



„Freie Scholle“ Historie

Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin eG

2017

Die Siedlung Lübars



Giebel des Hauses Zabel-Krüger-Damm 90 mit Schollenemblem; Aufnahme 1985 (Archiv)



Impressum

„Freie Scholle“ Historie
Die Siedlung Lübars

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.

Die Siedlung Lübars

Die dritte und letzte Bauphase in der Siedlung Tegel, fand 1937 mit der Errichtung von 124 Wohneinheiten am Talsandweg ihren Abschluss (siehe Sondermitteilungsblatt 2016). Zur Erfüllung der Verpflichtung aus der Satzung, für die Genossenschaftsmitglieder preiswerten Wohnraum zu errichten, wurde weiteres Bauland benötigt. Die Suche in der unmittelbaren Nachbarschaft führte zu keinem Erfolg. Die nunmehr schon jahrelangen Bemühungen, das östlich an die Egidystraße angrenzende Grundstück, welches unter dem Begriff „Postgelände“ und später „Purwingrundstück“ bekannt war, zu erwerben, verliefen im Sande. Im Ergebnis blieb nichts weiter übrig, als den angestrebten Wohnungsbau abgekoppelt von der Siedlung Tegel zu betreiben. Mit Hilfe von Vermittlern wie der Gehag, der Treuhandstelle der Berliner und Schlesischen Wohnungsunternehmen, von Architekten und Immobilienmaklern erhielt die Baugenossenschaft in den folgenden Jahren mehrere Offerten zum Grunderwerb. So zum Beispiel:

- 1937 – Grundstück in Berlin-Pankow, Straße vor Schönholz mit einer Fläche von 31.660 m². Wurde nicht gekauft, da nur Einfamilienhäuser möglich waren und zusätzlich noch eine Grünfläche an den Bezirk kostenlos zu übertragen war.
- 1938 – Grundstück an der Seidelstraße. Kam nicht zum Tragen, da große Flächen für die geplante Verkehrsführung (heute U-Bahntrasse und Stadtautobahn) vorzuhalten waren.
- 1938 – Grundstück in Berlin-Pankow, Upsalaer Straße Ecke Eschengraben mit einer Größe von 7.367 m². Das Projekt wurde

nicht weiter verfolgt, da es noch keine Erschließung gab.

- 1938 – Grundstück in Berlin-Tempelhof, Germaniastraße mit einer Fläche von 9.331 m². Hier war ein anderes Wohnungsunternehmen schneller.
- 1938 – Grundstück in Berlin-Reinickendorf, Raschdorffstraße zwischen Herbst- und Nordbahnstraße mit einer Fläche von 5.500 m². Da nur drei Geschosse gebaut werden durften, rechnete sich das Vorhaben nicht.
- 1938 – Grundstück in Berlin-Pankow, Berliner Straße Ecke Mühlenstraße mit einer Fläche von 15.694 m². Hier wurde am 21.12.1938 der Kaufvertrag geschlossen. Leider ist der Kauf durch den Generalbauinspektor für die Reichshauptstadt Berlin am 27.1.1939 abgelehnt worden. Große Teile der Fläche sind von der Reichsbahnbaudirektion beansprucht worden, sodass der Vertrag am 18.4.1939 rückabgewickelt worden ist.
- 1939 – Grundstück in Berlin-Pankow, Am Schloßpark. Das Grundstück (Kleingartengelände) war für ca. 1.250 Wohneinheiten geeignet. Diese Maßnahme war dann doch etwas zu umfangreich für die „Freie Scholle“.
- 1939 – Grundstück in Berlin-Prenzlauer Berg, Wisbyer Straße in einer Größe von 14.761 m². Leider änderten sich die Bauvorschriften während der Verhandlungen. Die geplanten Holzbalkendecken mussten nun als Massivdecken ausgeführt werden. Damit war die Wirtschaftlichkeit nicht mehr gegeben.

Ein weiteres Angebot gab es 1940. Zum Verkauf stand ein Areal an der Straße 166, heute Ettenheimer Pfad. Die Fläche liegt hinter der jetzigen „Nordmeile“, also östlich des Oranienhamms und südlich des Zabel-Krüger-Damms. Verkäufer waren das Ehepaar Brimberg (Berliner Mörtel- und Steinzeugwerke A. G.).

Nachdem sich Vorstand und Aufsichtsrat im Rahmen einer Ortsbesichtigung am 15.2.1941 ein Bild gemacht haben, wurde wieder die Gehag mit den Erwerbsverhandlungen beauftragt. Die Verkaufsfläche betrug 10.660 m² und war entsprechend dem Bauzonenplan in der Bauklasse 2 eingestuft. Somit war nur eine zweigeschossige Höhenentwicklung der Baulichkeiten möglich. Dies schränkte die Rentabilität deutlich ein. Am 22.2.1941 ermächtigte der Aufsichtsrat den Vorstand in Verhandlungen einzutreten. Die mehrmaligen Nachfragen der Gehag beim Bezirk Reinickendorf führten alle zu der Aussage, dass eine Dreigeschossigkeit an der geplanten breiten Straße 166 durchaus möglich wäre. Aufgrund dieser Aussagen fertigte die Gehag am 24.6.1941 einen Kaufvertragsentwurf zum Erwerb einer Fläche von 10.666 m² zum Preis von 4,00 RM, abzüglich einer künftigen Straßenlandfläche von 929 m². Nach einigen geringen Änderungen seitens der Verkäufer wurde der Vertrag am 26.11.1941 geschlossen.

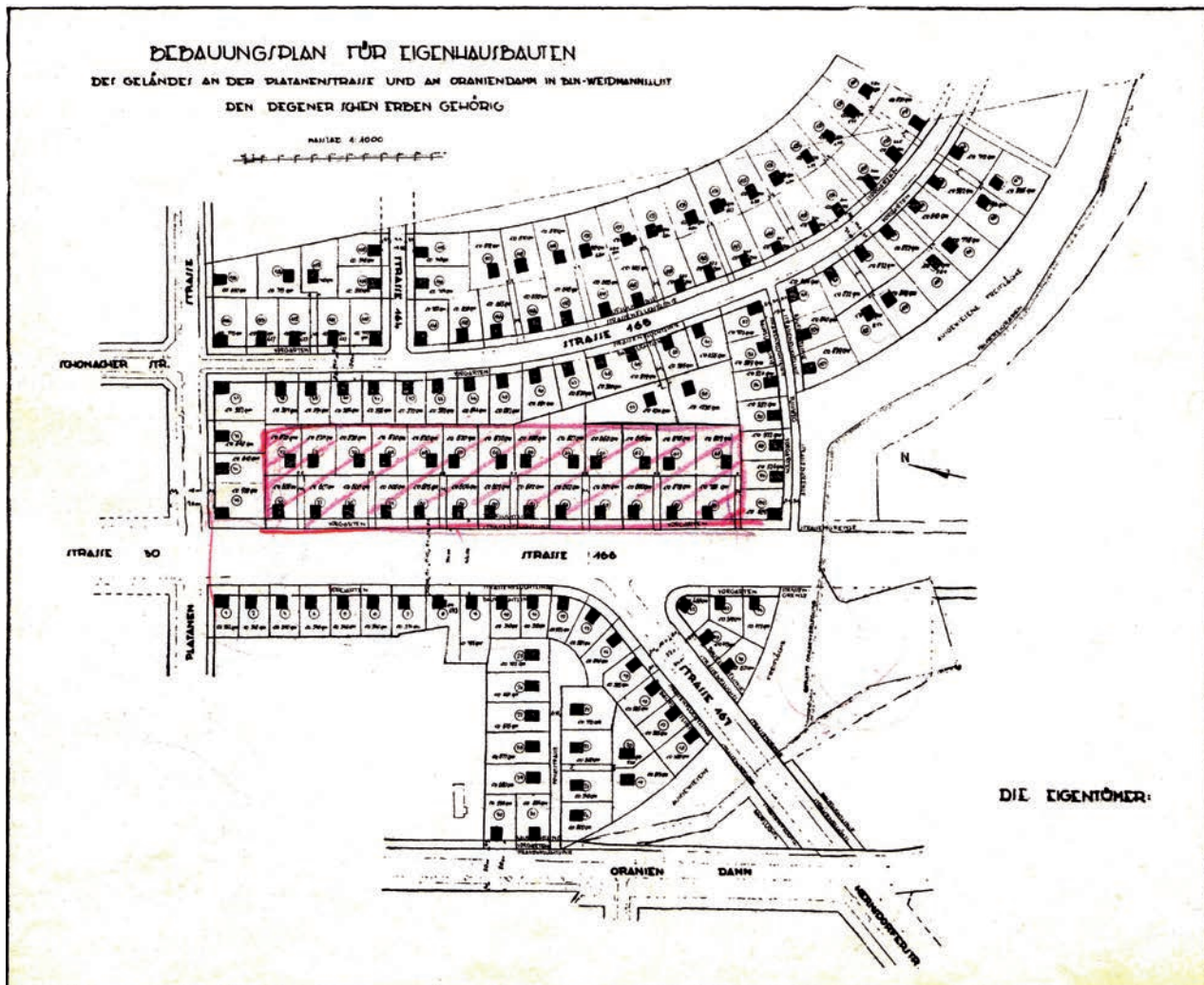
Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 1940

46. Berichtsjahr.

Die Bautätigkeit der Wohnungsunternehmen war im 2. Kriegsjahre auf die Vollendung begonnener Bauwerke beschränkt. Die daran nicht beteiligten Wohnungsunternehmen entsprachen der Aufforderung des Führers zu einer vorsorglichen Wohnungsbauplanung. So knüpfte unsere Genossenschaft Verhandlungen wegen des Erwerbs eines Geländes am Bahnhof Waidmannslust (Zabel-Krüger-Damm) an. Zurzeit schweben Unterhandlungen wegen einer günstigeren Einstufung des Baulandes in den Bauzonenplan. Vom Ausgang dieser Anträge hängt es ab, ob der Grundstückskauf zustande kommt.

