mit uns wohnen und leben!

WOGE aktuell

Zeitschrift für unsere Kunden 1. Halbjahr 2014

Städt. Wohnungsbaugesellschaft mbH
Weil am Rhein

Inhalt

Seite 2
- Modernisierung 2013
- Neubauprojekt Spielweg

Seite 3
- Neubauprojekt Danziger Str. 17/1

Seite 4
- Sanierung der Seniorenwohnanlage Danziger Straße 17

Seite 5
- Nachbarschaftliche Treffen in den Wohngebieten während der Weihnachtszeit

Seite 6
- WiKi – der Gemeinschaftsraum in der Hardstraße

Seite 7
- Fasnacht im Wiki

Seite 8
- Mietergärten in der Hardstraße
- Abschied und Neubeginn

Seite 9
- Fehlende Namensschilder an Wohnungstüre
- Anwesenheit bei Handwerker – Ableseterminen usw.

Seite 10
- Was darf in den Abfluss?
- Aushänge in den Schaukästen

Seite 11
- Tierhaltung
- Sturmschaden in der Hardstraße 20/2+3

Seite 12
- Vorstellung und Tätigkeiten der Mitarbeiter

Modernisierung 2013

Hardstraße 22-28 und Hardstraße 20/2+3

Die energetischen Sanierungen der Häuser Hardstraße 22-28 sowie die Anbringung der Balkone an dem Haus Hardstraße 20/2+3 sind fertig gestellt. Schon jetzt zeigt sich für das Abrechnungsjahr 2013 ein deutlich niedrigerer Energieverbrauch.
Derzeit werden angesichts der günstigen Witterung die Außenanlagen erneuert.

Nachdem die Abrechnung (Gesamtinvestitionssumme rd. € 2,0 Mio.) durchgeführt wurde, hat die Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Weil am Rhein die geplante Mieterhöhung für die Hardstraße 22-28 angekündigt.
Der Modernisierungszuschlag beträgt 1,45 €/m² Wfl. mtl.; dieser ist jedoch immer noch vergleichsweise günstig. Letztendlich ist es der Städt. WoGe wichtig, dass die neue Kaltmiete in einem erträglichen Rahmen bleibt.

Für das Haus Hardstraße 20/2 + 3 muss eine neue Wohnflächenberechnung aufgrund der zusätzlichen Balkone durchgeführt werden. Damit wird sich auch eine neue Kaltmiete ergeben.

Modernisierte Häuser in der Hardstraße

Direkt gegenüber dem Wohngebiet Hardstraße liegt der städtische Spielplatz. Er ist mit ein Grund dafür, dass sich die BewohnerInnen der Hardstraße so wohl in ihrem Wohnquartier fühlen.
Dort können nämlich nicht nur die Kinder spielen und toben, ohne dass es jemanden stört. Häufig treffen sich auf dem Spielplatz auch Erwachsene und sitzen bei einem Picknick zusammen. Nicht selbstverständlich ist die Sauberkeit, die trotz der intensiven Nutzung zu jeder Zeit vorzufinden ist. Zu verdanken ist das neben der vorhandenen Disziplin der meisten Spielplatzbesucher insbesondere dem hohen Engagement des städtischen Bauhofs, der dort einen sehr guten Job macht.
Regelmäßig kommen die städtischen MitarbeiterInnen vorbei und erledigen ihre Aufgabe mit beispielhafter Gründlichkeit. Dass jetzt noch zum Abschluss der Modernisierung auch auf dem Spielplatz ein neues Spielgerät aufgestellt wurde, passt da ins positive Bild.
Schaut man sich das Treiben an einem schönen Tag dort an, dann gibt es nur einen Schluss: Das ist ein echter Vorzeigespielplatz und ein Beispiel für Kinderfreundlichkeit.

