

Wohnungsbau-Genossenschaft  
„Treptow Nord“ eG



1954-1999

# Zum Geleit

Liebe Mitglieder, Freunde und Partner der WBG „Treptow Nord“ eG,

unsere Wohnungsbaugenossenschaft blickt auf 45 Jahre ihres Bestehens zurück. Für uns ist dies ein willkommener Anlaß, an der Schwelle zum 21. Jahrhundert Rückschau zu halten auf das bisher gerade in jüngster Zeit Erreichte.

45 Jahre WBG „Treptow Nord“ eG sind historisch gesehen eine kurze Wegstrecke, doch sie wird markiert von einer Zeit tiefgreifender Veränderungen und Herausforderungen, denen sich unsere Genossenschaft zu stellen hatte. Den Rahmen dafür bildete ein geschichtlich einzigartiger Prozeß, der sich mit dem Wirken in zwei grundverschieden gearteten gesellschaftlichen Systemen verbindet. Heute können wir sagen: Wir haben in den „Wechselbädern“ fast eines halben Jahrhunderts nicht nur bestanden, sondern viel erreicht zum Wohle unserer Bewohner in Treptow.

Das Gros unserer „Spur der Steine“ war mit dem Werden und Wachsen im planwirtschaftlichen System der DDR verbunden, als mit der Tatkraft unserer Mitglieder die Wurzeln für den heutigen Wohnungsbestand gelegt wurden. Ihre historische Leistung in den Aufbaujahren und hernach verdient Respekt und genießt im Leben unserer Genossenschaft Wertschätzung und Achtung. Ihre Erfahrungen und Erinnerungen gehören zu unserem ganz eigenen Werdegang in Treptow.

Vor allem die zurückliegenden, zuweilen sehr turbulenten Jahre unter den marktwirtschaftlichen Bedingungen des vereinigten Deutschland haben unserer Genossenschaft viel abverlangt. Im gesellschaftlichen Umbruch mit seinen oft auch rauen Seiten die Ideale genossenschaftlichen Wohnens und Zusammenlebens zu bewahren – das war und ist uns ein hohes Gut, ein Wert an sich geblieben. Wir hatten uns in jüngster Zeit bislang ungeahnten Potenzen und Perspektiven zu öffnen, um die Vorzüge und Vorteile genossenschaftlichen Wohnens und Lebens an der Schwelle zum Millenium auch kommenden Generationen überzeugend vermitteln zu können.

Es sind gleichwohl die schwierigsten und wohl deshalb auch unsere besten Jahre geworden. Das wird mittlerweile überall, wo wir mit erheblichen Mitteln und mit Tatkraft am „Urgestein“ unseres Wohnungsbestandes für einen Jungbrunnen sorgten, sichtbar und anerkannt. Mit dem Erreichten sind wir alles in allem zufrieden, gleichwohl wissen wir, daß noch einiges zu tun bleibt. Damit auch im nächsten Jahrtausend gutes, günstiges und sicheres Wohnen bei uns eine Heimstatt behält, werden wir unseren genossenschaftlichen Grundprinzipien treu bleiben. Aus ihnen erwachsen uns Selbstvertrauen, Zuversicht und Elan, um auch fortan in den „Stürmen der Zeit“ gut bestehen zu können.

Das „kleine“ Jubiläum nehmen wir gern zum Anlaß, um all unseren Mitgliedern und Mietern, den vielen Freunden, Partnern und Mitstreitern der Genossenschaft Dank zu sagen für ihre Anregungen, Impulse und ihre Verlässlichkeit, die zu einer vertrauensvollen und gedeihlichen Zusammenarbeit mit unserem Unternehmen geführt haben.

Wir sind gewiß, daß wir mit unserem Potential, Erfahrungsschatz und Engagement auch künftig dafür sorgen werden, daß Treptow eine bevorzugte Adresse für genossenschaftliches Wohnen und Leben bleibt.



  
Hans Simon

Vorstand

  
Georg Petters

## Mit vereinten Kräften

„Am Dienstag, dem 19. April 1955, fand die Grundsteinlegung für unsere Wohnblocks der Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft statt. Die einzelnen Genossenschafter waren mit der Komplexbrigade der Bau-Union, die unsere Häuser bauen soll, zu dieser Feier erschienen.“

Nach einer kurzen Ansprache durch den AWG-Vorsitzenden des VEB WSSB, Kollegen Breitung, sprach der Werkleiter, Kollege Lebmann, über die politische Lage in Verbindung mit der Bedeutung der Gesetze unserer Regierung hinsichtlich der Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften.

Mit großer Freude wurde auch die nachfolgende Versicherung der Poliere, für ein gutes, billiges und auch termingerechtes Bauen zu sorgen, aufgenommen. Die Feier selbst schloß mit der Vermauerung einer Kasette durch den Vorsitzenden der AWG. Die Kasette enthält neben dem Musterstatut die Mitgliederliste mit genauer Anschrift und zwei Tageszeitungen.

Im Anschluß daran trafen sich die Bauarbeiter mit den AWG-Mitgliedern noch zu einem kurzen Beisammensein im Casino, um ihre beiderseitigen Bemühungen zur Erreichung der gestellten Termine durch gute Zusammenarbeit kollektional zu festigen.“

Aus der Betriebszeitung „Signal“ zur Grundsteinlegung der AWG des VEB Werk für Signal- und Sicherungstechnik Berlin-Treptow am 19. April 1955



Zur Grundsteinlegung wurde eine Kasette mit Musterstatut, Mitgliederliste und Zeitungen vom Tage „vermauert“.

# Wurzeln unseres Wohnens

Die Pionierzeit unserer Wohnungsbau-Genossenschaft liegt in den Aufbaujahren. Im Berlin der Nachkriegszeit herrschte Wohnungsnot. Im Osten entstanden als Alternative zum staatlichen Wohnungsbau die Arbeiter-Wohnungsbaugenossenschaften (AWG's) mit dem Ziel, für verschiedene soziale Schichten und Berufsgruppen schnellstmöglich annehmbare und gute Wohnbedingungen zu schaffen. Von Anbeginn bestand viel Freiraum für Eigeninitiativen. Die ersten AWG's entstanden 1954. Dieses Jahr gilt bis heute als die Gründerzeit der meisten Genossenschaften im Osten. Sie war durch eine Vielzahl manueller Eigenleistungen und durch gemeinschaftliche Selbsthilfe geprägt.