Die Verhandlungen mit der Oberpostdirektion wegen des Geländes am Waidmannsluster Damm blieben auch 1940 ohne jeden Fortschritt. Wie weit unsere kommende Bautätigkeit von dem inzwischen veröffentlichten Gesetz über den sozialen Wohnungsbau beeinflusst werden wird, läßt sich im Augenblick noch nicht übersehen.

Auszug aus dem Geschäftsbericht für das Jahr 1940 (Archiv)



Geplanter Flächenerwerb; die links dargestellte Platanenstrasse ist der heutige Zabel-Krüger-Damm (Archiv)

Bedingt durch die Auswirkungen des 2. Weltkrieges war an eine Neubautätigkeit erst einmal nicht zu denken. Nach Kriegsende hatte dann die Beseitigung der Kriegsschäden und der Wiederaufbau der total zerstörten Gebäude Vorrang. Um wenigstens einige Einnahmen zu erzielen, verpachtete die Baugenossenschaft die Fläche am 18.2.1947 an die Firma Wenske & Co. als Grabeland zur landwirtschaftlichen Nutzung. Ab dem 1.1.1950 übernahm die Firma Heinz Pfalzgraf, Sägewerk-Nutzholzhandlung das Areal. Im Jahre 1954 zeichnete sich eine positive Entwicklung der wirtschaftlichen Lage der „Freien Scholle“ ab. Auslöser hierfür war die beabsichtigte Änderung des Lastenausgleichsgesetzes. Für Berlin sollte die Abgabeschuld rückwirkend ab dem 24.6.1948 herabgesetzt werden. Somit konnte an die Planung von neuen Wohnungen gedacht werden. Am 13.10.1954 wurde der Architekt Gerhard Klose mit der Anfertigung von Bebauungsentwürfen beauftragt. Zum Erstaunen aller Beteiligten, ergab nun die Abfrage der planungsrecht-

lichen Zulässigkeit lediglich die alte zweigeschossige Höhenentwicklung. An die ehemalige Zusage einer Dreigeschossigkeit fühlte sich der Bezirk nicht mehr gebunden. Damit war die Wirtschaftlichkeit für die Errichtung von Genossenschaftswohnungen nicht mehr gegeben. Im Februar 1959 bekundete der bisherige Pächter Pfalzgraf und die Firma Oswald Bethke, Holzgroßhandel ihr Interesse am Erwerb der Fläche. In der gemeinsamen Sitzung am 10.3.1959 ermächtigte der Aufsichtsrat den Vorstand in Verkaufsverhandlungen einzutreten. In den Verträgen vom 23.4.1959 veräußerte die „Freie Scholle“ eine Fläche von 9.532 m² an die Firma Bethke und eine Fläche von 1.134 m² an Pfalzgraf. Der Preis pro Quadratmeter betrug jeweils 6,00 DM.

Ein weiteres interessantes Grundstückangebot gab es Mitte des Jahres 1959. Die Fläche zwischen der „Freien Scholle“ und dem Friedhof, also rechts und links des Osianderweges stand zum Verkauf. In Gesprächen mit

dem Vertreter des Eigentümers, der Rheinmetall-Wohnungen GmbH, wurde ein Preis von 8,00 bis 10,00 DM/m² aufgerufen. Da die Gesamtfläche von 38.267 m² schon vereinzelt mit Einfamilienhäusern bebaut war, bestand nur an drei größeren zusammenhängenden Flächen von ca. 23.000 m² ein Interesse. Auch hier war nur eine zweigeschossige Bebauung möglich, darüber hinaus wäre die notwendige Erschließung auf Kosten der Baugenossenschaft noch zu schaffen. Weiterhin hätten die vorhandenen Behelfsheime beseitigt und ein Holz- und Kohlenlagerplatz des Brennstoffhändlers Brade in Größe von ca. 6.600 m² beräumt werden müssen. Das Angebot der „Freien Scholle“ von 4,00 DM/m² wurde nicht akzeptiert. Bedingt durch die unmittelbare Nähe der Flächen zur bestehenden Siedlung Tegel, war die Baugenossenschaft noch bereit den Preis auf 6,00 DM/m² zu erhöhen. Jedoch wurde auch dieses Angebot abgelehnt, sodass im Januar 1960 entschieden wurde, vom geplanten Erwerb Abstand zu nehmen.

Das Grundstück Zabel-Krüger-Damm 84/90

Wie dem Geschäftsbericht von 1958 zu entnehmen ist, wurden im Herbst 1958 die Verhandlungen zum Ankauf des Grundstücks Berlin-Lübars, Zabel-Krüger-Damm 84/90 aufgenommen. Angeboten wurden von Frau Gollin 14.984 m² Bauland, gelegen zwischen dem Zabel-Krüger-Damm und der Straße 9, der heutigen Straße Am Osrücken. Der Kaufpreis betrug 60.000,- DM, also 4,00 DM/m². Es handelte sich um eine Fläche, die bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 mit zwei Vollgeschossen bebaut werden konnte. Dies entsprach derselben Ausnutzbarkeit wie bei dem Grundstück an der Straße 166, jedoch war dort die Fläche mit 10.666 m² fast um die Hälfte kleiner und die Fläche war nicht erschlossen.

Am 20.2.1959 wurde der Kaufvertrag, Urkundenrolle 131/1959 des Notars Herbert Dorr, geschlossen. Im Rahmen der gemeinsamen Sitzung

von Vorstand und Aufsichtsrat am 10.3.1959 stimmte der Aufsichtsrat dem Grundstücksankauf zu und befürwortete eine Bebauung.



Blick vom Zabel-Krüger-Damm auf das Baugrundstück; Aufnahme vom 9.9.1959 (Archiv)



Blick auf das Baugrundstück von der Straße Am Osrücken; Aufnahme vom 9.9.1959 (Archiv)

Die Bebauung

Vier Tage nach der Unterzeichnung des Notarvertrages wurde der Architekt Klose in die Vorstandssprechstunde gebeten. Im Ergebnis der Unterredung verständigten sich der Vorstand und der Architekt Klose darauf, dass Klose einen kostenlosen Vorentwurf fertigt und die ersten Gespräche mit den Behörden führt. Bei einer erfolgreichen Zusammenarbeit wurde Klose auch die Übertragung der Planungsleistungen für das künftige Grundstück Rosentreterpromenade in Aussicht gestellt.

Dem Protokollbuch der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat vom 12.5.1959 ist der Beschluss zu entnehmen, dass die Neubauten eine ölbefeuerte Zentralheizung, ein flaches Satteldach (Kriechbodendach) mit Eternit-Deckung, eine ausschließ-

lich elektrische Warmwasserversorgung und eine zentrale Waschküche erhalten sollten. Am 4.6.1959 fand dann eine Aussprache über die vorgelegten Grundrisse statt. Die ursprünglich von Klose geplanten zehn $3\frac{1}{2}$ Zimmerwohnungen sollten zugunsten von $2\frac{1}{2}$ Zimmerwohnungen entfallen. Zur Finanzierung der Maßnahme sollen die Dienste der Treuhandstelle des Verbandes in Anspruch genommen werden.

Am 1.9.1959 übergibt Klose die geplanten Grundrisse für drei Aufgangstypen und deren Verteilung in vier Baublöcken sowie einen Außenanlagenplan.

Im Ergebnis der Verhandlung vom 20.10.1959 mit dem Bezirk Reinickendorf, Tiefbau-, Planungs- und Bau-

aufsichtsamt wird auf die geplante Erschließungsstraße von der Straße 9 aus verzichtet, da die Bebauung der östlich angrenzenden Fläche erst langfristig gesehen wird.

