

Kleingartenanlage Falkenhöhe 1932 e. V.

Der Vorstand



Hauptweg 149/150, 13059 Berlin

Telefon: 928 17 47

E-Mail: vorstand-falkenhoeh1932@posteo.de

Im Jahr 1993 führte der Vorstand unseres Vereins eine Umfrage durch. Die Pächter sollten darüber abstimmen, ob sich unsere Anlage in eine Kleingartenanlage im Sinne des BKleingG oder in eine Kleinsiedlung entwickeln soll. Damals entfielen 87 % der Stimmen auf die Option Kleinsiedlung. Das Votum der Falkenhöher wurde auf Bezirksseite nicht verfolgt.

Anstattdessen beauftragte das Bezirksamt Hohenschönhausen das Ingenieurbüro Bauplanungs- und Ingenieurzentrum GmbH (B.I.Z.), um ein Kleingartensanierungskonzept für Falkenhöhe 1932 zu entwickeln. Als Vorarbeit wurde von der B.I.Z. eine Bestandsaufnahme durchgeführt. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und das Sanierungskonzept stellen wir hiermit zur Verfügung. Die Daten sind anonymisiert, daher fehlen einige Seiten. Hinweise darauf finden Sie an entsprechender Stelle. Zudem sind Anmerkungen enthalten. Diese waren bereits schon vorhanden oder sind, bei nachweisbaren Abweichungen des Textes von den tatsächlichen Gegebenheiten, jetzt hinzugefügt worden.

Der Vorstand

KLEINGARTENANLAGEN- SANIERUNG

Projekt

Kleingartenanlage „Falkenhöhe 1932 e.V.“
Berlin - Hohenschönhausen

13059 Berlin

TEIL I

BESTANDSAUFNAHME

Projektnummer

4.1/004/94-001

Berlin, Oktober 1994

Auftraggeber:

Bezirksamt Hohenschönhausen von Berlin
Abteilung Wirtschaft, Umwelt und Finanzen
Amt für Naturschutz und Landschaftspflege
Große-Leege-Straße 103
13055 Berlin

Auftragnehmer:

B.I.Z. GmbH
Bauplanungs- und Ingenieurzentrum
für technischen Umweltschutz
Allee der Kosmonauten 32
12681 Berlin

Inhaltsverzeichnis

Bestandsaufnahme

	Seite
1. Aufgabenstellung.....	3
2. Geschichtliche Entwicklung der Kleingartenanlage „Falkenhöhe 1932 e.V.“	4
2.0. Grundlage bzw. Quellen der Recherche	4
2.1. Aspekte der Kleingartenbewegung	4
2.2. Zur geschichtlichen Entwicklung der Kleingartenanlage	5
2.3. Bau und Nutzung der Lauben.....	6
2.4. Die Lebens- und Wohnsituation in der Kleingartenanlage	7
2.5. Das kulturelle Leben	7
2.6. Der Kleingartenverein „Falkenhöhe e.V.“ im Wandel der Zeiten	8
2.7. Geschichtlicher Abriß der Entwicklung in Zahlen	9
2.8. Ablichtungen von Zeitdokumenten.....	10
3. Standortcharakteristik.....	19
3.1. Lage	19
3.2. Begrenzung	19
3.3. Umfeld	19
3.4. Anbindung an das öffentliche Verkehrs- und Wegenetz	20
4. Fotodokumentation.....	21
5. Zustandsanalyse	83
5.1. Zustandsanalyse Parzellen	83
5.2. Zustandsanalyse Gemeinschaftseinrichtungen.....	89
6. Erfassungsbogen der Gemeinschaftseinrichtungen	91

Sanierungsvorschläge

1. Aufgabenstellung.....	93
2. Vorschläge für Veränderungen der Parzellen.....	94
2.1. Größe der Kleingärten.....	94
2.2. Bebauung	94
2.3. Entsiegelung.....	95
2.4. Einfriedung.....	95
2.5. Fäkalien- und Abwasserentsorgung	95
3. Vorschläge für Veränderungen der Gemeinschaftseinrichtungen	96
3.1. Verkehr	96
3.2. Wege	96
3.3. Ver- und Entsorgung	96
3.4. Vorfluter	97
3.5. Teich.....	97
3.6. Kinderspielplätze.....	97
3.7. Parkplätze für Besucher	97
3.8. Müllstandsflächen	98
3.9. Zentrale Abfallentsorgung bzw. -Verwertung	98
4. Zeichnungen	99

Anhang (Ordner 2)

Anhang A	Erfassungsbögen der Parzellen	A 1
Anhang B	Zeichnungen.....	B 1

1. Aufgabenstellung

- Darstellung der Entwicklung der Kleingartenanlage „Falkenhöhe 1932 e.V.“
- Ermittlung des Bestandes innerhalb der Grenzen der Kleingartenanlage
 - Grundstücksgrenzen
Die Grundstücksgrenzen sind zu vermessen und die Parzellenfläche ist zu ermitteln. Bauart und Zustand der Parzellenumzäunung einschließlich Eingang sind zu bestimmen.
 - Wegeflächen
Die Wege außerhalb der Parzellen sind zu vermessen, der Belag und der Zustand sind zu bestimmen.
 - Bauten
Alle Gebäude einschließlich Schuppen sind zu vermessen sowie nach Verwendungszweck, Bauart und Standort zu bestimmen.
 - Geschützte Bäume
„Geschützte Bäume“ sind nach Arten zu erfassen und der Standort ist zu bestimmen.
 - Sonstige wichtige Anlagen
Für vorhandene zentrale Versorgungsanlagen (Wasser, Strom, Telefon u.a.) ist eine Standortbestimmung vorzunehmen. Die wichtigsten technischen Daten sind anzugeben.
 - Versorgungsleitungen
Der Verlauf der Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Telefon u.a.) ist einschließlich der Anschlüsse an die Parzellen zu erfassen.
 - Kartographische Zusammenstellung
Die vermessenen Positionen sind kartographisch (digital) im Maßstab 1 : 500 darzustellen; als Übersichtsplan im Maßstab 1 : 2000.
- Bewertung des Bestandes nach Kriterien des Bundeskleingartengesetzes
 - Parzellengröße
Die vorhandenen Parzellenflächen sind in Anzahl und Prozent unterteilt nach $\leq 250 \text{ m}^2$, $> 250 \text{ m}^2$ - $\leq 300 \text{ m}^2$, $> 300 \text{ m}^2$ aufzulisten.
 - Bebauung
Die vorhandene Bebauung ist unterteilt nach Haus, Laube, Schuppen und Garage bei Angabe der überbauten Grundfläche aufzulisten. Die Angaben zu Haus und Laube sind nochmals zu gliedern in $\leq 24 \text{ m}^2$ und $> 24 \text{ m}^2$.
 - Wege- und Straßennetz
Wege- und Straßennetz ist insgesamt hinsichtlich Funktion und Zustand zu beurteilen. Beleuchtung und Entwässerung sind mit einzubeziehen.
 - Gemeinschaftsanlagen
Zustand, Effektivität und Nutzbarkeit von vorhandenen Gemeinschaftsanlagen wie Vereinsgebäude, Biotope oder Teiche, Grünanlagen u.a. sind aufzuzeigen und zu erläutern.

2. Geschichtliche Entwicklung der Kleingartenanlage „Falkenhöhe 1932 e.V.“

2.0. Grundlage bzw. Quellen der Recherche

1. Befragung von langjährigen Mitgliedern
2. Information durch Archivmaterial der Heimatmuseen Weißensee und Hohenschönhausen
3. Dokumente der Ämter und Versorgungseinrichtungen
4. Vorhandene Ausarbeitungen von Frau E. [REDACTED]
5. Bildmaterial und Dokumente von Vereinsmitgliedern aus der Zeit der Gründung und den Jahren danach

2.1. Aspekte der Kleingartenbewegung

2.1.1. Allgemeines

Mit der industriellen Entfaltung Deutschlands ging eine rasante Entwicklung der Städte einher. Es entstanden industrielle Ballungsgebiete bisher unbekanntes Ausmaßes.

Das Wohnraumproblem war für viele zum wichtigsten Problem überhaupt geworden. Insbesondere die einfachen Menschen lebten in ärmlichen und oft überbelegten dunklen Mietwohnungen. Tuberkulose, Rachitis und chronische Unterernährung untergruben latent die Gesundheit breiter Bevölkerungsschichten.

Seit Anfang des vergangenen Jahrhunderts erhoben immer wieder progressive Wissenschaftler und Bürgerrechtler warnend ihre Stimme vor diesen Erscheinungen. Ihr besonderes Interesse galt den Kindern und heranwachsenden Jugendlichen. Besonders bekannt wurde der Leipziger Arzt Dr. Schreiber vornehmlich durch seinen Freund und Mitstreiter, den städtischen Schuldirektor, Professor Hausschild. Dieser gründete in Leipzig an seiner Schule einen Verein und schuf nach den theoretischen Erkenntnissen von Schreiber eine Spielwiese für Kinder, der er später kleine Gärten um die Spielwiese für die Eltern der Kinder angliederte.

Das war die Geburtsstunde der Kleingartenbewegung. Den Kindern einen Aufenthalt an der frischen Luft und ein Spielen in der heimatlichen Natur in der Nähe ihrer Familien zu ermöglichen, war das Grundanliegen dieser Spiel- und Freizeitgärten.

In den darauffolgenden Jahren wurden in Deutschland viele Kleingartenvereine nach diesem Muster gegründet.

2.1.2. Die historische Situation in Deutschland 1932

Deutschland befand sich noch immer in der Wirtschaftskrise. Inflation und die Massenarbeitslosigkeit hatten zum Absinken des Lebensstandards geführt.

Die Verelendung breiter Bevölkerungsschichten charakterisierte das gesellschaftliche Bild. Dies bewirkte auch letztendlich eine Polarisierung der politischen Anschauungen. Aber Arbeitsämter und Arbeitslosentreffen waren häufig parteiübergreifende Kommunikationsorte, in denen man seine Sorgen artikulieren und seine Meinung sagen konnte.

In der Befragung älterer Vereinsmitglieder der Kleingartenanlage wurde zum Ausdruck gebracht, daß ihre Eltern auf diese Weise von der Möglichkeit des Erhalts eines Kleingartens erfuhren.

2.1.3 Das Entstehen der Kleingartenanlage am Wartenberger/Falkenberger Luch

Das Luch gehörte seit dem frühen Mittelalter zu den Besitzungen der Rittergüter Wartenberg und Falkenberg. Die Gemarkung wurde land- und forstwirtschaftlich genutzt. Die Feuchtgebiete versuchte man zum Ende des 18., Anfang des 19. Jahrhunderts durch die gezielte Schaffung von Graben- und Fließsystemen zu entwässern (z.B. wurde der geradlinig verlaufende Hechtgraben zum Hauptentwässerungsgraben).

Im 19. Jahrhundert wurde für Berlin die Abwasserentsorgung aufgrund des raschen Anwachsens der Bevölkerung, zu einem sehr wichtigen Problem. Aus diesem Grunde wurde in dem unmittelbaren Berliner Umland Ländereien aufgekauft und als Rieselfeldschläge umgestaltet.

So wurden auch vom Berliner Senat 1873 bzw. 1875 die Rittergüter Wartenberg und Falkenberg erworben und ihre Gemarkungen zu ungefähr dreiviertel ihres Bestandes in das Verrieselungssystem einbezogen. Die Feuchtgebiete können hierfür nicht genutzt werden, aber das vormalige Entwässerungssystem wurde nun als Vorfluter bzw. als Hauptentwässerungsgräben für die Abwasserentsorgung eingesetzt.

Die beiden Dörfer wurden 1920 eingemeindet.

In den 20 er Jahren wurde durch den Senat beschlossen, die an die Feuchtgebiete des Luchs angrenzenden trockenen, noch freien Gebiete als Friedhofsgelände zu verwenden.

Die hydrologischen Bedingungen gestatteten dies jedoch nicht. So entstand der Gedanke, das Brachland in unmittelbarer Nähe des Luchs einer sinnvollen Verwendung zuzuführen. In dem Anliegen, eine Kleingartenanlage in diesem Bereich zu schaffen, sah man die günstigste Lösung.

2.2. Zur geschichtlichen Entwicklung der Kleingartenanlage

2.2.1. Allgemeines

Die Kleingartenanlage wurde im Oktober 1932 auf Beschluß des Senats von Berlin gegründet. In der Tagespresse und in amtlichen Bekanntmachungen wurde über das Vorhaben informiert.