Auch in Treptow, damals wieder ein aufstrebender Industriebezirk (neben Köpenick mit dem größten „volkseigenen“ Produktionspotential im Ostteil der Stadt), wurden zu Mitte der fünfziger Jahre Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften gebildet.

Eine davon war die am 17. Mai 1954 gegründete „AWG des VEB Elektro-Apparate-Werke“, die sich am 15. Juni 1954 beim Magistrat von Groß-

Berlin registrieren ließ. Im gleichen Jahr entstand die AWG „Freie Fahrt“.

In den Gründungsstatuten der AWG's hieß es: „Um den Umfang des Wohnungsbaus zu erweitern und die Versorgung der Werktätigen mit Wohnungen zu verbessern sowie die Vorteile des kollektiven Bauens anzuwenden, werden entsprechend den Wünschen und Bedürfnissen der Werktätigen Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften gebildet.“

Die ersten Mitglieder der AWG „EAW Treptow“ und der AWG „Freie Fahrt“ kamen aus den Elektro-Apparate-Werken (EAW) und dem Werk für Signal- und Siche-



Die ersten Genossenschaftshäuser wurden in traditioneller Bauweise errichtet.

rungstechnik Berlin-Treptow (WSSB), und sie gingen flugs daran, mit Eigeninitiative und Elan den Bau ihrer ersten Wohnungen voranzutreiben.

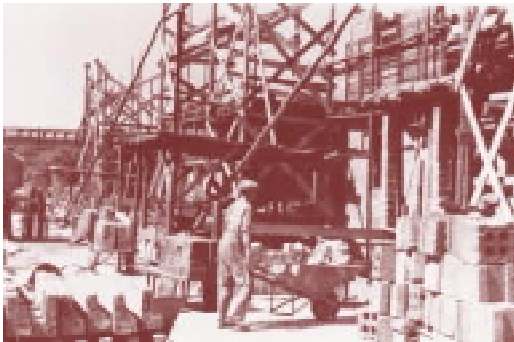
Mehrmals in der Woche legten sie nach Feierabend und an den Wochenenden selbst Hand an, mit Schaufel, Spaten, Schubkarre, mit Muskelkraft und Miteinander, um eigenhändig Einfluß auf die Kontur „ihrer“ Wohnungen zu nehmen.

Laut AWG-Statut waren sich die Gründungsmitglieder der „Bedeutung des eigenen tatkräftigen Einsatzes bei der Errichtung und Pflege genossenschaftlichen Eigentums“ bewußt.

Im Gründungsdokument der AWG „EAW Treptow“ vom 31. Mai 1954 wurde das Grundprinzip der Eigenleistung zum Aufbau genossenschaftlichen Eigentums verankert. Dafür zeichneten damals die Vorstandsmitglieder Loos, Riedel, Gühmann, Zughold und Mauff mit ihrer Unterschrift. Magistratsstempel vom 15. Juni 1954, Registrier-Nummer 2/54.



Mit Elan, Spaß und Tatkraft nahmen auch Frauen am Bauge-schehen der Genossenschaften teil.



Für die Eigeninitiative der Mitglieder gab es von der AWG-Gründerzeit an viele Freiräume.

Im Zeitraum 1955 bis 1957 entstanden die ersten 170 Genossenschaftswohnungen in traditioneller Bauweise, also Stein auf Stein, und zwar die Häuser Am Treptower Park 25, Hans-Thoma-Straße 4-8 und 10-12, Köpenicker Landstraße 154-164 sowie Eichbuschallee 21-23. Bereits Anfang der 50er Jahre wurden von der Bauakademie für die DDR standardisierte Wohnungsgrundrisse entwickelt. Die erste genossenschaftliche Bauform war dabei der „Typ 57“ im traditionellen Mauerwerksbau unter beachtlicher Mitwirkung der Genossenschaftler. Ein Beispiel dafür in unserem Bereich befindet sich in der Bodelschwinghstraße 21-25 (Baumschulenberg), gebaut 1959, modernisiert 1993. Bis 1960 wuchs der Bestand beider AWG's auf insgesamt 766 Wohnungen an.

## Erstes Richtfest im Sommer 1955

„Die Genossenschaftler haben ein hervorragendes Baugelände unmittelbar am Treptower Park. Sie wissen, daß es neben der Hilfe der Betriebsleitung in erster Linie auch auf ihre eigene Arbeit bei der Fertigstellung der 74 Wohnungen ankommt.“

Täglich halfen dort der Bau-Union bis zu 30 Genossenschaftler bei den Arbeiten, damit die ersten zwei Wohnblocks noch bis Ende Juli gerichtet werden können. So hat der Maschinenschlosser Kollege Scheer bereits mit Hilfe seiner Frau seit dem 30. März 280 Arbeitsstunden geleistet. Im Durchschnitt haben die 75 Mitglieder der AWG bis zum 31. Mai je 50 Stunden mitgeholfen.

Weiterhin bemühen sich die Architekten in enger Zusammenarbeit mit den Genossenschaftlern und der Bau-Union, die Baukosten um weitere 10 Prozent je Wohnungseinheit zu reduzieren. So wurden allein mehrere 1.000 DM dadurch eingespart, weil man die ausgehobenen Sandmassen der Baugrube an interessierte Betriebe abgab, die dafür den Transport übernahmen.“

Aus „Signal“ vom 9. Juni 1955



Richtfest am 9. September 1955 auf der AWG-Bau-stelle Am Treptower Park.

## Was heißt Q3A?

Unter dem Kürzel Q3A versteht man Häusertypen, die vornehmlich in den 50er/60er Jahren im Ostteil Berlins gebaut wurden. Bei der Wohnungsbauserie Q3A handelte es sich um Blockbauten in Querschnittbauweise aus Leichtbeton. Die vorgefertigten Blöcke waren halbgeshoßhoch und dienten im Fassadenbereich der besseren Wärmedämmung.

Folgende Merkmale kennzeichnen die Wohnungsbauserie Q3A:

- bei der Querschnittbauweise lagern die Deckenelemente auf den quer zur Gebäudelängsachse stehenden Innenwänden,
- die Außen- und die tragenden Wände bestehen aus Ziegelsplittbeton,
- alle Gebäude haben Balkons an ihrer Längsseite oberhalb des Erdgeschosses und ein leicht geneigtes Flachdach.

Von 1957 bis 1969 entstanden insgesamt 28.600 Wohnungen vom Typ Q3A, überwiegend Viergeschossiger. Ihre Serienproduktion begann 1957/58. Vor allem in den Stadtbezirken Treptow, Köpenick, Friedrichshagen, Pankow, Lichtenberg und Weißensee sind Q3A-Bauten anzutreffen.

