

Aus Verantwortung handeln...
Gemeinnütziger Spar- und Bauverein, Friemersheim eG



aktuell

2|05

Das Kundenmagazin
Dezember 2005 | 3. Jahrgang

balkone programm 2005



aktuelles aus der genossenschaft | informationen für nutzer



Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften. Ein sicherer Hafen.

inhalt

2|05

impressum

Gemeinnütziger Spar- und Bauverein Friemersheim eG
Kaiserstraße 53, 47229 Duisburg
Telefon (02066) -9459-0, Telefax (02065) -945920
www.bauverein-friemersheim.de

Konzeption und Entwurf: heike bartels, diplom-designerin



Vorwort	Seite	3
Balkone – Programm 2005	Seite	4
Kooperation Deutsches Rotes Kreuz	Seite	6
Organisation und Öffnungszeiten	Seite	8
Aufsichtsrat und Vorstandswahl	Seite	10
Aktuelles	Seite	11
Initiative des vdW Rheinland Westfalen	Seite	12
Bilder der Genossenschaft	Seite	15
Richtig lüften	Seite	16
Mitglieder	Seite	18

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,
mit der ihnen vorliegenden vierten Ausgabe unseres Kundenmagazins „aktuell“ geht ein turbulentes Jahr 2005 seinem Ende entgegen. Nach den kommunalpolitischen Veränderungen im letzten Jahr erfolgte mit den Ergebnissen der Landtagswahlen in NRW sowie der Bundestagswahl eine weitgehende Veränderung der politischen Machtverhältnisse in der Bundesrepublik Deutschland. War die Bildung der CDU/FDP Koalition in NRW von außen betrachtet schnell und einfach, beherrschte die Bildung einer handlungsfähigen Regierung in Berlin über Wochen die allgemeine und politische Berichterstattung in der in- und ausländischen Presse. Nach unerwarteten personalpolitischen Entscheidungen in den Parteien wurde die große Koalition aus CDU und SPD Ende November 2005 in Form einer neuen Bundesregierung aktiv. Die Erwartungen an die Regierung sind auf Grund der schwierigen Haushalts- und Wirtschaftslage hoch angesetzt; die bisher bekannt gewordenen geplanten Einschnitte in den Leistungskatalog des Staates sind erforderlich, stellen aber sicherlich noch nicht das Ende der für die Bürger zumutbaren Belastungen dar.

In Zeiten „knapper Kassen“ erfolgt durch Staat und Gesellschaft eine vordergründige Rückbesinnung auf traditionelle Werte und Grundsätze. Wurde bereits seit geraumer Zeit mehr Eigeninitiative der Bevölkerung gefordert – so zum

Beispiel bei der Sicherung der Altersrenten durch eigenständige finanzielle Beteiligung der Arbeitnehmer – steht diese Beanspruchung des Einzelnen auch in anderen Bereichen des täglichen Lebens plötzlich wieder auf der Tagesordnung. In der öffentlichen Diskussion neu „entdeckt“ wurde beispielsweise die Verantwortung der Eltern für das Wohl und die Entwicklung der eigenen Kinder. Es wird vehement eine nachhaltige Integration von Bürgern mit Migrationshintergrund gefordert und man wundert sich, dass die „Geiz ist geil“-Mentalität zum Beispiel im Bereich der Lebensmittelversorgung einen Fleischskandal nach dem nächsten zur Folge hat. Alter Wein in neuen Schläuchen – Grundsätzliches, welches gesellschaftspolitisch in unserer modernen Gesellschaft nur unzureichend umgesetzt wurde.

Die Wohnungsgenossenschaften in Deutschland haben seit ihrer Gründung immer die Eigeninitiative ihrer Mitglieder eingefordert. Sei es durch genossenschaftliche Selbsthilfe bei der Gründung oder durch die Mitwirkung in den Gremien dieser Unternehmensformen. Auch in heutigen Zeiten stellen die Genossenschaften und ihre Mitglieder verlässliche und sichere Partner dar und werden diesen Anspruch auch in den kommenden Jahrzehnten ausfüllen. Innerhalb unserer Genossenschaft ist für das Jahr 2006 die Gründung eines „Nachbarschaftshilfevereins“ geplant – genossenschaftliche, ehrenamtliche Unterstützung von Mitgliedern für Mitglieder.

Diese Ausgabe von „aktuell“ berichtet neben dem Schwerpunktthema Balkone über geplante Modernisierungsmaßnahmen 2006, die Ergebnisse der Mitgliederversammlung 2005 und weitere aktuelle Informationen rund um die Genossenschaft.

Der Vorstand wünscht allen Mitgliedern ein besinnliches Weihnachtsfest 2005 sowie einen guten Start in das neue Jahr.

Duisburg, im Dezember 2005
Der Vorstand

Kühnen Pieper Vornweg



Die Duisburger
Wohnungsgenossenschaften.
Ein sicherer Hafen.

balkone das programm 2005

Schwerpunkt des Balkonneubauprogramms in diesem Jahr waren Wohngebäude an der Geeststraße, das Gebäude Bismarckstraße 98-106/Walther-Rathenau-Str. 106 sowie Wohnungen im Bereich des Borgschenhofes. Hier wurden sowohl Balkonanlagen neu errichtet als auch Vorbereitungen für einen späteren Balkonanbau bei Mieterwechsel getroffen. Für das kommende Jahr sind weitere Maßnahmen an der Geeststraße sowie am Gebäude Königstraße 9/11 vorgesehen.



