

Medium: MWB Journal
Veröffentlichung: Ausgabe Dezember 2002
Thema: Beschichtung einer Siedlung in Hölderhöhe
Umfang: 1/4 Seite



Hölderhöhe: Beste Hilfe aus dem Weltall

Die Aufgabe war klar: Die Siedlung Hölderhöhe sollte schöner werden, außerdem mussten die Häuser eine sinnvolle Wärmedämmung bekommen. Da kam eine Lösung auf den Tisch, die sich in der Raumfahrt bereits bestens bewährt hatte. Und einen eigenen überzeugenden Test gab es auch schon!

Zur Vorgeschichte

Wir kennen alle die Bilder vom Weltraum-Shuttle, der nach getaner Arbeit aus dem Weltall auf die Erde zurückkehrt. Rauf kommen ist mittlerweile kein Problem mehr – aber runter? Wie kann man verhindern, dass der wertvolle Flieger beim Eintritt in die Erdatmosphäre verglüht?

Bei den frühen Flügen wurden Keramikplatten verwendet, die der enormen Hitzeentwicklung standhielten. Leider aber ging auch dieses Material schnell kaputt. Flüssige Keramik, die auf den Rumpf aufgetragen wurde, brachte die Lösung.

Zaubermittel Thermo-Shield

Schon an der Akazienallee und Ahornstraße hat die Mülheimer Wohnungsbau vor zwei Jahren Fassaden mit neuen Beschichtungen aus Thermo-Shield versehen, in denen kleine Keramikkügelchen eingebunden sind. Der Erfolg war gut (25 bis 30 % bessere Wärmedämmung) und bestätigte die Untersuchungen über die Vorzüge des neuen Materials, die Prof. Dr. Siebel an der Hochschule Aachen durchgeführt hatte.

Schöne Fassaden

Mit der Thermo-Shield-Beschichtung konnten die interessant und vielfältig gestalteten

Fassaden auf der Hölderhöhe erhalten werden. Keine vorgehängten Wärmedämmungen ließen das ursprüngliche Bild der Siedlung verschwinden. Vielfältige Farbtöne an den einzelnen Häusern machen nun das gesamte Ensemble zu einem kleinen Schatzkästchen. Ein speziell für diese Renovierungsmaßnahme beauftragtes Designer-Farbstudio machte uns die Gestaltungs-Vorschläge, und alle Bewohner der Hölderhöhe konnten sich vor Beginn der Arbeiten in der Geschäftsstelle der Mülheimer Wohnungsbau über diese Ideen informieren.

Energie sparen und die Umwelt schonen

In allen Häusern gibt es seit Jahren eine neue Heizung. Damit diese sinnvolle Investition auch voll zur Geltung kommt, sollte jetzt die Wärmedämmung verbessert werden. Das Ziel ist erreicht: Die Thermo-Shield-Beschichtung mit den eingebundenen Keramikkügelchen lässt Wärme nicht von innen nach außen, verhindert aber umgekehrt das Eindringen von Kälte und Nässe von außen nach innen. Damit haben wir für Jahre viel für ein besseres Wohnen getan.

Hausanstriche im Vergleich:



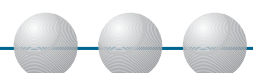
Acryl: Risse nach 10 Monaten



Dicklasur: Brüche nach 39 Monaten



Qualitätsbeweis unter der Lupe: Thermo-Shield hält, was es verspricht



Medium: MWB Journal
Veröffentlichung: Ausgabe Dezember 2003
Thema: Beschichtung in der Hölterhöhe abgeschlossen, Beschichtung Wuppertal
Umfang: 1/4 Seite, 1/5 Seite

STICHWORT:
Dauernutzungsvertrag

Vielleicht ist es Ihnen schon einmal aufgefallen: Ihr Mietvertrag heißt gar nicht so „Dauernutzungsvertrag“ oder „Nutzungsvertrag“ lautet stattdessen der Titel. Doch was bedeutet eigentlich dieser Begriff, der sich durch alle Verträge der Genossenschaft zieht?

