

**BERLINER WOHNUNGSBAUSTRATEGIEN
IM WANDEL**

Die in den 50er Jahren entwickelten Leitbilder der aufgelockerten, modernen, durchgrünten Stadt werden im folgenden Jahrzehnt mithilfe eines ehrgeizigen Wohnungsbauprogramms auf Massensbasis umgesetzt. Neben den großen städtischen Gesellschaften als Hauptträger des sozialen Wohnungsbaus beteiligen sich auch die Genossenschaften in kleineren Dimensionen an der euphorischen Aufbruchstimmung. Diese als "zweite Gründerzeit" bezeichnete Phase ist gekoppelt mit einer wachsenden Abkehr von städtebaulichen Traditionen. Ein ungebrochener Fortschrittsglaube und Visionen der Stadt von morgen verbanden sich mit ökonomischen, förder-technischen und bürokratischen Zwängen des sozialen Wohnungsbaus.

Der Bau von Trabantensiedlungen am Stadtrand geht ab Mitte der 60er Jahre mit der Kahlschlagsanierung in der Innenstadt einher. Die Brunnenstraße im Bezirk Wedding wird mit fast 39.000 Einwohnern in dieser Zeit zum größten Sanierungsgebiet Deutschlands. Die einseitige Orientierung der damaligen Baupolitik an amerikanischen Vorbildern brachte nach den Kriegsschäden eine erneute Zerstörungswelle des historischen Berlins mit sich. Die damit verknüpfte Geschichtslosigkeit forderte neben der Eliminie-

rung der baulichen Strukturen, als "Kahlschlagsanierung" gekennzeichnet, ebenso die Beseitigung der gesellschaftlichen Mißstände - als Heilmittel galt die Verpflanzung der ansässigen Bewohner in die neuen Vororte.

Allein im Bezirk Reinickendorf steigt die Einwohnerzahl in den 60er Jahren kontinuierlich und erreicht 1972 ihren Höchststand. Zwischen 1950-60 wurden hier bereits mehr als 18.000 Wohnungen gebaut, was weit über dem Berliner Durchschnitt lag. 1963 startet das größte Bauvorhaben in der Geschichte des Bezirks: das Märkische Viertel mit 17.000 Wohnungen. Gerade die Zeit nach dem Mauerbau 1961 wird hier zur Propagierung des Demonstrationsvorhabens genutzt. *"Man sah die Gelegenheit, unmittelbar an der Grenze unseren Mitbürgern in Ost-Berlin gewissermaßen ein zweites Hansaviertel zu bauen... und gerade mit Rücksicht auf den 13. August 1961 hier Freiheit und Wohlstand durch Leistung zu manifestieren."* (Voll in: Reibe 1988, S.96)

Erst als die "Unwirtlichkeit der Städte" und ihre kulturelle Entwertung Ende der 70er Jahre offensichtlich wird, findet nach langjährigen Bürgerprotesten und Hausbesetzungen dieser radikale und geschichtslose Umgang mit der historischen Stadt sein Ende. Zum neuen Thema wird die "be-
hutsame Stadterneuerung". Offiziell anerkannt erhalten diese Programme öffentliche Förderung.

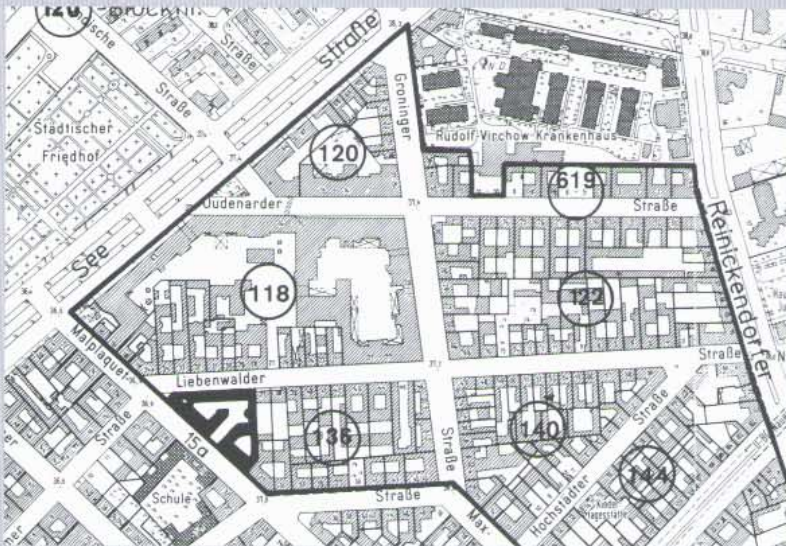
Luftaufnahme des Märkischen Viertels von Norden
"Architektur ist tot. Wir wollen Blumen und Märchen bauen."
(Herbert Stranz, einer der beteiligten Architekten)



Der Nordverbund

Im Zuge der behutsamen Stadtsanierungsstrategien, insbesondere aufgrund knapper Baugrundstücke und eingeschränkter Planungs- und Fördermöglichkeiten außerhalb des Berliner S-Bahnringes, suchten auch die gemeinnützigen Genossenschaften nach neuen Wegen, ihre Baupflicht fortzuführen. Am 30.1.1976 schloß die Freie Scholle mit den drei Genossenschaften "Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892", "Reinickes Hof" und "Wittenauer Wohnungsgenossenschaft" einen Kooperationsvertrag, in dem es heißt: *"Unter Einsatz der ideellen und materiellen Kräfte genossenschaftlicher Gemeinschaften und unter Wahrung der wohnungsgemeinnützigkeitsrechtlichen Traditionen und Bindungen wollen wir Beiträge zur Wohnungsreform leisten durch Schaffung gesunder und preisgünstiger Wohnungen für weite Bevölkerungskreise Berlins."*

Im Untersuchungsgebiet Wedding, darunter der von den Straßenzügen Oudenarder, Groninger, Liebenwalder und Reinickendorfer Straße gebildete Block 122, wurde die Sanierung von über 100 Wohnungen unter Federführung der "1892" in Angriff genommen. Eine Ironie der Geschichte schien zu sein, daß das von den Gründungsvätern bekämpfte Erbe, die Mietskaserenstadt, nun durch Genossenschaften konserviert und bewahrt werden sollte.