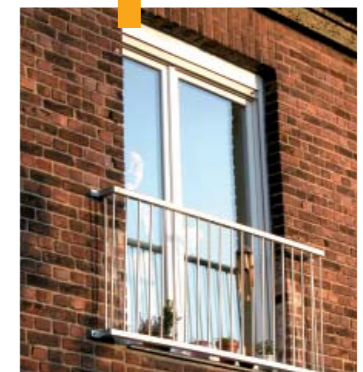
balkone kaiserstraße



neubau balkonanlagen geeststraße



vorbereitung balkonbau – einbautürelement bei nutzerwechsel





genossenschaft kooperiert mit dem deutschen roten kreuz

Der Spar- und Bauverein Friemersheim hat mit dem Deutschen Roten Kreuz Duisburg einen Kooperationsvertrag geschlossen. Die Grundidee dieser Kooperation ist, den älteren Mitgliedern Hilfe und Unterstützung bei der Bewältigung ihres Alltags, insbesondere in der häuslichen Versorgung und Pflege anbieten zu können.

Die Genossenschaft und das DRK möchten erreichen, dass alte, kranke oder behinderte Menschen so lange wie möglich selbständig in ihrer gewohnten häuslichen Umgebung leben können, indem sie die Hilfe und Unterstützung bekommen können, die ihnen dazu verhilft. Unter dem Motto „Pflege und Betreuung zu Hause“ werden vom DRK die verschiedensten Dienstleistungen angeboten:

Mobile Soziale Dienste

- Begleitsdienste (zu Einkauf, Arzt, Behörden u. a.)
- Hilfen im Haushalt (putzen, einkaufen u. a.)
- Erledigungen und Besorgungen

Haus-Notruf-Dienst

- Sie sind allein? Sie brauchen dringend Hilfe?
- Ein Knopfdruck genügt!
- Die DRK-Notrufzentrale veranlasst sofort bedarfsgerechte Hilfe, z. B. durch den Notarzt, verständigt Ihre Angehörigen oder Mitarbeiter vom Roten Kreuz kommen selbst Tag und Nacht zu Ihnen nach Hause und helfen.

Häusliche Alten- und Krankenpflege

- (in der Regel über Krankenkasse und Pflegekasse)
- Injektionen
 - Wundversorgung und Verbandwechsel
 - Kontrollierte Medikamentengaben
 - Blutdruck- und Blutzuckerkontrollen
 - Hilfe beim Waschen, Duschen oder Baden
 - Hilfe beim An- und Ausziehen
 - Vorbereitung von Frühstück und/oder Abendbrot
 - Hauswirtschaftliche Versorgung
 - 24-Stunden-Rufbereitschaft
 - und vieles andere mehr ...

Menüservice / Essen auf Rädern

- Warmmenüs oder Tiefkühlgerichte
- Normal- oder Diätkost
- Große Auswahl aus vielfältigen Menüplänen

Häuslicher Unterstützungsdienst

- Entlastung der Angehörigen bei der Pflege Demenzkranker durch besonders geschulte ehrenamtliche Helfer/innen in Kooperation mit dem Forum Demenz

Beratung, Anleitung, Schulung

- Persönliche Beratung, auch bei Ihnen zu Hause
- Beratung von Pflegebedürftigen u. Angehörigen
- Klärung des individuellen Hilfebedarfs
- Hilfe bei der Antragstellung
- Anleitung und Schulung in Pflegefragen
- Vermittlung von Krankengymnasten, Logopäden, Fußpflegern, Frisören u. a.
- Informationsveranstaltungen

Rufen Sie uns an! 02065 - 30 48 00
www.drk-duisburg.de

DRK Sozialstation-West
Elke Serin, Pflegedienstleiterin
Hans-Böckler-Straße 6, 47226 Duisburg
eMail: serin@drk-duisburg.de

Frau Serin (Pflegedienstleiterin) und Herr Grimm (Abteilungsleiter) vom DRK haben zwei Mitglieder besucht, die bereits seit einiger Zeit vom DRK zu Hause betreut werden und haben sich mit ihnen über ihre Erfahrungen unterhalten.



Frau K. ist 86 Jahre alt und wohnt bereits seit 43 Jahren in einer Wohnung der Genossenschaft. Seit gut zwei Jahren wird sie vom DRK in ihrer Wohnung betreut. Nach einem Sturz und anschließender Reha-Maßnahme benötigt sie Unterstützung bei einigen Verrichtungen. Im Rahmen der Bezugspflege kommt seit dieser Zeit regelmäßig Schwester Beate von der DRK Sozialstation zu ihr und hilft ihr beim Baden. Für Reinigungsarbeiten in ihrer Wohnung hat sie außerdem noch eine private Hilfe.

Im Gespräch ergab sich, dass Frau K. auf Grund ihrer eingeschränkten Beweglichkeit nicht mehr so gut „vor die Tür“ kommt. Sie wurde von Frau Serin darüber informiert, dass sie über das DRK auch einen Begleitsdienst anfordern kann, um sich zu Fuß oder auch mit einem Pkw begleiten zu lassen. Sie muss somit nicht auf kleine Spaziergänge, Besuche bei Freunden oder Einkäufe verzichten.

Sie ist mit der Unterstützung durch die Mitarbeiterinnen des DRK sehr zufrieden und will sich überlegen, demnächst den angebotenen Begleitsdienst hin und wieder auch in Anspruch zu nehmen.

