



Entwicklung der Siedlung Klosterbüsche

Von 2012- Überarbeitet mit Stand Juli 2023 (in Kursiv)

Zusammengetragen von Petra Rehder, Vorsitzende der SGK,

für die Teilnahme am Landeswettbewerb 2023

„Wohneigentum – für Generationen handeln. nachhaltige Siedlungen – sozial und ökologisch

Die Siedlung Klosterbüsche zeigt eine für Kleinsiedlungen typische Entwicklung.

Sie entstand auf einem Gelände, welches ursprünglich für einen großen Güterbahnhof vorgesehen war. In der Nachkriegszeit gab es hier zunächst eine Kleingartenkolonie mit den üblichen Lauben. Doch schon bald schufen sich einige Kleingärtner – verbotenerweise - feste Dauerwohnhäuser.

Zu Beginn der 60iger Jahre entstand der Plan, die Kleingartenkolonie in eine Kleinsiedlung umzuwandeln. Die damaligen erheblichen technischen und bürokratischen Widerstände entsprachen dabei weitgehend denen, mit denen auch heute noch einige unserer Berliner Siedlungen beim Versuch einer Umwandlung von der Kleingartenkolonie zur Kleinsiedlung kämpfen müssen. Es gilt der Bebauungsplan VIII – 64.

Als Siedlungsträger konnte die Neue Heimat Berlin, damals noch Neues Heim, gewonnen werden. Bereits damals gründete sich eine Siedlergemeinschaft Klosterbüsche, der es teilweise gelang, sehr gute Veränderungen an den ursprünglichen Hausentwürfen durchzusetzen. Der Verein, die Siedlergemeinschaft Klosterbüsche e.V. (SGK), wurde erst später, am 14. Jan 1967 gegründet.

Nach der weitgehenden Räumung des Kleingartengeländes wurden von 1964 - 66 auf 110 Siedlerstellen 40 Doppel- und 19 Einzelhäuser errichtet. Die Grundstücksgröße lag zwischen 500 und 1000 m². Die GFZ liegt bei 0,2. Das Land Berlin gab dazu den Grund und Boden zu einem sehr günstigen Preis an den Bauträger ab, so dass die späteren Eigentümer die Siedlerstellen günstig erwerben konnten. Einige feste Häuser aus Zeiten der Kolonie (*Altbauten*) blieben erhalten und die Grundstücke konnten von den damaligen Bewohnern ebenfalls erworben werden. Sie waren verpflichtet, ihre Bauten dem Gesamtbild der Siedlung anzupassen, was im Laufe der Zeit meist nach und nach auch geschehen ist.

1977- 1979 erfolgte der zweite Bauabschnitt. Auf fünf Grundstücken wurden Einzelhäuser in baulicher Gruppenselbsthilfe errichtet. Die Planung und der Bau wurden von der SGK begleitet. Alle Bewerber arbeiteten an allen Häusern, die zum Schluss unter ihnen verlost wurden. 1985 entstand ein weiteres Einzelhaus in Fertigbauweise. *Ein Altbau wurde 1986 durch einen angepassten Neubau ersetzt und für einen weiteren entsteht gerade ein Ersatzbau.*

Der geplante dritte Bauabschnitt steht noch immer aus. Ende der 90iger Jahre sollte in einem neuen Baubauungsplan die GFZ auf 1,2 erhöht werden. Nach Einsprüchen der SGK kam es nicht zur Ausführung. *Bisher wurden diese Grundstücke nicht verwertet, denn dem Bezirk fehlte dafür das Geld, um die Erschließung der nötigen Straßen bezahlen zu können. In 2016 gab es behördliche Überlegungen, diese Vorhalteflächen für die Bebauung mit einer Flüchtlingsunterkunft zu nutzen. Aufgrund der nichtvorhandenen Erschließung bzw. einer Überschreitung der GFZ von 0,2 kam es dazu jedoch nicht. Stattdessen wurde das „große Feld“ 2016 mit einem hohen Zaun umgeben längerfristig als gesetzlich geschütztes Biotop Nr 0513201 ausgewiesen. Man siedelte hierauf Zauneidechsen an, die wegen anderer Bauprojekten von dort weichen mussten. Eine Umwidmung des „Echsenlandes“ steht nicht in Aussicht, so dass mit einer Bebauung vorerst nicht zu rechnen ist.*

Immer wieder gibt es Probleme mit unserer Nachbarschaft „den Kleingärtnern“ wie z.B. deren Partyverhalten mit Lärm, Parken auf unseren Vorgarten-Grünflächen etc.