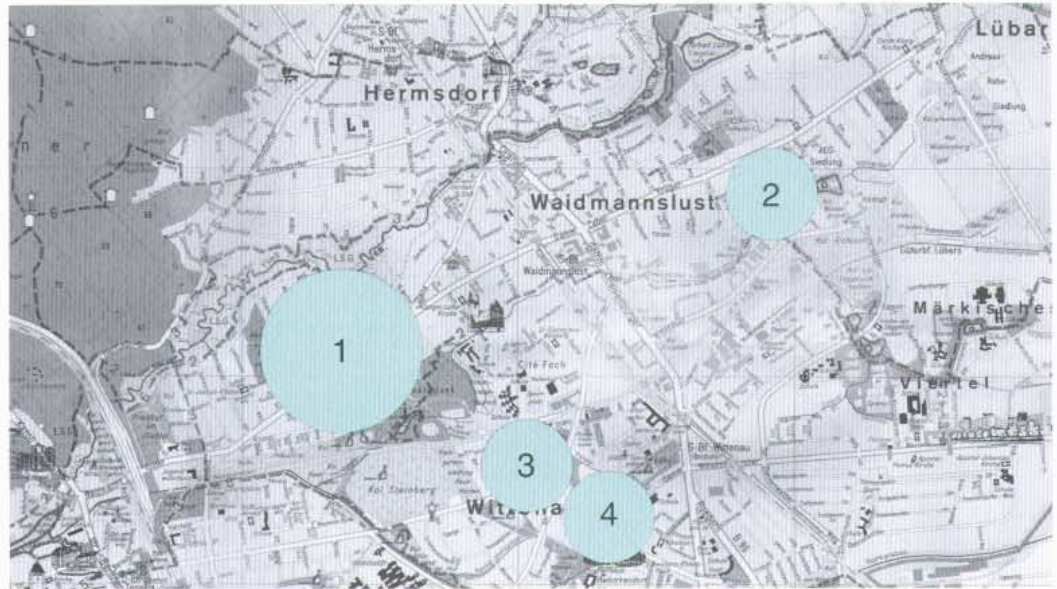


Sanierter Wohnhof
Oudenarder Straße

Inzwischen sprechen die Ergebnisse für einen positiven Ausgang, konnten unter heutigen Maßstäben durch sensiblen Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz angemessene und moderne genossenschaftliche Standards erreicht werden.

Aufgrund des Wegfalls der Gemeinnützigkeit entschloß man sich im Dezember 1989, die Genossenschaftskooperation in eine von allen vier Partnern zu gleichen Teilen gebildete Gesellschaft "Verbund Nordberliner Wohnungsbaugenossenschaften GmbH" umzuwandeln. Damit war der rechtliche Rahmen für eine dauerhafte Bewirtschaftung der Grundstücke nach Abschluß der Sanierungsmaßnahmen gegeben. Die zunächst geplante Einzelübertragung auf die vier Genossenschaften ließ sich aus steuerrechtlichen Gründen nicht mehr realisieren. Das inzwischen erreichte know-how und die gemeinsame Zielsetzung dieser Gesellschaft, *"eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für die Mitglieder der Gesellschafter und breite Schichten der Bevölkerung zu sichern"*, bietet auch in Zukunft Möglichkeit für weitere Aufgabenbereiche.

Lageplan der Siedlung Tegel (1) mit den drei Außensiedlungen Lübars (2), Rosentreterpromenade (3) und Alt-Wittenau (4)



DIE FREIE SCHOLLE EXPANDIERT - DIE NEUEN "AUSSENSIEDLUNGEN"

Nachdem das Wiederaufbauprogramm der Freien Scholle 1955 mit ihrem 60jährigen Jubiläum abgeschlossen werden konnte, stand die Suche nach Neubaumöglichkeiten zur Versorgung der auf der Warteliste stehenden Mitglieder im Vordergrund. Im Februar 1959 führen Kaufverhandlungen für ein Grundstück am Zabelkrüger-Damm in Lübars zum Erfolg.

Durch die Planung von "Außensiedlungen", die nicht mehr unmittelbar im traditionellen Terrain der Freien Scholle gelegen waren, veränderte sich nicht nur die räumliche Ausdehnung und Überschaubarkeit der Genossenschaft, sondern auch ihre bisherige ökonomische und strukturelle Situation. In Zukunft mußte nun für drei, ab den 70er Jahren für vier getrennte Siedlungsteile geplant, abgerechnet und mitgliederbezogen verwaltet werden.

Wesentliche finanzielle Erleichterungen für den Wohnungsneubau ergaben sich aus der Lösung der langdiskutierten Lastenausgleichsproblema-

tik. Seit 1952 drohten in diesem Zusammenhang umfangreiche Abgaben auf die Genossenschaft zuzukommen. Trotz ungeklärter Rechtslage war es daher erforderlich gewesen, entsprechende Rückstellungen zu bilden und erste Tilgungsraten zu zahlen. Nach Reduzierung der Zahllast 1955 um ein Drittel aufgrund der Sonderlage Berlins wurde diese 1961 ganz aufgehoben. Bereits geleistete Beträge in Höhe von mehr als einer halben Million DM wurden zurückerstattet. Dieses "Geldschiff" (Mit 1/1963) konnte für den Grundstückskauf und die Neubauten in Wittenau verwendet werden.

