



Dauerthema Betriebskosten

Sinkende Verbrauchskosten – Steigende Gebühren

SEITE 2/3



Wohnen am Werk

Fachtagung in Hennigsdorf



Experten besichtigen die Aktivistensiedlung

SEITE 4/5



Denkmalschutz verlangt Kompromisse

In der Klingenbergstraße gelang die Gratwanderung zwischen Modernisierung und Denkmalpflege

SEITE 6

Editorial

Liebe Mieterinnen und Mieter!



Auch die 4. Ausgabe des HWB-Journals widmet sich neben vielen Informationen zu aktuellen Entwicklungen in unserem Unternehmen und unserer Stadt einem brisanten sozialen Thema.

„Bedrohte Jugend“ ist das Stichwort einiger Beiträge in dieser Ausgabe. Zunehmend mehr junge Menschen unter 30 Jahren auch in dieser Stadt geraten in soziale Bedrängnis. Jugendarbeitslosigkeit, zu wenige Jobs und Ausbildungsplätze, eine gewisse Perspektivlosigkeit führen u.a. zur Frustration junger Menschen. Nicht selten werden auch junge Menschen infolge dieser Prozesse Mietschuldner. Der Anteil der jungen Mietschuldner in unserem Unternehmen nimmt brisant zu.

Wo liegen die Ursachen? Was kann man dagegen tun? Und wie stellt sich die Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft diesem, auch für sie wichtigen Problem? – Die HWB fühlt sich neben der Förderung der Kultur der Stadt vor allen Dingen der Unterstützung und Förderung von Jugendlichen gerade im Alter bis 20 Jahren stark verpflichtet. Diese jungen Leute sind unsere zukünftigen Mieter und das kreative Potential dieser Stadt. Was wir dafür tun im Rahmen unserer

Möglichkeiten als Wohnungsbaugesellschaft und wo einige der Ursachen für die Probleme liegen, ist ein Schwerpunkt in diesem Heft.

Wir wollen dafür sorgen, daß das Gespräch nicht abgebrochen wird, wie es in einem Beitrag dieser Ausgabe heißt.

Ihr



*Holger Schaffranke
Hennigsdorfer
Wohnungsbaugesellschaft mbH*



Steilvorlage für die Jugend

HWB unterstützt Jugendarbeit des FC 98 Hennigsdorf

Was Opel für den FC Bayern München, ist die HWB jetzt für den FC 98 Hennigsdorf: offizieller Sponsor. Wichtiger als das Firmenlogo auf dem Trikot ist der HWB aber der gesellschaftliche Auftrag des Sportvereins.

Deshalb geht die Hilfe gezielt in die Jugendarbeit des FC 98. Denn junge Leute haben Probleme, und sie machen Probleme, auch in Hennigsdorf.



Selten hatte es eine junge Generation so schwer wie diese, ihren Platz in der Gesellschaft zu finden. Lehrstellen sind knapp, Arbeitsplätze noch knapper. Der früher selbstverständliche fließende Übergang von Schule und Beruf wird zur Ausnahme. Die Familien der Jugendlichen können ihren Kindern oft nur bedingt helfen. Entweder haben die Eltern Arbeit. Dann fehlt es an Zeit. Oder sie sind arbeitslos. Dann mangelt es an Geld und nicht selten auch an Hoffnung und Selbstvertrauen. Vielen jungen Menschen fehlt die Orientierung.

Die Jugendarbeit des FC 98 hält dagegen. Über 300 der insgesamt rund 430 Vereinsmitglieder sind Kinder und Jugendliche. Der FC ist der größte Sportverein im Landkreis Oberhavel. Von fünf bis achtzehn ist jedes Alter vertreten. 12 Jugendmannschaften spielen in den Ligen Brandenburgs, vier davon sogar in der Landesliga.

„Wir sind aber nicht auf den sportlichen Erfolg fixiert“, sagt Bernd Hofmann, Erster Kassenwart des FC 98 und zudem Geschäftsführer des FC Union Berlin. „Wir haben einen gesellschaftlichen Auftrag. Wir wollen unseren Beitrag leisten zur pädagogischen Ausbildung der Kinder und Jugendlichen aus Hennigsdorf und Umgebung.“

Dafür sorgen im FC 98 die „Übungsleiter“. Vom Deutschen Fußballbund ausgebildet und lizenziert, trainieren sie mit den Jugendlichen nicht nur am Ball. „Kinder und Jugendliche lernen hier Geben und Nehmen. Sie können sich auf ihre Mitspieler verlassen,



Der Nachwuchs des FC 98 trainiert ab sofort mit HWB-Unterstützung.

FOTOS: TATJANA HERKNER

müssen aber auch selbst Verlässlichkeit zeigen“, sagt Hofmann. Teamarbeit eben.

Diese Jugendarbeit kostet Geld. Vor allem die Landesligateams fahren zu Spielen in ganz Brandenburg und müssen einiges für den Mannschaftsbus hinblättern. Trikots wollen bezahlt, der Rasen gepflegt und die Jugendlichen nach dem Spiel frisch geduscht sein. Die Finanzpritze der HWB hilft dem FC 98 beim Begleichen dieser Zeche. Vor allem den B-Junoren in der Altersklasse von 14 bis 16 Jahren sollen die HWB-Mittel zugute kommen. „Die jungen Leute sind im Verein gut aufgehoben. Dort werden

sie motiviert und zur Verantwortung erzogen“, begründet Jörg Ramb das Engagement seines Unternehmens. Ramb ist Leiter der HWB-Hausverwaltung. Der FC 98 ist dabei nur einer von mehreren Kooperationspartnern der HWB in Sachen Jugendarbeit. Mehr dazu lesen Sie auf Seite 7.



Öffnungszeiten:

Dienstag 9 bis 12 Uhr
und 13 bis 18 Uhr
Donnerstag 13 bis
15.30 Uhr
und nach telefonischer Vereinbarung.

Bereich Hausverwaltung:
86 85 – 20 / – 21 oder – 22.

Bereich technische Hausverwaltung:
86 85 – 50 / – 12 oder – 18

Kaufmännischer Bereich:
Betriebskosten: 86 85 36
Miete: 86 85 15

internet: www.hennigsdorferwbg.de
e-mail: hwb@hennigsdorferwbg.de



Streitfall Betriebskosten

**Typische
Beschwerde –
Klassische Antwort**

Brief an die HWB ...

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihre Betriebskostenabrechnung für den Zeitraum vom 01.01.1997 bis zum 31.12.1997 haben wir erhalten und legen Widerspruch gegen die Position Abfallgebühr ein. Wie uns bekannt ist, wird vom Landratsamt eine Pro-Kopf-Gebühr in Höhe von 42,40 DM erhoben, so daß sich für unseren Zweipersonenhaushalt nur eine Gebühr von 84,80 DM ergibt und nicht wie von Ihnen ausgewiesen ein Betrag von 93,40 DM.

Wir bitten um Überprüfung des Sachverhalts bzw. eine Korrekturrechnung.

... und die Antwort der HWB:

Sehr geehrte ...,

Wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 12.09.1998 und begründen Ihnen unsere Festlegung zur Umlage der Abfallgebühr nach dem Verhältnis der Wohnflächen wie folgt: Es ist richtig, daß nach der Gebührensatzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Oberhavel von jedem Bürger einmal jährlich eine Grundgebühr in Höhe von 42,50 DM für die Kosten, die dem Landkreis bei der Erfüllung seiner abfallwirtschaftlichen Aufgaben gemäß § 8 des Landesabfallwirtschaftsgesetzes entstehen, zu entrichten ist, deren Einzug den Grundstückseigentümern = Wohnungsvermietern gemäß Beschluß vom 23.03.1994 übertragen wurde.

Da die uns übergebenen Gebührenbescheide, die nach Abrechnungseinheiten erstellt werden, aus Datenschutzgründen keine wohnungsbezogene Nachweise enthalten, sehen wir uns außerstande, die Umlage nach Personen vorzunehmen.

Hinzu kommt, daß die Gebührenbescheide Stichdaten enthalten (15.01. eines jeden Jahres) und die im Jahr eintretende Veränderungen, wie Umzüge u.a. natürliche Zu- und Abgänge nicht berücksichtigt werden.

Es sei auch darauf hingewiesen, daß die Umlage dieser Abfallgrundgebühr nach dem Verhältnis der Wohnflächen keine alleinige Entscheidung der HWB ist, sondern von anderen Wohnungsunternehmen im Kreis in gleicher Form gehandhabt wird.

Es liegen inzwischen auch Urteile vor, die diesen Umlageschlüssel anerkennen.

Wir hoffen, daß damit Ihr Anliegen geklärt werden konnte. Sollte das nicht der Fall sein und Sie haben weitere Fragen, wenden Sie sich bitte an uns.



FOTOMONTAGE: HERKNER/RIEMER

**Müll, Wasser, Hauswartzlöhne
Betriebskosten führen immer wieder zu Streitereien
zwischen Mietern und Vermietern**

Wenige Dinge sind so kompliziert und unübersichtlich wie die Betriebskostenabrechnung. Wenn schwer Verständliches auch noch Geld kostet, klingeln bei einigen Mietern augenblicklich die Beschwerdighlocken. Die HWB bezieht dann Prügel, die sie in der Regel gar nicht verdient hat. Denn viele Posten der Betriebskostenabrechnung reicht sie nur durch und leistet dabei noch kostenloses Inkasso für öffentliche oder andere Gebühren sowie andere Lieferanten (z.B. Müll und Wärme).