Die drei in Frage kommenden Flurstücke wurden vermessen und parzelliert.

Menschen unterschiedlicher Anschauungen und Bildung fanden sich und erwarben einen Kleingarten. Später wurde dann durch die Kleingartennutzer der Verein der Gartenfreunde „Falkenhöhe“ gebildet.

Viele Gründungsmitglieder waren mit ihren Familien durch Inflation und Wirtschaftskrise in wirtschaftliche Not geraten. Ihre überwiegende Zahl war arbeitslos, einige von Ihnen auch obdachlos und viele unmittelbar von Obdachlosigkeit bedroht.

In dieser Situation war für sie die Parzelle in der Kleingartenanlage neue Hoffnung und ein sinnvoller neuer Anfang.

Mit Engagement und Findigkeit gingen die Besitzer ihrer kleinen Gärten daran, Lauben zu bauen und die Gärten urbar zu machen, um Gemüse und Obst anzubauen. Vor allem ging es ihnen um baldigen Ertrag. Die Eigenversorgung der Familie mit frischen Obst und Gemüse zu verbessern war für alle eines der wichtigsten Anliegen. Auch die Kleintierhaltung war ein sehr wichtiger Aspekt für die Kleingartennutzung. In späteren Jahren hielten einzelne Mitglieder auch Schweine und Kühe, aber das waren dann nun doch die Ausnahmen.

2.2.2. Die Gründung der Kleingartenanlage „Falkenhöhe“

Die Gründungsdokumente sind zur Zeit nicht auffindbar. Auch sind die Gründungsmitglieder sowie der sich damals konstituierte Gründungsvorstand gegenwärtig nicht bekannt. Eine diesbezügliche Anfrage an das Amtsgericht Charlottenburg ergab, daß der Vereinsführer Heinz Schulz am 03.04.1936 beim Amtsgericht den Antrag um Aufnahme des Vereins in das Vereinsregister stellte, aber in der Antragsanmerkung darauf verwies, daß der Verein schon seit Oktober 1932 existierte (Abb. 2.3).

Am 19.10.1938 wurde der Verein mit der Satzung, die von den Mitgliedern am 01.05.1938 beschlossen worden war, unter dem Vereinsleiter Fritz Pahl in das Vereinsregister eingetragen. Über die Gründungsmitglieder und den -vorsitzenden läßt sich zur Zeit nichts in Erfahrung bringen.

Lediglich aus dem Beitragsbuch des Vaters von Herrn E. [REDACTED], Herr Otto [REDACTED], Parzelle [REDACTED] ließe sich schlußfolgern, daß es sich bei dem, in diesem Beitragsheft von 1933/34 aufgeführten Herrn Gimpel auch um den eventuellen Vorstandsvorsitzenden, der den Verein gründete, handeln könnte (Abb. 2.1).

Da die seit Jahren tätigen Vorstände über kein sorgfältig verwaltetes Vereinsarchiv verfügen, lassen sich viele vereinsrelevante Daten und Ereignisse nur schwerlich nachvollziehen, und nur durch die Erzählungen älterer Vereinsmitglieder rekapitulieren.

Aus der Presse und amtlichen Bekanntmachungen erfuhren die ersten Nutzer der „Falkenhöhe“, daß das Gelände, das zum Stadtgut Wartenberg gehörte und vormals als Friedhofsgelände vorgesehen war, nun von der Senatsverwaltung als Kleingärten verpachtet werden sollte.

Das Areal bestand aus den Flurstücken:	75/1	7.660 m ²
	90/1	51.818 m ²
	115	<u>101.000 m²</u>
		160.478 m ²

Von der Senatsverwaltung wurde dieses Gelände unter der Maßgabe aufgeteilt, später einen Kleingartenverein zu gründen.

Es wurden

- 352 Parzellen,
 1 Fest- und Spielwiese - die heutigen Parzellen 88 a-f,
 1 Parkbereich am Teich am Lindenweg

gebildet und der Reihe nach an die Interessenten vergeben. Die Größe der Parzellen war mit ca. 20 Meter Straßenfront, auf ca. 400 - 500 m² festgelegt. Die Eckparzellen an den Wegkreuzungen waren als Doppelparzellen ausgelegt.

2.3. Bau und Nutzung der Lauben

In Übereinstimmung aller Befragten zeigte sich, daß die Kleingartenanlage „Falkenhöhe“ sich nur unter primitivsten Bedingungen entwickeln konnte.

Die Kleingartenanlage entstand auf dem grünen Feld („...eine Wiese voller Margeriten“ - Frau ████████, Parzelle ████████). Eine Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel gab es nicht. Insbesondere für die Baumaterialien, die man sich nur spärlich und nur nach und nach leisten konnte, war der Antransport mehr als problematisch.

In den folgenden Jahren änderte sich diese Situation und es wurde ein Baumaterialiengeschäft ansässig, aber auch dann wurden teilweise, wie in den ersten Monaten, Bretter von Obst- und Fischkisten zum Laubenbau genutzt. Erst wenn wieder etwas Geld angespart war, wurden diese Provisorien durch richtige Bretter ersetzt. Es durfte durch jeden Kleingartennutzer nur eine Laube von ca. 24 m² und ein Schuppen von 6 m² gebaut werden.

Von Anbeginn wurden durch viele Vereinsmitglieder die Lauben in ihren Kleingärten als Dauerwohnungen genutzt. Anfänglich wurde es aufgrund der wirtschaftlichen Situation durch die Ämter stillschweigend geduldet. In den Kriegsjahren war die Laube im Kleingarten jedoch die einzige Möglichkeit für diejenigen, die ausgebombt waren, eine Bleibe zu haben. Auch gefährdeten die Bombenangriffe während der Kriegsjahre die Bewohner in den Kleingärten nicht so stark. Nur einmal wurde die Anlage angegriffen und die Lauben der Parzellen 145 und 146 fielen den Bomben zum Opfer.

In den Nachkriegsjahren bis zum Jahr 1982 wurden die vorhandenen Wohnungen in der Kleingartenanlage wohnraummäßig bewirtschaftet. Es gibt Unterlagen, aus denen die Zuweisung bzw. der Tausch einer Wohnung mit der Unterbringung in der Laube der Kleingartenanlage durch die Abteilung Wohnungswirtschaft des Rates der Stadtbezirkes belegbar ist (Abb. 2.6).

Mit dem wachsenden Lebensstandard wuchs auch der Wunsch, sich mehr Wohnfläche und Wohnkomfort zu schaffen.

Obwohl auch zu Zeiten der DDR alle stationären Bauwerke baubehördlich genehmigt werden mußten, entstanden sehr großzügige Bauten. Dies entsprach dem Wunsch der Kleingartenmitglieder nach einer sinnvollen und erholsamen Freizeitgestaltung. x 3

Die bauliche Entwicklung in den Kleingartenvereinen des VKSK vollzog sich nach den gesamtgesellschaftlichen Gesichtspunkten. Mit der Entwicklung des Lebensstandards wollten die Menschen auch die Annehmlichkeiten in ihrer unmittelbaren Freizeit- und Erholungssphäre verbessern. Die Vorstände und die kommunalen Vertretungen unterstützten diese Wünsche.

- x 1 nachweisbar wurden Lauben in einer Größe von 40 - 42 m² genehmigt.
 x 2 nachweisbar wurden „Ställe“ genehmigt
 x 3 nachweisbar Genehmigung von Wohllauben + Wohngebäude

2.4. Die Lebens- und Wohnsituation in der Kleingartenanlage

Als die Kleingartenanlage 1932 am äußersten Rande von Berlin entstand, gab es keine Infrastruktur. Eine Verkehrsanbindung fehlte vollends. Einkäufe und Behördengänge wurden zu Tageswanderungen. An einen Anschluß an das Versorgungsnetz für Trinkwasser, Gas und elektrisches Licht war nicht einmal zu denken. Alles mußte in eigener Regie, in kleingärtnerischer Initiative organisiert werden.

Als die ersten Gemeinschaftsbrunnen gebohrt wurden, war dies für viele ein ganz besonderes Ereignis. Erst in den späteren Jahren, nachdem man Fuß gefaßt hatte, schafften sich viele Vereinsmitglieder auf Ihren Parzellen ihre eigenen Brunnen. Einzelne bauten sich um ihre Pumpe einen Schuppen, um im Winter die Pumpe vor dem Einfrieren zu schützen.

Die Entsorgung von Müll und Asche mußte ebenfalls durch die Kleingärtner selbst erfolgen. Man behalf sich, indem man nachfolgend immer weitere Gruben auf der eigenen Parzelle aushob und in diese die nicht kompostierbaren Abfälle schüttete. Alle biologischen Abfälle wurden kompostiert. Fäkalien sowie der Mist aus der Kleintierhaltung wurden als Dünger dem Boden im Gartenbereich zugeführt.

Das Wasser der Brunnen war dementsprechend belastet und auf vielen Parzellen nur nach vorherigem Abkochen als Trinkwasser zu verwenden. Der Bau der Trinkwasserleitung 1952/53 entlang dem Hauptweg zur Schule in der Straße 3 ermöglichte für die anliegenden Parzellen ebenfalls den Anschluß an das Trinkwasser-^{x1}netz und brachte diesen Gartennutzern eine erhebliche Entlastung.

Doch erst der Bau der sogenannten Ringwasserleitung in den Jahren 1968/69 unter dem damaligen Vorsitzenden Herrn Eitner, verbesserte für alle Gartennutzer die Lebensbedingungen merklich.

1946/47 wurde im Zusammenwirken von Vorstandsmitgliedern mit der sowjetischen Kommandantur der Anschluß der Kleingartenanlage an die öffentliche Stromversorgung ermöglicht. So wurde letztendlich in schwerer Zeit für die Bewohner der „Falkenhöhe“ ein langersehnter Wunsch Wirklichkeit und die Zeit der Petroleumlampen war vorbei.

2.5. Das kulturelle Leben

Der Verein der Gartenfreunde bildete sich in einer schweren und entbehrungsreichen Zeit. Auch in den folgenden Jahren blieb für die meisten Kleingartenmitglieder das Leben schwierig. Deshalb war für sie die Sicherung der existentiellen Bedingungen wie Unterkunft und der Eigenversorgung mit Obst, Gemüse, Kartoffeln und Erzeugnissen aus der Kleintierhaltung (Eier, Milch, Kaninchenfleisch u.ä.) vorrangig. Aber im selben Zusammenhang ist das Bemühen um ein unterhaltsames kulturelles Vereinsleben durch die Vereinsmitglieder zu nennen. In ihren Artikeln und Ausarbeitungen über die Entwicklung der Kleingartenanlage hat Frau Ehreke, Parzelle 14, langjähriges Vereinsmitglied und engagierte Chronistin der „Falkenhöhe“ die Kulturarbeit der Anfangs- und der unmittelbar zurückliegenden Jahre treffend beschrieben.

Mit viel Fleiß und Initiative wurden die jährlichen Gartenfeste, deren Durchführung schon in der Satzung festgelegt worden war, durch die Vereinsmitglieder in ehrenamtlicher Arbeit organisiert. Es wurden Schausteller, Artisten und Musiker vertraglich gebunden. Selbstverständlich wurden auch durch Mitglieder des Vereins und deren Kinder eigene kulturelle Beiträge einstudiert und zum Gartenfest dargeboten. Für alle Vereinsmitglieder war das dreitägige Gartenfest auf der Festwiese der Anlage der Höhepunkt des Jahres. Alle beteiligten sich an der Vorbereitung und an der Durchführung, und alle hatten Freude und Unterhaltung.

Mit der allgemeinen Anhebung des Lebensstandards verblaßte diese Bereitschaft, sich in die Gemeinschaft selbst einzubringen immer mehr. Die Mitglieder dieses Kleingartenvereins waren in dieser Hinsicht keine Ausnahme. Die eigenen gut eingerichteten "4 Wände" und die Möglichkeit zu reisen oder andere interessante kulturelle Veranstaltungen zu besuchen, wurde für viele weit wichtiger. Rundfunk und vornehmlich Fernsehen boten zunehmend andere Möglichkeiten, sich zu unterhalten. So lastete, wie in vielen anderen Bereichen unseres Landes, die ehrenamtliche und oft zeit- und nervenraubende Vorbereitungs- und Durchführungsarbeit letztendlich auf den Schultern weniger und Unverzagter.

