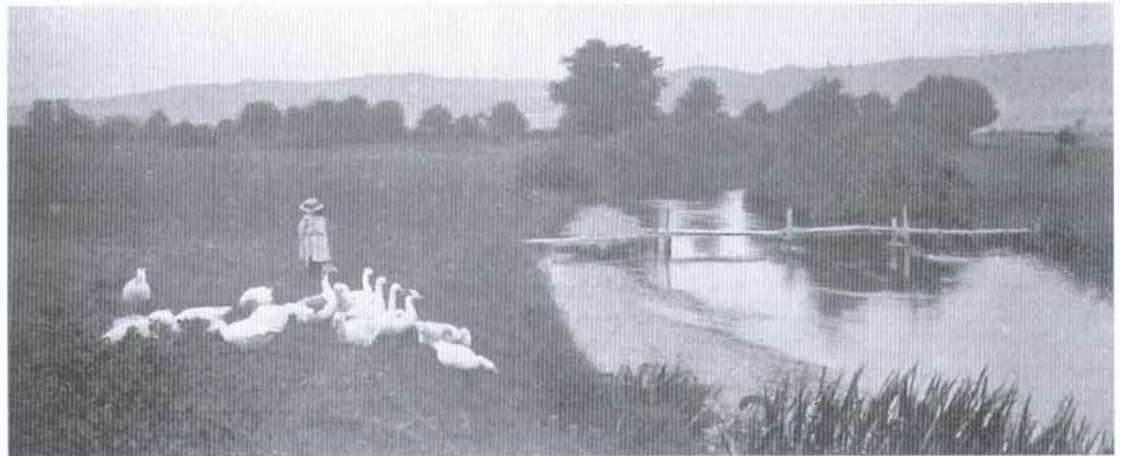


DIE PIONIERPHASE MIT GUSTAV LILIENTHAL

Knapp drei Jahre nach Gründung der Freien Scholle gelingt der ersehnte Schritt in die "Wirklichkeit der Utopie". Im März 1898 konnte auf Vermittlung des Gründers der Obstbaukolonie Eden, Bruno Wilhelm, ein Grundstück vom Berliner Bedürfnisanstaltspächter Protz in Waidmannslust zu günstigen Zahlungsbedingungen erworben werden.



Das Gelände begeistert die Genossen durch seine landschaftlich reizvolle Lage am Tegeler Fließ, liegt jedoch weit vom Ortskern Tegel und seinen infrastrukturellen Versorgungsmöglichkeiten mit Wasser oder Gas entfernt.

Erste Schwierigkeiten stellten sich den Zuzugswilligen durch den vehementen Widerstand der am Ort Etablierten in den Weg: Hausbesitzerverein, Gemeinde Tegel und Kirchenvorstand. Das Image einer Sozialisten- und Arbeitersiedlung drohte, sinkende Bodenpreise für die Nachbargrundstücke auszulösen, jeder genossenschaftliche Umsetzungsversuch sollte deshalb möglichst unterbunden bzw. durch hohe Auflagen (zunächst 150 dann 50 Mark Abgabe pro

Haus, jeweils an Kirche und Gemeinde) wirtschaftlich abgewehrt werden. Dies gipfelte in einer 1903 verfaßten Eingabe des Tegeler Haus- und Grundbesitzervereins an den Reichstag gegen das Siedlungsprojekt.

Der Mangel an kapitalkräftigen Förderern wurde bei der Finanzierung der ersten Neubauten zudem immer deutlicher. Allein der Verein "Freiland" stellte Kredite zu 3,5% in Aussicht, von denen aber nur 300 Mark tatsächlich an die "Scholle" flossen. Umsomehr kamen der finanz-

schwachen Genossenschaft die Überschüsse aus der Veräußerung des Vorkaufsrechts in Alt-Glienicke in Höhe von fast 14.000 Mark gelegen. Daß diese Gelder aus Bodenwertsteigerungen resultierten, zu deren Bekämpfung die Genossenschafter ursprünglich angetreten waren, betrubte vor allem Lilienthal zutiefst. In Anbetracht der finanziellen Lage konnte jedoch auf diesen Vorteil, dessen Höhe etwa den gesamten Baukosten der ersten Häuser entsprach, nicht verzichtet werden.

Allen äußeren und inneren Hemmnissen zum Trotz steht die Feier der Grundsteinlegung am 17.9.1899 für einen hoffnungsvollen genossenschaftlichen Baubeginn.



