



Miteinander wohnen

Mitteilungsblatt der Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin eG

2025 Jubiläumsjahr

Seite 4

Bestandserfassung

Seite 18

Hinter den Kulissen

Seite 8

**Energetisches
Projekt Lübars**

Seite 24



Inhaltsverzeichnis

2025 Ein Jubiläumsjahr

130 Jahre „Freie Scholle“

4

1895 Ein Blick in die Historie

14 Gründungsmitglieder rufen die „Freie Scholle“ ins Leben

6

Hinter den Kulissen

Neues von den Mitarbeitern der „Freien Scholle“

8

Was ändert sich im Jahr 2025 für uns im Allgemeinen?

10

Änderung der Geschäftsordnung für den Vorstand

11

Schollenfest

Das Schollenfest 2024 war ein voller Erfolg

12

Betriebskostenabrechnung

Jetzt auch in Tegell!

16

Schollentreff Alt-Wittenau wird 15!

Ein gelungener Nachmittag

16

Laterne, Laterne, Sonne, Mond und Sterne

Das Laternenfest des Beirats und der AWO-Kita

17

Abschluss der Bestanderfassung für die Baugenossenschaft

Informationserfordernisse im Blick

18

Heckenschnitt, Wirtschaftswege Was gibt es zu beachten?

Gesetzliche Regelungen bei der „Gartengrenze“

22

Lüften in der Wohnung

Und was ist mit dem Hausflur oder Treppenhaus?

23

Fenster austausch in der Siedlung Lübars

Energetische Sanierung

24

„Kinderlärm“

Anregungen, rechtliche Lage und verschiedene Blickwinkel

26

Liebe Baugenossinnen und Baugenossen, liebe Freundinnen und Freunde der „Freien Scholle“,

sehr früh im neuen Jahr 2025 richten wir gleich auf der ersten Seite unseres Mitteilungsblatts

„**Jubiläumsworte**“ an Sie.

Am 28. November 1895 findet sich das erste verbindliche Datum eines „amtlichen Stempels“, nämlich die Eintragung im Genossenschaftsregister für die Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin eG.

Anlässlich eines Jubiläums von 130 Jahren für eine traditionsreiche Genossenschaft sind mehr als nur ein, zwei Worte angebracht: 130 Jahre wechselvolle, herausfordernde und insbesondere für Reinickendorf prägende Geschichte in Berlin.

Was kaum noch einer weiß, ist, dass die Baugenossenschaft „Freie Scholle“ im Jahre 1987 eines der Gründungsmitglieder der Selbsthilfevereinigung für Genossenschaften in Berlin war; einem Verband, der heute einer der größten wohnungswirtschaftlichen Regionalverbänden ist.

Herausragende Persönlichkeiten haben „die Scholle geprägt“, architektonische Meisterleistungen prägen noch immer das Stadtbild mitten in Reinickendorf.

130 Jahre wird die „Freie Scholle“ nun „jung“. 130 Jahre, die wir in diesem Jahr besonders würdigen wollen. Der Beirat hat mit seinen Mitgliedern und in gemeinsamer Abstimmung mit dem Vorstand für das Jahr 2025 ein

Jahresprogramm entwickelt, in dem für jeden „Schollaner“, für jede „Schollanerin“ – ob jung oder reifer – etwas dabei ist.

Freuen Sie sich auf das Jahr 2025 und feiern Sie mit uns 130 Jahre Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin eG. Auf den kommenden Seiten möchten wir Sie auf diesem Weg gern mitnehmen.

Das Mitteilungsblatt im Januar 2025 ist aber nicht nur eine Jubiläumsvorschau, natürlich möchten wir über einige wichtige Themen berichten, wie zum Beispiel über die beginnenden Sanierungsmaßnahmen in der Siedlung Lübars, über Themen, die uns in den vergangenen Sommermonaten begleitet haben, über wichtige Ergebnisse aus der Bestandsbegehung und -analyse durch erfahrene Ingenieure.

So hoffen wir, auch in dieser Ausgabe interessante Neuigkeiten, wichtige Informationen und Themen für Sie aufbereitet zu haben. Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen der aktuellen Ausgabe des Mitteilungsblatt.

Herzlichst
Ihr Vorstandsteam

IMPRESSUM

„Miteinander wohnen“ Mitteilungsblatt der Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin eG

- **Redaktion** Stephan Greiner-Petter • **Gestaltung** Steeeg – Agentur für Kommunikation und Design, www.steeeg.de
- **Druck** Druckerei Bohm, Berlin • **Auflage** 2.500 Stück • **Herausgeber & V.i.s.d.p.** Vorstand der Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin eG, Schollenhof 7, 13509 Berlin, Telefon (030) 438 000 0, mail@freiescholle.de, www.freiescholle.de

2025 Ein Jubiläumsjahr

Das Jahr 2025 ist für die „Freie Scholle“ etwas besonderes – die Scholle wird 130 Jahre jung.

Wie würde es bei Ebay und Co. lauten?

„Gut erhalten, mit altersbedingten Gebrauchsspuren, voller Elan und jung geblieben!“

130 Jahre sind eine lange Zeit, in der viel Wasser die Spree entlang geflossen ist. Eine Zeitspanne, in der von den Gründerhäusern bis hin zum Neubau aus dem Jahre 2019 „die Mauern“ viel zu erzählen hätten, wenn sie könnten.

Was macht man nun mit diesem runden Geburtstag, der kein volles Jahrhundert ausweist oder eine „Viertel-scheibe“, wie 2020 angedacht?

Gemeinsam mit dem Beirat – diesem und seinen Mitstreiterinnen und Mitstreitern aus allen Siedlungen vielen Dank (!!!) – wurde diskutiert, überlegt, erörtern ... und die Idee geboren, nicht EINE Veranstaltung im Jahr 2025 unter der Geburtstagsüberschrift durchzu-

führen, sondern den Schollanerinnen und Schollanern über das ganze Jahr verschiedene bewährte und neue Veranstaltungen im Zuge „des 130er Jubiläums“ anzubieten.

Was ... Wann ... Wo ... können die Interessierten und Gäste der „Freien Scholle“ auf unserer Homepage (www.freiescholle.de), beim Beirat und als Vorabinformation hier im Mitteilungsblatt erfahren.

Wir laden Sie, die Schollanerinnen und Schollaner, ihre Familien und Freunde ein: Feiern Sie mit uns an vielen Tagen im Jahr 2025.

130 Jahre Baugenossenschaft
„Freie Scholle“ zu Berlin eG



Datum	Veranstaltung	Ort
01.02.2025	Schachturnier Anmeldung: christian.marquardt @freiescholle.de Tel. 030-43800063	Schollenkrug Saal
01.03.2025	50 Jahre Mitgliedschaft Jubiläumsfrühstück	Schollenkrug Saal
01.03.2025	Kinderkarneval Spaß und Freude für die Schollen- Kinder	Schollenkrug Saal
22.03.2025	Skatturnier	Schollenkrug Saal
21.04.2025	Osterschnitzeljagd	Siedlung Tegel
03.05.2025	Tanz in den Mai	Schollenhof
04.05.2025	Trödelmarkt	Schollenhof
24.05.2025	Fahrradrallye Rallye durch alle Siedlungen der „Freien Scholle“	Alle Siedlungen
08.06.2025	Pfingst-Sekt- Brunch im Schollenkrug	Schollenkrug
14.06.2025	Kinderbusfahrt nach Storkow	Abreise Nähe Schollenhof
05.07.2025	Schollenparty (in Planung)	Seeterrassen

Datum	Veranstaltung	Ort
12.07.2025	Sportturnier Jugendveranstal- tung auf dem Sportplatz	Schollenhof
29.08.– 31.08.2025	Schollenfest	Siedlungen
06.09.2025	Mondscheinfahrt Partydampfer Tegel	Berlin Tegeler See und Co
26.09.2025 27.09.2025	Oktoberfest für „die Schollaner“	Loci Loft
11.10.2025	Lichterfahrt -Tour durch Berlin	Berlin
31.10.2025	Halloween Bonbonregen, Kinderschminken und Getränke- stand, Gruselbowle für Erwachsene und Kinderpunsch	Allmendeweg
07. oder 11.11.2025	Laternenfest in der Siedlung Tegel	Tegel
22.11.2025	Historischer Abend Die Geschichte der „Freien Scholle“	Schollenkrug
06.12.2025	Weihnachtsmarkt Kunst und Hand- werkermarkt	Marie-Schlei- Platz

Aktuelle
Informationen
unter:



1895 Ein Blick in die Historie

In der Einladung zum Beitritt aus dem Jahre 1895 wird zitiert: „Die Bau-Genossenschaft Freie Scholle bezweckt dem kapitallosen Arbeiter die Vorteile der Kapital besitzenden Mitbürger zu verschaffen, ihm ein freundliches Heim zu sichern, sowie ihm einen zuverlässigen Broterwerb zu ermöglichen.“

Unter diesem Leitspruch wird die Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin im August 1895 von 14 Gründungsmitgliedern ins Leben gerufen!

