



„Freie Scholle“ Historie

Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin eG

2016

Der Talsandweg

Die dritte Bauphase in der Siedlung Tegel

Die **Freie Scholle** baut

in Berlin=Tegel an der
Hermsdorfer Straße

124
Wohnungen

- 12 Ein-Zimmerwohnungen
- 100 Zwei-Zimmerwohnungen
- 8 Zweieinhalb-Zimmerwohnungen
- 4 Dreieinhalb-Zimmerwohnungen

124 Wohnungen

Anfragen sind zu richten an:
Gemeinnützige Baugenossenschaft 'Freie Scholle' zu Berlin
e. G. m. b. H.
Berlin=Tegel, Schollenhof 7 · Ruf: 30 73 53



Impressum

„Freie Scholle“ Historie
Der Talsandweg – Die dritte Bauphase in der Siedlung Tegel

Sondermitteilungsblatt der Baugenossenschaft
„Freie Scholle“ zu Berlin eG,
Schollenhof 7, 13509 Berlin

Telefon 43 80 00-0
mail@freiescholle.de
www.freiescholle.de

Redaktion und Herausgeber:
Der Vorstand der Baugenossenschaft „Freie Scholle“

Auflage: 1.600 Stück

Gestaltung und Produktion:
weberstedt gmbh visuelle kommunikation, Berlin

Namentlich gekennzeichnete Artikel geben nicht unbedingt
die Meinung der Redaktion wieder.

Der Talsandweg

Die dritte Bauphase in der Siedlung Tegel

Nachdem die erste Bauphase (Egidystraße) den Zeitraum von 1899 bis 1910 und die zweite Bauphase (Bauten nach den Entwürfen von Bruno Taut) den Zeitraum von 1925 bis 1933 umfasst, begann 1937 die dritte Bauphase.

Unter der dritten Bauphase der Siedlung Tegel ist die Bebauung am Talsandweg zu verstehen. Konkret sind es die Gebäude Waidmannsluster Damm 60A / 64A, Talsandweg 3–20, 22 sowie Erholungsweg 50 / 58.

Nachdem die zur Verfügung stehenden Baulandflächen nach Entwürfen von Bruno Taut bebaut waren, stellte sich für die Baugenossenschaft die Frage, ob man erstmal in eine Phase der wirtschaftlichen Konsolidierung eintreten und keine weitere Bautätigkeit in Angriff nehmen sollte. Diese Entscheidung wurde der Genossenschaft allerdings abgenommen. Mit Schreiben vom 10.7.1935 teilte der „Verband Berliner und schlesischer Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und -Gesellschaften) e. V.“ mit, dass Wohnungsunternehmen die Gemeinnützigkeit entzogen werden kann, wenn sie sich nur auf die Verwaltung des vorhandenen Besitzes beschränken, obwohl die wirtschaftlichen Voraussetzungen für die Fortführung der Bautätigkeit gegeben sind.

Die Baulandsuche

Da die „Freie Scholle“ an der ab 1.1.1934 zuerkannten Gemeinnützigkeit festhalten wollte, war die Folge, dass Bauland erworben werden musste, um die Bauverpflichtung zu erfüllen. Bedingt durch die letzten Grundstückskäufe bestanden noch gute Kontakte zu den Eigentümern der an das Siedlungsgebiet angrenzenden

Flächen. Die ersten Kaufanfragen zeigten durchaus Veräußerungsabsichten bei den Eigentümern. Verhandelt wurde mit den „Tegeler Bauern“ Karl Marzahn, Ernst Müller und den Ziekow'schen Erben sowie mit der Gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaft Borsig'scher Werksangehöriger.

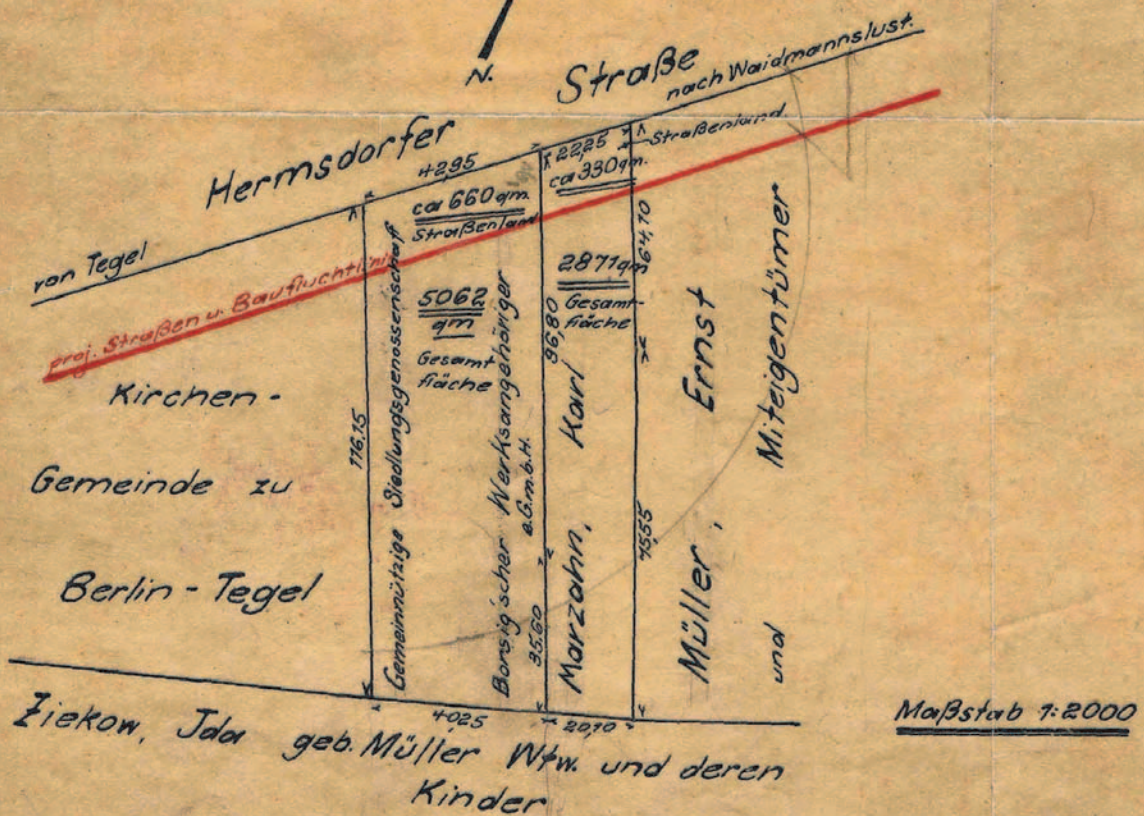
Die Kaufverhandlungen begannen 1935 und zogen sich bis März 1936 hin. Im Protokollbuch der gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat ist unter dem Datum vom 6.6.1935 folgendes vermerkt: „Bg. Seidel berichtet über die Verhandlungen eines schwebenden Geländekaufes westlich der Scholle. Es wird festgestellt, dass das Interesse für das Gelände westlich der Scholle entschieden stärker ist als für das Postgelände (mit Postgelände ist das Grundstück Waidmannsluster Damm 81/83 gemeint).“ Als problematischer Verhandlungspartner erwies sich die Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft Borsig'scher Werksangehöriger. Grund für die Zeitverzögerung war nicht der Kaufpreis, sondern die Forderung, dass eine Bebauung innerhalb von zwei Jahren nach Vertragsabschluss erfolgen sollte. Dies wurde in den Verhandlungen dahingehend modifiziert, dass die Fläche als erstes bebaut werden soll. Nach dem diese Hürde genommen war, erklärte die Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft Borsig'scher Werksangehöriger im November 1935, man würde nun das Gelände selber verwerten. Da ein Grundstückskauf nur bei einem gleichzeitigen Erwerb von allen angrenzenden Eigentümern für die „Freie Scholle“ Sinn machte, ruhten die Verhandlungen. Erst am 13.1.1936 kam die Sache wieder in Gang. Die Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft Borsig'scher Werksangehöriger war, bedingt durch die erfolgte Verschmelzung der A. Borsig-Maschinenbau A. G. und der Rheinischen Metall-

waren- und Maschinenfabrik zur Gesamtfirma Rheinmetall – Borsig A. G., wieder zu Verkaufsverhandlungen bereit. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass am 18.3.1936 alle Verträge für den Kauf einer Gesamtfläche von 20.656 m² abgeschlossen wurden. Gemäß den Vertragsregelungen gingen Lasten und Nutzen zum 1.4.1936 auf die „Freie Scholle“ über. Die zu den Grundstückskäufen erforderliche Zustimmung des Bezirks Reinickendorf wurde nur in Aussicht gestellt, wenn mit dem Tiefbauamt ein entsprechender Aufschließungsvertrag abgeschlossen wird. Eine weitere Voraussetzung zur Eigentumsübertragung war die Erstellung eines Fluchtlinienplanes und die katastermäßige Vermessung der Flächen.

Nach Vorliegen aller erforderlichen Unterlagen teilte das Amtsgerichts Wedding die grundbuchliche Auflassung der Flächen am 9.4.1937 bzw. am 19.4.1937 (Ziekow'sche Erben) sowie die Umschreibung in das Eigentum unserer Baugenossenschaft mit. Laut Protokollbuch beschloss der Vorstand am 1.4.1936 „das erworbene Grundstück an der Hermsdorfer Straße (heute Waidmannsluster Damm) einzufrieden, die Fläche bis zur geplanten Bebauung landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch zu nutzen und einen Teil für Veranstaltungen der Genossenschaft frei zu halten.“ Dementsprechend fand der Rummel zum Schollenfest 1936 auf einer Fläche am heutigen Talsandweg statt.



Skizze



Übersicht der Eigentumsverhältnisse (Hermsdorfer Straße = Waidmannsluster Damm)

Vermessungs-, Meliorations- und Tiefbaubüro

H. Westphal

Inhaber: **Georg Schulz**

Preuß. Vermessungsingenieur

Öffentlich angestellter und staatlich vereideter Landmesser

Durch die Grundstückskäufe hat sich der Flächenbestand der Baugenossenschaft um 20.656 m² erhöht. Gezahlt wurde ein Kaufpreis von 62.553,30 Reichsmark (RM). Nach abschließender Vermessung vergrößerte sich die von den Ziekow'schen Erben erworbene Fläche noch um 102 m² und der Kaufpreis dementsprechend um 300,- RM.