Herr S. ist 76 Jahre alt und wohnt seit 45 Jahren in einer Wohnung der Genossenschaft. Erst 27 Jahre lang in einem Siedlungshaus und seit 18 Jahren in einer kleinen Wohnung.

Auch bei ihm wurde es nach einem Krankenhausaufenthalt vor fast zwei Jahren notwendig, dass ihm jemand in seiner häuslichen Umgebung bei einigen Dingen hilft.

Herr S. erhält durch das DRK hauswirtschaftliche Versorgung wie Reinigungsarbeiten und Einkaufsdienste. Er lässt sich aber auch öfter zum Einkaufen begleiten, „damit er raus und unter Leute kommt“. Zusätzlich kommt noch einmal in der Woche Schwester Kerstin, die ihm beim Baden hilft. Weitere Unterstützung erhält er von seiner Tochter und von seiner Schwiegertochter, die aber beide nicht in Duisburg wohnen und deshalb froh sind, dass der Vater regelmäßig durch die Mitarbeiterinnen des DRK besucht wird.

Herr S. hat seinen Tagesablauf gut durchgeplant und erledigt viele Aufgaben in seinem Haushalt in einem festen Rhythmus noch selber, auch wenn es manchmal schon recht beschwerlich ist. Aber wie er selber sagt: „Man muss es tun, um sich seine Fähigkeiten zu bewahren.“

Er freut sich über die Besuche vom DRK und ist mit den erbrachten Leistungen sehr zufrieden.

öffnungszeiten: mo., di., mi. 9.00-10.00 uhr, do. 14.30-18.30 uhr

geänderte öffnungszeiten zwischen den feiertagen

in der zeit vom 27. - 30. dezember 2005 ist unsere geschäftsstelle zwischen 9.00 - 15.00 Uhr besetzt.

außerhalb dieser öffnungszeiten erreichen sie uns in notfällen unter der rufnummer: **0151-15 109 303**

wohnungskommission | sprechstunde jeden ersten donnerstag im monat: 16.30 - 17.15 uhr

außerhalb der geschäftszeiten erreichen sie unsere mitarbeiter bei notfällen unter dieser nummer:

notdienst: 0151-15 109 303

wir bitten darum, dass sie diese möglichkeit jedoch nur im absoluten gefahrenfall nutzen.

bereich | frau dombrowski, tel.: (02065)-9459-12, e-mail: dombrowski@bauverein-friemersheim.de

Adlerstraße 35 - 77	Geeststraße 28 - 32	Kronprinzenstraße 7 - 9
Adlerstraße 63	Geeststraße 29 - 33	Langemarckstraße 1 - 3
Am Borgschenhof 13 - 15	Geeststraße 34 - 36	Langemarckstraße 12 - 16
Am Borgschenhof 14 - 16	Geeststraße 35 - 37	Langemarckstraße 17 - 19
Am Borgschenhof 17	Geeststraße 38 - 40	Langemarckstraße 2 - 10
Am Borgschenhof 19 - 23	Heimstraße 1 - 2	Langemarckstraße 5 - 7
Am Borgschenhof 24 - 34	Hubertusstraße 1	Langemarckstraße 9 - 15
Am Borgschenhof 25 - 29	Hubertusstraße 12 - 14	Metzer Straße 15
Am Borgschenhof 31 - 33	Hubertusstraße 2	Metzer Straße 17 - 23
Am Borgschenhof 35 - 37	Hubertusstraße 3	Metzer Straße 25 - 29
Am Borgschenhof 36	Hubertusstraße 4 - 6	Metzer Straße 8
Am Kuppengraben 1 - 22	Hubertusstraße 5	Reichstraße 41 - 57
Am Kuppengraben 23 - 26	Hubertusstraße 8 - 10	Reichstraße 72 - 76
Am Kuppengraben 27 - 30	Humboldtstraße 1 - 7	Reichstraße 78 - 80
An der Höhe 1 - 6	Humboldtstraße 13	Saarstraße 1 - 4
Bismarckstraße 105 - 107	Humboldtstraße 15 - 17	Saarstraße 5 - 7
Bismarckstraße 106	Humboldtstraße 9 - 11	Schelmenweg 26
Bismarckstraße 109 - 111	Josefstraße 1 - 6	Schelmenweg 32 - 34
Bismarckstraße 5	Jungstraße 1 - 12	Schützenstraße 13 - 31
Bismarckstraße 71 - 73	Jungstraße 14 - 48	Schützenstraße 26 - 48
Bismarckstraße 75 - 79	Kaiserstraße 11 - 13	Spichernstraße 5 - 7
Bismarckstraße 98 - 104	Kaiserstraße 15 - 17	Spichernstraße 9
Ernststraße 1 - 29	Kaiserstraße 19 - 21	Steinstraße 1 - 9
Ernststraße 2 - 8	Kaiserstraße 23 - 25	Steinstraße 2 - 6
Ewaldstraße 1 - 9	Kaiserstraße 27 - 29	Steinstraße 11 - 15
Ewaldstraße 2 - 4	Kaiserstraße 7 - 9	Steinstraße 8 - 10
Forbachstraße 10 - 12	Knappenstraße 1 - 11	W.-Rathenau-Straße 54
Forbachstraße 13 - 15	Knappenstraße 13 - 15	W.-Rathenau-Straße 56 - 58
Forbachstraße 14 - 16	Knappenstraße 2	W.-Rathenau-Straße 60 - 66
Forbachstraße 9 - 11	Knappenstraße 4	W.-Rathenau-Straße 68 - 70
Geeststraße 14 - 16	Knappenstraße 6	W.-Rathenau-Straße 72
Geeststraße 18 - 22	Kronprinzenstraße 29 - 35	Wilhelmstraße 3 - 21
Geeststraße 24 - 26	Kronprinzenstraße 44	

bereich | frau lillot, tel.: (02065)-9459-16, e-mail: lillot@bauverein-friemersheim.de