Historischen Unterlagen kann entnommen werden, dass am 11. August 1895 die erste Eintragung im Kaszenbuch der Genossenschaft erfolgte, und am 28. November des Jahres 1895 erfolgte die Registrierung im Genossenschaftsregister.

Voran ging insbesondere der Gründervater und Gründungsmitglied Gustav Lilienthal, der auch den ersten Vorstand bildete.



Knapp drei Jahre nach Gründung der „Freien Scholle“ gelingt der erste Schritt durch den Erwerb eines Grundstückes vom Berliner Bedürfnisanstaltspächter Protz in Waidmannslust. Allen äußeren und inneren Hemmnissen zu Trotz, steht die Feier der Grundsteinlegung am 17.09.1899 für einen hoffnungsvollen ge-





nossenschaftlichen Baubeginn. Aus der Grundsteinschrift im Jahre 1899 für das erste Haus formulierten die Gründerväter eine Zielsetzung, die zum 100jährigen Jubiläum erneut aufgegriffen wurde und ihre Aktualität nach 130 Jahren verfestigt:

„Als Grundlage der Genossenschaft erklären wir vor allem die Unveräußerlichkeit des Grund und Bodens. Der genossenschaftliche Besitz der Scholle und der unbeweglichen Bauten wird die Zukunft und das Ge-

deihen der Genossenschaft bedingen, weil sich hiermit die Liebe zum Wohnsitz und der wirtschaftliche Vorteil der Mitglieder ergibt. Wir rechnen nicht auf die Hilfe menschlicher Gönner, um die Ziele der Genossenschaft zu erreichen, sondern bauen auf dem realen Fundament der Selbsthilfe“.

Die ersten der insgesamt vier Doppelhäuser in der Egidyastraße 24 und 26 werden am 17. Juni 1990 feierlich eingeweiht.



Hinter den Kulisse

Ronald Stahn

Wahrscheinlich kennen Sie alle die Textzeilen „Niemand geht man so ganz“. Irgendwie treffen diese Worte auch auf einen langjährigen Mitarbeiter der „Freien Scholle“ zu.

Aber der Reihe nach: Mit dem Jahreswechsel 2024, exakt zum 31.12.2024, verlässt unser Kollege Ronald Stahn nach 32 Jahren als technischer Mitarbeiter der Baugenossenschaft, den operativen Teil unseres Teams.

32 Jahre, in denen Ronald Stahn die Baugenossenschaft in seiner Verantwortung für die Objekt- und Liegenschaftsbewirtschaftung nachhaltig geprägt hat. Es gab in den letzten 32 Jahren so gut wie keine größere und auch viele kleinere Baustellen, die nicht irgendwie, irgendwo und irgendwann die Hand von Ronald Stahn gespürt haben.

Normalerweise wird an dieser Stelle der große, lange rote Teppich ausgerollt. Man zählt die einzelnen Verdienste auf und verdrückt die erste kollegiale Träne aufgrund der Tatsache, dass ein langjähriger und engagierter Kollege das Team verlässt.

Nur, in diesem Fall können wir in diesen Chor nicht einstimmen, und wir sind froh drum. Zum 31.12.2024 hat Ronald Stahn zwar den Staffelstab als Mitarbeiter der Baugenossenschaft an seine Kolleginnen und Kollegen weitergereicht, aber wie gesagt, niemals geht man so ganz.



Ronald Stahn, und das trifft die ungeteilte Freude des Aufsichtsrates und der Vorstandskollegen, stellt seine langjährige Expertise weiterhin als nebenamtliches Vorstandsmitglied der „Freien Scholle“ noch mindestens zwei Jahre zur Verfügung. Für „die Scholle“ heißt das, dass Ronald Stahn als Mitglied des Vorstandes seine Erfahrungen auch weiterhin einbringt und insbesondere die neue, digitale Bestandsplattform der Techniker mit seinem Wissen über die verschiedenen bereits erfolgten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen aktualisiert.

Wie war das noch mal? Niemand geht man so ganz! Im Falle unseres Ronald Stahn trifft das zu – drum verschieben wir die Aufzählung seines Wirkens für die „Freie Scholle“ um zwei Jahre! Lieber Ronald Stahn, schön dass Du noch immer dabei bist!

Das Schollen-Team

Michelle Pfeifer

Ich bin 22 Jahre alt und komme aus Berlin-Köpenick. Im August habe ich bei der „Freien Scholle“ eine Ausbildung zur Immobilienkauffrau angefangen und wurde herzlichst im Team aufgenommen.

Mein Interesse für die Immobilienwirtschaft habe ich seit längerem, aber Genossenschaften interessieren mich besonders. Die „Freie Scholle“ sticht in meinen Augen heraus, da vor allem der Zusammenhalt untereinander und die familiäre Atmosphäre an erster Stelle stehen. Auf die nächsten Jahre meiner Ausbildung freue ich mich und bin gespannt, was für Herausforderungen auf mich warten.

Die Zeit außerhalb der Ausbildung verbringe ich gerne mit Familie und Freunden und bin zudem unternehmungslustig. Sowohl Lesen als auch Sport gestalten meine Freizeit spannend und abwechslungsreich. Ehrenamtlich engagiere ich mich in einem Hospiz in



Köpenick. Außerdem interessiere ich mich sehr für verschiedene Stile der Inneneinrichtung und für Dekoration, was sich in meiner Wohnung widerspiegelt.

Ich freue mich auf die Zukunft und bin gespannt, wo mich mein Weg in der Immobilienbranche hinführen wird und was ich alles dazu lernen werde. Auf die Zusammenarbeit mit den Kollegen und euch, den Mitgliedern, freue ich mich ganz besonders.



Alexander Krebs

Ich bin 17 Jahre alt und komme aus Berlin. Seit August mache ich eine Ausbildung zum Immobilienkaufmann bei unserer „Scholle“. Das, was mich an der Arbeit interessiert, ist die Vielseitigkeit. Jeden Tag gibt es neue Dinge zu lernen, und immer ist man im Kontakt mit Menschen.

Einen guten Eindruck hatte ich von Anfang an. Das ist eben nicht nur irgendein Job, es ist auch ein Stück

Gemeinschaft und Tradition. Das Team ist sehr nett, ich habe mich sofort super aufgehoben gefühlt. Es macht einfach Spaß, in so einer Atmosphäre zu arbeiten. Es wird sicher spannend werden, und ich freue mich darauf, in den nächsten Jahren noch weiter zu lernen.

Meine Freizeit verbringe ich gerne aktiv – ich mache Thaiboxen, gehe ins Gym oder treffe mich gerne mit meinen Freunden. Außerdem interessiere ich mich für Finanzen und Investitionen. Das passt nicht nur gut zu meinem Beruf, sondern ist auch etwas, womit ich mich privat gerne beschäftige.

Was werde ich zukünftig unternehmen? Auf jeden Fall weiterlernen, mehr Erfahrungen sammeln. Irgendwann möchte ich mehr Verantwortung tragen und meinen Weg in die Immobilienbranche finden und ausbauen.

Aber bis dahin freue ich mich auf neue Aufgaben und darauf, weiterhin von meinen Kollegen und Kolleginnen bei der „Freien Scholle“ zu lernen. Ich bin gespannt und freue mich, dass die nächsten Jahre spannend werden und wir gemeinsam viel erleben werden.

Was ändert sich im Jahr 2025 für uns im A gemeinen?

Ein neues Jahr bringt zumeist auch Veränderungen und Anpassungen. Manches sieht man sofort, und andere Anpassungen fallen nicht einmal auf. Und wie sieht es 2025 aus?

Mobilität

Ab 1. Januar 2025 kostet das Deutschlandticket 58 statt bisher 49 Euro pro Monat, diese Änderung ging ja wochenlang durch die Presse. Es bleibt bundesweit gültig und ermöglicht Fahrgästen weiterhin die Nutzung des gesamten öffentlichen Nahverkehrs in Deutschland – darunter Busse, U- und S-Bahnen, Straßenbahnen sowie Regionalzüge. Nur IC und ICE ist auch weiterhin nicht erfasst.

Elektronische Patientenakte

Oft angekündigt, soll es jetzt losgehen. Die elektronische Patientenakte (ePA) wird Anfang 2025 für alle gesetzlich Versicherten eingeführt und soll die alte Zettelwirtschaft beenden und alle Patientendaten, die an verschiedenen Orten abgelegt sind, digital zusammentragen. Dadurch sollen Arztpraxen, Krankenhäuser und andere Gesundheitseinrichtungen besser vernetzt werden und schnelleren Zugriff auf relevante Daten erhalten. Außerdem sollen Wissenschaft und Forschung die Daten leichter nutzen können. Die ePA wird zunächst in zwei Modellregionen ausgerollt, ab Anfang März 2025 soll sie dann für alle deutschlandweit nutzbar sein.

Ladekabel sollen vereinheitlicht werden

Eine EU-Richtlinie soll dem Kabelchaos und Elektroschrott ein Ende bereiten. Ab 2025 gibt es nur noch einen Anschluss: USB-C als Ladestandard für Smartphones, Tablets und andere Geräte wird Pflicht.

