



**Genossenschaftlicher
Neubau zwischen Tradition
und Zukunft**

*Wir wünschen Ihnen ein friedliches
Weihnachtsfest und ein gesundes
und erfolgreiches Jahr 2011!*

Neues Grundstück in Zehlendorf?

Seit einigen Jahren versucht der Berliner Senat seine sogenannten »Bunkergrundstücke« zu verkaufen. Eines davon befindet sich in der Zehlendorfer Niklasstraße neben unseren Häusern. Der Bunker selbst ist direkt mit einem Gebäude des wbv verbunden. Der vorwiegend aus massivem Beton bestehende Baukörper ist nur mit großem Aufwand abzureißen. Dabei wären die Abrisskosten höher als der derzeitige Grundstückswert. Der Senat hat dem wbv deshalb ein sehr attraktives Kaufangebot unterbreitet, das wir nunmehr prüfen.



Der Fall mit Vattenfall

Mit unserem Energielieferanten im Bereich der Fernwärme gibt es Ärger. Betroffen ist ein Teil der Mitglieder aus Wilmersdorf. Durch jahrelange Fehlalbrechnungen des Unternehmens kommt es trotz der Berücksichtigung von Verzinsungsfristen zu erheblichen Nachzahlungen für Heizung und Warmwasser. Der Vorstand hat einen Anwalt hinzugezogen.

Einkaufsdienst ist gut angelaufen

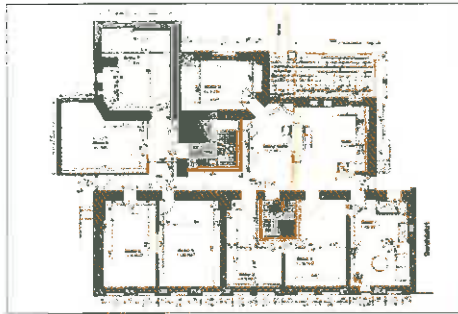
Seit einiger Zeit bietet der wbv einen Einkaufsdienst für ältere Mitglieder in Neukölln an. Zweimal in der Woche werden Bestellungen über unsere Concierge in der Sonnenalle angenommen. Frau Lorenz-Hofmann sorgt mit ihrem Einkauf dafür, dass die Dinge des täglichen Bedarfs pünktlich an der Haustür abgeliefert werden. Wenn Sie mehr darüber erfahren möchten, rufen sie unter Tel. 6888512 in der Concierge an.



Betreutes Wohnen startet 2011

Nach fast zwei Jahren der Vorbereitung wird im ersten Quartal des kommenden Jahres eine Einrichtung für betreutes Wohnen in Räumlichkeiten des wbv

eröffnet. In der Neuköllner Stuttgarter Straße 5 wurden drei Erdgeschosswohnungen zusammengelegt und mit Unterstützung des Architekturbüros Lichtl zu einer sozialen Einrichtung umgestaltet.



In der entstehenden Wohngemeinschaft können acht Menschen ganztägig durch Fachpersonal betreut werden. Die Einrichtung verfügt über individuelle Wohnräume, Gemeinschaftsküche, Bad sowie einen großzügigen Aufenthaltsraum. Voraussetzung für den Einzug ist das Vorhandensein einer Pflegestufe. Mit einem sozialen Träger, der das Projekt begleiten und steuern wird, stehen wir derzeit in Verhandlungen.

Nähere Informationen erhalten sie gern über unseren Sozialarbeiter Herrn Berger unter Tel. 89715140.

Neue Balkone in der Kniephofstraße

Die ersten nachträglich angebrachten Balkone in der Steglitzer Kniephofstraße sind fertig gestellt. Den Mitgliedern stehen nun ca. 8 m² zusätzliche Fläche zur Verfügung, auf der sie nicht nur die schöne Gartenanlage ihres Wohnblocks genießen können. Der ehemalige Wintergarten wurde von außen mit einem Vollwärmeschutz versehen, erhielt eine separate Heizung und dient nun als Zugangsbereich für den neuen Balkon.



