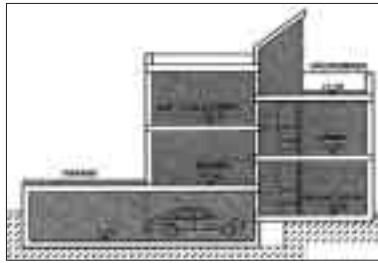




### Das Tor geht auf

Der Bau des Ortsteilzentrums in Nieder Neuendorf kann beginnen

SEITE 4/5



### Holländisch denken

Reihenhäuser in Amsterdam als Vorbild für die Hofverdichtung?

SEITE 3

Allen Mietern ein frohes Osterfest wünscht die HWB



FOTOS: TATIANA HEKNER/MONTAGE SIEGFRIED RIEMER

## Hinter die Bauplane geschaut – Das Jahr 2002 in Zahlen und Fakten

Mit dem Cohnschen Viertel hat die HWB das letzte große Teilstück ihres Sanierungsmarathons hinter sich gebracht. Zu tun gibt es aber trotzdem noch genug. In dieses Jahr investiert das Unternehmen gut sieben Millionen Euro in Sanierung und Neubau von Wohnungen und Gewerbeflächen.

Vor fast einem Jahr berichteten wir an gleicher Stelle, dass die HWB sich als Investor für das Ortsteilzentrum Nieder Neuendorf engagieren werde. Optimistisch hatte sie den Baubeginn für Oktober 2001 avisiert. Aber erstens kommt es anders und zweitens als man denkt. Nachdem der Supermarkt-Betreiber kurz vor Vertragsunterzeichnung doch noch abgesprungen war, musste die HWB den Baustart erst einmal auf Eis legen. Es folgte eine Phase intensiver Gespräche und Verhandlungen mit potenziellen Marktbetreibern. Anfang März waren die Verträge mit der Netto-Supermarktkette dann unter Dach und

Fach. Damit steht einem Baubeginn jetzt nichts mehr im Wege. Bis zur Einweihung des „Markt am Anger“ in etwa anderthalb Jahren wird die HWB rund 3,3 Millionen Euro in die „Neue Mitte“ Nieder Neuendorfs investieren. Etwa zehn Prozent der Gesamtkosten steuert die Stadt Hennigsdorf als Gesellschafterdarlehen bei. Insgesamt wird die Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft im laufenden Jahr über sieben Millionen Euro in den Neubau und die Sanierung von 47 Wohnungen und rund 1700 Quadratmetern Gewerbefläche stecken. Mit gut zwei Millionen Euro fließt ein Großteil der Investitionssumme in ein weiteres Wohnhaus für Senioren im Cohnschen Viertel. An Stelle des Garagenkomplexes an der Bergstraße errichtet die HWB einen Neubau mit 20 1,5- und Zwei-Zimmer-Wohnungen. Die Bergstraße wird die HWB in diesem Jahr auch noch in anderer Hinsicht beschäftigen. Zur Zeit gleicht der Abschnitt zwischen Nauener Straße und An der Wildbahn einer Buckelpiste, die sich nach jedem Regenguss in

eine Seenlandschaft mit gefährlichen Untiefen verwandelt. Die schlechten Zeiten für Schuhe und Stoßdämpfer haben bald ein Ende. In diesem Jahr lässt die Stadt den fraglichen Bereich komplett sanieren. Als Projektträger übernimmt die HWB dabei die Planung und Leitung des Straßenausbaus. Für den gut 100 Meter langen Straßenabschnitt hat die Stadtkämmerin 313 000 Euro veranschlagt. Nur ein paar Minuten von der Bergstraße entfernt befindet sich ein wei-

terer aktueller Investitionsschwerpunkt der HWB. Seit Januar 2002 entkernen Handwerker vier Aufgänge der Jägerstraße. Der Umbau der 16 kleinen in zwölf moderne Wohneinheiten kostet rund 1,3 Millionen Euro. Anders als in der Jägerstraße hat die Wohnungsbaugesellschaft in der Seilerstraße 10 noch nicht mit den Sanierungsarbeiten begonnen. Nach Abschluss der Baumaßnahme stehen voraussichtlich sechs Wohnungen in dem Mehrfamilienhaus zur Verfü-

gung. Für die Modernisierung der Seilerstraße 10 hat die HWB 560 000 Euro in ihrem Budget eingeplant. Neben allen Neubau- und Modernisierungsvorhaben steht natürlich auch in diesem Jahr die Verwaltung und Bewirtschaftung aller 3600 Bestands- und fremdverwalteten Wohnungen im Sinne und Interesse der Mieter ganz oben auf der Agenda der HWB.



Das Ende der Buckelpiste – ab April wird die Bergstraße zur Baustelle.

FOTO: JÖRN PESTLUN

### 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](http://www.hennigsdorferwbg.de)  
e-mail: [hwb@hennigsdorferwbg.de](mailto:hwb@hennigsdorferwbg.de)



### Seilerstraße 10 heute und morgen

Fast 90 Jahre hat das Mehrfamilienhaus Seilerstraße 10 auf dem Buckel. Seit die ersten Bewohner das Haus bezogen, hat sich hinter dessen Fassade kaum etwas verändert. Dementsprechend unkomfortabel ist die Ausstattung der Wohnungen: Außentoiletten auf halber Treppe, keine Bäder, Ofenheizung. Diese antiquierten Wohnverhältnisse haben bald ein Ende. In diesem Jahr steht die Modernisierung der Seilerstraße 10 auf dem HWB-Programm. Voraussetzung für den Baubeginn ist allerdings die Bewilligung von Städtebau-Fördermitteln des Landes Brandenburg.



ZEICHNUNGEN: SCHWARZ, KUNTZE + PARTNER

### Ausblick

Noch haben sie alle Hände voll zu tun – aber in knapp drei Monaten räumen die Handwerker das Feld. Pünktlich zum 1. Juni 2002 wird die HWB die beiden Torhäuser an der Nauener Straße den neuen Bewohnern übergeben. Zur Zeit läuft der Innenausbau der 22 Wohnungen und der Gewerbeeinheit auf Hochtouren. Handwerker der Firma ISM Föckler aus Löderburg montieren in den Hausfluren die Treppengeländer, Maler von Form + Farbe aus Seelow tapezieren und streichen Wohnungen und und und ...

FOTO: JÖRN PESTLIN



Mittelalterlich anmutenden Bergstraßenverhältnisse.

FOTOS: TATJANA HERKNER

### Bergstraßenbau

Im Auftrag der Stadt beginnt die HWB voraussichtlich am 15. April 2002 mit der umfassenden Erneuerung des gut 100 Meter langen Straßenabschnitts zwischen Nauener Straße und An der Wildbahn. Im Zuge der Bauarbeiten werden nicht nur Fahrbahn, Pkw-Stellflächen, Straßenbeleuchtung und Gehwege erneuert oder neu angelegt, sondern auch sämtliche Rohrleitungen und Kabel für die Versorgung der Bergstraße mit Wasser, Fernwärme und Strom neu verlegt.

### Kurz gefasst

### Bei Anruf Pizza

Im Dezember letzten Jahres eröffnete in der Klingenbergstraße 14 *Ristorante-Pizzeria Ti Amo*. Täglich von 11.00 bis 22.00 Uhr bietet das kleine Restaurant eine große Auswahl mediterraner Gerichte an. Wem der Weg in die Klingenbergstraße zu weit ist, der kann seine Bestellung auch telefonisch aufgeben. Innerhalb der Hennigsdorfer Stadtgrenze liefern die Ti Amo-Boten bei einem Bestellwert von mindestens 10 Euro die Gerichte kostenlos bis an die Wohnungstür. Wer von außerhalb anruft, muss für diesen Service Pizza oder Pasta für mindestens 20 Euro bestellen. Guten Appetit.

### Abbruch und Aufbruch in der Jägerstraße

Tiefe Einblicke ins Innere der Häuser an der Jägerstraße gestatten zur Zeit die für die Balkontüren aufgebrochenen Wände. Viel zu sehen gibt es von den einstigen Wohnungen aber nicht mehr. Seit Januar entkernern Bauarbeiter mit schwerem Gerät die Gebäude: Wände, Türen, Fenster, morsche Fußböden und funktionslos gewordene Schornsteine werden herausgerissen, um so Platz für die neuen großzügigen Wohnungsgrundrisse zu schaffen.



### Bergstraße 15 heute und morgen



### Wohnen im Alter II

Die rege Nachfrage nach Wohnungen in den Torhäusern an der Nauener Straße 17 hat bewiesen, dass ein großer Bedarf an altersgerechtem Wohnraum besteht. Darum beginnt die HWB voraussichtlich im Mai dieses Jahres mit dem Bau eines zweiten Wohnhauses für Senioren im Cohnschen Viertel. An Stelle des Garagenkomplexes an der Bergstraße – als Pendant zu den Torhäusern – entsteht ein viergeschossiger Neubau mit Aufzug und insgesamt zwölf Zwei-Zimmer- sowie acht 1,5-Zimmer-Wohnungen. Zu jeder Erdgeschosswohnungen gehört eine Terrasse und ein Mietergarten auf der Hofseite. Die darüber liegenden Wohnungen haben jeweils einen Balkon.