Nun, Sie sind als Mitglied der Genossenschaft quasi Miteigentümer. Und damit beteiligt an einer Vorteilsgemeinschaft, die sich – wie in unserem Fall – zum Ziel gesetzt hat, ihren Mitgliedern preiswerten und guten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Deswegen sind Sie auch nicht einfach Mieter einer Wohnung, sondern Dauernutzer, denn sie besitzen gewissermaßen ein lebenslanges Wohnrecht – fast schon vergleichbar mit einer Eigentumswohnung. Aus diesem Grund wollen wir uns in Zukunft bemühen, den Begriff Mieter durch den richtigeren Begriff Dauernutzer zu ersetzen. Ganz im Sinne

Fast wie neu: Hölterhöhe und Feldstraße Renovierungen abgeschlossen

Den Charme von Altbauten wissen viele Mieter zu schätzen. Doch bei aller Liebe zu nostalgischer Architektur – manchmal sind es gerade moderne Technik und eine kräftige „Frischzellenkur“, die Häuser älteren Datums erst richtig zur Geltung bringen. Aktuelles Beispiel: Die Siedlung Hölterhöhe und die Häuser Feldstraße 34 und 36 sind nach abgeschlossener Renovierung „fit“ für die Teilnahme am Fassadenwettbewerb, dessen Gewinner im Frühjahr ermittelt werden (also, liebe Mieter: feste Daumen drücken!).

Die Chancen stehen nicht schlecht: Mit Grau-, Beige- und Terracotta-Schattierungen wurde der Siedlungskomplex Hölterhöhe aus dem Mauerblümchen-Dasein mit trost grau-braunem Putz erlöst. Die Fassaden der Häuser an der Feldstraße sind in Grau- und Türkis-Tönen abgestuft

worben – natürlich in beiden Fällen ebenfalls mit „ThermoShield-Effekt“ wie in Wuppertal (siehe Seite 3).

Aber nicht nur der – jetzt zweifellos schöne – äußere „Schein“ war Ziel der Maßnahmen: Inzwischen sind alle Nachtstromspeicherheizungen an der Hölterhöhe verschwunden und durch eine moderne Heizungsanlage ersetzt worden. Die Gas-Zentralheizung erzeugt nun komfortable, mollige Wärme. Zuvor erfolgte bereits die Isolierung der Keller, zum Abschluss werden noch die Treppenhäuser saniert. An der Feldstraße standen außerdem neue Fenster und Außenanlagen mit Zäunen auf dem Sanie-



Schöne Fassaden mit ThermoShield-Schutz in der Wuppertaler Siedlung

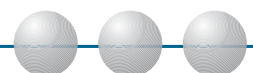
Wuppertal: Sonniges Gelb – weltraumerprobt

Rechtzeitig vor der dunklen Jahreszeit erstrahlen die Fassaden in freundlich warmen Gelbtönen: Die Renovierung des Gebäudekomplexes Schönebecker-, Rödiger- und Schützenstraße in Wuppertal ist abgeschlossen. Verschiedene Nuancen, mit hellgrauen Kontrasten an Fenstern und Eingängen akzentuiert, schaffen einen harmonischen Gesamteindruck.

Warm sind aber nicht nur die Farbschattierungen: Der innovative Anstrich sorgt – dank am Weltraum-Shuttle erprobter High-Tech-Zusammensetzung – für eine optimale Isolierung der Außenwände. Thermo-Shield heißt das Zauberwort, hinter dem sich Beimischungen kleinster Keramikkügelchen verbergen, die den richtigen

Temperaturausgleich zu jeder Jahreszeit sicher stellen. Im Sommer bleibt es drinnen kühl, im Winter warm.

Eingänge und Treppenzugänge, Regenrinnen und Fallrohre wurden außerdem im Zuge des Renovierungsprogramms erneuert. Der Winter kann kommen!



Medium: MWB Journal
 Veröffentlichung: Ausgabe Juni 2005
 Thema: Siedlungsbeschichtung
 Umfang: 1/4 Seite

Stichwort Dividende
 Unter der Dividende versteht man die nach § 29 eigene Sache von gemeinsamen Veräußerung des Gemeinvermögens der auf die Geschäftsanlage geleisteten Zahlungen – sprich die Verzinsung des bei der Genossenschaft gehaltenen Geschäftsanteils. Die bereits seit Jahrzehnten bestehende Verzinsung mit 4 % hat sich durch die Niedrigzinsphase der vergangenen Jahre als sehr attraktiv herausgestellt. Trotz der der Zinsverlust bei einfachen Sparkonten – selbst bei mehr als 2,5 % im Vergleich ist die Dividende bei der Genossenschaft häufig bei einer Zinsrate, die die meisten Mitglieder über eine private und gut gepflegte Wohnung verfügen.

