mit uns wohnen und leben !

WOGE aktuell

Zeitschrift für unsere Kunden 1. Halbjahr 2009

Städt. Wohnungsbaugesellschaft mbH
Weil am Rhein

Inhalt

Seite 2-3
- Projekt: Feldgartenstraße

Seite 4
- Erdwärme

Seite 5
- Gemeinschaftsraum vorher / nachher

Seite 6-7
- Feierlichkeiten in unsere Gemeinschaftsräumen

Seite 8
- Vorstellung Hausmeister Lienhardt, Liegnitzer Weg 8

Seite 9
- Entwicklung der Wohnkosten in Deutschland

Seite 10
- Tiere in unseren Wohnanlagen

Seite 11
- Garagen- und Tiefgaragennutzung

Seite 12
- Vorstellung und Tätigkeiten der Mitarbeiter

Projekt: Feldgartenstraße

In Alt-Weil entsteht in bester und ruhiger Lage in der Feldgartenstraße ein Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 8 Eigentumswohnungen.
Die Wohnanlage ist überdurchschnittlich ausgestattet, die Wohnungsgrößen reichen von rund 117 m² bis rund 171 m² Wohnfläche.
Die Stockwerke und die Tiefgarage sind untereinander über einen Lift erreichbar. Sämtliche Wohnungen sind barrierefrei geplant und können behindertengerecht ausgebaut werden.

Die Wärmeversorgung erfolgt nahezu autark über Geothermie (Erdwärme).

Die Infrastruktur bietet in der Nähe zur Feldgartenstraße die Regiobahn, Bushaltestellen, Einkaufsgelegenheiten, Schulen, Banken und Ärzte an. Die Stadtmitte ist bequem in ca. 10 Gehminuten erreichbar.

Lage Feldgartenstraße

Das Grundstück liegt in einem attraktiven Wohngebiet nahe dem Stadtzentrum in Weil Ost.

Die Feldgartenstraße erreichen Sie mit dem Auto über den Oberbaselweg Richtung Zollfreie Straße oder mit Regiobahn Haltstelle Weil – Ost.

In der Nähe befindet sich das Naherholungsgebiet der ehemaligen Landesgartenschau. Dort können Sie sich ausruhen und entspannen, spazieren gehen oder mit Ihren Kindern spielen.

Kindergärten und Schulen sind bequem zu Fuß erreichbar.

Baubeschreibung

Das geplante Mehrfamilienhaus ist dem heutigen Stand der Technik, Wohnungszuschnitt, Wohnkomfort, Schallschutz und Energieverbrauch angepasst.

Die Aussenwände sind in Blähtonmauerwerk gemauert, verblendet und verputzt. Kellerdecken, Wände, Tiefgarage und Keller werden in Ortbeton gegossen, zum Teil finden auch Betonfertigteile ihre Verwendung.

Die Innenwände sind verputzt und mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen, Böden mit Fliesen oder Parkett belegt.

Es werden Kunststofffenster eingebaut. Nebenräume, wie Keller gehören ebenso zu jeder Wohnung wie ein Pkw-Abstellplatz in der Tiefgarage.

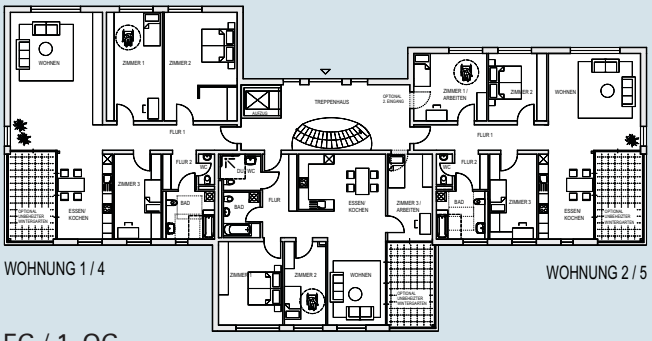
Wasch- und Trockenräume sind im Kellergeschoss vorgesehen. Fahrräder können in den großzügigen Kellerräumen abgestellt werden. Ein komfortabler Lift verbindet die einzelnen Stockwerke miteinander.

Bäder sind türhoch gefliest und im Bereich der Küchenarbeitsplatte werden Wandfliesen verlegt.

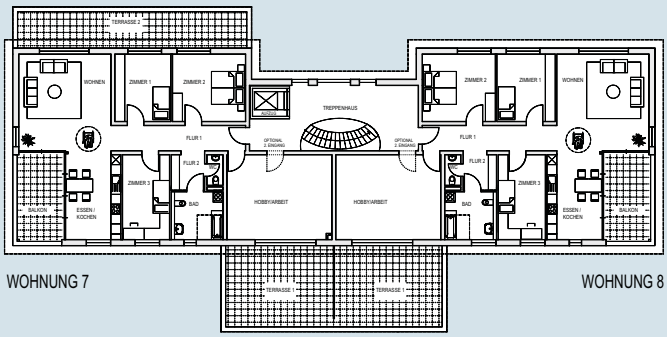
Die Wohnungseingangstüren sind mit einer Sicherheitsverriegelung und auf Wunsch mit einem Türspion ausgestattet. Sanitärgegenstände sind in den Naßräumen (Bäder und Toiletten) enthalten. Eine behindertengerechte Ausstattung kann optional eingebaut werden.