### Treffpunkt Nordlicht

Der beliebte Seniorentreff in der Rigaer Straße 30/30a heißt künftig *Nordlicht*. In der letzten Ausgabe des HWB-Journals baten wir alle Leser, sich an der Namenssuche für den Treff zu beteiligen. Am 27. Februar 2002 wählte eine Jury aus Vertretern von Stadtverwaltung, PuR gGmbH und HWB den von Edith Wiesner vorgeschlagenen Namen aus. Das ausgelobte Preisgeld in Höhe von 50 Euro spendete Frau Wiesner für die Programmgestaltung im *Nordlicht*.

### Impressum

Das HWB-Journal ist die Mieterzeitung der Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH  
 HWB  
 Edisonstraße 1  
 16761 Hennigsdorf  
 ☎ 03302/86 85 - 0  
 ☎ 03302/86 85 25  
 e-mail: hwb@hennigsdorferwbg.de  
**Auflage:** 5000 Exemplare  
**Erscheinungsweise:** halbjährlich  
**Herausgeber:** HWB  
**Redaktion:** Jörn Pestlin  
**Gestaltung, Layout, Satz und Repro:** 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.

# Quartier D: Mensch und Auto unter einem Dach

## Die HWB stellt ein erstes Konzept für die Hofverdichtung zur Diskussion

Mit ihrem ersten Bebauungsplan-Entwurf für den rund 5000 Quadratmeter großen Innenhof zwischen An der Wildbahn, Nauener, Hirsch- und Bergstraße verfolgt die HWB mehrere Ziele. Grundsätzlich gilt es die städtebaulichen Defizite des Areals zu beseitigen. Gleichzeitig soll die Schaffung bedarfsge-rechter Wohnformen die Attraktivität des Quartiers steigern – vor allem für Familien.

Die hier vorgestellten Beispiele versteht die HWB als Alternative zum Eigenheim im Wohnpark – für Menschen, die nicht auf die Vorteile des städtischen Umfeldes verzichten wollen. Um die engen Vorgaben des Rahmenplans für das Cohnsche Viertel einzuhalten, suchten die Architekten nach Wegen, die Stellplätze für die Autos der Bewohner im Haus zu integrieren.

Für Schwaben ist es das heilige Blechle. Andere sehen im Auto ein Statussymbol, für viele ist es aber lediglich ein unverzichtbarer Gebrauchsgegenstand. Ein Auto bedeutet Mobilität und damit Lebensqualität. Belastungen durch Abgase oder Lärm sind nur zwei Beispiele für die Kehrseite des Pkw-Verkehrs. Als die Stadtplaner in den 60er und 70er Jahren von der autogerechten Stadt träumten, schlugen sie breite Schneisen für vielspurige Trassen durch die Innenstädte. In der Realität erwiesen sich diese Pläne als unwirtschaftliche urbane Alpträume, die der Städtebau heute mühsam zu reparieren versucht.

In Folge des permanent wachsenden Motorisierungsgrades steigt auch der Bedarf an Pkw-Stellflächen in Innenstädten und Wohnquartieren. Durch seinen Flächenbedarf stört der ruhende Verkehr die Maßstäblichkeit neuer Quartiere. Straßen brauchen Parkspuren und Wendepunkte. Garagen oder Carports am Haus stehen meist in keinem Verhältnis zur Kubatur und Architektur des Gebäudes.

Autofreie Wohnquartiere als Alternative zu diesem Dilemma sind bisher die große Ausnahme, und noch fehlt es solchen Projekten auch an breiter Akzeptanz in der Bevölkerung. Wel-

che Möglichkeiten gibt es aber, angenehmes Wohnen und das eigene Auto unter einen Hut zu bringen?

Diese Frage bewegt auch die HWB bei ihren Überlegungen zur behutsamen Verdichtung des Innenhofes im Quartier D des Cohnschen Viertels. Enge Grenzen setzt dabei der von den Stadtverordneten Mitte letzten Jahres verabschiedete Rahmenplan für die Entwicklung des Wohngebiets.

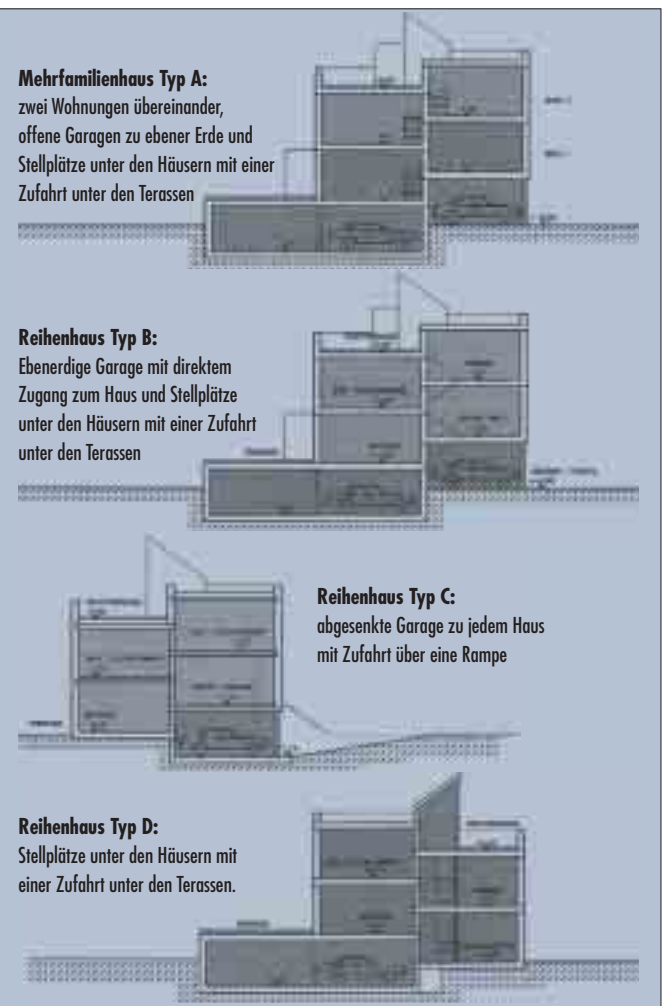
Um den Charakter des Quartiers zu bewahren und eine unnötige Lärmbelastigung der Anwohner zu vermeiden, schließt der Rahmenplan die Anlage von Stellplätzen im Hofbereich aus. Die Ausweisung von Pkw-Stellplätzen an den umliegenden öffentlichen Straßen ist aber auch nicht möglich, da hier die Kapazitäten bereits durch die Anwohner ausgeschöpft sind. Der Bau einer Tiefgarage mit den erforderlichen 50 bis 60 Stellplätzen scheidet wegen der hohen Baukosten als Alternative ebenso aus.

Einen ersten möglichen Lösungsansatz für das Stellplatz-Problem präsentierte jetzt das von der HWB beauftragte Architekturbüro Schwarz, Kuntze + Partner aus Altlandsberg. Inspiriert von holländischen Reihenhaussiedlungen lassen die Architekten auf ihren Zeichnungen die Autos der Bewohner direkt in den Häusern verschwinden: zu ebener Erde oder ein-

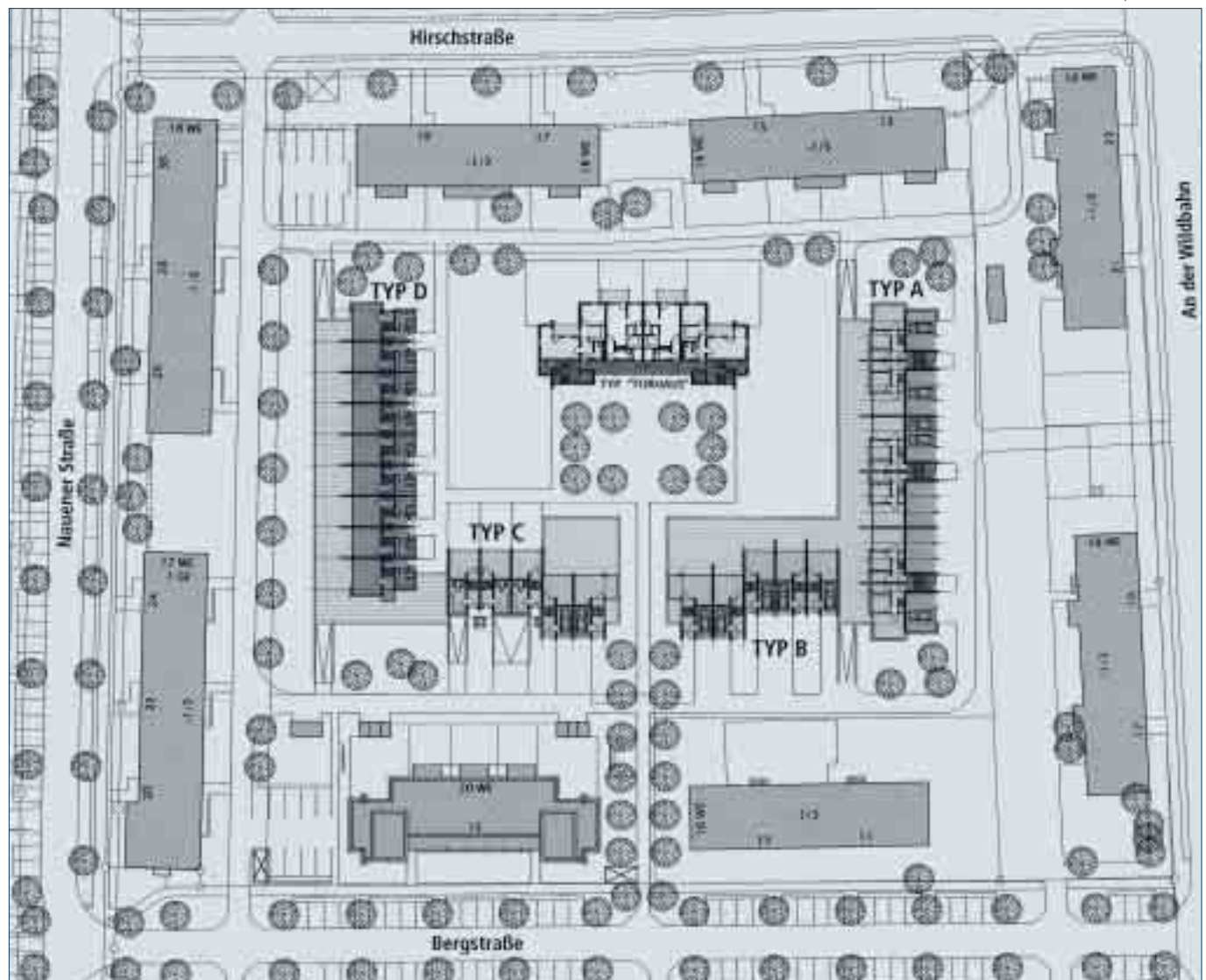
halbtes Geschoss darunter. Durch das Absenken der Garagen um lediglich 1,25 Meter unter Normalniveau benötigen die Autos nur eine relativ kurze Rampe zur Einfahrt in die „Tiefgarage“. Damit reduziert sich der Flächenbedarf für die verkehrsmäßige Erschließung der Hofbebauung. Darüber hinaus gestattet diese Garagenvariante eine für Deutschland zwar untypische aber darum nicht weniger interessante Split-Level-Gliederung der Wohnungen.