Geplanter Aufzugseinbau gescheitert

Das Bemühen, den ersten Personenaufzug nachträglich in ein Wohnhaus beim wbv einzubauen, ist leider gescheitert. Beste Voraussetzungen bot ein Hausaufgang in der Neuköllner Donaustraße, wo der Einbau im vorhande-

nen Treppenhaus technisch möglich gewesen wäre. Barrierearmes Wohnen lässt sich heute meist am effektivsten durch Aufzüge erreichen. Der wbv verfügt leider nur über sehr wenige Objekte, in denen Aufzüge vorhanden sind. Hinsichtlich unserer Altersstruktur stellt dieses bereits heute eine gewisse Problematik dar. Der nachträgliche Ein- oder Anbau von Aufzügen ist jedoch mit großem finanziellem Aufwand verbunden. Da es sich hierbei um eine Modernisierungsmaßnahme handelt, kann sie mit 11 Prozent auf die Mitglieder umgelegt werden. Hinzu kommen höhere Betriebskosten. Diese zusätzlichen Kosten wollten oder konnten die Bewohner der Donaustraße nicht tragen. Etwas über 50 Prozent lehnten den Einbau eines Aufzuges deshalb ab. Wie ist Ihre Meinung zum Einbau von Aufzügen? Schreiben Sie uns.

Gutes Ergebnis im Denkmalschutz

Die gute Zusammenarbeit mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Bezirks Neukölln hat sich wieder einmal ausgezahlt. Die Gestaltung der Einfriedung einer Hausgruppe in der Sonnenalle wurde gemeinsam erarbeitet und jetzt fertig gestellt.



Treffpunkt mit freier Nutzungskapazität

Für die erst vor kurzer Zeit eingerichteten Gemeinschaftsräume in der Neuköllner Weserstraße bieten wir Interessenten noch freie Nutzungskapazitäten an. Neben zwei Aufenthaltsräumen sind eine voll ausgestattete moderne Küche sowie Sanitärräume vorhanden. Gruppen von 3 bis 15 Personen finden hier beste Voraussetzungen, um Hobbys zu pflegen, Kaffeerunden abzuhalten oder gemeinsam zu spielen. Die Räume können täglich in der Zeit von 10 bis 22 Uhr genutzt werden. Weitere Informationen erhalten sie bei Frau Moser unter Tel. 6888512.

IMPRESSUM

Herausgeber: Wohnungsbau-Verein Neukölln eG
Spinozastraße 7/9, 12163 Berlin
www.wbv-neukoelln.de

Verantwortlich für den Inhalt:
Dipl.-Ing. Günter Jagdmann
Redaktion: Renate Amann, Barbara v. Neumann-Cosel
Gestaltung: Thomas Reinhardt
Druck: Cebulon Druck GmbH

Genossenschaftlicher Neubau zwischen Tradition und Zukunft



Seit seiner Gründung hat sich der wbv mit der besonderen Aufgabensstellung des genossenschaftlichen Bauens auseinandergesetzt. Im Vordergrund stand anfangs die Wohnraumbeschaffung für Rixdorfer Beamte – darunter vornehmlich die dortige Lehrerschaft. Heute ist das Angebot auf eine Vielzahl unterschiedlicher Zielgruppen ausgerichtet, wobei versucht wird, auf die sich verändernden Bedürfnisse der Bewohner so weit wie möglich einzugehen.

Eine Reihe bedeutender Architekten, darunter vor allem das in den 1920er Jahren im wbv führende Team Paul Mebes und Paul Emmerich, prägten das Bild des genossenschaftlichen Reformwohnungsbaus im Laufe der Geschichte eindrucksvoll mit. Modellgebende Beispiele unter vielen sind hierfür der Werrablock in Neukölln oder das Laubenganghaus in Steglitz.

Auch wenn das Baugeschehen in den letzten Jahrzehnten zurückgegangen ist, bemüht sich der wbv weiterhin, durch kleinere Projekte sein Wohnungsangebot schrittweise zu erweitern. Jüngstes Beispiel ist das Neubauvorhaben in der Spinozastraße. Die städtebauliche Aufgabe für den Architekten Thomas Langenfeld bestand zunächst darin, eine Verbindung zwischen der denkmalgeschützten Bebauung sowie der Geschäftsstelle des wbv zu schaffen. Gefunden wurde eine Lösung, die sowohl vorhandene Dachneigungen

aufnimmt als auch eine betonte Eckbildung in Form einer Penthouse-Bebauung schafft. Baubeginn für das kleine, aber die bestehende Dahlemer Anlage durchaus bereichernde Projekt mit insgesamt 11 Wohnungen, war im August 2010. Der Bezug ist für Mai nächsten Jahres anvisiert.