1924 – 1936 entsprach 1 RM = 3,32 €
1937 – 1938 entsprach 1 RM = 3,58 €

Quelle: [wikipedia.org/wiki/Reichsmark](https://de.wikipedia.org/wiki/Reichsmark)

Alle für die Grundbucheintragung erforderlichen Vermessungsarbeiten wurden von der Baugenossenschaft direkt beauftragt. Den Auftrag erhielt, wie schon in den Vorjahren, das Büro H. Westphal, Inhaber Georg Schulz in Berlin-Tegel. Der erste Lageplan für die Fläche am heutigen Talsandweg datiert bereits vom 28.11.1935.

Im März 1936 beauftragte die „Freie Scholle“ die Kaufvertragskizze für die Fläche Ziekow und die erforderliche Grenzfeststellungsvermessung. Die Bestellung des Fluchtlinienplans folgte im Oktober, der dann am 23.10.1937 dem Vermessungsamt Reinickendorf eingereicht wurde. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 26.9.1938 bis einschließlich 23.10.1938 im Rathaus Reinickendorf statt. Da auch die Ziekow'schen Erben für die Veräußerung ihrer restlichen Flächen einen Plan benötigten, gab es vom Vermessungsbüro sogar noch einen Preisnachlass für die „Freie Scholle“.

Die Bauvorbereitung

Da die „Freie Scholle“ nicht in der Lage war, ein größeres Bauvorhaben mit dem Personalbestand eigenständig zu bewältigen, trat man wieder an die Gehag heran. Anfang 1936 gab es die ersten Gespräche zwischen der Baugenossenschaft und der Gehag. Aufgrund der positiven Erfahrungen aus den vergangenen Jahren in Bezug auf die Zusammenarbeit mit der Gehag, gab es eine schnelle Einigung hinsichtlich der Aufgabenstellung.

Die Gehag wurde von der Baugenossenschaft für die neu erworbenen Flächen als Treuhänderin eingesetzt. Die Vertragsinhalte waren identisch mit denen aus den in den vorangegangenen Jahren abgeschlossenen Verträgen. Einzig die Vergütung für die Gehag hat sich um ca. 2.500,- RM erhöht.

Von der Gehag waren folgende Arbeiten zu leisten:

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes nebst Vorentwurf,
- die Bearbeitung aller erforderlichen Bau- und Werkzeichnungen
- einschließlich der baupolizeilichen Unterlagen,
- die Beschaffung der Hauszinssteuerhypothek und weitere Hypotheken,

- die Bauleitung bis zur Gebrauchsabnahme der Gebäude sowie die Verhandlungen mit den Behörden.

Weiter war geregelt, dass die Grundsätze der Bebauung, Baupläne und Zeichnungen vor Baubeginn dem Vorstand der „Freien Scholle“ zur Genehmigung vorzulegen sind. Bei der Auswahl der Baufirmen sind Vorschläge der Baugenossenschaft bei den Vergabeverhandlungen mit zu berücksichtigen. Eine aus vier Personen bestehende Kommission ist zu bilden, die die Funktion des Bauherren übernimmt. Zwei Vertreter der Gehag (die Herren Herbst und Giesbier) und zwei Vertreter der „Freien Scholle“ (die Vorstandsmitglieder Wassmann und Schulz) werden in diese Kommission berufen. Nach Fertigstellung der Bauten werden diese abgerechnet und anschließend von der Baugenossenschaft übernommen. Für alle aus dem Vertrag entstehenden Arbeiten erhält die Gehag einen Betrag von 30.500,- RM.

Aufgrund der vertrauensvollen Zusammenarbeit mit der Gehag, ist der Treuhändlervertrag erst am 1.1.1937, also ein Jahr nachdem die Gehag schon die Arbeit aufgenommen hatte, geschlossen worden.



Der Aufschließungsvertrag

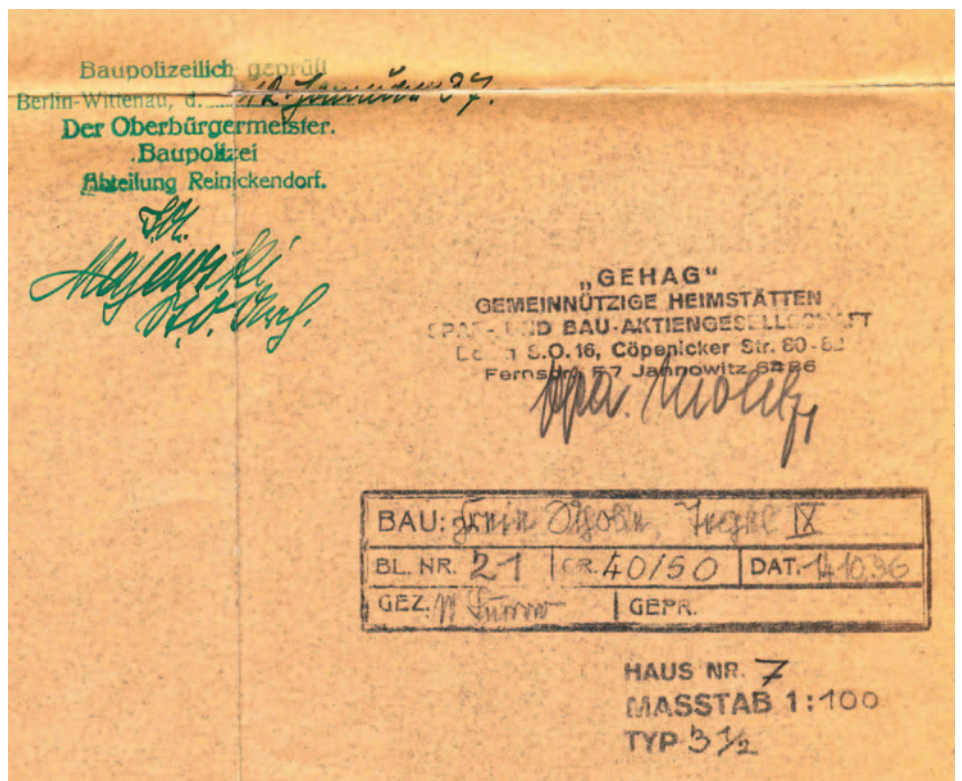
Um überhaupt eine Baulandqualität für die erworbene Fläche zu erreichen, war eine Erschließung notwendig. Diesbezügliche Verhandlungen führte die Gehag mit dem Tiefbauamt Reinickendorf. Der Vertragsentwurf vom 10.2.1937 sah folgende Regelungen vor:

- kosten-, lasten- und schuldenfreie Übereignung der künftigen Straßenlandflächen,
- Beschaffung des Katastermaterials auf Kosten der „Freien Scholle“,
- Herstellung eines Fluchtlinien- und Höhenplans durch die Baugenossenschaft,
- die Straßen werden zu Lasten der „Freie Scholle“ ausgebaut,
- der Bezirk erhebt einen Verwaltungszuschlag von 1,2% der Gesamtkosten,
- die Entwässerungs- und Straßenbeleuchtungsanlagen gehen zu Lasten der Baugenossenschaft,
- die Bürgersteige sind durch die Scholle herzustellen,
- die Bebauung hat nach den Vorgaben des Bezirkshochbau- und Siedlungsamtes zu erfolgen,
- die Vorgärten sind nach den Anweisungen der Bezirksgartenverwaltung anzulegen,
- die Vorgarteneinfriedung ist einheitlich durchzuführen und
- als Sicherheitsleistungen ist eine Bürgschaft in Höhe von 11.200 RM zu hinterlegen.

Mit Schreiben vom 21.5.1937 teilte das Tiefbauamt Reinickendorf mit, dass das Vertragsangebot am 19.4.1937 rechtsverbindlich angenommen worden ist.

Die Planung

Wie schon bei den in der „Freien Scholle“ realisierten Bauvorhaben der Jahre 1925 – 1933 war auch jetzt das Planungsbüro der Gehag für die Entwürfe verantwortlich. Bruno Taut, der die Planung durch seine Architektur damals prägte, war nicht an der Planung für den Talsandweg beteiligt. Er hat Deutschland in der Zeit vom 19.3.1932 bis 15.2.1933 verlassen, um die Sowjetunion im Aufbau einer beispielhaften Architektur zu unterstützen. Sehr schnell erkannte er allerdings, dass seine Arbeitsweise und auch seine Architektursprache in den Verwaltungsmühen der Sowjetunion keine Chance hatten. Enttäuscht reiste er nach Deutschland zurück. Nach wenigen Tagen in der Heimat erhielt er die Nachricht über seine bevorstehende Verhaftung. Sein Name stand auf einer „schwarzen Liste“. Er floh nach Süddeutschland und kam bei Freunden unter. Am 10.3.1933 gelang ihm die Einreise in die Schweiz, von wo aus er nach Japan weiter reiste. Hier lebte und arbeitete er mehrere Jahre, bis er am 10.11.1936 in die Türkei übersiedelte, wo er als Architekt im Unter-



Unterschriften der Gehag auf den Bauzeichnungen durch den Prokuristen (ppa) Otto Molitz

richts-/Kulturministerium eine Anstellung fand. Nach dem Tod von Mustafa Kemal Atatürk am 10.11.1938 wurde Bruno Taut noch die Ehre zu teil, den Katafalk für den Türkischen Staatspräsidenten entwerfen zu dürfen. Am 24.12.1938 verstirbt Bruno Taut in seinem Haus in Istanbul.

Da die Pläne der Gehag keine Unterschrift eines Architekten tragen, kann davon ausgegangen werden, dass es sich um so genannte „Schubkastenentwürfe“ handelt. Dafür spricht auch der Umstand, dass sich identische Wohnungsgrundrisse in anderen Siedlungen der Gehag (z. B. in Britz und Zehlendorf) wiederfinden.

Maßgeblichen Einfluss auf die Architektur hatte auch die von den Nationalsozialisten bei der Gehag durchgezogene „Gleichschaltung“. Im August 1933 wurde Ernst von Stuckrad zum Notvorstand der Gehag und am 17.4.1934 zum ordentlichen Vorstand bestellt. Das Unternehmen wurde von ihm bis zum Zusammenbruch 1945 geleitet. Er war zwar von der Idee des Nationalsozialismus überzeugt, war jedoch kein radikaler Anhänger. So setzte er in den ersten Jahren noch das

Flachdach in den Gesprächen mit der Bauverwaltung durch. Im Laufe der Zeit gewann in den Genehmigungsbehörden zunehmend das „gesunde Volksempfinden“ die Oberhand. Der so genannte „Heimatschutzstil“ war umzusetzen. Ziel der „Heimatschützer“ war die Pflege von Landschaft und Bautradition sowie die Handwerkspflege. Aufgrund der zunehmenden Forderung nach der Einsparung von Baumaterialien wurde es jedoch notwendig, die Rationalisierung stärker als die Gedanken der „Heimatschützer“ zu verfolgen. So kam es, dass die Architektur auf ein Mindestmaß gedrosselt wurde, gestalterische Spielräume bei der Grundrisspannung gar nicht, bei der Fassadengestaltung nur in Ansätzen und die Anordnung der Baukörper nur in engen Grenzen zugestanden waren.