Üblicherweise hat ein Reihnhaus von der Stange hierzulande zwei oder drei übereinander gestapelte Geschosse. Bei einem Split-Level-Haus sind die Wohnebenen hingegen jeweils um ein halbes Geschoss gegeneinander versetzt. Dieses Prinzip der versetzten Ebenen findet sich bei allen vier Entwürfen, sowohl bei den Mehrfamilienhäusern als auch bei den Reihenhausscheiben.

Bei der Wahl der Dachform entscheiden sich die Architekten bewusst für Flachdächer – als optischen Gegensatz zu den Walm- und Satteldächern der umliegenden Wohnhäuser. Die gewählte Dachform erlaubt aber nicht nur eine deutliche Unterscheidung der verschiedenen Bauepochen des Cohnschen Viertels, sie bietet den Bewohnern zusätzlich das Privileg einer sonnigen Dachterrasse.



ENTWURF UND ZEICHNUNG: SCHWARZ, KUNTZE + PARTNER



Wie wollen Hennigsdorfer wohnen?: Reihnhaus oder Geschosswohnung? Wohnpark oder Stadt? Dachterrasse oder Satteldach? Miete oder Eigentum? – Sagen Sie uns die Meinung! Wir sind auf Ihre Post gespannt. Sie können auch den Link „Post“ auf unserer Homepage unter [www.hennigsdorferwb.de](http://www.hennigsdorferwb.de) für Ihre Meinungsäußerung nutzen.

### Vermietung

**Attraktiver Gewerberaum in geschäfts- und verkehrsgünstiger Lage im Hennigsdorfer Stadtzentrum zu vermieten.**

Die 94 m<sup>2</sup> große Gewerbeinheit in der Feldstraße 27 befindet sich im Erdgeschoss eines sanierten Mehrfamilienhauses.

Die Nettokaltmiete beträgt monatlich 752 Euro zuzüglich 146,47 Euro Nebenkosten.

Die Kaution beträgt 1504 Euro.

Ihr Ansprechpartnerin bei der HWB ist Frau Mann, Telefon: 03302 - 86 85 20

# Der lange Marsch zum Supermarkt

## Dem Bau des Nieder Neuendorfer Ortsteilzentrums standen viele Hindernisse im Wege

*In den letzten Jahren glich Nieder Neuendorf einer riesigen Baustelle. Neue Quartiere schossen wie Pilze aus dem märkischen Sand und die Einwohnerzahl wuchs mit rasantem Tempo. Nur für den Bau des nötigen Supermarktes fand sich lange Zeit kein Investor.*

Anfang der 90er Jahre weckte der Hennigsdorfer Ortsteil Nieder Neuendorf mit seiner grünen und verkehrsgünstigen Wasserlage am Berliner Stadtrand bei so manch einem Investor Begehrlichkeiten. Um Geld und Bauwillen in geordnete Bahnen zu lenken, erklärte 1995 die Stadtverordnetenversammlung Nieder Neuendorf zum Entwicklungsgebiet.

Seitdem hat sich in Nieder Neuendorf viel verändert. Deutlichster Beleg dafür ist die Verzehnfachung der Bevölkerung: Zählten die Statistiker Anfang der 90er Jahre gerade einmal 300 Nieder Neuendorfer – hat der Ortsteil heute rund 3300 Einwohner. Und nach den Plänen der Hennigsdorfer Gesellschaft für Stadtentwicklung mbh (HGS) und der Bauträger sollen es bis 2008 rund 5000 Einwohner werden. An Bauland oder Eigenheimen für fast jeden Geschmack mangelt es jedenfalls nicht.

Heute bietet Nieder Neuendorf nicht nur Berliner Stadtflüchtlingen ein neues Domizil. Auch viele Hennigsdorfer – junge Familien wie ältere Ehepaare – haben sich hier ihren Traum von den eigenen vier Wänden oder einer modernen Mietwohnung erfüllt. „Hennigsdorfer haben eine starke Ortsbindung“, sagt Jochem Lunebach, Geschäftsführer der HGS. Das große Angebot an Wohneigentum und Mietwohnungen in Nieder Neuendorf ist ein wesentlicher Grund, dass Hennigsdorf nicht wie andere Kommunen von einem rapiden Bevölkerungsschwund betroffen ist.

Ganz ohne Probleme verlief die Entwicklung Nieder Neuendorfs aber nicht. So mangelt es den vielen Neu-

bürgern noch immer an Einkaufsmöglichkeiten vor Ort. Am Yachthafen und an der Dorfstraße gibt es zwar ein paar kleine Läden, die reichen für die tägliche Grundversorgung aber nicht aus. Der Bebauungsplan Nummer 33 soll den Mangel beseitigen. Direkt im historischen Ortskern, gegenüber dem Dorfanger, steht ein geeignetes Grundstück für einen Supermarkt schon länger bereit.

Der ursprüngliche Plan der HGS sah vor, die ortstypischen Hofgebäude auf dem Grundstück – einschließlich der Scheune an der Schmalseite des Hofes – zu erhalten und in ein Ortsteilzentrum mit Büros, Läden, Wohnungen

tern. Die Einwohnerzahl Nieder Neuendorfs hat sich zwar verzehnfacht, ein Supermarkt braucht aber eigentlich eine höhere Einwohnerzahl. Ohne einen Kundenmagneten wie den Supermarkt hätten jedoch auch die anderen kleinen Geschäfte kaum eine Perspektive, umreißt Lunebach die komplizierte Konstellation. Daher sei das Projekt am Dorfanger aus rein betriebswirtschaftlicher Sicht auch kein Liebhäberobjekt.

Andere Standorte für eine schnelle Lösung – und die sei notwendig – gäbe es aus städtebaulicher Sicht in Nieder Neuendorf aber nicht. Zumal das vorgesehene Grundstück eine

träger, vom Investor und vom Markt-Betreiber“, erklärt Lunebach. Einer dieser Kompromisse ist der Verzicht auf die alte Scheune. Deren Sanierung sprengt jeden wirtschaftlichen Rahmen. „Und ein Liebhäber, der uns den Ausbau der Scheune sponsern würde, hat sich bis heute nicht gemeldet“, bemerkt Lunebach. „Zudem hätten wir dann das Problem, eine sinnvolle und finanzierbare Nutzung für die Scheune zu finden.“ Außerdem müssten die Nieder Neuendorfer weiterhin nach Spandau oder Hennigsdorf zum Einkaufen fahren.

Als HWB und HGS Anfang 2001 mit ihren Vorstellungen einschließlich der



Dorfstraße 50



Dorfstraße 48

und einem Supermarkt umzuwandeln. „Wir wollen aber keinen Supermarkt in einer Einheitskiste mit einem großen Parkplatz drumherum“, erklärt Lunebach das Konzept. Jedoch ein Investor fand sich trotz bundesweiter Suche nicht. Niemand war bereit, die mit zusätzlichen Kosten verbundenen Restriktionen dieses Standortes auf sich zu nehmen. Aber nicht nur die hohen städtebaulichen Anforderungen ließen die Investoren abwinken: Es erwies sich auch als äußerst schwierig, einen Supermarkt-Betreiber für das Projekt zu begeis-

ganze Reihe von Vorteilen bietet: Es liegt im Ortskern an der Hauptstraße, ist selbst mit dem Fahrrad gut zu erreichen und der Bus hält quasi vor der Supermarkttür. Daher entschlossen sich HGS und HWB vor gut einem Jahr, das Problem gemeinsam anzugehen. Nach Meinung Lunebachs bietet diese Lösung den großen Vorteil, dass die HWB als Investor mit Ortsbindung an einer nachhaltigen Entwicklung wirklich interessiert ist.