Die ersten Neubauten *in den 60iger Jahren* waren zum Teil sehr einfach und es blieb den Siedlern überlassen, sie mit weiterem „Komfort“, wie Doppelfenstern, Gästetoiletten, Garagen usw. zu versehen. Auch der Ausbau der Veranden lag bei den Siedlern. „Stall“ und „Waschküche“ wurden meist nur als Schuppen benutzt. Bei den Häusern des 2. Bauabschnittes waren „Unzweckmäßigkeiten“ gleich vermieden worden.

In der Anfangszeit war der Bauträger sehr streng und duldete keine Abweichung von Farbe und Form bei der Außengestaltung. Im Laufe der Jahre änderte sich dieses, so dass unsere Häuser immer mehr Individualität erhielten. Zum Schluss (bis 2006) hatte die NH, inzwischen WIR, wohl gar kein Interesse mehr, sich mit einzelnen Siedlern wegen der Hausgestaltung herumzustreiten. Selbst beim Bauamt Spandau legt man heute nicht immer Wert auf die Einheitlichkeit des Siedlungsbildes. Mit der Zeit änderten sich die Farben der Fassaden und mit der Wärmedämmung auch deren Struktur. Die alten asbesthaltigen Eternitdächer wurden durch andere, bunte Dacheindeckungen ersetzt. *Spätestens bei dieser Dacherneuerung wurden diese isoliert.* Das Einheitsgrau ist verschwunden. Viele Doppelfenster wurden durch Isolierglasverbundfenster ersetzt.

Dass aber auch heute noch unsere Siedlung trotz verschiedener Farben, Dachbedeckungen, unterschiedlicher Zäune usw. eine weitgehende optische Einheit bildet, dürfte z.T. nur durch das unermüdliche Mahnen einiger Vorstandsmitglieder erreicht worden sein. Nicht immer *ist es einfach, Siedler von der Einheitlichkeit zu überzeugen. Zunehmend wird die Auffassung vertreten, man habe Eigentum erworben und könne nach Belieben damit verfahren.*

Die meisten Häuser sind nur halb unterkellert, nur wenige genießen den Luxus des Vollkellers. Die ursprünglichen Kokssammelheizungen wurden im Laufe der Zeit von den Siedlern auf Öl oder Gas (aus Tanks) umgestellt. Noch immer erfolgen jährliche Sammelbestellungen für Öl und Gas.

Trotz jahrzehntelangen Bemühens von Interessenten hatte der Betreiber des Berliner Gasnetzes es abgelehnt, unsere Siedlung an das öffentliche Gasnetz anzuschließen, da es sich nicht rechnen würde. Im Laufe der Zeit war das Netz jedoch von der Gartenstadt her in unsere Nähe gerutscht, so dass in 2020 der Abstand zum Klosterbuschweg unter 300 m lag. Drei Siedler meldeten sich an und erhielten die Zusage zum Anschluss. Klosterbüsche passte auf und organisierte eine koordinierte Beantragung bei der NBB, so dass dann bis Ende 2022 ca. 40 Siedlerstellen einen Erdgasanschluss im Keller hatten, ohne dafür zusätzliche Baukostenzuschüsse zahlen zu müssen. Ob nach den enormen Preissteigerungen durch den Ukrainekrieg und dem bevorstehenden EEG diese Erdgasanschlüsse noch zum Tragen kommen, bleibt abzuwarten.

Schon länger hatten einige Siedler Solaranlagen und Wärmepumpen zur Unterstützung bei Heizung und Warmwasserversorgung in Betrieb. Die Siedlung beteiligte sich in 2022 an dem EU-Projekt „W4Res“. Hier wurde uns eindringlich vor Augen geführt, wie sinnvoll die Installation von Photovoltaik, von Solarthermie und der Betrieb von Wärmepumpen sei. Inzwischen gibt es bei uns auf 13 Hausdächern PV-Anlagen, mind. 4x Solarthermie und mehrere neue Wärmepumpen. Weitere dieser erneuerbaren Energien werden mit Sicherheit folgen.

Zunächst gab es nur Sickergruben. Auf Wunsch der Siedler erfolgte in den Jahren 1980 – 1982 der Anschluss an die Kanalisation. WBK- Mittel wurden den Eigentümern gewährt, die über die SGK ausgezahlt wurden. Regenwasserkanalisation gibt es nicht. Die Eigentümer sind verpflichtet das Regenwasser der Straßen auf den Grundstücken versickern zu lassen. Regenwasser von den Dächern sammeln die meisten in Tonnen oder Erdtanks und nutzen es für die Gartenbewässerung.