Barrierefreiheit

Hier gibt es Änderungen insbesondere im „sichtbaren Bereich“. Ab dem 28. Juni 2025 müssen bestimmte Produkte und Dienstleistungen barrierefrei sein. Dazu zählen etwa Computer, Geld- und Fahrausweisautomaten sowie bestimmte Webseiten, Bankdienstleistungen oder Personenbeförderungsdienste. Das Barrierefreiheitsstärkungsgesetz hat zum Ziel, Menschen mit Behinderungen eine umfassende Teilnahme am digitalen Leben zu ermöglichen.

CO₂-Preis steigt

Der CO₂-Preis steigt ab Januar 2025 von 45 auf 55 Euro pro Tonne. Das wirkt sich auf die Preise von Benzin, Diesel, Erdgas und Heizöl aus. Der CO₂-Preis soll den klimaschädlichen Verbrauch fossiler Brennstoffe und damit den CO₂-Ausstoß verringern und dabei helfen, die deutschen Klimaschutzziele zu erreichen.





Steuern und Einkommen

Der Mindestlohn (ab 01.01.2025 12,82 Euro) und die Verdienstgrenzen beim Minijob (556,- Euro) verändern sich. Der Grundfreibetrag beim Einkommen steigt auf 12.084,- Euro. Das Wohngeld steigt um durchschnittlich 15 %. Der Kinderfreibetrag wird um 60,- Euro auf 9.600,- Euro angehoben, und das Kindergeld erhöht sich auf 255,- Euro monatlich.

Die Post

Die Post will auch neue Preise aufrufen, und die Zustellung dauert künftig länger. 95 % der Briefe müssen künftig erst nach drei Werktagen (bisher 2 Tage) beim Empfänger eintreffen. Dafür gibt es eine Preisanpassung, der Standardbrief kostet künftig 95 Cent anstatt 85 Cent, der Kompaktbrief dann 1,10 Euro und der Großbrief wird nun 1,80 Euro kosten. Auch Pakete verteuern sich ab Januar 2025.



Änderung der Geschäftsordnung für den Vorstand

Der Vorstand hat am 18. November 2024 einstimmig die Geschäftsordnung für die Vorstandsmitglieder reformiert.

Um Einklang mit der genossenschaftlichen Gesetzgebung zu erlangen (hier wird die allgemeine und gemeinsame Verantwortung für den Vorstandsbereich und alle Vorstandsmitglieder definiert) wurde der Wortlaut der Geschäftsordnung entsprechend harmonisiert.

Aus diesem Grund wurde die vorhandene Formulierung einer Vorsitzenden bzw. eines Vorsitzenden des Vorstandes abgeändert. Künftig ist es somit möglich, dass der Vorstand sich eine Sprecherin bzw. einen Sprecher wählen kann.

Die mit dem Aufsichtsrat abgestimmte textliche Anpassung betrifft auch den aktuellen Vorstand, so dass der Baugenosse Stephan Greiner-Petter ab sofort Sprecher des Vorstandes ist.

Die Aufgaben einer Sprecherin bzw. eines Sprechers ist einfach erklärt: Sie/er hat die Aufgabe, zur Vorstandssitzung einzuladen und diese zu leiten sowie Vorstandsbeschlussfassungen durchzuführen. Weder hat die Vorstandsprecherin bzw. der -sprecher ein besonderes Stimmrecht oder handelt alleinverantwortlich für den Vorstand. Zusammengefasst besteht der Kernauftrag in der Leitung von Sitzungen des Vorstandes.

Aufsichtsrat und Vorstand freuen sich, dass die Beschlusslage des Aufsichtsrates und die Geschäftsordnung des Vorstandes nun wortgleich abgestimmt sind.

Scho enfest

Das Schollenfest 2024 war ein voller Erfolg

Wer mit dabei war, dem müssen wir nichts erzählen – diejenigen, die nicht dabei sein konnten, haben wirklich etwas verpasst!

Vom Rockkonzert über die Musikshow in der Tegeler Fußgängerzone und auf der Rodelbahn bis zur Schollenfest-Party und dem Kinderfest sowie dem großen Festumzug und dem Fackelzug am Sonntagabend ... Nachfolgende Bilder sind nur ein Auszug aus den Highlights des Schollenfestes 2024.

Der Vorstand bedankt sich bei allen Mitstreitern des Beirats und „zieht seinen Hut“ vor den vielen Helferinnen und Helfern. Ihr habt (wieder einmal) einen großartigen Berlin-Reinickendorfer Höhepunkt organisiert!







Am 31.08.2025 heißt es: Schollenfest - 130 Jahre „Freie Scholle“!

Liebe Schollanerinnen und Schollaner,

im Jubiläumsjahr 2025 – 130 Jahre Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin eG würden wir uns als Organisatoren und Begleiter des Schollenfestes sehr darüber freuen, wenn wir im Jubiläumsjahr einen besonderen Teil in das Schollenfest einbinden könnten.

Werdet Teil des Festzuges zum Schollenfest!!

Nehmt mit eurer Idee aktiv am Festzug zum Schollenfest teil und erlebt eine ganz neue, beeindruckende Seite des „Miteinander Wohnens“. Ihr werdet viel Spaß haben und begeistert sein.

Es gibt zwei Möglichkeiten mitzuwirken – als Fußgruppe oder mit einem Lkw: Eine Fußgruppe eignet sich besonders für Erstteilnahmen mit schönen Verkleidungen und einer coolen oder lustigen Idee. Auch Kinder sind hier besonders gut aufgehoben, und der Aufwand für die Vorbereitungen hält sich in Grenzen. Es sollte lediglich ein Themenschild entworfen werden, das die Gruppe mit dem Motto in Verbindung bringt. Fertige Rohlinge befinden sich im Bestand des Beirates.

Wer möchte, kann bei der Suche nach Kostümen auch gern auf dem Beiratsboden stöbern. Hier lagern unzählige Requisiten und Verkleidungen der vergangenen Festzüge.

Schollenfest in Alt-Wittenau

Am Samstag, den 31. August 2024, starteten die Feierlichkeiten in unserer Siedlung mit der Eröffnung der Kaffeetafel durch Anne Stein, unserer Beirätin.

Die Siedlung war rot, grün und weiß geschmückt, fleißige Helfer hatten gemeinsam die Zelte, die Kaffeetafel und den Grill aufgebaut. Das Kuchenbuffet konnte sich sehen lassen: Pflaumenkuchen, Mandarinen-Schmand-Kuchen, Bienenstich, Muffins und vieles mehr hatten die Schollaner gebacken. Auch mit Kaffee war für das leibliche Wohl gesorgt, und so saßen die alten und neuen Mieter der Siedlung mit Gästen gemütlich beisammen, eine schöne Gelegenheit sich Kennenzulernen. Für abwechslungsreiche Musik sorgte DJ Bernhard Stein.

Gegen 15 Uhr zog das Musikcorps Ufhausen e. V. in die Siedlung und brachte ein Ständchen, das mit Begeisterung ankam. Nachdem sich die Musiker mit Kaffee und Kuchen gestärkt hatten, gaben sie noch eine Probe ihres Könnens zum Besten, bevor sie weiterzogen.

Der Nachmittag ging in den Abend über, das Bierfass wurde angeschlossen und der Grill angeworfen. In diesem Jahr gab es zum ersten Mal aufgrund der Nach-



frage in den Vorjahren zusätzlich zu den Bratwürsten auch vegetarische Würstchen.

Der Abend war stimmungsvoll, das Fest war sehr gut besucht, und die Musik vom DJ wurde dem bunt gemischten Publikum gerecht – vom Schlager zum Schunkeln über Rockklassiker war es eine wunderbare Mischung.

Gegen 22 Uhr verabschiedeten sich die letzten der ungefähr 75 Besucher. Nach diesem gelungenem Fest freuen wir uns wieder auf das nächste Jahr!

Das Team in Alt-Wittenau

Eine Lkw-Gruppe ist da schon etwas aufwändiger. Der Lkw muss der Gruppenidee entsprechend gestaltet werden, und es gibt für jeden Lkw Schilder, die bemalt werden können. Auch diese passenden Schilder sind für fast alle Fahrzeugmodelle vorhanden. Natürlich braucht ihr auch für diese Festzuggruppen ein passendes Konzept und coole Verkleidungen.

Eine Lkw-Gruppe besticht durch viele Personen auf und auch hinter dem Fahrzeug. Der Lkw wird den Teilnehmern zur Verfügung gestellt und kann in der Regel ab dem Schollenfest-Freitag mit den vorbereiteten Aufbauten und Schildern ausgestattet werden.

Traut euch und werdet ein aktiver Teil des Festzuges. Meldet eure Gruppe bei uns an und macht einfach mit. Es wird garantiert kein bisschen langweilig!!!

Zur Unterstützung stehen euch alte Hasen und langjährige Festzugteilnehmer für Fragen per E-Mail unter festzug@schollenfest.de zur Verfügung. Weitere Informationen erhaltet ihr auch auf unserer Webseite www.schollenfest.de. Auch dort könnt ihr eure Fragen übermitteln oder euch direkt für die Teilnahme anmelden.