Nicht zuletzt deswegen haben gerade 2004 viele Mitglieder von der Möglichkeit der 4 %igen Dividende Gebrauch gemacht und ihre Geschäftsanteile nicht einfachlich aufzugeben. Wir freuen uns darüber, helfen sie doch die erhalten Erlöse – insbesondere im Bereich unserer anfänglichen Baustufen – bei der Wahrung unserer Aufgaben als Genossenschaft. Unsere Mitglieder profitieren letztlich von einer überdurchschnittlich attraktiven Kapitalanlage, zumal sie trotz der Kündigungsfreiheit von einem Jahr bei einer vollständigen Abminderung wieder über die Beträge zu dem geplanten Zeitpunkt verfügen können. Wie lassen Sie gerne – sprechen Sie doch einfach mit uns!

Kompetente Verwaltung von Wohneigentum
 Rechtlichen Fachwissen, Technolverständnis, aber auch Psychologie und Kommunikation sind wichtige Bausteine für die Arbeit der Wohnigentums- und Mietverwaltung für Dritte innerhalb der Baubetreiber- und Verwaltungsgesellschaft, einer Tochter der Genossenschaft. Dem Anspruch der „menschlichen Vermieter“ wollen die Mitarbeiter der WEG dabei genauso gerecht werden, wie den Anforderungen einer modernen und anspruchsvollen Wohnigentumsverwaltung.

Karin Engel, Ines Hölzl, Jens Abel, Christina Gierhart und Christian Demie bilden ein professionelles Team. Als Diener Wohnigentums- und Immobilienverwalter hat Karin Engel die Verantwortung – Ines Hölzl, Jens Abel, Christina Gierhart und Christian Demie tragen mit ihrem qualifizierten Wissen als Kaufleute der Grundstücks- und Wohnungsgesellschaft zum Wohlbefinden der Mieter bei. Die WEG- und Mietverwaltung betreut insgesamt 185 Eigentumswohnungen, den Teilanlagen sowie 243 Mietwohnungen.

In der Verwaltung der Tochtergesellschaft befinden sich sowohl Wohnigentumsverwalterinnen als auch Mietverwalter von großer Klasse, aber auch Prospektoren.

Relativ jung ist das Aufgabenspektrum der Eigentumsverwaltung. Erst im Jahr 1991 trat die Wohnungsgenossenschaft in Kraft. Häufig ist der Baubürger von Wohnungsgenossenschaft zwecks Ent-

verwaltung an die Mülheimer Wohnungsbauverein, bei einigen Objekten war die Genossenschaft selbst Bauherrin.

Die angebotenen Leistungen sind vielfältig. Unter anderem werden Hausgeldkonten geführt, Hausgeldentgelte überbracht, Zinsrechnungen erstellt und Versicherungsgesellschaften abgewickelt. Aber auch Wartungsarbeiten werden im Auftrag gegeben, und die WEG-Verwaltung kontrolliert, ob Handwerkerleistungen ordnungsgemäß durchgeführt wurden.

Durch Grundstücksänderungen wie beispielsweise die Mietrechtsreform 2001 oder die Energiegenossenschaft ist die Verwaltung von Wohnungen immer komplexer geworden. „Die Anforderungen an das rechtliche Know How steigen – als Prospektoren kann man es fast nicht mehr leisten“, so Karin Engel. Die Instandhaltung und Modernisierung von Wohnraum ist ein weiterer Aufgabebereich der Wohnigentumsverwaltung. Nützlich ist hierbei die Nähe zu den bei-

den Team in HJ Jens Abel, Karin Engel, Christina Demie und Ines Hölzl, die die WEG-Team eng zusammenarbeiten. Zeitliche Flexibilität ist ebenfalls erforderlich, denn die Eigentümerversammlungen finden meist am Abend statt. Dazu außerdem ein gewisses technisches Wissen gefordert ist, um Sachverhalte beurteilen zu können, versteht sich von selbst. „Auf jeden Fall ist die Arbeit sehr abwechslungsreich, denn kein Objekt ist wie das andere“, meint Karin Engel.