Auch für die Schausteller und Artisten wurde es zunehmend unattraktiver, sich in solchen abgelegenen und zumal nur noch schlecht besuchten Orten zu präsentieren.

Es kam nun auch in der Kleingartenanlage „Falkenhöhe“ so, daß die Fest- und Spielwiese nur noch als Spielwiese für fußballspielende Kinder und Jugendliche interessant war. Dies wiederum wurde von einigen Kleingartennutzern als Ruhestörung empfunden.

So wurden nach 50 Jahren aus der Fest- und Spielwiese - auf Beschluß der Mitgliederversammlung - sechs zusätzliche Kleingartenparzellen, die schnell an bereits sehnsüchtig auf einen Garten wartende Vereinsmitglieder übergeben wurden (Parzellen 88 a-f).

Das 1950 in Gemeinschaftsarbeit erbaute Gebäude für den damaligen Jugendklub wurde schon seit Jahren als Vereinshaus genutzt. Es bot ausreichende Möglichkeit, den veränderten individuellen Wünschen und Bedürfnissen der Mitglieder nach kultureller Vereinsarbeit zu entsprechen.

Interessengemeinschaften, Handarbeitszirkel und speziell Vorträge zu interessierenden Themen bildeten neben der kontinuierlichen Seniorenbetreuung bis in die heutige Zeit den hauptsächlichlichen Inhalt der kulturellen Aktivität des Kleingartenvereins „Falkenhöhe“.

2.6. Der Kleingartenverein „Falkenhöhe e.V.“ im Wandel der Zeiten

Zur Zeit seiner Gründung war der Verein der Gartenfreunde „Falkenhöhe“, aus ihrer wirtschaftlichen Situation heraus, für viele der Wohn- und Erholungsort. Weitab vom großstädtischen Getümmel lebte man hier ein ländliches Leben. Weit über die Hälfte der Vereinsmitglieder waren Dauerbewohner.

Man richtete sich in seinem Garten so gut wie möglich ein - es reichte aber für die meisten nur immer gerade so zum Überleben. Arbeit war nur schwer zu bekommen, aber wenn der eine oder andere eine Anstellung erhielt, mußte er den weiten Weg in Kauf nehmen. Wenn die Arbeit dauerhaft war, zog man unter Umständen auch wieder in die Stadt. Aber besonders in den Kriegs- und Nachkriegsjahren wohnten die Kleingartenmitglieder dauerhaft in ihren Lauben. Das Leben der Frauen war besonders schwer in dieser Abgeschiedenheit.

Die Kindererziehung und Pflege im Krankheitsfall war problematisch. Ein Arztbesuch - auch bei schlechtem Wetter - mußte zu Fuß gemacht werden.

In den Jahren nach 1950 besserte sich die gesundheitliche Betreuung. Auch die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs und mit Lebensmitteln wurde durch den Bau einer Konsum-Verkaufseinrichtung in der Kleingartenanlage (Hauptweg) wesentlich günstiger. Gleichzeitig wurde eine bessere Anbindung der Anlage an das öffentliche Verkehrsnetz durch die Einrichtung einer Buslinie nach Ahrensfelde erreicht.

Mit den Bau- und Erweiterungsmaßnahmen im Rahmen der Stadtentwicklung, wurde die verkehrstechnische Einbindung der Kleingartenanlage wesentlich verbessert. Die S-Bahnerweiterung nach Ahrensfelde über Hohenschönhausen oder die Führung der Straßenbahnlinien 4 und 15 bis nach Falkenberg (ca. 15 Minuten Fußweg von der Kleingartenanlage zur Haltestelle Wendeschleife) führten zur vollen Integration der Anlage in das großstädtische Leben.

Das Wohnen im Grünen und die Fahrt zur Arbeit ließen sich unter diesen Bedingungen gut miteinander verbinden. Obwohl die Zahl der Dauerbewohner sich in den zurückliegenden Jahren verringerte, wuchs die Zahl derjenigen, die in den wärmeren Monaten von Mai bis Oktober ihre Laube dauerhaft bewohnten.

Insbesondere seit 1989 / 1990 wollen viele Kleingartenmitglieder ihre oft massiv gebaute Laube bzw. ihr Wochenendhaus für dauernde Wohnzwecke nutzen.

Zu diesem Zweck wurden Aktivitäten entwickelt und eine Interessengruppe gebildet, die sich zum Ziel gesetzt hat, die Kleingartenanlage zu einer Kleinsiedlung umzugestalten.

† 1

† 1: Der Vorstand unter Frau Tuch führte im Jahr 1993 eine Befragung der Vereinsmitglieder durch, wobei nach der Entwicklung d. Anlage in eine KGA oder eine Kleinsiedlung gefragt wurde. 87% der Stimmen entfiel auf „Kleinsiedlung“

2.7. Geschichtlicher Abriß der Entwicklung in Zahlen

- Juli 1932** Erwerb der Kleingärten durch die späteren Vereinsmitglieder
- Das Land für die Kleingärten wurde vom Senat von Berlin zur Bildung eines Kleingartenvereins verpachtet; es war ein Flurstück, das zuvor als Friedhofsgelände vorgesehen war.
 - Es wurden 352 Parzellen zu ca. 400 m² (ca. 20 m Straßenfront) geschaffen; 1 Bereich von ca. 2000 m² wurde nicht vergeben, sondern als Festplatz vorgesehen (jetzige Parzellen 88a - 88f)
 - ¹ x • Jeder Pächter konnte sofort auf seiner Parzelle mit dem Errichten seiner Laube beginnen - 24 m² Laubenfläche, 6 m² Schuppen
 - Da viele der Pächter arbeitslos waren und zudem von Exmitrierung bedroht oder schon obdachlos waren, lebten viele von Anbeginn an dauerhaft auf ihrer Parzelle (ca. 260) !
- Oktober 1932** Gründung der Kleingartenanlage „Falkenhöhe“ als Verein - eventueller Vereinsvorsitzender Herr Gimpel
- 1932-1933** Bau von Gemeinschaftsbrunnen - später ließen sich viele Mitglieder einen eigenen Brunnen graben - Fa. Mrosceck, Weißensee
- 1933** Mit dem Gleichschaltungsgesetz, wurde der Verein in den Bezirksverband Weißensee e.V. des Reichsverbandes der Kleingartenvereine Deutschlands als Kleingarten-Kolonie „Falkenhöhe“ überführt
- 03.04.1936** Anmeldung zum Eintrag in das Vereinsregister beim Amtsgericht Charlottenburg - Vereinsführer Heinz Schulz
- 01.05.1938** Beschluß der Vereinssatzung zur Anmeldung beim Amtsgericht
- 19.10.1938** Eintragung des Vereins in das Vereinsregister beim Amtsgericht Charlottenburg - Vereinsleiter Fritz Pahl
- 1945** Nutzung der Kleingartenlauben und -häuser als Dauer- bzw. als Notunterkünfte für die Mitglieder oder deren ausgebombte Verwandte
- 1946** Aufstellung von zwei Wehrmachtsbaracken als provisorische Schule an der Straße 3
- 1947-1948** Anschluß der Kleingartenanlage an das öffentliche E-Netz
- 1950** Bau des Jugendclubs und jetzigen Vereinshauses in Eigenleistung der Mitglieder auf den von einer Bombe getroffenen Parzellen 145/146
- 1953** Verlegung der Trinkwasser Leitung für die Schule in der Straße 3 entlang dem Hauptweg - Anschluß vieler Kleingärten am Hauptweg an das Trinkwassernetz
- 1953-1954** Bau und Indienststellung der Schule in der Straße 3
- 1968-1969** Bau der Ringwasserleitung zur Versorgung aller Kleingärten mit Trinkwasser in Eigenleistung der Vereinsmitglieder - Gesamtkosten: 300.000,- Mark
- 1990** Vereinsarbeit im Rahmen des VKSK- Ortsgruppe Wartenberg
- 29.06.1990** Beginn der Vereinsarbeit mit neuer Satzung
- 05.10.1993** Eintragung in das Vereinsregister beim Amtsgericht Charlottenburg

¹ x siehe S. 6

S. 10 - 18 entfernt, da nicht zu lesen

⇒ Kopien von Zeitdokumenten

3. Standortcharakteristik

3.1. Lage

Die Kleingartenanlage „Falkenhöhe 1932 e.V.“ befindet sich am nordöstlichen Stadtrand von Berlin, im Bezirk Berlin-Hohenschönhausen zwischen

- dem Ortsteil Falkenberg (im Osten)
- der Falkenberger Chaussee (im Süden)
- dem Ortsteil Wartenberg (im Westen)
- der Straße 3 (im Norden)

Es umfaßt folgende Flurstücke:

- Flurstück 75/1
- Flurstück 90/1
- Flurstück 115

Das Relief der Kleingartenanlage ist topografisch von Südost her, entlang dem Hauptweg leicht ansteigend. An der Parzelle Nr. 1 beträgt die Höhe über NN 54 m. Auf der Straße 3/Ecke Akazienweg 62,5 m über NN.

3.2. Begrenzung

- Im Osten: befindet sich eine landwirtschaftliche Nutzfläche, z. Z. Brache und im südlichen Teil ein Terrain der Wiederaufforstung
- Im Süden: reicht die Kleingartenanlage mit den Parzellen 1 - 11 in das zu errichtende Feuchtbiotop/Naturschutzgebiet Wartenberger/Falkenberger Luch hinein, angrenzend: Falkenberger Chaussee
- Im Westen: befindet sich eine landwirtschaftliche Nutzfläche - z. Z. Brache, angrenzend: Grüne Trift. Im Bereich der Parzellen 1 - 11 befinden sich die Kleingartenanlagen „Hechtgraben I“ und „Hechtgraben II“
- Im Norden: angrenzend: Straße 3, in deren Anschluß die 28. Grundschule und die Kleingartenanlage „Falkenhöhe II“.

3.3. Umfeld



Das Umfeld der Kleingartenanlage ist in seiner Gesamtheit ein großflächig zusammenhängender landwirtschaftlich geprägter Landschaftsraum, der sich durch die eiszeitliche Bodenbewegung als eine wellige Grundmoränenlandschaft darstellt. Pfuhle und Rinnen sind in die sanftwellige Landschaft eingebettet. Im Süden der Kleingartenanlage befindet sich das Wartenberger/Falkenberger Luch, das durch die Neubau-Wohngebiete Wartenberg und Falkenberg des Bezirkes Hohenschönhausen südlich seine harte landschaftliche Abgrenzung findet.

Das Wartenberger/Falkenberger Luch ist in dem landschaftsplanerischem Konzept des Senates und des Bezirksamtes Hohenschönhausen als zu errichtendes Feuchtbiotop/Naturschutzgebiet angedacht.

Dieser Gesichtspunkt sollte bei einer späteren langfristigen Planung und Gestaltung der Kleingartenanlage mit Beachtung finden.

3.4. Anbindung an das öffentliche Verkehrs- und Wegenetz

- Die Anbindung der Kleingartenanlage an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über:
 - S-Bahn Linie S 75 Wartenberg - Warschauer Str.
 - Straßenbahn Linie 4
 - Straßenbahn Linie 15
 - Bus Linie 154 Ribnitzer Str. - S-Bahnhof Mahlsdorf
 - Bus Linie 159 S-Bahnhof Buch - Ahrensfelde
 - Bus Linie 259 Wartenberg, Siedlung - Malchow
 - Bus Linie 359 Weißensee, Schwarzellenweg - Hohenschönhausen, Marzahner Str.

- Individualverkehr:

Die Zufahrt zur Kleingartenanlage erfolgt über Straße 3 und die Grüne Trift, über den Hauptweg ist die Zufahrt gesperrt. Auf den Wegen Ahornweg/Lindenweg/Akazienweg und Hauptweg ist das Parken grundsätzlich untersagt - Kfz sind auf den Parzellen abzustellen.

Fußgänger und Radfahrer können zusätzlich den von der Falkenberger Chaussee abgehenden Hauptweg benutzen.

S. 21 - 82 fehlen (nicht vorhanden)

Fotodokumentation

5. Zustandsanalyse

5.1. Zustandsanalyse Parzellen

Die Vermessung auf den Parzellen erfolgte manuell. Allgemeine Angaben wurden durch Befragung der Parzellenpächter ermittelt. Die Erfassungsbögen der einzelnen Parzellen und eine Übersicht wichtiger Kennwerte befinden sich in Anlage A. Eine Übersichtszeichnung der Parzellennutzung und der Bestandsplan sind in Anhang B zu finden.