Im Bestand der WBG „Treptow Nord“ eG befinden sich Häuser dieses Bautyps vornehmlich in den Ortsteilen Baumschulenweg und Plänterwald.



Sanierter Q3A-Block in der Erich-Lodemann-Strasse 105-113 (Plänterwald).

# Selbsthilfe im Mangelsystem

Mit dem Übergang zu industrieller Bauweise entstanden zwischen 1959 und 1968 in beiden Genossenschaften 2.544 Wohnungen vom Typ Q3A. Im Zeitraum 1975-77 fand auch die Lückenbebauung am Schmollerplatz (Alt-Treptow) ihren Abschluß.

Durch die Übernahme von Wohnobjekten anderer Genossenschaften im Zuge territorialer Konzentration entwickelte sich der Bestand auf 4.209 Wohnungseinheiten (WE). Dazu kamen noch 142 Garagen.

Charakteristisch für das Bauschaffen in jenen Jahren war, daß in die Breite und nicht in die Höhe gebaut wurde. Dadurch nahmen die vielerorts noch heute für Treptow typischen großflächigen Wohnquartiere mit einem Gesamtareal von rund 400.000 qm Gestalt an.

Das einer Genossenschaft innewohnende Grundprinzip der Selbsthilfe wurde bereits in der Gründerzeit 1954-1959 mit Leben erfüllt, indem eine Vielzahl von Mitgliedern am Bau der Wohngebäude der Genossenschaft beteiligt war. Mit dem Übergang zur industriellen Bauweise (Typ Q3A) wurden die Eigenleistungen schließlich

finanziell und in den siebziger Jahren vor allem durch Arbeitseinsätze in Baustoff-Betrieben erbracht. Dank engagierter Mitglieder der Genossenschaft blieb das Grundprinzip der Selbsthilfe auch bei der Pflege und Werterhaltung des geschaffenen Wohnvermögens vitale Realität. Kleinreparaturen, Fensteraußenanstriche, die Pflege der Vorgärten und Grünflächen, die Hausreinigung sowie der Frühjahrs- und Herbstputz gehörten in jener Zeit zur eigenen Leistung, mit der das Wohnniveau gehoben wurde.

Ein sichtbares Zeichen für das Wirken von Hausgemeinschaften zur Verbesserung ihres unmittelbaren Wohnumfeldes war die Vergabe der „Goldenen Hausnummer“ – einer staatlichen Anerkennung, mit der das vorbildliche Wirken der Mieter für ein schmuckes Zuhause gewürdigt wurde. Nicht wenige Hausgemeinschaften der „Trep-



Frühjahrsputz von AWG-Mitgliedern in der Möricke-/Frauenlobstrasse in Baumschulenweg.

tow Nord“ konnten sich mit dieser Zierde des Ostberliner Magistrats an ihrem Hauseingang schmücken, eine Referenz auch für ihr Miteinander und Mittun in der Genossenschaft, das nicht „verordnet“ war.

Die AWG´s verwirklichten ihre Ideale und Prinzipien auch zu DDR-Zeiten, mit vielen Eigeninitiativen und Freiräumen – und konfrontiert mit allen Problemen, die eine Mangel- und Mißwirtschaft hervorruft. Das DDR-

System förderte schon aus ideologischen Gründen den „kollektiven Zusammenhalt“ und den Gemeinsinn, wie er in den AWG´s zum Tragen kam. Das Grundprinzip der Solidarität war Teil der Staatsdoktrin, die Selbstverwaltung hingegen eher eine geduldete „Extravaganz“. Aber das System hatte sich mit den AWG´s eingerichtet, und diese wiederum nutzten auch manche von dessen Vorteilen für sich.

Ein Motor zur Bündelung von Aktivitäten der Mitglieder waren die gewählten Hausgemeinschaftsleitungen, die mit Vorstand und

Geschäftsstelle der Genossenschaft eng zusammenwirkten und wesentlich auf Sauberkeit, Ordnung und das Niveau des Wohnens Einfluß nahmen.

Die für das DDR-System typische Mangelwirtschaft stimulierte notgedrungen das solidarische und gutnachbarschaftliche Wirken der Mitglieder. Manch Materialmangel führte dazu, daß bei handwerklichen Arbeiten oftmals improvisiert werden mußte. Mit dem unausweichlichen Niedergang der Planwirtschaft, die in den 70er und 80er Jahren weithin über ihre Verhältnisse lebte, wurde der Handlungsspielraum vieler AWG´s zunehmend eingeschränkt, nicht zuletzt im Baubereich.

Dies führte u. a. dazu, daß auf einer gemeinsamen Delegiertenversammlung beider AWG´s am 26. November 1987 beschlossen wurde, sie zum 1. Januar 1988 zusammenzuschließen, um ihre Potenzen auf eine gemeinsame Perspektive zu konzentrieren. Die „neue“ Genossenschaft hieß fortan AWG „Treprow Nord“.



## Genossenschaften im Wandel

Die über 40jährige Periode genossenschaftlichen Engagements zeichnet einen Weg unterschiedlicher Entwicklungsstufen, der von relativ großer unternehmerischer Autonomie schrittweise zur zentralgelenkten staatlichen Wohnungspolitik des DDR-Systems führte. Im Gegensatz zu frühen traditionellen Genossenschaftsprojekten, die ein eigenständiges Unternehmensprofil auswiesen, war der Wohnungsbau der AWG's schon von Anfang an typisiert, die eigene Bauberrenrolle und die unternehmerische Profilierung wurden durch Rechtsvorschriften begrenzt. Gleichwohl waren die genossenschaftlichen Anfänge durch eine hohe Bereitschaft zur Selbsthilfe und das Engagement der Mitglieder geprägt.