Die Elektroinstallation entspricht den neusten Bestimmungen und es sind Anschlüsse für moderne Übertragungsmedien vorhanden.

Die Heizungsanlage rundet das innovative Gesamtpaket neuster Technik ab. Die Wärmeerzeugung erfolgt nahezu autark mittels Erdwärme. Die Geothermie ist zwischenzeitlich in der Technik erprobt. Sie ist zukunftsweisend, umweltfreundlich und bei steigenden Energiepreisen von großem wirtschaftlichen Vorteil.



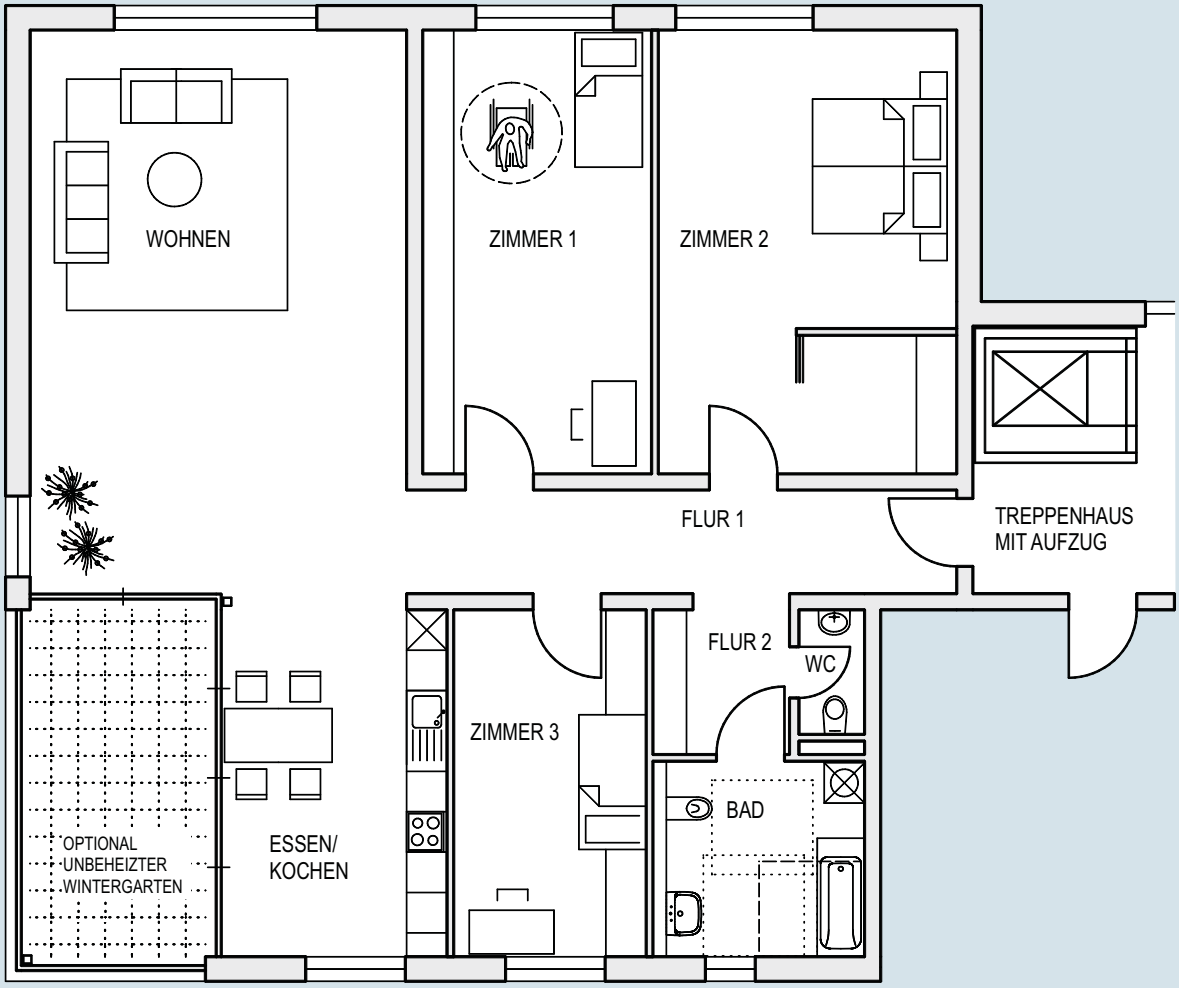
EG / 1. OG



