

## Der zweite Bauabschnitt

>> Wie alle Bewohner der Bremer Höhe sehen können, wurde fristgerecht zum 1. März 2002 die Greifenhagener Str. 66/67 fertig gestellt. Im Dachgeschoss der Greifenhagener Str. 66 ist die gleiche technische Anlage zur Wärme- und Stromerzeugung für den zweiten Bauabschnitt untergebracht wie in der Gneiststraße 3 zur Versorgung des ersten Bauabschnitts. Die Wohnungen in den sanierten Häusern sind bis auf zwei Ausnahmen bereits vermietet und alles, was bislang von den Bewohnern zu hören war, war ausgesprochen positiv. Es freut uns, dass fast alle, die vor der Sanierung in den beiden Häusern wohnten, wieder zurückgekehrt sind.

### Wie soll es weitergehen?

Der geplante Baubeginn für die nächsten Gebäude (Greifenhagener Str. 65 und 68) war am 4. März 2002. Dieser Termin konnte, wie auch schon der Baubeginn für den ersten Bauabschnitt vor einem Jahr, aus verschiedenen Gründen nicht eingehalten werden. Ein Hauptgrund ist, dass wir bei Auswertung der Ausschreibungsergebnisse ein Baukostendefizit zu verzeichnen hatten. Dieses Defizit kann nicht durch Eigenkapital und auch nicht durch höhere Mieten ausgeglichen werden. Zu den Mieten müssen wir nichts erläutern, da die Bestimmungen zur Miethöhe und das Ziel unserer Genossenschaft bekannt sind. Das Problem der Säumigkeit unserer Mitglieder gibt uns leider sehr zu denken. Viele Bewohner, die Mitglied der Genossenschaft sind, haben leider noch immer nicht ihre Zahlungspflichten erfüllt. Es fehlen leider noch immer ca. 550.000 Euro Genossenschaftsanteile. Dieser Umstand beeinträchtigt unsere Liquidität erheblich und bringt uns zeitweise in arge Zahlungsprobleme. Bedauerlich ist vor allem, dass die säumigen Mitglieder damit auch das Vermögen der Mitglieder gefährden, die ihren solidari- >>

## Inhalt

Seite

Editorial	S. 1
Der zweite Bauabschnitt	S. 1
Der dritte Bauabschnitt	S. 3
Aktuelles	S. 4
Kontakt	S. 4
Impressum	S. 4

## Editorial

>> *Liebe Bewohnerinnen und  
Bewohner, Liebe Mitglieder,*

In dieser Ausgabe geht es um ein Thema, das derzeit große Konjunktur in Berlin hat: Es geht ums Sparen. Der Zwang dazu macht auch vor unserer Genossenschaft nicht Halt. Erfreulicherweise hat die Finanzkrise des Landes, unserer wichtigsten Fördergeldquelle, und der Bankgesellschaft, unseres Kreditgebers, keine nachhaltigen Auswirkungen auf die Fortsetzung der Sanierung gehabt. Wie sich herausstellte, überschritten aber die Angebote der Baufirmen den Kostenrahmen, der unserer Genossenschaft für den zweiten Bauabschnitt zur Verfügung stand. Mit den Konsequenzen daraus befasst sich der nebenstehende Artikel. G.J.

schen Beitrag zur Stärkung der Bremer Höhe bereits erbracht haben. In den nächsten Tagen wird an alle Schuldner ein Mahnschreiben gehen. Einige Mitglieder, die bereits zwei Mahnungen erhalten haben, müssen mit der Kündigung ihrer Mitgliedschaft oder mit einer Zahlungsklage rechnen.

Der zweite Bauabschnitt kann erst dann begonnen werden, wenn wir mit allen Mietern eine Modernisierungsvereinbarung abgeschlossen haben und die Gebäude leergezogen sind. Auch aus diesem Grund konnten wir bislang noch nicht starten.

*Das erste sanierte Haus des zweiten Bauabschnittes*

---

### **Welche Maßnahmen werden im zweiten Bauabschnitt durchgeführt?**

Es werden grundsätzlich die gleichen Maßnahmen durchgeführt wie in den bereits fertig gestellten Ge-

bäuden. Aber wir müssen bei der Qualität der Bau durchführung leider Abstriche machen. Dafür gibt es Gründe, die wir im folgenden darstellen:

Im Vergleich zum ersten Bauabschnitt haben wir eine Erhöhung der Baupreise zu verzeichnen. Durch die Umstellung auf den Euro wurden die Materialpreise z.T. um 10% und mehr erhöht. Das spiegelt sich im Gesamtergebnis der Ausschreibung.