Adlerstraße 12 - 14	Kaiserstraße 51 a	Ringstraße 33 - 37
Adlerstraße 16 - 18	Kiefernstraße 1 - 3	Schelmenweg 8
Adlerstraße 22 - 24	Kiefernstraße 10 - 14	Schützenstraße 11 a
Adlerstraße 33	Kiefernstraße 4 - 8	Schützenstraße 33 - 35
Am Borgardshof 10 - 12	Kiefernstraße 5 - 7	Schützenstraße 37 - 39
Am Borgardshof 14 - 16	Königstraße 9 - 11	Schützenstraße 41
Am Borgardshof 44 - 48	Krefelder Straße 217 - 219	Tulpenstraße 45 - 47
Am Borgardshof 50 - 52	Krefelder Straße 218	Tulpenstraße 49 - 51
Beguinenstraße 113	Krefelder Straße 224	Tulpenstraße 53 - 55
Beguinenstraße 115 - 117	Kronprinzenstraße 59 - 61	Tulpenstraße 81 - 83
Birkenweg 2	Kronprinzenstraße 63 - 65	Ulmenstraße 14 - 16
Bismarckstraße 81 - 83	Kruppstraße 32 - 38	Ulmenstraße 17 - 21
Dahlienstraße 1 - 5	Lindenallee 36	Ulmenstraße 18 - 20
Dahlienstraße 2 - 4	Lindenallee 38 - 44	Ulmenstraße 22 - 24
Dahlienstraße 9 - 11	Metzer Straße 11 - 13	Ulmenstraße 26 - 30
Darwinstraße 18 - 20	Moltkestraße 5 - 7	Wilhelmstraße 25
Heinrichstraße 10	Reichstraße 50	
Kaiserstraße 51 - 53	Reichstraße 56 - 60	



frau dombrowski



frau lillot



herr friedhoff, technische betreuung beider bereiche
tel.: (02065)-9459-18
e-mail: friedhoff@bauverein-friemersheim.de



beendigung der vorstandstätigkeit

Unser langjähriges Vorstandsmitglied Werner Kühnen beendet aus Altersgründen seine aktive Tätigkeit in der Genossenschaft zum 31. Dezember 2005.

Herr Kühnen gehörte dem Aufsichtsrat in der Zeit vom 18.05.1979 – 12. 04.1983 sowie vom 14.06.1989 – 31.12.1995 an. Seine Vorstandstätigkeit nahm er vom 12. 04.1983 – 12. 04.1988 sowie seit dem 01. Januar 1996 ununterbrochen bis heute war. Die Genossenschaft dankt Herrn Werner Kühnen für seinen langjährigen persönlichen Einsatz. Dieser Dank ist verbunden mit den besten Wünschen für seine Zukunft und Gesundheit im Ruhestand ab Januar 2006.



Die Duisburger Wohnungsgenossenschaften. Ein sicherer Hafen.

starterwohnung

Die im letzten Jahr begonnene Aktion „Starterwohnung“, ein gemeinsames Angebot der Duisburger Wohnungsgenossenschaften, ist in allen beteiligten Unternehmen auf große Resonanz gestoßen. Aus diesem Grund wurde beschlossen, diese Aktion zunächst unbefristet weiterlaufen zu lassen. Somit bieten wir Auszubildenden, Schülern und Studenten verbilligten Wohnraum für einen Zeitraum von bis zu 36 Monaten an. Die Reduzierung der Nettokaltmiete beträgt bis zu 50 Euro im Monat. Nähere Informationen erhalten Sie durch unsere Mitarbeiterinnen.

neuwahlen zum aufsichtsrat

Die Mitgliederversammlung hat am 29.06.2005 Frau Edelgard Franken sowie die Herren Michael Loogen, Dirk Oesterwind, Fritz Knorr und Klaus Rütter für drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt. Herr Dirk Miklikowski wurde in der Ersatzwahl für Herrn Rüdiger Pieper (Vorstand seit dem 01.01.2005) für zwei Jahre in das Gremium gewählt.



wahlen zum vorstand

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 27.10.2005 folgende Vorstandspersonalien entschieden: Herr Fritz Knorr, Mitglied des Aufsichtsrates, wurde als Nachfolger des zum 31.12.2005 ausscheidenden Herrn Werner Kühnen ab dem 01. Januar 2006 für fünf Jahre in den Vorstand gewählt. Die Vorstandsbestellung des Herrn Dietmar Vornweg wurde für weitere fünf Jahre (bis zum 30.06.2011) verlängert.

neuwahlen zum vorsitzenden des aufsichtsrats

In der konstituierenden Sitzung am 07.07.2005 wurde Herr Michael Loogen als Vorsitzender des Aufsichtsrates für ein weiteres Jahr bestätigt. Zum stellvertretenden Vorsitzenden wurde Herr Fritz Knorr gewählt.