"Wir glauben, daß die Tatsache dieser Grundsteinlegung die Hoffnungen der Genossen neu beleben und Vertrauen zu dem Unternehmen erwecken wird. Die Ziele der Baugenossenschaft sind in den Statuten festgelegt. Möge es den Genossen gelingen, diese Statuten in dem Geiste, in dem sie festgestellt sind, weiter auszubauen und zu erweitern; möchte aber niemals versucht werden, an den grundlegenden Gedanken zu rütteln."
(Grundsteinschrift 1899)

Gustav Lilienthal
rechts stehend

Egidystraße 24 und 26

"Jetzt sind auf dem Terrain, Freie Scholle genannt, bereits vier Wohnhäuser erbaut, deren jedes 2 Familienwohnungen enthält. Die Häuser gewähren mit ihrem freundlichen Anstrich und den kleinen Vorgärten einen schönen Anblick. Diese neue Ansiedlung wird zur Zeit von Einheimischen und Fremden viel besucht und die noch im Bau begriffenen Häuser besichtigt." (Niederbarnimer Kreisblatt 17.8.1900)



Die ersten der insgesamt vier Doppelhäuser in der (1904 so benannten) Egidystraße 24 und 26 werden am 17. Juni 1900 feierlich eingeweiht. Die Rede hält als prominentes Schollenmitglied Dr. Karl Munding und verweist auf die genossenschaftlichen Prinzipien: Zusammengehörigkeitsgefühl, Einsicht und Treue.

"Die Ausführungen des Redners wurden mit großem Beifall aufgenommen und werden hoffentlich jedem Festteilnehmer im Gedächtnis bleiben. Das Fest endete mit fröhlichem Beisammensein und gemütlichem Tänzchen in Streckenbach's Lokal in Waidmannslust." (GP 7/1900)

Die endlich vorzeigbaren baulichen Ergebnisse werden von den Genossen nahezu euphorisch besungen und bleiben nicht ohne die erwünschte Außenwirkung. Im gleichen Jahr erfolgen 115 Eintritte. Auch die Einzahlungen erhöhen sich, ein Beweis des wachsenden Vertrauens in das Unternehmen.

Der sichtbare Erfolg gab Anlaß, wieder verstärkt an die Öffentlichkeit zu treten, vor allem auch um neue Mitglieder zu werben. Ein Prospekt mit Benennung der Genossenschaftszahlstellen diente als "Agitationsmaterial". Zahlreiche Veröffentlichungen folgten in Zeitschriften sowie Gewerkschafts- und Genossenschaftsblättern.

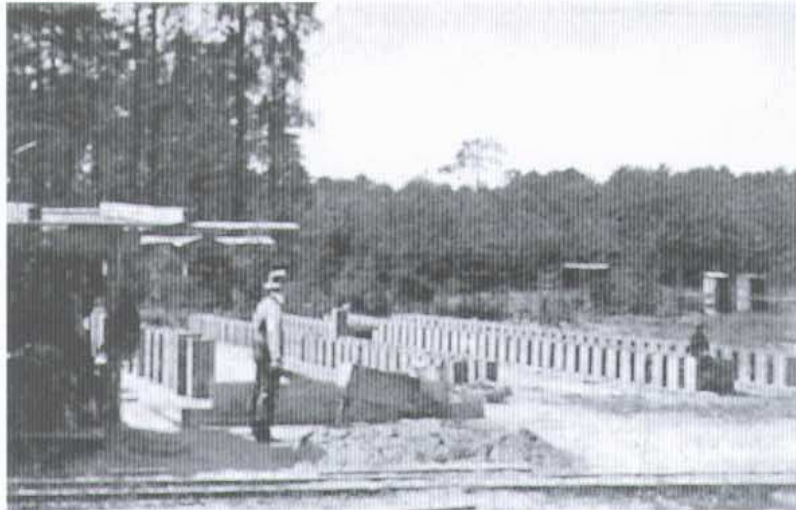
Karl Munding, Schweizer Schriftsteller und christlich orientierter Sozialreformer, hatte sich bei verschiedenen Genossenschaftsgründungen in Berlin engagiert, darunter auch im Berliner Spar- und Bauverein. Später ist Munding Leiter des schweizerischen Genossenschaftsverbandes und arbeitet darüberhinaus in der "Deutschen Centralgenossenschaft" als Herausgeber des "Genossenschaftlichen Wegweisers". *"Wie oft riefen wir den Genossen zu: Die Wurzeln eurer Kraft und die Hoffnung eures Daseins ruhen in der Gemeinschaft."* (Munding in: HB Nr.6, 1900)