Folgende Parzellen waren nicht begehbar:



Die Bebauung dieser Parzellen wurde von den aktuellen Stadtkarten in den Bestandsplan übernommen.

5.1.1. Ergebnisse der Bestandsaufnahme

Gesamtfläche:

Die Fläche der KGA setzt sich wie folgt zusammen:

Parzellen	143.926,9 m ²
Gemeinschaftsflächen	<u>14.245,0 m²</u>
Gesamtfläche	<u>158.171,9 m²</u>

Das Verhältnis der Flächen, die von Parzellen belegt ist, zu den Gemeinschaftsflächen zeigt Abb. 5.1

- 1 Flächen der Parzellen
- 2 Gemeinschaftsflächen

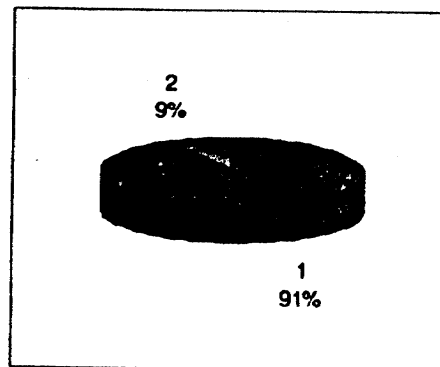


Abb. 5.1 Verhältnis von Parzellenflächen zu Gemeinschaftsflächen.

Die gesamte Fläche ist nach Flurstücken folgendermaßen unterteilt:

Flurstück 75/1	4.942,7m ²	7.600
Flurstück 90/1	56.085,5m ²	51.810
Flurstück 115	97.143,7m ²	101.000
		<u>160.470</u>

Parzellenfläche

In der KGA „Falkenhöhe“ sind 347 Grundstücke parzelliert. Die mittlere Fläche je Parzelle beträgt 414,1 m². Die Fläche der kleinsten Parzelle beträgt 208,5 m² (Parz. 136), die der größten 758,1 m² (Parz. 87).

Eine Übersicht der Verteilung der Parzellengrößen ist in Abb. 5.2 dargestellt.

1	<300 m ²	1
2	>300 m ²	5
3	>350 m ²	108
4	>400 m ²	200
5	>450 m ²	15
6	>500 m ²	12
7	>600 m ²	5
8	>700 m ²	1

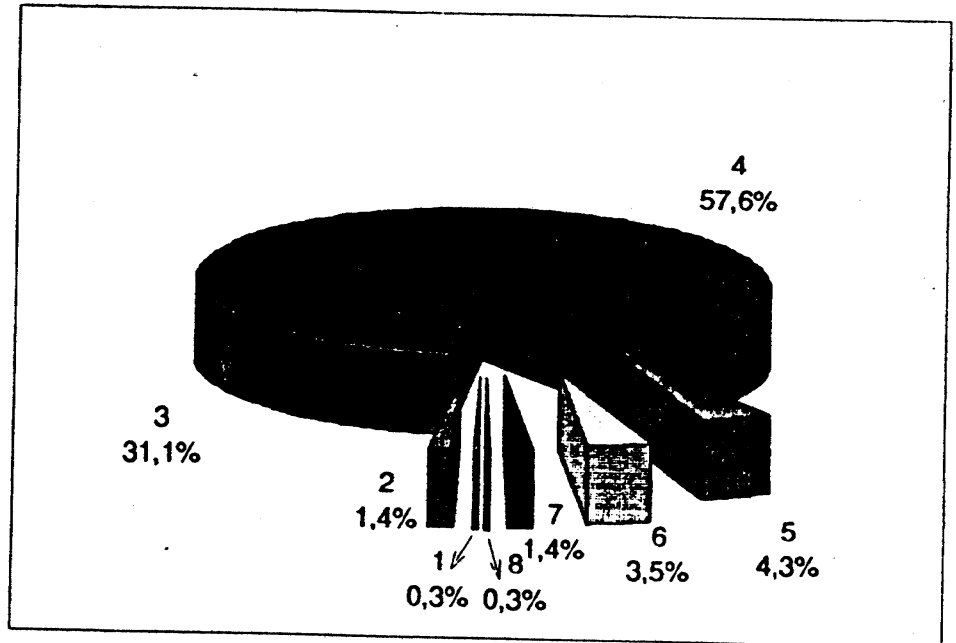


Abb. 5.2 Parzellengrößen

Bebauung

Die Abb. 5.3 zeigt die Bauweise des Hauptgebäudes der einzelnen Parzellen. Teilweise sind auch Nebengebäude wie Schuppen oder Garage in Massivbauweise errichtet.

Massivhaus	189
Bungalow/Laube	156
ohne	2

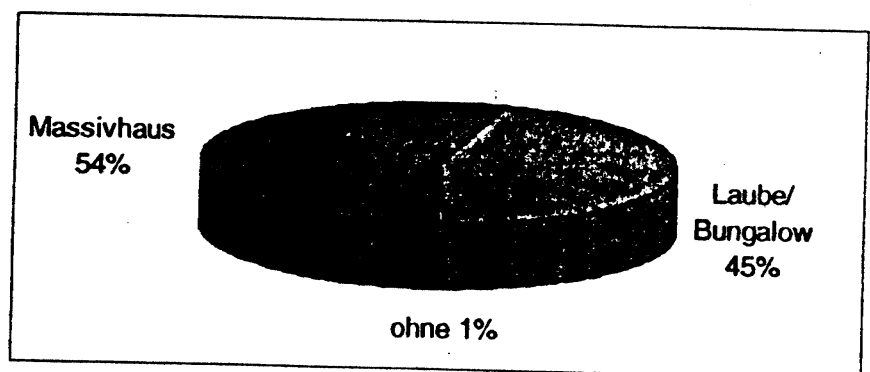


Abb. 5.3 Bebauung

Die mittlere Größe der bebauten Fläche (laut Bundeskleingartengesetz - BKleingG - Laube und überdachter Freisitz) beträgt 52,9 m². Der größte ermittelte Wert ist 137,6 m² (Parz. 182).

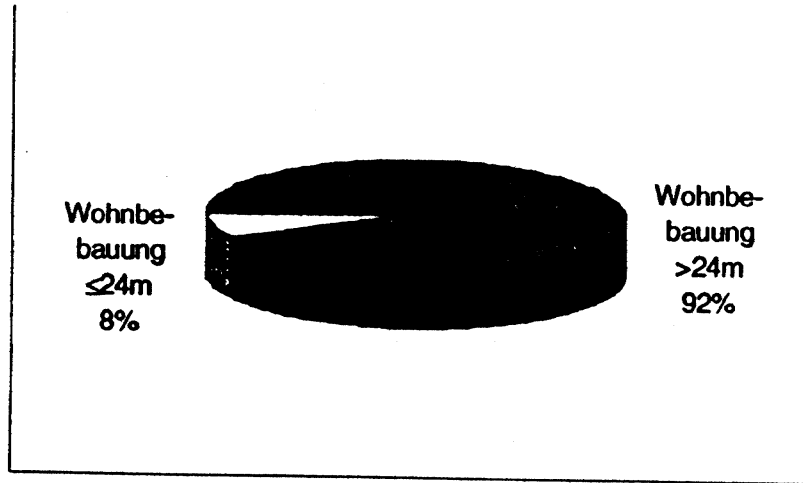


Abb. 5.4 Größe von Laube und überdachtetem Freisitz

Die durchschnittliche Größe von Schuppen bzw. Werkstatt beträgt 22,2 m² je Parzelle. Eine Garage ist im Durchschnitt 19,6 m² groß. Die Abb. 5.5 gibt Aufschluß über das Vorhandensein von Schuppen und Garage.

Schuppen	287
Garage	63

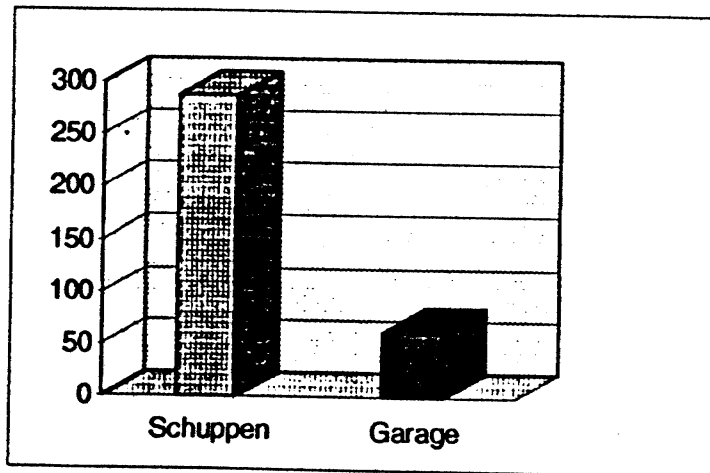


Abb. 5.5 Vorhandensein von Schuppen und Garage

Aus Abb. 5.6 ist der prozentuale Anteil der gesamten bebauten Fläche von der Gesamtfläche zu entnehmen.

Bebaute Fläche	25.967,3 m ²
Versiegelte Fläche	16.308,5 m ²

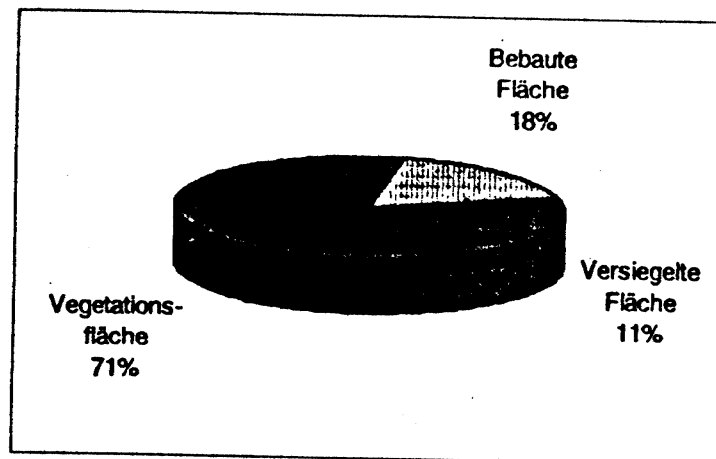


Abb. 5.6 Anteil der bebauten und versiegelten Fläche

Versiegelung

Der Anteil der versiegelten Flächen auf den Parzellen ist relativ hoch (siehe Abb. 5.6). Dies erklärt sich einerseits aus dem hohen Anteil von Dauer- und Sommerbewohnern und andererseits aus der Notwendigkeit eines Pkw-Stellplatzes.

Einzäunung

Die Darstellung in Abb. 5.7 gibt Aufschluß über die Anteile der verschiedenen Arten der Einzäunung.