herr fritz knorr, mitglied des vorstandes ab 01.01.2006



frau elfriede weggen, stellvertretende vorsitzende des aufsichtsrates ab 01.01.2006



links: herr michael loogen rechts: herr fritz knorr

betriebsjubiläum

Am 01. Juli 2005 feierte Frau B. Mohm 30-jähriges Betriebsjubiläum in der Genossenschaft. Frau Mohm wird das Unternehmen im nächsten Jahr verlassen, um sich dann dem verdienten Ruhestand widmen zu können. Vorstand und Belegschaft sprachen anlässlich einer kleinen Feierstunde Frau Mohm den Dank der Genossenschaft für Ihre langjährige Tätigkeit aus.

neue mitarbeiterin in der technischen abteilung

Seit dem 01. Juli 2005 ist Frau N. Klein als Mitarbeiterin für den Bereich technische Bestandsdatenerfassung zuständig. Frau Klein wird in den kommenden Monaten den technischen Datenbestand der Genossenschaft aufarbeiten. Ziel ist die Bereitstellung digitaler Daten zur Erstellung von Grundrissen, Bauzeichnungen und Gebäudedaten, die zukünftig für die Bereiche Vermietung, Instandhaltung, Modernisierung und Unternehmensplanung zur Verfügung stehen werden. In manchen Fällen ist eine Besichtigung von Gebäuden und Wohnungen notwendig. Die betroffenen Nutzer werden direkt durch die Verwaltung informiert.

neue mitarbeiterin in der wohnungsverwaltung

Seit dem 01. August 2005 neu in der Genossenschaft: Frau S. Lillot. Als Nachfolgerin der im nächsten Jahr in den verdienten Ruhestand wechselnden Frau Mohm ist Frau Lillot schon jetzt Ihre Ansprechpartnerin für den Bereich „Vermietung Neubau“. Sie erreichen die neue Mitarbeiterin über die Rufnummer 02065-945916 oder per E-Mail unter: lillot@bauverein-friemersheim.de

neuer hausmeister



h.-g. köllmann, seit anfang des jahres 2005 als hausmeister ansprechpartner für unsere nutzer vor ort.

neues praxisorientiertes studienangebot der rwth aachen in verbindung mit dem ils nordrhein-westfalen und der wohnungswirtschaft

Speziell für die Wohnungswirtschaft hat der Lehrstuhl für Wohnbau der Fakultät Architektur der RWTH Aachen unter Leitung von Prof. Wim van den Bergh zusammen mit dem Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes NRW (ILS NRW) ein praxisorientiertes neues Studienangebot entwickelt.

Der folgende Artikel ist bereits im Verbandsmagazin des VdW Rheinland Westfalen erschienen und die darin erwähnte Veranstaltung hat bereits stattgefunden.

Erster Kooperationspartner: Gemeinnütziger Spar- und Bauverein Friemersheim eG, Duisburg

Das Praxisprojekt „Zukunft wohnen“ entstand aus der Initiative des Ausschusses Technik des VdW Rheinland Westfalen im Frühjahr 2004, zu einer intensiveren Kooperation zwischen Wissenschaft und Wohnungsunternehmen zu kommen. In engem Kontakt mit dem Gemeinnützigen Spar- und Bauverein Friemersheim eG in Duisburg und seinem Vorstand Dietmar Vornweg erarbeiteten fünfzehn Studententeams für eine 30er-Jahre Wohnsiedlung mit rund 300 Wohnungen fundierte Entscheidungsgrundlagen für den künftigen Umgang mit diesem Bestand. Am 17. November 2005 führt der Bauverein Friemersheim in Duisburg eine Fachveranstaltung durch, in deren Rahmen die Ergebnisse des Praxisprojektes vorgestellt werden.

Wissenstransfer neuer Art

Das Studienkonzept führt die klassischen Kompetenzen des Lehrstuhls

für Wohnbau an der RWTH Aachen – der hochwertige Entwurf und hohe gestalterische Anspruch bis ins Detail – mit dem so genannten Architektur-Consulting des ILS NRW zusammen. Die studentischen Consulter ermitteln alle für die Entscheidung des Unternehmens wesentlichen Daten und Fakten systematisch als Gutachten und stellen die Ergebnisse ohne konkreten Planungsauftrag in aufbereiteter Form zur Verfügung. In der Praxis erfolgt die Gutachtenhonorierung nach Zeitaufwand gemäß § 6 HOAI. Zu den ersten Elementen der Leistungserbringung zählen die baulichtechnische Bestandsaufnahme mit der Feststellung von Mängeln und Schwachstellen und die Bestimmung des Instandsetzungssockels, die Analyse der vorhandenen Mieterstruktur und eine Mieterbefragung, die Feststellung der Spielräume für Mieterhöhungen durch Modernisierungsmaßnahmen und daraus resultierende Investitionskostengrenzen, die detaillierte Baukostenermittlung nach Bauelementen für verschiedene bauliche Maßnahmenvorschläge und Vorschläge für mögliche Baudurch-

führungsmodelle und das Umzugsmanagement.