Wie an den Bauten des dritten Bauabschnitts erkennbar ist, war das Flachdach 1936/1937 nicht mehr durchzusetzen. Im Mitteilungsblatt Nr. 5 vom Oktober 1937 wird als Begründung „die nicht zu hohen Bauten mit ihren roten Ziegeldächern schaffen von der Luthersiedlung aus einen schönen Übergang zum schon bestehenden Teil

der Scholle“ genannt. Die Planungsabteilung der Gehag schaffte es allerdings durch die Farbgestaltung der Fassaden auch einen Übergang zu den östlich gelegenen Taut-Bauten herzustellen. Wie heute noch am Block Talsandweg 13/19 zu sehen ist, waren die Fassaden bei den Blöcken am Talsandweg mit Balkonen nach Osten gelblich und die Balkone selbst rötlich. Bei den Blöcken mit Balkonen nach Westen waren die Fassaden weiß und die Balkone gelblich. Die Trennwände der Balkone hatten eine weißlich gestaltete Fassung. Leider ist dieses Farbprinzip bei der Fassadenerneuerung im Rahmen der damaligen Dachgeschossausbauten nicht aufgegriffen worden. Bei den Blöcken Talsandweg 3/9, 11 und 13/19 wird die alte Farbgestaltung wieder Berücksichtigung finden. Für die beiden Blöcke am Waidmannsluster Damm ist die Farbigkeit 1997 vom Büro Winfried Brenne farbre Restauratorisch untersucht worden. Die Fassadenfarbe wird im Gutachten mit „warmgrau“ auf einem vertikal geschleppten Madenputz (Korn 2 – 6 mm) angegeben.

Die ersten Planungsüberlegungen der Gehag vom 24.6.1936 sahen 116 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 15.220 m² vor. Dies wurde weiter optimiert, sodass schließlich 124 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 5.738 m² bei der Wohnungsbau-Kreditanstalt beantragt wurden.

Der Wohnungsschlüssel sah folgende Aufteilung vor:

- 8 Wohnungen mit 1 Zimmer, Küche, Bad
- 4 Wohnungen mit 1 Zimmer, Küche, Bad, Balkon
- 100 Wohnungen mit 2 Zimmer, Küche, Bad, Balkon
- 8 Wohnungen mit 2 Zimmer, Kammer, Küche, Bad, Balkon
- 4 Wohnungen mit 3 Zimmer, Kammer, Küche, Bad, Balkon



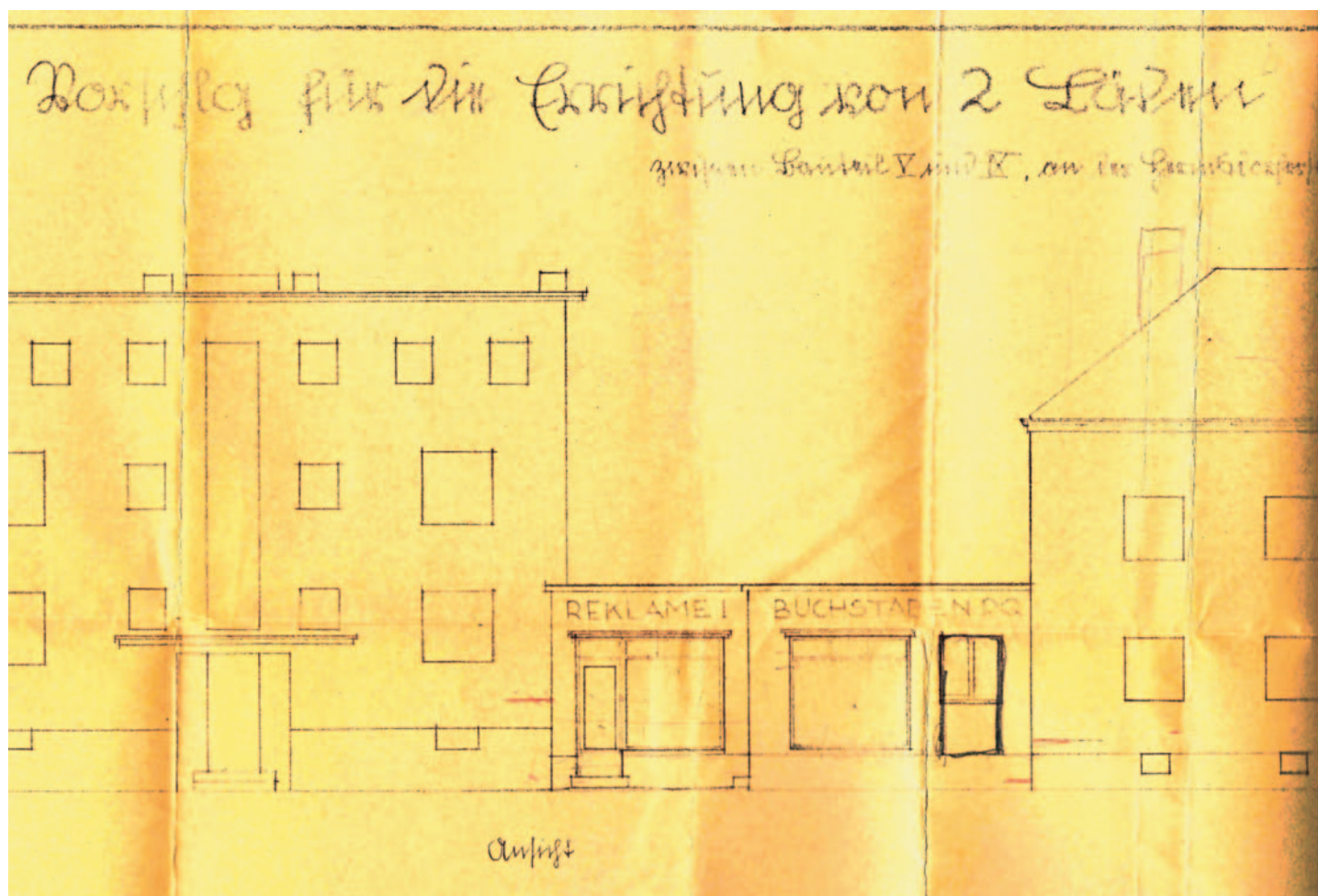
Talsandweg 13/19, Rückansicht; Aufnahme April 2013 (Liepold)

Die Stellung der Baukörper (siehe Titelblatt) berücksichtigt das Planungsprinzip der „Luftschutzgerechten Stadt“. Die Blockrandbebauung umschließt eine große Grünfläche, wobei es immer eine Unterbrechung der Blockbebauung gab. Im Falle eines Bombenangriffs sollte dadurch der Luftdruck von Sprengbomben entweichen können, ohne Schäden anzurichten.

Die Anfrage an das Hochbauamt Reinickendorf bezüglich einer möglichen 3-geschossigen Bebauung entlang des Waidmannsluster Damms, wurde als nicht genehmigungsfähig beurteilt.

Auch die Absicht der Lückenschließung zwischen dem Haus Waidmannsluster Damm 66 und dem geplanten Neublock (Waidmannsluster Damm 64/64A) durch zwei Läden, wurde von der Gehag als nicht umsetzbar erachtet. Allerdings verfolgte die „Freie Scholle“ diese Idee weiter und stellte eine entsprechende Bauanfrage. Die Baupolizei informierte über die mögliche Erteilung eines Dispenses, allerdings nur unter der Voraussetzung, dass die beiden Läden durch Brandmauern von den Wohngebäuden getrennt werden. Die Baugesellschaft strebte eine Verbindung

von den Läden zur jeweils angrenzenden Wohnung an. Da dies nun durch die geforderten Brandmauern nicht möglich war, wurde das Projekt mit zwei Läden nicht weiter verfolgt. Am 5.8.1937 stellte die „Freie Scholle“ einen Bauantrag, der nur noch die Errichtung eines Ladens in der Baulücke beinhaltete. Diesem Antrag auf Anbau an das Gebäude Waidmannsluster Damm 66 wurde mit Bauschein Nr. 1601 vom 15.9.1937 entsprochen. Aus finanziellen Gründen ist die Realisierung jedoch erst einmal zurückgestellt worden.



Ansichtszeichnung für die beiden geplanten Läden am Waidmannsluster Damm 66 (Archiv)

Die Vergabe der Bauleistungen

Die Rahmenbedingungen waren nicht günstig. Im Reichsgesetzblatt vom 19.10.1936 wurde die „Verordnung zur Durchführung des Vierjahresplanes“ veröffentlicht. Ziel war die angestrebte Autarkie Deutschlands. Die Rohstoffabhängigkeit vom Ausland sollte beendet werden. Gleichzeitig begann die Ausrichtung der Wirtschaft auf eine beschleunigte Rüstung. In einem Schreiben der Wohnungsbaukreditanstalt Berlin vom 2.7.1937 wird die Gehag bzw. die „Freie Scholle“ darauf hingewiesen, dass „beim Bau der Häuser unbedingt den Erfordernissen des Vier-Jahres-Planes (Eisenerspar-

nis usw.) Rechnung zu tragen ist“.

Ende 1936 forderte die Gehag mehrere Firmen zur Angebotabgabe auf. Grundlage war die erstellte Baubeschreibung vom 3.11.1936. Schnelle Entscheidungen waren von Nöten, da die Landesversicherungsanstalt Berlin als Hypothekengeber einen Baubeginn noch in 1936 verlangte. Weitere Probleme traten hinsichtlich des benötigten Materials bei den Firmen auf. Entweder konnten die Firmen die Beschaffung der Baustoffe nicht zusichern oder es standen nur geringe Mengen an Material zur Verfügung. Die

Folge war, dass das Bauvorhaben in zwei Lose aufgeteilt wurde. Los I bestand aus den 13 Aufgängen östlich und Los II aus den 16 Aufgängen westlich des Talsandweges. Lediglich für die Dachdecker-, Erd-, Maurer- und Elektroarbeiten konnten Firmen gefunden werden, die beide Lose in einer Hand realisieren konnten. Bei der Vergabe der Töpfer-, Tischler- und Malerarbeiten schlug die „Freie Scholle“ Baugenossen vor, die bei der Angebotseinholung berücksichtigt werden sollten. Alle drei auf der Scholle ansässigen Gewerbetreibende konnten jedoch preislich nicht konkurrieren.