Zäune verschiedenster Art	75 %
Hecken	14 %
ohne	11 %

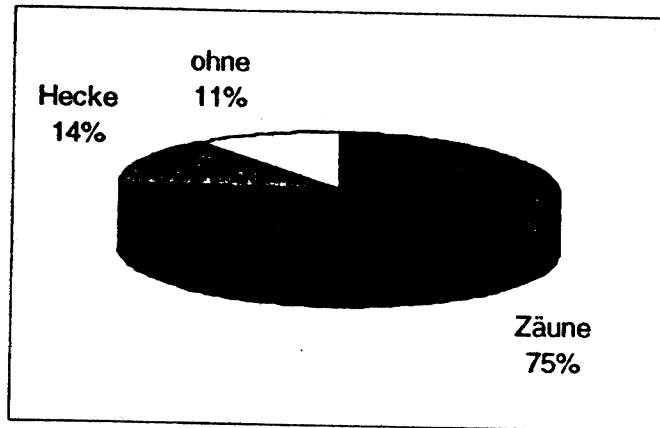
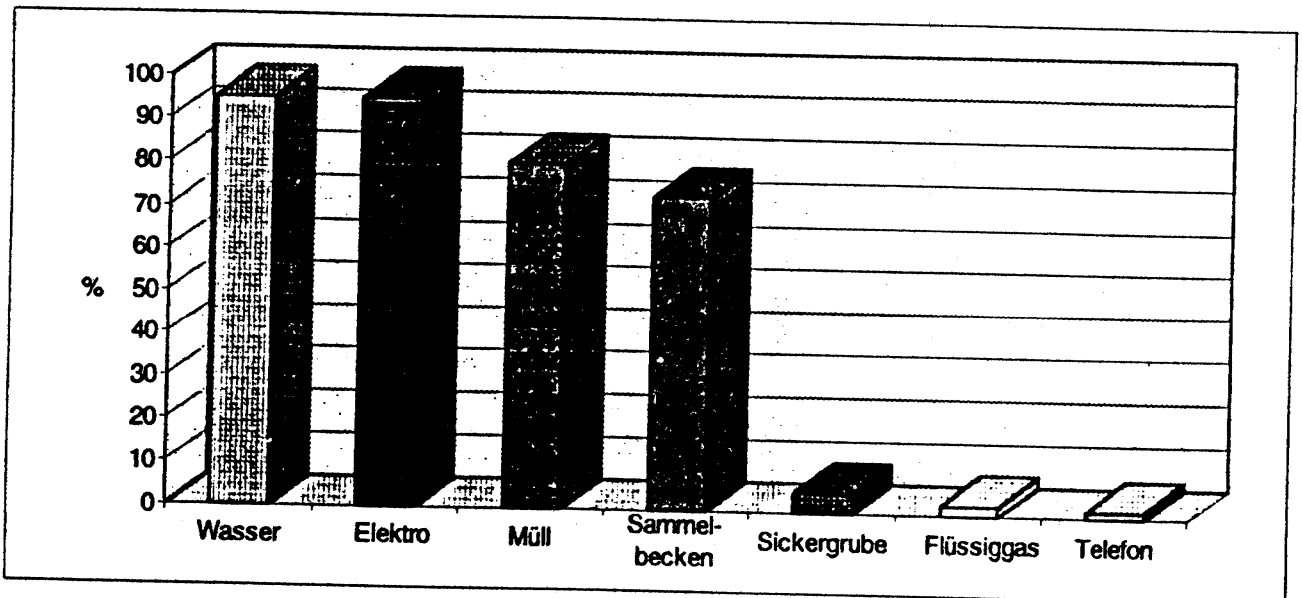


Abb. 5.8 Einzäunung

Ver- und Entsorgung

In der KGA „Falkenhöhe 1932 e.V.“ ist der Versorgungsgrad der Parzellen mit den wichtigsten Medien sehr hoch. Die einzelnen Anteile sind Abb. 5.8 zu entnehmen.



Wasseranschluß	330	Sickergrube	17
Elektroanschluß	330	Flüssiggas	9
Müllentsorgung	279	Telefonanschluß	6
Abflußloses Sammelbecken	254		

Abb. 5.8 Ver- und Entsorgung

Geschützte Bäume

Die Anzahl der Parzellen, auf denen sich geschützte Bäume entsprechend der Berliner Baumschutzverordnung befinden, beträgt 113 (Abb. 5.9). Insgesamt befinden sich 225 geschützte Bäume in der Anlage. Die Standorte dieser Bäume sind im Bestandsplan (Anlage B) verzeichnet.

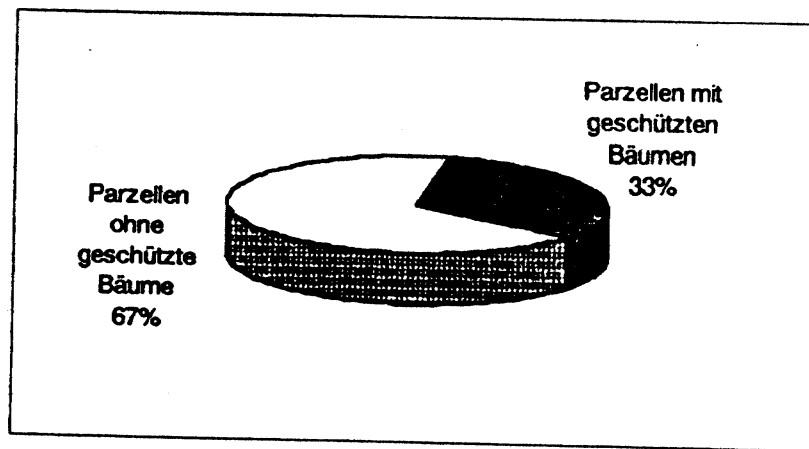


Abb. 5.9 Anteil der Parzellen mit geschützten Bäumen

Nutzung

Die Einteilung der Parzellen nach der Art der Nutzung gibt Abb. 5.10 wieder. Fast die Hälfte der Pächter sind Sommerbewohner, der Anteil der Dauerbewohner ist relativ hoch. Die örtliche Verteilung der unterschiedlichen Nutzer ist in Anhang B dargestellt.

Dauerbewohner	56
Sommerbewohner	156
Wochenendnutzer	133
ohne Angaben	2

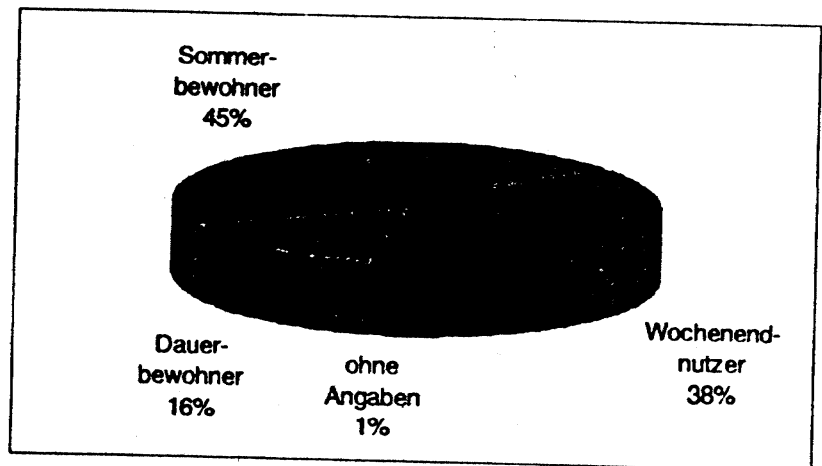


Abb. 5.10 Nutzung

5.1.2. Bewertung des Bestandes nach BKleingG

Nach BKleingG ist die maximale Größe einer Parzelle mit 400 m² angegeben. Diese wird bei 233 Parzellen überschritten (siehe Abb. 5.11).

Parzellengröße ≤ 400 m ²	114
Parzellengröße > 400 m ²	233

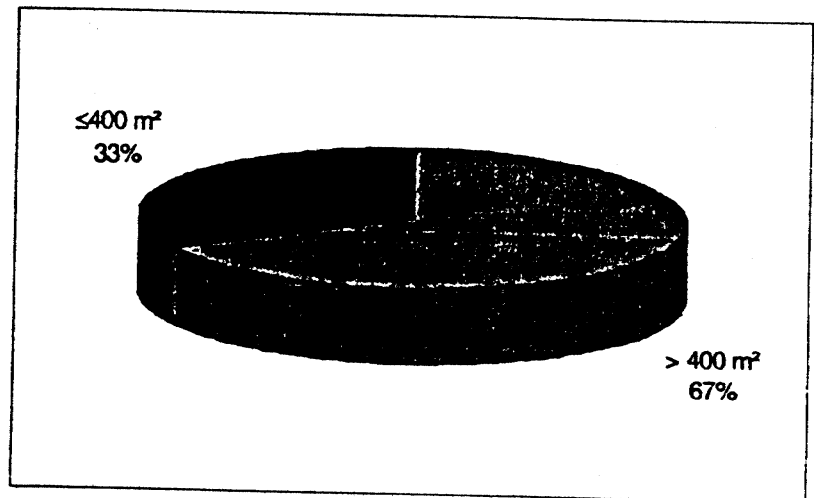


Abb. 5.11 Parzellengröße

Der Berliner Richtwert (Senatsbeschuß) besagt, daß 250 m² nicht wesentlich überschritten werden sollen. Diese Größe würde nur von einer Parzelle eingehalten werden.

Zwingend vorgeschrieben wird im BKleingG die maximale Größe der Wohnbebauung (Laube und überdachter Freisitz) mit 24 m². Diese Größe ist nur in wenigen Parzellen erfüllt (Abb. 5.4.).

Größere, jedoch rechtmäßig errichtete Bauten genießen Bestandsschutz (§ 20 a Abs. 7 BKleingG).

Nach § 3 Abs. 2 BKleingG dürfen die Gebäude nicht zum ständigen Wohnen geeignet sein. Indizien, die dem entgegenstehen, sind z. B. eine fest installierte Gasheizung, Telefonanschluß und oft auch Elektroanschluß. Diese Indizien weisen in der Kleingartenanlage „Falkenhöhe 1932 e.V.“ die meisten Parzellen auf (vergleiche Abb. 5.8). Laut Einigungsvertrag besteht jedoch Bestandsschutz (§ 20 a Abs. 8 BKleingG).

§ 1 Abs. 1 BKleingG schreibt eine „Kleingärtnerische Nutzung“ vor (Zweckbestimmung). Dem können einerseits eine ausschließliche Bepflanzung mit Rasen und Ziersträuchern, andererseits auch eine übermäßige Bebauung und Versiegelung der Parzellenfläche entgegenstehen.

5.2. Zustandsanalyse Gemeinschaftseinrichtungen

Die Vermessung der äußeren Begrenzungen der Kleingartenanlage sowie der Wege wurde mit einem Theodolit durchgeführt und computerunterstützt ausgewertet. Der Erfassungsbogen der Gemeinschaftseinrichtungen ist in Anhang A zu finden.

5.2.1. Ergebnisse der Bestandsaufnahme

Die Kleingartenanlage ist nach klaren planerischen Gesichtspunkten aufgebaut. Die Kleingartenanlage „Falkenhöhe 1932 e.V.“ ist eine Anlage mit Einzelgärten, einem Vereinshaus, einer öffentlichen Gaststätte und öffentlichen Wegen.

Straßen und Wege

Das Straßen- und Wegenetz ist im erforderlichen Maße ausgelegt, dadurch ist eine gute Erreichbarkeit der Kleingärten gewährleistet. Die Grüne Trift und die Straße 3 sind wesentlich breiter als die zur Kleingartenanlage gehörenden Wege (Ahorn-, Haupt-, Linden-, Akazien- und der Querweg). Das Straßen- und Wegenetz weist Schäden auf, die nach Möglichkeit komplex saniert werden sollten, denn das Ausbessern der unbefestigten Straßen mit Betonschotter ist nur eine Notmaßnahme. Die Fläche der zur Kleingartenanlage gehörenden Wege beträgt 12.153,9 m².

Gaststätte

Die Anlage verfügt über eine öffentliche Gaststätte, die privat verpachtet wird. Das Gaststättengelände ist sehr gepflegt, es besitzt eine Fläche von ca. 800 m². Der Zustand des Geländes ist gut; das Dach erscheint sanierungsbedürftig.

Vereinshaus

Das Gelände des Vereinshauses ist sehr stark versiegelt. Außerdem befinden sich am Vereinshaus betonierte Laderampen. Dieser Zustand resultiert aus der früheren Nutzung des Geländes als Konsum-Verkaufsstelle. Für eine Nutzung als Vereinshaus ist der bauliche Zustand jedoch ungeeignet.

Müllstandsflächen

Die Entsorgung des Hausmülls erfolgt durch die Berliner Stadtreinigung (BSR) auf vertraglicher Grundlage über den Vorstand der KGA. Biologisch abbaubare Siedlungsabfälle werden auf den meisten Parzellen kompostiert bzw. vereinzelt ebenfalls durch die BSR entsorgt.

In der Anlage befinden sich zwei Stellplätze zum Leeren der Mülltonnen. Die Fläche am Querweg (vor Parzelle 136) ist unbefestigt und in einem schlechten Zustand. Die zweite Müllstandsfläche befindet sich an der Grünen Trift und mißt nur 7 m². Deshalb wird zusätzlich der Straßenrand der Grünen Trift genutzt, der sich außerhalb des eigentlichen Geländes der Kleingartenanlage befindet. Auf den Müllstandsflächen befinden sich je ein Müllhaus, diese werden nicht mehr genutzt.

Parkplätze

Als Parkplatz wird die Fläche am Querweg (vor Parzelle 136) genutzt. Da diese gleichzeitig als Müllstandplatz verwendet wird, ist die Benutzung sehr eingeschränkt. Parkmöglichkeiten sind außerdem auf der Grünen Trift und der Straße 3 vorhanden.

Teich

Der in der Anlage vorhandene Teich ist von 5 Parzellen umschlossen; er ist nicht öffentlich zugänglich. Sein Zustand ist sehr schlecht (Verschlammung).

