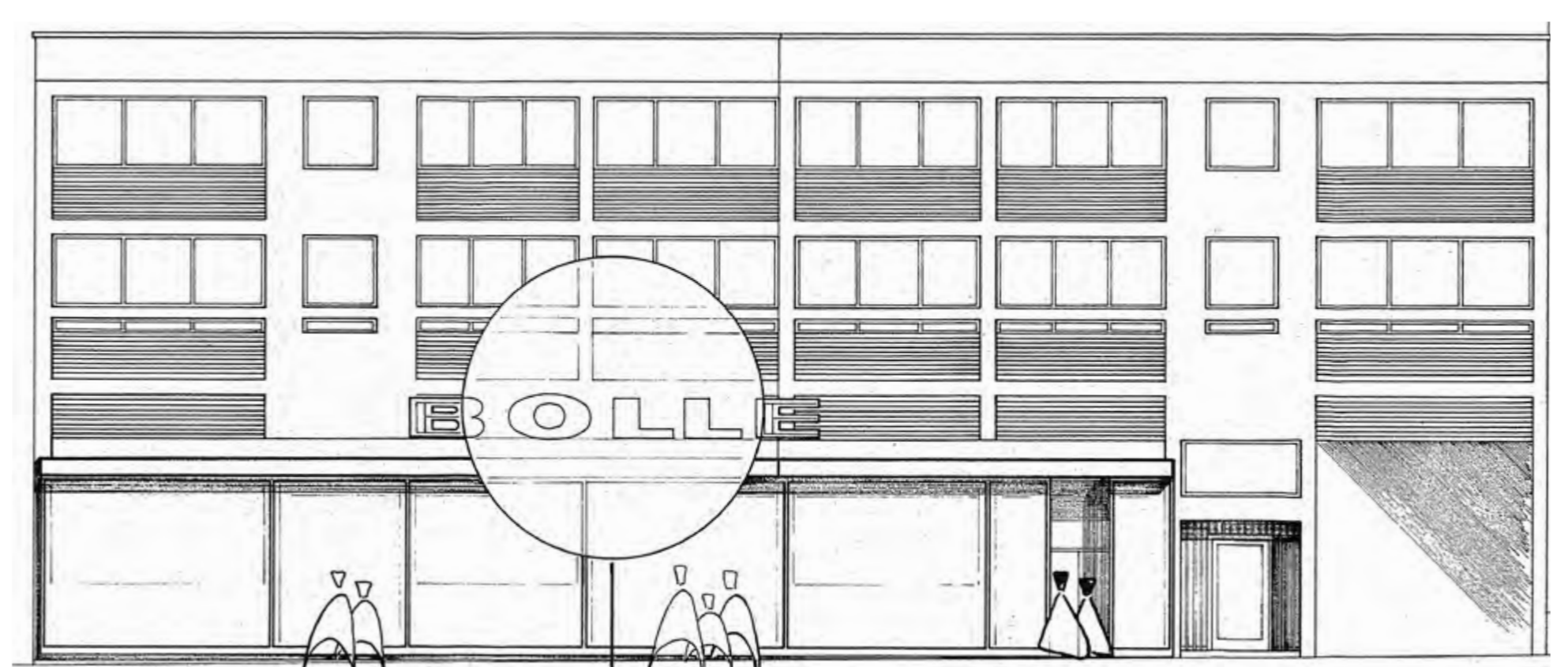
▲ Wohnhausfassade – Bauantrag 1911 (© Bauarchiv Neukölln); nicht gebaut; Eigentümer Paul Hegelmann (Flurstück 53). Der gleiche Entwurf (gespiegelt) war links auf dem Flurstück 54 von Georg Hegelmann geplant.