Die Finanzierung

Zur Finanzierung der Baumaßnahme reichten die Barmittel der Baugenossenschaft natürlich nicht aus. Notwendig war die Aufnahme von Hypothekengeldern. Die erste und zweite Hypothek zeichnete die Landesversicherungsanstalt Berlin in Höhe von 395.000,- RM bzw. 295.000,- RM. Eine der Bedingungen war, dass die Genossenschaft sich verpflichten musste, 75 % aller Wohnungen in den auf den zu beleihenden Grundstücken zu errichtenden Gebäude an Versicherte der Landesversicherungsanstalt Berlin zu vergeben. Dies akzeptierte die „Freie Scholle“ jedoch nur, wenn damit auch ein Eintritt in die Baugenossenschaft verbunden wird.

Eine dritte Hypothek bewilligte die Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin in Form einer Hauszinssteuerhypothek in Höhe von 99.200,- RM. Auch mit der Auszahlung dieser Gelder waren Bedingungen zu akzeptieren. So durfte nicht an Einzelpersonen, nicht an Personen, welche eine Neubauwohnung aufgeben und auch nicht an Personen, deren monatliches Einkommen (netto) die Summe von 300,- RM (996,- EUR) übersteigt vermietet werden. Von der „Freien Scholle“ wurden Eigenmittel in Höhe von 195.370,- RM aufgebracht. Damit betrug die gesamte Finanzierungssumme 984.570,- RM.

Eine finanzielle Erleichterung für die neuen Nutzer brachte der Antrag vom 23.10.1937 auf Anerkennung des Bauvorhabens als „Arbeiter-Wohnstätte“. Diese Bestätigung traf am 10.11.1938

ein und bedeutete den Erlass der Grundsteuer in Form einer Beihilfe. Diese wurde für 20 Jahre gewährt und entlastete die Nutzungsgebühren.

Gemeinnützige Baugenossenschaft
„Freie Scholle“ zu Berlin e.G.m.b.H. Berlin-Tegel, Schollenhof 7
Berlin-Tegel, den 5. 1937

Werter Baugenosse! Werte Baugenossin!

Wie wir Ihnen vor Überlassung Ihrer Wohnung mitteilen, sind wir verpflichtet, der Landesversicherungsanstalt Berlin nachzuweisen, daß Sie-bezw. ein Familienangehöriger Ihres Haushalts - Mitglied der Invalidenversicherung sind. Wir bitten Sie daher, umgehend uns Ihre letzte Aufrechnungsbescheinigung über die abgegebenen Invalidenkarten bzw. die Invalidenkarte selbst an unserer Geschäftsstelle unter Vorlage dieses Schreibens abzugeben.

Heil Hitler!
Gemeinnützige Baugenossenschaft
"Freie Scholle"
zu Berlin - e.G.m.b.H.
Der Vorstand

219/2
Keilig Fran
Margarete K. Luise Benke

Ich bescheinige hiermit von der Gemeinnützigen Baugenossenschaft
"Freie Scholle"
zu Berlin - e.G.m.b.H.
die Aufrechnungsbescheinigung über abgegebene Invalidenkarten Nr. 9
die Invalidenkarte Nr. zurück erhalten zu haben.
Berlin - Tegel, den 15.11.37.....
Name H. Keilig
Wohnung Talsandweg 9

Bescheinigung für die Landesversicherungsanstalt (Archiv)

Die Errichtung der Wohnungen

Am 21.1.1937 teilte die „Freie Scholle“ der Landesversicherungsanstalt Berlin mit, dass mit dem Anfahren der Steine bereits begonnen wurde und somit der Forderung nach umgehender Inangriffnahme der Baumaßnahme entsprochen worden ist.

So wie die Ausschreibung in zwei Losen erfolgte, wurde auch der Bauantrag aufgeteilt. Am 2.4.1937 ist der Bauschein Nr. 30 für die Gebäude östlich des Talsandweges (Waidmannsluster Damm 64, 64A, Talsandweg 3/19, Erholungsweg 50/52) und am 5.4.1937 der Bauschein Nr. 29 für die Gebäude westlich des Talsandweges (Waidmannsluster Damm 60A, 60B, 62, Talsandweg 4/22, Erholungsweg 54/56) erteilt worden.

Die Bauarbeiten schritten schnell voran. Schon am 12.5.1937 konnte das Richtfest begangen werden.

Aus dem Protokollbuch des Vorstandes ist zu entnehmen, dass der Betreiber des Schollenkruges, Baugenosse Groß am 30.6.1937 zum Vorstand einbestellt worden ist. Ihm wurde eröffnet, dass das Richtfest nicht in seinen Räumlichkeiten abgehalten wurde, da es nicht alle Baugenossen zugemutet werden könne, seine Gaststätte zu besuchen. Insbesondere die Parteigenossen boykottierten sein Lokal, da seine Frau Jüdin sei. Eine Entscheidung wurde vertagt, bis vom Gau der Partei eine Äußerung vorliegen würde. Wie diese ausfiel kann man sich vorstellen. Das Pachtverhältnis mit Herrn Groß wurde zum 15.5.1938 im gegenseitigen Einvernehmen aufgelöst.



Bauarbeiten 1937 im Talsandweg Blick zum Waidmannsluster Damm (Archiv)



Richtfest am 12.5.1937 (Archiv)



Am 24.6.1937 erfolgte die Rohbauabnahme zum Bauschein Nr. 30 und am 30.9.1937 die Gebrauchsabnahme. Etwas später (20.7.1937) war die Rohbauabnahme zum Bauschein Nr. 29 mit der darauf folgenden Gebrauchsab-

nahme am 11.11.1937. Die Versorgung mit Baumaterialien war derart mangelhaft, sodass die Rohbauabnahme der Häuser Erholungsweg 50/52 ohne gedecktes Dach erfolgte. Auch die Berliner Kraft- und Licht (Bewag) Akti-

engesellschaft litt unter dem Versorgungsmangel. Die erforderlichen Erdkabel waren nicht zu erhalten. Um eine Versorgung mit Elektrizität sicher zu stellen, mussten Freileitungen errichtet werden. Umplanungen hinsichtlich der Stromzuführung waren die Folge.



Richtkranz auf dem Baublock Waidmannsluster Damm 64/64A (Archiv)

Ende Juli 1937 teilte die Gehag der „Freien Scholle“ mit, dass der Einzugsstermin zum 1.10.1937 überwiegend gehalten werden kann. Nur für die Blöcke Talsandweg 4/22 und Erholungsweg 54/58 wird sich eine Verschiebung auf den 1.11.1937 ergeben. Als Grund dafür wurde der herrschende Materialmangel genannt.

Schon im Juni 1937 stand fest, dass die Straße zum Einzug der neuen Nutzer nicht fertig sein wird. Die Abnahme der Bürgersteige konnte erst am 2.3.1938 und die der Straße erst am 26.4.1938 durchgeführt werden.

Wichtige Mitteilungen des Vorstandes

An die Inhaber unserer Neubauwohnungen.

Zuerst eine betrübliche Tatsache. Wie uns die Bauleitung mitteilt, ist bei unserem Neubau sehr viel Baumaterial abhanden gekommen. Die Baufirma sah sich daher veranlaßt, bei der Polizei für die Neubauwohnungen und die Wohnungen der anschließenden Straßenzüge Hausfuchungen zu beantragen. Sollte jemand irgendwelche Gegenstände in der Meinung mitgenommen haben, daß diese nicht mehr gebraucht werden, so bitten wir, diese wieder an Ort und Stelle zu schaffen, damit die Betreffenden nicht in den Verdacht geraten, sich dieselben unrechtmäßigerweise angeeignet zu haben.



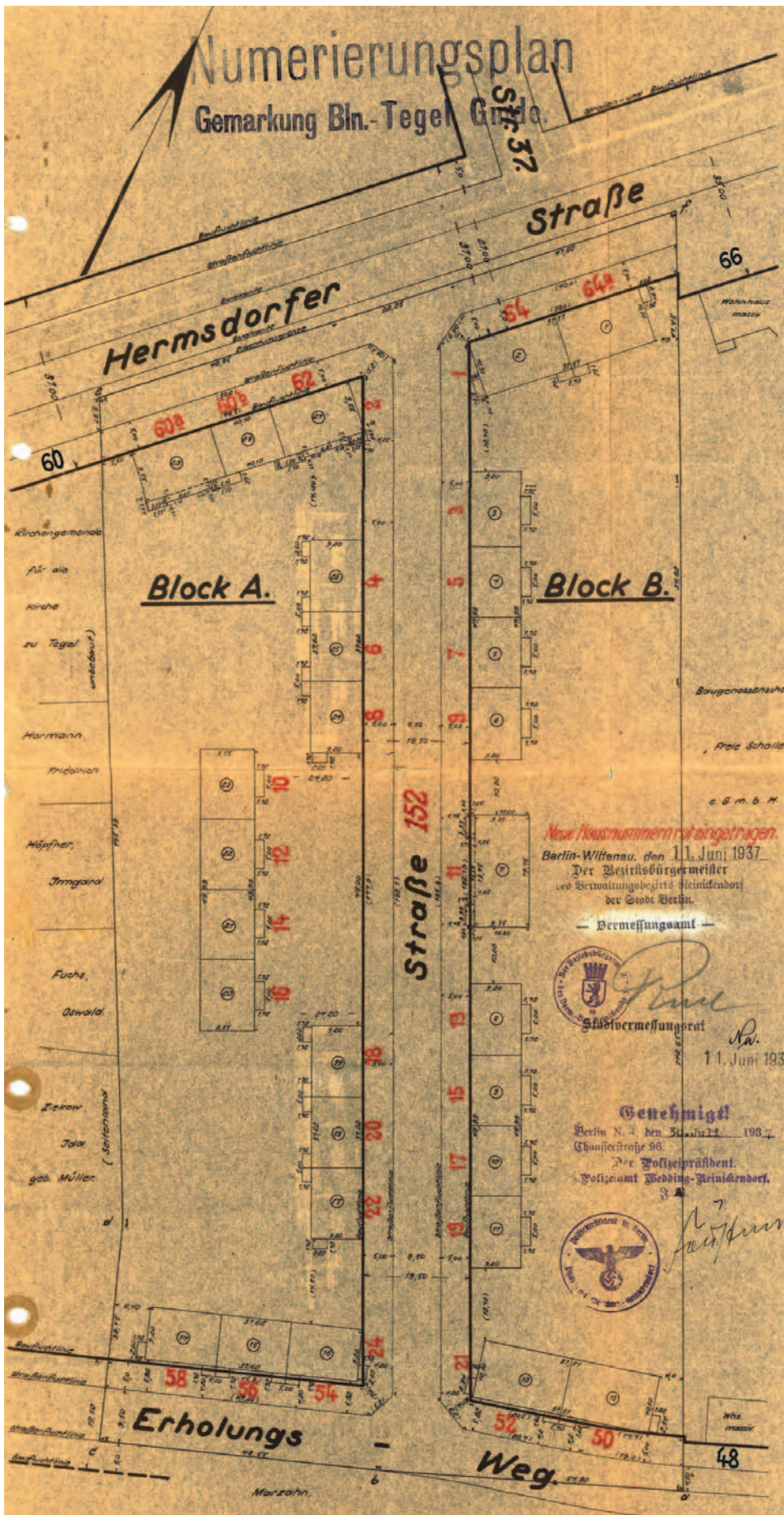
Talsandweg 4/22 nach der Gebrauchsabnahme 1937 (Archiv)