***"Es wird dann unbegreiflich erscheinen, wie es möglich sein konnte, bei Dampfkraft und Elektrizität in eng aneinandergebauten Massenquartieren in unbedingter Abhängigkeit von Spekulanten ungesund und unbehaglich zu wohnen, während es nur des energischen Willens bedurfte, um sich in schöner Lage geradezu ideale Wohnungen zu verschaffen."
(Grundsteinschrift 1899)***



Fertigteilbauweise
auf der "Scholle"



"Diese Bauart bot mehrere Vorteile.
1. waren die Baukosten niedrig. Kies war auf der Baustelle vorhanden.. Es brauchte nur Zement gekauft werden, nicht jedoch die teuren Maurerziegel. Die Formen für die Fertigteile wurden aus Blech selbst angefertigt. Eine Lorenbahn für den Materialtransport konnte billig erworben werden.
2. Bei der Arbeit konnten auch Mitglieder beschäftigt werden, die keine Fachausbildung hatten, das war sehr wichtig für die Genossenschaft.
3. Die Bauzeit war kurz, die Herstellung der Steine und die Errichtung der Häuser erfolgten in einer Art Taktverfahren. Der Rohbau stand in wenigen Wochen." (Halle-Lilienthal in: Schran 1971, S.39)

DAS ZERLEGBARE GENOSSENSCHAFTSHAUS

In einer frühen Form des experimentellen Fertigteilbaus hatte sich der Architekt und Pionier Gustav Lilienthal mit seinen Häusern für die Freie Scholle nicht nur als Baumeister bürgerlicher Villen im romantischen "Burgenstil" hervorgetan, sondern auch neue Wege im Arbeiterwohnungsbau beschritten. In weitgehender Selbsthilfe konnten die in seiner Terrast-Baugesellschaft entwickelten Typenhäuser durch die zukünftigen

Schollenbewohner eigenständig errichtet werden. Das dort praktizierte Bauhofmodell entsprach damit dem ursprünglich propagierten Prinzip einer Produktivgenossenschaft.

Die großformatigen Zement-Hohlblockelemente wurden direkt auf der Baustelle produziert. Durch dieses Verfahren gelang es, die Häuser in zwei Monaten fertigzustellen.

Während der Bauzeit lebte ein großer Teil der Mitglieder in einer Art Camp auf dem Gelände. Die Selbsthilfe, der oftmals erwerbslosen Genossen, wurde zum Tegeler Mindestlohn vergütet.



Terrast-Baugesellschaft

m. b. H.

GROSS-LICHTERFELDE-WEST · Curtiusstraße 7

FERNSPRECH-ANSCHLUSS Nr. 818

SILBERNE MEDAILLE

Internationale Feuerschutz-Ausstellung
Berlin 1901

I. PREIS UND SIEGER-EHRENPREIS
Landwirtschaftliche Ausstellung
Berlin-Schöneberg 1906

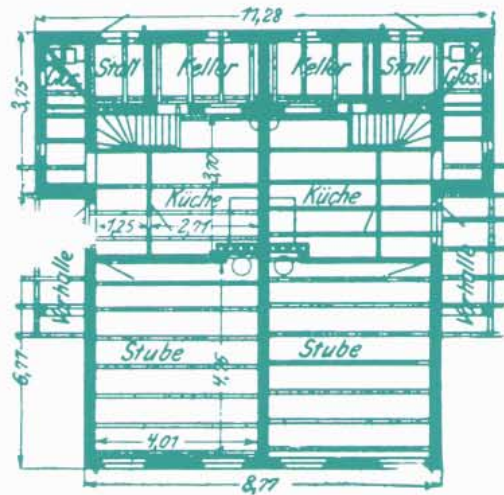
BRONZE-MEDAILLE

Internationale Feuerschutz-Ausstellung
London 1903

SILBERNE MEDAILLE
Deutsche Arme-, Marine- und Kolonial-
Ausstellung 1907

Abteilung für zerlegbare Terrasthäuser

D. R. Gebrauchs-Musterschutz



Grundriß eines
Doppelhauses

"Damals wurden die ersten Siedlungshäuser in der Egidystraße in der Waldschneise zwischen Tegel und Waidmannslust gebaut. Kein Trinkwasser war da. A. Bodin und sein Vater bohrten die ersten Brunnen. Bis es soweit war, mußten sich die ersten Baugenossen ihr Kaffeewasser aus dem Tegeler Fließ holen, und bis die ersten Häuser fertig waren, hauste man in Zelten und Lauben." (in: Schran 1971, S.40)