Die beiden Siedlungen Lübars und Rosentreterpromenade werden nun sowohl wohnungswirtschaftlich als auch gestalterisch zum Spiegel des zeitgenössischen Wohnungsbaus. Das Privileg der mit hohem Image versehenen Neubaugewohnungen wird jedoch von deutlich teureren Nutzungsgebühren als in der "alten Scholle" begleitet. Neben den erforderlichen, erstmals nach Wohnungsgröße gestaffelten Zahlungen von zwei bis vier Genossenschaftsanteilen, also zwischen 600 bis 1.200 DM, sind zudem

"Mit diesem Neubau (in Lübars, d. Verf) blieb die Freie Scholle zwar noch im Verwaltungsbezirk Reinickendorf, hatte damit aber auch zum erstmalig die Grenzen ihres Wohnbezirks gesprengt. Denn das angrenzende Baugelände befand sich schon in anderen Händen. Neubauten konnten nunmehr nur noch außerhalb des alten Siedlungsteils errichtet werden."
(Mit 2/1965)

Walter Höppner 1900 - 1984

Von Beruf Tischler, später Referent des Reinickendorfer Bezirksbürgermeisters, war Walter Höppner in der Freien Scholle Vorstandsmitglied von 1947-1967, danach 3 Jahre im Aufsichtsrat, die letzten zwei Jahre als dessen Vorsitzender. Er prägte die Genossenschaft sowohl in der ersten Nachkriegszeit als auch den Neubau der 60er Jahre entscheidend mit. Gerade die schwierige Wiederaufbauphase erforderte ein besonderes Engagement für den damals noch ehrenamtlich arbeitenden Vorstand. Im November 1980 wurden seine Verdienste für die Freie Scholle mit der Ehrenmedaille der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft gewürdigt.



"Sein Wirken erstreckt sich über die schwierigen Jahre der unmittelbaren Nachkriegszeit, in denen praktisch aus dem Nichts Mittel und Material für die Beseitigung der größten Kriegsschäden an unserem Hausbestand beschafft werden mußten. Auch die Wiederaufbauten nach dem Ersten Wohnungsbaugesetz wurden von ihm maßgeblich beeinflusst. Als Krönung seiner Tätigkeit kann man aber den Neubau der Siedlungen Lübars und Wittenau sehen. Sein vorausschauendes, zielstrebiges und der jeweiligen Situation angepaßtes Wirken haben zum Erhalt und zur Vergrößerung des Wohnungsbestandes der Genossenschaft maßgeblich beigetragen." (aus: Bericht des Vorstands zum Geschäftsjahr 1970)

Walter Höppner, der im Erholungsweg 40 und später im Kampweg 5 wohnte, war in den 20er Jahren als aktives SPD Mitglied in der Freien Scholle bekannt. Ähnlich wie sein damaliger Mitstreiter Franz Neumann wurde er in der NS-Zeit verfolgt und kam für 1 1/2 Jahre ins Gefängnis.

Mieterdarlehn zwischen 2.900 und 4.000 DM aufzubringen. Für viele Wohnungsbewerber bedeutete dies ein erhebliches finanzielles Opfer.

"Die meisten Bezieher der Wittenauer Wohnungen sind der Genossenschaft neu beigetreten. Unsere recht lange Bewerberliste für Schollenwohnungen hat sich mithin durch den Neubau nur in geringem Umfang verkürzt... Für die Hälfte der 210 Wohnungen, also für 105, mußten entweder Mieter- oder Aufbaudarlehen beigebracht werden. Von dieser Möglichkeit, zu einer Neubauwohnung zu kommen, haben überwiegend junge Eheleute Gebrauch gemacht.... Es waren mithin nur 15 alte Mitglieder dazu bereit, ihre alte, billigere Wohnung aufzugeben, um eine neue, teurere Wohnung zu beziehen." (GB 1963)

Die Durchführung der Bauvorhaben stellt die Genossenschaftsverwaltung vor ein Spektrum

neuer Anforderungen. Abgesehen von den Wiederaufbaumaßnahmen der frühen 50er Jahre agiert die Freie Scholle wieder in eigener Regie und Trägerschaft. Waren diese Aufgaben in der Vorkriegszeit durch die professionelle Unterstützung der Gehag erledigt worden, muß die Genossenschaft nun sämtliche Leistungsbereiche, von der Finanzierung über die Projektorganisation bis zur Baudurchführung, selbst übernehmen. Die herausragenden Architekturqualitäten der Taut'schen Ära werden mit den 60er Jahre Bauten jedoch nicht mehr erreicht.

Nach Beendigung beider Siedlungsprojekte kann die Freie Scholle 1963 dennoch mit Stolz auf ihre ersten Nachkriegsleistungen blicken. Zu diesem Zeitpunkt verfügt sie über 1.285 Wohnungen. Im Vergleich zu 745 Wohnungen 1945 ist damit drei Viertel des Bestands wieder aufgebaut oder neu errichtet worden.

Lage: Ortsteil Lübars,
Zabel-Krüger-Damm
Größe: 74 Wohnungen
Baujahr: 1960/61
Architekt: Gerhard Klose



"Die gepflegte Grünanlage läßt die unmittelbare Nachbarschaft der geschmacklos schroffen, bis zu 17 Stockwerken hohen Rollbergsiedlung vergessen. Statt dessen wird die räumliche wie auch gedankliche Verbundenheit der 'Freien Scholle' mit den weiten Grünflächen und freien Feldern betont, die Lübars sich glücklicherweise bis heute bewahrt hat." (Mit Sept 1986)

SIEDLUNG LÜBARS

"1961, in demselben Jahr, in dem die Mauer gebaut und die neue Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche fertiggestellt wurde, gab es für die Baugenossenschaft Freie Scholle ein einschneidendes Ereignis. Zum ersten Mal seit den 65 Jahren, die nach ihrer Gründung vergangen waren, verließ sie ihren angestammten Boden in Tegel." (Mit 35/1986)

Die Siedlung Lübars ist die erste "Außensiedlung" der Freien Scholle. Baubeginn auf dem 1959 erworbenen 15.000 qm großen Grund-

stück war am 23.6.1960, das Richtfest fand in den Gasträumen des Strandbades Lübars statt. Das Leitbild der "Siedlung im Grünen" wird vom Architekten Klose hier im Stil der Zeit mit zweigeschossigen, überwiegend nach Süden orientierten Hauszeilen in lockerer Gruppierung umgesetzt. Im Vergleich mit der "alten Scholle" kann ein moderner Wohnstandard erreicht werden.

