

Der erste Bauabschnitt ist fertig

>> Wie wir alle beobachten konnten, ist das Gerüst in der Gneiststraße nun abgebaut, ein sichtbares Zeichen für die nahende Fertigstellung des ersten Bauabschnittes. Der Bauablauf ist, wie Ulf Heitmann, Vorstandsmitglied, es abschließend bewertet, als positiv anzusehen. Zu Beginn der Arbeiten hatte es zwar eine Verzögerungen von ca. vier Wochen gegenüber dem eigentlichen Plan gegeben. Diese Verspätung war durch den verzögerten Leerzug in einigen der Häuser entstanden. Sie konnte aber inzwischen vollständig wieder eingeholt werden, so dass der Abschluss der Arbeiten, in deren Zuge 13,2 Mio. DM verbaut wurden, nahezu termingerecht war und bis zum 7. Dezember auch der Bezug der Wohnungen abgeschlossen sein wird.

Erfreulich ist auch der Umstand, dass es, vor allem auf Grund der guten Bausubstanz, zu einer Kostenunterschreitung gegenüber der ursprünglichen Planung kam. Das ist vor dem Hintergrund einer knappen Kalkulation, wie sie die Bremer Höhe vornehmen muss, von besonderer Bedeutung, da dadurch die Finanzlage etwas entschärft wird. Ein grundsätzliches Problem ist, dass die Eigenkapitalbasis der Genossenschaft immer noch nicht so solide ist, wie es wünschenswert wäre (s. dazu weiter unten unter **Wichtig!**). Die Kostenfrage kann u. U. auch der Grund dafür sein, wenn nicht jede Diele zu retten ist oder andere Wünsche unerfüllt bleiben. Häufig ist es aber möglich, einen Mieterwunsch umzusetzen, wenn die dadurch entstehenden Mehrkosten von den Betroffenen getragen werden. Solche Fragen der Wohnungsausstattung müssen in der Modernisierungsvereinbarung festgehalten werden.

In jedem Bauabschnitt wird ein Blockheizkraftwerk (BHKW) eingebaut, das für die Wärme-, Strom- und Warmwasserversorgung in dem jeweiligen Block sorgt. Es wird im Dach jeweils eines zentralen Hauses untergebracht. Eine Lärmbelästigung der direkt unter dem Kraftwerk wohnenden Mieter wurde durch ein aufwändiges Verfahren von Dämmung und Lagerung ausgeschlossen. Die Belastung durch Elektromog wird geringer als die des normalen >>>

Inhalt

Seite

Editorial	S. 1
Der erste Bauabschnitt ist fertig	S. 1
Der zweite Bauabschnitt kommt	S. 2
Kauf der kleinen Bremer Höhe	S. 2
Wichtig!	S. 3
Mitarbeit	S. 3
Termine	S. 4
Impressum	S. 4
Kontakt	S. 4
Aktuelles	S. 4

Editorial

Liebe Mitglieder, Liebe Bewohner,
>>Veränderungen stehen an. Nach innen wie nach außen. Jene nach innen haben erste erkennbare Formen angenommen, die sich am fast fertig gestellten ersten und dem Beginn des zweiten Bauabschnittes ablesen lassen. Ein Fazit der Maßnahmen in diesem sowie ein Ausblick auf die Bautätigkeit im kommenden Jahr findet sich daher auf den ersten Seiten dieser Ausgabe. Jene nach außen besteht in dem angestrebten Erwerb eines weiteren historischen Gebäudekomplexes im Prenzlauer Berg. Dies ist auch Anlass der **Mitgliederversammlung am 4. Dezember 2001**, auf der über eine Reihe von Satzungsänderungen abgestimmt werden muss. Informationen hierzu finden sich ebenfalls in dieser Ausgabe. Viel Spaß beim lesen. G.J.

Bewag-Anschlusses sein. Darüber hinaus wird darauf geachtet, dass die Hauptelektroleitungen nicht durch Schlafräume laufen.