Am 8.12.1959 beschließen Vorstand und Aufsichtsrat, nach den Plänen des Architekten Klose, 74 Wohneinheiten in vier Wohnblöcken zu errichten. Ein entsprechender Bauantrag soll gestellt werden. Die Herstellungskosten werden auf ca. 2.118.000,- DM geschätzt. Am 11.12.1959 wird ein entsprechender Architektenvertrag zwischen der Baugenossenschaft und Klose geschlossen. Die „Freie Scholle“ überträgt in diesem Vertrag dem Architekten die gesamte Bearbeitung der Pläne, die künstlerische, technische und geschäftliche Oberleitung der Bauausführung und die Bauleitung.

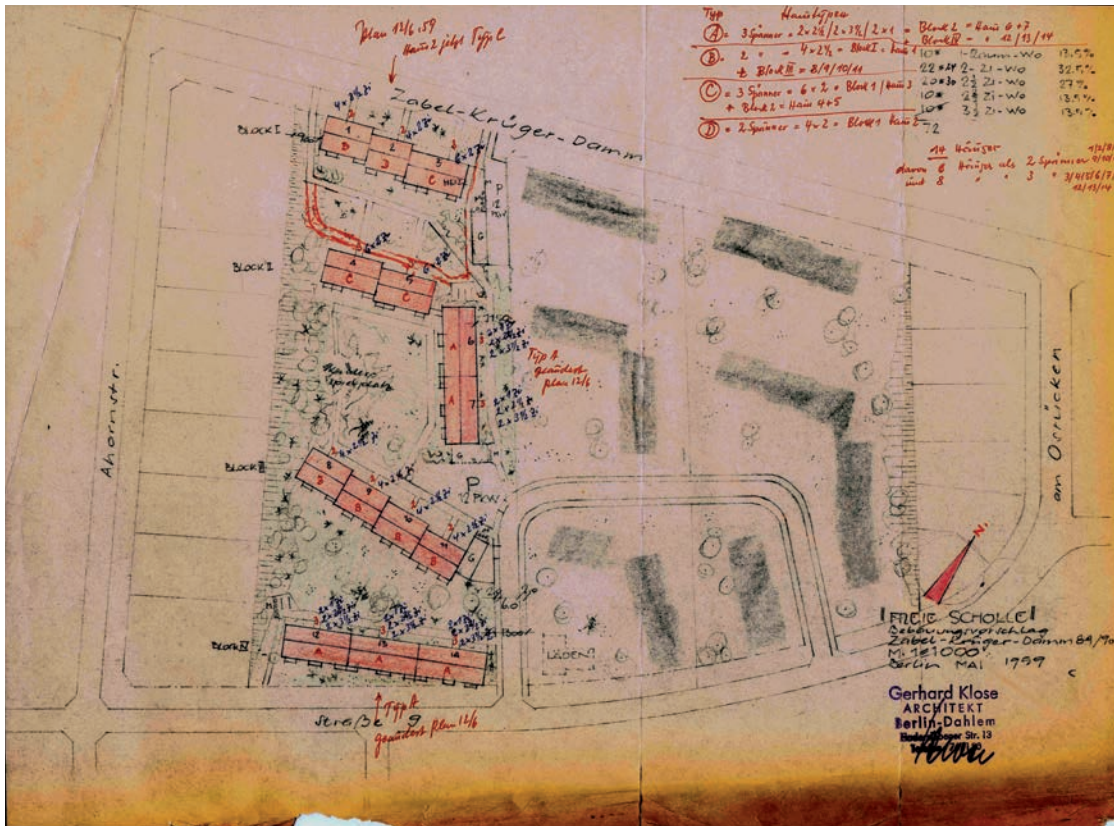
Das Bezirksamt Reinickendorf machte die Abtretung einer ca. 330 m² großen Fläche an der Straße 9 zur Voraussetzung für die Erteilung der Baugenehmigung. Bei der Fläche handelte es sich um künftiges Straßenland, welches kosten- und lastenfrei an den Bezirk zu übertragen war. Mit Vertrag vom 1.3.1960 wurde dies vollzogen und im Gegenzug erteilte das Bezirksamt die Ausnahmegenehmigung vom ortsgesetzlichen Bauverbot. Damit konnte einer Bebauung näher getreten werden.

Am 1.7.1977 erhielt die Straße 9 den Namen „Am Osrücken“. Der Begriff Osrücken ist eine alte Bezeichnung für ein welliges Gelände.

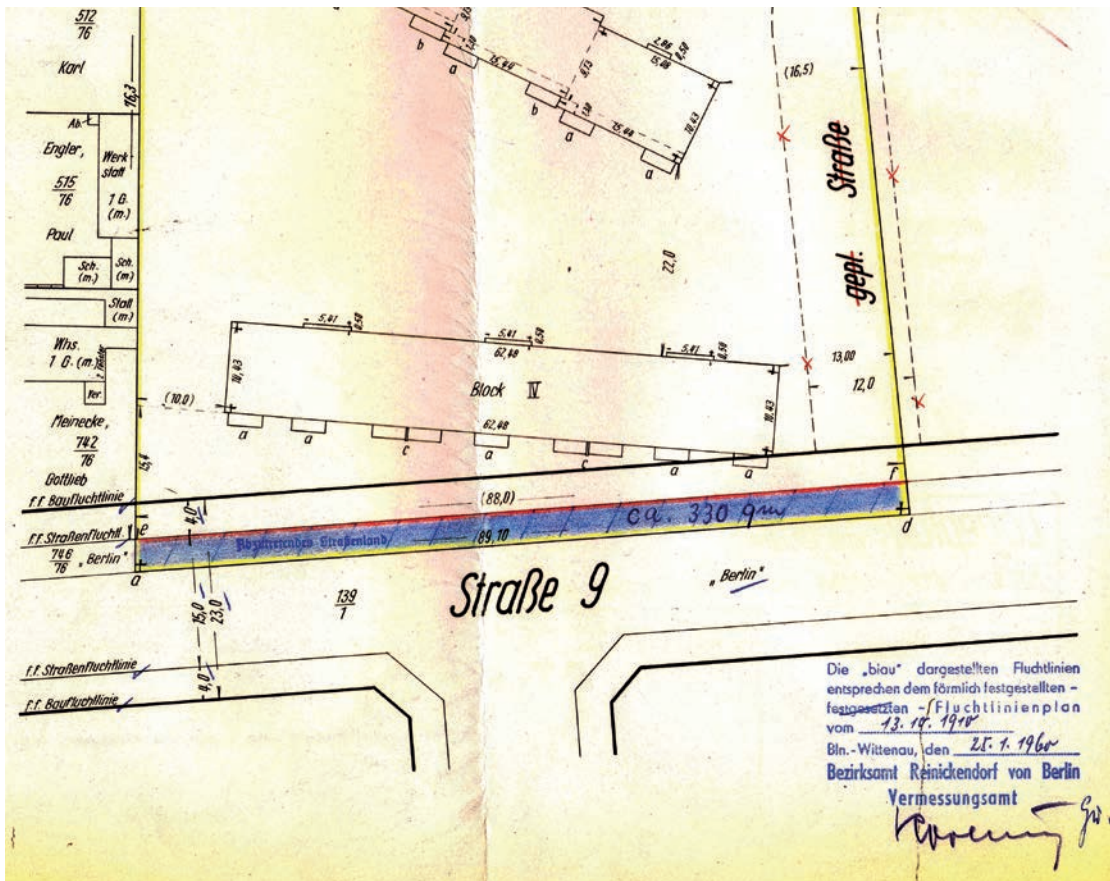
GERHARD KLOSE
ARCHITEKT

**1 BERLIN 41, den
Haderslebener Straße 13**
Telefon 76 11 20

Postscheck-Konto: Berlin-West 280 86



Erste Bebauungsvariante mit einer geplanten Erschließung von der Straße 9 aus; Mai 1959 (Archiv)



Darstellung der an den Bezirk abzutretenden Straßenlandfläche (Archiv)