Beispiel Müll: Um den Müll kümmert sich die Abfallwirtschaft des Landkreises. Die kassiert nicht von den Mietern direkt, sondern vom Vermieter. Grundlage dafür ist eine abstrakte Durchschnittsrechnung. Das Einwohnermeldeamt sagt der Abfallwirtschaft, wie viele Menschen wo gemeldet sind. Daraus errechnet die Abfallwirtschaft für die einzelnen Grundstücke die Müllgebühr. Diese Rechnung geht an die HWB.

Die würde die Gebühren gern nach dem tatsächlichen Abfallaufkommen der einzelnen Haushalte weiterreichen. Kann sie aber nicht, weil das Einwohnermeldeamt aus Gründen des Datenschutzes nicht mitteilt, wie viele Personen in einer Wohnung leben.

Also muß die HWB die Gebühren nach Quadratmeter Wohnfläche berechnen. Das ist zwar nicht logisch, weil Quadratmeter keinen Müll produzieren. Aber es ist rechtens, weil die einzige praktikable Möglichkeit.

Der Verdruß der Mieter ist also verständlich. In Zukunft wird er noch steigen. Die Abfallwirtschaft im Landkreis Oberhavel arbeitet nämlich defizitär. Weil aus roten Zahlen schwarze werden sollen, ist eine neue Abfallentsorgungssatzung in der Debatte. Einige Varianten dieser Satzung gingen bereits durch die Lokalpresse. Welche tatsächlich zum Tragen kommen, entscheidet der Kreistag. Was immer er auch beschließen mag: Müll

kostet in Zukunft sehr wahrscheinlich noch mehr Geld. Übrigens ist auch eine neue Satzung für die Straßenreinigung in der Stadt Hennigsdorf in Bearbeitung. Billiger wird es wohl auch hier nicht werden.

Beispiel Wasser:

In noch nicht modernisierten Häusern ärgern sich die Mieter oft auch über die Wassergebühren. Gibt es keine Wasserturbinen, kann auch nicht nach persönlichem Verbrauch abgerechnet werden. Gerade der

Einbau von Warm- und Kaltwasseruhren hat zu einer Reduktion des Verbrauchs um ca. 45% geführt.

Beispiel Hauswart: Ein beliebtes Streitthema ist der Hauswart. Einige Mieter beschwerten sich regelmäßig, nach dem Motto: Man sieht ihn nicht und weiß nicht, was er macht, aber zahlt ihn trotzdem. Wer seinen

Hauswart oder seine Hauswartin mal einen Tag nicht zu Gesicht bekommt, sollte sich aber noch keine Sorgen machen. Jeder Hauswart der HWB betreut 400 bis 500 Woh-



Betriebskosten, was ist das eigentlich?

Einige rechtliche Hinweise zum Begriff der Betriebskosten

Der Begriff der Betriebskosten ist in § 27 Abs. 1 der II. Berechnungsverordnung (BV) gesetzlich definiert. Danach sind Betriebskosten diejenigen Kosten, die dem Vermieter durch sein Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Wirtschaftseinheit, der Nebengebäude, Anlagen oder Einrichtungen laufend entstehen. Im einzelnen sind diese Betriebskosten in der Anlage 3 zu § 27 der II. BV ausdrücklich bezeichnet. Unsere Mieter können die einzelnen Betriebskostenarten bereits im Mietvertrag nachlesen. Aus den Regelungen im Mietvertrag ergibt sich auch die Pflicht des Mieters, Vorauszahlungen auf die Betriebskosten zu leisten. Ohne vertragliche Regelung sind derartige Forderungen unwirksam. Alte Verträge aus DDR-Zeiten durften jedoch nach der Betriebskostenumlageverordnung umgestellt werden.

Nach § 4 Miethöhegesetz (MHG) sind zudem nur regelmäßig wiederkehrende Kosten, umlagefähig. Dies schließt nicht aus, daß ursprünglich nicht angefallene Betriebskostenarten neu entstehen und umgelegt werden können; z.B. für die Kosten der Wärme- und Warmwasserversorgung nach Modernisierung.

Die Abrechnung der Betriebskostenvorauszahlungen erfolgt jährlich. Sie muß für den Mieter verständlich sein und ihn in die Lage versetzen, die Inhalte gedanklich und rechnerisch nachvollziehen zu können. Dies erfordert u.a. eine geordnete Zusammenstellung der Gesamtkosten unter Angabe und Erläuterung des Verteilerschlüssels. Nach neuerer Rechtsprechung ist es nicht erforderlich, innerhalb der Betriebskostenabrechnung die Daten der Einzelrechnungen mitzuteilen. Allerdings steht jedem Mieter das Recht zur Einsicht in sämtliche Abrechnungsbelege zu. Von diesem Recht sollten alle Mieter bei Zweifeln über die Abrechnung Gebrauch machen. Oft können bestehende Unklarheiten schnell beseitigt werden. Je nach Ergebnis der Abrechnung kann der Vermieter die Betriebskostenvorauszahlung angemessen anheben oder reduzieren. Für die einzelnen Umlagemaßstäbe kommen verschiedene Möglichkeiten in Betracht. Im Bereich der Heizkostenabrechnung ist die Methodik der Umlage durch die Heizkostenverordnung sogar gesetzlich geregelt. Auch die teilweise kritisierte Umlage der Müllgebühren nach Quadratmeter Wohnfläche ist nach dem geltenden Recht zulässig und sachgerecht. Haben Sie noch Fragen zum Thema Betriebskosten? Schreiben Sie uns. Ausgewählte Fragen und Antworten zum Thema Betriebskosten werden dann in loser Reihenfolge in den späteren Ausgaben des HWB-Journals veröffentlicht.

Jörg Ramb

nungen und kann nicht überall gleichzeitig sein. Und was er oder sie tatsächlich machen, kann jeder Mieter ganz einfach kontrollieren. Die Hauswarte führen Buch über ihre Tätigkeiten, und diese Unterlagen stehen jedem Mieter zur Einsicht offen. Eine Einsicht, die auch kleine Überraschungen bereithält. Manche Hauswartstätigkeiten können auf die Mieter umgelegt werden, andere nicht. Faustregel: Alles, was mit Pflege und Wartung zu tun hat, zahlt der Mieter; alles, was zur Instandhaltung gehört, zahlt der Vermieter. Die Unterlagen der HWB-Hauswarte ergeben, daß zwischen 75 und 85 Prozent der Hauswartzlöhne auf die Mieter umgelegt werden könnten. Tatsächlich verlangt die HWB nur 63 bis 65 Prozent.

Weder umgelegt noch bezahlt werden können die menschlichen Werte, die von den Hauswarten in die Wohnanlage getragen werden. Sie sind Bezugsperson vor allem für ältere Mieter, helfen beim Möbelrücken und anderen kleinen Alltagsbelastungen. Deshalb sollen sie bleiben.

„Wir könnten die Arbeiten der Hauswarte auch an Fremdfirmen vergeben. Aber deren Beschäftigte wären dann für die Mieter Fremde, nicht Vertrauenspersonen. Und die HWB verlore den Kontakt zu ihren Häusern“, sagt dazu Gerhard Dombrowski, Leiter der Technischen Hausverwaltung in der HWB.

Beispiel Außenanlagen: Änderungen stehen bei der Pflege der Garten- und Außenanlagen bevor. Die HWB will eine kontinuierliche und überschaubare Pflege all ihrer Flächen bei möglichst geringen Pflegekosten. Deshalb hat sie eine entsprechende Ausschreibung durchgeführt.

Die Sieger, das sind die GVS Spandau für Hennigsdorf Nord und der Grünanlagen Service aus Hohen Neuendorf für das Stadtgebiet, blieben mit ihren Angeboten unter den Kostenschätzungen der HWB.

„Wo vorher nichts gemacht wurde, wird es natürlich teurer. Anderswo kann es auch billiger werden. Auf jeden Fall ist eine vernünftige Planung möglich“, sagt Dombrowski zu den möglichen Folgen. Und planen muß die HWB. Schon, um die Betriebskosten trotz ständig steigender Gebühren halbwegs auf erträglichem Niveau zu halten.

Impressum

Das HWB-Journal ist die Mieterzeitung der Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft HWB, Edisonstraße 1, 16761 Hennigsdorf, ☎ 03302/86 85 - 0, 📠 03302/86 85 25.

Auflage: 5000 Exemplare
Erscheinungsweise: Halbjährlich
Herausgeber: HWB
Redaktion: Christof Hardebusch
Gestaltung, Layout und Satz: Tatjana Herkner, Siegfried Riemer
Belichtung und Druck: Osthavelland Druck GmbH

Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben nicht unbedingt die Meinung des Herausgebers wieder. Nachdruck auch auszugsweise, nur mit Genehmigung der HWB.

Das Interview



„Preise und Gebühren sind kosten-deckend“

Wasser ist für viele ein selbstverständliches Gut. Dabei braucht es viel Arbeit und Technik, bis frisches Wasser aus der Rohrleitung strömt. Aus Frischwasser wird Abwasser, und dessen Transport und Reinigung sind besonders aufwendig. Für Hennigsdorf und seine Nachbarkommunen besorgt die Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH (OWA) die Wassergeschäfte. Das HWB-Journal sprach mit Günter Uhmann, Mitarbeiter der OWA-Geschäftsführung.