"Gegenüber den bisherigen Genossenschaftswohnungen hatten die neuen Wohnungen schon einen erheblichen Komfort aufzuweisen. Die Wohnungen wurden zentral beheizt... Die Küchen hatten Einbaumöbel." (Mit 2/1965)



Richtfest mit Ansprache
Walter Höppners



Ansicht Gartenseite
Zabel-Krüger-Damm 84

Kaffeetafel in Lübars



Pflanzung des "Jubiläumsbaums" 1986



Inzwischen ist die idyllische Lage der Siedlung, deren Bewohner sich bewußt als "Lübarser" verstehen, zwar durch die Ausläufer des Märkischen Viertels optisch beeinflußt, aufgrund der Maueröffnung aber zu einer attraktiven Adresse für das nördliche Umland Berlins geworden. Durch die Qualitäten des begrünten Innenbereichs der Wohnanlage ist es hier fast möglich, das urbane Umfeld zu vergessen.

Von den ersten 74 Haushalten hatten 38 Bewerber einen Baukostenzuschuß aufzubringen, 24 kamen aus einer Umsetzwohnung, 22 wurden vom Wohnungsamt zugewiesen. Die neuen Bewohner erkennen schon bald die Vorzüge des genossenschaftlichen Dauernutzungsvertrags, bedeutet für Viele der Umzug aus unsicheren Mietverhältnissen des "freien" Marktes in die Genossenschaft eine spürbar positive Umstellung.

"Als im Frühjahr 1961 die Wohnungen bezogen werden konnten, freuten wir uns alle. Vorher hatte man entweder bei den Eltern, zur Untermiete oder in schlechten Wohnverhältnissen gewohnt, nun war man Baugenosse. Im Laufe der Zeit kamen sich die Bewohner näher. Die ersten nachbarschaftlichen Kontakte wurden ge-

knüpft. Man half sich untereinander. Der beste Kontaktpunkt waren die Kinder" (Int-7. 1)

Gingen in den Anfangsjahren gemeinschaftsorientierte Initiativen eher vonseiten der "alten Scholle" aus, so entwickelt sich nach einigen Jahren ein reges Eigenleben. Waren es zunächst gemeinsame Aktionen, die die Baugenossen zusammenbrachten, wie etwa im Jahr des Kindes 1979 der vom Senat bezuschußte Bau eines Kinderspielplatzes oder das Aufstellen von Parkbänken auf den Rasenflächen, so werden seit Ende der 70er Jahre auch eigene Feste gefeiert.

Durch die 1990 erfolgte Modernisierung mit Vollwärmeschutz ist die Qualität der Wohnungen wieder deutlich gestiegen, die Akzeptanz der Bewohner außerordentlich hoch. *"Ich möchte in kein anderes Haus ziehen." (Int-7. 1)*

"Im Jahre 1986 feierte die Siedlung ihr 25jähriges Bestehen. Der Vorstand hatte alle Bewohner dazu eingeladen. Bei Kaffee, Kuchen und Musik gab es so manche Erinnerung der vergangenen Jahre, - es gab noch 30 Wohnungen, die von Erstbewohnern belegt waren. Zum Abschluß der Feier pflanzte der Vorstand und Beirat der Siedlung einen Kirschbaum. Er ist heute schon prima gewachsen." (Int-7. 1)

Lübars

Samstag, den 27. August 1988

- 15.00 Uhr Ausschmücken der Häuser und Balkone. Kaffeetafel für alle Baugenossen.
- 20.00 Uhr *Gemütliches Beisammensein* aller „Lübarser“ im Festzelt bei Musik und Tanz.
- 20.30 Uhr *Nachwächter*

Lage: Ortsteil Wittenau,
Rosentreterpromenade,
Alt-Wittenau
Größe: 210 Wohnungen
Baujahr: 1963
Architekt: Gerhard Klose



SIEDLUNG ROSENTERETERPROMENADE

*"Wer heute durch unsere Siedlung an der Rosentreterpromenade geht, sieht mehrgeschossige, farbenfrohe Wohnblocks inmitten gepflegter Grünflächen, die aufgelockert sind mit Rosenrabatten, Sträuchern und Bäumen. Die Baugenossenschaft ist stolz darauf, auch hier wieder eine 'Siedlung im Grünen' geschaffen zu haben, in der unsere Baugenossen ein behagliches Heim in ruhiger Gegend besitzen.
(Mit 2/1965)*

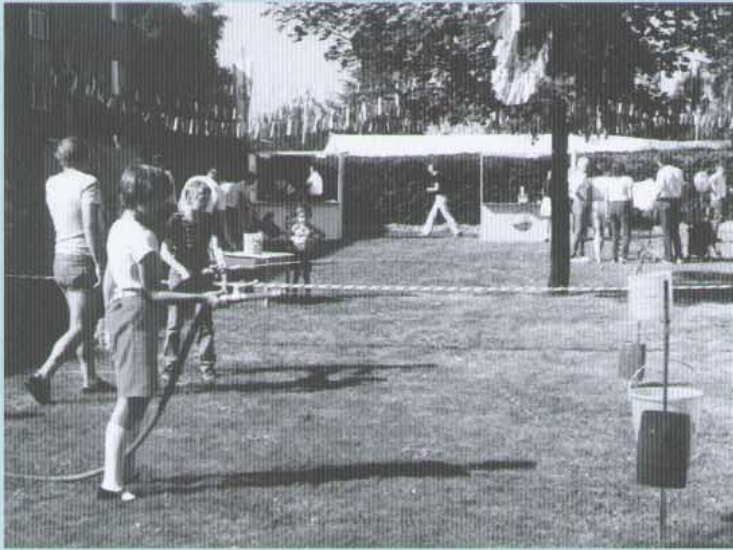
Zeitgleich mit Bezug der ersten Außensiedlung in Lübars konnte zum 1.1.1961 ein Baugelände von fast dreifacher Größe in Wittenau erworben werden. Der Namensgeber der neuen Wohnanlage, Rosentreter, war im 17. Jahrhundert Gemeindevorsteher des Dorfes Wittenau.