Die Straßenbenennung

Wie dem Nummerierungsplan vom 11.6.1937 zu entnehmen ist, war der heutige Talsandweg erst als Straße 152 bezeichnet. Die „Freie Scholle“ wurde von der geplanten Umbenennung in Talsandweg durch das Vermessungsamt Reinickendorf informiert. Am

16.6.1937 gab die Baugenossenschaft ihre Zustimmung. Mit Wirkung zum 6.8.1937 erhielt die Straße durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Berlin ihre jetzige Bezeichnung. Der Begriff „Talsand“ ist zurückzuführen auf eine geologische Erscheinung aus der Eis-

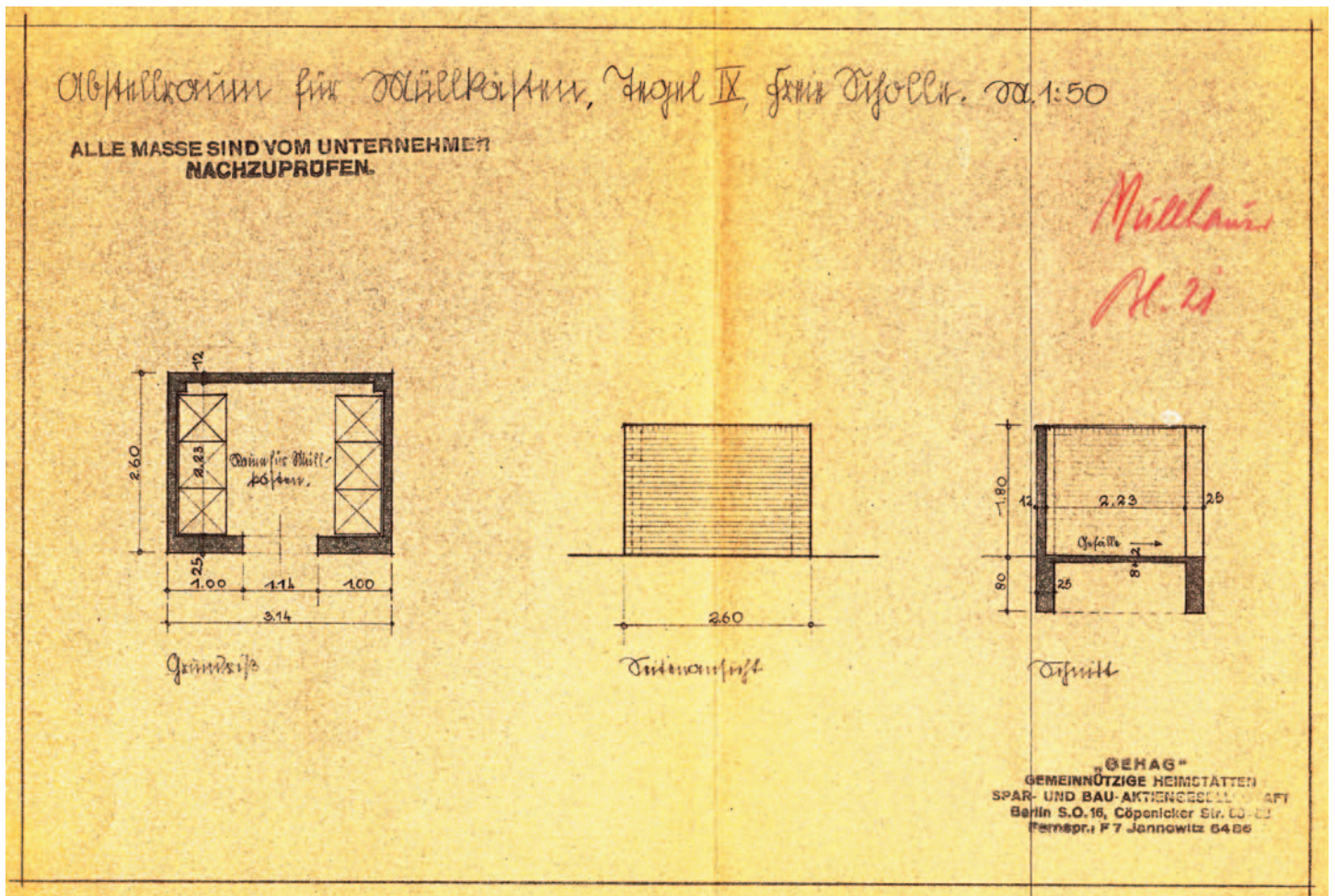
zeit. Gleichzeitig mit der Umbenennung von Straße 152 in Talsandweg erhielt auch die damalige Hermsdorfer Straße ihren heutigen Namen Waidmannsluster Damm.



Die Außenanlagen

Der Baubeschreibung vom 3.11.1936 ist folgender Absatz zu entnehmen: „Soweit Vorgärten in den einzelnen Straßenzügen in Frage kommen, werden diese mit einer Betonschwelle abgegrenzt und die inneren Flächen als Rasenflächen ausgebildet. Die notwendigen massiven Müllhäuser sowie die Teppichklopfstangen werden im Hofe an geeigneter Stelle untergebracht.“ Errichtet wurden zwei Müllhäuser. Das eine befand sich hinter den Mietergärten vom Haus Talsandweg 9, das andere hinter den Gärten vom Haus Talsandweg 16.

Die beiden Standorte der Teppichklopfstangen waren von den Müllhäusern getrennt (hinter den Mietergärten Talsandweg 13 bzw. Talsandweg 10). Die Verbindung der Standorte sowie die Zuwegung zu den Mietergärten erfolgten durch Wirtschaftswege. Da sich die Teppichklopfstangen bei den Jugendlichen als Sportgeräte großer Beliebtheit erfreuten, waren die Gartenbereiche bzw. Wirtschaftswege über Jahre gerne angenommene Spielbereiche.



Bauzeichnung für die Müllhäuser (Archiv)

Herrn
Bruno B e h n k e
Schollenhof 7

da 13.7.1956

Werter Baugenosse!

Wie wir feststellen mußten, hat sich Ihr Sohn an einem Radrennen auf unseren Wirtschaftswegen beteiligt und dabei den beim Haus Talsandweg 18 stehenden Beleuchtungskandelaber so stark angefahren, daß die Glocke und die Glühbirne entzwei ging. Wir werden den Schaden wieder in Ordnung bringen und uns erlauben, Sie mit den Kosten dafür zu belasten.

Der Luftschutz

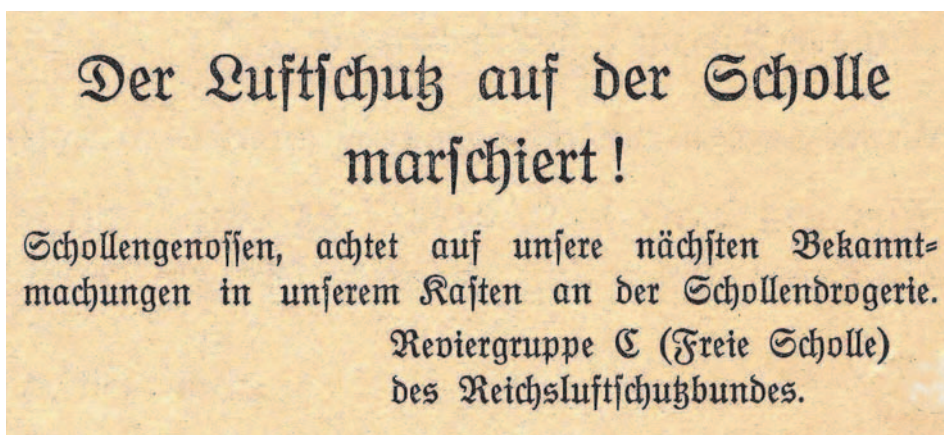
Das Thema des Luftschutzes hatte eine große Bedeutung auf der „Freien Scholle“. Schon 1934 waren die Genossen aktiv. Sogar auf der ordentlichen Generalversammlung am 15.5.1936 wurde ein Antrag eingebracht, einen „Luftschutzbereitschaftsfonds in Höhe von 3.000,- RM“ bereitzustellen. Über diesen sollte die Genossenschaftsverwaltung, entsprechend den Vorschlägen der Vertreter des Reichsluftschutzbundes in der Genossenschaft, verfügen können. Der Antrag fand allerdings keine Mehrheit in der Versammlung.

Durch das Luftschutzgesetz vom 26.6.1935 (RGBl. I S. 827) wurde die Luftschutzpflicht eingeführt. Die diesbezüglichen Ausführungsvorschriften regelten den Bau von Luftschutzräumen innerhalb von Gebäuden. Danach hatte ein Schutzraum den Insassen Schutz zu gewähren gegen die Wirkung

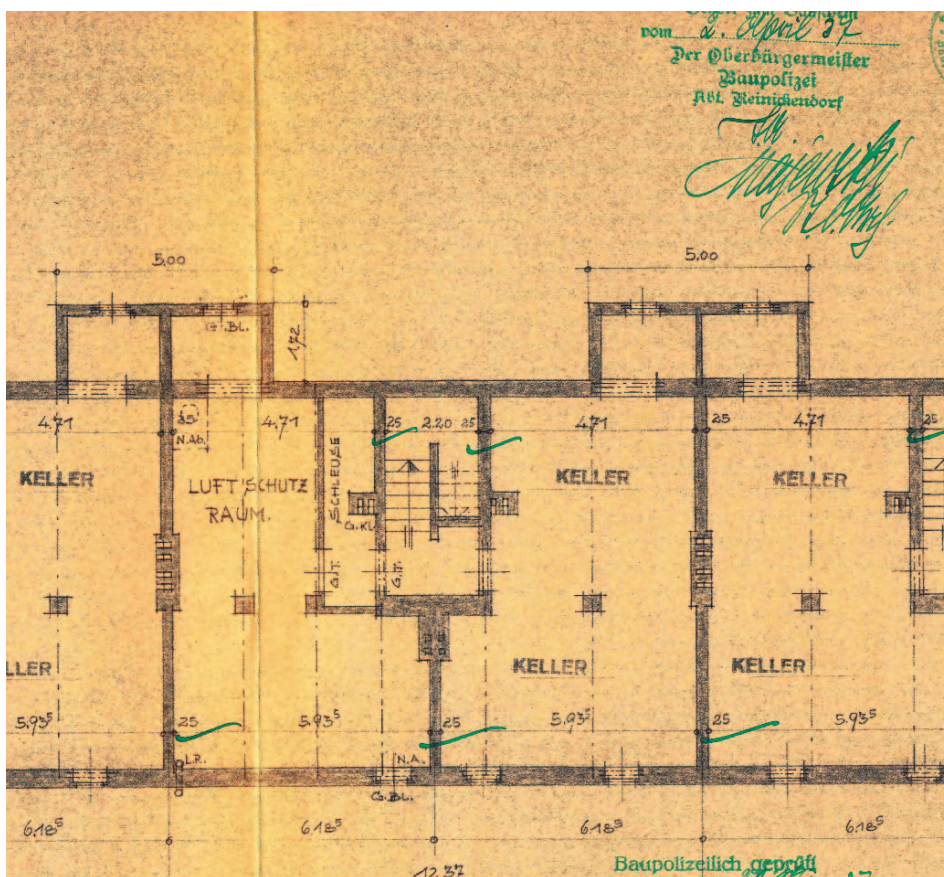
- von Sprengbomben, also gegen Luftstoß, Luftsog, Bombensplitter und einstürzende Baukörper
- von chemischen Kampfstoffen.