Dachgeschoss

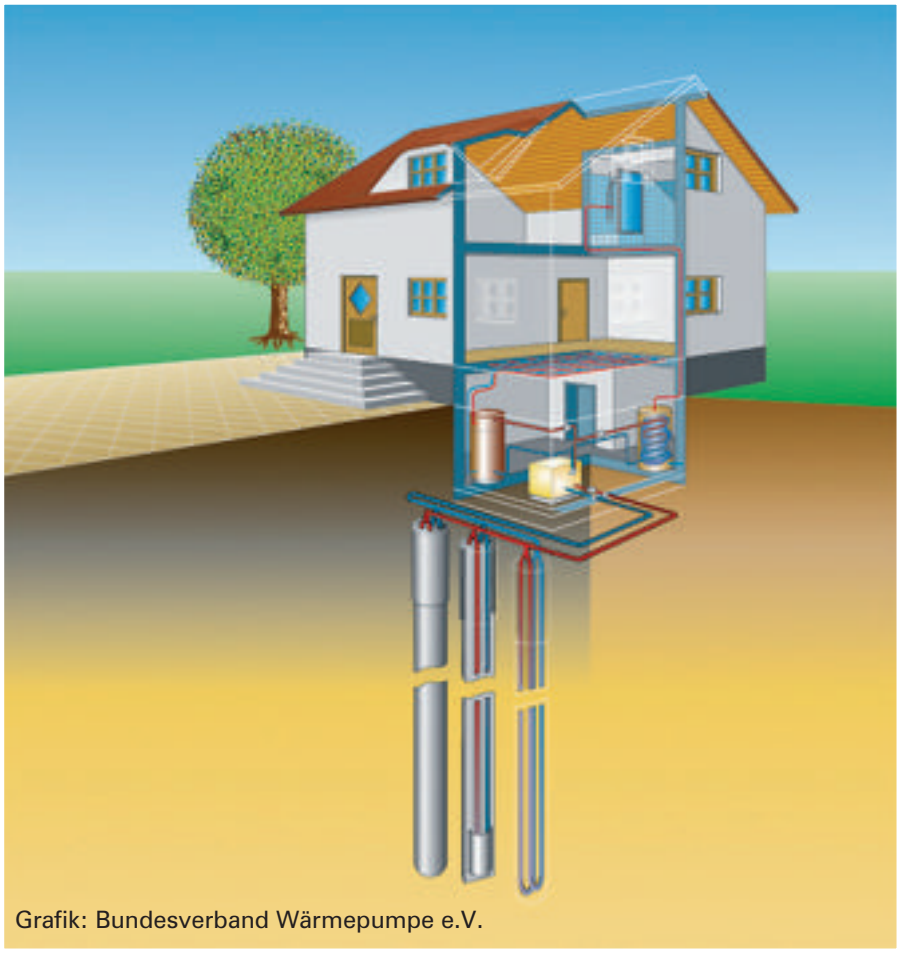
Wohnung 1 / 4 (EG / 1. OG)

Gesamtwohnfläche nach Putzabzug



Raum	Fläche (nach 3% Putzabzug)
Wohnen	ca. 46,75 m²
Essen / Kochen	ca. 16,75 m²
Zimmer 1	ca. 21,75 m²
Zimmer 2	ca. 28,14 m²
Zimmer 3	ca. 13,93 m²
Bad	ca. 8,87 m²
WC	ca. 1,75 m²
Flur 1	ca. 12,21 m²
Flur 2	ca. 3,11 m²
Terrasse	ca. 7,13 m²
Gesamt Wohnfläche	**ca. 160,39 m²**

Das Prinzip der Erdwärme

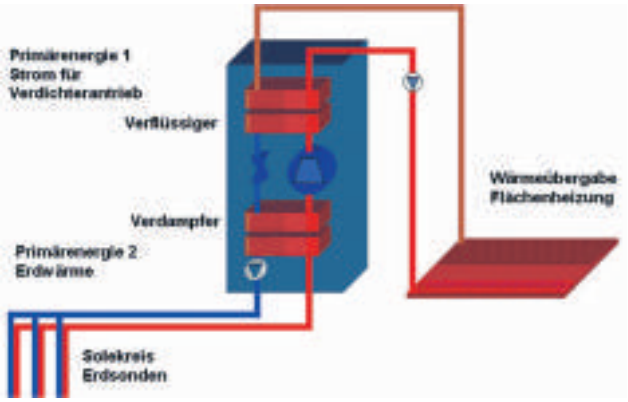


Grafik: Bundesverband Wärmepumpe e.V.