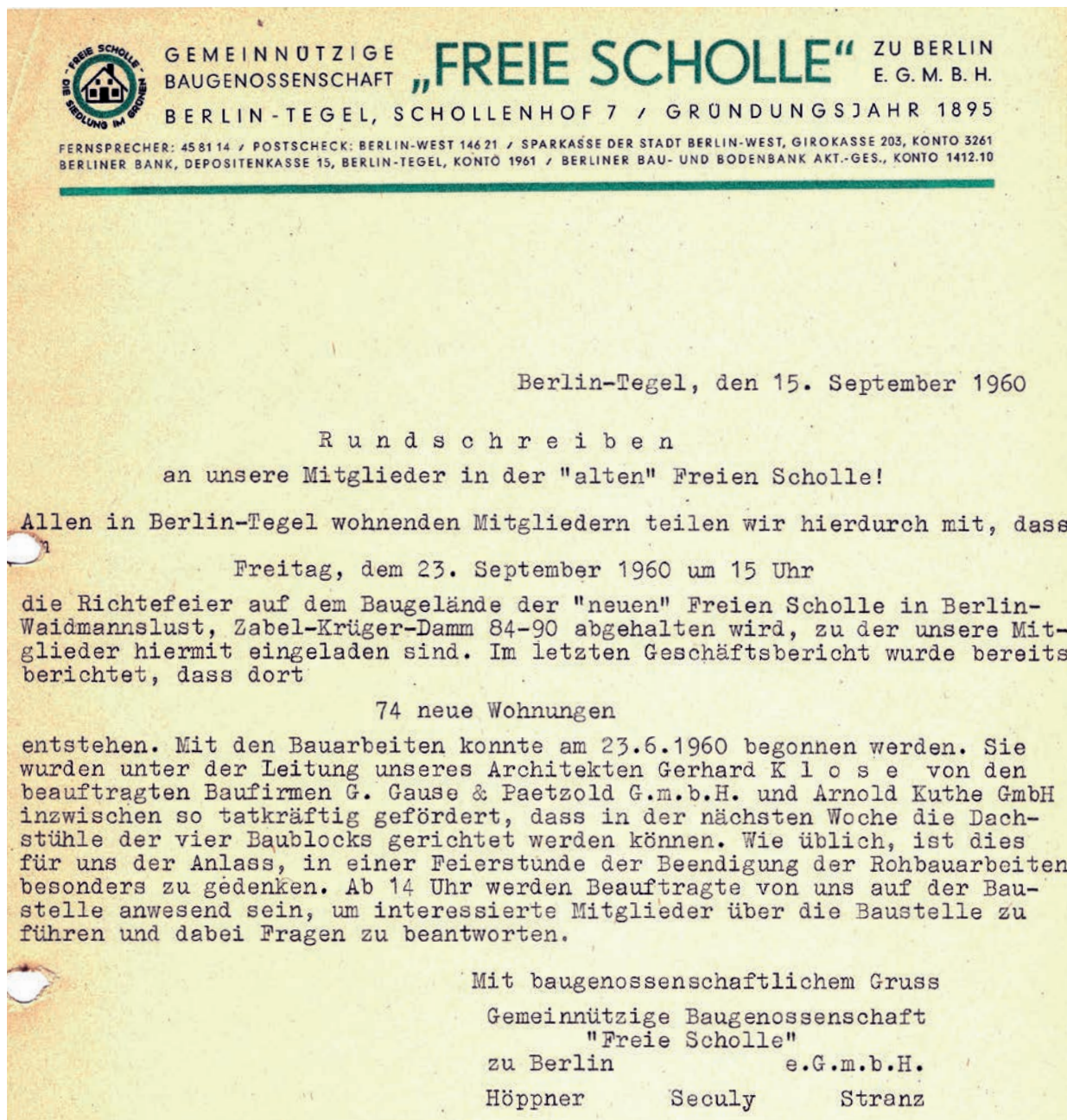


Nach Einreichung der Antragsunterlagen beim Bauaufsichtsamt erstellt Klose die Ausschreibungsunterlagen für die einzelnen Gewerke und verschickt diese, nach Abstimmung mit der „Freien Scholle“, an die Baufirmen. Das Submissionsergebnis lag am 18.5.1960 vor.

Sofort nach Erteilung der Baugenehmigung Gf 153 vom 22.6.1960 für die Errichtung von vier Wohnhausblöcken mit insgesamt 74 Wohnungen, beginnen am 23.6.1960 die Bauarbeiten.

Die Vergabe der Erd-, Maurer-, Putz-, Stahlbeton- und Estricharbeiten führen zwei verschiedene Bauunternehmen aus. Die Firma G. Gause und Paetzold G. m. b. H. erhält den Auftrag für die beiden Blöcke am Zabel-Krüger-Damm und das Baugeschäft Arnold Kuthe G. m. b. H. soll die beiden Blöcke an der Straße Am Osrücken errichten. Zum vorgenannten Bauschein gab es am 11.8.1960 den Nachtrag Nr. 1 für die Anlegung von 25 Kraftfahrzeug-Einstellplätzen und den Nachtrag Nr. 2 vom 29.9.1960 zur Änderung der Statik.

Nach einer Bauzeit von nur drei Monaten konnte am 23.9.1960 das Richtfest gefeiert werden. In einem Rundschreiben vom 15.9.1960 an die Mitglieder in der „alten“ „Freien Scholle“ informierte der Vorstand über das Ereignis und lud alle interessierten Baugenossen zu einer kleinen Feierstunde auf dem Baugelände ein. Im Anschluss bestand die Möglichkeit einer Führung über die Baustelle. Der Richtschmaus für die Männer vom Bau fand im Restaurant „Strandbad Lübars“ statt.





Richtfest am 23.9.1960; Ansprache Bg. Höppner vom Vorstand (Archiv)



Für den Aufsichtsrat sprach Bg. Decker (Archiv)



Strandbad Lübars

Dächler: Walter Busch



Sport- und Familienbad

Gaststättenbetrieb

Terrassen am See · Saal für Vereine und Betriebe

Telefon: 40 93 41

Berlin-Lübars,

27.9.1960

Rechnung

Für Gemeinnützige Baugenossenschaft "Freie Scholle" zu Berlin eGmbH

Betr.: Richtfest am 23.9.1960 wegen Bauvorhaben Berlin-Lübars,
Zabel-rüger-Damm 84-90

158 Eisbein-Essen	à 4,--	DM 632,--
622 Doornkaat	à -,50	" 311,--
765 Fils	à -,40	" 306,--
150 Wertmarken	à 1,--	" 150,--
		<u>DM 1.399,--</u>
+ 5% Bedienungsgeld		" 69,95
		<u><u>DM 1.468,95</u></u>

Betrag dankend erhalten:

Strandbad Lübars
Gaststätte u. Rekonstruktions-Betrieb
Inh. Walter Busch
Telefon 40.93.41



Zabel-Krüger-Damm 86/90;
Aufnahme vom September 1960 (Archiv)



Zabel-Krüger-Damm 86/90;
Aufnahme vom April 1961 (Archiv)



Zabel-Krüger-Damm 84, 84 A;
Aufnahme vom April 1961 (Archiv)



Zabel-Krüger-Damm 84 B-C ;
Aufnahme vom Juli 1961 (Archiv)



Zabel-Krüger-Damm 84 D-G;
Aufnahme vom April 1961 (Archiv)



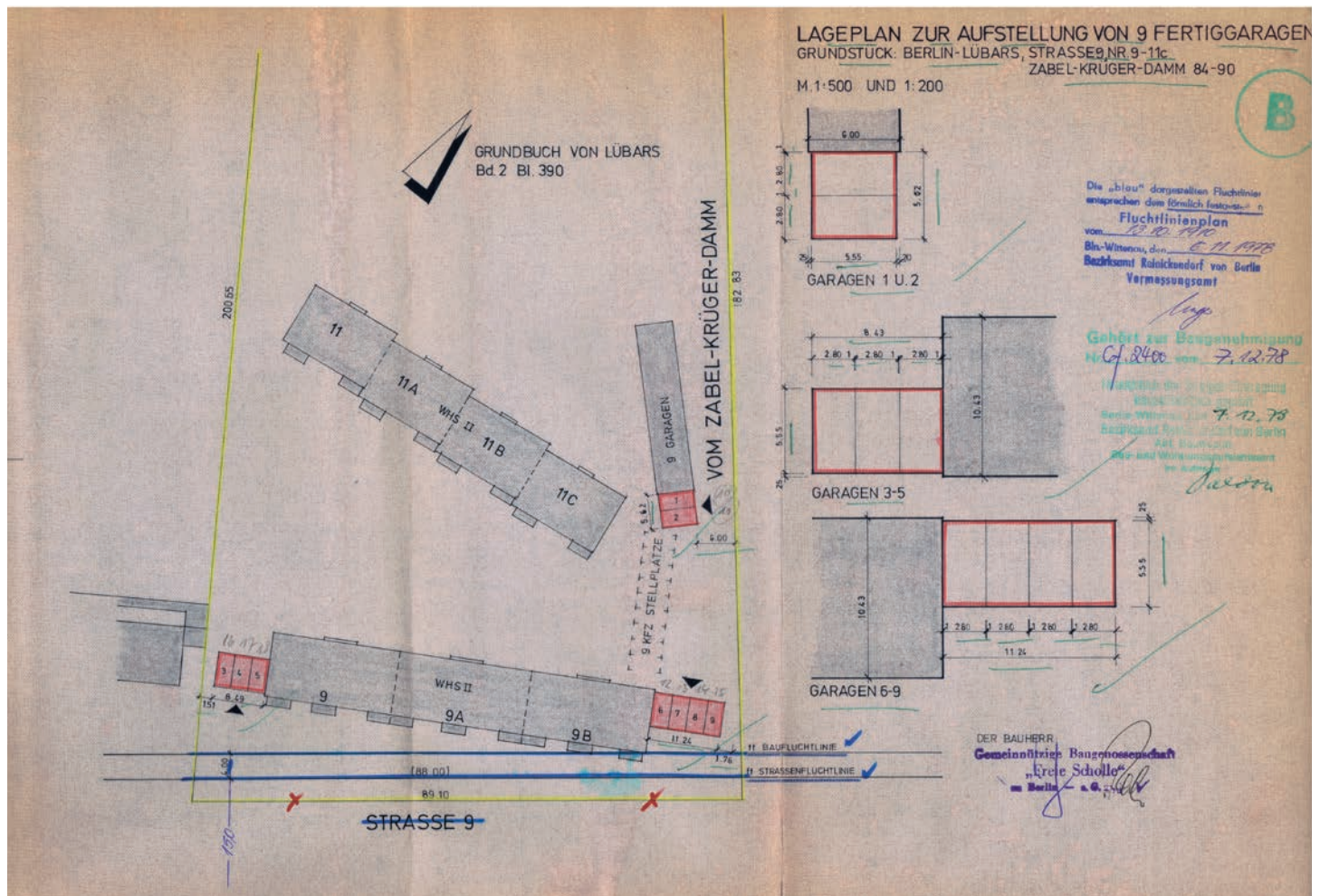
Zabel-Krüger-Damm 84 H-K;
Aufnahme vom April 1961 (Archiv)