In den sanierten Häusern wurden alle Bauteile instandgesetzt. Dies umfasste die Trockenlegung von Kellern, in denen auch alle Ableseeinrichtungen zentral untergebracht sind, die denkmalgerechte Gestaltung der Treppenhäuser, Stuck- und Reinigungsarbeiten an den Fassaden, den Neubau von 64 bzw. die Sanierung von 12 bestehenden Balkonen, in den Wohnungen vielfältige Holzarbeiten, die Einrichtung von Bädern und Küchen nach modernem Standard sowie die Erneuerung aller Ver- und Entsorgungsstränge. Dazu gehören auch die Wasserleitungen. Sie müssen anfangs regelmäßig gespült werden, da die neuen Kupferrohre bis zur Bildung einer Patina Ionen an das Wasser abgeben. Eine für Erwachsene relevante Konzentration wird dabei nicht erreicht. Für Kleinkinder sollte aber zunächst nicht auf das Leitungswasser zurück gegriffen werden.

Eine Bitte hat der Vorstand an die nun in ihre neuen Wohnungen in der Gneiststraße Eingezogenen: Der Müll sollte nicht wild auf dem Hof abgestellt werden, sondern in die dafür vorgesehenen Mülltonnen geworfen werden. Diese befinden sich vorläufig in der Hofecke hinter den Häusern Pappelallee 69 und Gneiststraße 9. Das ist für manche sicher ein etwas weiter weg, wird sich aber nach der Neugestaltung der Höfe ab kommendem Frühjahr ändern.
U.M.; G.J. <<

Der zweite Bauabschnitt kommt

>> Auch im zweiten Bauabschnitt soll der Zeitplan eingehalten werden. Mit dem Baubeginn in der Greifenhagener Str. 66/67 Mitte Oktober ist dafür der Grundstein gelegt worden. Die beiden Häuser werden bis zum Frühjahr saniert und im Anschluss daran der Block in beiden Richtungen im Kreis, also beginnend mit den Häusern Greifenhagener Str. 65 und 68 saniert. Wichtig sind die Modernisierungsvereinbarungen, die im Vorfeld der Bauarbeiten zwischen den Bewohnerinnen und Bewohnern und der Genossenschaft unter Vermittlung der Mieterberatung in der Lettestraße abgeschlossen werden. In diesen werden auch die Grundrisse der Wohnungen und besondere Ausstattungswünsche festgelegt. Die Modernisierungsvereinbarung muss gründlich durchgelesen und geprüft werden,

denn nachträgliche Änderungen sind in der Regel nicht möglich!

Es zeichnet sich ab, dass in der Genossenschaft ein hoher Bedarf nach 4-Zimmer-Wohnungen besteht, die im Bestand der Bremer Höhe bisher nur in geringer Zahl vorhanden sind. Bei der Veränderung von Wohnungsgrößen, etwa durch Zusammenlegen, wird hausweise vorgegangen. Im Einzelnen kann daher ein Umzug in das Nachbarhaus sinnvoll sein. Auf jeden Fall wird versucht, die Wünsche und Vorstellungen aller Bewohnerinnen und Bewohner zu erfüllen. *U.M.* <<

Kauf der "Kleinen Bremer Höhe"

>> Die bevorstehende Mitgliederversammlung am 4. Dezember wird sich auch mit dem Kauf der "Kleinen Bremer Höhe" auseinandersetzen. Zu dem denkmalgeschützten Backsteinensemble gehören die Häuser Torstraße 85/87 und Zehdenicker Straße 26/26a und 27 mit zusammen 80 Wohnungen. Das 1850 bezogene Haus in der Torstraße gilt als Prototyp des Berliner Mietshauses. Es wurde wie die Bremer Höhe auch von der Berliner gemeinnützigen Baugesellschaft errichtet.

Die dortige Situation ist jener ähnlich, in der wir uns vor zwei Jahren befanden. Die WIP will den Komplex verkaufen, Investitionen und Neuvermietungen finden daher nicht mehr statt. Inzwischen ist ein Leerstand von 14 Wohnungen zu verzeichnen. Es besteht ein hoher Sanierungsbedarf.

Eine Genossenschaftsinitiative, der inzwischen mehr als ein Drittel der Bewohner angehört, hat nun ein Konzept ausgearbeitet, für das es auf die Unterstützung durch die "Bremer Höhe" angewiesen ist. Es sieht den Beitritt der Mitglieder der Initiative sowie den Erwerb der Gebäude durch die unsere Genossenschaft vor. Die WIP hat das Privatisierungsverfahren bis zum Jahresende ausgesetzt, um der "Bremer Höhe" die Ausarbeitung eines Angebotes und Verhandlungen mit den Mietern zu ermöglichen. Der Vorstand hat daraufhin, unterstützt durch ein Votum des Aufsichtsrates, ein Kaufangebot erarbeitet und, um Firsten zu wahren, vorsorglich einen Förderantrag für den Erwerb eingereicht. Für die damit verbundene Änderung des Eigentumsbestandes ist die Änderung der Satzung nötig,

über die am 4. Dezember in der Mitgliederversammlung abgestimmt werden soll.