HWB-Journal: Wie kommen die Wasserpreise zustande?

Uhmann: Den Trinkwasserpreis gestaltet die OWA. In ihm stecken die Kosten für Wasserwerke, Pumpen, Energie, Personal, Verschleißmaterialien wie zum Beispiel Filterkies, Verwaltung, Aufwendungen für das Rohrnetz und dann noch pro Kubikmeter Trinkwasser eine Landesabgabe von 10 Pfennig hinzu. Im Jahr 2000 werden es 15 Pfennig sein.

HWB-Journal: Warum dann noch ein Festpreis?

Uhmann: Weil uns auch dann Kosten entstehen, wenn kein Wasser verbraucht wird.

HWB-Journal: Deckt der Festpreis diese festen Kosten ab?

Uhmann: Ein Teil der Fixkosten steckt auch im Mengenpreis.

HWB-Journal: Nach dem Einbau einer Wasseruhr verbrauchen HWB-Haushalte bis zu 45 Prozent weniger Trinkwasser. Was bedeutet das für die OWA?

Uhmann: An diesen Verbrauchsreduzierungen kann man sehen, wie Wasser vorher verschwendet wurde und zum Teil noch wird. Zur Frage: Auch wenn weniger Wasser abgenommen wird, bleiben die Kosten für Wasserwerke, technische Anlagen und Personal gleich. Die Anlagen müssen ja gewartet und betrieben werden, egal, was durchläuft. Sinkt die Wasserabnahme unter einen bestimmten Schwellwert, müssen wir den Kubikmeterpreis erhöhen.

HWB-Journal: Pro Liter Trinkwasser zahle ich automatisch einen Liter Abwasser. Abwasser kostet doppelt so viel wie Trinkwasser. Warum?

Uhmann: Die Kommunen bemessen die Abwassergebühren kosten-deckend. Weil die Kanäle alt sind, ist der Instandsetzungsbedarf hoch. Weil eine Reihe von Wohngebieten noch nicht erschlossen ist, haben wir auch dafür hohe Ausgaben. Wird zudem weniger Wasser verbraucht, steht es länger im Kanal. Der wird durch Schwefelwasserstoff und ähnliches stärker angegriffen. Außerdem kommt es auch häufiger zu Verstopfungen. Sinkender Verbrauch führt beim Abwasser viel eher zu Kostensteigerungen als beim Trinkwasser.

Gebühren treiben Betriebskosten in die Höhe

Warum HWB und Mieter gegen bestimmte Dinge machtlos sind

Weniger Energieverbrauch durch Wärmedämmung und moderne Heizungsanlagen, weniger Wasserverbrauch durch sparsame Armaturen und individuelle Wasserzähler – eigentlich müssten die Betriebskosten sinken. Tatsächlich steigen sie. Ursache sind die kalten Betriebskosten. Gebühren, Steuern, sonstige Abgaben, Wasserpreise – alles Dinge, die teurer werden. Weder die HWB noch die Mieter können dagegen etwas tun.

Im Land Brandenburg haben sich nach Angaben des Verbandes der Wohnungswirtschaft in Berlin und

Die HWB weiß um die drückende Belastung, die das für viele Bürger bedeutet. Und mindert die Last der Mieter: Einen Teil der umlagefähigen Betriebskosten, besonders im Bereich der Grünflächenpflege, nimmt sie auf ihr Konto. Günstiger macht sie es den Mietern auch durch Instandsetzung und Modernisierung von Wohnraum. Moderne Heizsysteme und Gebäudeisolierung senken die Heizkosten von 2,80 DM pro Monat und Quadratmeter auf durchschnittlich 1,10 DM in Objekten mit Ölheizung und 1,47 DM in Objekten mit Fernwärme.

Ebenfalls für die Mieter sparen kann die HWB an den Wasserkosten. In modernisierten Wohnungen werden wassersparende Hähne und Spülkä-

Frish- und Abwassergebühren steigen von 1992 bis 1997 in Brandenburg im Schnitt um ein Viertel. Die „Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH“ (OWA) ist ein vergleichsweise günstiger Anbieter. Die OWA verlangt 2,75 DM pro Kubikmeter Frischwasser. Abwasser kostet 5,17 DM pro Kubikmeter. Anderswo sind es 10 DM. Solange der Wasserverbrauch einigermaßen konstant bleibt, sind auch diese Preise stabil. Mit dem Kubikmeterpreis zahlt der Kunde aber auch einen gewissen Anteil der festen Kosten, die für die Wasserförderung und -verteilung anfallen. Sinkt der Verbrauch unter einen bestimmten Schwellwert, muß die OWA deshalb



Das neue Klärwerk Wansdorf verarbeitet Abwässer von Hennigsdorf, Falkensee, Berlin und anderen Kommunen.

FOTO: CHRISTOF HARDEBUSCH

Brandenburg (BBU) die kalten Betriebskosten zwischen 1992 und 1997 um 44 Prozent erhöht. Zahlte der Bürger 1992 noch durchschnittlich 1,43 DM an kalten Betriebskosten pro Quadratmeter, so waren es 1997 bereits 2,06 DM.

sten eingebaut. Noch effektiver ist die Wasseruhr. An ihr können die Mieter ablesen, was sie verbrauchen und wie viel sie zahlen müssen. In der Regel führt das sofort zu Verhaltensänderungen. Mieter mit Uhr verbrauchen bis zu 45 Prozent weniger Wasser!

den Frischwasserpreis anheben. Noch drastischer ist diese Gefahr beim Abwasser. Die dafür anfallenden Kosten werden von den Kommunen als Gebühren erhoben. Mehr dazu im Interview mit Günter Uhmann auf dieser Seite.

Service vor Ort

Was wäre ein Mehrfamilienhaus ohne Hausmeister oder ein Neubau ohne Endreinigung?

Bereits zur Gründung des HWB stellte sich die Frage nach einem zuverlässigen Partner, der mehr zu leisten in der Lage war, als ausschließlich die geplanten Gebäude nach ihrer Fertigstellung zu säubern. Man wurde fündig und verläßt sich bis heute in allen Belangen, von der Gebäudereinigung, über die Grünanlagen bis zu Winterdiensten, auf die Zuverlässigkeit der LW - Lutz Weimann Dienstleistungen GmbH, Hennigsdorf.

Doch die vergangenen drei Jahre haben nicht nur gezeigt, daß es gut ist, stets einen Servicepartner vor Ort zu haben. Beide Unternehmen sind gewachsen, und so ist LW mit 325 Mitarbeitern heute Hennigsdorfs drittgrößter Arbeitgeber. „Als wir uns 1990 in der Wendezeit gegrün-



Einkaufsservice von LW

det haben, war Mut und Kreativität gefragt“, so Inhaber Lutz Weimann. „Heute setzen wir auf unser flexibles Serviceteam. Dem Engagement und der Kompetenz unserer Mitarbeiter haben wir unseren Erfolg und die breite Einsatzvielfalt zu verdanken.“ In der Tat hat es LW geschafft. Im vergangenen Jahr wurde man, als einer der wenigen Brandenburger Unternehmen, mit der internationalen Norm DIN ISO 9002 für bewußtes Qualitätsmanagement ausgezeichnet. Mit dem neuen Marketingkonzept: „einfach mehr Service“ werden nicht

mehr nur die vier Kernkompetenzen umworben. So deckt LW mit Bau-, Gebäude-, Spezial- und Aussendienst bereits die meisten Dienstleistungen ab, doch setzen neben gewerblichen Kunden zunehmend private Haushalte auf die bewährten Allround-Dienste.

Speziell zu diesem Zweck hat LW jetzt den „Haushaltsservice“ eingerichtet. „Wir wollen Alleinstehenden und Familien noch mehr Freizeit schenken und uns um all jenes kümmern, wozu der Alltag keine Zeit mehr läßt“, so die neue Philosophie der Firma Weimann.

Wäscheberge und leere Kühlschränke sollen daher in Zukunft ebenso wie schmutzige Fenster oder zu hoher Rasen der Vergangenheit angehören. Dabei sind weder kleine Reparaturen, Botengänge oder Hausleitungen in der Urlaubszeit ein Problem. Denn schließlich bietet LW nichts geringeres als „einfach mehr Service aus einer Hand“.

Das Mitarbeiterportrait



Annemarie Reimann

Jede Mark der HWB geht durch ihre Hände. Annemarie Reimann ist kaufmännische Leiterin und Prokuristin des Unternehmens. Eine Position, die direkt unter der Ebene des Geschäftsführers angesiedelt ist.

Buchhaltung, Betriebskostenabrechnung, Finanzierung von Baumaßnahmen: Frau Reimann trägt große Verantwortung. Modernisierte Objekte sehen am Ende sehr schön aus. Im Vorfeld verursachen sie dafür auch viel Arbeit. Die besten Zinskonditionen und Förderprogramme wollen kombiniert, ein maximaler Standard bei minimalen Kosten erreicht sein. Und rechnen müssen sich die Maßnahmen natürlich auch.