Spielplatz und Häuser in der Hardstraße modernisiert

Neues Spielgerät in der Hardstraße

Neubauprojekt Spielweg

Vor kurzem wurde das letzte Haus verkauft. Bis spätestens Mitte 2014 sind die letzten Häuser bezugsfertig. Bis Ende des Jahres kann das Projekt insgesamt abgeschlossen und abgerechnet werden. Das Gesamtkostenvolumen beträgt rd. € 6 Mio.

Spielweg

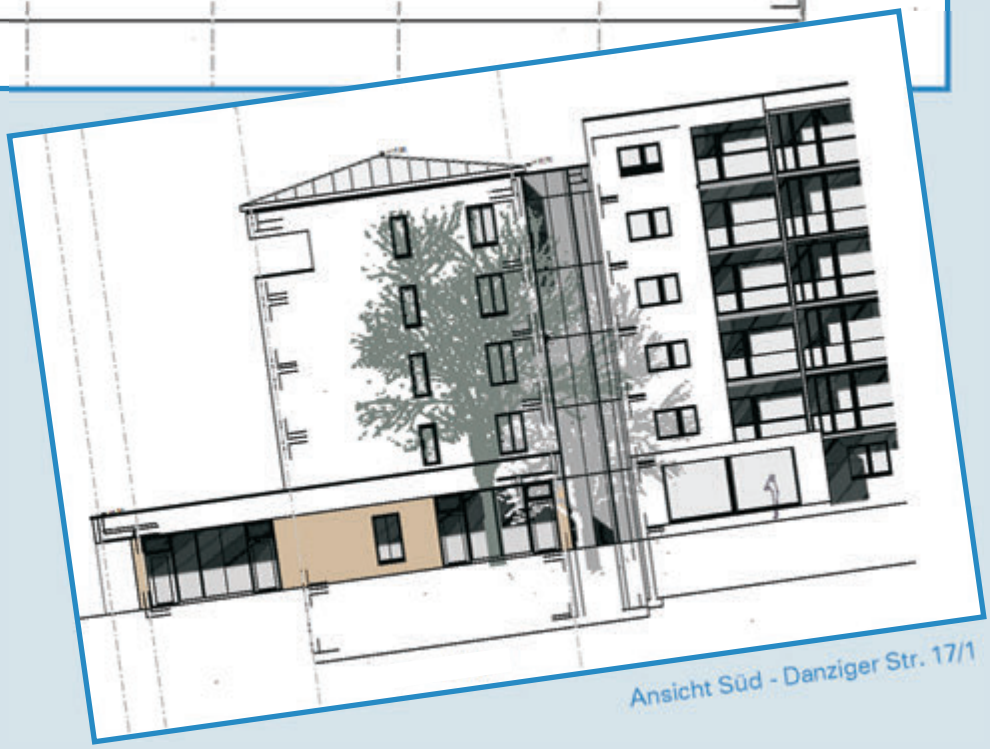
Neubauprojekt Danziger Straße 17/1

Die Baugenehmigung ist eingereicht. Es ist beabsichtigt, bis Mitte des Jahres 2014 mit dem Bau zu beginnen. Die voraussichtliche Fertigstellung wird Ende 2015 sein.

Nach Überarbeitungen sind ein dreigruppiger Kindergarten im Erdgeschoß sowie 18 Wohnungen (davon 16 öffentlich gefördert) in den Geschossen 1 bis 4 vorgesehen.

Es wird von einem Gesamtfinanzierungsvolumen von rd. 6,0 Mio. EURO ausgegangen.