Die Herstellung der Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlage sowie die Aufstellung je eines elektrischen Durchlauferhitzers in allen Wohnungen war Gegenstand des Bauscheins Nr. Gf 416 vom 14.10.1960.

Die bisher geplante Anzahl von 25 offenen Kfz-Einstellplätzen wurde verändert. An Stelle von sieben Stellplätzen trat jetzt ein Garagengebäude mit sieben, später mit neun Plätzen (Bauschein Nr. Gf 96 vom 4.2.1961). Diese Genehmigung ist über den Nachtrag Nr. 1 vom 28.3.1961 dann noch um einen Arbeitsraum für den Hauswart erweitert worden, welcher ab dem 1.3.1997 als Motorradgarage genutzt wird.

Ein dritter Nachtrag vom 17.3.1961 zur Baugenehmigung Gf 153 enthielt die Genehmigung zur Herstellung der Rasenbordsteineinfriedung und der Vorgartenanlage. Nach einer Bauzeit von nur 9 Monaten, ist am 15.4.1961 der Gebrauchsabnahmeschein erteilt worden.

Im Jahre 1978 ist die vorhandene Garagenanzahl nochmals um 9 Fertiggaragen erhöht worden (Baugenehmigung Gf. 2400 vom 7.12.1978).



Lageplan zum Bauantrag vom 7.12.1978 (Archiv)



... überall heißes Wasser

DHF 12
DHF 18
DHF 21



Jede Wohnung erhielt einen Durchlauferhitzer Typ DH 12 mit 12 kW (Archiv)

Die Wohnungen

Errichtet wurden insgesamt 74 Wohnungen, die sich auf dem Gelände wie folgt verteilen:

Zabel-Krüger-Damm 86/90
(Block I)
12 x 2 Zimmer
4 x 2 1/2 Zimmer

Zabel-Krüger-Damm 84-84 C
(Block II)
4 x 1 Zimmer
12 x 2 Zimmer
4 x 2 1/2 Zimmer
4 x 2 2/2 Zimmer

Zabel-Krüger-Damm 84 D-84 G
(Block III)
16 x 2 1/2 Zimmer

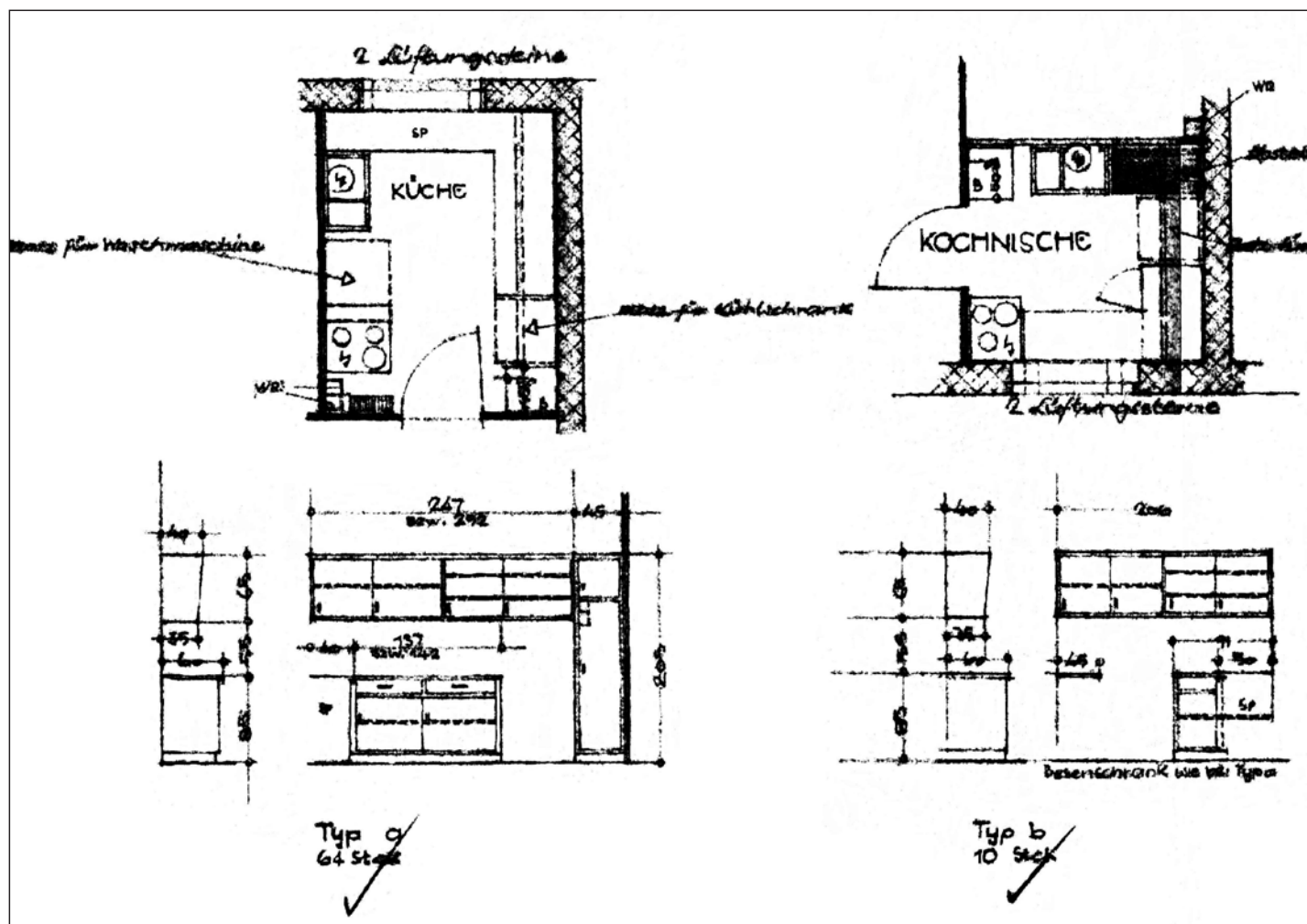
Zabel-Krüger-Damm 84 H-84 K
(Block IV)
6 x 1 Zimmer
6 x 2 1/2 Zimmer
6 x 2 2/2 Zimmer

Die Nutzflächen betragen für die Einzimmerwohnungen 38 m², für die Zweizimmerwohnungen 56 m², für die Zweieinhalbzimmerwohnungen 65 m² und für die Zweizweihalbzimmerwohnungen ca. 80 m².

Die Schlüsselübergabe fand in drei Abschnitten statt. Am 24.3.1961 erhielten die neuen Nutzer für die Aufgänge Zabel-Krüger-Damm 84 D-K ihre Schlüssel. Am 28.3.1961 folgte der Block Zabel-Krüger-Damm 86/90 und am 13.4.1961 der Block Zabel-Krüger-Damm 84-84 C.

Die Ausstattung der Wohnungen war im Vergleich zur Ausstattung in der Siedlung Tegel durchaus als modern zu bezeichnen. Die Versorgung mit Warmwasser für Küche und Bad wird in allen Wohnungen über elektrische Durchlauferhitzer sichergestellt.