Die zunehmende Verzahnung der Unternehmensentwicklung mit der industriellen Bauweise spiegelt sich in drei Etappen wider:

1. 1954 - 1959

Erste Gründungswelle von AWG's mit traditionellen Bauweisen und hohem Anteil an Selbsthilfe (Bautyp 57)

2. 1960 - 1969

Unternehmenskonzentrationen und rationelle Bauverfahren (u. a. Bautyp Q3A, QX, QP)

3. 1970 - 1989

Komplexer Großsiedlungsbau mit industrieller Vorfertigung (vorwiegend Bautyp WBS 70). Der zur Wende-Zeit anfallende enorme Sanierungs- und Modernisierungsbedarf resultierte aus den Konstruktionsbedingungen und Folgererscheinungen der jeweils angewandten Bautypen. Dem Image vom ehemals grauen Einerlei setzten die Genossenschaften nun eine schier unerschöpfliche Farbpalette entgegen. Neben den äußerlichen Veränderungen wurde im Innern der Häuser mit enormem Aufwand der maroden Gebäudetechnik zu Leibe gerückt. Die Sanierung richtete sich vor allem auf Dächer, Heizungstechnik, Versorgungsstränge, Fenster, Wärmedämmung, Balkon- und Loggienneubau sowie Modernisierung der Eingänge und Treppenhäuser. Der Gestaltung der Außenanlagen wurde wieder mehr Augenmerk geschenkt. Nach verordneter Einbeitlichkeit in der DDR-Ära (äußerlich unterschieden sich die Bestände von KVV und AWG's nicht) setzen sich heute die Wohnbestände der Genossenschaften bewußt voneinander ab.

# Aufbruch im Umbruch

Eine Zäsur in der Entwicklung der Wohnungsbaugenossenschaft war die politische Wende 1989/90 und der damit einhergehende gesellschaftliche Prozeß tiefgreifender Umwälzungen (Einführung der D-Mark, deutsche Vereinigung, Struktur- und Arbeitsmarktprobleme), der vielen Menschen im Osten gravierende Tatsachen bescherte, aber auch neue Chancen eröffnete. Die Wende wurde zu einem einschneidenden Ereignis in den persönlichen Biografien und in der individuellen Lebensplanung und Lebensgestaltung der meisten Mitglieder der Genossenschaft.

Erst nach und nach begannen sie wieder, für die genossenschaftliche Entwicklung mehr Interesse zu zeigen, zunächst mit Wünschen nach der Sanierung der „eigenen vier Wände“ mit Blick auf die doch kräftig steigenden Mieten, später auch mit der Bereitschaft, im Interesse der Genossenschaft auf's Neue selber mehr aktiv zu werden – sei es als Hausbesorger, als gewählte Vertreter, in der Schlichtungskommission oder in der Grünlandpflege.

Auch unsere Genossenschaft – am 23. Januar 1992 erfolgte ihre offizielle Eintragung als Wohnungsbau-Genossenschaft „Treptow Nord“ eG in das Genossenschaftsregister von Berlin – stand vor bislang ungeahnten Herausforderungen wie noch nie seit ihrem Bestehen.

Die in die Jahre gekommenen Wohnbauten aus den 50er und 60er Jahren war vom Verschleiß gezeichnet. Auf allen Feldern wurde umfassende Instandhaltung und Instandsetzung notwendig. Das betraf sämtliche Gebäude – und zwar gleichzeitig und gleichrangig.

Nach dem Fall der Mauer 1989 und der Vereinigung beider Stadthälften wuchsen zudem die Wohn- und Lebensansprüche der Mitglieder.

Es gab also viele triftige Gründe, daß die Unternehmensstrategie dem letzten Stand der Dinge und den gehobenen Ansprüchen im Interesse der Gemeinschaft rasch Rechnung trug.

Folgendes Szenario zeichnete sich ab:

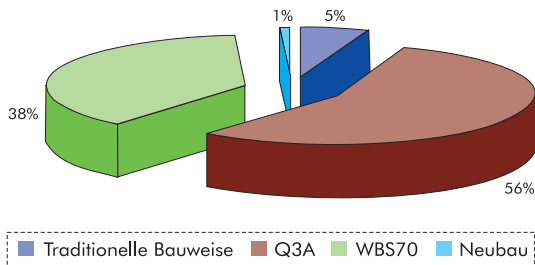
Die Sanierung würde erhebliche Mittel erfordern, denn



*Die von der WBG „Treptow Nord“ rundum sanierten Wohnbauten wie hier in der Bodelschwingstraße in Baumschulenweg sind eine Referenz für genossenschaftlichen Aufschwung im Osten Berlins.*

fast alle Genossenschaftshäuser waren innerhalb eines Jahrzehntes vor 30 und mehr Jahren entstanden. Allein für Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung würden Kosten von rund 200 Mill. DM anfallen. Die Einnahmen aus der Grundmiete betragen z. B. 1993 aber „lediglich“ 12 Mill. DM. Rechnete man Fördermittel, Kredite und den Aufwand für Verwaltung und Kapitaldienst ein, hätte es bei Beibehaltung der bis dahin geltenden Mieten rund 20 Jahre gedauert, bis die Grundsanierung aller Wohnobjekte abgeschlossen wäre. Man schreibe dann das Jahr 2013.

### Typenübersicht der verwalteten 129 Wohnhäuser



An den meisten Wohngebäuden konnte bis zur Wende selbst das grüne Umfeld die verschlissene Bausubstanz nur dürftig kaschieren.



So sahen die meisten Genossenschafts-Häuser zu Beginn der 90er Jahre aus.



Schlechte Bad-Ausstattung mit dem spröden „Charme des Ostens“ vor der Sanierung.



Die WBG „Treptow Nord“ ging trotz der gesellschaftlichen Turbulenzen Anfang der 90er Jahre daran, der Wohnsubstanz Schritt für Schritt eine Wiedergeburt zu verschaffen.

# Schlüsselfrage Sanierung

Aber „Treptow Nord“ wollte ihren Mitgliedern nicht die Quadratur des Kreises zumuten und deshalb Erforderliches und Gewünschtes mit dem Machbaren in Einklang bringen. Deshalb entwarf der Vorstand beizeiten eine Strategie bis zum Jahr 2000 mit dem Ziel, durch eine sinnvolle Synthese zwischen Instandsetzung und Modernisierung den „Probleberg“ abzutragen. Kein Sisyphus-Werk, wie sich zeigte. Konzentration auf die Sanierung der Stränge und Bäder, Flachdächer und Balkone, Erneuerung aller Schornsteinköpfe und Abluftsysteme bis zur „Jahrtausendwende“!

Im Einvernehmen zwischen Genossenschaft und Mietern wurden darüber hinaus Wohnungs- und Flurfenster sowie Haustüren erneuert. Dafür wurde die gesetzlich zulässige Umlage für Instandsetzungen in Höhe von jährlich 5,5 Prozent erhoben. Ferner wurden Modernisierungsmaßnahmen wie Vollwärmeschutz, Elektroinstallation und Heizungseinbau, die mit 11 Prozent Mieteinlage zu Buche schlugen, im Einverständnis mit den Bewohnern begonnen.