Erdsonde - Wärmepumpe

Im der Haustechnik wird das Erdwärmeprinzip in Verbindung mit einer Wärmepumpe realisiert. Die Wärmepumpe dient hierbei sozusagen als "Wärmetransformator". Sie transformiert die Erdwärme unter zusätzlichem Einsatz von elektrischer Energie vom niedrigen Primärniveau auf ein für die Heizungsanlage nutzbares Temperaturniveau. Das Funktionsprinzip der Wärmepumpe lässt sich am einfachsten über das des Kühlschrankes verdeutlichen. Beim Kühlschrank wird die kalte Seite des Systems genutzt um Wärme dem Schrankinneren zu entziehen. Die dabei an der Geräterückseite entstehende Abwärme wird im Normalfall nicht genutzt. Im Falle der Wärmepumpe wird die Abwärme als Wärmequelle für die Heizungsanlage genutzt. An der kalten Seite wird der Umwelt Wärme entzogen. Dies erfolgt bei der Wärmepumpentechnik zum Beispiel über einen geschlossenen Solekreislauf der mittels Erdsonden bis ca. 100 m tief in das Erdreich verlegt wird.

Der Hauptanteil der zur Beheizung des Gebäudes erforderlichen Primärenergie (ca.75%) stammt aus dem Erdreich. Der Rest wird dem Prozess über elektrische Energie zugeführt. Somit entsteht eine sehr günstige Betriebskostensituation unabhängig von Gas oder Öl. Die reinen Heizkosten können bei entsprechendem Betrieb bis zu 50% gegenüber einer konventionellen Gasheizung reduziert werden (abhängig von den Preisen für Gas und Strom). Durch eine spezielle Anlagentechnik ist es auch möglich, während der warmen Sommermonate über die im Fußboden installierten Heizflächen einen kleinen Teil der Gebäudewärme zurück in das Erdreich zu transportieren. Zum einen kann somit eine leichte Temperierung der Räumlichkeiten im Sommer erzielt werden. Zum anderen wird die Wärmequelle Erdreich im Sommer somit zusätzlich mit Wärme aus dem Gebäude regeneriert.



Wohnraumlüftung

Alle Wohnungen der Feldgartenstraße 21 / Weil am Rhein, werden mit einer eigenen Be- und Entlüftungsanlage ausgestattet. Die Anlagen verfügen über ein Wärmerückgewinnungssystem mit über 90% Rückgewinnungsgrad. Somit werden bei moderner, energiesparender Bauweise hohe raumhygienische Anforderungen erfüllt und eine erhebliche Absenkung der üblichen Wärmeverluste durch Fensterlüftung erzielt.

Gemeinschaftsraum Breslauerstraße 25

Breslauer Straße 25 nachher

Breslauer Straße 25 vorher

Großzügig geschnitten und gut ausgestattet war er von Anfang an. Seit der Betreuung durch die AWO bietet er zudem ein abwechslungsreiches Unterhaltungsprogramm vor allem für die ältere Generation.

Die Rede ist vom Gemeinschaftsraum in der Breslauer Straße 25. In den letzten Jahren kam trotzdem immer wieder das Gefühl auf, dass eine „allgemeine Auffrischung" dem Raum gut täte. Nach über zwanzig Jahren war der Teppichboden arg strapaziert, die Wände wurden immer dunkler, der farbliche Standard des Holz- und des Deckenanstrichs entsprach nicht mehr dem „aktuellen Zeitgeist" und die gepolsterten Stühle hatten auch schon bessere Zeiten gesehen.
Doch allen Beteiligten, der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft mbH Weil am Rhein (Städt. WoGe) als Eigentümerin, der Stadt als Mieterin und der AWO als Untermieterin und letztendliche Nutzerin war klar, dass eine Renovierung ganz leicht eine große fünfstellige Summe verschlingen würde.
Beim Gespräch zwischen OB Wolfgang Dietz und der AWO Vorsitzenden Hilla Eichin wurde beschlossen eine gemeinsame Finanzierung von Stadt, AWO und Städtischer Wohnungsbaugesellschaft aufzustellen.
Auch Geschäftsführer Herr Brand zeigte an, dass er bei der Umsetzung mit "im Boot" sein werde.

Im Februar 2009 wurden mit den Arbeiten begonnen. Zuerst wurden Wände, Decke und alle Holzteile wie Fensterrahmen, weiß gestrichen. Danach wurde ein Parkettboden verlegt und am Ende wurde der Raum mit neuen Möbeln eingerichtet. Bis auf die zu frühe Lieferung der Möbel lief alles reibungslos, so dass der Raum schnell wieder genutzt werden konnte.
Die BesucherInnen staunten nicht schlecht und viele erkannten den Raum kaum wieder. Die häufigsten zu hörenden Adjektive unter den Gästen waren „groß, hell und freundlich".