Eine erste Bestandsaufnahme hat ergeben, dass wegen der ungünstigen Größenstruktur der Wohnungen zahlreiche Grundrissänderungen im Zuge der Sanierung vorgenommen werden müssen. Dadurch wird sich die Zahl der Wohnungen auf etwa 60 reduzieren. Das Sanierungsverfahren wird dem in der "großen" Bremer Höhe ähneln. Zentraler Bestandteil werden die Modernisierungsvereinbarungen sein, die zwischen den Mietern, der Genossenschaft und der Mieterberatung ausgehandelt werden.

Über das solidarische Moment hinaus, an das aus den eigenen Erfahrungen heraus appelliert wird, entsteht der Genossenschaft durch die Erweiterung des Wohnungsbestandes die Möglichkeit, ein differenzierteres Angebot an Wohnungen für ihre Mitglieder bereit zu stellen und auch den Mietern in der "kleinen Bremer Höhe" ein günstiges Wohnen zu ermöglichen. *G.J.* <<

Wichtig!

Das Eigenkapital der Genossenschaft bildet sich aus den eingezahlten Genossenschaftsanteilen der Mitglieder. Es dient u. a. dazu Zahlungseingüsse zu überbrücken, etwa, wenn Rechnungen fällig werden, bevor die Fördergelder an die Genossenschaft überwiesen werden. Wenn das Eigenkapital für solche Fälle nicht ausreicht, dann müssen Kredite aufgenommen werden, die zu einer höheren Zinsbelastung führen und damit wiederum die finanziellen Möglichkeiten der Genossenschaft einengen. Daher hier der dringende Appell an alle Bewohnerinnen und Bewohner:

Werdet Mitglied in der Genossenschaft und zahlt die Genossenschaftsanteile.

Nur dadurch kann der Bestand der Genossenschaft langfristig gesichert und der Erhalt unseres günstigen Wohnraums gewährleistet werden. Nicht für alle ist es einfach, das Geld für die Anteile aufzutreiben. Aber es gibt verschiedene Möglichkeiten, diese Probleme zu verringern oder ganz zu beseitigen. Zu nennen sind hier Eigenheimzulage, Förderdarlehen und Ratenzahlung. Die individuellen Fördermöglichkeiten durch das Land Berlin und den Bund sind Ansprüche, die rechtmäßig bestehen und die

also auch für das Projekt Bremer Höhe genutzt werden können. Wer Fragen dazu hat, wendet sich am besten an die Genossenschaft unter der unten angegebenen Telefonnummer. *U.M.* <<

Mitarbeit

Pappelladen

Der Laden Pappelallee/Buchholzer Str. wurde schon einige Male für Veranstaltungen der Genossenschaft genutzt. In ihm wird auch die Mitgliederversammlung am 4.12. stattfinden. Diese Tradition soll nun fortgesetzt werden und zwar regelmäßig. In Zukunft sollen dort öfter Veranstaltungen stattfinden, wie allgemeine Sprechstunden, Arbeitsgruppentreffen oder Informationsabende. Wir wollen damit einen Ort schaffen, an dem Fragen gestellt oder Anregungen in einer Atmosphäre gemacht werden können, die weniger formell ist als in den Geschäftsräumen in der Schönhauser Allee. Es soll auch ein Ort sein, wo sich Genossenschaftsmitglieder und Nachbarn kennenlernen können, über gemeinsame Interessen oder Probleme reden können und wo vielleicht sogar gemeinsame Pläne verwirklicht werden können. Um einen Anfang zu machen, ist der Pappelladen ab sofort immer montags von 16:00-18:00 Uhr geöffnet. Über zahlreichen Besuch werden wir uns freuen!