Wir freuen uns auf eure Kontaktaufnahme.

Macht mit und lasst uns einen würdigen Festzug für das Jubiläumsjahr 2025 gestalten!

Euer Daniel Reichstein
für den Beirat der
„Freien Scholle“ eG



Betriebskostenabrechnung - Jetzt auch in Tegel!

Für viele Bewohner aus der Siedlung Tegel war es schon eine langjährige „Tradition“, dass sie für einzelne Betriebskosten (u. a. Wartungskosten Therme, Schneebeseitigung etc.) im Monat November eines Jahres eine Betriebskostenabrechnung mit Einzelrechnung erhalten haben. Auch die Kosten aus der Wasserversorgung bzw. die Abwasserkosten wurden separat zugestellt. Auf diesem Wege war es leider notwendig, mehrfach im Jahr den Arbeitsprozess für die jeweilige Kostenabrechnung neu zu starten.

Im Zuge der technischen – oder vielmehr digitalen – Reform unserer Verwaltungsbereiche (in den vergangenen Ausgaben des Mitteilungsblattes haben wir darüber berichtet) sind wir nun dabei, die Arbeitsprozesse für die Fachbereiche der Mitarbeitenden weiter zu verzahnen und zu verschlanken. Im Ergebnis der Umstellungen geht die Verwaltung mit dem Abschluss des Geschäftsjahres 2024 dazu über, die von den Bewohnern zu tragenden Betriebskostenbestandteile gemäß der Betriebskostenverordnung (BetrKV) mittels einer Nebenabrechnung im nachfolgenden Jahr zu übermitteln. Hier werden auch die Kosten für die

Wasserver- und Entsorgung mit aufgeführt. Die meisten „Schollanerinnen und Schollaner“ kennen die Betriebskostenabrechnung schon hinlänglich.

Künftig erhalten so alle Bewohnerinnen und Bewohner aus allen Siedlungsteilen ihren Betriebskostenanteil in einer Jahresabrechnung. Kostenveränderungen werden wir dann auch in den Erläuterungen darstellen oder über die künftige Entwicklung informieren.

Für die „neuen Abrechnungsempfänger“ wird dies dann erstmalig auch die Erläuterungen für die gestiegenen Kosten aus der Thermenwartung und des Schneedienstes beinhalten. Gern steht Ihnen für Vorabfragen der Fachbereich mit Herrn Marquardt unter der E-Mailadresse: betriebskosten@freiescholle.de zur Verfügung.

Ihr Schollen-Team

Kategorie	1998/99	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2019 - 31.12.2019
Wasser	120,00	120,00	120,00
Abwasser	100,00	100,00	100,00
Energie	200,00	200,00	200,00
Gesamt	420,00 €	420,00 €	420,00 €

Scho entreff Alt-Wittenau wird 15!

Am 14.06.2009 wurde durch den damaligen Vorstand Jürgen Hochschild der Schollentreff Alt-Wittenau als weitere Gemeinschaftseinrichtung den Bewohnern der Siedlung Wittenau und Rosentreterpromenade übergeben. Genau auf den Tag, am 14.06.2024 wurde der 15. Jahrestag mit einem Hoffest vor dem Treff gefeiert.

Dank der Organisation von Gisela Grundmann und Annegret Stein mit ihrem Beiratsteam konnten gespendeter Kuchen und Kaffee sowie Grillwurst und Getränke angeboten werden. An 3 Ständen wurde Kunsthandwerk angeboten, ein Musiker spielte auf seiner Gitarre.

Jürgen Hochschild hielt eine kurze Ansprache und erinnerte an die Zeit von der ersten Idee bis zur Umsetzung des Schollentreffs.

Gekommen waren ca. 50 Personen, das Wetter spielte bis auf einen kurzen Schauer mit, und somit hatten wir einen gelungenen Nachmittag. Der Schollentreff Alt-Wittenau sucht weiterhin engagierte Baugenossinnen und Baugenossen, die Gruppen gründen und leiten wollen.

Wenn Sie Interesse haben, melden sie sich bitte unter schollentreff@freiescholle.berlin bei Harald Heier oder unter vorstand@freiescholle.de.

Ihr Schollentreff – Harald Heier



Laterne, Laterne, Sonne, Mond und Sterne

Am 08.11.2024 fand in Kooperation mit der AWO-Kita „Freie Scholle“ wieder das Laternenfest des Beirats statt.

Um 17:00 Uhr öffneten die Kita ihre Türen und lockten mit frischen Hotdogs, Tomatenbrotchen, Schmalzstullen, Waffeln, heißem Glühwein und Kinderpunsch die Kinder, Eltern und Familien an.

Es war ein reges Treiben auf dem Gelände, bis sich gegen 18:30 Uhr der kleine Laternenzug mit über 450 Teilnehmern in Bewegung setzte. Da der bestellte Spielmannszug kurzfristig ausgefallen war, wurde improvisiert.

Drei mit Musikgeräten bestückte Bollerwagen wurden im Zug verteilt, so dass die Musik überall gut zu hören war. Immer wieder musste auf der kleinen Zugstrecke im Südteil der Siedlung Tegel halt gemacht werden, da die kleinen Füße und Beinchen nicht schnell genug laufen konnten und kaum hinterher kamen.

Die Ordner für die Sicherheit stellten der Beirat, und so kamen alle Teilnehmer nach einer knappen halben Stunde wieder sicher am Ziel an. Am Wendekreis im Erholungsweg wurden zum Abschluss noch zwei Laternenlieder gesungen und mit der Gitarre begleitet, bis es dann zur Überraschung aller Anwesenden sogar noch ein kleines Feuerwerk zum Abschied gab.

Ganz herzlich bedanken wir uns bei allen freiwilligen Helfern!

Daniel und Jutta
für den Beirat



Abschluss der Bestandsaufnahme für die Baugenossenschaft

Mit Eintritt ins III. Quartal 2024 wurde auch ein erster (Meilen-) Schritt für die Baugenossenschaft abgeschlossen.

Alle Objekte – also Gebäude und Wohnungen – wurden in einer Datenbank zusammengeführt, und ein Stab erfahrener Ingenieure konnte seine Kontrollbegehung sämtlicher Wohn- und Technikhäuser abschließen. Alle Informationen sind in eine digitale Datenbank (IGIS 6) eingeflossen.

Ein Ziel dieses Projektes war es, die notwendigen Instandsetzungsparameter aller Objekte und aller Gewerke zu erfassen. Einen solchen „Informationshefter“ gab es bei der „Freien Scholle“ bisher nicht. Im Grunde können mit diesen Daten die künftigen Investitionsanforderungen „objektscharf“ abgebildet und dem Vorstand für seine Entscheidungen vorgelegt werden.

Bei der Besichtigung der Häuser wurden 4 Bauzustandsnoten vergeben. Am Beispiel für die Lebensdauer eines Fensters kann man das gut verstehen:

Bauzustand 1: neuwertig, ohne erkennbare Mängel

Bauzustand 2: guter Zustand, Ausfall des Gewerkes derzeit unwahrscheinlich

Bauzustand 3: Verschleißerscheinung vorhanden, ggfs. Reparaturbedarf

Bauzustand 4: Austausch ist fällig, da technischer Ausfall bald möglich

Um künftige Maßnahmen für die Bestände der „Freien Scholle“ besser einordnen zu können, wurden 4 Maßnahmenpakete gebildet:

Maßnahmen 1: Instandsetzung, Verkehrssicherung (Substanzsicherung – Heizung, Dach, Keller)

Maßnahmen 2: Wohnungs-Modernisierung (Bad, Küche, Stränge, Elektro)

Maßnahmen 3: Energie (Fensteraustausch, Fassadendämmung, Keller- und Dachdämmung)

Maßnahmen 4: Sonstiges (Optik Nutzerkeller, Außenanlagen, Müllstandplätze, Balkone)



Bild 1: Der Aufnahmeprozess in 5 Schritten erklärt

Dem Vorstand wurde im III. Quartal eine erste Auswertung präsentiert, deren Ergebnisse in die Wirtschaftsjahre der kommenden Jahre einfließen wird.

Die Erfahrungswerte der Bauwirtschaft, wie lang die Lebenszeit eines Bauteiles wäre und in welchen Zeitabständen an dem Bauteil „gearbeitet“ (sprich u.a. Reparaturen, neuer Anstrich des Fensterrahmens etc.) werden müsste, bilden den aktuellen Bauzustand (siehe Bild 2) ab.

Die Besonderheit der „Freien Scholle“ nach Baujahren gibt die außergewöhnliche Historie unserer Baugesellschaft gut wieder, denn ca. 60 % unserer Wohnflächen wurden vor 1940 erbaut.