Ansicht West - Danziger Str. 17/1



Ansicht Süd - Danziger Str. 17/1

Sanierung der Seniorenwohnanlage Danziger Straße 17

Danziger Straße 17 - vor der Modernisierung

Schon seit vielen Jahren fragen Bewohner des Hauses: Wann wird bei uns endlich modernisiert?
Nun ist es soweit. Die Seniorenwohnanlage „Danziger Straße 17" kann saniert werden. Nicht nur optisch sieht man dem Gebäude sein Alter von über fünfzig Jahren an, auch aus technisch, baulicher Sicht ist die Zeit für umfassende Investitionen reif. Seien es die nicht mehr zeitgemäßen Grundrisse / Bäder, die alten Fenster oder die dürftige Isolation, für die BewohnerInnen war es bereits seit Jahren klar, dass „Ihre" Wohnanlage dringend modernisiert werden muss. Auch die Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Weil am Rhein teilt diese Ansicht und arbeitete deshalb die letzten Jahre an den finanziellen Voraussetzungen dieses Großprojekt stemmen zu können.
Bei einer Mieterversammlung am 25.02.2014 konnten Geschäftsführer Wilhelm Brand und der technische Leiter Walter Leo Schreinemacher bereits konkrete Überlegungen und Pläne präsentieren. Unter Beifall der BewohnerInnen konnten sie verkünden, dass erste Arbeiten zur Modernisierung bereits im Herbst 2014 erfolgen werden. Die gute Nachricht bringt zunächst Belastungssituationen mit sich. Denn obwohl die Pläne für einen Abriss und einen darauf folgenden Neubau verworfen wurden, sind die Eingriffe doch so tiefgreifend, dass die Wohnungen zeitweise nicht mehr bewohnbar sein werden. Neben der energetischen Sanierung wollen wir insbesondere die nicht seniorengerechten Bäder entsprechend modernisieren. Es sollen auch teilweise die jetzt bestehenden Balkone in die Wohnungen einbezogen und neue, aufgeständerte Balkone davor gesetzt werden. Das gesamte Investitionsvolumen beträgt rd. € 4,5 Mio.
Die Badmodernisierung kann nicht im bewohnten Zustand durchgeführt werden; die Belastungen für die jeweiligen Bewohner wären zu groß.
Aber auch zu dieser Nachricht konnte Sozialarbeiter Volker Hentschel ein umfassendes Unterstützungskonzept präsentieren, dass die aufkommenden Sorgen schnell beruhigen konnte. Alle BewohnerInnen werden persönlich aufgesucht und das weitere Vorgehen persönlich abgestimmt. Herr Brand und Herr Hentschel teilten mit, dass jedem/r Bewohner/in zunächst verschiedene Ersatzwohnungen zur Auswahl vorgeschlagen werden, in die dann ohne Veränderung der bisherigen Kaltmiete umgezogen werden kann. In die aktuell bewohnte Wohnung in die Danziger Straße 17 kann dann nach Ende der Modernisierung wieder zurück gezogen werden, falls gewünscht. Auch was den Umzug selbst betrifft wird bei Bedarf ein Komplettservice durch die Städt. WoGe angeboten, um Belastungen soweit möglich zu vermeiden. Dass eine solche Modernisierung nicht ohne die eine oder andere „Unannehmlichkeit" ablaufen kann, war aber allen Beteiligten klar.
Dass die Vorfreude auf eine modernisierte Wohnung aber überwiegt, war deutlich zu spüren. Insofern ist nicht verwunderlich, dass die ersten Betroffenen bereits kurz nach der Mieterversammlung von sich aus auf die Städt. WoGe zugingen und der erste Mietvertrag für eine Ersatzwohnung bereits zehn Tage nach der Mieterversammlung unterschrieben war.

Nachbarschaftliche Treffen in den Wohngebieten während der Weihnachtszeit

Es ist zwar schon wieder eine Weile her, aber wir wollen es Ihnen nicht vorenthalten.

In den Seniorenwohnanlagen der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft mbH Weil am Rhein traf sich auch in der Adventszeit 2013 die Nachbarschaft, um sich bei Kaffee und Kuchen zu unterhalten und auszutauschen.

Viele Bewohner/Innen brachten selbstgebackenen Kuchen mit oder trugen etwas zur Gestaltung eines bunten Programms bei.

In der Stettiner Straße 12 gab es Live-Musik und auch die Städt. WoGe erfreute alle Anwesenden mit einem kleinen Geschenk.