„Bei allem Engagement fordert der Standort aber von allen Beteiligten Kompromisse – vom Entwicklungs-

Abrisspläne für die Scheune an die Öffentlichkeit gingen, löste dies im Hennigsdorfer Bauausschuss eine heftige Kontroverse aus. Selbst ein Vergleich mit der Sprengung der weltberühmten Buddha-Statuen von Bamiyan durch die afghanischen Taliban wurde in der Debatte bemüht. Zum Weltkulturerbe möchte der HGS-Chef den Abrisskandidaten dann aber doch nicht zählen. „Es gibt in Nieder Neuendorf wesentlich besser erhaltene Scheunen“, sagt Lunebach, „wenn auch nicht auf städtischem Grund.“ Außerdem bleibe der Charakter des Hofes am Dorfanger



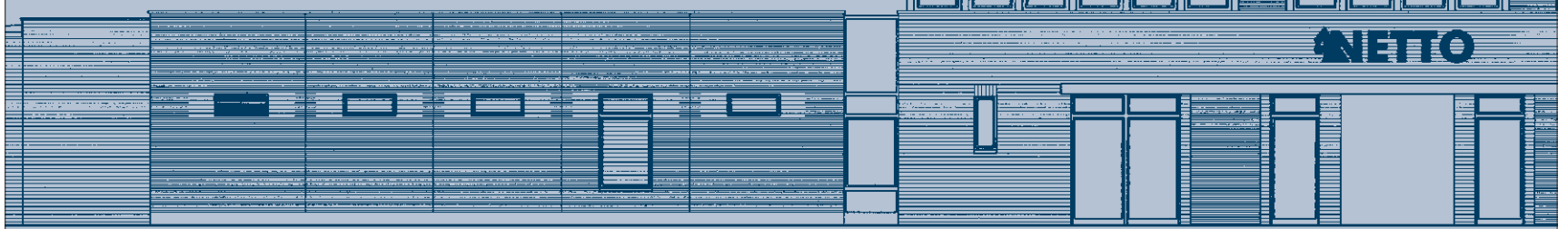
Dorfstraße 50: Im Zuge der Sanierung erhält das alte Wohnhaus auch neue Fenster in der ursprünglichen Form. FOTO: JÖRN PESTLIN

erhalten, denn die HWB plane auf dem Grundriss der alten Scheune ein neues Gebäude. Keine Replik – aber in Bauvolumen, Architektur und Materialität lehnt sich der Neubau an seinen Vorgänger an. „Mit ihrem Konzept für den Dorfanger“, ist Lunebach optimistisch, „schafft die HWB die baulichen und räumlichen Voraussetzungen für mehr als die reine Konsumbefriedigung.“ Davon konnte Wolf-Rüdiger Schwarz letztlich auch die Stadtverordneten bei einer Präsentation der von seinem Architektenbüro entworfenen Gebäude überzeugen.

## Supermarkt ist nicht gleich Supermarkt

Das gilt nicht nur für das Warensortiment in den Regalen, sondern auch für das Verkaufsgebäude selbst. Jede Supermarktkette stellt an den Gebäudegrundriss, die Größe und Gliederung der Verkaufsfläche oder die Anordnung der Büro- und Lagerflächen ganz spezielle Anforderungen. Handelsketten gehen heute nur an neue Standorte, wenn sie dort ein auf ihre Verkaufs-Philosophie zugeschnittenes Gebäude nutzen können. Deshalb war nach der Absage des ursprünglichen Marktbetreibers eine Überarbeitung der Pläne für das Supermarktgebäude – entsprechend den Wünschen des neuen Mieters – notwendig. Die deutlichste Veränderung zum ersten Entwurf ergab sich bei der Ausrichtung der Gebäudefluchten. In der ersten Planung standen die neue Scheune und der Flachbau für den Supermarkt um einige Grad verdreht zueinander. Das Marktgebäude orientierte sich an den verlängerten Grundstücksfluchten des Triftweges und die Scheune am Verlauf der Dorfstraße. In den überarbeiteten Plänen stehen jetzt beide Gebäude parallel zur Dorfstraße. Diese Änderung erlaubt die von der Discounter-Kette Netto bevorzugte Gliederung der Verkaufsfläche.

ENTWURF UND ZEICHNUNGEN: SCHWARZ, KUNZE + PARTNER



# Einkaufen und Wohnen am Anger

## Nieder Neuendorfs neue Mitte – mehr als ein Einkaufszentrum

Mit dem „Markt am Anger“ will die HWB die Einkaufsmöglichkeiten für die Nieder Neuendorfer verbessern und einen Beitrag zur Wiederbelebung des alten Dorfkerns leisten. Neben dem Supermarkt entstehen auf dem Grundstück an der Dorfstraße weitere Büro- und Gewerbeeinheiten und neun Wohnungen. Damit schafft die HWB die Basis, dass die verwaiste Dorfmitte etwas von ihrer ursprünglichen Funktion zurück gewinnen kann und sich zu einem Ort der Begegnung entwickelt.

In seinem architektonischen Grundkonzept greift das HWB-Projekt die vorhandene Baufigur eines Dreiseitenhofes auf. Drei Neubauten und zwei nach historischem Vorbild sanierte Bestandsgebäude

gruppieren sich um einen mit gelben Betonsteinen gepflasterten Hof. Dieser öffentliche – mit kleinen Bäumen begrünte – Platz öffnet sich zum alten Dorfanger. Die maximal zweieinhalbgeschossigen Neubauten passen sich in Kubatur, Gestalt und Fassade der historischen Bebauung an.

Der Neubau an Stelle der abgebrochenen Scheune und das eigentliche Supermarktgebäude bilden an der Schmalseite des Hofes einen Baukörper. Dabei schiebt sich der Flachbau für den Supermarkt in das Erdgeschoss der neuen Scheune. Eine vorgehängte Fassade aus horizontal umlaufenden Lärchenholz-Lammellen unterstreicht die Einheit des Baukörpers zusätzlich.

Im Erdgeschoss der Scheune befinden sich der Eingangsbereich des Supermarktes und zwei zusätzliche Gewerbeeinheiten – voraussichtlich für Fleischer und Bäcker. Darüber, im ersten

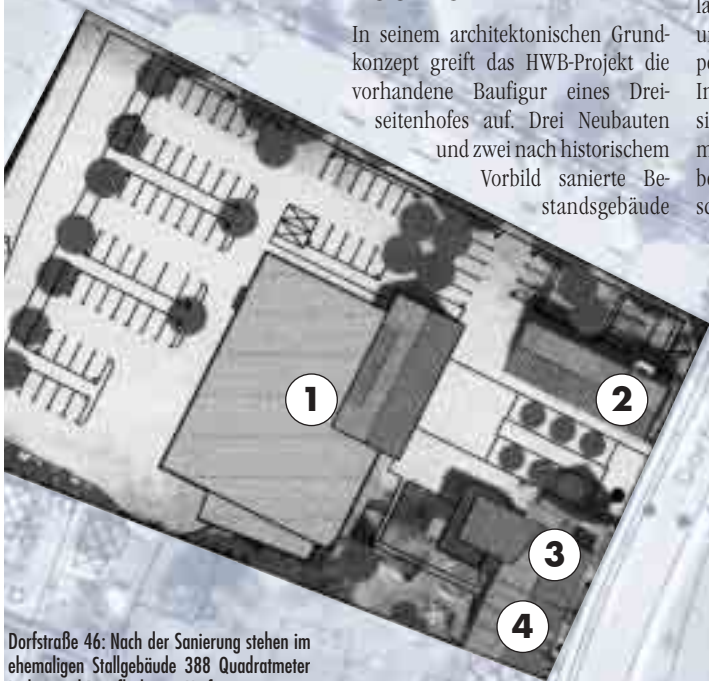
Obergeschoss und im Dachgeschoss, sind drei große Maisonette-Wohnungen mit Dachterrasse geplant. Das alte – trotz erheblicher Schäden – sanierungswürdige Stallgebäude parallel zur Bahnhofstraße wird die HWB entsprechend heutiger Nutzungsanforderungen behutsam modernisieren und umgestalten. Im Erdgeschoss entsteht ein Ladenlokal für einen Drogeriemarkt und im Obergeschoss sind Büroräume vorgesehen.

Von den beiden Wohnhäusern an der Dorfstraße wird die Nummer 48 abgerissen. Dieses Gebäude gehört in seiner derzeitigen Form nicht zur ursprünglichen Hofbebauung und lässt sich daher nicht sinnvoll in die Gesamtplanung integrieren. Zudem

ist eine Sanierung des maroden Bestandsgebäudes aufwendiger und teurer als der an dieser Stelle geplante Neubau mit vier Wohnungen und voraussichtlich zwei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss. Nach Vorstellung der HWB könnten sich hier ein Arzt und eine Apotheke niederlassen.

Das Nachbarhaus mit der Nummer 50 wird die HWB modernisieren und dabei die historische Straßenfassade erhalten beziehungsweise deren Originalzustand wiederherstellen. Das Erdgeschoss bietet Platz für ein Ladenlokal. Im Ober- und Dachgeschoss sind zwei Wohnungen mit Balkon geplant. Im Hofbereich der Nummer 50 entstehen für die Wohnungsmieter der beiden Häuser Gärten.