Öffentliche Ver- und Entsorgung

- Wasserversorgung:** Die Kleingartenanlage wird von einer Ringhauptleitung der städtischen Wasserbetriebe durchzogen (Hauptweg). Die Versorgung der Parzellen, die sich nicht am Hauptweg befinden, wird durch eine vereinseigene Ringwasserleitung sichergestellt, die über zwei Anschlußstellen am Hauptweg und eine Anschlußstelle an der Straße 3 mit der Ringhauptleitung verbunden ist. Die Ringwasserleitung der Kleingartenanlage ist veraltet (Verlegung 1968/69) und dringend erneuerungsbedürftig. Eine Übersicht der Wasserversorgung ist im Anhang B enthalten.
- Elektroenergie:** Die Kleingartenanlage ist vollständig an das öffentliche Elektroenergienetz angeschlossen. Die Anbindung der Parzellen an das Netz der BEWAG erfolgt über Freileitungen. Die Masten, die sich sowohl entlang der Wege, als auch auf den Parzellen befinden, sind morsch. Teilweise wurden die Anschlüsse der Parzellen zu den Freileitungen als Erdkabel ausgeführt.
- Beleuchtung:** Als Träger der Leuchten dienen die Masten der Elektroenergieversorgung. Die Beleuchtung wird als ausreichend eingeschätzt.
- Telefon:** Es sind nur wenige Telefonanschlüsse vorhanden (siehe Abb. 5.9). Vor dem Vereinshaus befindet sich ein öffentlicher Münzfernsprecher. Die Pläne der Telekom befinden sich im Anhang B.
- Abwasser:** Abwasserleitungen existieren nicht.
- Fernwärme:** Eine Versorgung der Kleingartenanlage mit Fernwärme erfolgt nicht.
- Gas:** Die Kleingartenanlage ist nicht an das Versorgungsnetz der GASAG angeschlossen.

5.2.2. Bewertung des Bestandes nach BKleingG

Das BKleingG definiert eine „Kleingartenanlage“ als Zusammenfassung von Kleingärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen (§ 1 Abs. 1). Die Kleingartenanlage „Falkenhöhe 1932 e.V.“ verfügt über solche Einrichtungen, wie gemeinschaftliche Wege, ein Vereinshaus, eine öffentliche Gaststätte, einen Teich (jedoch nicht öffentlich zugänglich) und Parkplätze. Somit sind die Anforderungen des BKleingG erfüllt. Weitere Gemeinschaftsflächen, z. B. ein Spielplatz, allgemeine Erholungsflächen oder weitere Parkplätze, wären aber wünschenswert.

KLEINGARTENANLAGEN- SANIERUNG

Projekt Kleingartenanlage "Falkenhöhe 1932 e.V."
Berlin - Hohenschönhausen
13059 Berlin

TEIL II **SANIERUNGSVORSCHLÄGE**

Projektnummer 4.1/004/94-002

Berlin, Oktober 1994

Auftraggeber:

Bezirksamt Hohenschönhausen von Berlin
Abteilung Wirtschaft, Umwelt und Finanzen
Amt für Naturschutz und Landschaftspflege
Große-Leege-Straße 103
13055 Berlin

Auftragnehmer:

B.I.Z. GmbH
Bauplanungs- und Ingenieurzentrum
für technischen Umweltschutz
Allee der Kosmonauten 32
12681 Berlin

1. Aufgabenstellung

- Untersuchung auf Möglichkeiten,
 - a) die Parzellen auf eine Größe von 250 m zu verkleinern;
 - b) die Parzellengröße entsprechend Bundeskleingartengesetz zu verändern.
- Vorschläge über die Veränderung bzw. Einbindung von zusätzlichen Gemeinschaftseinrichtungen gem. Bundeskleingartengesetz, um die Kleingartenanlage als Naherholungsgebiet attraktiver zu machen - unter evtl. Einbeziehung des Umfeldes.
- Gestaltung der Wege- und Straßenflächen sowie ihre Anbindung an das öffentliche Straßennetz; Schaffung zusätzlicher Pkw-Stellplätze.
- Betrachtungen zu einer effektiven Medienver- und Entsorgung einschließlich der öffentlichen Beleuchtung im Bereich der Kleingartenanlage.
- Die Ausarbeitungen sind textlich und kartographisch (Maßstab 1 : 500; als Übersichtsplan im Maßstab 1 : 2000) darzustellen (die Unterlagen sind auch in digitalisierter Form zu übergeben).

2. Vorschläge für Veränderungen der Parzellen

Die Vielzahl der Parzellen weist unterschiedliche Merkmale auf, die sich im Laufe der Entwicklung der Kleingartenanlage herausgebildet haben. Das betrifft sowohl

- als auch
- die Größe der Grundstücke
 - die Bebauung und
 - die Versiegelung der Gartenwege und -plätze
- sowie
- die Zaungestaltung.

2.1. Größe der Kleingärten

Da einige Parzellen in der Größenordnung weder dem Berliner Richtwert (250 m²) nach dem § 3 (1) BKleingG (max. 400 m²; Empfehlung: 350 ± 50 m²) entsprechen, ist eine Teilung der betreffenden Grundstücke in Betracht zu ziehen, wenn die Bebauung dem nicht entgegensteht (siehe Sachenrechtsänderungsgesetz).

Eine Verkleinerung von Parzellen ist unter Beachtung § 20 a BKleingG möglich

- bei Aufgabe durch den Pächter
- bei Kündigung durch den Verpächter,
- nach Ableben des Pächters.

Zur Reduzierung der Fläche geeignet erscheinen folgende Kleingärten:

- a) Halbierung:
- Doppelgrundstücke [REDACTED]
 - Einzelgrundstück [REDACTED]
 - Doppelgrundstück [REDACTED]
- b) aus zwei werden drei Parzellen:
- Grundstücke [REDACTED]
 - Grundstücke [REDACTED]
 - Grundstücke [REDACTED]
 - Grundstücke [REDACTED]
 - Grundstücke [REDACTED]
 - Grundstücke [REDACTED]

Bei der Teilung der Parzellen ist die Grenzziehung in jedem Einzelfall individuell zu klären.

2.2. Bebauung

Historisch gewachsen ist die Bebauung in den Kleingärten. Die überwiegende Anzahl der Gebäude hat eine größere Grundfläche, als im § 3 (1.) BKleingG festgelegt ist. Sowohl Lauben in einfacher Ausführung als auch Massiv-Häuser mit einigem Komfort sind anzutreffen. Gemäß § 20 a BKleingG und Sachenrechtsänderungsgesetz gilt für die Gebäude Bestandsschutz.

Der Bauzustand ist sehr unterschiedlich:

- einfache Lauben in Holzausführung aus den Gründerjahren der Anlage sind z. T. überholungsbedürftig;
- die Mehrzahl der Bauten (Massiv-Häuser, Holzbungalows) befindet sich im guten bis sehr guten Zustand;
- einige wenige Gebäude sind baufällig bzw. Ruinen (z. B. auf Parzelle [REDACTED]).

Vom Vorstand der Kleingartenanlage und vom Bezirksverband der Kleingärtner sollte durchgesetzt werden, daß die betreffenden Bauwerke ordnungsgemäß instand gesetzt bzw. abgerissen werden (z. T. Einsturzgefahr!).

2.3. Entsiegelung

In vielen Kleingärten sind Wege und Flächen mit Beton sowie verfugten Platten und verfugtem Pflaster versiegelt. Das betrifft sowohl die Hauptwege, Garagenzufahrten und Pkw-Stellplätze, als auch als Freisitze genutzte Flächen.

Es ist erforderlich, Parzellen mit besonders hohem Versiegelungsgrad (Einzelheiten sind den Erfassungsbögen zu entnehmen) in nächster Zeit schrittweise zu entsiegeln.

Das könnte z. B. geschehen bei:

<u>Versiegelte Fläche</u>	<u>Entsiegelungs-Vorschlag</u>
Garagenzufahrten	Rasengittersteine / Schottersteine
Pkw-Stellplätzen (Tenne)	wassergebundene Schotterdecke
Hauptwegen	Plattenbelag im losen Verbund
Nebenwegen (und zwischen den Beeten)	Zurückführung zur natürlichen Oberfläche
Freisitzen	unverfugter Plattenbelag

2.4. Einfriedung

Die Einfriedungen (einschließlich Türen und Tore) an öffentlichen Straßen und Wegen sollten ständig im ordnungsgemäßen Zustand sein, keinerlei Defekte aufweisen und einen entsprechenden Farbanstrich (Metallzäune) erhalten. Holzzäune sollten mit einem Holzschutzmittel versehen sein.

Lebende Hecken an öffentlichen Straßen und Wegen müssen einen Einblick in die Kleingärten gewähren, d. h. die Höhe sollte 1,1 - 1,2 m nicht überschreiten. Bei gemischter Einfriedung (Zäune, Hecken) an einem Wegeabschnitt sollte die Schnitthöhe der Zaunhöhe angeglichen werden. Zwischen den Parzellen sollte die Abgrenzung der Gärten zwischen den jeweiligen Nachbarn individuell abgestimmt werden, wobei für die Rückfront eine größere Heckenhöhe empfohlen wird. Beim Rückschnitt der lebenden Hecken ist auf den Vogelschutz (Heckenbrüter) zu achten. Empfehlenswert für den Rückschnitt wäre eine einheitliche Regelung durch den Vorstand der Kleingartenanlage.

2.5. Fäkalien- und Abwasserentsorgung

In einem Teil der Parzellen erfolgt die Fäkalien- und Abwasserentsorgung mittels Sickergruben (s. Erfassungsbögen).

Die Stilllegung und Beseitigung der Sickergruben sollte im Hinblick auf das angrenzende geplante Landschaftsschutzgebiet kurzfristig veranlaßt werden. Als Ersatz sind abflußlose Sammelbecken sowie der spätere Anschluß aller Parzellen an das öffentliche zentrale Abwassernetz vorzusehen.

3. Vorschläge für Veränderungen der Gemeinschaftseinrichtungen

Bei der Bearbeitung dieses Themas sind übergeordnete Planungen (wie z. B. die vorgesehene Gestaltung der Straße "Grüne Trift" als Fuß- und Radwanderweg) sowie die Anbindung der Kleingartenanlage an das öffentliche Straßennetz (u.a. für Ver- und Entsorgung sowie für Havarie- und Notfälle) zu beachten. Weiterhin sind Maßnahmen, die Schachtarbeiten auf den Wegen der Anlage erfordern (für Erneuerung der Trinkwasserleitungen incl. der vereinseigenen Ringleitung, Drainage- und Abwasserleitungen sowie für Kabelverlegungen der BEWAG und der Telekom), für die Reihenfolge der Sanierungsarbeiten ausschlaggebend. Ohne Beachtung von Prioritäten werden folgende Sanierungsvorschläge unterbreitet:

3.1. Verkehr

- Verhinderung des allgemeinen Durchgangsverkehrs, generelle Zu- und Abfahrt nur über die Straße 3;
- Einführung eines Einbahnstraßensystems;
- Sperrung der Straße "Grüne Trift" für den Fahrzeugverkehr und Deklaration als Fuß- und Radwanderweg;
- Anlegen von Bodenwellen auf den Wegen zur Verkehrsberuhigung;
- Einsatz von starren und umlegbaren Pollern zur Verhinderung von wilden Durchfahrten;
- Einschränkung des Lkw-Verkehrs durch optimale Platzierung der Müllstandsflächen (z. B. an der Straße 3 oder im Zentrum der Anlage) sowie durch Anschluß der Anlage und aller Parzellen an das öffentliche Abwassernetz, dadurch entfällt die Fäkalienentsorgung von Lkw-Spezialfahrzeugen;

- Sicherung der Feuerwehr-Zufahrtswege;

Da die Feuerwehr kürzeste Angriffswege fordert (also auch von der Falkenberger Chaussee über den Hauptweg und von Wartenberg über die "Grüne Trift") sind diese Zufahrten

- durch besondere Beschilderung zu kennzeichnen
- durch geeignete Maßnahmen zugänglich zu machen (umlegbare Poller).