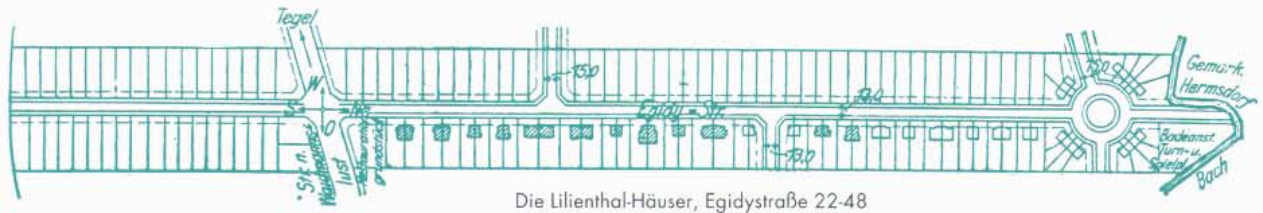
Spätere Entwicklungen der Vorfertigung vorwegnehmend, schuf Lilienthal damit nicht nur ein neuartiges Herstellungsverfahren, sondern auch einen Stil, der fernab von bürgerlichen Architekturimitationen einen spezifischen, wenn auch schlichten Ausdruck des Arbeiterwohnhauses darstellte. Er begriff sich dabei weniger als der sich selbst verwirklichende Baumeister, vielmehr als sozial engagierten Baupionier, der durch die engen ökonomischen Grenzen herausgefordert wurde. "Gustav Lilienthal war mehr Techniker als Architekt...Bei allen seinen Bauideen und Bauprogrammen stand der ökonomische Einsatz der Technik im Vordergrund, darin lag für ihn der Reiz der Aufgabe; die Fragen der architektonischen Gestalt spielten eine untergeordnete Rolle." (Junghanns 1994, S.49)

Das sparsame und ausgeklügelte Lilienthal'sche Bausystem sowie die umfangreiche Selbsthilfe der Bewohner hatten daher ungewöhnlich niedrige Baukosten zur Folge. Für die Erstellung der ersten Häuser ergaben sich für die Freie Scholle Beträge zwischen 3.790 und 5.566 Mark.

Das Erscheinungsbild der innovativen genossenschaftlichen Bauweisen rief prompt die etablierte Kritikergemeinde auf den Plan, die die wahre deutsche Siedlungsbaukunst in dieser "Barackensiedlung" empört vermißte. "Hat die Freie Scholle in materieller Hinsicht somit recht Erfreuliches geleistet, so läßt sich das gleiche in ästhetischer nicht behaupten. Der Baumeister, der ihre Führung besorgte, hatte wohl mehr Interesse an der Verwertung seines Terrastpatents - die Häuser sind mit einem Baumaterial aus Zement und Kiesel, sogenannten Terrastquadern, die innen hohl sind, errichtet - als an der künstlerischen Durchbildung seiner Bauwerke. So feiert denn der erschreckliche Mauerpolierstil in Waidmannslust wahre Orgien, und die Sache wird noch schändlicher dadurch, daß man ein und dasselbe abscheuliche Gebäude gleich siebenmal nebeneinander in die Straße baute." (Das Deutsche Landhaus 10/1905)

DAS MODELL DER REINEN SIEDLERSELBSTHILFE SCHEITERT

"Der alte S. hat manchmal erzählt, wie die Arbeit des Vorstands damals ausgesehen hat: kein Geld, keine Bautätigkeit, beunruhigte Mitglieder... Endlose Versuche, aus irgendwelchen Ecken Baugeld herauszukratzen. Und immer wieder Ablehnungen und Enttäuschungen. Dazu Streit mit Aufsichtsrat und Generalversammlung. Mich hat das mehr an Wildwest, als an die Verwaltung einer Baugenossenschaft erinnert." (in: Schran 1971, S.48)



Die Lilienthal-Häuser, Egidystraße 22-48

Der Freude und dem Stolz über die ersten Neubauten folgte bald die Ernüchterung der Genossen angesichts der organisatorischen und finanziellen Probleme, die einem zügigen Weiterbau entgegenstanden. Das Bauland in Tegel mußte vorübergehend als Acker- bzw. Obstbauland verpachtet werden.