Des weiteren ist der Bauzustand der Gebäude des zweiten Bauabschnitts weitaus schlechter als im ersten Bauabschnitts. Wir haben z. B. einen enorm höheren Schädlingsbefall in den Dachbereichen. Allein das macht Mehrkosten von ca. 750.000 Euro aus. Dafür könnten 70 Balkone gebaut werden.

Die Addition dieser und weiterer Tatsachen (kompliziertere Baustellenversorgung, kleinere durchschnittliche Wohnungsgröße, kompliziertere Grundrissänderungen, weniger Wohnfläche je Treppenhaus u. a.) führte zu einem Ausschreibungsergebnis, nach dessen Auswertung der Vorstand und der Aufsichtsrat der Genossenschaft gemeinsam beschlossen haben, den zu bauenden Standard des zweiten Bauabschnitts in Teilbereichen zurückzuführen, und zwar auf den Standard, der im Rahmen des Programms „Soziale Stadterneuerung“ gefördert wird. Dabei wird die Funktionalität der Wohnungen im Vergleich zum ersten Bauabschnitt nicht eingeschränkt.

Die Wirtschaftlichkeit der Genossenschaft muss natürlich oberste Priorität haben. Wir können nicht wirtschaften wie die Berliner Bankgesellschaft, da unsere Risiken nicht vom Land Berlin übernommen werden. Wir werden am Ausstattungsstandard nichts ändern, die umfangreiche und gute Elektroausstattung, das Heizsystem, die Qualität solch wichtiger Kleinigkeiten wie der Briefkastenanlage usw. bleiben erhalten. Folgende Maßnahmen sind aber aus Kostengründen nicht mehr zu realisieren: >>

- Neubau von Balkonen (Rekonstruktion der alten bleibt)
- Grundsätzlicher Abschiff und Versiegelung der Dielen
- Neubau von Wohnungsinnentüren in Vollholz
- Verfliesung der Küchenfußböden
- Verfliesung des Bades auf 2 m Höhe rundum, statt dessen Beschränkung der Höhe im Nichtspritzbereich auf 1,40 m

Um den Mitgliedern und Mietern der Bremer Höhe, die auf der Wohnqualität des ersten Bauabschnitts bestehen, diese zu ermöglichen, haben wir folgende Verfahrensweise gefunden:

Im ersten Bauabschnitt haben wir mit verschiedenen Bewohnern bereits bei einzelnen Maßnahmen eine Kostenbeteiligung vereinbart. Dies betraf z. B. die Neuverlegung von Dielen in den offenen Wohnküchen. Durch die Genossenschaft konnte nur ein Linoleumbelag bezahlt werden, wer Dielen haben wollte, musste sich mit 60 DM/m<sup>2</sup> an den Mehrkosten beteiligen. Diese Regelung haben wir nun ausgedehnt.

<u>Maßnahme</u>	<u>Mehrpreis in Euro</u>
Dielenabschliff und Versiegelung anstatt Reinigung und Anstrich	23,00 je m <sup>2</sup>
Fliesung Küchenfußboden 20 x 20cm anstatt Ausgleich und Linoleum	32,11 je m <sup>2</sup>
- Bei Diagonalverlegung	42,19 je m <sup>2</sup>
Fliesung Küchenfußboden 30 x 30cm anstatt Ausgleich und Linoleum	38,04 je m <sup>2</sup>
- Bei Diagonalverlegung	48,12 je m <sup>2</sup>
Erhöhung der Fliesenhöhe im Bad im Nichtspritzbereich auf 2,00 m	46,85 je m <sup>2</sup>

Der Neubau von Balkonen kann aus städtebaulichen Gründen nicht in Einzelfällen durch Kostenübernahme durch den Mieter realisiert werden. Sollten im Bauablauf unerwartete Kosteneinsparungen möglich sein, steht das Anbringen von Balkonen an oberster Stelle der Maßnahmen, die doch realisiert werden.

Außerdem werden wir versuchen, möglichst viele alte Wohnungsinnentüren zu erhalten. Der Neubau von ca. 470 Türen ist jedoch schon deshalb nötig, da wir auf Wunsch vieler Bewohner umfangreiche Änderungen der Grundrisse vornehmen werden.

In Einzelfällen können auch andere Vereinbarungen getroffen werden. Mitglieder, die ihre Anteile schon vollständig gezahlt haben, haben der Genossenschaft damit ein Eigenkapital gegeben, das uns etwas mehr Spielräume bei der Sanierung gibt. Dieser Umstand soll natürlich bei der Durchführung der Maßnahmen berücksichtigt werden.