- 1 Bahnhofstraße 1: „neue Scheune“ und Flachbau für den Supermarkt (Einzelhandel und Wohnen)
- 2 Dorfstraße 46: saniertes Stallgebäude (Gewerbe)
- 3 Dorfstraße 48: Neubau (Wohnen und Gewerbe)
- 4 Dorfstraße 50: saniertes Wohnhaus (Wohnen und Gewerbe)



Dorfstraße 46: Nach der Sanierung stehen im ehemaligen Stallgebäude 388 Quadratmeter Laden- und Bürofläche zur Verfügung.



## Nett – Netter – Netto

### Einkaufen wie in Dänemark

Seit Anfang der 90er Jahre ist die dänische Supermarktkette auf europäischem Expansionskurs – im nächsten Herbst eröffnet auch in Nieder Neuendorf eine Netto-Filiale.

Vor fast 21 Jahren – im April 1981 – eröffnete in Kopenhagen der erste gelb-schwarze Netto-Markt. Heute ist die Marke mit dem Hund mit weit über 300 Märkten der führende Discounter in Dänemark.

Netto gehört zu Dansk Supermarked A/S, der zweitgrößten Einzelhandels-gesellschaft Dänemarks. Neben Netto betreibt die Gesellschaft mit Bilka und fôtex zwei der größten Verbrauchermärkte-Ketten im Nachbarland.

Netto Deutschland eröffnete im September 1990 im vorpommerschen Anklam seinen ersten Markt. Seit 1992 ist Netto Deutschland ein Gemeinschaftsunternehmen von Dansk Supermarked A/S und der Spar-Handels-AG, mit einer jeweiligen Beteiligung von 50 Prozent.

Seinen Hauptsitz hat Netto-Deutschland in Mecklenburg-Vorpommern, in der Reuterstadt Stavenhagen, aufgeschlagen. Vom dortigen Zentrallager in einem Gewerbegebiet beliefert die

Supermarktkette seine derzeitigen 181 Filialen in Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg, Sachsen-Anhalt und Berlin. Jährlich kommen etwa 15 bis 20 neue Netto-Märkte in diesen Bundesländern hinzu.

Im Dezember 1990 begann das dänische Mutterhaus Dansk Supermarked seine Marke Netto auch nach Großbritannien zu exportieren: In Leeds eröffnete die erste britische Filiale. Ihr folgten Märkte in Industriestädten Zentral- und Nordenglands. 1995 erfolgte der Schritt nach London. Heute betreibt Netto über 125 Filialen in Großbritannien. Die erste polnische Netto-Filiale eröffnete 1995 in Szczecin. In Polen konzentrieren sich die Expansionspläne der dänischen Handelskette auf den nordwestlichen Landesteil – von Szczecin über Gdansk bis ins Landesinnere nach Bydgoszcz, Poznan and Zelona Góra. Zur Zeit kann man in Polen in über 45 gelb-schwarzen Supermärkten einkaufen.



# Der neue Mietspiegel: Im Durchschnitt teurer

## Im Vergleich zu den 1999er Werten sind die Mieten für fast alle Wohnungstypen leicht angestiegen

Baualter	Ausstattung	Sanierungszustand	Jahr	Wohnungsgröße / Nettokaltmiete pro Quadratmeter in Euro			
				20 m² bis unter 40 m²	40 m² bis unter 60 m²	60 m² bis unter 80 m²	80 m² und größer
bis 1949	mittel	unsaniert/teilsaniert	2002	2,99 2,75 - 3,16	2,96 2,64 - 3,14	2,78* 2,57 - 3,09	2,70* 2,45 - 3,07
			1999	2,85 2,56 - 3,15	2,79 2,58 - 3,14		2,46* 2,17 - 2,62
	gut	saniert	2002		5,46* 4,60 - 6,52	4,92* 3,57 - 5,79	5,07 4,42 - 6,14
			1999		4,33 4,13 - 4,71	4,18 3,68 - 4,70	4,42* 4,09 - 5,32
1950 - 1962	mittel	unsaniert/teilsaniert	2002	2,97 2,66 - 3,17	2,90 2,59 - 3,09	2,77 2,41 - 3,07	
			1999	2,75 2,59 - 3,02	2,70 2,46 - 3,00	2,68 2,44 - 2,95	
	gut	saniert	2002		4,29* 3,86 - 4,42		
			1999		2,88* 2,62 - 3,14		
1963 - 1974	gut	saniert	2002	5,09* 4,88 - 5,28	4,61 4,34 - 4,81	4,47 4,32 - 5,04	
			1999	4,73 4,40 - 5,06	4,56 4,38 - 4,63	4,43 4,38 - 4,59	
1975 - 02.10.1990	gut	saniert	2002	5,69* 5,12 - 6,62	4,94 4,35 - 5,46	4,63 4,31 - 5,07	
			1999	4,97 4,88 - 5,60	4,64 4,40 - 4,90	4,60 4,42 - 4,68	4,40* 4,26 - 4,48
03.10.1990 - 31.07.2001	gut	saniert	2002	7,12 6,48 - 7,72	6,60 5,99 - 7,16	6,62 5,77 - 7,21	6,93 6,14 - 7,67
			1999	7,34* 6,14 - 8,40	7,28 6,39 - 8,18	7,17 6,62 - 7,87	6,91 6,37 - 7,91

### Erläuterungen zum Mietspiegel

Seit dem 1. Januar 2002 ist der neue Hennigsdorfer Mietspiegel in Kraft. In der nebenstehenden Tabelle finden Sie in den mit „2002“ beschrifteten Reihen die seit Jahresbeginn jeweils gültige ortsübliche Vergleichsmiete und die dazugehörige Mietpreisspanne. In den jeweils darunter liegenden, mit „1999“ gekennzeichneten Reihen, finden Sie die Vergleichswerte des bis zum 31. Dezember 2001 gültigen Mietspiegels.

Bei einem Leerfeld konnte auf Grund der geringen Zahl erhobener Mietdaten (unter 10 erfasste Wohnungen) kein statistisch verlässlicher Mietwert erhoben werden.

Mietwerte, die mit einem \* gekennzeichnet sind, haben aufgrund der geringen Zahl erhobener Mietdaten (10 bis 20 erfasste Wohnungen) nur bedingte Aussagekraft.

#### Für welche Wohnungen gilt der Mietspiegel?

Im Mietspiegel sind nur Mieten von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr Wohnungen berücksichtigt. Dazu gehören auch vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern. Wohnungen, die aufgrund einer öffentlichen Förderung einer Mietpreisbindung unterliegen, fallen nicht in den Geltungsbereich des Mietspiegels.

#### Ausstattung – Was heißt das?

Maßgeblich für die konkrete Einordnung im Mietspiegel ist allein die vom Vermieter bereitgestellte Wohnungs- und Gebäudeausstattung. Vom Mieter auf eigene Kosten geschaffene Ausstattungsmerkmale bleiben bei der Einordnung der Wohnung unberücksichtigt. Der Mietspiegel unterscheidet zwischen drei Ausstattungsklassen:

- **einfache Ausstattung:** Wohnung ohne Bad/Dusche und ohne Sammelheizung, mit oder ohne Innen-WC,
- **mittlere Ausstattung:** Wohnung mit einem Innen-WC, mit Bad/Dusche oder mit einer Sammelheizung,
- **gute Ausstattung:** Wohnung mit Innen-WC, mit Bad/Dusche, mit einer Sammelheizung,

Unter **Bad/Dusche** ist ein gesonderter Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen, der mit einer Badewanne oder Dusche und einer Warmwasser-Versorgungsanlage (ausreichend dimensionierter Boiler, Durchlauferhitzer oder Kohlebadofen) ausgestattet ist. Unter einer **Sammelheizung** sind alle Heizungsarten zu verstehen, bei denen die Wärmeversorgung von einer zentralen Stelle aus erfolgt und alle Wohnräume mit Wärme versorgt werden. Eine Etagenheizung ist einer Sammelheizung gleichzusetzen, wenn sie sämtliche Wohnräume erwärmt und die Brennstoffversorgung nicht von Hand erfolgt.

#### Unsaniert, teilsaniert oder saniert?

Das Wohnwertmerkmal Beschaffenheit wird über das Fertigstellungsdatum des Gebäudes beziehungsweise der Wohnung definiert. Vor dem 3. Oktober 1990 errichtete Wohnungen werden zusätzlich nach ihrem Sanierungszustand eingestuft. Eine Wohnung gilt als „saniert“, wenn der Vermieter seit dem 3. Oktober 1990 mindestens vier der folgenden Maßnahmen am Gebäude beziehungsweise an der Wohnung vorgenommen hat:

- Maßnahmen zur Wärmedämmung,
- Einbau einer modernen Heizungsanlage (mess- und regelbar),
- Anpassung (Einbau oder Modernisierung) der Elektroinstallationen an einen modernen Standard,
- Erneuerung der Sanitäreinrichtungen einschließlich der Leitungen und Objekte,
- Einbau neuer Fenster oder eine Überarbeitung auf einen modernen Standard,
- Einbau oder Erneuerung einer elektrischen Türschließ- und Wechselsprechanlage.