Viele Siedler haben Pumpen, mit denen sie Grundwasser zum Sprengen fördern. In einer Sammelaktion der SGK wurden im Jahr 2000 alle Pumpen dem zuständigen Amt angezeigt und somit legalisiert.

Gemeinsame Aktion der Löschung von Leitungsrechten der Bewag und der Wasserwerke in den Grundbüchern 2002.



Die 6 m breiten Siedlungsstraßen mit Asphaltdecke lagen zunächst im Eigentum der Siedler, wurden dann jedoch 1973 als Vorausleistung auf den Erschließungsbeitrag an das BA Spandau abgetreten. Sie sind öffentliches Straßenland der Reinigungskategorie C (Selbstreinigung der Anlieger). Letzte Instandhaltungsarbeiten nach Hinweis durch SGK im *November 2018*. Noch heute gibt es keine Bürgersteige. Die Zäune stehen weitgehend auf der Baufluchtlinie. Die Grünflächen vor den Häusern reichen bis an den Fahrbahnrand. *Innerhalb der Siedlungsstraßen gilt Tempo 30. An vielen markanten Stellen haben wir zum Schutz für unsere Kinder „Plastikkinder mit Fähnchen“ aufgestellt.*

Der Klosterbuschweg wurde in mehreren Schritten bis 1980 als wichtige Verbindungsstraße ausgebaut. Für die Erschließungskosten war damals bei der NH ein Erschließungsfonds eingerichtet worden. Da die SGK auf feste Anlegung des Vermögens bestanden hatte, waren über die vielen Jahre bis zur Schlussabrechnung genügend Zinsen erwirtschaftet worden, um sämtliche Erschließungskosten zu begleichen und letztendlich an jeden Siedler noch gut 1000 € auszuzahlen. Der Fonds konnte 2006 aufgelöst werden. Der Klosterbuschweg unterliegt der Reinigungsklasse A und wird von der BSR gereinigt. *Seit Anfang 2015 gilt nachts dort Tempo 30 wegen des Verkehrslärms.*

Mit Einstellung des Betriebs des Flughafens Tegel liegen wir nicht mehr in der Berliner Einflugschneise. Der ständige Fluglärm ist somit seit November 2020 vorbei. Nur noch Hubschrauber, die zum Krankenhaus wollen oder Privatmaschinen überfliegen die Siedlung.

Die Siedlung liegt unmittelbar an der Bahntrassengabelung Berlin-Hamburg, Berlin-Hannover. Wir sind somit im Norden und Osten von den Gleisen umgeben. Lärmschutzwand Bln-HH besteht, für Bln-Hannover jedoch noch immer nicht. Der Personenzugverkehr hat in den vergangenen Jahren erheblich zugenommen. Z.T fahren aber auch Güterzüge auf diesen Gleisen. Auf einigen Grundstücken ist der Lärm daher unerträglich. Unter dem Titel i2030 soll der Schienenverkehr von, in und nach Berlin ausgebaut werden. Dies bedeutet, dass die Strecke Bln-HH von derzeit 2 auf 6 Gleise (2x Fern-, 2x Regional- 2x S-Bahn) erweitert werden soll. Mit erheblichen Bauarbeiten und noch stärkeren Bahnverkehr wäre zu rechnen.

Mit zunehmendem Alter waren unsere Siedler nicht mehr in der Lage den Winterdienst selbst zu übernehmen. Daher hat der Vorstand schon vor Jahren Verhandlungen mit mehreren Firmen geführt. *Seit 2016 haben wir die dritte Firma, zu der nach Problemen mit dem Vorgänger alle geschlossen wechselten.* Derzeit lassen von der Firma etwa 70 Siedler fegen.

Bei der Planung der Siedlung wurde ein Spielplatz oder Gemeinschaftshaus nicht berücksichtigt. Bei Initiativen in früheren Zeiten, selbst mit Demonstrationen der Kinder, gab es nie Mehrheiten für einen Spielplatz. Nach Ausbau des Klosterbuschweges bekam die SGK 1987 das Grundstück, über das die ehemalige Straße „Übergang“ führte, von der NH übereignet (Verrechnung mit anderen Gut haben). In gemeinsamen Arbeitsaktionen wurde es dann hergerichtet, dann aber lediglich an zwei Mitglieder verpachtet, die es als zusätzlichen Garten nutzten. 1999 wurde versucht das dahinterliegende Grundstück von der Bahn zu erwerben; Der Vorstand wurde jedoch von einer Nachbarin überboten. 2003 Kündigung des letzten Pachtvertrages. Seit dieser Zeit wurde es regelmäßige für kleine Siedlungsveranstaltungen wie Grillfest, Matjesessen oder Frauenkaffee genutzt. 2005 Schaffung eines Zeltes. Nach Mitgliederbeschluss im Okt 2010, Planung, Beschaffung und Bau eines Gerätehauses auf dem Grundstück in 2011. *Auch danach finden dort mehrfach im Jahr kleine gesellige Veranstaltungen statt, die den Zusammenhalt unter den Siedlern weiter festigen.*