Wie in der Siedlung Lübars wird der Architekt Klose mit der Bebauung des 42.300 qm großen Grundstücks beauftragt. Ein auf dem Gelände bereits vorhandenes Gebäude mit 10 Ein-

zimmerwohnungen muß dem Neubau weichen, und dessen Bewohner durch die "Scholle" versorgt werden. Bis zum Mai 1963 sind die 210 Wohnungen bezogen. Sie befinden sich in 13 zwei- bis dreigeschossigen Hauszeilen, diese wiederum unterteilt in 31 Aufgänge.

Die städtebauliche Anordnung zeigt den typischen Siedlungsbau der Zeit. Nicht mehr an Straßenverläufen oder Wohnblockstrukturen orientiert, sondern in freier Komposition auf dem Gelände gruppiert. Die Außenanlagen sind durch großzügige Abstandsflächen mit Mieter-





gärten vor den Erdgeschoßwohnungen gekennzeichnet. Ein im Architektenentwurf nicht vorgesehener Siedlungsschwerpunkt hat sich inzwischen am Wendekreis der Rosentreterpromenade gebildet, als baulicher Treffpunkt dient das Waschhaus.

Die ersten Bewohner brauchen jedoch Jahre, bis sie sich als genossenschaftliche Gemeinschaft formierten. Zunächst stand nach Bezug der Häuser die Wohnanlage noch in spürbarer Abhängigkeit von der nur durch den Steinbergpark getrennten "Muttersiedlung" Tegel.

Oftmals waren erst die Kinder und eine kritischere Auseinandersetzung mit Umweltfragen Auslöser, um die neuen Baugenossen als Gemeinschaft zusammenzuschweißen. Aus dieser Stimmung beginnen Mitte der 70er Jahre, im Zeitalter der Bürgerinitiativen, selbstorganisierte Aktivitäten, um die Gestaltung des Siedungsalltags in eigene Hände zu nehmen. Teilweise in Opposition zum damaligen Beirat der Freien Scholle, dessen Funktion als "Vergnügungsausschuß" charakterisiert wurde, sollten hier konkrete Maßnahmen ergriffen werden. So wurde, wie in der Siedlung Lübars, 1979 mit Se-

natszuschuß ein Spiel- und Bolzplatz angelegt. Diese genossenschaftliche Selbsthilfe fand sogar lobende Erwähnung in der Lokalpresse. Inzwischen gibt es weitere Freizeitaktivitäten, darunter Tischtennisturniere, Kaffeetafeln für ältere Bewohner und vielseitige Festveranstaltungen.

Gerade die Initiativen und Denkanstöße dieser Siedlung, die sich wohltuend von einer passiven Anspruchshaltung abhoben, wirkten auf die "alte Scholle" anregend, füllten manche entleerte Tradition mit neuen Inhalten. Das aktive Mitwirken der Bewohner hat eine hohe Akzeptanz bewirkt. *"Wir fühlen uns hier wohl. 95 % würden sagen: 'Nicht weg von hier, wir wohnen hier prima.'" (Inf 8.2)*

Samstag, den 29. August 1992

Ausschmücken der Häuser und Balkone

14.30 Uhr Kinderfest in der Rosentreterpromenade

15.00 Uhr Kaffeetafel mit Musik

19.00 Uhr Gemütlicher Grillabend

20.00 Uhr Nachtwächter

AUF DER SUCHE NACH NEUEN GENOSSENSCHAFTLICHEN AUFGABEN

Zunehmende Anforderungen für das mit den beiden Außensiedlungen auf fast 1.300 Wohnungen angewachsene Unternehmen Freie Scholle machten grundsätzliche Änderungen in der Verwaltungsstruktur notwendig. Insbesondere das Prinzip der Ehrenamlichkeit aller Vorstandsmitglieder erwies sich, trotz eines bezahlten Geschäftsführers, als nicht mehr zeitgemäß; eine Erfahrung, die die "Scholle" bereits in den expansiven 20er Jahren gemacht hatte.

Mit der Installierung des ersten hauptamtlichen Vorstandspostens der Nachkriegszeit wurde ab 1969 nicht nur eine Wende zur Professionalisierung des Unternehmens eingeleitet, vielmehr durch die Person Arno Rohrs auch eine neue Ära im Schollenleben. Als sein Leitmotiv galt, den Mitgliederbezug wieder deutlicher zu machen, genossenschaftliche Demokratie nicht nur zu fordern, sondern auch zu "leben". Dazu zählte für ihn, der aus eigener und nicht immer positiver Erfahrung als Beirats- und Aufsichtsratsmitglied durch die genossenschaftliche Schule gegangen war, vor allem ein erreichbarer Vorstand mit offenem Ohr für die Anliegen seiner Mitglieder zu sein.



Vorstandsmitglieder
der Freien Scholle
in den 70er Jahren,
von links:
Bruno Nitz, Arno
Rohr, Dietrich
Wagenfeldt

Als wesentliche Voraussetzung für jede weitere Bauaktivität wird die Stärkung des Eigenkapitalanteils gesehen, weshalb es 1973 zur Erhöhung des Genossenschaftsanteils von 300 auf 600 DM kommt.