3.2. Wege

- Neue Oberflächengestaltung aller Wege der Anlage

Material: Wassergebundene Schotterdecke (Tenne) kombiniert mit Rasengittersteinen als Fahrspuren
(Kosten: Rasengittersteine ca. 49,- DM/m²
Tenne ca. 53,- DM/m²)

- der z. Z. asphaltierte Hauptweg sollte entsiegelt und in diese Maßnahme mit einbezogen werden
- auf Niveaugleichheit der Wegeoberflächen mit Straßenkappen von Hydranten, Wasserschiebern, Abdeckungen von Wassereinläufen etc. muß dabei unbedingt geachtet werden;
- Bodenwellen sind einzuordnen;
- die Oberflächenentwässerung ist mittels Drainagen zu gewährleisten;
- bei allen Wegesaniierungsmaßnahmen ist von der Voraussetzung auszugehen, daß aus Kostengründen Ver- und Entsorgungsleitungen vorher unterirdisch verlegt sein sollten.

3.3. Ver- und Entsorgung

- Erneuerung der Trinkwasserleitungen (Haupt- und Ringleitung);
- Drainage zur Oberflächenentwässerung (Entscheidung nach Vorliegen des hydrologischen Gutachtens);
- Fäkalien- und Abwasserentsorgung durch Anschluß an das öffentliche Abwassernetz;
- Elektroenergieversorgung:
da viele Holzmasten der bestehenden Freileitungen morsch sind, ist eine generelle Erneuerung erforderlich, es bietet sich das Verlegen von Erdkabeln an;

- Straßenbeleuchtung:
diese sollte in Verbindung mit der Sanierung der Elektroenergieversorgung neu installiert werden;
- Telefonleitungen sollten ebenfalls über Erdkabel realisiert werden. Zu beachten ist, daß zusätzliche öffentliche Münzfernsprecher bereitgestellt werden sollten.

Die obengenannten Sanierungsmaßnahmen sind von den zuständigen Versorgungsbetrieben (BEWAG, Telekom, Wasserbetriebe) zu projektieren. Es ist jedoch stets darauf zu achten, daß Abdeckungen von Einstiegschächten niveaugleich mit der Straßendecke sein müssen.

Kurzfristig ist der Einstieg vor der Parzelle 136 abzusenken (Unfallgefahr!).

3.4. Vorfluter

Die volle Funktionstüchtigkeit des Vorfluters muß wieder hergestellt und auf Dauer abgesichert werden. Eine Befestigung z. B. mit Rasengittersteinen bietet sich an.

Es ist vom Vorstand der Kleingartenanlage zu prüfen, ob der Vorfluter als Gemeinschaftseinrichtung zu betrachten ist.

3.5. Teich

Zwei Varianten werden vorgeschlagen:

Variante 1: Die Fläche des Teiches wird anteilmäßig den fünf angrenzenden Parzellen zugeschlagen.

Variante 2: Der Teich wird öffentlich zugänglich gemacht, vorzugsweise über die Parzelle 178a am Lindenberg, eine Sanierung des Teichs wird erforderlich (Belüftung).

- die Fläche der Parzellen 178a wird ganz oder teilweise öffentliches Land (Grünfläche),
- ein frei zugänglicher Uferstreifen um den gesamten Teich kann durch geringfügige Verkleinerung der angrenzenden Parzellen (156 - 158 und 179) erreicht werden,
- durch Aufstellen von Bänken wird ein Erholungsbereich geschaffen.

3.6. Kinderspielplätze

Mögliche Varianten:

Variante 1: Auf dem Grundstück der Parzelle 136 (siehe Punkt 4.).

Variante 2: Hinter dem Vereinshaus mit teilweiser Nutzung der Parzelle 186 (siehe Punkt 4.).

Variante 3: Hinter dem Vereinshaus bei Abriß des Geräteschuppens (siehe Punkt 4.).

Variante 4: Auf jeder frei werdenden Parzelle oder als Teil einer halbierten Parzelle möglichst nahe Straße 3, jedoch mindestens in 20 m Entfernung von der Straße.

Anmerkung: Die Kosten für einen Kleinkinderspielplatz (bis zu 6 Jahren) bei etwa 300 m² Spielfläche mit einem Sandkasten und vier Spielgeräten betragen ca. 30 TDM.

3.7. Parkplätze für Besucher

Variante 1: Auf dem Grundstück der Parzelle 136 (15 Stellplätze).

Variante 2: Auf einem Teil des Grundstücks der Parzelle 136 in Kombination mit Spielplatz oder Müllstandsfläche (5 Stellplätze).

Variante 3: Vor dem Vereinshaus (7 Stellplätze).

Variante 4: Hinter dem Vereinshaus (25 Stellplätze).

3.8. Müllstandsflächen

Die nicht mehr genutzten Müllhäuser vor den Parzellen 136 und 243 sollten abgerissen werden. Als Varianten für Müllstandsflächen werden vorgeschlagen:

Variante 1: Vor Parzelle 136, evtl. in Kombination mit Parkfläche.

Variante 2: Auf einem Teil des Grundstücks der Parzelle 243 bis zum Vorfluter.

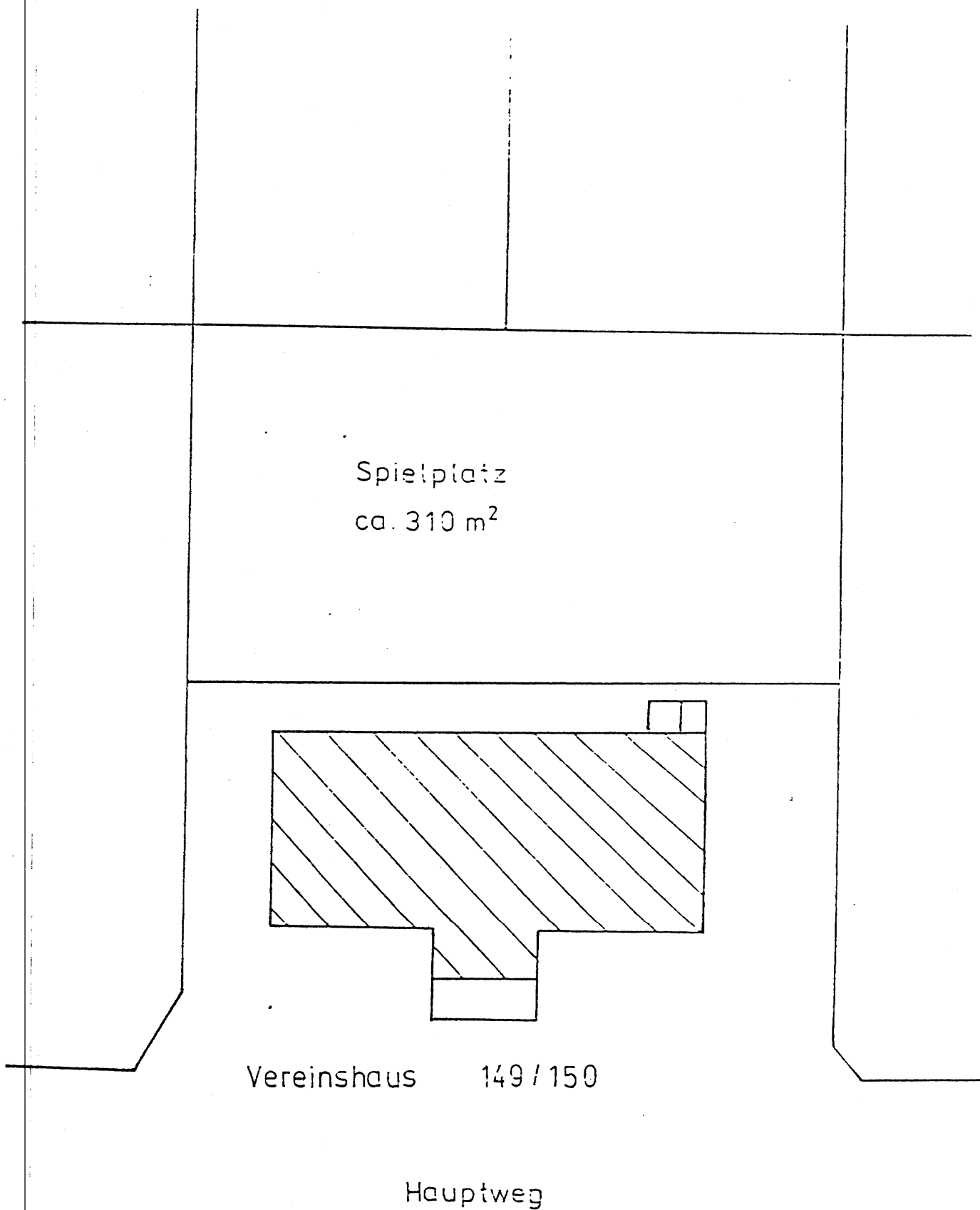
Variante 3: Auf jeder frei werdenden Parzelle oder als Teil einer halbierten Parzelle (wenn direkt an Straße 3, dann Einschränkung des Lkw-Verkehrs, aber mit langen Wegen für die Pächter).

3.9. Zentrale Abfallentsorgung bzw. -Verwertung

Es wäre eine zentrale Entsorgung bzw. Verwertung kompostierbarer und nicht kompostierbarer Siedlungsabfälle in Erwägung zu ziehen.

Die B.I.Z. GmbH erklärt ihre Bereitschaft an der Erarbeitung von Konzepten, die sich aus den Punkten 2.1. - 2.5. und aus den Punkten 3.1.- 3.9. ergeben, aktiv mitzuwirken.

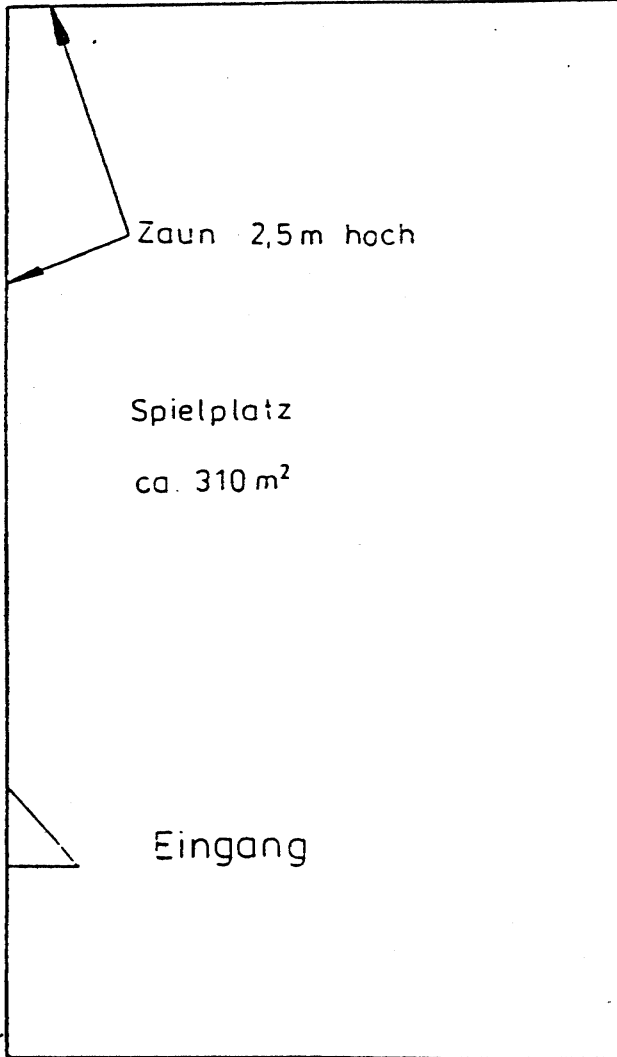
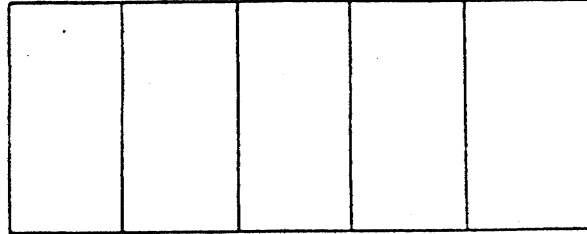
4. Zeichnungen