Sowohl die Planung als auch der Ausbau sowie die Kenntlichmachung und Benutzbarkeit der Schutzanlagen waren bis ins Einzelne in Ausführungsvorschriften festgelegt.

Aus den Bauzeichnungen ist ersichtlich, dass Luftschutzräume in den Kellern der Gebäude Waidmannsluster Damm 62, Talsandweg 5, 6, 15, 20 und Erholungsweg 56 errichtet wurden. Die Luftschutzanlage bestand aus folgenden Räumen: Gasschleuse, Schutzraum und evt. Abortraum. Hinter einer gasdichten Stahltür betrat man die Gasschleuse, welche klein bemessen war (ca. 3m²). Durch eine weitere gasdichte Tür wurde der eigentliche Schutzraum erreicht. Dieser hatte in der Regel ein Fenster, welches als Notausstieg diente. Es war mit einem Splitterschutz aus Stahl versehen. Eine Abortanlage war erst ab einer Größe von 20 Schutzrauminnsassen erforderlich. Die Decken der Luftschutzkeller



Mitteilungsblatt Dezember 1934 (Archiv)



Gasschleuse und Luftschutzraum im Keller der Häuser Talsandweg 6, 20 und Erholungsweg 56

waren als kreuzweise armierte Eisenbetondecken ausgebildet. Im Gegensatz zu den normalen Kellerdecken (Klein'sche Steineisendecken zwischen Doppel-T-Trägern) hielten sie einer größeren Belastung stand.

Zur Alarmauslösung war auf dem Dach des Hauses Schollenhof 22 eine Luft-

schutz-Sirene errichtet worden. Aufgrund des starken Rostbefalls wurde sie 1967 demontiert. Noch heute sind Fragmente der alten Anlagen erkennbar.



Gasdichte Stahltür im Keller Talsandweg 5 (Liepold)



Kellerfenster mit Splitterschutz am Haus Talsandweg 15 (Liepold)



Die neuen Nutzer

In unserem Buch „Freie Scholle – ein Name wird Programm“, welches zum 100-jährigen Bestehen der Baugenossenschaft erschienen ist, wird auf Seite 94 über Befürchtungen der „alten“ Baugenossen gegenüber den neu eingezogenen Nutzern berichtet. Es wurde vermutet, dass viele Wohnungen an Parteigenossen vergeben worden sind. Nach Auswertung der im Archiv vorhandenen Unterlagen kann dies nicht bestätigt werden. Gemäß dem „Verzeichnis der ehemaligen Mitglieder der NSDAP beziehungsweise deren Gliederungen die im hiesigen Bezirk ansässig sind“, welches vom Obmann der Bezirksverordneten der „Freien Scholle“ am 13.9.1945 übersandt wurde, gab es 32 Mitglieder, die im dritten Bauabschnitt wohnten. Dies sind 15 % der auf der „Freien Scholle“ gemeldeten NSDAP-Mitglieder. Setzt man den gesamten Wohnungsbestand von 912 Wohneinheiten ins Verhältnis zu den 124 neu errichteten Wohnungen, so ergibt sich ein Wert von fast 14 %. Eine besonders hohe Konzentration von NSDAP-Mitgliedern im Talsandweg und angrenzender Bauten im Verhältnis zu der gesamten Tegeler Siedlung ist also nicht zu erkennen. Allerdings gab es eine deutliche Häufung bei den Aufgängen Talsandweg 11 und Erholungsweg 58. Diese waren fast ausschließlich „braun“ geprägt.

**Ab 1. Oktober d. J. habe ich mich als
Dentist niedergelassen.**

**Sprechstunden: 9—12 Uhr
4—7 Uhr**

G. Lehmann, Talsandweg 11

Mitteilungsblatt Nr. 5 vom Oktober 1937 (Archiv)

Mit Schreiben vom 19.1.1937 bat die „Freie Scholle“ die Gehag im Block Talsandweg 11 in den großen 3 ½ Zimmerwohnungen zwei Arztpraxen vorzusehen. Nach den Vermietungsunterlagen ist jedoch nur eine Wohnung, Erdgeschoß rechts als Praxis an den Dentisten Günter Lehmann vergeben worden.

Ab 1.6.1965 übernahm dann Dr. Lutz Schröder, ab 1.4.1976 Jürgen Baller und ab 1.7.2011 Frau Vesna Rukavina-Kölble die Praxis.

In der Wohnung Talsandweg 11, EG links fand fast durchgehend eine Wohnnutzung statt. Eine Ausnahme bildet die Zeit vom 1.6.1947 bis 30.9.1949. In diesem Zeitraum war das Bezirksamt Reinickendorf, Amt für Sozialwesen, Jugendamt der Mieter. Betrieben wurde die Kindertagesstätte der „Freien Scholle“. Diese war zuvor

im Schollenhof 7, OG rechts angesiedelt. Unter der Kindertagesstätte befand sich die Arztpraxis von Dr. Schünemann, der unter den Geräuschbelästigungen zu leiden hatte. Dank des Baugenossen Bruno Behnke fand sich eine Lösung in Form eines Wohnungstausches. Behnke gab seine Wohnung im Talsandweg 11 auf und zog in die Räumlichkeiten der Kindertagesstätte im Schollenhof 7 und im Gegenzug zog die Kindertagesstätte in die Wohnung von Behnke. Dies hatte den Vorteil, dass Dr. Schünemann in Ruhe praktizieren konnte und die Kindertagesstätte nun im Erdgeschoss angesiedelt war. Die Umzugskosten sowie einige Renovierungsarbeiten in der neuen Wohnung Behnke übernahm die Genossenschaft. Zum 1.10.1949 siedelte der Kindergarten nochmals um. Sein neues Domizil fand er in der Egidystraße 9, wo auch die Gartennutzung möglich war.

Die Kriegsschäden

Die Notwendigkeit der Schutzräume sollte sich schon bald ergeben. Der erste und leider auch der schwerste Angriff war am 26.11.1943 (schwarzer Freitag für die Baugenossenschaft). Englische Fliegerbomben zerstörten 128 Wohnungen. Diese Zahl erhöhte sich bis zum Kriegsende auf 169 Wohnungen. Dies waren 18,5 % des Gesamtwohnungsbestandes.

Den Talsandweg traf es bei einem Nachtangriff am 5.12.1944. Zerstört wurden Wohnungen im Talsandweg 6, 9, 13, 20, und 22 sowie im Haus Waidmannsluster Damm 60A. Insgesamt wurden von denen in der dritten Bauphase errichteten Wohnungen 19 Wohnungen total zerstört bzw. unbewohnbar gemacht und weitere 42 Wohnungen erlitten große Teilschäden.

Der Schollenbote



Mitteilungsblatt der Gemeinnützigen Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin e. G. m. b. H., Berlin-Tegel, Schollenhof 7. — Fernruf: 30 73 53

29. Jahrgang

Nr. 9

September 1939

Unsere Luftschutzgemeinschaft — Geschichte der Baugenossenschaft

Unsere Luftschutz-Hausgemeinschaft.

Die Presse und der Rundfunk machen täglich auf diszipliniertes Verhalten bei der Verdunklung aufmerksam. Auf Grund der bisher in unserer Genossenschaft gemachten Erfahrungen sei an dieser Stelle auf einige Mängel hingewiesen, deren Abstellung für die Beteiligten eine kleine Mühe ist und ihnen Ärger und Verdruss erspart.

Eine ganze Reihe von Baugenossen hat entweder die Badezimmerfenster nicht verdunkelt oder die Fenster stehen des Abends bei eingeschaltetem Licht offen. Wer die Fenster zu schließen vergißt, tut gut, die Glühbirne im Badezimmer herauszudrehen. Es genügt auch nicht, in den Wohn- und Schlafzimmern bei eingeschalteter Beleuchtung die mehr oder weniger dunklen Vorhänge vorzuziehen. Wird hier Beleuchtung benötigt, so müssen die Fenster unbedingt verdunkelt sein. Die beste Nachprüfung der getroffenen Verdunkelungsmaßnahmen geschieht dadurch, daß man sich des Abends bei eingeschalteter Beleuchtung seine Wohnung von außen ansieht. Die hier dann etwa noch vorhandenen Mängel sind dann sehr schnell abgestellt. Wir haben auch noch eine Bitte an die Eltern der Jugendlichen. Einige junge Leute unseres männlichen Nachwuchses veranstalten auf ihren Fahrrädern ohne die vorgeschriebene Beleuchtung auf den Straßen unserer Siedlung in der Dunkelheit Wettfahrten. Auch hörten wir davon, daß junge Mädchen, milde ausgedrückt, durch diese Jugendlichen in der Dunkelheit angesprochen werden. In beiden Fällen gibt es keinerlei Entschuldigung. Wir bitten daher die Eltern unserer Jugendlichen, diese darauf aufmerksam zu machen, daß ein derartiges Verhalten ungehörig ist. Die Folgen können für den, der dabei gefaßt wird, nur die allerübelsten sein.