Zumeist werden die Häuser von den Familien der Eigentümer bewohnt. Nur wenige sind fremdvermietet. Noch auf einem Drittel der Grundstücke leben die Ersteigentümer. Bei 19 weiteren Grundstücken haben die Kinder bzw. die Enkel die Häuser übernommen. 37 Grundstücke sind in Zweithand, 28 haben inzwischen einen dritten oder vierten Eigentümer.

Die Bewohnerschaft der Siedlung hat sich in den letzten Jahren erheblich verjüngt. Waren zumeist die nachziehenden Kinder oder die ersten Käufer häufig schon um die 50, so sind die Käufer der letzten Jahre erheblich



jünger. Häufig zogen sie mit jüngeren Kindern ein. Lag das Durchschnittsalter 2012 noch bei 59 Jahren, liegt es jetzt bei 47. Wohnten 2012 nur 17 Kinder und Jugendliche in der Siedlung sind es heute wieder ca. 50, wobei deren Anzahl von etwa 200 kurz nach Gründung, wohl nicht mehr erreicht werden wird.

Schon die Erstbesitzer bauten ihre Häuser wegen familiärer Veränderung, Alter oder Behinderung der Bewohner erheblich um. Z.B. Verlegung der Küche in die Veranda oder Ausbau der Veranda als Wohnbereich, so dass Schlafplätze im EG entstanden. Schaffung von Bädern im EG – zB. im „Schuppen“. Einbau von Treppenliften oder Rampen sind erfolgt. Wenn nötig, wurden Duschen ohne Barrieren eingebaut. Die jungen Eigentümer sind z.T. noch radikaler. Sie entkernen heute vor Einzug in der Regel das gesamte Gebäude, versehen es mit neuen Leitungen für Strom, Wasser und Energie. Sie ergänzen Wärmedämmungen, reißen alte Fußbodenbeläge heraus usw. Dabei traten bei der Fertigstellung in den letzten drei Jahren z.T. erhebliche Verzögerungen durch den Mangel an Fachkräften und Material auf.

Die Grundstücke in der Siedlung Klosterbüsche waren sehr begehrt. Wenn die Preise halbwegs vernünftig waren, fanden Verkäufer schnell Nachfolger. Der Vorstand führt eine Liste mit Kaufinteressenten, die bei Bedarf an Verkäufer weitergegeben werden kann.

Der Bodenrichtwert lag in 2012 bei 130 € und stieg auf 540 € in 2022. Durch hohe Nachfrage und die niedrigen Zinsen der letzten Jahre konnten Verkäufer bis Anfang 22 sehr hohe Erlöse bei den Hausverkäufen erzielen. Doch in 2022/23 standen gleichzeitig mehrere Grundstücke unserer Siedlung zum Verkauf und die Zinsen stiegen. So kam es, dass in 2023 mehrere Häuser über Monate hinweg keine Käufer fanden.

Die neuen Bewohner sind in der Regel glücklich, hier wohnen zu dürfen und in eine solche gute Gemeinschaft zu kommen. In letzter Zeit, haben sich die jungen Familien stets unserer Gemeinschaft angeschlossen.

In 2024 stehen wieder Neuwahlen an. Zumindest zwei Personen des geschäftsführenden Vorstandes werden nicht mehr dafür zur Verfügung stehen. Wir sind guter Hoffnung, qualifizierte und engagierte Nachfolger für sie zu finden.

Was hat die SGK seit der letzten Teilnahme am Wettbewerb 2012/13 geleistet:

- Weiterhin Geburtstagsbesuche bei 65, 70 75 80 und Älteren.
- Neue Siedler erhalten Begrüßungsschreiben.
- *Noch immer können Vereinsmitglieder die Einkaufsmöglichkeiten mit DSB-Posslingkarte, der Kundenkarte bei Selgros und der Bauhaus-Bonuskarte nutzen. Durch Aufteilung der Bonuszahlungen des Bauhauses an die Siedler und an den Verein, hat der Verein eine zusätzliche Einnahmequelle, aus der zahlreiche Anschaffungen, wie Tische, Bänke, Külschrank, Schirme, Zelte, Stromanschluss, Zaun etc. finanziert werden können.*
- Die Gemeinschaft ist weiterhin mit dem kleinen Internetauftritt unter www.verband-wohneigentum.de/sg-klosterbuesche vertreten. Sie wird regelmäßig aktualisiert.