▲ Wohnhausfassade; Bauantrag 1929 (© Bauarchiv Neukölln) – nicht gebaut; Eigentümer R. Fröhlich & L. Schwarz oHG / Sitz Richardplatz 19



▲ Fassade mit Bolle Supermarkt im EG, 1980 (© Bauarchiv Neukölln)



“ Paul Hegelmann, Tischlermeister und Eigentümer von 1904 bis 1912 – in den Mund gelegt

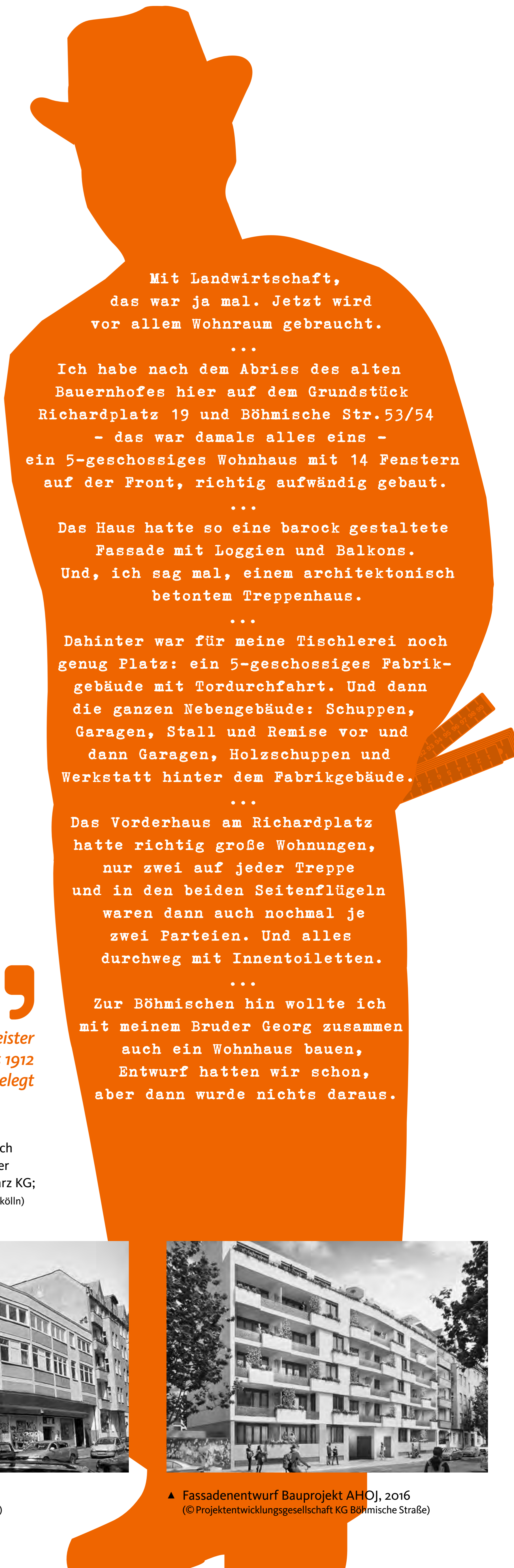
◀ Fassade noch mit Kellerfenstern; im Seitenflügel dahinter befand sich der 2-stöckige Erweiterungsbau der Tischlerei-Fabrik Fröhlich & Schwarz KG; Bauantrag von 1967 (© Bauarchiv Neukölln)



▲ Fassade 2015 vor dem Abriss (© Rixdorfer Kiezforum, www.rixdorf.org)



▲ Fassadenentwurf Bauprojekt AHOJ, 2016 (© Projektentwicklungsgesellschaft KG Böhmisches Straße)



Mit Landwirtschaft, das war ja mal. Jetzt wird vor allem Wohnraum gebraucht. ... Ich habe nach dem Abriss des alten Bauernhofes hier auf dem Grundstück Richardplatz 19 und Böhmisches Str. 53/54 – das war damals alles eins – ein 5-geschossiges Wohnhaus mit 14 Fenstern auf der Front, richtig aufwändig gebaut. ... Das Haus hatte so eine barock gestaltete Fassade mit Loggien und Balkons. Und, ich sag mal, einem architektonisch betontem Treppenhaus. ... Dahinter war für meine Tischlerei noch genug Platz: ein 5-geschossiges Fabrikgebäude mit Tordurchfahrt. Und dann die ganzen Nebengebäude: Schuppen, Garagen, Stall und Remise vor und dann Garagen, Holzschuppen und Werkstatt hinter dem Fabrikgebäude. ... Das Vorderhaus am Richardplatz hatte richtig große Wohnungen, nur zwei auf jeder Treppe und in den beiden Seitenflügeln waren dann auch nochmal je zwei Parteien. Und alles durchweg mit Innentoiletten. ... Zur Böhmisches hin wollte ich mit meinem Bruder Georg zusammen auch ein Wohnhaus bauen, Entwurf hatten wir schon, aber dann wurde nichts daraus.