"Aufsichtsrat und Vorstand unserer Genossenschaft haben sich in einer ihrer letzten gemeinsamen Sitzungen mit diesem Problem befaßt und Überlegungen angestellt, wie eine Stärkung des Eigenkapitals bei uns zu erreichen ist, um die in Zukunft auf uns zukommenden Aufgaben der weiteren Modernisierung unserer Altbau- und wiederaufgebauten Wohnungen, sowie die uns vom Gesetzgeber auferlegte Verpflichtung zum ständigen Bau von Wohnungen zum Nutzen aller Mitglieder erfüllen zu können." (Mit 2/73)

Dem internen genossenschaftlichen Neubeginn und Aufbruch stehen die äußeren Rahmenbedingungen jedoch diametral entgegen. Der ungenossenschaftliche Wind im Berlin der 70er Jahre bläst auch der Freien Scholle entgegen: *"Ob es um den Ankauf von Grundstücken oder um die Durchführung von Planungsprozessen geht, die Genossenschaften sind ihren großen Brüdern der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft, den kapitalkräftigen und einflußreichen Gesellschaften, im allgemeinen unterlegen." (Bericht des Vorstands 27.11.72)*

Die folgenden Jahre stehen daher unter dem Zeichen einer kontinuierlichen und mühevollen Suche nach Bau- und Betätigungsmöglichkeiten, die den Vorstand zu ständig neuen Strategien und Lösungsmodellen herausfordern. Immer knapper werdende Grundstücke bei steigenden Baukosten und Änderung des Förderungsverfahrens lassen die Weiterbaupläne zunächst abbrechen. Wohnungsbau wurde nur noch im Innenring der S-Bahn gefördert. Durch ihre Lage rückte die Freie Scholle damit unwillkürlich ins Abseits.

Demzufolge gilt die Modernisierung der Altbestände als neuer Arbeitsschwerpunkt, der die Freie Scholle bis in die 90er Jahre beschäftigen wird. Der von vielen Nutzern lang erwünschte Heizungseinbau kann zum Teil durch Mitgliederdarlehn in Höhe der Einbaukosten unterstützt werden, um Kostensteigerungen aufgrund der Hochzinsphase der frühen 70er Jahre zu vermeiden. *"1969 sind wir mit ca. 1000 Wohnungen in der Siedlung Tegel groß eingestiegen und haben mit der Modernisierung durch Heizungseinbau angefangen. Nachdem die Gasag zugesagt hatte, kostenlos sämtliche Leitungen zu verstärken und zu erneuern, wurde bis weit in die 80er Jahre hinein die gesamte Siedlung auf Gasheizung umgestellt. In dieser Zeit fing in Berlin erst die Entwicklung mit Gas-Thermeneinbau an. Da wir auf dem Gebiet führend waren, kamen damals sogar Architekten aus dem Bundesgebiet, um zu sehen, wie wir das Einrohrsystem gemacht haben."* (Int-Ro)

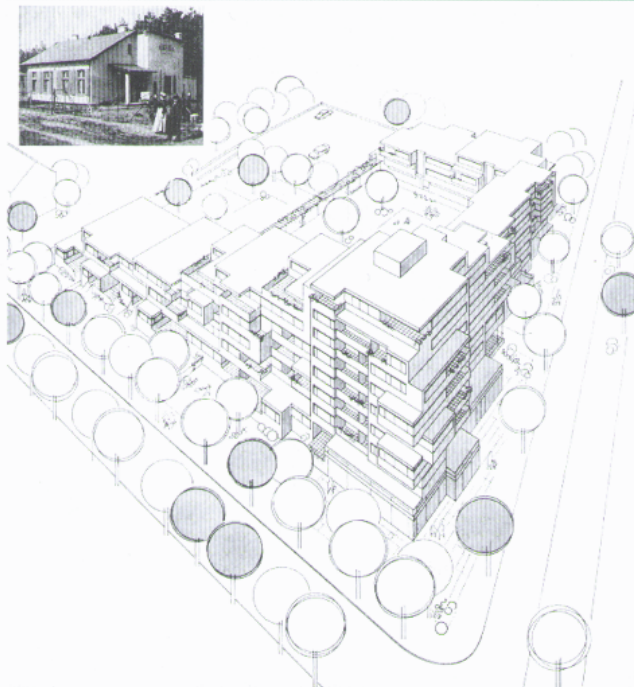
Zu den parallel laufenden Bemühungen, ein Neubauprojekt zu finden, zählen 1968 zunächst Pläne zur Nachverdichtung der Außen-siedlungen Lübars und Rosentreterpromenade, die jedoch am Einspruch des bezirklichen Bauamts scheitern.

Ein weiteres Vorhaben, das 1969 vom Reinickendorfer Stadtplanungsamt angeregt wurde, beschäftigt über Jahre die Genossenschaft. Dabei handelt es sich um einen Entwurf des Architekten Prof. Müller-Rehm, bekannt durch seinen Hochhausbau im Hansaviertel 1957, der auf dem Grundstück Egidystraße Ecke Waidmannsluster Damm 115 Wohnungen in terrassierter, bis zu achtgeschossiger Bauweise vorsah. Als Voraussetzung galt sowohl der Abriss mehrerer vor 1910 erbauter Häuser in der Egidystraße, darunter die ersten Lilienthalbauten, als auch der Zukauf des benachbarten Grundstücks.

75 Jahre Freie Scholle



GEMEINNÜTZIGE BAUGENOSSENSCHAFT
„FREIE SCHOLLE“ ZU BERLIN E.G.M.B.H.



Nach 10-jähriger vergeblicher Planungsgeschichte wird der Entwurf endgültig zu den Akten gelegt. Der Wertewandel Berliner Städtebaupolitik - vom großdimensionierten Neubauvorhaben am Stadtrand hin zu kleinteiligen, innerstädtischen Projekten - zeigt auch hier seine Wirkung. Für die Freie Scholle, die in diesem Ablauf häufig nur noch auf sich ändernde Leitbilder von Bezirks- und Senatsseite reagieren konnte, blieb dies ein aufwendiger und äußerst kostenintensiver Lernprozess. Letztendlich wird die unterbliebene Realisation dieses voluminösen Bauvorhabens jedoch eher als glückliche Wendung eingeschätzt.