„Die Mühe lohnt sich, wenn man sieht, wie sich Hennigsdorf zum Positiven verändert“, sagt Frau Reimann. Die studierte Ökonomin und Mutter dreier Kinder hat Erfahrung darin, auf dem Finanzierungsparkett alle Möglichkeiten auszuschöpfen. Zwei Jahrzehnte arbeitete sie für die HO, davon neun Jahre als Hauptbuchhalterin. Annemarie Reimann kennt also zwei Systeme des Wirtschaftens und hat sich in beiden behauptet. „In den Bilanzierungsmethoden gab es abgesehen von steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten und der Grundstücksbewertung zwischen Ost und West keine wesentlichen Unterschiede“, urteilt sie.

Nicht die Zahlen, die Menschen machen ihr Sorge. „Das Los der Mietschuldner belastet uns alle hier im Haus, besonders weil so viele junge Menschen darunter sind.“

Die Erklärung sieht sie darin, daß junge Menschen oft zu wenig Lebenserfahrung für die Probleme des Alltags mitbringen. „Ich habe es mir auf die Fahne geschrieben, mich für jeden zu engagieren, der sich helfen lassen will“, sagt Frau Reimann. Denn niemand, der sich helfen lasse, müsse wegen Mietschulden auf der Straße landen.

Ärger bringt auch jede neue Betriebskostenabrechnung. Dauerthema sind die Abfallgrundgebühren und die Wasserrechnung. „Die Zahl der Widersprüche ist aber stark zurückgegangen.“ Frau Reimann führt diese Entwicklung darauf zurück, daß ihre Verwaltung auf Beschwerden immer mit Argumenten antwortet. So trägt sie direkt zur Mieterzufriedenheit bei. Indirekt tut sie das ohnehin, indem sie dafür sorgt, daß die HWB ein gesundes Unternehmen ist und bleibt.

Das Interview



Das Leben nach dem Werk

Alte Werksiedlungen haben wieder Zukunft – Gespräch mit Thomas Knorr-Siedow (IRS)

Nicht nur Hennigsdorf ist ein Kind der Industrialisierung. Überall in Europa wurden im Umfeld großer Produktionsanlagen Wohnsiedlungen, manchmal ganze Städte gebaut. Allein in Brandenburg stehen rund 60.000 Werkswohnungen. Die dazugehörigen Werke sind mittlerweile oft verschwunden oder arg geschrumpft. Deshalb brauchen die Werksiedlungen eine neue Zukunft. Thomas Knorr-Siedow vom „Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung“ (IRS) forscht in Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg zu diesem Thema.

HWB-Journal: Arbeiterquartiere haben bei Außenstehenden oft ein schlechtes Image. Was zeichnet den Werksiedlungsbau aus?

Knorr-Siedow: Zum einen der hohe Anteil an Grünflächen. Die Gründung großer Fabriken auf dem Land machte es nötig, Arbeiterfamilien in Werksnähe anzusiedeln. Die Häuser sollten Beschäftigte an ihren Betrieb binden, das Umfeld der Wohnungen die monotonen Arbeitsbedingungen kompensieren. Deshalb beginnt der Werksiedlungsbau nach der Mitte des letzten Jahrhunderts vielfach mit Siedlungen, die Gartenstädten ähneln. Die Familien bestellten eigenen Gärten und hielten Kleinvieh. Das war wichtig zur Ergänzung der niedrigen Löhne. Später gingen die Werke dazu über, Vorortsiedlungen oder urbane Quartiere innerhalb der Stadtgrenzen zu bauen. Der Grünanteil bleibt hoch, wird aber öffentlich.

Die bis Anfang der 60er Jahre entstandenen Häuser sind gemauert, nicht aus Platten zusammengesetzt. Deshalb kann man die Wohnungen relativ leicht heutigen Bedürfnissen anpassen. Weil es keine Serienbauten sind, hat auch jede Siedlung ihren eigenen Charakter.

HWB-Journal: Wozu eine Werksiedlung retten, wenn das Werk abgewickelt ist?

Knorr-Siedow: Der angesprochenen baulichen Qualitäten und natürlich der Bewohner wegen. Oft sind sie mit den Siedlungen alt geworden und fühlen sich dort sehr wohl. Die jüngeren sind in der Regel qualifiziert und fühlen sich an ihren Wohnort gebunden.

Diese Liebe zum eigenen Viertel ist inzwischen als eine besondere Stärke der Siedlungen anerkannt. Damit werden diese Siedlungen und die Einwohner ein attraktiver Faktor für neue Arbeitsplatzinvestitionen.



Architektur, Wissenschaft, Wohnungswirtschaft und Politik Schulter an Schulter: Wolf-Rüdiger Schwarz, Thomas Knorr-Siedow, Holger Schaffranke und Peter Busch.

FOTO: CHRISTOF HARDEBUSCH

Wohnen am Werk prägt Brandenburg
Das Bauministerium lud zur Fachtagung nach Hennigsdorf – HWB war Gastgeber

Erst die Industrialisierung schuf die moderne Stadt. Besonders Brandenburg ist geprägt von Werksiedlungen. Zwischen 1860 und 1960 wurden im Land des roten Adlers fast 60000 Wohnungen von Fabriken oder in deren Auftrag erstellt. Jede zwölfte Brandenburgische Wohnung ist eine Werkswohnung. In Hennigsdorf ist es jede vierte. Grund genug für das Potsdamer Bauministerium, eine Fachtagung zum Thema „Wohnen am Werk“ im Hennigsdorfer Stadtklubhaus zu veranstalten.

Peter Busch, als Referatsleiter im Bauministerium Herr über die Wohnungsbauförderung im Bestand, hatte Gäste aus verschiedenen Teilen Brandenburgs geladen. Hintergrund ist das erhöhte Interesse, daß die Werksiedlungen im Bauministerium genießen. Die Siedlungen gelten nicht nur wegen ihrer Bausubstanz als

erhaltenswert, sondern auch, weil das Bauministerium ihnen kulturprägende Bedeutung beimißt.

Saniert und modernisiert wird in vielen Werksiedlungen des Landes. Als gelungenes Beispiel stellte sich auf der Hennigsdorfer Tagung die Aradosiedlung in Rathenow vor. Dort arbeitet die Kommunale Wohnungsbaugesellschaft Rathenow den jahrzehntelangen Instandhaltungsrückstau ab und sorgt für größere Wohnungsgrundrisse und moderne Ausstattung. Das für die Arado-Flugzeugwerke 1936 und 1937 errichtete Quartier hat 397 Wohnungen.

Wie aus Mietern Wohnungsunternehmer werden können, zeigte die „Lautsitzer Bergarbeiter-Wohnungsgenossenschaft e.G.“ auf. Bewohner der Werksiedlung Trattendorfer Hof bei Spremberg gründeten die Genossenschaft 1996 und kauften auch noch die Bereitschaftssiedlung Schwarze Pumpe dazu. Mit Zustimmung der Mieter saniert und modernisiert sie derzeit ihre Bestände, die aus den 20er und den 50er Jahren stammen.



Die erneuerten und ergänzten Wohnbauten der Aktivistensiedlung

FOTO: TAJANA HERKNER

Für die Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft stellte Geschäftsführer Holger Schaffranke das Projekt Aktivistensiedlung vor. Deren Sanierung und Modernisierung unterscheidet sich von allen vergleichbaren Projekten in Brandenburg dadurch, daß nicht nur die alte Bausubstanz erneuert, sondern durch Neubauten ergänzt wird. Wie im HWB-Journal bereits berichtet, ersetzen die dort an die bestehenden Gebäude angefügten Ergänzungsbauten die alten Treppenhäuser und beherbergen zugleich

neue Wohnungen. Die Aktivistensiedlung stammt aus den Jahren 1946 und 1947. Sie weist trotz der Neubebauung weiterhin einen hohen Grünflächenanteil auf. Um die Mieten nach Sanierung bei einem Level zwischen 8,50 DM und 11,00 DM m² zu halten, setzt die HWB Eigenkapital in Höhe von 20% der Gesamtkosten ein.

Genau in diesem Punkt förderte die Tagung die unterschiedliche Ausgangslage der verschiedenen Wohnungsbauunternehmen zu Tage. Während die HWB Eigenkapital unter anderem durch den Verkauf von Wohnungen im Rahmen der Altschuldenprivatisierung erwirtschaftet hat, sind viele Unternehmen fast ausschließlich auf Kredite angewiesen. So stehen der Kommunalen Wohnungsbaugesellschaft Rathenow langfristig wegen ihre Sanierungsarbeiten Liquiditätssengpässe ins Haus, der HWB nicht. Geschäftsführer Schaffranke führte die relative wirtschaftliche Stärke seines Unternehmens auch auf die Nähe zu Berlin zurück.

Damit Hennigsdorf seinen Lagevorteil aber voll ausnützen könne, müsse das Stahlwerk Uferflächen freigeben, so Schaffranke. Die Stadt müsse wieder an die Havel wachsen und so eine neue Wohnkultur zwischen Havelauen und Industriearchitektur entwickeln.

ANZEIGE





Beispielhafter Umgang mit Werkwohnungsbeständen.

FOTO: TATJANA HERKNER

Altes Arbeiterquartier in neuem Gewand

Die Aktivistensiedlung ist bislang einmalig in Brandenburg

Zwischen Schmelzersteg und Blankstahlweg bot sich das übliche Bild einer in die Jahre gekommenen Siedlung: Verfallene Häuser, viele leerstehende Wohnungen. Wohnstandard minimal, Bauzustand schlecht, Mieterzufriedenheit abnehmend.