Die krisenhafte Situation hatte andauernde Auseinandersetzungen in den Gremien zur Folge. Die Einzahlungen gingen zurück. Anstatt den Bau- und Reservefonds zu stärken, verlangten die Mitglieder die Auszahlung der vollen Dividende. Die engen Grenzen der Eigenfinanzierungskraft beschränkten die Handlungsfähigkeit des Vorstands erheblich. Die Höhe der Genossenschaftsanteile erwies sich mit nur 50 Mark als viel zu gering. Andere Genossenschaften lagen mit 200 Mark (Berliner Baugenossenschaft und Eden) oder sogar 300 Mark (Berliner Spar- und Bauverein) um ein Vielfaches darüber.

In der "Scholle" erfolgte erst 1905 die Erhöhung auf 100 Mark, was jedoch einzelne Mitglieder erheblich belastete.

"Zu 100 Mark ein Anteilschein, wie soll ich das bloß machen?"

Und jährlich Kündigung! Na, das sind wirklich nette Sachen.

Wenn das so fortgeht, werden bald nur Millionäre thronen, wo unsereiner jetzt hier haust, wo Arbeiter jetzt wohnen!"

(Meyers Traum 1904)

Ab 1901 wird eine Form organisierten Sparens eingeführt, und somit die seit Gründung existierende Einrichtung zum ratenweisen Ansammeln der Geschäftsanteile wesentlich erweitert. Als Voraussetzung für den Erhalt eines Hauses gilt nun die Zahlung eines Anteils plus einer Spareinlage von 300 Mark, die wöchentliche Rate wird auf 30 Pfennig festgelegt. "Es wäre zu wünschen, wenn es alle ermöglichen, schon vor der Überweisung einer Heimstätte größere Spareinlagen zu sammeln, um die Leistungsfähigkeit der Genossenschaft zu erhöhen. Damit nun der gute Wille Einzelner nicht durch die Lässigkeit Vieler leidet, schlage ich die Einführung eines Zwangssparsystems vor." (GP 5/1901)

Da das Sparguthaben mit einem festem Zins von 3% ausgestattet war, im Gegensatz zur unsicheren Dividende des Anteils, wurde diese Maßnahme von der Mehrheit der Genossen angenommen.

Proteste, vor allem von seiten der sich immer mehr in den Hintergrund gedrängt sehenden "kapitallosen Arbeiter", waren dennoch unüberhörbar. *"Genossen der Freien Scholle seid auf der Hut! Die Verwaltung hat beschlossen, daß, wer den Herstellungspreis mit 10 % Aufschlag für eine Heimstätte gleich in bar, sei es aus eigenen Mitteln oder durch eine sich selbst beschaffte Hypothek erlegt, sofort ein Haus bekommt. Ganz gleich ist hierbei die Dauer seiner Mitgliedschaft. Diese Handlungsweise stimmt aber*

nicht im geringsten mit unserem Programm und Statuten, am allerwenigsten aber mit unseren Grundsätzen einer sozialen Genossenschaft überein. Ferner ist zu befürchten, daß die weniger bemittelten Arbeiter, für welche doch die Baugenossenschaft be-

gründet wurde, durch diesen Beschluß wiederum durch die Bessersituierten verdrängt werden." (GP 8/1900)

Für die Baufinanzierung blieb die Suche nach Darlehns- und Hypothekengebern mit sozialen Konditionen weiterhin vordringlich. Nach zahlreichen abschlägigen Bescheiden nicht nur von seiten der öffentlichen Hand, sondern ebenso von Institutionen der Arbeiterbewegung und privaten Geldgebern, hatten Kontakte zum Reichsamt des Innern Erfolgsaussichten. Ab 1901 wurden erstmals öffentliche Gelder aus dem Reichswohlfahrtsfond in Höhe von 24.000 Mark zu 3% Zinsen gegen Zusicherung von Belegungsbindungen an ein Drittel der Heimstätten, vor allem für Postbedienstete, zugesagt. Gleichzeitig übernahm das Reichsamt Zinsgarantien für die erstgestellten Hypotheken von privater Hand.