Hauptweg

136

135

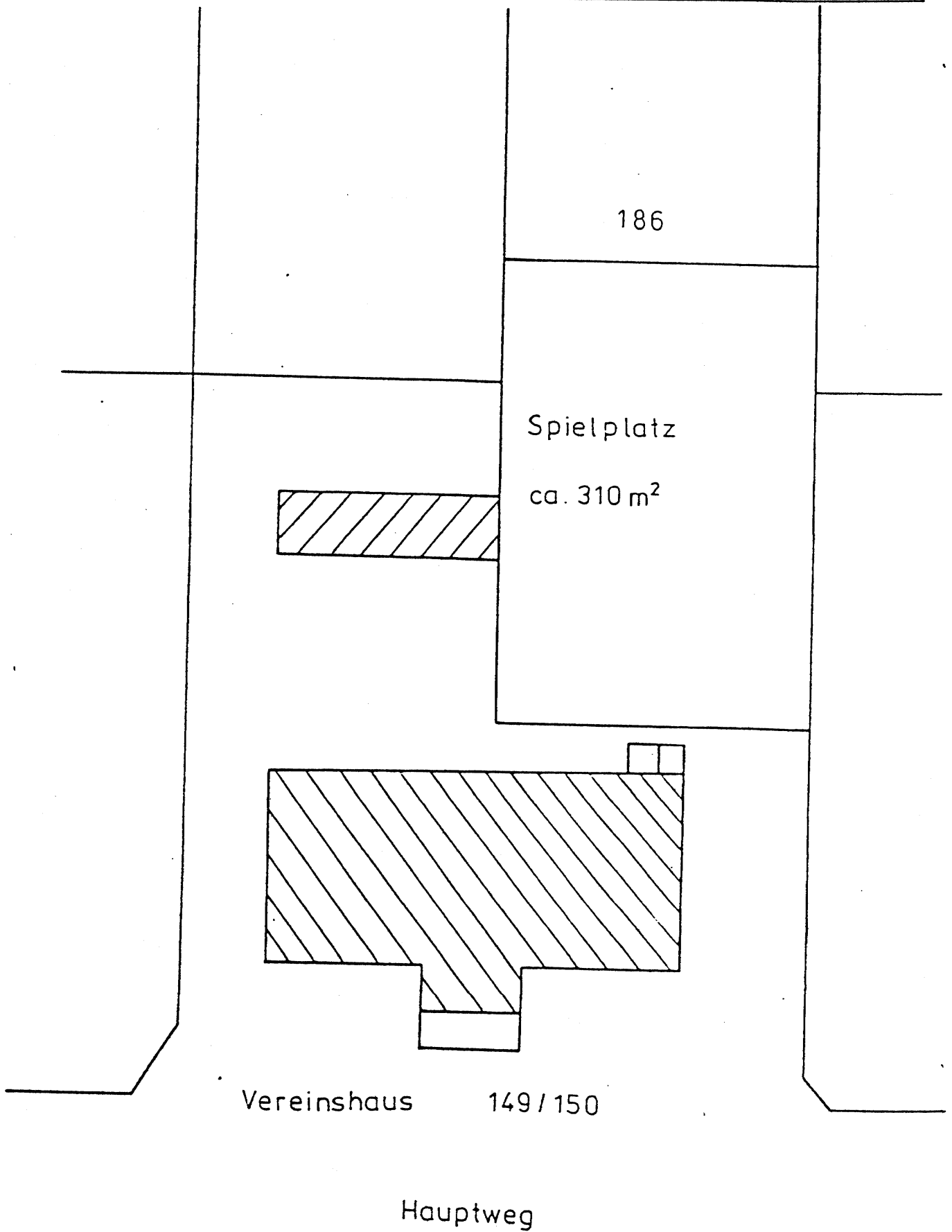


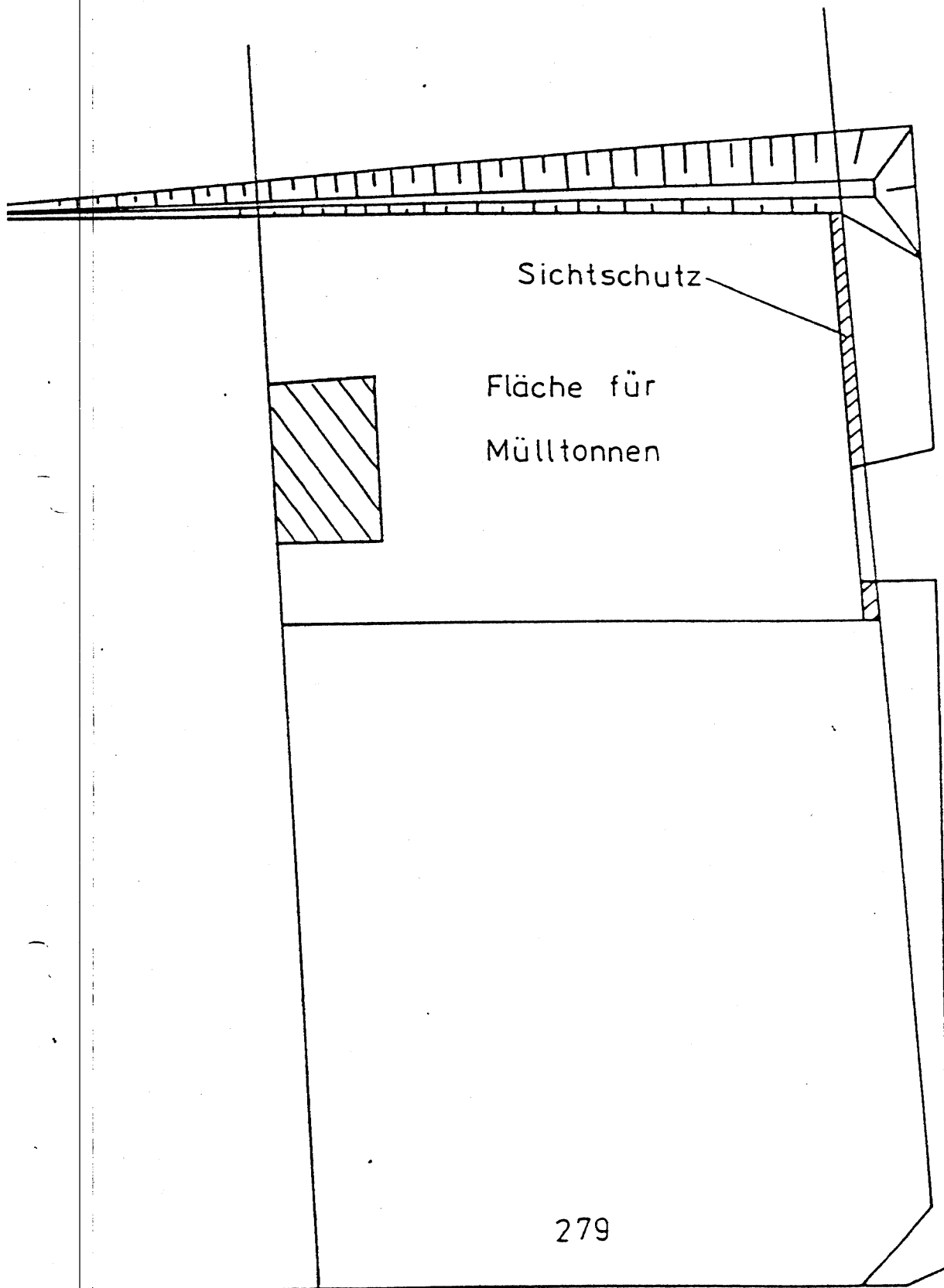
Zaun 2,5m hoch

Spielplatz

ca. 310 m²

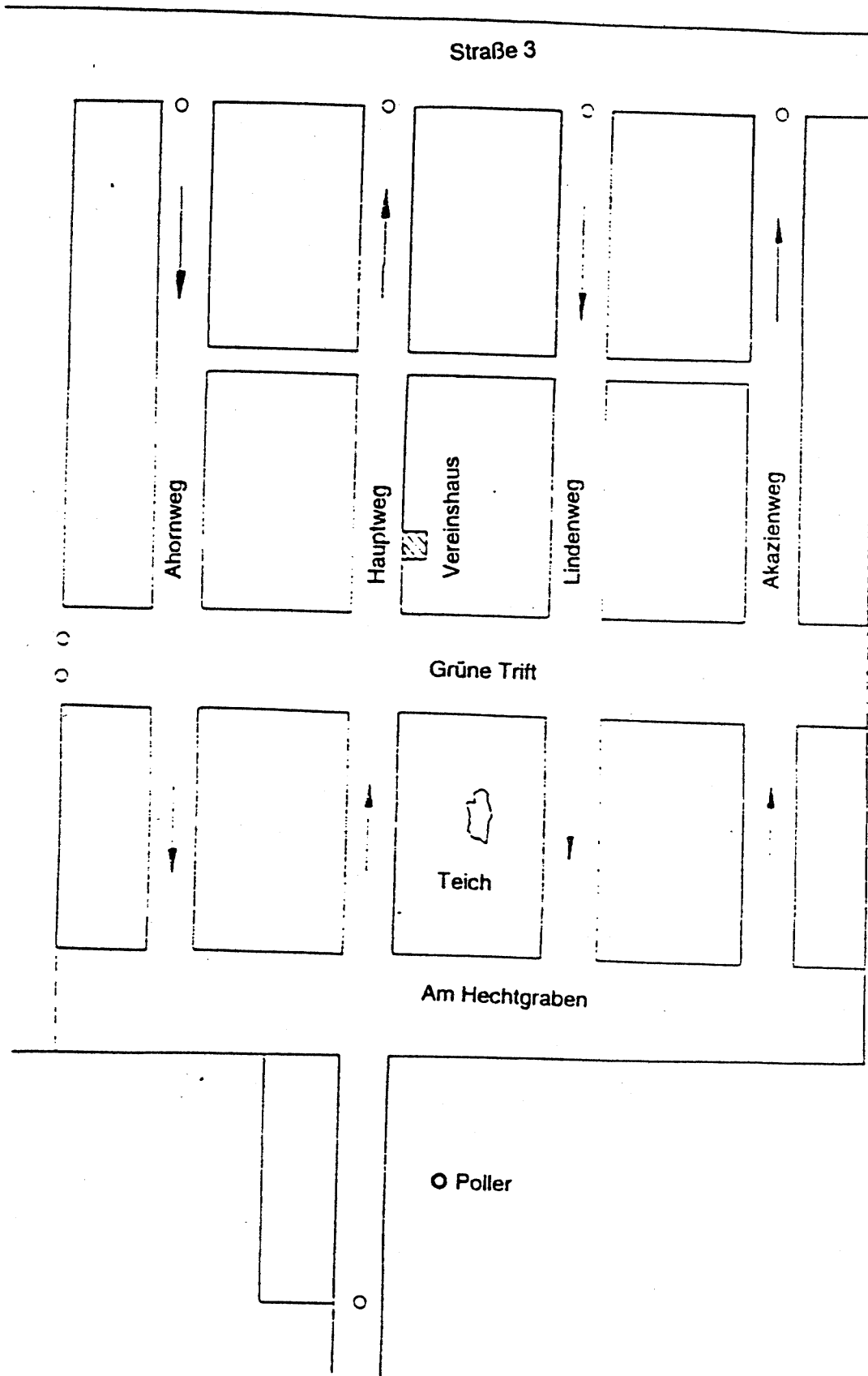
Eingang





Grüne Trift

Akazienweg



Vorschlag für Einbahnstraßensystem

Blätter 105, 106, 107 aus Datenschutz-
gründen entfernt

enthaltenen Vorschläge für Paro.teilungen

Kleingartenanlage Falkenhöhe 1932 e. V.

Der Vorstand



Hauptweg 149/150, 13059 Berlin

Telefon: 928 17 47

E-Mail: vorstand-falkenhoehe1932@posteo.de

Im Jahr 1993 führte der Vorstand unseres Vereins eine Umfrage durch. Die Pächter sollten darüber abstimmen, ob sich unsere Anlage in eine Kleingartenanlage im Sinne des BKleingG oder in eine Kleinsiedlung entwickeln soll. Damals entfielen 87 % der Stimmen auf die Option Kleinsiedlung. Das Votum der Falkenhöher wurde auf Bezirksseite nicht verfolgt.

Anstattdessen beauftragte das Bezirksamt Hohenschönhausen das Ingenieurbüro Bauplanungs- und Ingenieurzentrum GmbH (B.I.Z.), um ein Kleingartensanierungskonzept für Falkenhöhe 1932 zu entwickeln. Als Vorarbeit wurde von der B.I.Z. eine Bestandsaufnahme durchgeführt. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und das Sanierungskonzept stellen wir hiermit zur Verfügung. Die Daten sind anonymisiert, daher fehlen einige Seiten. Hinweise darauf finden Sie an entsprechender Stelle. Zudem sind Anmerkungen enthalten. Diese waren bereits schon vorhanden oder sind, bei nachweisbaren Abweichungen des Textes von den tatsächlichen Gegebenheiten, jetzt hinzugefügt worden.

Der Vorstand