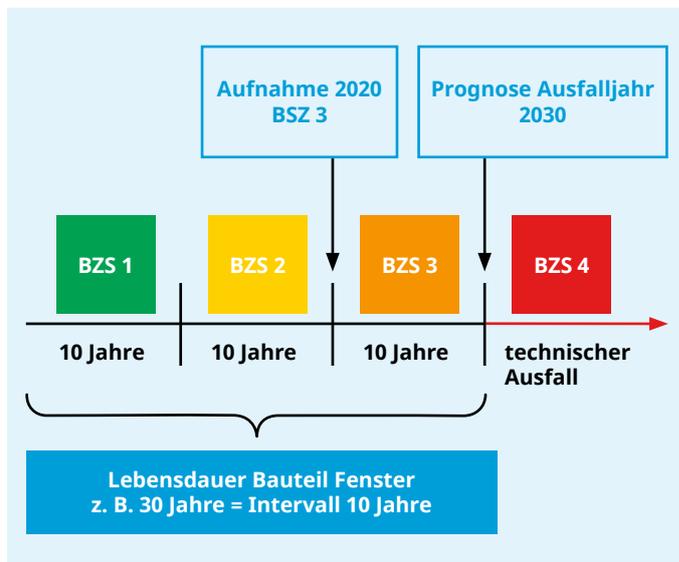


Bild 2: Darstellung der Lebensdauer von Bauteilen

Überdeutlich wird der dringende Handlungsbedarf für die „Freie Scholle“, wenn man auf die Auswertung der Bestandsdaten für die Fenster schaut. 93 % der Objekte werden mit der Bauzustandsnote 4 ausgewiesen, also Handlungsbedarf mit hoher Priorität. Hierunter fällt somit die erste Maßnahme, die im Frühjahr in der Siedlung Lübars ansteht. In Lübars werden für alle 74 Nutzungseinheiten, Kellerräume und in den Hausaufgängen die Fenster nach energetischen Maßgaben ausgetauscht.



Das Denkmalensemble der „Freien Scholle“ ist mit entsprechenden Schildern gekennzeichnet.

Eine „deutliche Priorität“ müssen wir nach der Analyse auf die Gebäudehülle unserer Objekte legen. Der überwiegende Teil der Fassaden im Denkmalschutzbereich der historischen Schollensiedlung in Tegel weisen die Bauzustandsnoten 2 und 3 aus, insgesamt 61 % des Gebäudebestandes ordnen die Bauingenieure hier ein.

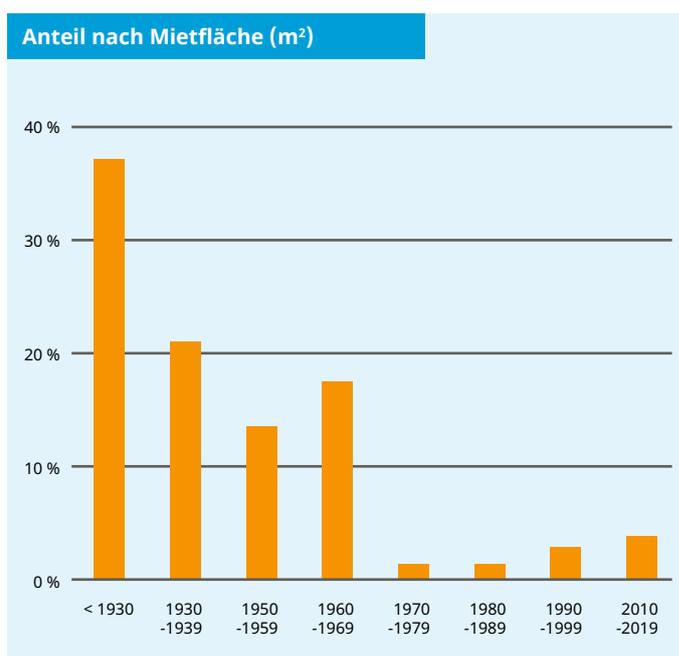


Bild 3: Die Objekte der „Freien Scholle“ nach Baujahren

Im Bild Nr. 4 kann gut abgeleitet werden, dass die „Achillesferse“ für den Bereich Wohnungsfenster die historische Siedlung in Tegel bildet und die „alten Fenster mit Holzrahmen“ in unseren Siedlungsteilen.

Auch wenn im Bild Nr. 5 die Auswertung der Fassaden keine „rote Einstufung“ ausweist, so müssen wir künftig einen „geschärften Blick“ auf die weitere Entwicklung der Häuser haben und bereits frühzeitig mit den Denkmalbehörden machbare Konzepte entwickeln.

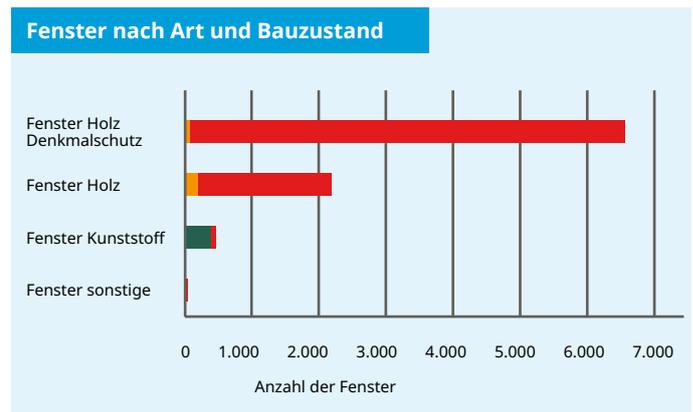


Bild 4: Die Auswertung des Zustandes der Fenster aus allen Siedlungen

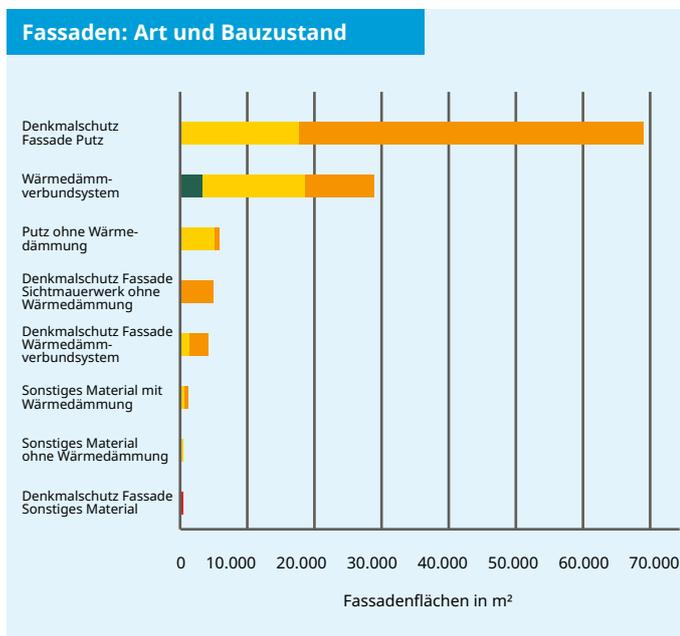


Bild 5: Die Fassaden sind im Bereich des Denkmalschutz ein wichtiger Punkt

Im Bild Nr. 6 sind die wichtigsten Erkenntnisse aus technischer Sicht für die Gebäudehüllen aller Objekte unserer Baugenossenschaft zusammengefasst worden. Als Fazit gibt uns die Datenbank als Ergebnisinformation klare Handlungsempfehlungen an die Hand. Hier gilt es dann entsprechende Ableitungen und Maßnahmen zu überdenken (u. a. Kellerdeckendämmung ist in der historischen Siedlung aus denkmalrechtlichen Vorgaben kaum möglich und je nach Bauart in den anderen Siedlungen finanziell sehr aufwendig, ohne eine entsprechende energetische Einsparung zu generieren) und Einzelprojekte zu initiieren.

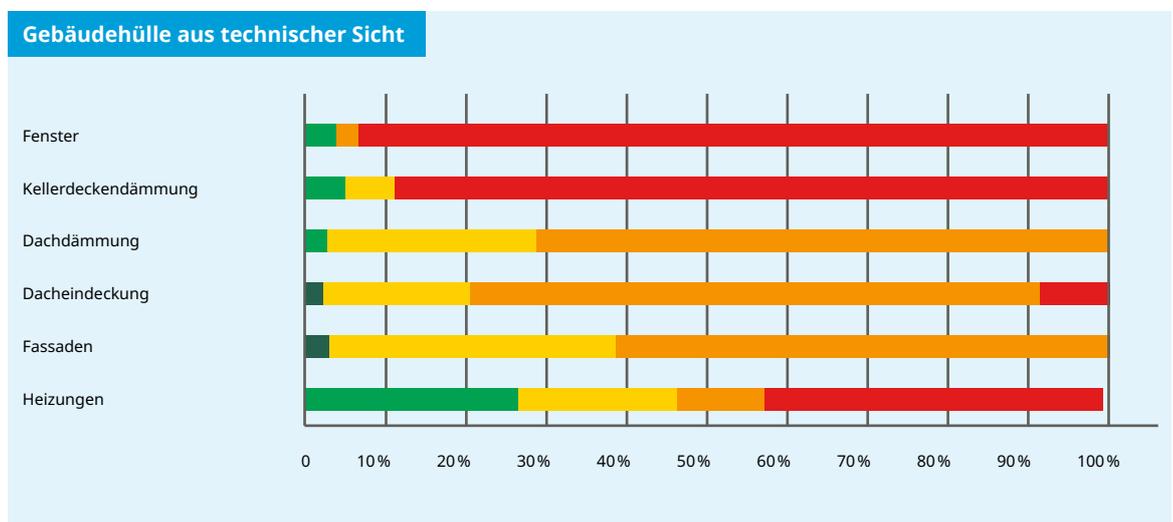


Bild 6: Die künftigen Herausforderungen der Baugenossenschaft auf einen Blick

■ BZS 1 ■ BZS 2 ■ BZS 3 ■ BZS 4



Die Fassaden der Wohnhäuser werden gemäß Denkmalsvorgaben saniert

Wenn als ein Ziel des Projektes die „Bestandserfassung“ und deren technische Analyse für alle Objekte zu benennen war, so ist zwangsläufig als zweites Ziel die „kaufmännische Seite“ mitzubetrachten.