Mit der Sanierung hatte die WBG den Schlüssel zur Verbesserung der Wohnverhältnisse ihrer Mitglieder in der Hand. Auf Hochtouren liefen die Arbeiten, um die technische und bauliche Ausstattung aller Häuser schnellstens „auf Vordermann“ zu bringen und sich nicht wie andere Wohnungsunternehmen lediglich mit kosmetischen Korrekturen zu begnügen. Dabei wurde viel auf den Weg gebracht.

Zum 40jährigen Bestehen der „Treptow Nord“ konnte eine respektable Bilanz gezogen werden: Bis Ende 1994 erfolgte in 85 Wohnobjekten die komplexe Sanierung im Sanitärbereich. An 62 Wohnobjekten wurden die Fenster und Haustüren erneuert, an 26 Häusern die Balkonsanierung abgeschlossen. Bis zur Jahreswende 1994/95 waren darüber hinaus bei 67 Gebäuden die Dächer vollkommen erneuert worden, desweiteren zehn Objekte an das Fernwärmenetz angeschlossen sowie vier Häuser mit einem modernen Heizsystem und Vollwärmeschutz ausgestattet. Der Neugestaltung und Pflege des Wohnumfeldes widmete die Genossenschaft besonderes Augenmerk: Bis 1994 wurden rund 2,5 Mill. DM allein dafür investiert.

Auch nach 1994 hat die „Treptow Nord“ für den Jungbrunnen ihrer Gebäude erhebliche Aufwendungen und Arbeiten auf sich genommen. In den letzten Jahren wurden 75 Prozent des Wohnungsbestandes schrittweise saniert, vorrangig im Q3A-Bereich. Und man kann mit Fug und Recht sagen: Treptow ist dadurch schöner, wohnlicher, attraktiver und anziehender geworden.



*Sanierter Wohnblock der Genossenschaft in der Sonnenallee 396-402 (Baumschulenberg). Auch hinter teilsanierten Fassaden wie hier im Quartier Köpenicker Landstraße/Eichbuschallee (Plänterwald) finden sich moderne und bebagliche Wohnbedingungen.*

*Neue Balkone und Fassaden haben an vielen Gebäuden der WBG „Treptow Nord“ den Wohnwert erheblich erhöht.*

Die Siedlungsgebiete der WBG „Treptow Nord“ zeichnen sich heute durch einen beachtlichen Wohnwert aus. Wegen der verkehrsgünstigen Lage, der guten Infrastruktur und der vielen gepflegten Grünbereiche wohnt man hier gut und günstig – und dank Sanierung besser denn je. Das bestätigen immer wieder auch die Mitglieder und viele Mietinteressenten.

Zu den attraktiven Wohnbedingungen in der Genossenschaft gehört unternehmensbezogen auch der günstige Mietpreis von derzeit durchschnittlich netto bis 7,50 DM/qm bei saniertem Wohnraum.

Vorherrschend sind heute gemütliche Zweieinhalb-Zimmer-Wohnungen von durchschnittlich 55 qm Größe. Vor allem Ehepaare und Singles wissen den respektablem Wohnstandard der sanierten Q3A-Bauten sehr wohl zu schätzen. Jährlich 200 bis 300 Anträge auf Mitgliedschaft zeugen davon. Leerstand gibt es bis jetzt nicht! Die Warteliste ist lang. Um die 220 Bewerber stehen auf der Warteliste. Etwa 250 Wohnungen des Bestandes werden pro Jahr frei. Und bis jetzt konnten alle Wohnungen wieder vergeben werden, obwohl der Markt derzeit schwierig ist, da es berlinweit genug Angebote gibt und viele städtischen und privaten Wohnungsunternehmen mit wachsendem Leerstand konfrontiert sind.

Die Wohnungsbau-Genossenschaft „Treptow Nord“ eG ist wohl die einzige im Ostteil der Stadt, die in jüngster Zeit nicht – wie das vielfach zum Tilgen von Altschulden als unerlässlich erachtet und praktiziert wird – Wohnungen aus ihrem Bestand verkauft hat, sondern ganz im Gegenteil selbst als Käufer auftritt. 176 WE 1993 und 16 WE 1999 erwarb sie von der Wohnbauten-Gesellschaft Stadt und Land.

Und im Neubaubereich wurde 1996 ein erstes Beispiel geschaffen, in der Schraderstraße in Baumschulenweg.

Vorstand Hans Simon: „Wir besinnen uns bei allen Aktivitäten auf unsere genossenschaftlichen Grundwerte, auf Selbsthilfe, Selbstbestimmung, Selbstverwaltung und Solidarität - gerade auch in rauher gewordenen Zeiten. Die Stärken und Vorteile dieser Art des Wohnens haben sich unter allen Bedingungen bewährt, denn die Mieter sind nicht nur Miteigentümer, sondern auch Partner der Genossenschaft. Durch ihr Mitspracherecht in der Vertreterversammlung bringen sie ihre Interessen, Sorgen, Ansprüche, Wünsche und Erwartungen zur Geltung und nehmen somit unmittelbar Einfluß auf ihr direktes Lebens- und Wohnumfeld.“



*Auch den Badbereichen ist der Jungbrunnen gut bekommen.*

## Miteinander Wohnen in Genossenschaften

Die genossenschaftliche Gemeinschaft beruht auf gemeinsamen Grundprinzipien, mit denen die Vorzüge und Vorteile gegenüber anderen Wohnformen zur Geltung kommen:

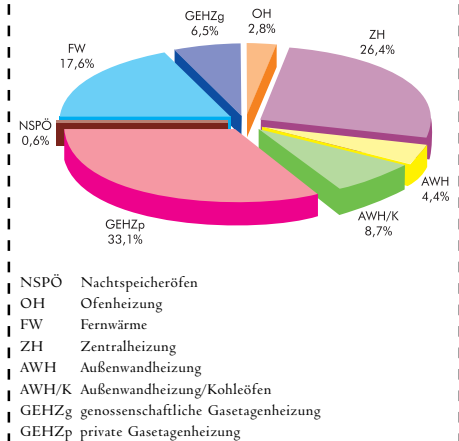
### Grundwerte:

- Selbsthilfe
- Selbstbestimmung
- Selbstverwaltung
- Solidarität

### Vorzüge:

- Solidarisches Handeln
- Gleichberechtigung
- Mitsprache und Konsensstreben
- Mitverantwortung
- Miteigentum
- Dauerwohnrecht
- Mietsicherheit
- Förderung guter Nachbarschaft
- Integration verschiedener Generationen
- Investitionen zugunsten gemeinschaftlichen Eigentums