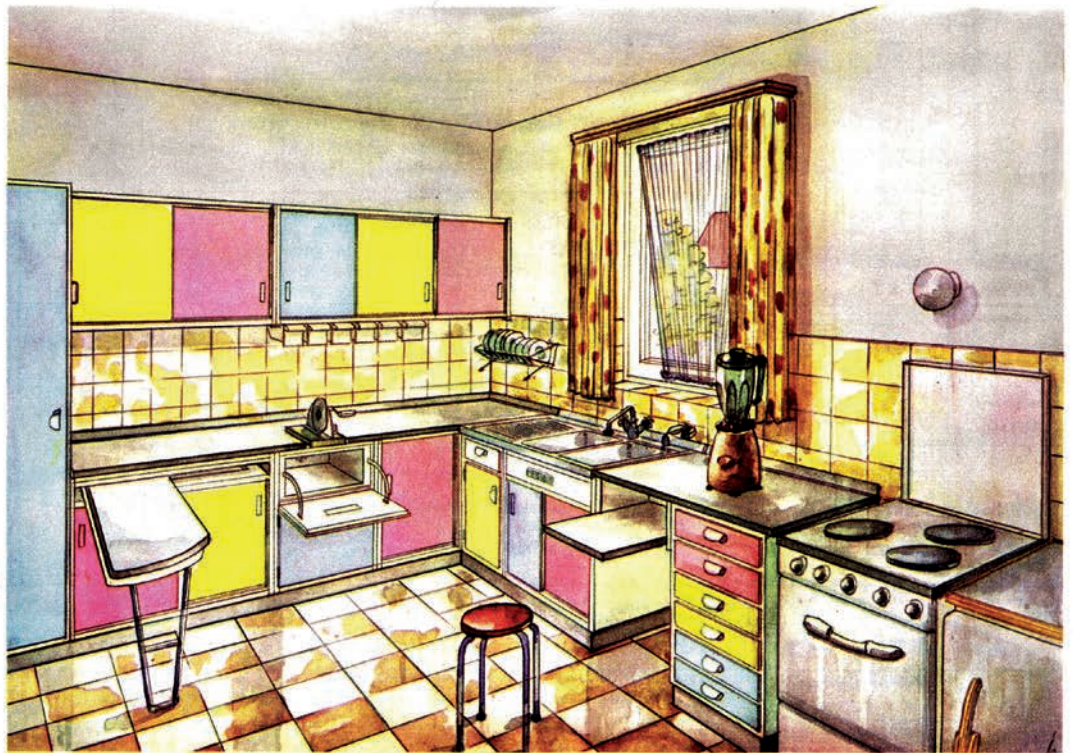
Darüber hinaus ist jede Küche mit Einbaumöbeln ausgestattet worden. Die Schiebetüren der Tisch- bzw. Hängeschränke waren in den Farben gelb und blau abgesetzt. Die Montage der Küchenmöbel fand im Februar 1961 statt.



Darstellung der Anordnung der Küchenmöbel (Archiv)

hospa Einbau-Küchen

Qualitäts-Erzeugnisse vom Holzwerk Spandau



So praktisch

- und alles genau nach den Wünschen der Frau -

für die Frau von heute!

Lieferung der Einbauküchen durch die Firma „Holzwerk Spandau GmbH“ (Archiv)

Neben diesen modischen Küchenmöbeln, stellte die Baugenossenschaft auch noch einen Elektroherd der Firma Neff zur Verfügung. Man entschied sich für den Herd „Arcus“ Typ 1613 mit drei Kochplatten, wobei eine Platte als Blitzkochplatte ausgelegt war. Zusätz-

lich gab es einen Brat- und Backofen mit Thermostat sowie Ober- und Unterhitze. Dieser Herd konnte sogar noch erweitert werden. Auf Kosten der Wohnungsnutzer war es möglich, einen Herd zu bestellen, der noch zusätzlich einen Schubkasten unter dem

Backofen hatte. Der Traum einer jeden Hausfrau.

Der Herd mit
Thermostat-
Backofen, sowie
Unter- und
Oberhitze,
Steckdose für
Koch-Automat

**Elektro-Herd „Arcus“
Modell 1613**

Zur Standardausstattung der Bäder gehörten u. a. eine freistehende Badewanne und Wandfliesen, allerdings nur an drei Wänden. Durch einen Kostenbeitrag von 231,35 DM wurde die Badewanne durch eine Stahlblech-Einbauwanne ersetzt und diese sowie die vierte Wand gefliest.

Für jeden Häuserblock wurde auf dem Dach eine Gemeinschaftsanten-

ne errichtet. Diese stellte den Rundfunkempfang (UKW, Kurz-, Mittel- und Langwelle) sowie den Fernsehempfang sicher. Bedingt durch die Erweiterung des Fernsehangebots durch das 2. Programm, musste die Anlage schon 1962 nachgerüstet werden.

Die Beheizung der einzelnen Wohnungen wird über eine zentrale Heizanlage sichergestellt. Im Keller des Hauses

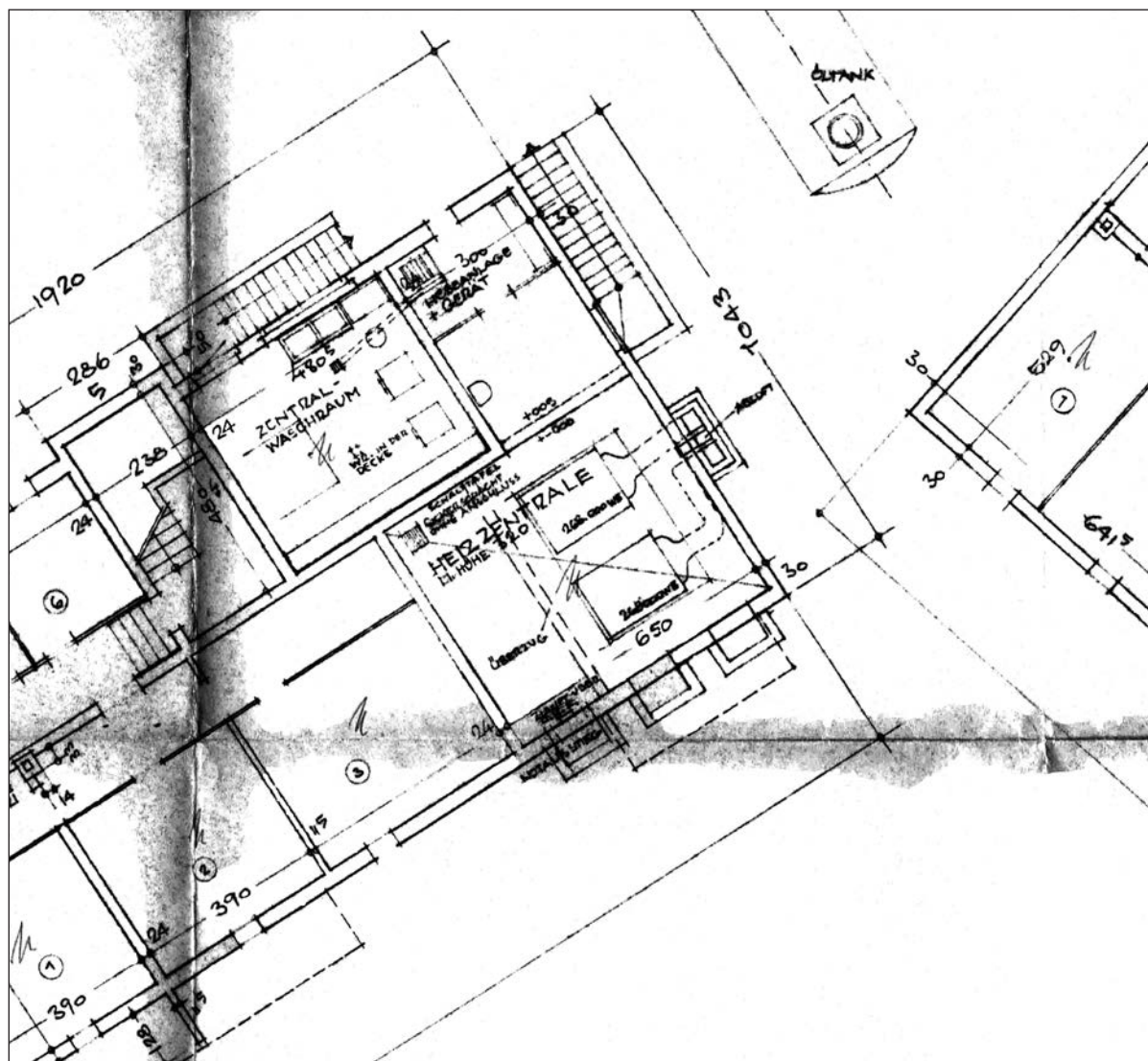
84A befindet sich die Heizzentrale. Sie wurde mit zwei Buderus Gussheizkesseln mit einer Leistung von je 335 kW ausgestattet. Die Versorgung mit Heizöl erfolgt über einen 40.000 Liter Heizöl fassenden Erdtank. Eine Versorgung der Siedlung mit Stadtgas war somit nicht erforderlich.