Mit der Datenbank kann künftig für jede Siedlung, für jede Straße der Investitionsbedarf „objektscharf“ ermittelt und abgebildet werden. Dies schafft den nötigen Rahmen, um die notwendigen Maßnahmen in die Planung des Vorstandes einbinden zu können.

Es wird die seit langen Jahren bei der „Freien Scholle“ wohnenden Schollanerinnen und Schollaner nicht erstaunen, dass die aufgelaufenen Investitionskosten eine deutliche Größenordnung erreichen, wenn der Vorstand die Auswertung über alle Maßnahmen ausdrückt. Wie im Abschlussprotokoll der Bauingenieure benannt wurde, ist eine größere Sanierungswelle in den Vorjahrzehnten bei unserer Baugenossenschaft technisch nicht signifikant erkennbar. Mit ca. 100 Mio. Euro aus dem Maßnahmenpaket 1 (Instandhaltung / Instandsetzung) wird dem Vorstand ein deutlicher Handlungsrahmen vorgelegt (siehe Bild 7).

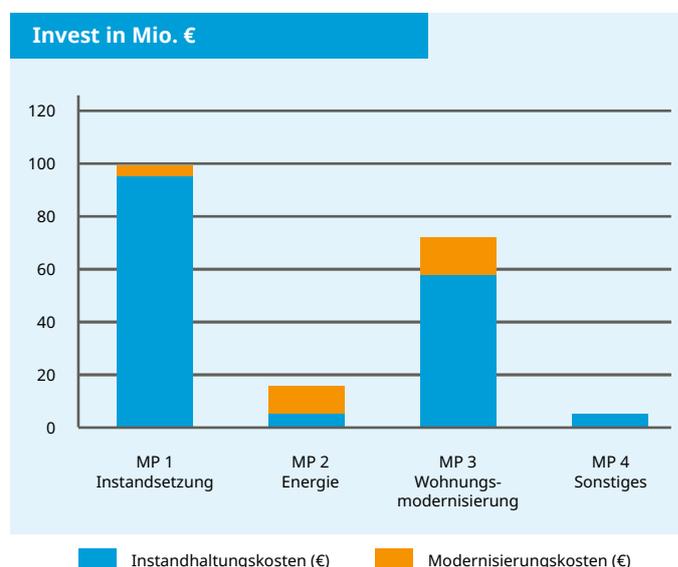


Bild 7: Die künftigen Investitionswerte der „Freien Scholle“



Mit diesem Datenpaket, welches sich im Übrigen – wenn man z. B. für die Siedlung Lübars nach Erledigung die energetische Sanierung der Fenster einträgt – auch für die kommenden Jahre selbstständig „fortrechnet“, schließt die Baugenossenschaft nach der Erneuerung der IT-Landschaft der Verwaltung einen weiteren wichtigen Meilenstein für eine positive Entwicklung der „Freien Scholle“ ab.

Im April 2024 startete die mobile Bestandserfassung mit IGIS^{online}

Heckenschnitt, Wirtschaftswege Was gibt es zu beachten?



Eine der schönsten Besonderheiten unserer historischen Siedlung ist sicherlich der „Gartencharakter“ in vielen Straßenzügen.

Dies birgt aber – neben der Schönheit in den wärmeren Frühlings- und Sommermonaten – auch einige Herausforderungen für die Gartenpächter und Nutzerinnen und Nutzer der Häuser mit eigenem Gartenbereich. Nun wird die „Freie Scholle“ sich bei der gärtnerischen Gestaltung eher zurückhaltend äußern, allerdings müssen wir auf die gesetzlichen Regelungen bei der „Gartengrenze“ hinweisen.

Insbesondere die „Zaunseiten“, die an Wirtschafts- und Hauswege angrenzen, sind regelmäßig eine „Diskussionsplattform“. Lassen Sie uns dieses Thema kurz beleuchten.

Hecken schenken Menschen Privatsphäre und Vögeln einen geschützten Platz zum Nisten. Um die Pflanzen fit für den Sommer zu machen, ist der ideale Zeitpunkt zum Heckenschneiden im Frühjahr.

Aber so einfach ist das dann doch nicht

In § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist seit 2010 bundesweit einheitlich festgelegt, dass Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September nicht abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden dürfen.

Ihr Heckenschnitt muss also bis spätestens zum 28. bzw. 29. Februar erfolgt sein – Missachten kann zu hohen Geldstrafen führen.



Was jederzeit erlaubt ist

Schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sind laut BNatSchG ganzjährig möglich. Die Spitzen, die z. B. seit dem letzten Rückschnitt an Ihrer Ligusterhecke gewachsen sind, dürfen Sie also abschneiden, und auch gegen den Pflegeschnitt Ihrer Obstgehölze hat der Gesetzgeber nichts. **Ebenfalls von diesem Verbot ausgenommen sind Bäume, die in Haus- oder Kleingärten stehen.** Im Zweifel hilft ihnen das Bezirksamt Reinickendorf weiter.

Verkehrssicherheit geht beim Heckenschnitt vor

Die Verbote des § 39 BNatSchG gelten nicht, wenn Heckenschnitte der Gewährleistung der Verkehrssicherheit dienen und nicht zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt werden können. Das kann z. B. der Fall sein, wenn eine große Hecke mittlerweile auf den angrenzenden Bürgersteig, Wirtschaftsweg oder den Hauswegen wächst.

Eigenverantwortung der Pächter und Bewohner

Dem Heckenschnitt auf Seite der Gartengrenzen kommt für unsere Siedlung eine besondere Bedeutung zu, deren Beachtung in der Hausordnung ein gesonderter Punkt zugeordnet wurde. Alle Pächter und Bewohner mit Gartenanteil haben in eigener Verantwortung dafür zu sorgen, dass „ihre Gartenpflanzen“ nicht auf die Wege und Bürgersteige „hinüberwachsen“.

Leider mussten wir in den vergangenen Jahren feststellen, dass – manchmal trotz schriftlicher Aufforderung – kein Pflegeschnitt durch die Bewohner oder Pächter vorgenommen wird. Aufgrund der Siedlungsgröße wird die Verwaltung nunmehr jährlich im Februar einen „großen Kontrollgang“ durchführen. Sofern diese Kontrollgänge zum Ergebnis haben, dass dringende Verkehrssicherungsschnitte ausgeführt werden müssen, die die Bewohner bzw. Pächter nicht vorgenommen haben, muss die „Freie Scholle“ auf Kosten der jeweiligen Verursacher die Korrekturen vornehmen lassen. Die gesetzlichen Auflagen für uns als Vermieter im juristischen Sinne sind für die Baugenossenschaft zwingend zu beachten.

Lüften in der Wohnung

Und was ist mit dem Hausflur oder Treppenhaus?

Lüften ist ein alter Hut? Bei Weitem nicht. Der Verwaltung der „Freien Scholle“ begegnen insbesondere in der kälteren Jahreszeit immer wieder „verschiedene Auffassungen“ zum Thema: frische Luft im Treppenhaus.

Gern greifen wir dieses Thema für unsere Mehrfamilienhäuser an dieser Stelle auf.

Lüften ist in jedem Raum wichtig: Egal, ob in der Wohnung oder im Haus, frische Luft führt zu einem gesünderen Raumklima und einfach besserer Laune.

Aber was für den Wohnraum gilt, ist auch im Treppenhaus zu beachten. Gerade große Treppenhäuser bieten jede Menge Raum und Platz für abgestandene Luft. Wer kommt da schon gerne nach Hause?

Die Lösung heißt lüften!

Da sich in einem Treppenaufgang meistens mehrere Fenster befinden, sollten auch möglichst viele davon gleichzeitig geöffnet werden. So entsteht ein Durchzug, und auch in einem schmalen Treppenhaus kann die Luft abziehen.

Lüften Sie bei Bedarf auch gerne mehrmals täglich, so wie im Haus oder in der Wohnung auch. Bei komplett geöffneten Fenstern kann in kürzester Zeit der größtmögliche Luftwechsel erzielt werden, und das dank der kurzen Intervalle sogar ohne großen Heizenergieverlust im Winter.