"Im nachhinein können wir sagen: 8 Stockwerke hoch und dieser große Block wäre bestimmt ein Erlebnis geworden, ob ein erfreuliches, wage ich heute zu bezweifeln."
(Wagenfeldt in: Mit 20/1982)

Vor dem Hintergrund der Dominanz gemeinnütziger Kapitalgesellschaften, in deren Schatten sich die Berliner Wohnungsbaugenossenschaften zunehmend wiederfanden, nahmen Pläne zur Verstärkung ihrer Position gegenüber politischen Entscheidungsstellen Gestalt an. Die Freie Scholle, zudem förderungsmäßig durch die Stadtrandlage benachteiligt, beginnt Kontakte zu anderen Nordberliner Genossenschaften auszubauen, um ihre Stellung auf dem Berliner Bau- und Wohnungsmarkt deutlicher zu behaupten. Als weitestgehende Lösung wird sogar der Zusammenschluß mit zwei Reinickendorfer Genossenschaften unter der Zielsetzung anvisiert, sich vereint sowohl ein stärkeres Gewicht zu ver-

schaffen als auch der Baupflicht aus dem Gemeinnützigkeitsrecht nachkommen zu können.

Diese zunächst angedachten Fusionsüberlegungen wurden nicht weiterverfolgt, führten jedoch im November 1973 zu einem Kooperationsvertrag der drei Genossenschaften "Freie Scholle", "Wittenauer Wohnungsgenossenschaft" und "Reinickes Hof" zur "Arbeitsgemeinschaft Reinickendorfer Wohnungsbaugenossenschaften".

"Die Aufgabe der Arbeitsgemeinschaft besteht darin, Maßnahmen des Grunderwerbs, der Planung und der Bebauung einschließlich der Finanzierung abzustimmen und kooperativ zu bewältigen, mit dem ihr innewohnenden Gewicht die von den drei Genossenschaften gemeinschaftlich entwickelten Konzeptionen gegenüber Behörden zu vertreten...". (Kooperationsvereinbarung 15.11.1973)

Gemeinsam mit "Reinickes Hof" kaufte die "Scholle" im gleichen Jahr ein Grundstück in Kladow, dessen Bebauung aber an planungsrechtlichen Änderungen scheiterte. Die Kooperationsideen führten hingegen im drei Jahre später gebildeten "Nordverbund", der sich unter Leitung der "1892" im Sanierungsgebiet Wedding engagierte, langfristig zum Erfolg.

Im Zuge knapper werdender Baugrundstücke beschreitet die Freie Scholle 1973 einen neuen Weg zur Erweiterung ihres Wohnungsbestands, indem sie einen Teil der Siedlung Alt-Wittenau erwirbt. Erstmals in der Genossenschaftsgeschichte wird eine bereits bestehende Wohnanlage gekauft. Durch die räumliche Nähe zur Siedlung Rosentreterpromenade wächst hier allmählich ein neuer Schwerpunkt sich eigenständig entwickelnder Außensiedlungen der Freien Scholle heran, der die gemeinsame Gestaltung von Siedlungsfesten und selbstinitiierte genossenschaftlichen Aktivitäten beinhaltet.

Kooperationsvereinbarung

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin e.G.m.b.H.,
1 Berlin 27, Schollenhof 7

die Gemeinnützige Wittenauer Wohnungsgenossenschaft e.G.m.b.H.
1 Berlin 26, Rathauspromenade 68 und

die „Reinickes Hof“ Gemeinnützige Baugenossenschaft e.G.m.b.H.
1 Berlin 52, Reinickes Hof 14

stimmen in ihrer Zielsetzung überein: Unter Einsatz der ideellen und materiellen Kräfte genossenschaftlicher Gemeinschaften und unter Wahrung der wohnungsgemeinnützigkeitsrechtlichen Traditionen und Bindungen wollen sie gesunde und preisgünstige Wohnungen für breite Bevölkerungsschichten Berlins bereitstellen.



Vorstandsmitglieder der 4 Wohnungsbaugenossenschaften, die 1976 den Nordverbund gründeten.

Den Planungen für ein anschließendes kleineres Neubauvorhaben stehen zunächst die ungünstigen wohnungspolitischen Rahmenbedingungen entgegen. Dennoch gelingt es der Genossen-

schaft 1978, nach 14jähriger Baupause die Genehmigung und öffentliche Mittel im sozialen Wohnungsbau für 12 Einheiten im ersten Förderungsweg zu erhalten.

Arno Rohr

Vorstand der Freien Scholle von 1966-1992

Auch als "Mister Freie Scholle" gekennzeichnet, hat Arno Rohr eine über 20jährige Epoche der Genossenschaft mitgeprägt. Aus der Beiratstätigkeit kommend, wird er ab 1961 Aufsichtsratsmitglied, 1966 nebenamtlicher Vorstand und von 1969 bis 1992 hauptamtlicher Vorstand der Freien Scholle.

Arno Rohr ist als "Schollenkind" 1929 im Erholungsweg geboren und durch Großeltern, Eltern und inzwischen die eigenen Kinder über Generationen mit der Freien Scholle verknüpft. Für das Unternehmen wurde er zur wichtigen Leitfigur der "neuen Zeit".

Neben seinem über 30jährigen Engagement in der Genossenschaft sind auch seine vielen Aktivitäten in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft hervorzuheben, darunter als Vorstand im Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (ehemals Verband Berliner Wohnungsbaugenossenschaften und -gesellschaften) und im Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft in Frankfurt sowie als Mitglied des Verbandsrats des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft in Köln. Durch seine große Erfahrung, zahlreiche Außenkontakte und innergenossenschaftliche Kooperation bindet er die Freie Scholle in die gesamte Bewegung ein. 1989 wird ihm die Ehrenmedaille der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft in Gold, als 3. Träger dieser Anerkennung in Berlin, verliehen.