Dies ermöglichte sowohl den Weiterbau und das Wachstum des Unternehmens als auch die Erteilung der Gemeinnützigkeit mit entsprechenden Steuerbefreiungen.

Im Zuge der staatlichen Unterstützung für die bislang im Abseits stehende Freie Scholle bleiben öffentliche Anerkennung und Förderung nicht aus. Im Rahmen einer Diskussion im Reichstag am 17.02.1904 werden die wirtschaftlichen Leistungen der Genossenschaft, freilich nicht ihre darüberhinausgehenden reformerischen

Ansätze, durch den Zentrumsabgeordneten Kirsch herausgestellt: *"Bei der Prüfung der Übersicht erscheint mir, daß wohl der an erster Stelle aufgeführte Bauverein ein Musterverein ist. Aus der Übersicht ergibt sich nämlich hier, daß die Mieten in*

einem entsprechenden Verhältnis stehen zu dem Wert des Grund und Bodens. Es ist dies der Verein Baugenossenschaft 'Freie Scholle' in der Nähe von Berlin." (GP 10/ 1905)

In den folgenden Jahren kamen weitere öffentliche Geldgeber mit günstigen Konditionen hinzu, so die Landesversicherungsanstalten von Berlin und Brandenburg. Mit der staatlichen Förderung ging jedoch eine neue Abhängigkeit einher, die langfristig den Charakter der Freien Scholle verändern sollte. Was für die einen die überlebensnotwendige Professionalisierung des Unternehmens bedeutete, kam anderen als endgültige Aufgabe reformerischer Gründungsziele gleich. Auswirkungen waren nicht nur in der Genossenschaftsleitung zu spüren, die im Rücktritt Lilienthals gipfelten, sondern auch in einer anfänglichen Polarisierung des Siedlungslebens.



Sporbausteine

"Dem Vorstand wurde Verrat vorgeworfen. Verrat an der Idee der Arbeiter-Baugenossenschaft. Der Verwaltung blieb aber keine andere Wahl, sie mußte die Bedingungen annehmen. Es wäre sonst das Ende der Scholle gewesen." (in: Schran 1971, S. 52)

"Die Regierung hat zwar Geld gegeben ... Sie wollte keine Reformen, keine Sozialistensiedlung. Deshalb kamen die Postler rein." (in: Schran 1971, S.52)

Die Privilegierung der neuen Bewohner verdeutlicht eine Anzeige im Genossenschaftspionier 1906: *"Arbeiter in Reichsbetrieben und Reichsbeamte haben zur Zeit den Vorzug vor anderen Anwärtern."* Die Schollengemeinschaft schien nun gespalten: hier die Arbeiter und Sozialisten, dort die Beamten bzw. Postler: *"Beamte und Arbeiter standen sich ablehnend gegenüber. Es kam häufig zu Auseinandersetzungen."* (in: Schran 1971, S. 53)

Das Reichsamt des Innern sicherte sich durch Vorkaufsrechte, regelmäßige Revisionen und Benennung eines Vertrauensmannes laufende Kontrolle und dominanten Einfluß auf das unternehmerische Geschehen. Da es in den folgenden Jahren wichtigster Kapitalgeber blieb, war der Vorstand gezwungen, dessen Weisungen zur wirtschaftlichen Konsolidierung und genossenschaftlichen Entwicklung Folge zu leisten. Allein die bauliche Fertigstellung der Siedlung stand im Vordergrund, gemeinschaftsbezogene und lebensreformerische Ansätze stießen bei den Ministerialbeamten auf wenig Interesse. Die daraus resultierende Neubestimmung erfaßte in den folgenden Jahren alle genossenschaftlichen Bereiche: von einer Umorganisation der Geschäftsführung über Neuberechnung bei Mieten, Geschäftsanteilen und Sparbeiträgen bis zur Kritik an den Fertigteilhäusern, deren Baumängel die

Genossenschaft nicht unerheblich belasteten. Zahlreiche Austritte vor allem der mittellosen und kinderreichen Familien waren die Folge.