Unsere Feierlichkeiten in den Gemeinschaftsräumen

Viel Aktivität war in den Gemeinschaftsräumen rund um die Weihnachtszeit. Bereits Ende November wurde in der Stettiner Straße 12 die Zeit der Adventsfeiern eingeläutet. Anfang Dezember folgten die Danziger Straße 17 und die Breslauer Straße 25 sowie die Breslauer Straße 38.

Kuchenbuffet Weihnachtsfeier Stettiner Straße 12

Gute Stimmung in der Stettiner Straße 12

Sogar ein aufwendiger Vortrag über Afrikas Tierwelt wurde in der Stettiner Straße 12 durch die viel gereiste Mitarbeiterin der Städt. WoGe, Jutta Blum, geboten.

Vortrag Afrika Stettiner Straße

Auch sonst war „viel los“, ob Kindervernissagen nach dem Motto „jung trifft alt“ in der Danziger Straße 17, eine Informationsveranstaltung zum Thema Betriebskosten sowie ein durch das „Rollinetzwerk“ organisiertes „Weihnachtskartenbasteln“ in der Stettiner Straße 12 oder eine gemeinsame „Reinigungsaktion“ durch die Hausaufgabengruppe in der Breslauer Straße 38, überall stieß man auf Aktionen.

Kinderbesuch in der Seniorenwohnanlage

Info Veranstaltung Betriebskosten

Weihnachtskarten basteln in der Stettiner Straße 12

Die Kinder der Hausaufgabengruppe beim sauber machen

Reinigungsaktion im Gemeinschaftraum

KOSTENLOSES NACHHILFEANGEBOT

Im Moment besteht die Möglichkeit kostenlos Nachhilfeunterricht zu erhalten. Zielgruppe sind SchülerInnen bis zur 10.Klasse, ausgeführt wird der Unterricht von einer Rentnerin. Wer Interesse hat, bitte bei Herrn Hentschel unter 07621 / 9795-16 melden. Die Zahl der Plätze ist begrenzt.

Vorstellung Hausmeister Lienhardt, Liegnitzer Weg 8

Hausmeister Lienhardt vor dem Liegnitzer Weg 8

Seit 01.10.2008 hat das Hochhaus Liegnitzer Weg 8 endlich wieder einen neuen Vor-Ort-Hausmeister, der seit November 2008 auch selbst im Haus wohnt. Nach einigen Monaten ohne eigenen Vor-Ort-Hausmeister war dieser Zeitpunkt in dem Haus mit fast einhundert Wohnungen schon herbeigesehnt worden.

Herr Hentschel, Sozialarbeiter der Städt. WoGe wollte wissen, ob sich Herr Lienhardt wohl fühlt in seiner neuen Rolle.

Hentschel: Herr Lienhardt, welche Ziele haben Sie sich als Vor-Ort-Hausmeister gesetzt?

Lienhardt: In erster Linie will ich zufriedene Nachbarn, die sich wohl fühlen im Liegnitzer Weg 8. Ordnung und Sauberkeit stehen ebenfalls ganz oben, so dass auch Besucher einen guten Eindruck bekommen.

Hentschel: Was ist Ihr Motto bei dieser vielfältigen Tätigkeit?

Lienhardt: Wie man in den Wald ruft, so schallt es zurück. Geschrei, Gebrüll und Getobe vermeide ich. Lieber helfe ich den Nachbarn, wenn ich gebraucht werde. Regelverstöße spreche ich sachlich an und bin diplomatisch. Auch spät am Abend oder morgens früh bin ich im Haus unterwegs. Einen Feierabend im klassischen Sinn kenne ich nicht.

Hentschel: Welche Erlebnisse waren bis jetzt besonders eindrücklich?

Lienhardt: Die anfängliche enorm verbreitete Müll und Altpapierentsorgung auf Allgemeinflächen und damit auf Kosten der Nachbarn. Und die verblüfften Gesichter als ich den ersten NachbarInnen nach konkreten, teilweise videogestützen Beobachtungen den Müll und das Altpapier wieder zurückbrachte.

Hentschel: Wie ist der Rückmeldung zu Ihrem Einsatz?

Lienhardt: Sehr positiv. Auch die häufig berichteten Schwierigkeiten im Umgang mit Jugendlichen hatte ich bis jetzt nicht. Viele NachbarInnen teilen mir ihre Anerkennung für meinen Einsatz persönlich mit. Das freut mich sehr und macht mich stolz.

Hentschel: Wie funktioniert das Zusammenspiel mit der Geschäftsstelle der Städt. WoGe?