2014

- Kontaktaufnahme mit Klimawerkstatt Spandau – ab sofort Infoschreiben an Neusiedler.
- Vereinshaus gestrichen
- Im Dez: Gemeinsame Einmessung von Gebäuden- bzw. -teilen. Dadurch Senkung der Vermessungsgebühren

2015

- Gemeinschaftseinsatz auf dem Vereinsgrundstück: Nivellierung des Bodens

2016

- Gemeinschaftseinsatz auf Vereinsgrundstück: Neuer Jägerzaun gesetzt
- Kauf von 2 großen stabilen Festzelten

2017

- Sektempfang anlässlich 50. Jahrestag SGK im Jan 17



- *Besuch unserer Senioren beim Präventionstheater der Polizei*
- *Großes Fest 50 Jahre SGK Juni 2017*
- *Antrag und Gewährung von Sondermitteln der BVV Spandau für das Projekt „Erhaltung und Förderung der Gemeinschaft 2017“ – dazu gehörte:*
 1. *Gemeinschaftseinsatz auf dem Vereinsgrundstück: Neuer seitlicher Zaun*
 2. *Kauf und Aufstellung von zwei öffentlichen Parkbänken*
 3. *Anschaffung von Kinderrutsche, Buddelkasten und Fahrradständern für Vereinsgrundstück*
- *Es stürzten nach Stürmen mehrere Bäume um, z.T. über die Fahrbahnen. Siedler eilten mit Kettensägen herbei und nach kurzer Zeit waren die Hindernisse beseitigt*

2018

- *Alte Bauzeichnungen und Lagepläne wurden gescannt und auf CD konserviert.*
- *Spielgeräte-Einweihung durch die Kinder*
- *Nov 2018 – Juni 19: Teilnahme an der Aktion „500 Deckel gegen Polio“.*
Wir sammelten 6.705 Deckel.

2019

- *Gemeinschaftsarbeit: Anschluss des Vereinshauses ans öffentliche Stromnetz.*
- *Gemeinschaftsarbeit: Installation eines festen Frischwasseranschlusses fürs Vereinsgrundstück.*
- *Gemeinschaftsarbeit: Vereinshaus gestrichen*
- *Kauf und Aufstellung einer weiteren öffentlichen Parkbank*

2020

- *Keine Mitgliederversammlungen wegen Corona. Stattdessen nur schriftlicher Bericht an die Mitglieder.*

2021

- *Keine Mitgliederversammlungen wegen Corona. Stattdessen nur schriftlicher Bericht an die Mitglieder.*
- *Es standen die satzungsmäßigen Wahlen an. Diese wurden im Frühjahr in Form einer geheimen Briefwahl durchgeführt. Sogar ein Mitglied des geschäftsführenden Vorstandes wurde auf diese Weise neu ernannt und wurde beanstandungsfrei beim Vereinsregister eingetragen.*
- *Beginn der Koordinierung der Beantragung von Erdgasanschlüssen gegenüber der NBB. Unterstützung der Siedler beim Ausfüllen ihrer Anträge und der Annahme der Angebote.*

2022

- *Restliche Koordinierung der Beantragung von Erdgasanschlüssen gegenüber der NBB.*
- *Beteiligung am EU-Projekt „W4Res“. Umfrage unter allen Bewohnern der Siedlung. Ausgefüllte Fragebogen über Verband an Projektleitung. Frau Dr. Gapp-Schmeling stellte dann das Ergebnis im Mai 22 auf unserer Mitgliederversammlung vor.*
- *Informationen zu und z.T. auch Hilfestellung bei den Grundsteuererklärungen.*

2023

- *Wir ließen auf dem Vereinsgrundstück zur Straße hin einen neuen Zaun errichten.*
- *Ein neuer Infokasten wurde aufgestellt.*

Veranstaltungen:

5 Ausflugfahrten in Berlin oder Umgebung 2016+18+20+21+22.

Wintergrillen in 2014,

Matjes + Wurstessen 2013+14+15+18+19+23

Frauenkaffee 2013+14+15+16+18+20+23,

Oktoberfest 2016+19+21+22, + für Okt 23 geplant

Gänsekeulenessen 2017+18,

„Der Sekt muss weg“ 2022+2023,

Kleines Kinderfest im Sep 2023 geplant,

Garagentrödel im Okt 23 geplant