Auch mit seinen zukünftigen Bauideen, wie der geplanten neuen Siedlung an der Sundgauer Straße in Zehlendorf, führt der wbv die Tradition qualitätvoller Genossenschaftsarchitektur fort. Nicht nur in baulicher sondern auch in sozialer Hinsicht wird die Schaffung lebenswerter, gemeinschaftsorientierter und stabiler Nachbarschaften in den Mittelpunkt gerückt.

Grundriss des Erdgeschosses



PERSONEN



THOMAS LANGENFELD

Architekt mit genossenschaftlichem Anspruch

Gebürtig in Trier, begann Thomas Langenfeld zunächst eine Bauzeichnerlehre und setzte seine berufliche Ausbildung an der dortigen Ingenieursschule fort. In Berlin absolvierte er ein Architekturstudium an der Technischen Universität sowie an der damaligen Hochschule der Künste. Durch seine anschließende Tätigkeit im Büro Ganz und Rolfes erweiterte sich sein fachlicher Horizont und führte Mitte der 80er Jahre zur Gründung eines eigenen Architekturbüros.

Sein Aufgabenfeld umfasst gleichermaßen Büro- und Verwaltungsgebäude als auch eine breite Palette an Wohnungsbauten. Hier reicht das Repertoire von der Stadtvilla über innerstädtische Lückenschließungen und Einfamilienhäuser im Vorort bis zum Geschosswohnungsbau.

Thomas Langenfeld sieht sich weniger als modischer oder experimentell arbeitender Architekt, sondern einer qualitätvollen Baukultur mit eher wertkonservativer Ausrichtung verpflichtet. Für den wbv lieferte er neben seinem Entwurf für den Neubau in der Spinozastraße auch einen Wettbewerbsbeitrag für das Projekt in Zehlendorf, der den 2. Preis erhielt. Genossenschaftliches Bauen schätzt er als sozial sichere und nachhaltige Zukunftslösung, in der sowohl die bauliche Qualität als auch die Belange der Bewohnerschaft Beachtung finden.



Grundsteinlegung im Herbst 2010

Firmen im Fokus

Die Erich Roder GmbH

Wenn es ein Unternehmen gibt, das auf eine sehr lange Zusammenarbeit mit dem **wbv** verweisen kann, dann ist das die Erich Roder GmbH. Als Familienunternehmen 1945 gegründet, hatte es seinen Sitz zunächst in der Neuköllner Bendastraße. Anfänglich standen Arbeiten im sanitären und heizungstechnischen Bereich im Mittelpunkt. Bereits in den 60er Jahren führte die Firma kleinere Arbeiten für den **wbv** aus.



Erich Roder (Mitte) mit Herrn und Frau Borrosch

Erich Roder hatte den jungen Monteur Borrosch, der sich neben seiner täglichen Arbeit nach Feierabend auf die Schulbank setzte und seine Meisterprüfung ablegte, in der Abendschule kennengelernt. Mehrere Jahre hat Herr Borrosch dann während seines Studiums für die Firma Erich Roder technische Zeichnungen angefertigt und sich so das Vertrauen erarbeitet. Als für Herrn Roder der Ruhestand näher rückte, bot er dem nunmehr fertigen Meister die Geschäftsleitung seiner damals mit 5 Mitarbeitern tätigen Firma an. Mit der Übernahme durch Herrn Borrosch im Jahre 1971 intensivierte sich gleichzeitig die Zusammenarbeit mit dem **wbv**. Der Betrieb wurde stetig in seiner Angebotsvielfalt erweitert und wuchs zeitweise auf über 100 Mitarbeiter an. Ehefrau Monika Borrosch übernahm die Leitung der Buchhaltung. Auch die beiden Töchter Petra und Birgit wurden nach ihrer Berufsausbildung zeitweise in den Geschäftsablauf einbezogen.