Und nun der Luftschutzkeller. Wir haben schon durch unser Rundschreiben am 29. 8. 1939 darauf aufmerksam gemacht, daß jeder Baugenosse verpflichtet ist, sich an der Herrichtung des Luftschutzkellers zu beteiligen. Für die Verwaltung ist es eine Unmöglichkeit, alle notwendigen Arbeiten selbst ausführen zu lassen. Wir haben in unserer Genossenschaft 71 Hausgemeinschaften, 75 Luftschutzräume und davon 30 in den Etagenhäusern. Außer den bereits durchgeführten Arbeiten sind bisher 30 Einstell-Spritzen beschafft, der Rest soll Anfang November geliefert werden. Ferner werden durch unsere Tischler 70 Kästen für Luftschutz-Apotheken hergestellt, sodaß jede Hausgemeinschaft in etwa 2 Wochen mit der Füllung derselben beginnen kann. Hierbei und bei der Einrichtung der Luftschutzkeller muß sich zeigen, daß die Hausgemeinschaft wirklich eine Gemeinschaft ist, denn viele Hände machen der Arbeit schnell ein Ende. Wie eine Besichtigung der Luftschutzräume gezeigt hat, ist ein großer Teil derselben den Umständen entsprechend bereits mustergültig eingerichtet. Es ist alles vorhanden, um den Aufenthalt darin so angenehm wie möglich zu machen. Wir sind überzeugt, daß es nur dieses Hinweises bedarf, jeden Einzelnen anzuspornen, daß sein Luftschutzkeller ohne Tadel ist. Jeder hilft mit und jeder trägt dazu bei, daß zum Schutze unseres Lebens alle notwendigen Vorkehrungen getroffen werden, ohne daß diese erst durch ständige Ermahnungen erzwungen werden müssen. Unsere Soldaten schützen durch Einsatz ihres Lebens die Grenzen unseres Vaterlandes. Zeigen wir uns ihnen darin würdig, als die Zuhausegebliebenen gern zu tun, was diese Zeit der Gemeinschaft und Kameradschaft von uns fordert.



Talsandweg 6; Aufnahme 1945 (Archiv)



Talsandweg 13; Aufnahme 1945 (Archiv)



Talsandweg 20, 22; Aufnahme 1945 (Archiv)



Waidmannsluster Damm 60A; Aufnahme 1945 (Archiv)



Der Wiederaufbau

An einen Wiederaufbau der zerstörten Wohnungen war unmittelbar nach dem Ende des Krieges erstmal nicht zu denken. Mit den wenigen Materialien und Werkzeugen konnten nur kleinere Reparaturen erledigt werden. Der Mangel an Baustoffen konnte auch nicht in der Zeit der Blockade behoben werden. Es galt vorrangig die Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln zu sichern. Nach dem Ende der Blockade gab es zwar Baustoffe, jedoch wurden die Geldmittel der Baugenossenschaft durch die Währungsreform blockiert.

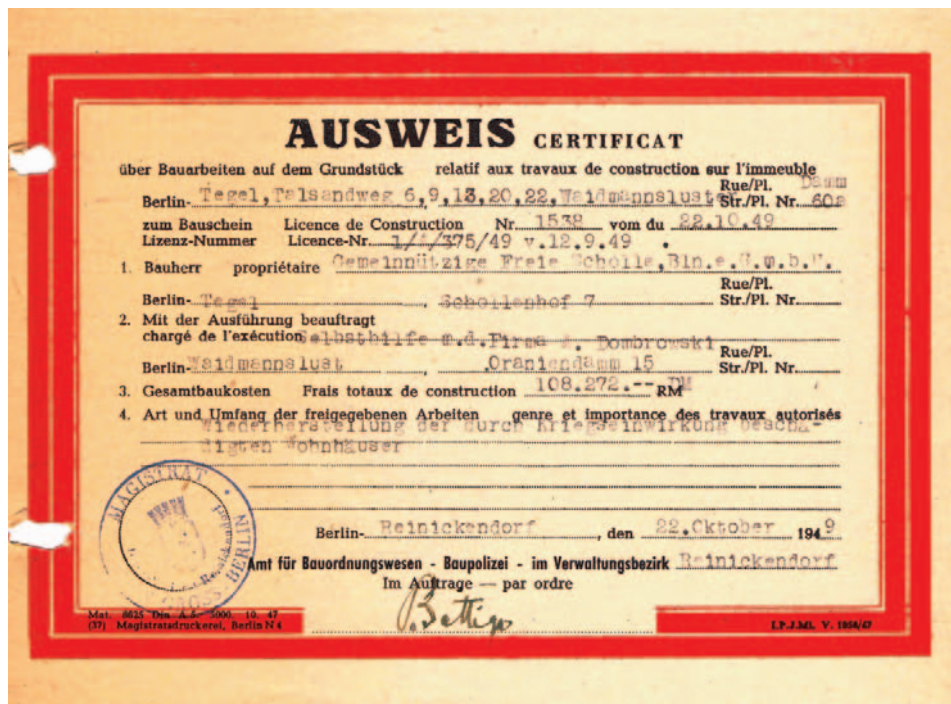
Als ersten Schritt galt es, die Trümmer zu beseitigen und dabei noch brauch-

bare Materialien zu bergen und zu sichern. Mehr als 10.000 m³ Schutt lag auf den Straßen und in den Ruinen.

Im Sommer 1949 war es dann soweit. Im Talsandweg wurden die ersten Dachstühle gerichtet und neu eingedeckt. Im Herbst 1949 wurde Berlin in das amerikanische Hilfsprogramm (ERP = European Recovery Program) einbezogen. Durch den beim Bauamt des Bezirks am 5.9.1949 gestellten Antrag erhielt die „Freie Scholle“ einen ERP- Kredit in Höhe von 135.000,- DM. Für die Schäden im Bereich des Talsandweges wurden 110.000,- DM bewilligt, der Rest von 25.000,- DM

war für die Maßnahme im Allmendeweg 32 bestimmt. Schon im Rahmen der Antragstellung musste sich die Baugenossenschaft verpflichten, Leistungen nur an Firmen aus dem Westsektor zu vergeben.

Mit diesem Geld, ergänzt durch eigene Mittel, sind im ersten Abschnitt des Wiederaufbauprogramms die Schäden im Talsandweg bzw. Waidmannsluster Damm 60A und an dem Haus Allmendeweg 32 behoben worden.



Ausweis für die Durchführung von Bauarbeiten (Archiv)

Da die „Freie Scholle“ nicht in der Lage war die Baumaßnahmen mit eigenem Personal zu betreuen, wurde nach Zusage der ERP-Mittel die Architektengemeinschaft Richard Adam und Helmut Hoffmann aus Tegel verpflichtet. Der Werkvertrag ist am 27.1.1950 abgeschlossen worden. Doch schon zum 31.3.1950 löste sich diese Arbeitsgemeinschaft auf. Die Baugenossenschaft arbeitete in der Folgezeit mit dem Architekten Richard Adam weiter. Er zeichnete verantwortlich für das gesamte Aufbauprogramm in der „Freien Scholle“.





Talsandweg 6; Aufnahme Oktober 1950 (Archiv)



Talsandweg 13; Aufnahme Oktober 1950 (Archiv)

Für die Arbeiten zur Instandsetzung der Wohnungen im dritten Bauabschnitt wurden folgende Bauscheine erteilt:

- Bauschein Nr. 2552 vom 16.1.1948 (Talsandweg 10; Wohnungsinstandsetzung)
- Bauschein Nr. 2746 vom 14.2.1948 (Talsandweg 4/6, 18/20; Wiederherstellung der Giebelwände)
- Bauschein Nr. 1966 vom 18.2.1949 (Talsandweg 10/16; Dachinstandsetzung)
- Bauschein Nr. 1967 vom 19.2.1949 (Erholungsweg 50/52; Dachinstandsetzung)
- Bauschein Nr. 1968 vom 19.2.1949 (Erholungsweg 54/58; Dachinstandsetzung)
- Bauschein Nr. 1969 vom 19.2.1949 (Waidmannsluster Damm 64, 64A; Dachinstandsetzung)
- Bauschein Nr. 2046 vom 21.3.1949 (Waidmannsluster Damm 64, Beseitigung von Kriegsschäden)
- Bauschein Nr. 1538/49 vom 22.10.1949 (Talsandweg 6, 9, 13, 20, 22 und Waidmannsluster Damm 60A; Instandsetzung)

Die ersten wieder hergerichteten Wohnungen konnten am 1.6.1950 (Talsandweg 9, 13), weitere (Talsandweg 6) am 1.8.1950 und 1.9.1950 (Talsandweg 20, 22) sowie am 1.10.1950 (Waidmannsluster Damm 60A) bezogen werden.

Die Erfolge beim Wiederaufbau feierten die bei der Genossenschaft Beschäftigten im Schollenkrug mit einem Richtfest, welches gleichzeitig die Weihnachtsfeier war. Der Vorstand sprach seinen Dank für die geleistete Mehrarbeit aus und zahlte jedem ein Weihnachtsgeld von 100,- Mark West aus.



Talsandweg 20, 22; Aufnahme Oktober 1950 (Archiv)



Waidmannsluster Damm 60A; Aufnahme Oktober 1950 (Archiv)

Die Gästewohnungen

Die Idee der Errichtung von Gästewohnungen geht bis ins Jahr 1985 zurück. Auf der Mitgliederversammlung 1985 wurde zum ersten Mal über ein solches Bauvorhaben diskutiert. Andere dringende Unternehmensziele verschoben jedoch die Umsetzung immer wieder. Erste Vorgespräche mit einem Planungsbüro, dem Statiker und dem Schornsteinfegermeister fanden dann Anfang 1994 statt. Da die Gebäude am bzw. im Talsandweg geneigte Dächer haben, welche sich prinzipiell zum Ausbau eignen, beschlossen Vorstand und Aufsichtsrat 1995 einen möglichen Dachgeschossausbau genauer prüfen zu lassen. Ziel war die Verbindung der dringend erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen an den Blöcken gekoppelt mit der Schaffung von neuem Wohnraum. Das Ingenieurbüro für Bauplanung (IBB) erhielt den Auftrag, einen ersten Entwurf zu fertigen. Dieser sollte dann mit dem Bezirksamt Reinickendorf abgestimmt werden. Der Entwurf mündete in einen Vorbescheidsantrag, der am 22.1.1996

gestellt wurde. Im Vorbescheid Nr. B31 00996 vom 28.3.1996 stellte das Bezirksamt seine Zustimmung für den Dachgeschossausbau in Aussicht. Der notwendigen Überschreitung der Geschossflächenzahl (GFZ) wurde zugestimmt. Gleichzeitig verständigte man sich auf eine einheitliche Gaupenform. Die benötigten finanziellen Mittel wurden mit 14 Mio. DM veranschlagt, was zu einer Streckung der geplanten Maßnahme über mehrere Jahre führte.