Weihnachtsfeier in der Stettiner Straße 12

Adventszeit in der Breslauerstraße 25

Reger Austausch an den Weihnachtsfeiern

WiKi – der Gemeinschaftsraum in der Hardstraße

In der Hardstraße findet man seit der Eröffnung des WiKi fast immer einen Grund um zu feiern.
Ob Geburtstag, Erntedankfest, Weltfrauentag oder Fasnacht (siehe separater Bericht): Jeder Besucher spürt, dass die beiden Betreuerinnen Valentina Pinneker und Yüksel Zerey gerne ein lebendiges Miteinander haben und sich in diesem Sinne engagieren. Es ist deshalb nicht verwunderlich, dass neben den „Stammgästen" immer mehr BesucherInnen das WiKi kennen lernen und sich dort wohl fühlen.

Betreuerinnen und Besucherinnen treffen sich zum Weltfrauentag im WiKi

Im WiKi schmeckt der Salat selbst gemacht am besten

Spass und Aktion im WiKi

Viel los

Fasnacht im Wiki

Fasnacht im WiKi

Betreuerin Valentina Pineker freute sich an Fasnacht, den jüngsten Besucher des WiKi begrüßen zu dürfen

Wer noch nicht dabei war, wenn Engel, Indianer und Supermann miteinander feiern, der war noch nicht zu Fasnacht im Wiki (Abkürzung für „Wir Kinder") in der Hardstraße.

Neben den bereits erwähnten Verkleidungen konnten dort am Rosenmontag noch viele verschiedene Kostüme angetroffen werden. Aber auch einige (wenige) BesucherInnen, die sich nicht verkleidet hatten, kamen auf ihre Kosten.

Das lag, wie so oft bei den Veranstaltungen im Wiki, vor allem an den beiden Betreuerinnen Valentina Pineker und Yüksel Zerey. Nicht nur, dass der Raum fasnachtlich geschmückt war, auch das selbstgemachte Essen war reichlich und sehr lecker. Die gute Laune der vielen Gäste und Helfer tat ein übriges und so kann man sich eigentlich nur auf die nächste Fasnacht freuen (siehe auch Bericht „Nachbarschaftlich Treffen in den Wohngebieten").

Mietergärten in der Hardstraße

Eine Fläche im Freien zur eigenen Nutzung – viele Wohnungsmieter/Innen wünschen sich das.
In der Hardstraße wurden deshalb die BewohnerInnen des Erdgeschosses gefragt, ob sie sich vorstellen können, eine solche, mit einer Treppe am Balkon verbundenen Fläche nach eigenen Vorstellungen zu bewirtschaften.
Die Antwort war eindeutig; sie wurde von allen bejaht. Um zukünftig Störungen für die NachbarInnen auszuschließen, wurde die Nutzung in einem Vertrag geregelt. Jetzt fehlt nur noch die Hecke als Abgrenzung der Fläche, die von der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft mbH Weil am Rhein noch gesetzt wird und dann kann es losgehen.

Hier entstehen bald Mietergärten

Abschied und Neubeginn

Herr Volker Hentschel

Frau Christina Hopfner

Volker Hentschel, ein langjähriger Mitarbeiter der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft mbH Weil am Rhein verlässt zum 30.05.2014 die WoGe, um eine neue berufliche Herausforderung anzunehmen.
Seit 1999 war er als Sozialarbeiter im Unternehmen tätig und unter anderem maßgeblich am Aufbau des Sozialen Managements beteiligt. Durch die häufige Präsenz vor Ort in den Wohngebieten war er für viele BewohnerInnen zu einem vertrauten Ansprechpartner geworden.

Um in diesem Bereich keine Lücke entstehen zu lassen, wird die Nachfolgerin Frau Christina Hopfner zunächst noch drei Monate gemeinsam mit Volker Hentschel ab 01.03.2014 diese Arbeit weiterführen.