Einbau des Öltanks am 30.8.1960 (Archiv)



Besichtigung der gelieferten Kesselteile am 17.11.1960; links Arch. Klose, rechts Vorstandsmitglied Stranz (Archiv)



Grundriss vom Kellergeschoss Zabel-Krüger-Damm 84A (Archiv)

Im selben Kellerbereich befindet sich die zentrale Waschküche. Sie wurde mit einer Miele-Waschmaschine, einer Schleuder, einem Trockner und einer Kaltmangel ausgestattet.

Im Gegensatz zur Siedlung Tegel, wurde für die Siedlung Lübars ein Hauswart beschäftigt. Zu seinen Aufgaben gehörten die Reinigung der Treppenhäuser, die Pflege der Grünanlagen und die Betreuung der Heizung und Zentralwaschküche. Erster Hauswart war ab dem 1.4.1961 das Ehepaar Block. Es wurde abgelöst durch die Eheleute Krabbe (1.4.1976–31.7.1979) und ab dem 1.10.1979 bis zum 31.8.1985 übernahmen Herr und Frau

Suppa die Hauswartstelle. Danach sind die Gartenarbeiten, die Reinigung der Hausaufgänge und die Schnee- und Eisbeseitigung an Firmen vergeben worden. Unser Baugenosse Klaus Berg ist dann ab dem 1.11.1985 als Hausbesorger tätig.

Die Genossenschaft hatte auch in der Siedlung Lübars den Anspruch, eine Wohnanlage zu schaffen, die ebenfalls, wie die Siedlung Tegel, dem Namen „Siedlung im Grünen“ gerecht wird. Die Garten- und Steinsetzarbeiten wurden einer Firma übertragen, die die Fläche um die Häuser in Wege-, Rasenflächen und Gehölzgruppen gliederte. Hierfür wurden ca. 90.000,00

DM aufgewandt. Die Arbeiten sind am 1.4.1961 abgenommen worden.

In einem Rundschreiben vom 17.4.1961 informierte die Baugenossenschaft die neuen Bewohner der Siedlung Lübars über den Umgang mit den Balkonen. Um ein einheitliches Siedlungsbild sicherzustellen, wurden das Anbringen von Markisen und sogar die Aufstellung von Balkonkästen geregelt. Für die Markisen durfte nur rot-weiß gestreifter Stoff benutzt werden. Für alle Balkone beschaffte die „Freie Scholle“ auf ihre Kosten Eternitblumenkästen. Sie blieben Eigentum der Baugenossenschaft und durften farblich nicht verändert werden.



Die Finanzierung

Gemäß der Schlussabrechnung waren einschließlich der Grundstückskosten Gesamtkosten von ca. 2.154.000,- DM zu finanzieren. Da der Bestand an Eigenmitteln der Baugenossenschaft, aufgrund der in den 50er Jahren durchgeführten Wiederaufbaumaßnahmen, noch sehr begrenzt war, mussten öffentliche Mittel in Anspruch genommen werden. Das Land Berlin vergab über die Wohnungsbau-Kreditanstalt öffentlich Darlehen zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus. Ein diesbezüglicher Antrag wurde am 22.12.1959 gestellt und ist am 12.4.1960 durch den Bewilligungsausschuss positiv beschieden worden. Mit Bescheid vom 30.4.1960 erhielt die „Freie Scholle“ ein Darlehen in Höhe von 1.204.800,- DM, welches mit 4 % zu verzinsen und mit 1 % zu tilgen war. Diese Bewilligung war mit den Auflagen verbunden, dass die Nutzungsgebühr den Betrag von 1,65 DM/m² nicht übersteigen durfte und 22 Wohnungen mit einer Belegungsbindung für Umsetzbetroffene reserviert waren. Für weitere 22 Wohnungen musste die Baugenossenschaft das Recht der Wohnungsvergabe an das Wohnungsamt abtreten. Der vorgegebene Höchstbetrag für die Nutzungsgebühr durfte, aufgrund der Einbauküchen, noch um monatlich 3,25 DM für die Einzimmerwohnungen und um 3,90 DM für die anderen größeren Wohnungen erhöht werden.

Ein weiteres Darlehen in Höhe von 509.000,- DM erhielt die „Freie Scholle“ von der Sparkasse der Stadt Berlin West. Dieses war jährlich mit 6 %, bei einer Tilgung von 1 % zu verzinsen.

Zur Problematik der Finanzierung neuer Wohnungen, ist im Geschäftsbericht 1958 folgendes zu lesen:

„Die Finanzierung neuer Wohnungen ist sehr schwierig, nicht zuletzt deshalb, weil der Anteil der öffentlichen Darlehen je Wohnung von Jahr zu Jahr kleiner wurde.... Da der vorgelegte Jahresabschluss 1958 keine genügenden flüssigen Mittel ausweist, werden wohl oder übel die Bezieher der neuen Wohnungen sich an der Aufbringung der Kosten zur Herstellung ihrer Wohnung beteiligen müssen. Dies wird aller Voraussicht nach nicht nur dadurch geschehen, daß von den Bewohnern die Übernahme mehrerer Geschäftsanteile verlangt werden muß, sondern darüber hinaus ist es nicht ausgeschlossen, daß je nach Größe der Wohnung die Beibringung unverzinslicher Baudarlehen unerlässlich ist. Dieses Darlehen geht natürlich nicht verloren, es wird an den Darlehensgeber wieder zurückgezahlt.“

Zur Erhöhung der Finanzmittel, beschloss Vorstand und Aufsichtsrat am 10.5.1960 die Vergabebedingungen für die neuen Wohnungen neu zu fassen. So waren nunmehr für die Einzimmerwohnung 2 Anteile, für die Zweizimmerwohnung 3 Anteile und

für die großen Wohnungen jeweils 4 Anteile in Höhe von 300,- DM zu erwerben.

Als letzte Maßnahme hatten die neuen Nutzer ein Mieterdarlehen zu gewähren. Dieses war je nach Wohnungsgröße gestaffelt. Für die 1-Zimmerwohnung waren 2.900,- DM, für die 2-Zimmerwohnung 3.200,- DM, für die 2¹/₂-Zimmerwohnung 3.500,- DM und für die 2²/₂-Zimmerwohnung 4.000,- DM der Genossenschaft zur Verfügung zu stellen. Die Darlehen wurden von der Genossenschaft nicht verzinst und innerhalb von 14 Jahren in halbjährlichen Raten an die Darlehensgeber zurückgezahlt. Für diejenigen Baugenossen, die die Gelder noch nicht zusammen hatten, bestand die Möglichkeit, sich den Restbetrag mit Hilfe eines bei der Sparkasse aufzunehmenden Personalkredites zu beschaffen. Hiervon machten zehn Baugenossen gebrauch. 28 Mieterdarlehen und zwei Aufbaukredite brachten so eine Summe von 101.400,- DM in die Kasse der Baugenossenschaft.

Bringt man jetzt noch das Grundstück mit einem Wert von 97.160,- DM in Ansatz, so hatte die Baugenossenschaft zur Finanzierung der Maßnahme noch Eigenmittel von ca. 240.000,- DM aufzubringen.

Im Januar 1961 traf dann das lange erwartete „Goldschiff“ ein. Mit Datum vom 14.1.1961 erhielt die Baugenos-

Berliner Bauvorhaben

11. Jahrgang · 5. Mai 1960 · Nr. 13

Verlag: Jensen & Weise, Berlin W 30, Tauentzienstraße 3

Telefon: 24 86 42 — Die „Berliner Bauvorhaben“ erscheinen am 5., 15. und 25. jeden Mts. Abonnementspreis vierteljährlich 5,40 DM zuzüglich Postgeld (Einzelheft 0,60 DM und Porto). Anzeigenpreise: 0,55 DM für die viergespaltene Millimeterhöhe, Tafel „Lieferungen und Leistungen“ 1,50 DM je Zeile — Postcheckkonto: Jensen & Weise, Berlin - West 132. Bankkonto: Berliner Disconto-Bank AG., Zweigstelle Wittenbergplatz, Konto-Nr. 342 570 — Chefredakteur: Paul Jensen — Druck: Oskar Zach oHG., Berlin - Wilmsdorf, Babelsberger Str. 40 - 41

Lübars, Zabel - Krüger - Damm 84 - 90: Wohnhausbauten, 74 Wohng., Ztr.-Hzg., Ölf., Eterniteindeckg. DM 2 200 000.
Bauh.: Gem. Baugenoss. „Freie Scholle“ zu Berlin eGmbH., Tegel, Schollenhof 7, Ruf 45 81 14; Arch.: Gerhard Klöse, Dahlem, Haderslebener Str. 13, Ruf 76 11 20; a. Fa. steht noch nicht fest. Baubeginn Juli 1960.

senschaft den Bescheid über den gestellten Antrag auf Herabsetzung der Hypothekengewinnabgabe (HGA) aufgrund der Änderungen des Lastenausgleichsgesetzes. Danach werden die Abgabeschulden der HGA mit Wirkung vom 1.10.1951 auf Null festgesetzt. Der bereits entrichtete Betrag von 522.399,26 DM ist dementsprechend im Januar 1961 überwiesen worden.