Auf dem erteilten positiven Vorbescheid basierend, erstellten der Architekt Horst Pasch zusammen mit seiner Mitarbeiterin, der Architektin Eva Büttner, ab Mitte 1996 zunächst einen Entwurf für das Gebäude Waidmannsluster Damm 64 und 64A. Ziel war die Schaffung von Gästewohnungen. Diese sollten als Test für die folgenden geplanten Dachgeschoßwohnungen dienen. Auf der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 24.4.1997 wurde der Beschluss gefasst, einen entsprechenden Bauan-

trag zu stellen. Mit Baugenehmigung Nr. B31 02197 vom 30.9.1997 und dem Nachtrag vom 14.1.1998 (Statik) stimmte das Bauaufsichtsamt Reinickendorf der Errichtung von sechs Gästewohnungen zu.

Im Rahmen eines Tages der offenen Tür am 25.4.1998 informierten sich ca. 500 interessierte Baugenossen von der Baumaßnahme. Die Fertigstellung war im Mai 1998. Zwei Wohnungen haben eine Fläche von je 25 m² und sind für bis zu drei Personen gedacht. Die anderen sind 33 bzw. 40 m² groß und bieten bis zu vier Personen Platz. Jede Wohnung verfügt über ein gefliestes Badezimmer, Pantry oder Küche, ein Wohnzimmer mit Schlafcouch und ein Schlafzimmer mit Doppelbett sowie eine kleine Terrasse.

Interessenten für eine Anmietung können sich im Rahmen der Sprechzeiten an Herrn Griebenow (Tel.: 43 80 00-13) wenden.



Waidmannsluster Damm 60A/64A; Aufnahme April 1951 (Archiv)



Die Dachgeschossausbauten (1999 – 2003)

Im Jahr 1999 wurde der im Vorjahr mit den Gästewohnungen begonnene Dachgeschossausbau am Waidmannsluster Damm 60A – 62 fortgesetzt. Die Baugenehmigung Nr. B31 01799 vom 21.5.1999 mit dem Nachtrag vom 24.2.2000 (Statik) erlaubte die Errichtung von zwei Dachgeschosswohnungen mit 89 m² bzw. 62 m² Wohnfläche sowie die Erweiterung der Zahnarztpraxis. Die Übergabe der Wohnungen an die neuen Nutzer erfolgte zum 1.2.2000. Die Zahnarzt Räume konnten zum 1.3.2000 übergeben werden. In allen Fällen wurde die Grundrissgestaltung mit den neuen Nutzern auf die individuellen Anforderungen abgestimmt. Im Zuge der Dachgeschossausbauten wurde gleichzeitig eine komplette Instandhaltungsmaßnahme an der Fassade, den Außenfenstern und den Treppenhäusern durchgeführt. Die Investitionssumme für den Dachgeschossausbau belief sich auf ca. 1.250.000,- DM.

Aufgrund der guten Erfahrungen beim Dachgeschossausbau in den Vorjahren wurde im Juni 2000 ein weiterer Bauabschnitt an den Blöcken Erholungsweg 50/52 und 54/58 begonnen.

In den beiden Blöcken entstanden insgesamt fünf Dachgeschosswohnungen mit 72 m² bis 109 m² Wohnfläche. Auch hier wurde das Programm „Traumwohnung“ unter Einbeziehung der Nutzerwünsche realisiert. Der Bezug der Wohnungen fand am 1.3.2001 (Nr. 54/58) bzw. am 1.4.2001 (Nr. 50/52) statt. Die Investitionssumme der Gesamtmaßnahme belief sich hier auf ca. 2.560.000,- DM.

Auch 2001 wurde das Neubauprogramm mit dem Block Talsandweg 18/22 weitergeführt. Der Bauantrag ist am 7.3.2001 gestellt und am 14.6.2001 (Bauschein Nr. B31 01201) beschieden worden. Diesmal entstanden unter Mitwirkung der künftigen Nutzer zwei Wohneinheiten mit je 110 m² Wohnfläche. Die Investitionssumme betrug ca. 620.000,- €. Die Fertigstellung war im Januar 2002.

Im Jahre 2002 folgte die Fortsetzung des Bauprogramms mit dem Block Talsandweg 4/8. Am 6.5.2002 begannen die Bauarbeiten und am 29.8.2002 fand die Rohbauabnahme statt. Es entstanden drei attraktive Dachgeschosswohnungen die zum Jahres-

ende an die Nutzer übergeben werden konnten. Investiert wurden diesmal ca. 707.000,- €.

Da keine weiteren Wohnungsbewerbungen für zusätzliche Dachgeschosswohnungen vorlagen und sich außerdem die Situation der Baukosten für diese Art von Wohnungsbau negativ entwickelt hatte, wurde das Dachgeschossausbauprogramm im Talsandweg mit Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 29.1.2003 erstmal nicht weiter verfolgt.

Aufgrund des schlechten Zustandes der Bausubstanz haben sich Vorstand und Aufsichtsrat entschlossen, den Block Talsandweg 10/16 ohne Dachgeschossausbau in das Instandhaltungsprogramm 2004 aufzunehmen. Am 13.4.2004 begannen die Bauarbeiten. Die Dach- und Fassadenerneuerungen sowie die Sanierung der Treppenhäuser konnten im August 2004 beendet werden. Es folgte die Verbesserung der Außenanlage durch Heckenpflanzungen, Baumpfleßmaßnahmen und die Anlage einer Sitzecke. Es entstanden Kosten in Höhe von ca. 320.000,- €.

Der neue Dachgeschossausbau (2015 – 2016)

Am 4.9.2013 erläuterte der Vorstand dem Aufsichtsrat seine Absicht, die Idee des Dachgeschossausbaus wieder aufzugreifen. Bei dem Block Talsandweg 3/9 besteht ein großer Instandsetzungsbedarf. Die Instandsetzung des kompletten Daches ist aufgrund von Undichtigkeiten dringend notwendig. Eine erste Kostenschätzung von der Architektin Frau Büttner liegt bei 450.000,- €. Wird die Instandsetzungsmaßnahme verbunden mit der Schaffung von Wohnraum im Dachgeschoß, so erhöht sich diese Summe noch um 550.000,- €. Durch den Dachausbau wäre die Errichtung von vier Wohnungen möglich. Der Aufsichtsrat bat den Vorstand diese Idee weiter zu verfolgen.

Bis zum September 2014 wurde die Planung weiter konkretisiert. Möglich wäre die Schaffung von ca. 305 m² Gesamtwohnfläche. Die Gesamtbaukosten für die Instandhaltung und das Errichten von vier Wohnungen sind nunmehr mit ca. 1.200.000,- € veranschlagt. Die Untere Denkmalschutzbehörde sowie das Stadtplanungsamt haben eine Genehmigungsfähigkeit signalisiert. Möglicher Baubeginn wäre der 1.4.2015. Die Finanzierung ist aus Eigenmitteln geplant. Unter diesen Rahmenbedingungen beschließen Vorstand und Aufsichtsrat am 3.9.2014, den Dachgeschossausbau durchzuführen.

Am 6.11.2014 wurde der Bauantrag eingereicht und mit Datum vom

20.2.2015 beschieden. Genehmigt wurden zwei Dreizimmer- und zwei Vierzimmerwohnungen. Baubeginn war am 7.4.2015. Trotz unvorhersehbarer Probleme (komplette Balkonsanierung, Schwebmbefall in der alten Waschküche Nr. 7, Schaffung eines neuen Ringbalkensystems, Brandschutzforderungen) konnte der Zeitplan eingehalten werden. Die Übergabe der Wohnungen an die neuen Nutzer soll zum 1.2.2016 erfolgen. Die nichtvorhersehbaren zusätzlichen Maßnahmen werden eine Kostensteigerung um ca. 100.000,- € verursachen.



Block Talsandweg 3/9; Aufnahme April 2013
(Liepold)



Block Talsandweg 3/9, Aufnahme Dezember 2015 (Liepold)

Die beiden letzten unsanierten Mehrfamilienhausblöcke (Talsandweg 11 und 13/19) der „Freien Scholle“ sind für das Jahr 2016 in der Planung. Unsere Architektin Frau Büttner ist mit der Ausarbeitung der Planung für einen Bauantrag beauftragt worden. Dieser

sollte noch im Jahr 2015 beim Bezirksamt eingereicht werden. Der Block Talsandweg 13/19 dürfte analog dem Block Talsandweg 3/9 geplant werden können. Für den kleinen Block Talsandweg 11 gibt es zwei Optionen. Entweder eine große Wohnung oder

zwei Zwei-Zimmerwohnungen. Unter Berücksichtigung der Bedarfe entsprechend der Liste der Wohnungssuchenden wird es wohl auf zwei Zwei-Zimmerwohnungen hinauslaufen.

Da es bei der Vermietung der vier Wohnungen im Block Talsandweg 3/9 sechzehn Interessenten gab, ist der Vorstand zuversichtlich, auch für diese geplanten Wohnungen langjährige Genossenschaftsmitglieder als Nutzer zu finden.



Block Talsandweg 13/19; Aufnahme April 2013 (Liepold)

Der Denkmalschutz

Seit der Unterschutzstellung der Siedlung Tegel im Jahr 1988 sind Baumaßnahmen auch mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Bezirksamts Reinickendorf bzw. mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen.

Die Gebäude der dritten Bauphase werden auf der Denkmalliste Berlin als Denkmalbereich (Ensemble) geführt. Nach der Definition im Amtsblatt für Berlin vom 29.5.1997 ist darunter folgendes zu verstehen:

„Denkmalbereiche (Ensembles) sind historisch gewachsene, heterogene Baubereiche oder ganze Stadtviertel, die bisweilen als besondere Straßen-, Platz- und Ortsbilder einschließlich der mit ihnen verbundenen Frei- und Wasserflächen in Erscheinung treten.“

...Häufig umfassen Ensembles auch Bauten oder Flächen, die für sich allein nicht denkmalwert, doch für den Charakter des umgrenzenden Bereichs wichtig sind. Als Bestandteil eines

Ensembles unterliegen sie jedoch ebenfalls dem Denkmalschutz.“

Entsprechend dieser rechtlichen Rahmenbedingung wurde das Vorhaben Dachgeschossausbau Talsandweg 3/9 mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt und genehmigt. Als freiwillige Geste an den Denkmalschutz ist das Anbringen der ursprünglichen Dreiecksleuchte als Hausnummer zu betrachten.

Heinz Liepold



Historische Eingangssituation im Talsandweg; Aufnahme 1937 (Archiv)



Block Talsandweg 3/9, neugestalteter Eingangsbereich; Aufnahme Januar 2016 (Liepold)