Bestandsdaten werden mit Entwicklungszielen verknüpft

Die gewonnenen Daten und Fakten über den Wohnungsbestand werden verknüpft mit Szenarien und Entwicklungszielen für die Siedlung und ihre Bewohner und jeweils intensiv mit dem Wohnungsunternehmen in ihren Prioritäten abgestimmt. Dabei sind auch die künftigen Marktchancen der Siedlung zu klären, wie sich ihr Image durch die Modernisierung entwickeln wird und für welche – gegebenenfalls veränderten – Nutzerkreise sie interessant sein soll. In diese Überlegungen sind auch konkurrierende Angebote im Quartier einzubeziehen. Gestalterische Qualitäten der vorhandenen Wohnsiedlung werden analysiert, eine klare Haltung zu ihren künftigen Perspektiven entwickelt und in ein neues Nutzungs- und Gestaltungskonzept gefasst. Grundsatz der Planung ist die behutsame Anpassung an neue Anforderungen mit einem vertretbaren

wirtschaftlichen Aufwand. Auf der Basis einer allgemeinen Zielbeschreibung machen die Gutachter Vorschläge für konkrete bauliche Veränderungen in Form von Plänen, Gestaltungsvorschlägen und detaillierten qualitativen Beschreibungen. Die Methode des Architektur-Consulting umfasst dabei auf der Bauelementebene immer auch Kosten-/Nutzen-Vergleiche für verschiedene, in ihrem Aufwand abgestufte Alternativen. Über die im § 559 BGB beschriebenen Verfahren werden für die vorgeschlagenen Baumaßnahmen jeweils die konkreten Auswirkungen auf die Mieten berechnet – nach einer anteiligen Aufteilung der Bauteilkosten in Instandsetzung und Modernisierung.

win-win: studierende lernen praxis – praxis erhält planungsgrundlagen

Die umfassenden Gutachternvorschläge versetzen das Wohnungsunternehmen in die Lage, zuverlässig und detailliert festzulegen, wie mit der Wohnsiedlung grundsätzlich verfahren werden soll. Das betrifft die Gesamtziele der Modernisierung bezogen auf die Gebäude und die Nutzerstruktur, die gestalterischen Ziele und das Image, die dafür aufzuwendenden Baukosten, die Zumutbarkeit von Mietsteigerungen, die Möglichkeiten der Baudurchführung und das erforderliche Umzugsmanagement. Neues praxisorientiertes Studienangebot der RWTH Aachen in Verbindung mit dem ILS Nordrhein-Westfalen und der Wohnungswirtschaft Wohnsiedlung Duisburg-Friemersheim 34 Projekte.

In das Architektur-Consulting einbezogen werden können Gesichtspunkte der Nachverdichtung, zum Beispiel durch Ausbau von Dachgeschossen, durch Anbau und gegebenenfalls auch durch ergänzenden Neubau. Neben dem Aspekt der Schaffung zusätzlicher Wohnfläche können derartige Überlegungen für die Beurteilung von Baudurchführungsmodellen von Bedeutung sein. Zum Beispiel können für vollständig vermietete und bewohnte Baubestände auf diese Weise Ausweichwohnungen für die Dauer der Baudurchführung bereitgestellt werden.

modernisierung oder neubau?

Der demographische und wirtschaftliche Wandel in unseren Städten und Gemeinden zwingt zu der eingehenden Prüfung, welcher Bedarf an Wohnraum in welcher Qualität in Zukunft bestehen wird. Dabei spielen Lagegesichtspunkte in Stadträumen und Quartieren ebenso eine Rolle wie die bauliche Qualität der bestehenden Gebäude und ihre Anpassbarkeit an die Anforderungen künftiger Nutzer mit vertretbarem finanziellem Aufwand. Nicht jede heute existierende Wohnung ist zukunftsfähig und nicht jede maximale bauliche Nachrüstung von Baubeständen ist langfristig wirtschaftlich sinnvoll. Mit Hilfe des Architektur-Consultings soll daher ebenso geklärt werden, ob die Modernisierung von Baubeständen gegenüber einem Ersatzneubau die richtige Perspektive darstellt. Dabei sind insbesondere die durch Modernisierung erreichbaren baulich-gestalterischen Qualitäten und die dafür aufzuwendenden Baukosten mit denen von Neubauwohnungen am gleichen Standort zu vergleichen. Immerhin ist durch langfristige Verfolgung von Modernisierungskosten zu belegen, dass diese im Durchschnitt bereits etwa zwei Drittel der Kosten des Neubaus von Wohnungen betragen. In ungünstigen Fällen – zum Beispiel bei schlechtem Bauzustand oder massiver Umplanung der vorhandenen Gebäudestruktur – können auch Neubauposten erreicht werden.

studenten der rwth aachen beim ortstermin



**Praxisprojekt
„Zukunft Wohnen“ 2005**

Das neue Studienangebot am Lehrstuhl für Wohnbau der RWTH Aachen vermittelt den Studierenden die Methoden und Grundlagen des Architektur-Consultings für die Modernisierung von Beständen und zugleich die Grundlagen für den hochwertigen Entwurf. Auf dieser Grundlage bearbeiten Zweier-Teams das jährlich angebotene Praxisprojekt „Zukunft Wohnen“.

Jedes Team entwickelt ein eigenes Grundkonzept – zum Beispiel „Service Altenwohnen“ oder „Kostensensitive Modernisierung“ – und fasst seine Ergebnisse in einem eigenen Gutachten zusammen. Das Projekt 2005 ist die Siedlung Borgschenhof im Duisburger Stadtteil Friemersheim. Sie wurde in den dreißiger Jahren des letzten Jahrhunderts in mehreren Abschnitten vom Spar- und Bauverein Friemersheim eG erbaut. Der bearbeitete Siedlungsteil im Eigentum des Bauvereins umfasst 302 Wohnungen. Die Siedlung ist vollständig vermietet. Leerstand gibt es nicht. Die Bewohnerstruktur ist gekennzeichnet durch einen deutlichen Schwerpunkt älterer Mieter über sechzig Jahre. Die allermeisten leben seit langem dort.