Streit um die Rechtslage

Doch so einfach dieses Prinzip auch klingen mag, herrscht es bei vielen Nutzerinnen und Nutzern doch Uneinigkeit über die angemessene Dauer und Intensität des Lüftens. Da es sich beim Treppenhaus aber um eine Gemeinschaftsfläche handelt, die von allen Bewohnern genutzt wird, muss jeder die Fenster bedienen dürfen. Es ist der Baugenossenschaft oder ande-

ren Nutzerinnen bzw. Nutzern also nicht erlaubt, diese etwa zu verriegeln.

Doch auch hier muss darauf geachtet werden, dass das Treppenhaus nicht unnötig auskühlt und Schäden wie etwa durch hereinkommenden Regen oder Schnee vermieden werden!

Grundsätzlich sollen die Fenster im Normalfall also geschlossen sein – dürfen und sollten in einem gewissen Rahmen zum Lüften aber geöffnet werden.



Das bedeutet, die genannten Tipps zu beachten und nicht länger als 10 bis 15 Minuten zu lüften.

Ständig gekippte Fenster im Treppenhaus begünstigen nämlich Schäden durch beispielsweise Frost und Regen sowie Schimmelbildung. Zudem zieht die Kälte bis in die Wohnungen und treibt letztendlich die Nebenkosten aller Bewohner unnötig in die Höhe.

Das Lüften im Treppenhaus geht also jeden etwas an! Alle dürfen lüften, doch müssen sich auch alle an ein paar Regeln dabei halten – zum Wohle aller.

Energetische Sanierung

Fenster austausch in der Siedlung Lübars

Das Fenster ist ein zentrales Bauteil der Gebäudefassade und spielt eine wichtige Rolle für die Energieeffizienz des gesamten Gebäudes, so auch in unserer Siedlung Lübars.

Der im Jahr 2023 abgeschlossene „Energiecheck“ sowie die Gebäudeanalyse aus der beauftragten Bestandserfassung haben die Fenster, die fast alle aus dem Baujahr 1961 stammen, überdeutlich als „energetische Achillesferse“ in Lübars benannt.

Die notwendigen Vorbereitungen:

1. Ermittlung aller Daten und Maße,
2. Erstellung eines Leistungsverzeichnisses,
3. Erstellung eines vorgeschriebenen Lüftungskonzeptes,
4. Ausschreibung der Leistungen,
5. Prüfung der Angebote,
6. Ermittlung der technischen Parameter für die Beantragung von Fördermitteln,
7. Erstellung eines individuellen Sanierungsfahrplanes,
8. Gespräche mit allen Bietern und Vergabeverfahren

sind im Dezember 2024 abgeschlossen worden, so dass die Maßnahme im Frühjahr 2025 (voraussichtlich ab April/Mai) beginnen kann. Im Übrigen werden die Fenster auch in den Hausaufgängen, Treppenhäusern sowie die der Hauseingangstüren erneuert. Wenn wir eine so umfassende Maßnahme beauftragen, haben wir auch an die „Nebenthemen“ wie u. a. die Erneuerung der Briefkästen gedacht.

Alle Bewohnerinnen und Bewohner werden durch die Baugenossenschaft direkt informiert, auch die Einbautermine werden direkt mit den bauausführenden Firmen durch den Auftragnehmer mit den Bewohnern koordiniert und abgestimmt.

Wichtig ist schon hier der Hinweis, dass wir die Bewohnerinnen und Bewohner bitten, den Mitarbeitenden der Baufirma eine Bau- und Bewegungsfreiheit in den Wohnungen zu ermöglichen. Diese Mitwirkung wird uns helfen, die Kosten aus diesem Projekt nicht ausufern zu lassen, was natürlich den Bewohnerinnen und Bewohnern direkt zugutekommt.

Wann – was – wo: Über den weiteren Verlauf der Vorbereitungen und der Durchführung des Fenstertausches halten wir die Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung Lübars auf dem Laufenden.





Was bedeutet eigentlich „energetische Sanierung der Fenster“?

„Der Austausch alter Fenster steigert die Energieeffizienz.“ Diese technische Weisheit lesen wir täglich in den Zeitungen (oder den unaufgeforderten Werbeprospekten aus den Briefkästen) und hören / sehen wir regelmäßig auf TV-Kanälen und in Radiosendungen.

Alte Fenster mit unzeitgemäßen Energiewerten sorgen für unnötig hohe Heizkosten; was heißt das eigentlich? Nun, die Tabellenübersicht zeigt die Zusammenhänge besser:

Fensterverglasung	Typisches Baujahr	Auswirkung
1-fach-Verglasung	bis 1978	Nicht mehr zeitgemäß mit U-Werten von 5 bis 6. Fenster mit 1-fach-Verglasung bedeuten einen hohen Wärmeverlust.
Isolierverglasung	bis 1995	Zwar sind die U-Werte mit um die 2,5 bis 3 deutlich besser als bei der 1-fach-Verglasung, zeitgemäß sind aber auch Fenster mit Isolierverglasung nicht.
2-fach-Wärmeschutz-Verglasung	ab 1995	Seit 1995 der Standard für Modernisierungen und den Neubau. Fenster mit 2-fach-Verglasung können bereits eine gute Energieeffizienz bieten.
3-fach-Wärmeschutz-Verglasung	ab 2005	Hochwertige Fenster mit U-Werten unter 1. Diese Fensterverglasung erreichen sehr gute Energiewerte.

Die Wirtschaftlichkeit von Fenstern wird mithilfe des sogenannten U-Wertes ermittelt. Dieser Wert gibt an, wie viel Energie über eine bestimmte Fläche verloren geht. Dabei spielen für die Berechnung die Wärmeleitung des Materials bei unterschiedlicher Temperaturlage, die Wärmedurchlässigkeit des Fensterrahmens und die Verglasung eine wichtige Rolle.

Darüber hinaus werden auch die Anzahl der Scheiben, ihr Abstand zueinander und die Anzahl der Luftkammern im Rahmen bei der Berechnung berücksichtigt. Fenster von vor über 20 Jahren haben im Regelfall einen U-Wert zwischen 2,0 und 3,0. Aktuell schreibt das Gebäudeenergiegesetz (GEG) – wie der Vorgänger, die Energieeinsparverordnung (EnEV) – einen U-Wert von höchstens 1,3 für neue Fenster vor. Erreicht man einen U-Wert von unter 1, wird diese energetische Verbesserung durch Fördermittel des Bundes unterstützt.

Diese Zusammenstellung zeigt, dass und warum sich der Austausch der veralteten Fenster für die Bewohnerinnen und Bewohner aus den Siedlungsteilen „lohnt“. Für die Siedlungsteile in Lübars und der Rosentreterpromenade – hier sind die Planungen für die kommenden Jahre bereits festgezurr – ist dies auch ohne komplizierte Genehmigungsverfahren mit dem Bezirksamt oder dem Land Berlin möglich, da dort keine denkmalrechtlichen Auflagen bestehen. In unserer historischen Tegeler Siedlung sieht dies anders aus. Bei Sanierungen im denkmalgeschützten Altbau sind alle Maßnahmen genehmigungspflichtig. Das gilt auch für den Einbau neuer Fenster und erschwert den Austausch.

Dennoch bleiben wir an dem Thema dran, wir haben über 283 Wohnhäuser, da „lohnt“ sich das für uns alle.

Ihr Technikteam der „Freien Scholle“



„Kinderlärm“

Es gibt eine Thematik, die durchaus mit Fingerspitzen behandelt werden muss ... Ein Grundthema, das in allen Siedlungen der „Freien Scholle“ immer mal mehr oder weniger auf der Tagesordnung steht. Wir sprechen vom sogenannten „Kinderlärm“.

Eine Diskussion aus der Siedlung der Rosentreterpromenade (hier ging es um spielende Kinder auf der Rasenfläche) hat uns nachdenklich gestimmt und veranlasst uns, das Thema „Kinderlärm“ einmal in den Fokus zu stellen.

Wie viel Lärm dürfen Kinder beim Spielen wirklich machen, müssen sie die Mittagsruhe einhalten, und wie ist die rechtliche Lage beim ewig umstrittenen Abstellen von Kinderwagen in Hausfluren?

Es geht hier nicht um den erhobenen Zeigefinger oder gar Verbote. Vielmehr möchten wir versuchen, die „rechtlichen Würdigungen“ in allgemein verständlicher Sprache darzustellen, vielleicht Anregungen zu geben, vor allem aber möchten wir mehr Verständnis für die verschiedenen Blickwinkel wecken.