**Eine Mietspiegel-Broschüre können Sie im Internet unter [www.hennigsdorf.de](http://www.hennigsdorf.de) (Link Wohnen/Mietspiegel) als pdf-Datei herunterladen. Einen Ausdruck der Broschüre erhalten Sie kostenlos im Bürgerbüro.**

## Müssen Mieter mehr zahlen?

### Die Auswirkungen des neuen Mietspiegels auf die Mieten bei der HWB

Der seit dem 1. Januar 2002 gültige neue Hennigsdorfer Mietspiegel liefert eine detaillierte – und entsprechend der Entwicklungen am Wohnungsmarkt – aktualisierte Aufstellung der im Hennigsdorfer Stadtgebiet ortsüblichen Vergleichsmieten.

Eine Gegenüberstellung der Wohnungsmieten des gesamten HWB-Bestandes – mit Ausnahme von 300 Wohneinheiten in den so genannten „Wendebauten“ – mit den aktuellen Vergleichsmieten hat ergeben, dass der Quadratmeterpreis von rund 70 Prozent der untersuchten HWB-Wohnungen unter dem derzeitigen Mietspiegel-Niveau liegt.

Die Differenz zu den aktuellen Mietspiegel-Werten schwankt zwischen unter 0,50 Euro bis über 2,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Damit ergibt sich für die HWB prinzipiell ein

Preisdifferenz zum Mietspiegel (pro m² Wohnfläche)	
über 2,50 €	<b>WOHNUNGEN 5</b>
bis 2,50 €	<b>WOHNUNGEN 39</b>
bis 2,00 €	<b>WOHNUNGEN 147</b>
bis 1,50 €	<b>WOHNUNGEN 314</b>
bis 1,00 €	<b>WOHNUNGEN 769</b>
bis 0,50 €	<b>WOHNUNGEN 649</b>
0,00 €	<b>WOHNUNGEN 779</b>
	<b>Anzahl der Wohnungen</b>

Ein Vergleich der Mieten von 2702 HWB-Wohnungen mit den aktuellen Mietspiegel-Werten hat ergeben, dass bei 1923 der untersuchten Wohnungen der Quadratmeterpreis unter der jeweiligen ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Bei 649 Wohnungen liegt die ermittelte Differenz unter 0,50 Euro, bei fünf Wohnungen liegt sie über 2,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

großes Potenzial für Mieterhöhungen. Wie der Leiter der HWB-Hausverwaltung Jörg Ramb versichert, werde die HWB aber nur in solchen Fällen die Mieten anheben, wo es unter wirt-

schaftlichen Gesichtspunkten zwingend notwendig sei. Das theoretische Mieterhöhungspotenzial schöpft die Wohnungsbaugesellschaft damit aber nur in geringem Umfang aus. „Pau-

schale Mieterhöhungen haben wir nicht geplant“, erklärt der Leiter der HWB-Hausverwaltung. Vor allem soziale Erwägungen und die im Allgemeinen entspannte Situation auf dem Hennigsdorfer Wohnungsmarkt führten zu dieser Entscheidung.

Bei rund 250 Wohneinheiten in der Marwitzer Straße und 90 Einheiten in der Alsdorfer Straße wird die HWB in diesem Jahr die Mieten anheben. Der geplante Termin für die Mieterhöhung ist der 1. Juni beziehungsweise der 1. September 2002. „Aber auch bei den betroffenen 340 Wohnungen werden wir sehr moderat vorgehen“, garantiert Jörg Ramb. Die HWB werde den gesetzlich zulässigen Erhöhungsspielraum von 20 Prozent nicht ausschöpfen. Um durchschnittlich zehn Prozent werden die derzeitigen Mieten angehoben.



**Sperrmüll erst zum Abholtermin an die Straße stellen**  
Ausgediente Sofas und alte Matratzen türmen sich regelmäßig neben den Mülltonnen oder am Straßenrand zu bizarren Gebilden. Aus einem einzelnen Sessel wird schnell ein ganzer Müllberg. Deshalb möchte das Ordnungsamt noch einmal darauf hinweisen, Sperrmüll erst am Abend vor dem mit der AWU vereinbarten Abholtermin an die Straße zu stellen.

# Immer im Dienst

Unter [www.hennigsdorferwbg.de](http://www.hennigsdorferwbg.de) ist die HWB permanent erreichbar

Das Internet kennt keine Schließzeiten – höchstens überlastete Telefonleitungen oder abstürzende Server. Sieht man von den Tücken der Technik ab, ist die HWB über ihre Homepage rund um die Uhr für jedermann erreichbar. Das gilt für den Mieter in der Nauener Straße genauso wie für Wohnungsinteressenten in Berlin oder Kuala Lumpur. Ob in Hennigsdorf oder sonst wo auf der Welt – wer in der Havelstadt eine Wohnung sucht, kann sich per Mouseclick sämtliche von der HWB angebotenen Miet- und Eigentumswohnungen einschließlich der dazugehörigen Daten anzeigen lassen. Findet er unter den Angeboten nicht die Wohnung seiner Wahl, kann er seine Wünsche in eine Eingabemaske eintragen und per E-Mail an die HWB senden.

Der Service der elektronischen Post steht auch allen HWB-Mietern zur Verfügung. Unter dem Link „Post“, können sie sich mit Problemen oder Meinungen direkt an ihren Vermieter wenden. Eine telefonische oder elektronische Antwort ist garantiert. Für den Fall eines tropfenden Wasserhahns oder ähnlicher Probleme gibt es den Link „Reparatur“. Hier können die Mieter ihren Hauswart per Mail über den Schaden informieren und gleich einen Reparaturtermin vorschlagen. Wer eine Gästewohnung mieten oder das Gemeinschaftshaus der HWB nutzen möchte, findet alle nötigen Informationen unter der Rubrik „Gästewohnungen“. Und wer das HWB-Journal auf dem Monitor seines Rechners lesen möchte, klickt einfach auf den Button „HWB-Journal“.

## Wohnungs-Vermietung

### Solarhaus Nauener Straße 7

Moderne 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung in zentraler und ruhiger Lage im Cohnschen Viertel zu vermieten. Erdgeschoss + 1. Obergeschoss mit insgesamt 99 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Mietergarten und Terrasse. Die Nettokaltmiete beträgt monatlich 658,04 Euro zuzüglich einer Betriebskosten-Vorauszahlung in Höhe von 101,24 Euro. Die Gesamtmiete beträgt 779,74 Euro. Ein PKW-Stellplatz kann für monatlich 20,46 Euro gemietet werden. Bei Vertragsabschluss ist eine Kaution in Höhe von 1316,08 Euro zu hinterlegen. Die Versorgung mit Fernwärme und Warmwasser rechnet der Mieter direkt mit den Stadtwerken ab. Die dafür zu entrichtende monatliche Vorauszahlung beläuft sich auf zirka 140 Euro. Besichtigungstermine vereinbaren Sie bitte mit Frau Mann: 03302 - 86 85 20

### Torhäuser Nauener Straße 19

Moderne 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung in zentraler und ruhiger Lage im Cohnschen Viertel ab 1. Juni 2002 zu vermieten. 1. + 2. Obergeschoss mit insgesamt 131,54 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Nettokaltmiete beträgt monatlich 907,95 Euro zuzüglich einer Betriebskosten-Vorauszahlung in Höhe von 134,52 Euro. Die Gesamtmiete beträgt 1042,46 Euro. Ein PKW-Stellplatz kann für monatlich 20,46 Euro gemietet werden. Bei Vertragsabschluss ist eine Kaution in Höhe von 1845,90 Euro zu hinterlegen. Die Versorgung mit Fernwärme und Warmwasser rechnet der Mieter direkt mit den Stadtwerken ab. Die dafür zu entrichtende monatliche Vorauszahlung beläuft sich auf zirka 185 Euro. Besichtigungstermine vereinbaren Sie bitte mit Frau Mann: 03302 - 86 85 20

## Vorgestellt



## Die zweite Chance

**Nach einer Qualifizierung schaffte Michael Tangermann den Sprung vom zweiten in den ersten Arbeitsmarkt – als HWB-Hauswart**

*Dass er einmal als Hauswart arbeiten würde und ihm die Arbeit dann auch noch Spaß macht, hätte Michael Tangermann vor anderthalb Jahren selbst nicht geglaubt. Nach dem Abbruch seiner kaufmännischen Ausbildung nahm der 24-jährige Hennigsdorfer im Sommer 2000 an einer einjährigen Qualifizierungsmaßnahme bei der HWB teil. „Ich war dem Conny Große zugeteilt“, sagt Micheal Tangermann. „Von dem habe ich mir die ganzen Tricks eines Hauswarts abgucken und auch gelernt, wie man richtig mit den Mietern umgeht.“*

*Als sein Betreuer dann krank wurde, sprang Michael Tangermann als Vertretung ein. Da er seine Aufgaben sehr gut erfüllt hat, bot die HWB ihm nach Abschluss der Qualifizierungsmaßnahme eine befristete Stelle als Hauswart an.*

*Das Einsatzgebiet des jüngsten HWB-Hauswarts ist das Cohnsche Viertel. Dort betreut er die von der HWB fremdverwalteten Wohnungen. Anders als die HWB-Wohnungen ist der von Michael Tangermann betreute Fremdbestand aber noch nicht saniert. „Oft beschwerten sich Mieter über Schimmel an Wänden“, sagt er. „Aber mehr als Ihnen zu raten, öfter zu lüften, kann ich dann auch nicht.“ Da die HWB die Wohnungen nur verwaltet, darf er nur das Nötigste reparieren.*