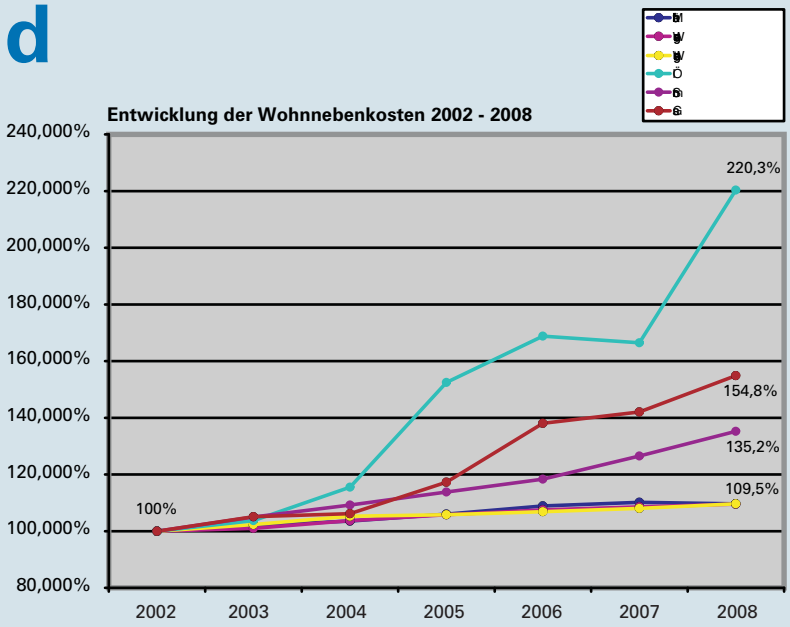
Lienhardt: Die Zusammenarbeit mit der Geschäftsstelle läuft einwandfrei. Ich versuche vieles von der Geschäftsstelle fern zu halten, was sich vor Ort regeln lässt. Wenn ich nicht mehr weiter komme, wende ich mich an die entsprechenden MitarbeiterInnen der Geschäftsstelle und werde dann tatkräftig unterstützt.

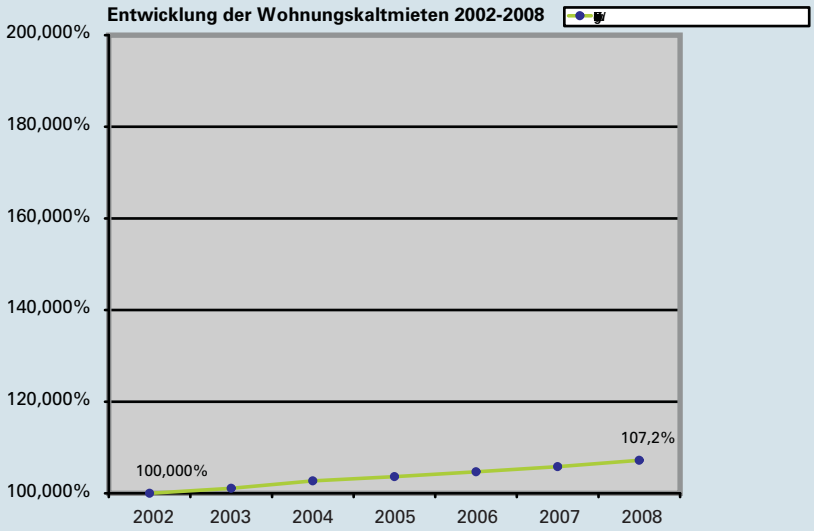
Hentschel: Vielen Dank für das Interview und weiterhin so viel Erfolg bei Ihrem Engagement wie bisher!

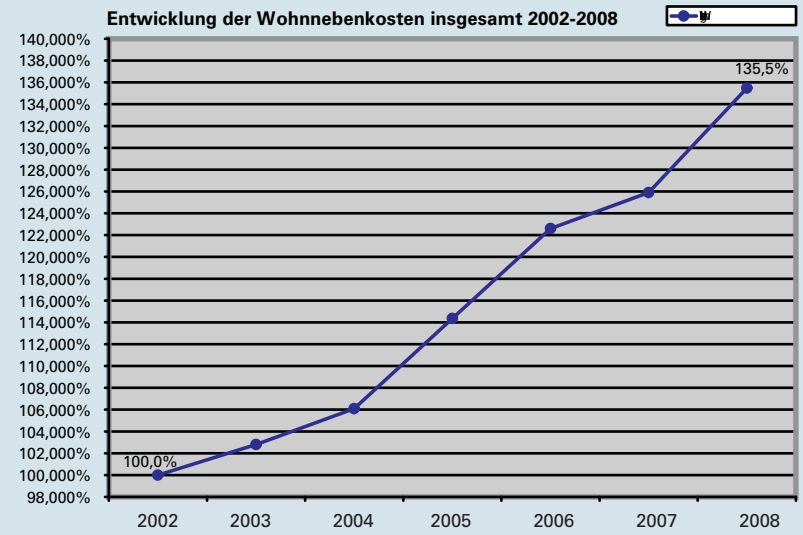
Entwicklung der Wohnkosten in Deutschland