Das Bild hat sich gewandelt. Die Aktivistensiedlung ist bereits zur Hälfte

saniert, modernisiert – und ergänzt. Mit Hilfe des Landes bringt die HWB nicht nur die Altbauten in Schuß, sondern ergänzt sie durch neue Anbauten.

Damit schuf sie ein Novum in der Wohnungsbau- und Baugeschichte Brandenburgs, denn das hat es vorher nie gegeben. Und sie beendete ein Novum der Baugeschichte, das es besser nie gegeben hätte. Denn der Architekt der Aktivistensiedlung „vergaß“ seinerzeit



Die Not-Treppenhäuser vor den Baumaßnahmen.

FOTO: TATJANA HERKNER

Partner der HWB

„Helmut Rath Baugesellschaft mbH“



Rath-Objekt Stadtklubhaus

Viele HWB-Baustellen tragen sein Bauschild. Rath und seine Mannschaft mauerten, betonierten und verputzten im Heideweg, in der Marwitzer Straße, im Stadtklubhaus. Derzeit saniert Rath im Klingenbergviertel.

Dieser aktuelle Auftrag stellt besondere Anforderungen. Die Häuser stehen unter Denkmalschutz. Das bedeutet Innendämmung statt Außendämmung, die Wiederherstellung von Gesimsen und Brüstungsgeländern nach Originalvorgaben und die Erneuerung des figürlichen Tonschmucks.

Mit solch besonderen Aufgaben hat die Firma Rath GmbH Erfahrung. Stadtklubhaus und Heideweg stehen zwar nicht unter Denkmalschutz. Dennoch ließ die HWB die Gebäude denkmalgerecht sanieren – für Rath kein Problem.

Derzeit beschäftigt das Unternehmen 55 Mitarbeiter. Gestartet ist Rath 1991 mit 15 Leuten. Vorher leitete er die LEW-Abteilung Bauinstandhaltung und war Chef von über 100 Menschen. „Nach 28 Jahren im Betrieb war die Unternehmensgründung schon eine große Umstellung“, sagt Rath heute. Er hat die Umstellung bravurös gemeistert. Auf diese Erfahrung und LEW-Aufträgen als Starthilfe baute Rath ein solides Unternehmen auf. Trotz der derzeitigen Krise im Baugeschäft kann er auf eine stabile Auftragslage verweisen. Rath sieht die Stärken seines Unternehmens in der Qualität und Termintreue der Ausführung. Er baut für Auftraggeber in Berlin und Brandenburg. Neben privaten Bauherren und Wohnungsbaugesellschaften zählen dazu auch die Adtranz und das Krankenhaus Hennigsdorf. Neben der Gebäudesanierung befaßt sich das Unternehmen auch mit Neubauten und übergibt schlüsselfertig Reihenhäuser, Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser. Auf Wunsch übernimmt die Firma Rath auch die Bauleitung. Bauherren können sich entspannt zurücklehnen.

den Einbau von Treppenhäusern. Die dann nachträglich angebrachten Aufgänge blieben immer ein unbefriedigendes Provisorium. Die neuen Anbauten beherbergen vernünftige Treppenhäuser und zusätzlich insgesamt 44 neue Wohnungen. Die Aktivistensiedlung wird mit ihrer Fertigstellung 156 Wohnungen haben. Die Mieten im Altbau liegen bei 8,50 DM netto kalt pro Quadratmeter für „Rückzieher“ und bei 9 DM für Neubezieher. Im Neubau kostet der Quadratmeter 11 DM.

Die Häuser 7, 8, 10 und 11 sind bereits fertiggestellt. Die Altbauten Nr. 8 und 11 können voraussichtlich im Oktober bezogen werden, die neu gebauten Wohnungen dieser Häuser im November. Die Häuser 9, 13 und 14 werden Anfang nächsten Jahres fertig. Insgesamt 52 Wohnungen in den Häusern 9, 12 und 13 sind noch nicht vermietet. Anträge für diese Wohnungen liegen aber bereits vor. Ein Teil der Außenanlagen wird derzeit vollendet, die übrigen Bereiche folgen Ende dieses und Mitte nächsten Jahres.

Außenanlagen-Service

Grünanlagen zum Wohlfühlen

Vielen Mietern sind sie aufgefallen: Die fleißigen „grünen Männer“ der Garten- und Landschaftsbaufirma GVS. Seit einigen Wochen sorgen sie sich um weitläufige Außenanlagen der Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft. Sie mähen den Rasen, jäten das Unkraut u.v.m.

Der Bauleiter Servet Güler betreut fünf Mitarbeiter und teilt ihnen Aufgaben zu. Güler ist seit mehr als zehn Jahren im Grünpflegebereich tätig und hat seine Erfahrungen gesammelt in Wohnanlagen der Wohnungsbaugesellschaft Pankow, der Gewoba Potsdam und Gesobau im Märkischen Viertel. Überall dort pflegen er und seine Leute das Grün, damit sich die Mieter in einem freundlichen und sauberen Wohnumfeld wohlfühlen.

Güler ist einer der 50 Mitarbeiter, die in der Garten- und Landschaftsbaufirma GVS beschäftigt sind. Die Firma gibt es seit 1981. Sie führt hauptsächlich Landschaftspflege-, Baumpflege- und Landschaftsbauarbeiten bei Neu- und Instandsetzungsmaßnahmen durch. Zu den wichtigsten Auftraggebern gehören – seit bald 20 Jahren – Wohnungsbaugesellschaften und Grünflächenämter. Termintreue und gute Arbeit zahlen sich bei der Auftragsvergabe aus.

Zu den 50 Mitarbeitern zählen immerhin 15 Auszubildende. Das ist eine ganze Menge für die Betriebsgröße der GVS. Die beiden Geschäftsführer Henk Susebeek und Ronald Lüttich sind entsprechend stolz darauf. Die Ausbildung und Förderung der Jugend ist für beide die wichtigste Aufgabe. „Es ist wirklich ein Dilemma, daß die jungen Leute nach ihrem Schulabschluß keine Perspektive auf einen Platz im Arbeitsleben haben“, sagt dazu Henk Susebeek.

Aus dem Sofortprogramm „100.000 Jobs für Jugendliche“ waren vier junge Menschen für die GVV in Hennigsdorf tätig. Susebeek und Lüttich bedanken sich bei den HWB-Mietern für die Geduld und Nachsicht, die den Neueinsteigern entgegen gebracht wurde. Der Wunsch der GVS-Mitarbeiter ist es, den hohen Anforderungen der HWB gerecht zu werden, und sie hoffen auf eine weiterhin gute Zusammenarbeit.

ANZEIGE

Das Interview

„Denkmalschützer als Berater“

Siegfried Rehberg (BBU) zum Verhältnis von Denkmalschutz und Wohnungswirtschaft

Die Wohnhäuser der alten Baumeister sind nicht nur ein Kulturgut, sondern auch heute noch wohnlich. Vorausgesetzt, der Bauherr setzt die Gebäude instand und paßt sie aktuellen Mieteransprüchen an. Das führt oft zu Konflikten mit der Denkmalpflege. Über das Verhältnis zwischen Wohnungswirtschaft und Denkmalschutz sprach das HWB-Journal mit dem technischen Referenten des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), Siegfried Rehberg. Der BBU vertritt 400 Unternehmen mit 1,29 Millionen Wohnungen. Auch die HWB ist Mitglied im BBU.

HWB-Journal: Wie stehen Ihre Mitglieder zum Denkmalschutz?

Rehberg: In der Regel sind sie stolz auf ihre Baudenkmäler. Damit zeigen sie, daß sie Bautraditionen pflegen. Allerdings müssen die Auflagen des Denkmalschutzes zumutbar sein.

HWB-Journal: Entschädigt die öffentliche Hand für durch Denkmalschutzauflagen verursachte Mehrkosten?

Rehberg: Die Denkmalschutzgesetze der Länder sehen es so vor. Seit die Kassen leer sind, funktioniert das nicht mehr. Das Gros der Mehrkosten zahlt der Bauherr.

HWB-Journal: Wie bewerten die Wohnungsunternehmen die Zusammenarbeit mit den Denkmalpflegern?

Rehberg: Die Unteren Denkmalschutzbehörden haben zu wenig Personal. Oft vertagt der Denkmalschutz Stellungnahmen zu Detailfragen. Den Schaden hat der Bauherr. Es kann aber nicht Sinn des Denkmalschutzes sein, notwendige Sanierungen und Modernisierungen zu verhindern.

HWB-Journal: Zeigen Denkmalpfleger Verständnis für die wirtschaftliche Seite von Baumaßnahmen?

Rehberg: Manche leider nicht. Denkmalpfleger verstehen sich oft nur als Anwälte der Denkmäler gegen den Bauherrn. Das schadet dem Wohnungsunternehmen und bringt dem Denkmal gar nichts. Besser wäre ein Selbstverständnis als Berater des Bauherrn und Anwalt des Objekts zugleich.

HWB-Journal: Was läßt sich verbessern?

Rehberg: Der Denkmalschutz sollte innerhalb bestimmter Fristen entscheiden müssen. Die Obere Denkmalschutzbehörde sollte für oft auftauchende Probleme praktikable Lösungen publizieren. Die Unteren Behörden sollten mehr Entscheidungsfreude und mehr Verständnis für die Belange der Wohnungswirtschaft entwickeln. Über diese Dinge sind wir mit den zuständigen Stellen im Gespräch und haben auch schon einige Fortschritte erzielt.