*Dieser Zustand ist auch ein Grund für die hohe Fluktuation in dem Gebiet. Wenn ein Mieter auszieht, muss Michael Tangermann ein Übernahmeprotokoll schreiben – und das macht er recht oft. „Da die Wohnungen aber billig sind“, sagt der Hauswart, „stehen häufig auch Besichtigungstermine in meinem Kalender“. Vor allem junge Leute mit wenig Geld ziehen ein. Und das bringt zusätzliches Konfliktpotenzial ins Quartier. „Ältere Mieter“, sagt Michael Tangermann, „beklagen sich immer wieder über ihre jungen Nachbarn“.*

*Ein anderes Problem ist der illegal entsorgte Müll und Sperrmüll. Bei seinen morgendlichen „Müllrunden“ findet er immer wieder einfach neben den Mülltonnen oder in Kellergängen entsorgte alte Möbel oder ausrangierte Fernseher. „Dann bestelle ich die AWU zur Sperrmüllabfuhr“, sagt Michael Tangermann und schwingt sich auf sein schweres Dienstfahrrad, um noch HWB-Post in seinem Revier auszufahren.*

ANZEIGE

## Den Füßen zuliebe: Orthopädie - Schuhtechnik GmbH

Zwischen der alten und neuen Hennigsdorfer Adresse der Orthopädie Schuhtechnik GmbH liegen nur ein paar Hausnummern. „Die Arbeitsbedingungen sind aber nicht zu vergleichen“, sagt Geschäftsführer Stephan Heidrich. Während in der Feldstraße 14 die Kundschaft in einen kalten und engen Keller steigen musste, wird sie jetzt in hellen und freundlichen Geschäftsräumen in der Nummer 26 beraten und bedient.

Hier können die Kunden aus einem großen Sortiment von fußgerechten Konfektionsschuhen – die äußerlich von „normalen“ nicht zu unterscheiden sind – auswählen. „Gesund und modisch“, erklärt Stephan Heidrich, „muss bei Schuhen keinen Widerspruch bedeuten“. Schuhe die nur gut aussehen, aber nicht der natürlichen Form des Fußes entsprechen, verursachen Fußleiden – und diese führen oft zu Rückenbeschwerden.

Neben fußgesunden Schuhen findet man in dem neuen Geschäft in der



Orthopädie-Schuhmachermeister Stephan Heidrich

FOTO: JÖRNL PESTLIN

Feldstraße 26 sämtliches Zubehör rund um den Schuh: vom Schnürsenkel bis zur Schuhcreme. Zuverlässige und schnelle Hilfe bietet die Orthopädie Schuhtechnik GmbH auch bei abgetretenen Absätzen oder bei einer defekten Lederjacke. Lederreparaturen aller Art gehören zum Service des Unternehmens.

Einmal pro Woche tauscht Stephan Heidrich seinen Arbeitsplatz im Hauptsitz der Orthopädie Schuhtechnik in Birkenwerder mit den neuen Geschäftsräumen in Hennigsdorf. Je-

den Montag vermisst der Orthopädie-Schuhmachermeister die Füße jener Hennigsdorfer, denen der Arzt orthopädische Schuhe oder Einlagen verordnet hat. Nach den genommenen Maßen fertigen dann die 14 Mitarbeiter des Unternehmens in der Werkstatt in Birkenwerder passgenaue orthopädische Schuhe in Handarbeit an. „Diese erlauben Menschen mit starken Fußfehlstellungen und Diabetespatienten“, erklärt Stephan Heidrich, „ein sicheres und beschwerdefreies Laufen“.

- Anfertigung orthopädischer Schuhe und Einlagen
- Ausführung sämtlicher Schuhreparaturen
- Verkauf von fußgerechten Schuhen, Zubehör, Schuh- und Fußpflegemitteln
- Elektronische Fußdruckmessung (Pedografie)
- Diabetesversorgung

16547 Birkenwerder  
Hauptstraße 44  
Telefon: 03303 - 40 23 54 und 50 10 94  
Fax: 03303 - 50 10 94

16761 Hennigsdorf  
Feldstraße 26  
Telefon/Fax: 03302 - 80 05 58

Geschäftszeiten:  
Montag: 09.00 bis 18.00 Uhr (zum Maßnehmen)  
Dienstag bis Freitag: 09.00 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 18.00 Uhr

## Ratgeber Recht

### Neues Kaufrecht

*Mit der Reform des Kaufrechts zum 1. Januar 2002 wurde die Mängelhaftung auf zwei Jahre ausgedehnt.*

Prinzipiell ist ein Verkäufer verpflichtet, eine mangelfreie Ware zu liefern. Liefert er eine mangelhafte Ware, kann der Käufer diese zurückweisen, ohne dadurch in Zahlungsverzug zu geraten. Neu ist das Recht auf Nacherfüllung. Das heißt, der Kunde hat einen Rechtsanspruch auf Lieferung einer mangelfreien Ware. Er kann entweder auf die Beseitigung des Mangels oder die Lieferung einer mangelfreien Ware bestehen. Nur wenn die gewählte Gewährleistungsart unverhältnismäßige Kosten verursacht, kann der Verkäufer die gewählte Art der Nacherfüllung verweigern.

Kommt der Verkäufer trotz Fristsetzung seiner Pflicht zur Nacherfüllung nicht nach, hat der Käufer ein Recht auf Vertragsrücktritt, Minderung oder Schadenersatz.

Seit dem 1. Januar haftet der Verkäufer grundsätzlich zwei Jahre für alle Mängel an der gekauften Ware. Innerhalb der ersten sechs Monate der Frist gilt die Vermutung, dass der gekaufte Gegenstand bereits bei Übergabe fehlerhaft war.

Die Montageklausel besagt, dass ein Mangel auch dann gegeben ist, wenn der Verkäufer die Montage unsachgemäß durchführt. Baut ein Käufer die Ware wegen einer fehlerhaften Montageanleitung falsch zusammen, bedeutet dies einen Sachmangel. In diesem Falle hat der Käufer auch das Recht auf Nacherfüllung, Minderung, Vertragsrücktritt oder Schadenersatz. Die Verjährungsfrist für den Anspruch auf Mängelbeseitigung kann der Händler grundsätzlich nicht verkürzen – auch wenn der Käufer sich damit einverstanden erklärt. Verträge oder Klauseln, die eine Verkürzung der Verjährungsfrist beinhalten, sind unwirksam.

Etwas anderes gilt nur bei gebrauchten Waren im Rahmen eines Kaufvertrages zwischen einem Verbraucher und einem Unternehmer. Hier ist eine Verkürzung der Verjährungsfrist für Gewährleistungsansprüche auf ein Jahr erlaubt. So kann beispielsweise ein Gebrauchtwagenhändler die Frist per Vertrag auf ein Jahr reduzieren. Sollte der Kaufvertrag aber eine Verkürzung der Gewährleistungszeit auf weniger als ein Jahr oder gar einen Gewährleistungsausschluss enthalten, wäre diese Regelung unwirksam. Damit ist der Gewährleistungsausschluss „gekauft wie besichtigt und Probe gefahren“ bei einem nach dem 1. Januar 2002 geschlossenen Vertrag zwischen Autohändler und Verbraucher unwirksam. In diesem Fall gilt die gesetzlich geregelte zweijährige Verjährungsfrist. Beim Kauf eines Gebrauchtwagens von einer Privatperson hat die neue Regelung allerdings keine Gültigkeit.

Rechtsanwalt Matthias Haensler,  
Rechtsanwaltskanzlei Wittemöller  
Radack Müller & Partner, Hennigsdorf

# Money makes the world go round

Der FC 98 beschreitet professionelle Wege bei der Suche nach Sponsoren.



*Blau und Rot: Bei den Vereinsfarben gibt es zwischen dem FC 98 Hennigsdorf und den Bayern aus München keinen Unterschied. Ansonsten liegen (noch) Welten zwischen beiden Fußballvereinen. Das gilt nicht nur für die Spielklasse, sondern auch für die finanzielle Ausstattung der Vereine. Allein der Rüsselsheimer Hauptsponsor der Bayern lässt es sich 10 Millionen Euro kosten, dass Kahn & Co. den Namen des Autobauers auf ihren Trikots präsentieren. Von solchen Summen kann der Hennigsdorfer Fußball zur Zeit nicht einmal träumen.*

*Ohne Sponsorengelder läuft aber auch beim FC 98 fast nichts. Zur professionellen Vermarktung des Vereins gründeten der Hennigsdorfer Unternehmer Lutz Weimann und der Sportwissenschaftler Matthias Senger im September 2000 die Marketing & Sponsoring-Service GbR. Das HWB-Journal sprach mit beiden Firmengründern.*

**HWB-Journal:** Was sind die Hintergründe der Firmengründung?

**Lutz Weimann:** In der ersten Halbserie der letzten Saison stand die erste



Bandenwerbung – ein Platz für ihren guten Namen

FOTO: JÖRN PESTUN

Männermannschaft im Tabellenkeller. Der Abstieg aus der Verbandsliga hätte für Hennigsdorf aber ein Debakel bedeutet. Es gab viele Ursachen für die schlechten Leistungen. Eine war das Geld, oder besser das fehlende Geld. Auch im reinen Amateurfußball braucht man Geld, nicht nur für den Spiel- und Trainingsbetrieb des Vereins, sondern auch um gute Spieler an die Mannschaft zu binden. Ohne Geld geht das heute nicht mehr.