Mit einer Reihe von Mietern und Mitgliedern wurden bereits Modernisierungsvereinbarungen abgeschlossen. Diesen sei mitgeteilt: Alles, was vereinbart ist, steht natürlich nicht zur Disposition. *Der Vorstand* <<

## Der dritte Bauabschnitt

Die Sanierung des dritten Bauabschnittes, also des Häuserblockes zwischen Buchholzer Straße, Greifenhagener Straße, Gneiststraße und Pappelallee, wird im Frühjahr 2003 beginnen. Wie im zweiten Bauabschnitt auch wird allerdings die Sanierung jenes Hauses vorgezogen, in dem das Blockheizkraftwerk untergebracht werden soll. Das wird im dritten Bauabschnitt das Eckhaus Pappelallee/Buchholzer Straße sein, für das gleichzeitig ein altengerechter Ausbau vorgesehen ist. >>

Rechtzeitig vor dem Sanierungsbeginn des dritten Bauabschnittes, voraussichtlich im kommenden Herbst, soll eine Informationsveranstaltung zu den anstehenden Maßnahmen und vorgesehenen Verfahren stattfinden. Damit sollen Probleme vermieden werden, die in der Vergangenheit durch mangelndes Wissen der Mieter über ihre Rechte und Pflichten entstanden waren. G.J. <<

## Aktuelles

>> Die Mietersprechstunde des Aufsichtsrates, die Montags zwischen 16:00-18:00 im Laden Pappelallee 69/Buchholzer Str. 22 stattfand, entfällt. Dies liegt einerseits an der sehr geringen Nachfrage seitens der Bewohnerinnen und Bewohner, andererseits am Ausscheiden eines Mitgliedes aus dem Aufsichtsrat.

>> Der Aufsichtsrat der Bremer Höhe plant die Schaffung einer Schlichtungskommission, die bei Problemen zwischen Mietern und Vorstand als Vermittler im Auftrag des Aufsichtsrates auftreten soll. Das neue Gremium soll nur bei Bedarf zusammentreten, etwa wenn sich bei einer Verhandlung um die Modernisierungsvereinbarung keine Einigung abzeichnet, dies aber für das Fortsetzen der Sanierung dringend erforderlich ist.

>> Im Hof des ersten Bauabschnittes wird voraussichtlich im Juni/Juli der großflächige Betonbelag beseitigt werden. Für die Neugestaltung der Freiflächen hatte der Landschaftsarchitekt Hahn einen Entwurf ausgearbeitet. Dieser wurde in den vergangenen Monaten von einer Mieter-Arbeitsgruppe, die aus acht Bewohnerinnen und Bewohner der betroffenen Häuser auf der Südseite der Gneiststraße bestand, diskutiert. Bis auf eine Reihe kleiner Änderungsvorschläge, wie etwa dem Aufstellen von Wäschespinnen, fand der Entwurf die Zustimmung der Arbeitsgruppe. Diese wurden mit dem Landschaftsarchitekten in mehreren Treffen diskutiert und werden nun vom Büro Hahn in das Gestaltungskonzept eingearbeitet.

>> Die Genossenschaft hat einen neuen gewerblichen Mieter: Wie die meisten gewiss bereits bemerkt haben werden, hat in dem Ladenlokal Ecke Gneiststraße 1 und Schönhauser Allee 58 vor kurzem ein neues Café eröffnet. Die beiden Betreiber, Herr Horn und Herr Gerndt sehen sich vom gastronomischen Überangebot in unserem Bezirk insofern nicht betroffen, als sie ein erfolgversprechendes Konzept mitgebracht haben. Das Schachcafé ist nämlich in unserer Gegend konkurrenzlos. Mit den geplanten Turnieren wird es sich gewiss zu einem überregionalen Anlaufpunkt für die Freunde des Klassikers strategischer Spiele entwickeln. Mit der bei schönem Wetter komplett zur Schönhauser Allee hin zu öffnenden Fensterfront wird das Café gewiss zur Belebung dieses Abschnitts der Schönhauser Allee beitragen, die in diesem Abschnitt ja durch zahlreiche leerstehende Läden geprägt ist. Wir wünschen unserem neuen Mieter jedenfalls eine erfolgreiche Eröffnung. G.J.<<

## Impressum

Mitteilungsblatt der Wohnungsbaugenossenschaft  
"Bremer Höhe" eG

### Redaktion:

Gregor Jekel (Tel.: 449 17 69)

## 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 unter der **zentralen Telefonnummer 446 77 60**. Dort meldet sich Frau Bock, unsere Sekretärin, die Sie gegebenenfalls weiter vermitteln wird.

Homepage: <http://www.bremer-hoehe.de>