„Bauen ist immer ein Kompromiß“

Der Denkmalschutz stellt besondere Anforderungen an alle Beteiligten



Die alten Kastenfenster in der Klingenbergstraße mußten saniert und die Wände von innen gedämmt werden.

FOTOS: TATJANA HERKNER

Für das Stadtbild sind alte Gebäude ein Segen. Für die, die drin wohnen, oft ein Fluch: muffige Innenbäder, feuchte Wände, zugige Fenster. Die zeitgemäße Modernisierung von Wohngebäuden verändert deren Erscheinungsbild oft völlig. Wo kulturhistorisch bedeutsame Bauten auf dem Spiel stehen, greift die Denkmalschutzbehörde ein. Für den Bauherrn beginnt dann eine Gratwanderung zwischen originalgetreuer Rekonstruktion, Bewohnerinteressen und Wirtschaftlichkeit.

Denkmalgerecht hat die HWB schon einige Male saniert. Ein Beispiel sind die Wohnhäuser im Heideweg, ein anderes das Stadtklubhaus. Beidesmal machte die Denkmalschutzbehörde keine Auflagen. Trotzdem war es der HWB und ihren Architekten vom Büro Schwarz, Kuntze und Partner wichtig, das äußere Erscheinungsbild der Gebäude weitgehend zu erhalten. Die Häuser im Heideweg erhielten aus Gründen der Energieersparnis zwar einen wärmedämmenden Außenputz. Aber die neue Haut nahm die Vorsprünge und Gesimse der alten auf und ließ die Schmuckkeramik der Künstlerin Hedwig Bollhagen intakt. Die Wohnungen im Heideweg wurden seinerzeit privatisiert. Bestimmte Details wie zum Beispiel Kunststoffenster wurden von den Käufern entschieden.

Freie Hand und trotzdem gut gelungen, könnte man sagen. Ganz anders die Lage in der Klingenbergstraße. Die Häuser stammen wie die des Heidewegs aus den 50er Jahren. Baulich unterscheiden sie sich wenig. Weil sie aber in Nähe des denkmalgeschützten Rathenauviertels liegen, gehören neun von ihnen zum Denkmalbereich. Das zehnte, obwohl baugleich, nicht.

Die Häuser mußten dringend saniert und modernisiert werden. Wegen der speziellen Bauweise wiesen viele Wohnungen Feuchteschäden auf. Auch der Wärmeschutz entsprach nicht heu-

gem Standard. Lange verhandelte die HWB um Einzelheiten.

Ursprünglich wollte der Denkmalschutz zum Beispiel, daß der Putz nur geflickt und die neuen Putzfelder farblich abgesetzt werden. Statt dieses Flickenteppichs hat die HWB einen einheitlichen Anstrich durchgesetzt. Auf einen äußeren Wärmedämmputz dagegen mußte sie verzichten. Die Wärmedämmung ist nun auf den Innenseiten der Außenmauern angebracht. Das kostet die Mieter etwas Wohnfläche.

Innendämmung ist aber nicht nur wegen dieses Raumverlustes unbeliebt. „Sie hat einen schlechten Ruf, weil der Taupunkt nach innen wandert und die Gefahr des Tauwasseranfalls auf der Innenseite besteht“, sagt Architekt Wolf-Rüdiger Schwarz. Die von ihm und seinen Kollegen gefundene Lösung – Styrodur verkleidet mit Gipskartonplatten – hat dieses Problem nicht. Klagen von Mietern, die modernisierten Wände seien zu feucht, hält Schwarz für unbegründet. „In der Regel liegt es am falschen Lüftungsverhalten.“

Die Luft in der Wohnung müsse mehrmals am Tag komplett und quer durch alle Zimmer ausgetauscht werden, so Schwarz. Er empfiehlt, die von der HWB zum Thema Lüften verteilten Informationsblätter zu beachten.



Eingang mit Terrakottafries

Damit die Mieter selbst den Einfluß ihres Lüftungsverhaltens auf die Luftfeuchte überprüfen können, wird die HWB in ausgewählten Wohnungen einen Hygrometer zur Verfügung stellen.

Wenig befriedigend fiel der mit dem Denkmalschutz gefundene Kompromiß zum Thema Fenster aus: straßen-

seitig saniert die HWB die vorhandenen Holzkastendoppelfenster bzw. läßt neue anfertigen. Hofseitig dürfen normale Isolierfenster mit Holzrahmen eingebaut werden. „Gute Doppelkassenfenster sind das beste, was man sich unter denkmalschützerischen Erwägungen vorstellen kann“, sagt Schwarz. Die Fenster der Klingenbergstraße sind allerdings nicht die besten. Anfang der 50er war Bauholz knapp. Die Tischler verbauten alles, was aus dem Wald kam. Die Holzkästen und -rahmen sind deshalb von schlechter Qualität.

Anderswo, nämlich in Eisenhüttenstadt, waren die Fenster ähnlich beschaffen. Dort erlaubte der Denkmalschutz ihren kompletten Austausch. Nicht so in Hennigsdorf. Die HWB mußte die alten Holzkastendoppelfenster teilweise aufarbeiten.

Schwarz hätte die Lösung aus Eisenhüttenstadt bevorzugt. Der Austausch mit den Kollegen in Eisenhüttenstadt ist für ihn eine wichtige Erfahrung: „Das hat unseren Umgang mit den Bauten der 50er Jahre verändert.“ Der Kern Eisenhüttenstadts ist ausschließlich mit Arbeiterquartieren aus dieser Zeit bebaut. Große Teile der Stadt stehen unter Denkmalschutz. Fachleute, Wissenschaftler der Fachhochschule in Cottbus und Denkmalschützer haben sich dort frühzeitig an einen Tisch gesetzt. Das führte zu einer engen Kooperation aller Beteiligten und vielen neuen Ideen.

Schwarz und seine Partner konnten entsprechend viele Anregungen aus der Lausitzstadt mitbringen: Fenster mit Bürstendichtung im oberen Bereich zur besseren Lüftung, automatische Lüftungen für Küche und Bad, neue Dämmstoffe und vieles mehr. Schwarz: „Die baulichen Möglichkeiten sind gewachsen. Wir können mehr Originalität erhalten.“ Gefallen hat ihm in Eisenhüttenstadt vor allem, daß sich die Denkmalschützer dort gemeinsam mit dem Bauherrn und dessen Architekten auf die Suche nach der jeweils besten Lösung gemacht haben. „Das wünschen wir uns für die Oberhavel auch“, sagt Schwarz.



Ein gelungener Wurf: Die neuen Kunststoff-Fenster-Generation von EgoKiefer

EgoKiefer
Fenster und Türen

Sie wollen:

- Freiheit in Form und Farbe
- Mehr Lichteinfall und eine perfekte Statik
- Ein langlebiges, wartungsfreies Fenster das Ressourcen und Umwelt schont

Sie haben recht! Wenden Sie sich an unsere qualifizierten Mitarbeiter. Die eine fachgerechte Lösung für Ihre Wünsche erarbeiten.

Fabrikstraße 5, 16761 Hennigsdorf
Telefon: 03302 / 542-0, Telefax: 03302 / 224 316
E-mail: marketing@egokiefer.com

Das Boot ist weg. Lange diente es einer Clique von Jugendlichen in der Albert-Schweitzer-Straße als abendlicher Treffpunkt. Für sie war es ein Rückzugsort ohne Erwachsene. Das Boot schützte gegen Regen und neugierige Blicke. So nebenbei haben sie im und am Boot so viele Schäden angerichtet, daß der TÜV es aus dem Verkehr zog. Weil es nicht mehr sicher genug war für die, denen es eigentlich gehört: den kleinen Kindern.

Der Konflikt ist klassisch. Für die Jugendlichen gibt es nach der Schule nur die eigenen vier Wände oder die beiden Jugendklubs der Stadt. Wer beides nicht mag, sammelt Gleichgesinnte dort, wo Platz ist. Und das sind allzu oft Spielplätze. Was folgt, sind Lärm, Müll und Anwohnerbeschwerden, und leider auch Vandalismus. Allein die Sache mit dem Boot hat die HWB 35.000 DM gekostet.

Die Fronten zwischen den Generationen sind verhärtet. Jung und Alt schalten auf Stur. „Niemand will die Jugendlichen vor der eigenen Haustür haben. Die Kommunikation ist auf beiden Seiten abgebrochen“, beschreibt Sabine Bohnen die Lage. Bohnen ist Streetworkerin des Jugendförder- und Freizeitzentrums Konradsberg e.V. Streetworker gehen zu den Jugendlichen, statt auf sie zu war-

„Das Gespräch ist abgebrochen“

HWB unterstützt die Streetworker in Hennigsdorf



Das Boot wurde von Jugendlichen zerstört. 35.000 DM sind in den Sand gesetzt.

FOTO: ARCHIV

ten. „Aufsuchende Jugendarbeit“, wie es im Fachjargon heißt.

Gemeinsam mit ihrer Kollegin Kirsten Brenneke sucht Bohnen Kontakt zu den Cliques, die nie im Jugendklub auftauchen. Ob das auch die sind, die den meisten Ärger machen, wollen die beiden nicht sagen. „Wir sind parteilich für die Jugendlichen. Sonst würden wir auch nie ihr Vertrauen gewinnen“, sagt Bohnen. Und das heiße eben nicht nur, für die Kids Formulare auszufüllen oder mit ihnen zum Arbeitsamt gehen. Sondern sich für ihre Interessen einsetzen.