**HWB-Journal:** Und dieses Geld soll die Marketing & Sponsoring-Service GbR bei Sponsoren einwerben? Warum macht der Verein das nicht wie in der Vergangenheit allein?

**Lutz Weimann:** Das hat zuallererst steuerliche Gründe. Als gemeinnützi-

ger Verein kommt der FC 98 in den Genuss bestimmter Steuervergünstigungen. Diese verliert er aber, wenn die Einnahmen aus dem wirtschaftlichen Betrieb ein bestimmtes Volumen übersteigen. Deshalb hat der Wirtschaftsrat des FC 98 dem Verein empfohlen, den Weg über die Sponsoring GbR zu gehen. Dieses Modell bietet zudem den Vorteil, dass sich jemand mit seiner ganzen Arbeitskraft um das Vereinsmarketing kümmern kann. Denn ehrenamtlich oder nebenberuflich kann man diesen Job eigentlich nicht machen, dazu kostet er zu viel Zeit.

**HWB-Journal:** Sie haben also die Sponsorensuche für den FC 98 zu ihrem Beruf gemacht?

**Matthias Senger:** Für die Zukunft ist es so gedacht. Perspektivisch soll sich der Marketing & Sponsoring-Service zu einem selbsttragenden Unternehmen entwickeln. Zur Zeit kann aber noch niemand von der Firma leben. Ende des Jahres wird sich Lutz Weimann aus der Firma zurückziehen. Es war von Anfang an so geplant, dass er mir in der Gründungsphase mit seinen Erfahrungen und Verbindungen als Unternehmer zur Seite steht.

**HWB-Journal:** Welche Ergebnisse kann die Firma vorweisen?

**Lutz Weimann:** Die ersten Schritte der GbR waren schwierig, trotzdem haben wir eine Menge erreicht. Für die Sponsorenakquise haben wir eine Broschüre hergestellt, in der wir den

Verein und die ganze Palette der Werbemöglichkeiten vorstellen. Layout und Druck dieser Broschüre haben übrigens auch Sponsoren bezahlt. Pünktlich zum Start der Rückrunde konnten wir außerdem das Vereinsmaskottchen präsentieren. Sein erster Auftritt im Stadion lief leider nicht so wie geplant, zum Glück hat das aber niemand gemerkt. Beim nächsten Heimspiel läuft es garantiert besser.

**HWB-Journal:** Was sind ihre Ziele für das laufende Jahr?

**Matthias Senger:** Zur Zeit hat der FC 98 rund 40 Sponsoren, die mit Geld- oder Sachleistungen die Vereinsarbeit unterstützen. Für die nächste Saison wollen wir zehn neue Partner gewinnen. Angesichts der schwierigen Wirtschaftssituation erfordert es aber viel Überzeugungsarbeit und Fingerspitzengefühl, Unternehmen für ein Engagement beim Verein zu begeistern. Sollte der ersten Männermannschaft der angestrebte Aufstieg in die Oberliga gelingen, hätten wir ein gutes Argument mehr auf unserer Seite.

**Mit dem Storch in die Oberliga?**

**Für sein neues Maskottchen sucht der FC 98 noch einen Namen.**

**Ihre Vorschläge schicken Sie bitte an: FC 98 Hennigsdorf e.V., Fontanestraße 170, 16761 Hennigsdorf.**

## Grenzenlos musizieren

In der Hennigsdorfer Musikschule steht mehr als nur Geigenunterricht auf dem Lehrplan

Bis auf den letzten Stuhl war der große Saal des Stadtklubhauses beim letzten Weihnachtskonzert der Hennigsdorfer Musikschule gefüllt. Bei rund 1200 Musikschülern ist es kein Wunder, dass die Sitzgelegenheiten für die stolzen Eltern und Großeltern knapp werden – auch wenn längst nicht alle jungen Talente an dem abwechslungsreichen Programm mitwirken konnten. Ob die kleinen Balletttänzerinnen, der Thursday Night Music Club oder die Percussionsgruppe, alle Solisten und Ensembles begeisterten das Publikum mit überzeugenden Leistungen.

Nicht nur die applaudierenden Eltern sind Beleg für die hervorragende Arbeit der 28 Lehrer der Hennigsdorfer Musikschule. Auch das brandenburgische Kulturministerium bestätigte offiziell das hohe fachliche Niveau der Ausbildung. Seit September letzten Jahres darf das Haus den Titel „Anerkannte Musikschule im Land Brandenburg“ führen. Zeit, sich auf den Lorbeeren auszuruhen, gönnt sich aber niemand in der Musikschule.

Stand im letzten Jahr die Projekt- und Ensemblearbeit im Vordergrund, sieht Musikschuldirektor Ronny Heinrich in diesem Jahr „das Bauen am Fundament“ als vorrangige Aufgabe. Dazu zählt neben dem Instrumentalunterricht und der musiktheoretischen Ausbildung auch der Elementarunter-

richt in den Hennigsdorfer Kitas. „Wir wollen schon die Jüngsten schrittweise an die Musik heranführen und Begeisterung wecken“, umreißt Rolf-Peter Büttner, Musiklehrer und Leiter des Percussionsgruppe, die Ziele des Ausbildungszweiges. Von Musikpädagogen inspiriert, machen die Kita-Kinder bei der musikalischen Früherziehung ihre ersten spielerischen Erfahrungen mit Tönen, Instrumenten und rhythmischer Bewegung.

Sind die Kinder aus dem Kita-Alter herausgewachsen, lernen sie Töne zu unterscheiden und machen Bekanntheit mit verschiedenen Musikinstrumenten. So fällt es dem musikalischen Nachwuchs später dann etwas leichter, sich für das richtige Instrument zu entscheiden.

Je früher sie die Wahl treffen und sich für den Unterricht anmelden, um so besser. „Gerade in den klassischen Fächern Gitarre, Klavier oder auch Keyboard und Schlagzeug“, sagt der Musikschul-Chef, „haben wir lange Wartelisten“. Wartezeiten bis zu zwei Jahren sind keine Seltenheit. Wer sich fürs Trompeten begeistern kann, muss sich zur Zeit nicht so lange gedulden. „In dieser Klasse haben wir gerade noch zwei freie Plätze“, wirbt Ronny Heinrich.

Anders als es der Name vielleicht vermuten lässt, ist der musikalische Elementarunterricht aber nicht nur für



Vor dem Auftritt – das Streichquartett im Ofenmuseum Velten

FOTO: ARCHIV MUSIKSCHULE

die Jüngsten konzipiert. „Wir vermitteln auch Eltern oder Großeltern musikalische Grundlagen“, sagt Rolf-Peter Büttner. Kursteilnehmer dieser Altersklasse sind an der Musikschule aber in der Minderheit. Unter den rund 1200 Musik-, Ballett-, Tanz- und Zeichenschülern zählen nur etwa 50 zur Altersklasse der Erwachsenen.

Ob Senior oder Junior – wer sich über seine künstlerischen Fähigkeiten und Ambitionen unklar ist, kann sich in diesem Jahr beim Tag der offenen (Musikschul-)Tür wieder Anregungen holen. Gemeinsam mit der HWB laden am 22. Juni 2002 die Ensemble und Zirkel der Musikschule zum Informieren, Ausprobieren und Zuhören ins Stadtklubhaus ein. „An diesem Tag ist voraussichtlich auch ein ghanaischer

Musiker mit von der Partie“, sagt Rolf-Peter Büttner. Wenn alles wie geplant läuft, kann die Musikschule in dieses Sommer Atiso Kuledomey aus dem Kasapa-Center begrüßen. Der westafrikanische Musiker wird einige Konzerte geben und Trommel-workshops der Musikschule leiten.

Zum Kasapa-Center, einer internationalen Begegnungsstätte an der ghanaischen Atlantikküste, unterhält die Musikschule schon seit längerem gute Kontakte. Erst Mitte Februar kehrte die Trommelgruppe Akwaaba mit vielen Eindrücken und neuen Rhythmen im Gepäck aus Ghana zurück.

Informationen zu Kursangeboten der Musikschule: Dienstags und Donnerstags zwischen 8.00 und 18.00 Uhr unter der Telefonnummer 03302 - 80 29 22.

### Kultur im Stadtklubhaus

#### Das Programm der nächsten Wochen

Sonntag, 24. 3. 2002, 14.00 Uhr  
**Blick in fremde und einheimische Töpfe**  
Eine Veranstaltung im Rahmen des Frauenmonats

Sonntag, 7. 4. 2002, 16.00 Uhr  
**Klavierkonzert**  
mit Werken von Frederic Chopin  
mit Klavier-Rezital Manfred Reuthe

Donnerstag, 11. 4. 2002, 14.00 Uhr  
**Frühlingsfest der Volkssolidarität**

Sonnabend, 13. 4. 2002,  
9.30 und 11.30 Uhr  
**Jugendfeier**

Sonntag, 14. 4. 2002, 16.00 Uhr  
**Revue der guten Laune**  
Humor, Gesang und Illusionen  
mit Martina Bergholz und Chris Herby  
Eine Veranstaltung für die ganze Familie

Sonnabend, 20. 4. 2002, 15.00 Uhr  
**Frühlingskonzert**  
der Musikschule Hennigsdorf

Sonnabend, 27. 4. 2002,  
9.30 und 11.30 Uhr  
**Jugendfeier**

Sonnabend, 4. 5. 2002, 20.00 Uhr  
**Feuerwehrball**  
der Freiwilligen Feuerwehr Hennigsdorf