### Ausstattung der Mietobjekte – Heizung (Stand 03.03.1999)



## Sanierung ist „Sabne“

Nach Abschluß der Arbeiten im Wohngebiet Sonnenallee/Forsthausallee wurde das komplett sanierte Wohnquartier am 17. Juni 1998 mit einem Hoffest eingeweiht. Fünf Häuser des Typs Q3A (insgesamt 176 Wohnungen) sind hier saniert bzw. modernisiert worden – Dächer, Fenster, Bäder, Stränge, Flure. Alle Gebäude erhielten einen Vollwärmeschutz. Mit einer Sammelheizung sind 101 Wohnungen ausgestattet worden. Die übrigen Wohnungen erhielten Gasetagenheizungen. Über 50 Pkw-Stellplätze wurden neu angelegt. Für die Modernisierung/Instandsetzung im Kiez investierte die WBG „Treptow Nord“ über 10,6 Mill. DM, davon allein 1,1 Mill. DM für ein schöneres Wohnumfeld.

## Hilfe für Senioren

Das Durchschnittsalter der Mitglieder beträgt derzeit 52 Jahre. Rund 1.500 Genossenschaftler haben ein Alter zwischen 60 und 90 Jahren. Angesichts dessen ist die WBG „Treptow Nord“ eG bemüht, noch mehr für die Betreuung ihrer älteren Bewohner zu tun. So ist der Bau einer Senioren-Begegnungsstätte vorgesehen.

## Kein „Mülltourismus“

Mit Abschluß des Geschäftsjahres 1998 sind 38 Prozent aller Sammelstellen für Hausmüll verschleißbar gestaltet und können somit nur noch durch die Mitglieder genutzt werden. Damit können die Kosten für die Entsorgung anfallender Wertstoffe und des Restmülls sowie für Reinigung und die Nutzungszeiten durch jeden Mieter selbst direkt beeinflusst werden.



Begrünte Sammelstelle für Hausmüll in einem sanierten Wohnviertel.

# Beachtliche Bilanz



Beispiele der Genossenschaft für das Wohnen im Grünen in sanierten Beständen zu moderaten Preisen finden sich vielerorts in Treptow.



Zum 45jährigen Bestehen 1999 blickt die WBG „Treptow Nord“ mit Stolz auf das Erreichte. Ihr gehören derzeit 6.316 Mitglieder an. Sie bewirtschaftet rund 4.400 Wohnungen, davon allein in Baumschulenweg 2.250 sowie in Plänterwald 1.200, in Alt-Treptow 800 und in Johannisthal 150 Wohnungen.

Nicht nur von den Wohnungsnutzern fließt Geld in die Genossenschaftskasse. Die „Treptow Nord“ besitzt zudem diverse Werkstätten, Lagerflächen, Garagen und Stellplätze, die vermietet werden.

Fast zwei Drittel des Wohnungsbestandes sind Q3A-Bauten, 38 Prozent traditionell gebaut und lediglich fünf Prozent WBS-70-Plattenbauten.

Die WBG hat seit der Wende im gesamten Wohnungsbestand u. a. alle Fenster und Türen, fast alle Dächer erneuert, und bis auf ein Objekt bis Ende 1998 auch sämtliche Bäder und Versorgungsstränge modernisiert. Darüber hinaus wurden bis 1998 rund 6,5 Mill. DM für die Neugestaltung des Wohnumfeldes eingesetzt. Das Sanierungsprogramm wurde aus Eigenmitteln, Fördermitteln und Krediten realisiert.

Zug um Zug werden die Vorzüge genossenschaftlichen Wohnens für alle Bewohner spürbar.

### Beispiel Baumschulenweg:

Dort wohnt fast jedes zweite Genossenschaftsmitglied. Die WBG hat hier bis Ende 1998 z. B. in der Sonnenallee, am Heidekampweg, in der Kieffholzstraße, in der Hänselstraße sowie in den Frauenlobstraße alle Gebäude komplett, einschließlich Wohnumfeld, saniert. Darüber hinaus entstand in der Schraderstraße ein Neubau, der einzige der Genossenschaft in Treptow.

### Beispiel Plänterwald:

Dort wohnt etwa ein Viertel der Mitglieder. Die WBG hat in der Erich-Lodemann-Straße 45-51, 87-93, 95-103 und 125-133 sowie 105-113 alle Gebäude komplett saniert, auch das Wohnumfeld. Teilsanierungen (Heizungen) sind in der Bergaustraße erfolgt. 1999 und in den Folgejahren werden dort auch die Fassaden und Balkone erneuert. In der Eichbuschallee wurden Fassaden und Balkone neu gestaltet

### Beispiel Alt-Treptow:

Dort wohnt rund ein Fünftel der Mitglieder. Die WBG hat durch umfassende Modernisierung/Instandsetzung vor allem die unmittelbaren Wohnbedingungen ihrer Mitglieder verbessert. Neue Heizungssysteme wurden installiert. Auch die Sanitärebereiche entsprechen jetzt modernen Ansprüchen. Darüber hinaus erhielten die Häuser, meist Fünfgeschosser, neue Dächer und Balkone, Wärmedämmung sowie neue Fenster und Türen. Davon kann man sich z. B. in der Heidelberger Straße, in der Isingstraße, am Schmollerplatz, in der Bouchéstraße oder in der Lohmühlenstraße überzeugen.

Die beachtliche Bilanz der „Treptow Nord“ kann sich im breiten Spektrum hiesiger Wohnungsangebote weithin sehen lassen.

Unsere Genossenschaft wird auch künftig noch viele Aktivitäten entfalten, damit ihr Wohnbestand weiterhin zu den bevorzugten Wohnadressen am Standort Treptow gehört und damit zur gewachsenen Attraktivität des Bezirkes das Ihre beisteuert.

Die Bewohner sind mit ihren Wohndomizilen zufrieden und vor allem auch deshalb der Genossenschaft sehr verbunden.



Schmucke Fassaden mit guten Aussichten



Informationsfahrt des Vorstandes mit Vertretern der Genossenschaft am 7. Mai 1998 im Wohnviertel Kieffholzstraße.



Der erster Neubau der WBG „Treptow Nord“ entstand 1996 in der Schradlerstraße (Baumschulenberg) mit 15 Wohnungen im 2. Förderweg.