25 Jahre Siedlung Lübars

Das 25jährige Jubiläum der Siedlung Lübars wurde im Mai 1986 gefeiert. Im Rahmen einer großen Kaffeetafel, die vom Vorstand mit mehreren Kuchen und Getränken ausgestattet wurde, trafen sich die Lübarser Baugenossen. Das damalige Vorstandsmitglied Arno Rohr gab in seiner Rede nicht nur einen Rückblick auf die Entstehung der Siedlung, sondern brachte den Bewohnern auch ein Geschenk mit. Eine japanische Zierkirsche wurde vom Vorstand und dem Beirat gepflanzt und vom jüngsten Bewohner der Siedlung, Sascha Bräuer angegossen. Bei Musik klang der Feiertag aus.



Von links die Bg. Margot Bräuer mit Sohn Sascha, Arno Rohr, Gerhard Henkel und Eva Schmidt (Archiv)

Modernisierung im Jahr 1990

Ab Mitte der 80er Jahre wurden vom Land Berlin über die Wohnungsbau-Kreditanstalt (WBK) Wohnungsmodernisierungen und -instandsetzungen gefördert (ModInstRL 85). Der Bauherr konnte einen einmaligen Zuschuss von 80,- DM/m² für Wärmedämmmaßnahmen erhalten. Zusätzlich war noch eine Erhöhung des Zuschusses um 40,- DM/m² möglich, wenn bei der Baumaßnahme ABM-Kräfte beschäftigt wurden.

Voraussetzung für die Förderung war ein Antrag für eine Energieberatung des Landes Berlin, welcher am

31.7.1989 gestellt wurde. Das Ergebnis der vertiefenden Energieanalyse vom 11.8.1989 bestätigte eine Energieeinsparung von 56 % bei einer Fassadendämmung (28 %), einer Dachgeschoßdeckendämmung (20 %) und einer Kellerdeckendämmung (8 %).

Mit der Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen beauftragte die „Freie Scholle“ den Architekten Horst Pasch. Seine Aufgaben – Durchführung der energiesparenden Maßnahmen durch Vollwärmeschutz an den Fassaden und im Dachbereich – waren im Architektenvertrag vom 16.11.1989 be-

schrieben. Fünf Firmen wurden zur Angebotsabgabe aufgefordert. Als günstigster Anbieter ging die Firma Kurt Glöckler GmbH hervor, welche am 23.1.1990 den Zuschlag erhielt.

Vorgesehen waren folgende Maßnahmen:

Die Fassaden der Häuser werden nacheinander eingerüstet. Danach erfolgt eine Grundreinigung der Fassadenfläche. Der vorhandene Putz wird – wo erforderlich – ausgebessert und mittels eines Anstrichs durchgehärtet. Die so vorbehandelten Fassadenflächen werden dann mit 60 mm starken

Mineralfaserplatten verkleidet und anschließend mit einem mineralischen Putz versehen. Gleichzeitig werden die Fensterabdeckungen (Zinkbleche) demontiert und durch neue ersetzt. Die Deckenflächen über den Obergeschossen erhalten auf den Dachböden eine 10 cm dicke Wärmedämmung. Als notwendige und gleichzeitig zur Wärmedämmung ergänzende Maßnahme werden die vorhandene Heizungsanlage im Kesselraum und die Rohrleitungen zu den einzelnen Blöcken erneuert. Die Eternitdächer werden überarbeitet. Zusätzlich findet eine Betonsanierung und Abdichtung an den Balkonen statt.

Die Nutzer der Siedlung Lübars sind über die Rundschreiben vom 6.12.1989 und 2.4.1990 informiert worden.

Am 19.4.1990 erhielt die Baugenossenschaft einen Bewilligungsbescheid der WBK über gut 448.000,- DM als Zuschuss. Gleichzeitig sind umlagefähige Modernisierungskosten in Höhe von 149.300,- DM bestätigt worden.

Die Dämmarbeiten begannen am 17.4.1990 und dauerten bis September 1990. Die Kosten der Gesamtmaßnahme einschließlich der Außenanlagen und aller Nebenkosten belief sich auf 970.000,- DM.

Im Juli 1990 ist die Heizungsanlage durch die Firma Foelske demontiert und durch die noch heute bestehende ersetzt worden. In diesem Zuge wurde auch der Schornstein durch das Einziehen von Edelstahlrohren modernisiert. Ebenfalls sind die alten Heizrohre zwischen den einzelnen Blöcken durch besser isolierte Fernleitungsrohre ersetzt worden. Derzeit zeichnet sich eine nochmalige Erneuerung der Heizungsanlage ab. Gemäß der Energieeinsparverordnung 2014 (EnEV 2014) besteht eine Austauschpflicht für alte Heizungen, die 1985 oder später eingebaut wurden (§ 10 Abs. 1 EnEV 2014). Diese müssen spätestens nach 30 Jahren erneuert werden.

Derzeitige Sanierungsarbeiten

Im Rahmen der Instandhaltungsplanung 2016 hat der Vorstand u. a. beschlossen, den Block Zabel-Krüger-Damm 86/90 in die Planung aufzunehmen. Anlass war die in die Jahre gekommene Dacheindeckung, welche bei den Sanierungsmaßnahmen 1990 nur ausgebessert wurde. Eine bauliche und statische Voruntersuchung ergab im Dezember 2015, nicht nur den Sanierungsbedarf am Dach, sondern auch der Dachkonstruktion. Ebenfalls wurde eine mögliche Aufstockung in Form eines Satteldaches oder als Staffelgeschoß geprüft. Diese Optionen eröffneten sich allerdings

nicht, da die statischen Parameter des Gebäudes (Wandstärke, Fundamente) dies nicht ermöglichen. Die Angebotseinholung und Auswertung führte zur Vergabe des Auftrages für die Dacharbeiten an die Firma Hoeltke & Langpeter, die Fassadenarbeiten gingen an die Firma Lazar. Am 9.6.2016 wurden die Bewohner informiert. Gemäß einer erfolgten Gefahrstoffuntersuchung waren die Dachbeläge und die im Dach befindlichen Dämmstoffe als Sondermüll zu entsorgen. Die statische Untersuchung der vorhandenen Dachkonstruktion ergab, dass zusätzliche Sicherungen an den Dachbindern vorzunehmen waren sowie weitere Stützen eingebaut werden mussten. Die Neueindeckung der Dachfläche wurde als Falzdach ausgeführt.



Neue Dacheindeckung Zabel-Krüger-Damm 86/90 (Schulze)

Schlussbemerkung

Im Rückblick auf die, im Verhältnis zur Siedlung Tegel noch recht junge Geschichte der Siedlung Lübars, kann man sagen, dass die Baugenossenschaft hier ein glückliches Händchen bewiesen hat. Die Finanzierung des Kaufpreises erfolgte aus dem Verkaufserlös des Grundstücks an der Straße 166. Es wurde in Lübars eine Fläche erworben, die in großen Teilen schon erschlossen war. Auch der Grundstückszuschnitt war für eine Bebauung weit besser geeignet. Darüber hinaus konnte die Ausnutzbarkeit gegenüber der Fläche an der Straße 166 auch noch deutlich gesteigert werden. Die Lage ist zwar weiter vom Waidmannsluster Zentrum entfernt, aber

dafür trifft der Begriff der „Siedlung im Grünen“ hier eher zu. Ebenfalls als Glücksfall kann die 1990 vorgenommene Sanierung angesehen werden. Durch einen einmaligen Bauzuschuss von fast 50 % der Baukosten erhielten die Nutzer eine Abfederung der nach der Modernisierung neu zu erhebenden Nutzungsgebühren. Auch die Energieeffizienz stellte sich besser dar. Mit der derzeit laufenden blockweisen Sanierung und der erforderlichen Erneuerung der Heizungsanlage wird die „Runderneuerung“ der Siedlung Lübars spätestens im Jahre 2020 abgeschlossen sein.

Heinz Liepold



Giebel des Hauses Zabel-Krüger-Damm 90 nach Sanierung; Aufnahme vom Januar 2017 (Liepold)