Mit seinem Wechsel von einer sicheren Position beim Berliner Bausenat auf den Vorstandsposten bewies er auch Mut zum Risiko: *"... er wechselte auf den Schleudersitz eines hauptamtlichen Geschäftsführers in unserer Genossenschaft. Daß er davon nicht abstürzte, lag an seinem zähen, sachverständigen Ringen um die Weiterentwicklung der Freien Scholle."* (Mit März 1993)

Seinem Wirken ist der Erwerb und Neubau der Siedlung Alt-Wittenau zu verdanken, der Einstieg in den Sanierungsbereich Wedding, der Neubau Egidystraße in den 80er Jahren, die ersten Dachgeschoßausbauten, umgreifende Modernisierungsmaßnahmen sowie der noch von ihm initiierte Neubau Ziekowstraße.

Arno Rohr gehört einer Generation von Genossenschaffern an, die ihr Vorstandsamt nie als distanzierte Bürotätigkeit oder Business aufgefaßt, sondern durch persönliche Ausstrahlung und Charisma geprägt haben, er war "der Vorstand zum anfassen". Auch nach seiner Pensionierung im Amt bleibt er der Freien Scholle als engagiertes Mitglied und Mitstreiter im "aktiven Ruhestand" erhalten.

"Aber eines lag Arno Rohr bei all den zu bewältigenden Sachaufgaben immer wieder am Herzen - er wollte eine Genossenschaft mit menschlichem Antlitz schaffen. Daß dies dem Sozialdemokraten gelungen war, konnte der Aufsichtsratsvorsitzende Hans Seider in seiner Laudatio bestätigen." (Stelzer in: Mit März 1993)



Lage: Hermsdorfer Straße/ Alt-Wittenau
Baujahr/: 1. Bauteil 1955 = 74 Wohnungen
Größe 2. Bauteil 1955 = 18 Wohnungen
 3. Bauteil 1978 = 12 Wohnungen



SIEDLUNG ALT-WITTENAU

Die Siedlung Alt-Wittenau setzt sich inzwischen aus drei Bereichen unterschiedlicher Vorgesichte zusammen. Ursprünglich wurden zwei zeitgleich im sozialen Wohnungsbau erstellte Anlagen von privaten Eigentümern getrennt bewirtschaftet. Architekt dieser Bauten war Richard Adam, der auch für den Wiederaufbau auf der "alten Scholle" verantwortlich zeichnete. Der Bezug der insgesamt 92 Wohnungen erfolgte schrittweise bis Ende 1955.

1973 wird der erste Siedlungsteil mit 74 Wohnungen von der Freien Scholle gekauft, 1976

erfolgt die Übernahme des restlichen Teils mit 18 Wohnungen. Ein damit gleichzeitig erworbenes Bauerwartungsland, auf dem 180 Schattenmorellenbäume stehen, wird in der Übergangszeit vom Beirat "bewirtschaftet". Ab 1978 kann es für die Errichtung von 12 weiteren Wohnungen genutzt werden. Architekt ist hier Gerd Oeltjen, späterer Vorstand der "1892" und Planer der 1983 erstellten Häuser Egidystraße 24 und 26. Auch der damalige Bauleiter Joachim Wiechert bleibt der "Scholle" auf lange Sicht verbunden, er entwirft 1994 das Projekt Ziekowstraße.



Neubau 1978



Modernisierter Siedlungsteil Baujahr 1955



Zur Nachahmung empfohlen



Die Übernahme der bestehenden Siedlung durch eine Genossenschaft wurde von den damaligen Mieter mit spürbarer Erleichterung aufgenommen, waren sie nun gegenüber dem oft als problematisch empfundenen "freien" Mietverhältnis durch Dauernutzungsverträge gesichert. Das Verhältnis zwischen Bewohner und Privatbesitzer war bis dahin denkbar schlecht gewesen, von 74 Bewohnern hatten 72 aus unterschiedlichen Gründen Klagen durch den Hausbesitzer erhalten. Atmosphärisch entsprach das eher einem strengen Regiment denn einem "Miteinander wohnen".

Der überwiegende Teil der Bewohner wurde formal wie bewußtseinsmäßig bereitwillig zu Baugenossen, was sich bis heute in großer Zufriedenheit und Akzeptanz ausdrückt. Da aber niemand gezwungen wurde, Mitglied zu werden, verließ erst vor kurzem die letzte Mieterin die Siedlung.

In den Neubau von 1978, der nur große 3 bzw. 3 1/2 Zimmerwohnungen zwischen 80 und 100 qm enthält, zogen vor allem junge Familien ein. Zu diesem Zeitpunkt lebten in 12 Haushalten 19 Kinder.

Es dauerte jedoch Jahre, bis die drei Siedlungsteile zu einer genossenschaftlichen Gemeinschaft zusammenwuchsen. Heute zählen hier, wie in der "Scholle" üblich, gemeinsame Aktivitäten zum Siedlungsalltag, darunter die Gestaltung des Außenwohnbereichs.

"Am 26. Juni 1993 haben acht Baugenossen kräftig in die Hände gespuckt und während mehrerer Stunden Hecken gesäubert, Wege freigeschnitten, Unrat und Äste zusammengekehrt und insbesondere mühsam den großen Buddelplatz tiefgründig gereinigt. Unsere Siedlung ist dadurch wieder ein wenig schöner geworden." (Mit Aug 1993)

Seit Anfang der 90er Jahre werden eigenständige Feste gefeiert, oft in Verbindung mit der benachbarten Siedlung Rosentreterpromenade.

Nachlese Siedlung Alt-Wittenau

Die zunehmend selbstbewußter auftretenden „Alt-Wittenauer“ haben nach der von ihnen gründlich renovierten Garten- und Grünanlage beim diesjährigen Schollenfest noch einen draufgesetzt. Schon bei den vorbereitenden Arbeiten waren viele Freiwillige am Ort.

Mit 3 Zelten, vom Grill bis zur Sektorbar und der neuen Schollenfahne am Hauptzelt, war eine Steigerung zum Vorjahr unverkennbar. Die älteren Bewohner der Siedlung waren pünktlich zum „Kaffeeklatsch“ um 15.00 Uhr im großen Zelt anwesend. Dann marschierte mit schmissiger Musik die