Und was ist mit den Hennigsdorfer „Rechten“, die es mit ihren Taten der-

zeit regelmäßig in die lokale und überregionale Presse bringen? „Zu echt rechtsgerichteten Cliques haben wir noch keinen Kontakt“, sagt Brenneke. Wohl sähen einige Jungs aus „ihren“ Cliques so aus, aber man müsse zwischen Outfit und Gesinnung unterscheiden.

Beiden ist klar, daß auch die Jugendlichen ihr Verhalten ändern müssen. „Natürlich ist das eine Gratwanderung“, gibt Bohnen zu. „Die Jugendlichen wollen akzeptiert werden. Aber wir müssen ihnen natürlich sagen, daß Müllberge, Gewalt und Zerstörungen nicht in Ordnung sind.“ Nicht in Ordnung war es zum Beispiel,

das Boot derart zu demolieren. Nun fehlt es den Jugendlichen, aber auch den Kindern, für die es gedacht war. Trotz des Schadens hat die HWB erkannt, daß auch die Jugendlichen berechnete Bedürfnisse nach einem Platz für sich haben. „Wir werden mit den Streetworkern kooperieren und mit den Jugendlichen ins Gespräch kommen“, sagt Gerhard Dombrowski, Leiter der technischen Hausverwaltung.

Dombrowski ist es, der die Folgen des Vandalismus wieder in Ordnung bringen muß. „Wir wollen für die Altersgruppe über 13 Jahre etwas schaffen. Dazu müssen wir erst einmal mit ihnen sprechen.“ Einige Erfolge kann die HWB schon vorweisen. Die Skateboardanlage in Hennigsdorf Nord und die Tischtennisplatte sowie der Streetballkorb in der Albert-Schweitzer-Straße werden rege genutzt.

Nun soll es weiter gehen. Die HWB wird nicht nur mit den Streetworkern kooperieren, sondern die Arbeit des Konradsberg e.V. materiell unterstützen. Aber das hat schon Tradition. „Die HWB hat uns immer sehr engagiert unterstützt“, sagt die Geschäftsführerin des Vereins, Denise Schade-wald.

Das Interview



„Die Stadt schätzt das soziale Engagement der HWB“

Gespräch mit Aufsichtsratsmitglied Helmut Markov

Als kommunales Wohnungsunternehmen hat die HWB nicht nur betriebswirtschaftliche, sondern auch wohnungspolitische Aufgaben. Einer, der sich für letztere immer wieder stark gemacht hat, ist Helmut Markov. Seit 1995 Mitglied im Aufsichtsrat, außerdem Familienvater, Unternehmer und seit der Europawahl PDS-Abgeordneter in Brüssel.

HWB: Was sind Ihrer Meinung nach die Aufgaben der HWB?

Markov: Ein kommunales Wohnungsunternehmen wie die HWB hat sehr vielschichtige Aufgaben. Es muß im Auftrag der Stadt Wohnraum zur Verfügung stellen, der den Wünschen und Möglichkeiten der Menschen entspricht. Darüber hinaus trägt die HWB auch Verantwortung für das Stadtbild von Hennigsdorf. Und nicht zuletzt hat sie einen sozialen Auftrag.

HWB-Journal: Wie soll die HWB im Konflikt zwischen Jugendlichen und anderen Mietern umgehen?

Markov: Es ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, den Jugendlichen Angebote zu machen. Auch die HWB muß sich dem stellen. Sie muß etwas für die Jugend tun und zugleich ihre Maßnahmen den anderen Mietergruppen erklären.

HWB-Journal: Was heißt das konkret?

Markov: Ich würde es akzeptieren, wenn die HWB als Bauherr von Einrichtungen auftritt, die den Jugendlichen zugute kommen. Und wenn die HWB die Jugendlichen in die Verantwortung für solche Einrichtungen einbinden will, werde ich das ebenfalls voll unterstützen. Das ist ein abschätzbares Risiko, das man eingehen sollte.

HWB-Journal: Die HWB wird die Jugendarbeit des FC 98 finanziell unterstützen. Was halten Sie davon?

Markov: Ich selbst bin Übungsleiter im Hennigsdorfer Judoverein und weiß, was Sport für Kinder bedeuten kann: eine vernünftige Freizeitbeschäftigung, Gemeinschaftsgefühl, Verantwortungsbewußtsein, aber auch die Einsicht, daß man sich durchsetzen muß. Deshalb ist das Sponsoring eine gute Sache. Daß die HWB das auch als Werbung für sich nutzt, halte ich für ein berechtigtes Eigeninteresse.

HWB-Journal: Wie beurteilen Sie die bisherige Arbeit der HWB?

Markov: Sie muß das Notwendige tun und dabei auf Mieterwünsche eingehen. Um beides hat sie sich meines Erachtens in den vergangenen Jahren erfolgreich bemüht: Die Mieterzufriedenheit ist gestiegen.

Das Spiel geht weiter

Enrico Förster kickt seit seiner Kindheit für Hennigsdorf

Seine Laufbahn als Fußballer begann vor zehn Jahren. Damals fragte ein Freund Enrico Förster, ob er nicht mitkommen will zum Training der F-Jugendmannschaft. Enrico spielte mit, und es machte ihm Spaß. Damals war es noch die Fußballmannschaft des Stahlwerks.

Ab da hieß es zweimal die Woche trainieren, einmal spielen. Zuerst waren die Entfernungen zu den Auswärtsspielen kurz, die F- und E-Jugend spielten nur Kreisklasse. Ab der C-Jugend ging es dann richtig zur Sache: Landesliga. Enrico gehört zu den Leistungsträgern.



Gerade ist Enrico den B-Junioren entwachsen. Auch bei den A-Junioren wird er seinen Stammplatz im Mittelfeld behalten. Dreimal die Woche trainieren, Sonntags spielen, heißt es inzwischen. Die Trainingstage werden manchmal hart, weil er nach dem

Sport häufig noch die Hausaufgaben machen muß.

In seiner Freizeit trifft er sich mit seiner Clique. Viele Freunde spielen in seiner Mannschaft, sind seit Jahren mit ihm von einer Altersstufe in die nächste gestiegen. Aber nicht alle. „Aber fast alle machen Sport“, erzählt Enrico. Und sportlich stellt er sich auch sein weiteres Leben vor. Eine Karriere als Profi kann er sich durchaus vorstellen. „Dazu muß ich es aber erst einmal nach der A-Jugend in die erste Mannschaft des FC 98 schaffen.“ Etwas anderes muß er auch noch schaffen vor der Profikarriere: das Abitur, im Juli 2000.

Jugendförder- und Freizeitzentrum Konradsberg e.V.

Der JFFZ Konradsberg e.V. ist anerkannter Träger der Jugendarbeit und verwaltet eines der beiden Jugendhäuser in Hennigsdorf. 1993 gegründet, baute der Verein zunächst die beiden Gebäude der ehemaligen Förderschule in der Parkstraße aus. Das Gelände ist von der Stadt für die Jugendarbeit reserviert und bis 2017 an den Konradsberg e.V. verpachtet. Ein Gebäude beherbergt den Jugendklub „Conny's Island“, daß andere die Vereinsräume mit Tischlerei und Schlosserei. Im Schnitt kommen täglich 50 bis 60 Jugendliche. Die insgesamt 17 Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeiter des Vereins stellen Werkstätten für Töpferei, Musik, Airbrush und Abenteuerfahrten auf die Beine. 30 bis 40 straffällig gewordene Jugendliche leisten hier unter Anleitung die so-



genannten Gemeinschaftsstunden ab, zu denen sie die Gerichte verurteilt haben. Der Verein bräuhete dafür eigentlich eine eigene Stelle, bekommt sie aber nicht. Ein großes Problem für den Verein ist die zeitliche Begrenzung vieler Stellen. Während die acht vom Land Brandenburg und Hennigsdorf gemeinsam finanzierten Stellen bis 2002 verlängert werden konnten, müssen die ABM-Kräfte in der Regel nach einem Jahr wieder gehen.

SCHWARZ
Architekten
KUNTZE +
Ingenieure
PARTNER

Architekturbüro
Schwarz+Kuntze+Partner
Berliner Straße 36
15345 Altlandsberg
Tel. Nr.: 033438/506-0
Fax-Nr.: 033438/60906

Außenstelle:
Edisonstraße 1
16761 Hennigsdorf
Fon: 03302/8685-80
Fax: 03302/8685-81

Bücher statt Zugfahrkarten

Der alte Hennigsdorfer Bahnhof wird Stadtbibliothek

Jahrzehntelang moderte der ausrangierte Bahnhof vor sich hin. Doch die Zeiten des Verfalls sind vorbei. Das schmutzige Braungrau der Fassade ist einem frischen Altrosa gewichen. Auch das Innere des Gebäudes erstrahlt in neuem Glanz. Der Bahnhof wird Stadtbibliothek.