## Der EURO kommt

Im alltäglichen Geldverkehr ist der EURO bis 31. Dezember 2001 noch nicht verfügbar. Seit 1. Januar 1999 existiert er nur im bargeldlosen Verkehr gemeinsam mit der D-Mark.

Im Geldverkehr in der Genossenschaft, die dazu auf der Vertreterversammlung im November 1998 eine Satzungsänderung beschloß, wird die Zahlung der Nutzungsentgelte und der Geschäftsanteile auf der Grundlage des geltenden Umrechnungsfaktors (1 DM = 0,51129 EURO) weiterhin auf D-Mark-Basis erfolgen, wobei die Bank seit Jahresbeginn 1999 jede Zahlung in der doppelten Währung ausweist. Ab 1. Januar 2002 wird der gesamte Geldverkehr ausschließlich in EURO erfolgen. Die D-Mark, seit mehr als 50 Jahren im Westen nationales Zahlungsmittel, im Osten seit 1. Juli 1990, verliert dann ihre Gültigkeit, kann aber weiterhin bei der Bundesbank in EURO-Münzen und EURO-Geldscheine umgetauscht werden.

## Vermögensend

Mit Stand März 1999 ist der Grund und Boden für 126 Wohnblöcke und einen Garagenkomplex mit einer Fläche von insgesamt 386.000 qm zugeordnet. Nach vollständiger Zuordnung befinden sich dann rund 390.000 qm Grund und Boden im Eigentum der WBG „Treptow Nord“.

## Neu: Sozialarbeiter

Seit 1. Mai 1999 widmet sich ein Mitarbeiter der WBG speziell sozialen Fragen, um noch unmittelbarer auf die Sorgen und Wünsche der Mitglieder reagieren zu können.

## Drei gute Gründe

Der Werbeslogan der WBG „Treptow Nord“ eG „Wohnen im Grünen in sanierten Beständen zu moderaten Preisen“ bringt die Vorteile des Wohnens in der Treptower Genossenschaft auf den Punkt: Die meisten Gebäude sind von gepflegten Grünflächen umgeben. Durch umfangreiche Sanierungsmaßnahmen erhielt der Großteil der insgesamt rund 4.400 Wohnungen einen erheblich höheren Wohnkomfort. Die Mieten bleiben moderat. Drei Trümpfe, die auch künftig „stecken“ werden.

# Schlichten gehört zur Streit-Kultur

Das Zusammenleben in genossenschaftlichen Wohnhäusern verläuft nicht nur harmonisch und einvernehmlich. Streitfälle, auch über Jahre verhärtete Aversionen oder Animositäten können den Alltag der Bewohner arg belasten. Seit langem bewährt haben sich deshalb unabhängig wirkende Schlichtungskommissionen. Als Instrument gelebter genossenschaftlicher Demokratie vereinen sie gewählte Vertrauenspersonen, die zwischen Geschäftsleitung und Mitglied sowie unter verschiedenen Bewohnergruppen Informationen austauschen und Gesprächsbereitschaft herstellen, um Streitigkeiten zu beenden und ein harmonisches Zusammenleben zu fördern.

Die Beratungen unserer Schlichtungskommission dienen vor allem dazu, den Hausfrieden zu erhalten. Hauptmittel ist der Dialog. Nicht in ihre Zuständigkeit fallen allerdings Auseinandersetzungen zivilrechtlicher oder finanzieller Natur.

Gegenwärtig gehören dem Gremium sechs Mitglieder an. Um ein harmonisches Leben und Wohnen in der Genossenschaft zu fördern, arbeitet die Kommission als eigenständiges Forum des Dialogs mit Vorstand und Aufsichtsrat zusammen, um durch Information und Kommunikation auftretende Probleme des Zusammenlebens der Mitglieder rechtzeitig anzugehen – im Interesse der Gemeinschaft und nach dem Motto: Dialog statt Duell!

Die Vertreterversammlung der WBG „Treptow Nord“ hatte im November 1997 beschlossen, eine unabhängige Schlichtungskommission zu bilden. Anlaß dafür waren einige Konflikte bei der Einhaltung der Hausordnung zwischen einzelnen Genossenschaftsmitgliedern, aber auch Probleme durch Lärmbelästigung und mangelhafte Hausreinigung.

Die Kommission, die einmal im Monat zusammenkommt, kann Auseinandersetzungen nur einvernehmlich klären. Sie wirkt unabhängig und ist deshalb „kein verlängerter Arm“ der Geschäftsleitung. Kommt es bei den Kommissionssitzungen in dem einen oder anderen Fall eines Zwists hingegen nicht zu einer Einigung, die Abhilfe schafft, dann ist ein Streitfall dem Vorstand zu übergeben. Ein Beispiel: Zwischen September 1996 und Dezember 1997 konnten in zwölf Fällen gütliche Regelungen gefunden werden. Darunter befanden sich über Jahre verhärtete Auseinandersetzungen zwischen einzelnen Bewohnern unserer Genossenschaft. Ergebnis: Sie sprechen wieder miteinander und regeln ihre Probleme nun friedlich.



*Die Schlichtungskommission der Genossenschaft bei der Beratung eines Streitfalles.*



*Mitglieder der Kommission: engagiert für den Hausfrieden.*



# Treptower Trümpfe



Treptower Park mit Hafent



Gut Wohnen am Heidekampweg



Archenhold-Sternwarte



Gepflegtes Wohnumfeld



Freizeitvergnügen auf dem Wasser



Wohnen im Grünen

Treptow ist für Wohnen, Freizeit, Erholung und Gewerbe ein attraktiver Standort. Es gibt hier begehrte Ausflugsziele. Nach Köpenick ist Treptow im Ostteil der Stadt der Bezirk mit den meisten Grünflächen (Königsheide 107 ha, Treptower Park 84 ha, Plänterwald 72 ha, Köllnische Heide in Adlershof 76 ha). An drei Seiten ist der Bezirk fast vollständig von Wasserwegen (Landwehrkanal, Spree, Teltowkanal) begrenzt. Der Bezirk hat gegenwärtig 111.000 Einwohner.

Bis zur Wende zweitgrößtes Industriedomizil Ostberlins und größtes Wissenschafts- und Medienzentrum der DDR, wurde der Bezirk im Zuge des gesellschaftlichen Umbruchs von 1989/90 von einem tiefgreifenden Strukturwandel erfaßt, der fast alle Lebens- und Arbeitsbereiche „heimsuchte“. Dank seiner verkehrsgünstigen Lage, seines großen Freizeit- und Erholungswertes, nicht zuletzt seiner qualitativ hochwertigen Wohn- und Freizeitareale wegen ist Treptow nun wieder auf dem besten Wege, seine natürlichen und vitalen Vorzüge auszuschöpfen.