Bereits seit einigen Jahren zählt die jährliche Betriebskostenabrechnung selten zu den positiven Ereignissen. Im Gegenteil, da die Kosten immer weiter steigen, wächst meist auch der Unmut der MieterInnen. Leider stehen dabei auch die VermieterInnen schnell in der Kritik und werden für die steigenden Wohnkosten mit verantwortlich gemacht. Dass dies aber nicht gerechtfertigt ist, zeigen z.B. die Zahlen des ifs (Institut für Städtebau).
Demnach sind es vor allem die sog. Wohnnebenkosten, insbesondere Energiekosten, welche seit einigen Jahren geradezu explodieren. Seit 2002 hat sich zum Beispiel der Ölpreis mehr als verdoppelt.
Diese Kosten werden zwar meistens zusammen mit der Mietzahlung an die VermieterInnen überwiesen. Diese haben aber davon nichts und geben die Zahlungen an den jeweiligen Energielieferanten weiter, d.h. sie bezahlen z.B. die Heizölrechnung. Die Zahlung, die tatsächlich an VermieterInnen geleistet wird, ist die sog. Kaltmiete. Diese hat sich in Deutschland seit dem Jahr 2002 durchschnittlich nur um ca. 7% erhöht, während die Steigerung der Lebenshaltungskosten von 2003 bis 2008 bei ~10% liegt.
Für die Städt. WoGe ist diese Entwicklung ein Grund dafür, mit der Modernisierung des Altbestands hohen Energiekosten entgegen zu wirken.

Das kommende Projekt, die Modernisierung der Kantstraße, wurde bereits in der letzten Ausgabe der „WoGe aktuell“ vorgestellt. Die Vorstellung der Maßnahme im Wohngebiet findet Ende Mai statt, Baubeginn ist dann im Sommer.







(Quelle: ifs)

Tiere in unseren Wohnanlagen

Hamster, Kaninchen oder Meerschweinchen führen in der Regel auch in Mehrfamilienhäusern nicht zu Problemen

Im alltäglichen Miteinander in den Wohnanlagen der Städt. WoGe spielen regelmäßig auch die „tierischen Untermieter" eine wichtige Rolle. Leider insbesondere dann, wenn aufgrund der Tierhaltung Belästigungen für die Nachbarschaft entstehen.

Grund genug für die Städt. WoGe, sich diesem Thema anzunehmen. Tierhalter haben es meistens selbst in der Hand, Schwierigkeiten zu vermeiden. Das fängt bereits bei der Planung zur Anschaffung an. Dass ein Einfamilienhaus oder eine EG Wohnung am Waldrand zum Beispiel zur Haltung eines jungen Schäferhundes eher geeignet erscheint als eine Wohnung im 15. Stockwerk mitten in der Innenstadt, leuchtet nicht nur jedem Tierfreund ein.

Die Überlegungen vor dem Beginn einer Tierhaltung müssen folglich mögliche Belästigungen der Nachbarschaft berücksichtigen. Denn auch wenn die Haltung korrekt und verantwortungsbewusst erfolgt, können vorhandene Allergien oder Ängste zu Beeinträchtigungen der NachbarInnen führen. Im schlimmsten Fall hängt dann der Haussegen schief.

Im Bestand der Städt. WoGe befinden sich keine Einfamilienhäuser. Insofern ist nur der geringste Teil des Wohnungsbestandes geeignet, Tiere, die größer als „Zwergkaninchen" sind, zu halten ohne ausschliessen zu können, dass diese negativ auffallen. Weil sich leider die wenig verantwortungsbewusst handelnden Tierhalter in letzter Zeit häufen, musste durch die Städt. WoGe bereits einige Tierhaltungen beendet werden.

Die Städt. WoGe wird deshalb zukünftig darauf achten, dass außer Kleintieren, gar keine Tiere in ihren Häusern gehalten werden.

Falls der Umgang mit größeren Tieren gewünscht ist und die Wohnung bei der Städt. WoGe nicht aufgegeben werden soll, raten wir dazu, sich als „Tierpfleger" anzubieten. Das heißt, per Anzeige oder Vermittlung durch den Tierschutzverein kann Hunde- oder KatzenbesitzerInnen Unterstützung beim „Gassi gehen", bei der Tierpflege im Alltag oder in den Ferien angeboten werden. So hat man den regelmässigen Kontakt mit den Tieren und schafft Entlastung für deren BesitzerInnen.

Garagen- und Tiefgaragennutzung

Fotomontage

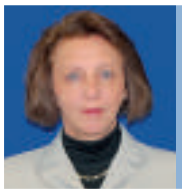
Es bietet sich natürlich an. Vor dem Kfz ist noch Platz und daneben auch noch. Warum also nicht den Müllsack, den Schlitten oder andere Gegenstände welche in der Wohnung keinen Platz mehr finden auf den Stellplatz in der Tiefgarage abstellen? Denn auch die dafür vorgesehenen Kellerräume sind bekanntlich schnell voll.
Auf den ersten Blick zwar eine schnelle Lösung, entpuppt sich die Idee aber als Verstoß gegen die Garagenverordnung welche in der Landesbauordnung Baden Württemberg geregelt ist. Dort ist vorgegeben, dass auf Garagenplätzen ausschießlich Kraftfahrzeuge abgestellt werden dürfen.