Frau Hopfner ist studierte Diplomsozialpädagogin und bringt neben vielen Jahren Berufserfahrung unter anderem auch eine Aus- und Weiterbildung als Kommunikationscoach und Qualitätsmanagementbeauftragte mit.

Fehlende Namensschilder an Wohnungstüre

Fehlende Namensschilder - sind Sie auch ein Mister X?

Stellen Sie sich folgende Situation vor: Sie haben sich gerade zu einem Mittagschlaf hingelegt und sind am einnicken als die Türklingel Sie aufschrecken lässt. Um 12:45 Uhr? Wer will denn etwas um diese Zeit? An der Tür steht der Postbote mit einem Einschreiben für Herrn X. Sie nehmen es nicht an, da Sie Frau Z sind. Wo Herr X wohnt, wissen Sie nicht. Der Postbote hatte es bei Ihnen probiert, da auf dem Stockwerk an den meisten Wohnungen die Namensschilder an den Wohnungseingangstüren fehlen und er somit die Orientierung verloren hatte.

Diese Situation ist nicht nur für den Postboten ärgerlich, sondern behindert auch das Zusammenleben im Haus. Und wenn ein Notfall vorliegt, erschwert es den Rettungskräften die Orientierung. Trotzdem beobachten die Hausmeister der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft mbH Weil am Rhein, dass viele KundInnen das Namensschild an der Wohnungstür entfernen. Der Grund ist nicht so ganz nachvollziehbar, anscheinend will man auf seinem Stockwerk lieber anonym bleiben. Ein Nutzen für die Privatsphäre ist aber nicht erkennbar, denn anonym bleiben könnte man nur, wenn auch am Haus selbst keine Namensschilder angebracht wären.

Deshalb stattet die Städt. WoGe alle Häuser sowohl am Hauseingang wie auch an der Wohnungstür auf dem Stockwerk mit entsprechenden Namensschildern aus, da es der Orientierung im Haus förderlich ist und Hausbesucher nicht verschiedene Wohnungsklingeln ausprobieren müssen.

Anwesenheit bei Handwerker – Ableseterminen usw.

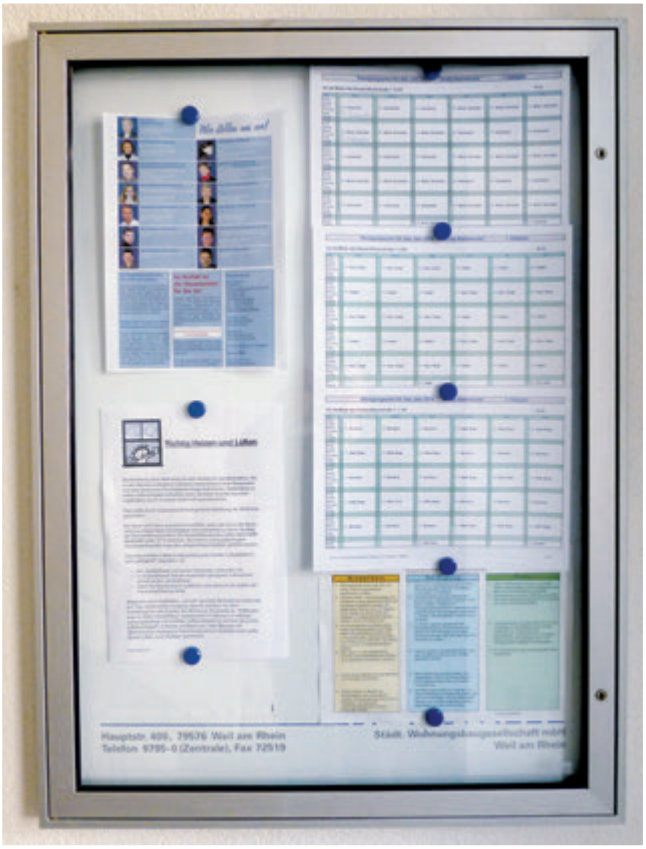
Nicht häufig aber immer wieder kommt es vor, dass durch Arbeiten wie z.B. das Anbringen von Rauchwarnmeldern in den Wohnungen, die Anwesenheit der WohnungsmieterInnen nötig ist. Dies wird rechtzeitig vorher in einem Anschreiben oder per Aushang angekündigt.
Wird dann zum Termin trotzdem niemand angetroffen und ist ein Zugang zur Wohnung folglich nicht möglich, ist das nicht nur ärgerlich. Was viele nicht wissen: ein weiterer Termin ist aufwändig und kostet Geld und die Kosten dafür sind vom Mieter zu tragen. Das kann dann schnell teuer werden.
Dabei ist ein Zugang zur Wohnung meistens einfach zu regeln: Es reicht, wenn Bekannte oder Nachbarn die Wohnung öffnen. Die persönliche Anwesenheit von MieterInnen ist dagegen nicht nötig.