**Architektur-Consulting und
strategische Bestandsentwicklung**

Am Architektur-Consulting, dem vom Lehrstuhl für Wohnbau entwickelten Schwerpunkt des Praxisprojekts in Duisburg-Friemersheim, arbeiten neun studentische Gutachterteams. Ein weiterer Akzent liegt auf der strategischen Bestandsentwicklung.

Am Lehrstuhl für Planungstheorie der RWTH Aachen wird eine Studienaufgabe mit dem Ziel angeboten, ein Nachfrageprofil zu entwickeln. Die Studierenden sollen darin die nachhaltige Qualität der Siedlung in dem für sie relevanten Marktsegment ermitteln und beschreiben.

Sechs Studententeams analysieren vor Ort den Wohnungsmarkt, den Stadtteil, den Gebäudebestand und die Mieterstruktur, befragen handelnde Personen in Duisburg und bündeln die Ergebnisse zu Handlungsempfehlungen für das Wohnungsunternehmen. In einem gemeinsamen Bericht fassen die Teams ihre Ergebnisse zusammen.

Öffentliche Präsentation

Alle fünfzehn Teams stellen ihre Arbeiten dem Bauverein und den Betreuern in Powerpoint-Vorträgen am 17. November 2005 in einer öffentlichen Fachveranstaltung vor, zu der der Bauverein Friemersheim in die cubus kunsthalle nach Duisburg eingeladen hat. Mit finanzieller Unterstützung des Bauvereins werden beide Praxisprojektschwerpunkte jeweils in einer Gesamtdokumentation zusammengefasst.

**Interessenten für
Praxisprojekt 2006 gesucht**

Die guten Erfahrungen mit dem neuen Studienangebot und die durchweg positiven Bewertungen durch alle Beteiligten – vom Wohnungsunternehmen über die Betreuer bis hin zu den von der RWTH Aachen detailliert zum Projekt befragten Studenten – spornen die Betreuer an, auch für das kommende Frühjahr ein Wohnungsunternehmen mit einem Praxisprojekt „Zukunft Wohnen“ zu suchen.

Interessenten an der Dokumentation des Projektes 2005 oder an einer Kooperation 2006 können sich wenden an den Lehrstuhl für Wohnbau der RWTH Aachen, Dipl.-Ing. Architekt Bernd Kusserow, kusserow@wohnbau.rwth-aachen.de und Prof. Dipl.-Ing. Architekt Ulli Meisel, ulli.meisel@ils.nrw.de, oder an das ILS NRW, Lehrstuhl für Planungstheorie der RWTH, Dipl.-Ing. Gisela Schmitt, schmitt@pt.rwth-aachen.de.

bilder der genossenschaft

Die Genossenschaft verfügt über einen umfangreichen Fundus an Bildern aus der Bau- und Modernisierungstätigkeit der letzten 30 Jahre. Fotos aus der Zeit vor 1975 sind dagegen Mangelware. Ganz schlecht sieht es aus mit Bildmaterial von der Gründung 1919 bis zum Kriegsende 1945. Mit Bildern kann

man Entwicklungen vielfach besser darstellen als mit Worten – spätestens anlässlich der Zusammenstellung von Jubiläumsschriften wird deren Fehlen schmerzlich vermisst. Sollten Sie in Ihrem „Privatarchiv“ über Fotos, Dokumente und Zeitungsausschnitte aus den letzten 8 Jahrzehnten

verfügen, die mittelbar das Thema „Genossenschaft in Friemersheim“ zum Inhalt haben freuen wir uns, wenn Sie uns diese – leihweise – zur Vervielfältigung, Archivierung und Veröffentlichung zur Verfügung stellen würden.



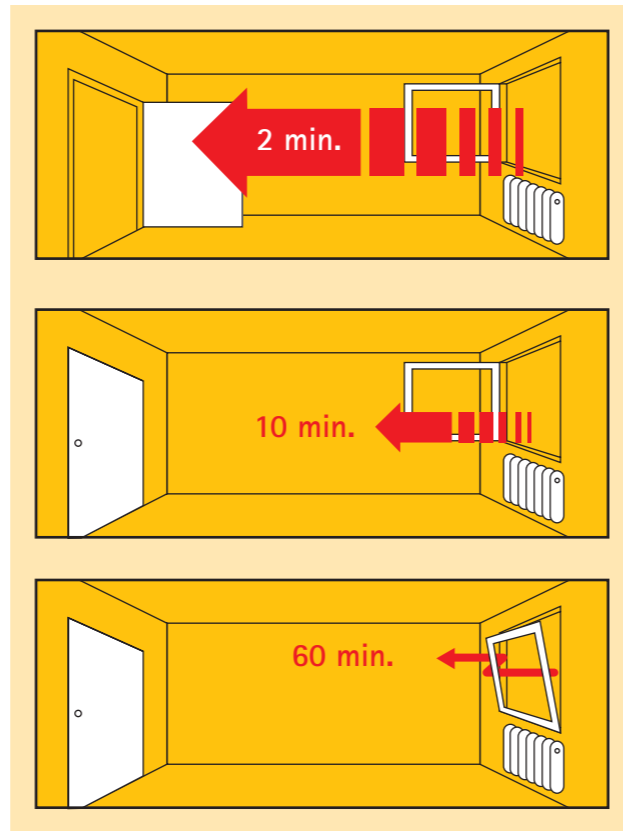
richtig lüften!