Die Städt. WoGe als Eigentümerin muß die LBO durchhetzen und entsprechend dafür sorgen, dass die vorgegebene Nutzung eingehalten wird.

Wir stellen uns vor!

Herr Brand
Geschäftsführung

brand@wohnbau-weil.de
0 76 21 / 97 95-19



Frau Krüger: Buchhaltung
Betriebskostenabrechnungen

krueger@wohnbau-weil.de
0 76 21 / 97 95-24

Frau Köninger: Empfang
Telefonzentrale, Vermietung Gästewohnungen, Betreuung vor Ort Hausmeister und Reinigungskräfte
koeninger@wohnbau-weil.de
0 76 21 / 97 95-0

Herr Hentschel: Sozialarbeiter und Qualitätsmanagementbeauftragter
Mietschuldenberatung, Nachbarschaftsentwicklung
hentschel@wohnbau-weil.de
0 76 21 / 97 95-16

Frau Blum: Abteilungsleitung Hausbewirtschaftung
Wohnungseigentumsverwaltung, Versicherung, Gewerbliche Vermietung
blum@wohnbau-weil.de
0 76 21 / 97 95-18

Frau Schilling: Kundenbetreuerin
Zur Zeit in Elternzeit

Frau Schulz: Kundenbetreuerin
Betreuung Mietverhältnisse, Neuvermietungen

schulz@wohnbau-weil.de
0 76 21 / 97 95-20

Herr Pfaff: Abteilungsleiter Technik
Modernisierung, Instandhaltung

pfaff@wohnbau-weil.de
0 76 21 / 97 95-15

Frau Roser: Auszubildende

azubi@wohnbau-weil.de
Tel. 0 76 21 / 97 95-17

Herr Leisinger: Hausmeister
technische Betreuung des Wohnungsbestandes

Frau Maludy: Verwaltungskraft Technik
Koordination der Hausmeister- und Handwerkereinsätze, Schriftverkehr Technik

maludy@wohnbau-weil.de
0 76 21 / 97 95-11

Herr Scheppele: Hausmeister
technische Betreuung des Wohnungsbestandes

Herr Ohm: Hausmeister
technische Betreuung des Wohnungsbestandes

Terminabsprachen bei Tel./DSL Anschluss

Sie überlegen sich einen DSL Anschluss zu ordern? Sie möchten Ihren Telefonanschluss ändern? Oder einen Festnetzanschluss einrichten lassen?
Bitte bedenken Sie bei Vorhaben dieser Art, dass die WoGe Sie gerne unterstützt, wenn es um den Zugang zu verschlossenen Technikräumen geht, dass sie dies aber vorher wissen muss.
"Spontane Terminabsprachen" im Stil von "Der Techniker von der Firma xy ist jetzt da und muss in den ....raum. Kann der Hausmeister eben schnell vorbeikommen?", sind nicht möglich.
Insofern bitten wir Sie, vor der Einrichtung (Fernseh-, Kabel- oder Telefonanschluss) bei dem entsprechenden Vertragspartner nachzufragen, ob der Zugang zu einem Technikraum nötig ist. Wenn ja, dann sprechen Sie bitte den Termin **RECHTZEITIG** im Voraus mit Frau Maludy ab:

Tel. 07621 / 9795-11

Sie kann dann den entsprechenden Hausmeister darüber informieren.

Im Notfall ist der Hausmeister für Sie da!

Wir wollen Ihnen im Notfall auch am Wochenende oder nach Feierabend helfen können.

HAUSMEISTER-NOTRUFTELEFON
(01 72) 6 53 95 86

Der Notfalldienst ist ein weiterer Teil unseres Rundum-Service für unsere MieterInnen. Sollten Sie also nach Feierabend, am Wochenende oder an Feiertagen ein technisches Problem haben, so rufen Sie bitte unser Notruftelefon an.
Damit erreichen Sie immer einen unserer Hausmeister, der dann bei der Lösung des Problems behilflich sein wird.

Impressum

Herausgeber
Städt.
Wohnungsbaugesellschaft mbH
Weil am Rhein
Hauptstr. 400
79576 Weil am Rhein
Tel. 0 76 21 / 97 95-0
Fax 0 76 21 / 7 25 19

Verantwortlich
Herr Wilhelm Brand,
Geschäftsführer

Redaktion
Herr Volker Hentschel

Erscheinungsweise
Halbjährig

Auflage
1500

Layout und Druck
GRAFIKHIRSCH, Lörrach