Was darf in den Abfluss?

Häufig werden alle möglichen Reste, Müll und sonstiges einfach in den Abfluss gekippt bzw. geworfen.
Manchmal weil es bequem ist und manchmal vielleicht auch, um sich Müllgebühren zu sparen.
Unabhängig davon, was den Ausschlag für diese Entsorgungsmethode gibt, sie führt in keinem Fall ans Ziel. Eine Rohrverstopfung ist weder günstig noch bequem und verunreinigtes Trinkwasser schätzt auch niemand.
Insofern ist es unbedingt ratsam ein Sieb in jeden Abfluss zu legen, um zu vermeiden dass z.B. Haare oder Essensreste versehentlich im Abfluss landen. Auch in die Toilette sollte nichts geworfen werden, was in den Mülleimer gehört.
Neben der Rohrverstopfung ist die Verunreinigung der Gewässer und der Natur durch falsch entsorgte Arzneimittel ein Thema, welches häufig noch nicht bekannt ist.
Das Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg hat deshalb eine Informationsbroschüre dazu herausgegeben, die kostenlos unter:
www.um.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/103602/Arzneimittel_richtig_entsorgen.pdf
eingesehen werden kann.

Aushänge in den Schaukästen

Auch wenn sich wochenlang nichts ändert, lohnt sich ein Blick in den Schaukasten.
Denn häufig wird dieser genutzt, um zu wichtige Informationen an alle Hausbewohner/Innen weiter zu geben.
Zwar könnten wichtige Aushänge auch direkt auf die Eingangstür geklebt werden, so dass jeder sie „vor der Nase" hätte. Da das Erscheinungsbild darunter aber mehr oder weniger stark leidet, wird die Städtische Wohnungsbaugesellschaft deshalb Mitteilungen weiterhin in die Schaukästen hängen.



Tierhaltung

Meerschweinchen brauchen keine Genehmigung - Hunde und Katzen aber schon

Häufig erntet die Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Weil am Rhein kein Verständnis dafür, dass die Tierhaltung angefragt und die Genehmigung vorhanden sein muss.
Es geht dabei nicht um die Kleintierhaltung. Hamster, Meerschweinchen oder Goldfische brauchen keine Genehmigung, weil sie sich ausschließlich in der gemieteten Wohnung aufhalten und eine Belästigung eher unwahrscheinlich ist.
Sobald die Tiere aber Allgemeinflächen nutzen müssen (was bei Hunden und Katzen oft nicht ausbleibt), sind Nachbarn mehr oder weniger betroffen.
Dies geht bei Verunreinigungen los, kann aber auch Allergien oder Ängste betreffen. Aus diesem Grund kann in größeren Häusern, in denen viele Haushalte miteinander leben, keine Genehmigung ohne eine intensive Prüfung des Einzelfalles erteilt werden. Führt eine Einzelfallprüfung zu einem positiven Ergebnis, heißt das nicht, dass Tiere im Haus generell gestattet sind.
Die Städt. WoGe sieht sich in der Pflicht, die Interessen aller Kund/Innen im Blick zu haben und so ein gutes Miteinander zu erhalten.