Arbeitsgruppen

In einer früheren Ausgabe haben wir schon über die vom Aufsichtsrat ins Leben gerufenen Arbeitsgruppen berichtet. Nach wie vor existieren folgende Arbeitsgruppen:

- AG Mitgliederbetreuung
- AG Mitgliederwerbung
- AG Öffentlichkeitsarbeit
- AG Hofgestaltung

Diese brauchen auch weiterhin Verstärkung. Außerdem können auch neue AGs gegründet werden. So könnten bereits aufgetretene Fragen des Artenschutzes oder zum kinderfreundlichen Wohnen einer AG übernommen werden. Wer Ideen hat oder sich beteiligen möchte wendet sich am besten entweder an die zentrale Telefonnummer in den Geschäftsräumen oder kommt in den Pappelladen.

Hofgestaltung

In jedem Bauabschnitt werden nach Beendigung der Sanierungsarbeiten auch die Höfe neu gestaltet. Die Planung und Durchführung dieser Gestaltung geschieht unter

Beteiligung der Anwohner, die also in der AG eine Möglichkeit haben, sich zu Wort zu melden. Im ersten Hof, hinter den Häusern der südlichen Gneiststraße, wird mit Beginn des nächsten Frühjahrs angefangen. Am 6. Dezember findet eine erste Anwohnerversammlung statt, in der die Entwürfe eines vom Vorstand beauftragten Landschaftsarchitekten vorgestellt werden. Wichtig ist, dass es sich dabei nicht um eine abgeschlossene Planung handelt, sondern dass eine Grundlage für Diskussionen, Alternativvorschläge und Änderungswünsche präsentiert wird. Denkbar und wünschenswert wäre es auch, dass die Versammlung zur Gründung einer Arbeitsgruppe führt, die die Planung in den kommenden Monaten zusammen mit dem Landschaftsarchitekten weiterführt. *G.J. U.M.* <<

Termine

Neu: jeden Montag 16:00-18:00 Sprechstunde im Laden Pappelallee 69/Buchholzer Str. 22

Mitgliederversammlung: 4. Dezember 2001 19:00 im Laden Pappelallee 69/Buchholzer Str. 22

Mietersammlung 1. Bauabschnitt : 6. Dezember 2001 im Laden Pappelallee 69/Buchholzer Str. 22

Impressum

Mitteilungsblatt der Wohnungsbaugenossenschaft
"Bremer Höhe" eG
Erscheint zweimonatlich.

Redaktion:

Gregor Jekel (449 17 69)
Ulrich Müller (44 67 67 13)

Kontakt

Sprechstunden:

Genossenschaft: Herr Loechel Do 9:00-11:00, 16:00-19:00.

Mieterfragen: Frau Gedigk Di 9:00-12:00, 14:00-18:00.

Darüber hinaus nach telefonischer Vereinbarung.

Sprechstunde im Pappelladen: Mo 16:00-18:00

Homepage: www.bremer-hoehe.de

Aktuelles

Mitgliederversammlung

>> Am 4. Dezember 2001 findet um 19Uhr eine Mitgliederversammlung im Pappelladen statt. Auf dieser wird es insbesondere um Satzungsänderungen gehen, die im Zusammenhang mit dem Erwerb der "Kleinen Bremer Höhe" notwendig sind.

Die zentrale **Telefonnummer**, die für alle Anfragen gilt, lautet **446 776 0**. Dort meldet sich Frau Bock, unsere Sekretärin, die Sie gegebenenfalls weiter vermitteln wird.

Aus der Genossenschaft

Der Vorstand bittet uns folgende Nachricht zu veröffentlichen:

"Unerwartet erreichte uns am 11. Oktober die Nachricht, dass unser Mitglied Holger Bernack aus der Gneiststr. 8 bei einem Unfall ums Leben kam. Wir verlieren mit ihm einen Menschen, der sich von Beginn an für unsere Genossenschaft eingesetzt hat. Den Angehörigen und Freunden gehört unsere Anteilnahme. Der Vorstand"

Zum Schluss möchten wir auch freudige Ereignisse mitteilen:

Alle nachfolgend aufgeführten Genossenschaftler/innen sind Eltern geworden. Wir gratulieren herzlich!

Familie Teich, Wolfgang Kruse und seiner Freundin, Tobias Dutschke und Carla Bessa-Rodriguez, Gregor Jekel und Uta Berndt.

Genossen, weiter so!

Der Vorstand <<