Entscheidend für eine gute Raumluftqualität ist das richtige Lüftungsverhalten: Wichtig ist sowohl die Art des Lüftens (Stoßlüftung statt Dauerlüftung), wie auch die Dauer (s. Graphik). Die Qualität der Raumluft und die Luftfeuchtigkeit werden so reduziert. Und: Auch der Energieverbrauch wird durch richtiges Lüften gesenkt.

stosslüftung statt kipplüftung

Während bei der Stoßlüftung mittels Durchzug große Luftmengen in kurzer Zeit ausgetauscht werden, wird bei gekippten Fenstern ein Großteil der aufsteigenden Warmluft des Heizkörpers direkt nach außen geführt. Bei dieser Art von Lüftung handelt es sich eher um eine Temperaturregulierung.

Deshalb gilt grundsätzlich: Stoßlüftung statt Dauerlüftung. Neben der Möglichkeit, Energie einzusparen, gibt es noch zwei weitere Gründe, die für die Stoßlüftung sprechen. Das Auskühlen der Wände wird vermindert. Das Thermostatventil sollte natürlich zuvor heruntergedreht werden, damit nicht unnötig Wärme verloren geht.



cleveres heizen wichtiger denn je

Für eine warme Wohnung werden wir auch in diesem Winter noch tiefer in die Tasche greifen müssen. Mehr als drei Viertel des häuslichen Energieverbrauchs entfallen auf die Heizung, weitere zwölf Prozent werden durchschnittlich für die Warmwasserbereitung aufgewendet. Um dem rapiden Anstieg der Energiepreise entgegenzuwirken und damit die Verbraucher bei ihren Heizkosten zu entlasten sowie die Umwelt vor zu hohen Abgasverlusten zu schützen, muss an verschiedenen Stellschrauben gedreht werden. Das ist in der Wohnungswirtschaft zugleich eine Vermieter- und eine Mieteraufgabe. Die Wohnungsunternehmen müssen auch künftig – wie dies bereits seit Jahren verstärkt geschieht – in moderne Heiz- und Dämmsysteme investieren. Effektive Brennwerttechnik und möglichst luftdichte Gebäudehüllen (Dächer, Fenster, Fassaden) sind inzwischen Standard bei den Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen. Damit wird den Anforderungen der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) Rechnung getragen.

Mieter sollten angesichts der steigenden Energiepreise nicht dazu übergehen, die Heizung zu sehr zu drosseln und weniger zu lüften. Das würde leicht die Bildung von Schimmelpilz zur Folge haben. Am weitesten verbreitet ist der Wohnungsschimmel infolge kalter Außenwände, bei niedriger Wohntemperatur und geringer Fensterlüftung. Optimal ist das Wohnklima, wenn in den Räumen Temperaturen zwischen 19 und 22 Grad vorherrschen und die Luftfeuchtigkeit bei 45 bis 55 Prozent liegt. Bedenken Sie beim Thema Luftaustausch, dass mehrmals tägliches Stoßlüften sinnvoller ist als eine Dauerkippstellung der Fenster. Ein vollständiges Abdrehen der Heizung etwa in kaum genutzten Zimmern wäre schädlich, da das neuerliche Erwärmen ausgekühlter Räume sehr viel mehr Energie verschlingt als gleichmäßiges Heizen auf niedrigem Niveau. Die Türen zwischen unterschiedlich beheizten Räumen sollten geschlossen bleiben.

dauer der lüftung

Je kälter es draußen ist, desto weniger Feuchtigkeit ist in der Außenluft und desto kürzer kann die Lüftungszeit sein. Die Graphik gibt eine Faustregel für die Lüftungszeit im Laufe eines Jahres wieder. Die unterschiedlichen Zeiten hängen davon ab, wie hoch die Luftfeuchtigkeit in der Außenluft ist. Generell gilt:



5 Minuten im
Dezember, Januar, Februar



10 Minuten im
März und November



15 Minuten im April,
Mai, September, Oktober



25 Minuten im
Juni, Juli, August

Die Bilder geben einen kleinen Einblick in das vielschichtige Geschehen innerhalb der Genossenschaft während des Jahres 2005. Neben der jährlichen Mitgliederversammlung engagierte sich die Genossenschaft im Rahmen der Aktivitäten der Interessengemeinschaft Friemersheimer Kaufleute zu Pfingsten sowie bei der Unterstützung ortsansässiger

Vereine. Darüber hinaus gehört es seit Jahrzehnten zum guten Ton innerhalb der Genossenschaft, älteren Mitgliedern anlässlich „runder“ Geburtstage (ab 80 Jahren) oder langjähriger Mitgliedschaft zu gratulieren. Leider liegen uns nicht zu jedem Jubiläum die passenden Daten bzw. Angaben vor. Dies gilt insbesondere für die Geburtsdaten unserer Mit-

glieder. Sollten Sie als Nachbar Kenntnis über einen Jubilaren erlangen, der das o.g. Alter von 80 Jahren erreicht hat oder aber einen weiteren runden Geburtstag zu feiern hat, setzen Sie sich bitte mit Frau Nedden unter der Rufnummer 02065-9459 15 in Verbindung.





Unter www.bauverein-friemersheim.de besteht die Möglichkeit, aktuelle Wohnungsangebote in der Rubrik „Angebote“ auch im Internet abzurufen.