Sturmschaden in der Hardstraße 20/2+3

Sie erinnern sich noch an das Sturmtief Mitte Februar? Nein? Den BewohnerInnen der Häuser Hardstraße 20 /2 und 20/3 wird es noch einige Zeit in Erinnerung bleiben. Denn sie mussten mit ansehen, wie ein Baum auf dem Nachbargrundstück vom Wind entwurzelt wurde und auf das Haus fiel.

Zum Glück wurde niemand verletzt und auch der Sachschaden blieb gering. Die Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Weil am Rhein sieht sich nach diesem Vorfall in ihrem Vorgehen bestätigt, regelmäßig alle Bäume auf den eigenen Grundstücken von einer Fachfirma begutachten und nötige Maßnahmen unverzüglich ausführen zu lassen.

Bei benachbarten Grundstücken liegt es zwar nicht mehr in der Hand der Städt. WoGe, Hinweise werden aber trotzdem gegeben. In diesem Fall war der Baumeigentümer kurz vor dem Vorfall angesprochen worden, dass die Bäume dringend begutachtet bzw. gefällt werden sollten.

Das Städt. WoGe-Team – wir stellen uns vor!

Herr Brand
Geschäftsführung

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

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

Frau Krüger: Buchhaltung
Betriebskostenabrechnungen

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

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

Frau Hopfner: Soziales Management und Qualitätsmanagementbeauftragte
Mietschuldenberatung, Nachbarschaftsentwicklung
hopfner@wohnbau-weil.de
0 76 21 / 97 95-12

Frau Schulz: Kundenbetreuerin
Betreuung Mietverhältnisse, Neuvermietungen

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

Herr Schreinemacher:
Abteilungsleiter Technik
Modernisierung, Instandhaltung

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

Frau Özdemir: Auszubildende

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

Herr Leisinger: Hausmeister
technische Betreuung des Wohnungsbestandes

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

giese@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 brauchen Zugang zum Technikraum (z.B. wegen Termin mit Servicetechniker von Internet-, Telefon- oder Fernsehanbieter)? Dann bitte unbedingt den Termin vorher unter **0 76 21/97 95-11** mit den Hausmeistern der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft mbH Weil am Rhein abstimmen. „Spontane" Öffnungen sind leider nicht möglich.

Haben Sie Fragen zu Ihrer Heizkostenabrechnung ?

Unser Heizkostenabrechnungsdienst „ISTA" hat uns verständigt, dass unseren Mietern künftig ein zusätzlicher telefonischer Service zur Verfügung steht. Unter der Telefonnummer: **0 18 05 / 47 82 22** (0,14 €/Min.) können unsere Mieter montags bis donnerstags von 7:30 bis 17:00 Uhr und freitags von 7:30 bis 15:00 Uhr alle Fragen zu den Dienstleistungen der ISTA klären.

Im Notfall ist der Hausmeister für Sie da!

Notrufe, die keinen Aufschub zulassen (z. B. Ausfall der Heizung, Rohrbrüche, Verstopfung von Schmutzwasserleitungen, Kurzschluss in der Hauptleitung etc.), erbitten wir, falls außerhalb der Geschäftszeiten dringend erforderlich an:

HAUSMEISTER-NOTRUFTELEFON
01 72 / 6 53 95 86

Damit erreichen Sie immer einen unserer Hausmeister, der dann bei der Lösung des Problems behilflich sein wird.

Für die Beachtung dieser Hinweise wären wir Ihnen sehr dankbar!

Impressum

Herausgeber
Städtische 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
www.wohnbau-weil.de

Verantwortlich
Herr Wilhelm Brand,
Geschäftsführer

Redaktion
Herr Wilhelm Brand
Herr Volker Hentschel

Erscheinungsweise halbjährlich

Auflage 1400

Layout und Druck
www.li-grafik.de