Die wachsenden Anforderungen an die Genossenschaftsleitung hatten auch Gustav Lilienthal zunehmend belastet. Ab 1898 befand sich der Sitz der Geschäftsstelle im Büro seiner Terrast-Baugesellschaft, von wo alle anfallenden Verwaltungsarbeiten miterledigt wurden. *"Der Arbeitsaufwand meines Vaters für die Genossenschaft war beträchtlich. Er hatte seine Firma in der Stadt, die meisten seiner Bauten waren in Lichterfelde. Dort war auch unsere Wohnung. Wenn er am Tage nicht nach Tegel kam, fuhr er oft abends noch 'raus. Und die Wochenenden wurden regelmäßig in der Siedlung verbracht."* (Halle-Lilienthal in: Schran 1971, S.48)

Im Zuge der massiven Kritik an seiner Bauweise und Umdeutung der Gründungsziele tritt Gustav Lilienthal im Frühjahr 1903 von seinem Vorstandsposten zurück und bleibt auch nur noch für kurze Zeit im Aufsichtsrat. 1911 kündigt er seine Mitgliedschaft in der Freien Scholle endgültig auf. Neben der offiziellen Version *"Lilienthal erklärte, wegen geschäftlicher Inanspruchnahme nicht mehr den Vorsitz der Genossenschaft übernehmen zu können"* (Zachau 1915, S.36), werden Stimmen laut, die darin Lilienthals Resignation und Scheitern sehen.

Das bauliche Erbe Lilienthals



Der Staat als Partner

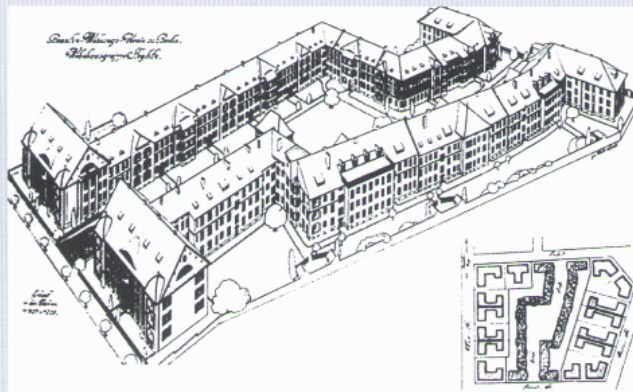
Für die Freie Scholle trat durch die Kooperation mit dem Reichsamt des Innern die entscheidende finanzielle wie organisatorische Wende ein. Als eine der ersten oppositionellen Genossenschaften kam sie in den Genuß öffentlicher Mittel. Die Vorteile dieser Förderung mußten jedoch gleichzeitig mit neuen Abhängigkeiten "erkauft" werden, wozu Belegungsbindungen, zunehmende staatliche Kontrolle und die Abkehr von den autonomen Gründungsprinzipien zählten.

Ein gemeinsamer Erlaß dreier preußischer Ministerien von 1901 kann als Startpunkt in der Geschichte staatlicher Wohnungsbauförderung bezeichnet werden. Erstmals wurde die Wohnungsversorgung von Beamten und Arbeitern in öffentlichen Betrieben als Aufgabe des Staates erkannt. An die Gemeinden erging die Aufforderung, *"Baugenossenschaften ihrer Angestellten und Arbeiter ins Leben zu rufen"* sowie sie durch Bürgschaften, Zeichnen von Anteilen, Darlehn, Überlassung von Gemeindegund und Erlaß von Gebühren zu unterstützen (Pergande 1973, S.49). Als Voraussetzung galt, daß die Genossenschaften sich bestimmte Bindungen (beschränkte Verzinsung, Vermögensbindung, Kostenmiete usw.) auferlegten. In der Folge entstand ein neuer Typus von Baugenossenschaften: die Beamtenwohnungsvereine.

Beamten-Wohnungs-
Verein Neukölln,
Kaiser-Friedrich-Straße
1905/06



Beamten-Wohnungs-
Verein zu Berlin,
Fritschweg, 1907/08



Als erster wird 1900 der Beamten- Wohnungs- Verein zu Berlin gegründet, der bald zur größten und finanzkräftigsten Berliner Genossenschaft mit über 10.000 Mitgliedern avanciert und beachtenswerte architektonische Siedlungen erstellt. Weitere Beamtenwohnungsvereine folgen in Neukölln (1902) und Köpenick (1908).

Auch das Deutsche Reich leitet wohnungsfürsorgereische Maßnahmen für seine Angestellten, Beamten und Arbeiter ein. Besonders aktiv waren hier Reichsmarine und Reichspost. Seit 1902 wurden im Reichshaushalt Mittel zur Vergabe von Darlehn an Baugenossenschaften, darunter die Freie Scholle, zur Verfügung gestellt. Sie waren u.a. mit entsprechenden Belegungsrechten gekoppelt.