Mittagsruhe – nichts für Kleinkinder

So manche Nachbarn pochen oft auf die Ruhezeiten, die bitte auch schon die Jüngsten einhalten sollen. Damit liegen sie aber falsch: „Je kleiner sie sind, desto weniger kann man von Kindern verlangen, dass sie sich an Ruhezeiten halten“, so die klare Aussage des Deutschen Mieterbundes. Lärm durch Babys oder Kleinkinder ist auch von 13 bis 15 Uhr erlaubt, beschied auch das Amtsgericht Hamburg-Wandsbek im Jahre 2023. Aber auch ältere Kinder müssen in der Mittagszeit nicht mucksmäuschenstill sein, auch wenn sie den Lärmpegel drosseln sollten. So erwartet das Amtsgericht Neuss gegenüber Kindern generell eine erweiterte Toleranz: „Ein Mehrfamilienhaus ist kein Kloster, Kinder können nicht wie junge Hunde an die Kette gelegt werden“ lautet der Tenor des Gerichtsurteiles aus dem Jahre 1988. Dieser Meinung schließen sich heute die meisten Gerichte an.

Kinder dürfen rund ums Haus spielen

„Willste über’n Rasen laufen, musste dir ein Grundstück kaufen.“, klagte schon vor 30 Jahren ein Kind in der Titelmelodie der Sendung „Rappelkiste“. Ganz so ist es heute nicht mehr. Gibt es keine ausgewiesene Spielflächen, darf der Rasen zum Spielen genutzt werden – wenn er dafür geeignet ist (**Ziergärten oder bepflanzte Beete sind tabu**). Ein etwaiges Verbot muss einen vernünftigen Grund haben. Etwa wenn zu viele Kinder regelmäßig auf einer zu kleinen Rasenfläche toben würden, sie also leiden würde. Auch ältere, ruhebedürftige Mieter in der Wohnanlage können ein Spielverbot auf manchen Flächen rechtfertigen. Ob drinnen oder draußen: Auch Freunde dürfen natürlich zum Spielen mitgebracht werden, da kein Kind gezwungen werden kann, allein zu spielen, so die Gerichte. Ein solches Verbot in der Hausordnung wäre absolut unwirksam.

Ob Klimpern oder Percussion – Musizieren erlaubt

Auch musikalische Anfänger, die manche Nachbarsohren mit ihren Künsten arg strapazieren, dürfen täglich ihr Instrument üben. Wie lange dies sein darf, darüber entscheiden die Gerichte unterschiedlich, und es hängt auch von der Art des Instruments ab. So befand das Landgericht Nürnberg-Fürth 1990, dass Schlagzeug täglich außer sonntags 45 bis 90 Minuten lang gespielt werden dürfe. Klavierüben geht zwischen 90 und 180 Minuten täglich, je nach Gerichtsentscheid (180 Minuten gemäß dem Bayerisches Oberlandesgericht im Jahre 1995). Etwas anders sieht es bei elektronisch verstärkten und daher in ihrer Lautstärke regulierbaren Instrumenten (z.B. E-Gitarre) aus: Diese müssen **immer auf Zimmerlautstärke** eingestellt werden. Für sie greifen die gleichen Bestimmungen, die grundsätzlich für aus der Wohnung dringende Geräusche gelten.



Zimmerlautstärke ✓

Dabei definiert das Landgericht Hamburg im Jahre 1995 „Zimmerlautstärke“ so, dass noch Geräusche außerhalb der Wohnung „vernommen“ werden dürfen. Diese dürfen aber über „normale Wohngeräusche“ nicht hinausgehen. Für alle Instrumente gilt jedoch: **Ruhezeiten gemäß der Hausordnung müssen eingehalten werden.**

Was Kinder nicht dürfen:

Auch wenn die Gerichte inzwischen meist kinderfreundlich entscheiden, gibt es einige Dinge, bei denen sie meist nicht mit sich reden lassen.

Die in der Hausordnung vorgeschriebenen Ruhezeiten müssen auch Kinder einhalten (leiser spielen). Gesetzlich vorgeschrieben ist nur die Nachtruhe von 22 bis 6 Uhr. Ruhezeiten gelten jedoch nicht für Kleinkinder, sondern nur für Kinder, die eine Ermahnung verstehen und einhalten können.

Manche Lautsprecherbox verfügt über eine Wattzahl, die unsere Teens jubeln, den Adrenalinpegel der Nachbarn jedoch sprunghaft ansteigen lässt. Auch außerhalb der Ruhezeiten gilt: rücksichtsloses Lärmen ist verboten, hier greift auch **das Ordnungswidrigkeitengesetz** ein. Nach dem Immissionsschutzgesetz dürfen Radio, CD-Player und Co. tagsüber nur in einer Lautstärke betrieben werden, die „Unbeteiligte nicht erheblich belästigt“. Die Nachtruhe zwischen 22 und 6 Uhr ist besonders geschützt. Hier darf außerhalb der Wohnung keine Musik zu hören sein.

In Treppenhaus, Dachboden, Aufzug und Kellerflur darf man nicht Rollschuh laufen, Skateboard fahren oder radeln. Denn es kann dort leicht zu Unfällen kommen, und es gibt unnötigen Lärm. Da sind die Gerichte deutschlandweit eindeutig!

Am Haus gelegene Ziergärten sind nicht zum Spielen gedacht, ein Verbot ist daher rechtens. Die Flächen sind zu klein, die Pflanzen können beschädigt werden, so urteilen

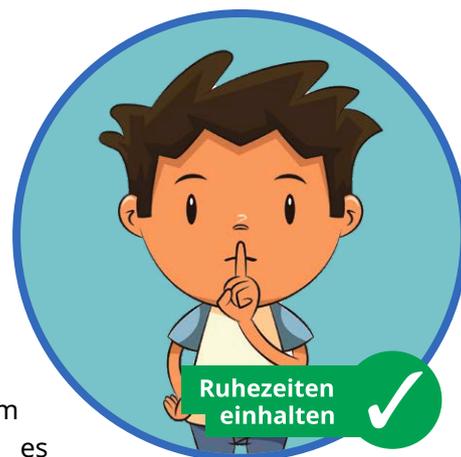
die Gerichte bereits mehrfach, ob nun in Heidelberg 1997 oder in Berlin 1987.

Bei Streitigkeiten um Kinderlärm muss es nicht gleich zu verhärteten Fronten kommen: „Zum Beispiel könnten Eltern in der Wohnung des Nachbarn selbst einmal hören, wie sich das Spielen ihrer Kinder durch Wand oder Decke anhört. Mancher Lärm ist eben doch vermeidbar.“

Noch besser ist es, vorzubeugen. Dabei ist das direkte Gespräch das Nonplusultra. Denn je weniger man sich kennt, desto geringer ist die Hemmschwelle, sich hinten herum bei der Verwaltung im Schollenbüro zu beschweren oder gar vor Gericht zu gehen. Beim Gruß im Treppenhaus können Eltern ihre Mitbewohner einfach mal fragen, ob sie viel vom Kinderlärm mitbekommen. Man kann dann Verständnis zeigen und versprechen, Rücksicht zu nehmen. Oft sehen Nachbarn über kleinere Ärgernisse dann bereitwilliger hinweg. Auch eine gemeinsame Tasse Kaffee hat manchen Rechtsstreit verhindert.

Die „Freie Scholle“ gilt in der Rechtsprechung als Vermieter und kann bei der Thematik „Kinderlärm“ nur bedingt helfen. Bei nachbarschaftlichen Diskussionen ist es oft der „Ton, der die Musik macht“, und da hilft ein Bürgerliches Gesetzbuch eigentlich nicht. Das ist dann eher im Zivilrecht angesiedelt, in diesem Rechtsgebiet ist die „Freie Scholle“ jedoch kein Ansprechpartner. Aber vielleicht hilft dieser Artikel, das Thema in der Nachbarschaft gemeinsam und im Gespräch zu bewältigen.

Ihr Schollen-Team



Wir sind für Sie da!

 mail@freiescholle.de

 www.freiescholle.de

 Schollenhof 7, 13509 Berlin

Servicehotline

24 h / 7 Tage für Sie da
... auch für Reparatur-Notrufe

 030 - 438 000 0

Zentralrufnummer der Baugenossenschaft
„Freie Scholle“ zu Berlin eG

Eine Rufnummer für alle Anliegen!

Sprechtage am Mittwoch

 9:30 - 12:00 und
13:30 - 17:00 Uhr

Außerhalb des Sprechtages gern
persönliche Termine nach Vereinbarung

Kontakt per E-Mail



Sie haben Fragen zu einem Wohnungsangebot
oder andere Fragen zur Vermietung?

 vermietung@freiescholle.de

Sie haben Fragen zu Ihrer Betriebs- oder
Heizkostenabrechnung?

 betriebskosten@freiescholle.de

Sie haben Fragen zu Ihrer Mietzahlung oder
möchten die Bankverbindung ändern?

 mietenbuchhaltung@freiescholle.de

Sie müssen einen Defekt oder einen
Reparaturbedarf melden?

 reparatur@freiescholle.de

Sie möchten eine Genehmigung für eine
Änderung in Ihrer Wohnung beantragen?

 technik@freiescholle.de

Sie haben ein Anliegen an den Vorstand
oder möchten einen Gesprächstermin?

 vorstand@freiescholle.de

Sie haben eine Frage zu Ihrer Mitgliedschaft?

 mitgliederverwaltung@freiescholle.de