Monika und Josef Borrosch 1981 beim 10-jährigen Firmenjubiläum

Beginnend mit den späten 70er Jahren intensivierte auch der **wbv** seine Anstrengungen, die Wohnungen komplexer Instand zu setzen und zu modernisieren.

Als leistungsstarker Partner stand die Firma Erich Roder bereit. In Absprache mit dem damaligen technischen Vorstand Herrn Peter Hübner wurde nicht nur die Bauklempnerei erweitert, sondern es kamen auch Elektriker, Maurer und Fliesenleger hinzu. Mit dieser Mitarbeiterstruktur konnte man nun Instandsetzungsarbeiten und Modernisierungen »Aus einer Hand« anbieten und ausführen. Bis heute hat die Firma Roder unter der Leitung der Familie Borrosch fast 2.000 Wohnungen, insbesondere im Bereich der Bäder und Küchen, modernisiert. Das sind mehr als zwei Drittel aller Wohnungen beim **wbv**, in denen der Komfort in den letzten 35 Jahren verbessert wurde.



Neben diesen komplexen Maßnahmen führt das Unternehmen heute den überwiegenden Teil der erforderlichen Reparaturen im Bestand aus. Den großen Bedarf der Genossenschaft decken zudem die beiden Sanitärfirmen Grimm und Betzin ab. Der **wbv** wendet allein für den Bereich Sanitär und Heizung jedes Jahr mehr als 4 Millionen Euro auf.



Aufgrund ihrer Leistungsfähigkeit konnte sich die Firma Roder auch bei der Ausschreibung zu unserem Neubau in der Spinozastraße gegenüber starker Konkurrenz durchsetzen.



GÜNTER JAGDMANN

FALKO RÜGLER

Liebe Mitglieder, Leserinnen und Leser!

Wenn nunmehr das Jahr 2010 in wenigen Tagen zu Ende geht, lässt man die vergangenen Monate gern nochmals Revue passieren. Dabei ist es erfreulich festzustellen, dass die Konstanz der letzten Jahre weiter beibehalten werden konnte. In allen Bereichen unserer Genossenschaft wurden die Ziele erreicht. Insbesondere die Tatsache, dass es weiterhin keine längerfristigen Leerstände gibt, ist als Erfolg zu bewerten. Für dieses Ergebnis waren große Anstrengungen der Mitarbeiter notwendig, denen an dieser Stelle, genau wie allen ehrenamtlich tätigen Mitgliedern, Dank zu sagen ist. Mit diesen Grundlagen können wir mit Optimismus in die kommenden Jahre gehen, in denen weiterhin anspruchsvolle Aufgaben auf uns warten. Eine dieser Aufgaben wird nach wie vor die energetische Modernisierung bleiben. Allerdings haben wir in diesem Jahr auch wieder mit der Komplexität und den damit verbundenen Schwierigkeiten bei diesen Vorhaben zu kämpfen gehabt. Der finanzielle Aufwand der Maßnahmen im energetischen Bereich ist sehr hoch. Die gesetzlich vorgegebene Modernisierungsumlage in Höhe von 11 Prozent kann an die Mitglieder nur mit großen Abschlägen weitergegeben werden, was zur Folge hat, dass die Genossenschaft langfristig finanziell stärker belastet wird. Deshalb werden wir uns in der nächsten Zeit verstärkt energetischen Teilmaßnahmen, wie dem Austausch von Fenstern und der Verbesserung von Dämmungen an Heizungsanlagen und Dächern, zuwenden. Dem Austausch veralteter durch moderne Heizungsanlagen wird in den nächsten Jahren verstärkt Augenmerk geschenkt. An geeigneten Standorten werden wir weiterhin den nachträglichen Anbau von Balkonen planen und so wie mit der Modernisierung unserer Bäder den Komfort unserer Wohnungen weiter erhöhen und marktfähig halten. Wir wünschen Ihnen ein friedliches Weihnachtsfest und ein gesundes und erfolgreiches Jahr 2011.

Ihre

Günter Jagdmann

Falko Rügler

Mitglieder des Vorstands