Einige Beispiele.

Alt-Treptow: Mittlerweile nutzt der Ortsteil, der dem Bezirk seinen Namen gibt und mit rund 35.000 Einwohnern rund ein Drittel der Treptower Bevölkerung beherbergt, seine Standortvorteile wie weiter südlich ebenso Johannisthal und Adlershof. Da sind zum einen die verkehrsgünstige Lage wie auch ein großes Potential an gut ausgebildeten Fachkräften. Da sind seine weitläufigen geschützten und geschätzten Parkanlagen und grünen Uferbereiche sowie seine attraktiven Wohnbedingungen.

Umfangreiche Modernisierung/Instandsetzung und Sanierung machen Stück für Stück auch betagte Häuser verschiedener Baujahre wieder zu behaglichen und schmucken Wohnbauten.

Ein neues Shopping-Center und Groß-Kino bereichern die vorhandenen Domizile für Arbeit, Wohnen, Freizeit und Erholung, insofern erlangt Alt-Treptow neben seinem natürlichen „Kapital“ auch einen Zuwachs an neuer Attraktivität und Geltung als ein Magnet der Metropole auf dem Weg in das nächste Millenium.

Ein kulturelles Highlight sind alljährlich die „Treptower Festtage“ im Sommer mit einem Riesenfeuerwerk und vielen Offerten für alle Geschmäcker und Generationen. Plänterwald: Der jüngste unter Treptows acht Ortsteilen (kommunalpolitisch schlug seine Geburtsstunde am 18. Dezember 1997) hat mit seiner vorwiegend von Q3A-Häusern geprägten Bebauung und üppigen grünen Oasen (Wald, Kleingartenkolonien, Wohnumfeld) das Flair einer Gartenstadt mittenmang in der Metropole. Der Plänterwald zählt im Osten Berlins neben dem Treptower Park zu den beliebtesten Ausflugszielen mit einem großen Freizeit- und Vergnügungspark am Ufer der Spree.

Baumschulenweg: Mit rund 10.000 Einwohnern ist dieser Ortsteil Treptows wegen der Urbanität des Lebens ein beliebter Wohnort, der durch eine abwechslungsreiche Architektur ebenso geprägt wird wie durch ein grünes Umfeld (Königsheide) sowie die Wasserwege von Spree und Britzler Zweigkanal. Berühmt ist hier vor allem das Arboretum, eine wissenschaftliche Sammlung lebender Gehölze mit 1.300 Arten und Sippen von allen Kontinenten.

Adlershof/Johannisthal: Hier entsteht Berlins „neues Tafelsilber“ für das nächste Jahrtausend. In Adlershof ist auf 420 ha eine „Stadt für Wissenschaft und Wirtschaft“ im Wachsen, deren Herzstück (ein 78 ha großes Areal) bald Europas modernsten Forschungs- und Technologiepark beherbergen wird. Am Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort Adlershof (WISTA) arbeiten gegenwärtig bereits rund 3.700 Menschen in 13 außeruniversitären Forschungsstätten und mehr als 250 innovativen Unternehmen. Zur MediaCity Adlershof gehören 130 Firmen mit 1.800 Beschäftigten. Als Stadt für Wissenschaft, Wirtschaft, Kommunikation besitzt Adlershof im Konzert aller kreativen, kapitalen und kommerziellen Komponenten eine einmalige Chance, aus der für den Schritt in das nahende Jahrtausend immense Energien und Potentiale erwachsen. Davon wird auch das benachbarte Johannisthal profitieren. Das Gemeinwesen, in dem 1909 eine Wiege der deutschen Luftfahrt stand, wird als Ort des Wohnens und mit mannigfachen Offerten für Freizeit, Sport und Erholung eine neue Perspektive erfahren.



*Hoher Wohnkomfort*



*WISTA*



*Vielfältige Architektur*



*Treptow in Flammen*



*Lodemannstraße*



*Grüne Oase in der Metropole*

# Zeittafel

- 1954 Gründung der Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften (AWG) „EAW Treptow“ und „Freie Fahrt“.
- 1955/57 Bau der ersten 170 Genossenschaftswohnungen am Treptower Park 25, in der Hans-Thoma-Straße 4-8 und 10-12, an der Köpenicker Landstraße 154-164 sowie in der Eichbuschallee 21-23.
- 1960 Beide AWG´s haben zusammen 766 Wohnungen.
- 1.1.1988 Zusammenschluß zur Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft „Treptow Nord“
- 23.1.1992 Eintragung als Wohnungsbau-Genossenschaft „Treptow Nord“ eG in das Genossenschaftsregister.
- Die WBG wird Mitglied im Genossenschaftsforum, einem Verein zur Pflege und Förderung genossenschaftlichen Wohnens in der Hauptstadt.
- 1994 40jähriges Bestehen der Genossenschaft mit erfolgreicher Bilanz bei der Modernisierung/Instandsetzung im gesamten Wohnungsbestand; allein für das Wohnumfeld sind rund 75 Mill. DM investiert worden.
- 1996 Erstes Neubauprojekt in der Schraderstraße mit 15 Wohnungen im 2. Förderweg.
- 1999 Zum 45jährigen Bestehen hat die Genossenschaft 6.316 Mitglieder. Sie bewirtschaftet rund 4.400 Wohnungen. Ihr Bestand ist weitgehend saniert. Schritt für Schritt wird der Wohnwert weiter erhöht. In den nächsten Jahren wird sich „Treptow Nord“ auf die restliche Sanierung im Außenbereich (insbesondere Fassaden und Balkone) sowie auf die weitere Aus- und Umgestaltung des Wohnumfeldes konzentrieren.
- Zum Jubiläum fand im Mai eine Informationsfahrt mit den Mitgliedern des Gründungsjahres 1954 statt.



---

## Impressum

- Herausgeber: Wohnungsbau-Genossenschaft „Treptow Nord“ eG,  
12437 Berlin, Kieffholzstraße 289, Tel. 030/53 63 56-11,  
Fax 030/53 63 56-91/-92/-93
- Konzeption und Realisation: Presse- & PR-Büro Klaus-Dieter Stefan, Berlin
- Produktion: ESM Satz und Grafik GmbH, Berlin