Schmuckstück im Stadtbild: Die künftige Stadtbibliothek

FOTOS: TATJANA HERKNER

Daß es so kam, verdankt das alte Gemäuer der Stadt Hennigsdorf und der Landesentwicklungsgesellschaft (LEG). Die Stadt übernimmt 1,6 Millionen Mark der Baukosten, die LEG die restliche eine Millionen. Seit 1927 wird der Bahnhof nicht mehr genutzt. Die Idee, ihn zur Bibliothek zu machen, reifte 1997. Damals wurde der Leitung der Stadtbibliothek klar, daß ihr bisheriges Gebäude in der Heinrich-Heine-Straße nicht mehr reicht. Rund 27.000 „Medienträger“ - das sind Bücher, CD-Roms und Videos, können dort ausgeliehen werden. Mehr passen auch nicht hinein.

Der Bahnhof wird nach dem Umbau rund 40.000 Medienträger fassen können. Aber nicht nur die Stadtbibliothek und ihre Nutzer dürfen sich freuen. Hennigsdorf erhält durch die Sanierung eine architektonische Perle. Obwohl das Gebäude nicht unter Denkmalschutz steht, hat das Architekturbüro Schwarz, Kuntze und Partner auf Wunsch der Stadt ein denkmalgerechtes Sanierungskonzept vorgelegt. Der alte Dachstuhl war schon seit längerem eine ausgebrannte, mit Teerpappe notdürftig abgedichtete Ruine.

Die Architekten konstruierten das Gebäck völlig neu. Nach Außen gewinnt das Dach damit seine alte Form zurück, nach Innen bietet der Dachboden jetzt wesentlich mehr Platz als früher. Die zukünftigen Nutzer werden die Bibliothek von der Stadt zugewandten Bahnhofseite her betreten. Die ehemalige Schalterhalle des Bahnhofs fungiert als Bibliotheksfoyer. Hier ist auch der Servicetresen untergebracht. Der linke Gebäudeflügel beherbergt die Kinderbibliothek. Hier wird es munter zugehen: die Grund-

farbe ist „bunt“. Ein Podest bietet Platz für Spiele und Lesungen. Rechts vom Foyer gelegen liegen die Haupträume der künftigen Bibliothek. Linker Hand war früher die Mitropa-Gaststätte. Jetzt findet der Nutzer hier den Lesesaal. Die Bücherregale sind auf Rollen gelagert. Im Bedarfsfall machen sie rasch Stühlen Platz, und schon hat die Bibliothek einen Veranstaltungssaal für Lesungen und dergleichen. Wo einst für die Mitropa gekocht, gespült und gelagert wurde, stehen künftig die Sachbücher. Sie machen immerhin 40 Prozent des Bibliotheksbestandes aus. Räumlich abgegrenzt wird dieser Bereich von einer orangefarbenen Arkadenwand, an deren Pfeiler sich die Regale anlehnen können. Im Obergeschoß wartet die Belletristik auf Leser. Entsprechend gemütlich haben es die Architekten hier eingerichtet. Das gesamte Konzept entstand in enger Zusammenarbeit von Bibliotheksleitung und Architekten. Der Umzug findet im laufenden Sommer statt. Dann verfügt Hennigsdorf über eine Stadtbibliothek, die nicht nur ihren Bestand, sondern auch sich selbst sehen lassen kann.



Wachturm wird zum Mahnmal

Hennigsdorf hat den alten Wachturm in Nieder Neuendorf restauriert

Ab August sollen Interessierte hier alte Grenzerluft schnuppern können. Eine Ausstellung mit Fotos und Reliquien der Grenzgeschichte wird dabei die Phantasie unterstützen. Phantasie brauchen die Betrachter des Turms allerdings schon, um sich darin überhaupt eine Ausstellung vorstellen zu können. Denn schon von außen vermittelt der Turm mit seiner Grundfläche von 4,20 mal 4,20 Metern die drangvolle Enge, die sein Inneres prägt. Dort haben die Architekten Schwarz, Kuntze und Partner alles weitgehend so wieder hergestellt, wie es war. Die stählerne Eingangstür ist rekonstruiert. Die blechernen Lüftungsroste sind dem Original nachgebaut. Auf dem Boden liegt neuer PVC, der aber ganz so aussieht wie der alte. Steile Metalleitern führen von einem Geschoß ins nächste. Neu ist daran

nur das Geländer zur Absturzicherung. Das WC im Erdgeschoß hat eine der alten Technik nachempfundene Elektroheizung. Die Arrestzelle ist kahl wie eh und je, mit einer harten Sitzbank für die armen „Sünder“. Im ersten Stock lagen einmal vier Grenzsoldaten in ihren Doppelstockbetten. Hier wird die Ausstellung ihre Heimat finden. Entsprechend mußten dort zusätzliche Scheinwerfer an der Decke angebracht werden. Die Scheinwerfer sind wie alle Installationen und Gegenstände, die im Turm ursprünglich nicht vorhanden waren, in Anthrazit gehalten. Im obersten Stock, dem „Zimmer mit Aussicht“, fehlt die Gardine, mit der die Grenzer ihre Aktivitäten vor der Westkonkurrenz verbargen. Dafür ragt nach wie vor der Handgriff des Richtstrahlers aus der Decke. Auch der Richtstrahler selbst steht noch auf dem Turmdach.

Nicht erhalten blieb die alte Informationstechnik. Der Turm war nicht einfach ein Turm, sondern ein Hauptturm, von dem aus 18 weitere Grenztürme geleitet und die elektronischen Grenzsicherungsanlagen beaufsichtigt wurden. Die Sanierung des Turms ist eines der wenigen Bauvorhaben, die am Ende weniger kosten als gedacht. 72000 DM hatten Schwarz, Kuntze und Partner in der Ausschreibung veranschlagt. Am Ende waren es nur 69000 DM. Ein Erfolg ist auch die Gestaltung des Umfeldes. Die Hennigsdorfer Stadtentwicklungsgesellschaft (HSG) hat zur Havel hin eine schöne Uferpromenade geschaffen. Den Bewohnern der angrenzenden Wohnhäuser, einige davon gehören der HWB, bietet sie ein ideales Terrain für Spaziergänge. Manch einer wird allerdings ratlos vor dem schmalen und kurzen Betonplat-

Einst starteten hier die Grenzsoldaten über die Havel hinweg nach Heiligensee. Von dort startete Kollege West zurück auf den Wachturm von Nieder Neuendorf. Die Stadt hat nun das demnächst unter Denkmalschutz stehende Gebäude vom Architekturbüro Schwarz, Kuntze und Partner denkmalgerecht herrichten lassen.

Kultur

Kultur im Stadtklubhaus

Das Programm nach der Sommerpause

Sonabend, den 21.8.1999
„Internationales Tanzfest“
(siehe Sonderankündigung)

Donnerstag, den 16.9.1999, 14.00 Uhr
Ein geselliger Nachmittag
mit dem LEW-AEG-Seniorenclub Hennigsdorf e.V.

Sonabend, den 25.9.1999, 15.00 Uhr
„Großer Familientag“
mit vielen Überraschungen für Groß und Klein.
Specialgast: „Richard K.“, Österreich

Mittwoch, den 29.9.1999, 19.00 Uhr
Liederabend
mit Schubert-Liedern und Loewe-Balladen;
Ausführende: Lutz Balzer, Bass Bariton;
Wei-Zhi-Wheng, Klavier

Freitag, den 1.10.1999, 16.00 Uhr
Konzertveranstaltung
anläßlich des „Internationalen Tages des älteren Bürgers“
mit einem deutsch-russischen Musikensemble

Sonntag, den 3.10.1999, 16.00 Uhr
„Großes Strauß-Konzert“
mit der „Oranienburger Schloßmusik“

Kultur in der Stadt

Freitag den 27.8. bis Sonntag, den 29.8.1999
„Dritte Hennigsdorfer Festmeile“
zwischen Havel- und Postplatz, u.a. mit der Gruppe „Karat“ und Ute Freudenberg.

Kartenvorbestellungen werden unter der Telefonnummer 03302 / 80 29 21 entgegen genommen.

tenstreifen stehenbleiben, der zwischen Ufer und Turm im Rasen liegt. Die Platten erinnern an das, was aus gutem Grund nicht erhalten wurde. Hier stand einmal die Mauer.

HELMUT RATH

BAUGESSELLSCHAFT mbH

Schwalbenweg 35 • 16761 Hennigsdorf

Telefon 03302/55 07-30 • Fax 03302/55 07-40

Mietangebote der HWB

Nieder Neuendorf – Wohnen in Havelnähe

Triftweg 7

Lage	Räume	Größe/m²	Miete/netto	Nebenkosten
1. OG rechts	3	83,61	1.086,93 DM	376,25 DM

Dorfstraße 21 (Neubau)

Lage	Räume	Größe/m²	Miete/netto	Nebenkosten
Aufgang 21c, 1. OG links	4	123,36	1.665,36 DM	555,12 DM
Aufgang 21c, DG links	1	84,27	1.137,65 DM	379,22 DM

Vermietung: HWB, Tel. 03302 - 86 85 21, Frau Bielfeldt

Ruhiges Wohnen in der Hennigsdorfer Aktivistensiedlung

Wir vermieten komfortable Neubauwohnungen in Zentrumsnähe. Die 2-Zimmer-Wohnungen sind 53 m² groß, mit Balkon oder Terrasse, bezugsfertig ab sofort bzw. ab Oktober 1999. Die Nettokaltmiete beträgt 584,- DM zzgl. 212,- DM Nebenkosten, PKW-Stellplatz 40,-, WBS gemäß § 88a11. WoBauG ist erforderlich. Vermietung: HWB, Tel. 03302 - 86 85 22, Frau Schlegel.