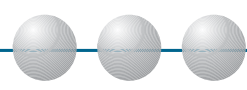
Heißener Siedlung erstrahlt in neuem Glanz

Es war mehr als nur ein „Facelifting“: Die Siedlung zwischen Fichtestraße, Auf der Wegscheid und Eigenheimhöhe erstrahlt in neuem Glanz. Der helle, freundliche Anstrich, die neuen Blindläden, Türen, Briefkästen, Dächer und natürlich auch die auf Anrieb nicht sichtbaren Verbesserungen im Innenbereich und in der Technik haben aus der sichtlich in die Jahre

gekommene Anlage eine Bilderbuchsiedlung gemacht. Nur die Außenanlagen stehen in diesem Sommer noch auf dem Arbeitsplan. Die MWB dankt allen Anwohnern für die Geduld während der umfangreichen Sanierung, deren Abschluss am 27. August 2005 mit einem Sommerfest gemeinsam gefeiert werden soll.



Schmuckstück zwischen Hingbergstraße und Gracht: die Wohnanlage an der Fichtestraße



Medium: MWB Journal
 Veröffentlichung: Ausgabe Dezember 2004
 Thema: Siedlungsbeschichtung
 Umfang: 1/2 Seite

MWB Journal
 Dezember 2004
 Wichtige Informationen für Genossenschaftsmitglieder und Partner der Mühlheimer Wohnungsbau

Stichwort: Kopfprinzip
Sanierungen erfolgreich abgeschlossen

Entgegen dem, was man vielleicht annehmen möchte, hat das Kopfprinzip bei einer Genossenschaft wenig mit dem zu tun, was derzeit unter dem Schlagwort „Kopfprinzip“ und „Bürgerweisung“ durch die Gassen wandert. Vielmehr geht es um das demokratische Prinzip, nach dem eine Genossenschaft aufgebaut ist. Nach diesem haben alle Mitglieder – unabhängig von der Anzahl der übernommenen Geschäftsanteile bzw. der Höhe des Geschäftsanteils – eine Stimme.

Hierdurch wird auch der besondere Unterschied der Genossenschaft zu allen anderen Rechtsformen von Gesellschaften deutlich, wo die Höhe des Kapitalanteils über die Höhe des Stimmrechts entscheidet. Es ist Grundidee dabei, dass sich die Genossenschaft an ihrem Mitgliedern – die auch ihre Kunden sind – und deren Wünschen orientiert und nicht nach bloßen Renditevorstellungen.

Aufgrund der höheren Nutzung lebensfähige Zusätze Epoxidharze vor ein Indusweltauch im Bereich Anden, Aftien, Zählzeiten und Epoxidharze schon lange notwendig nachdenkt festgelegt wurde, dass die Kosten zu 80 % durch das Land NRW und zu 20 % durch die Stadt Mühlheim an der Ruhr getragen werden, konnte in diesem Jahr umgesetzt werden. Die Genossenschaft nutzt die Gelegenheit, im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen zugleich eine komplette Neugestaltung der Außenanlagen vorzunehmen.

Der Innenhofkomplex im Bereich der Amth / Altemstraße erhielt durch Wege, Bänke und Bepflanzungen den Charakter einer Ruhe- und Versammlung. Der ein „Zoohofkomplex“ im Bereich Bereich an der Fingertstraße 44 54 wurde in zwei separate Quellbereiche aufgetrennt, die nun durch ein Wegesetz verbunden sind. Es wurde eine Skulptur geschaffen, und die alte Laib bekam eine Neugestaltung aus Holz.

Aber auch 14 gemeinschaftliche Spielplätze haben in diesem Jahr ein neues Gesicht bekommen. Einmalig wurden die betroffenen Mitglieder und an ihnen die wahlberechtigten, nämlich die Kinder, eingeladen, ihre Anregungen und Wünsche zu äußern.

Und das ist richtig. Das Ergebnis ist nun in Form der vielen neuen, bunten Spielgeräte sichtbar. Teilweise war der Aufwand so groß, dass sich wichtige Wunschanträge bildeten, so viel Spiel brauchen die neuen Wägen, Schwebel, Hüpfhähne und Klettertangen. Darauf hat die MWB umgehend reagiert und die Zeit der Guts angekommen der Guts und Eltern die neuen Spielplätze aufgestellt. Und im nächsten Jahr wird es so weitergehen. Dann werden weitere Spielplätze ausgestellt, die ebenfalls ein buntes „Reizfeld“ erleben werden.

Alte Siedlung im neuen Glanz

Richtig aufblühen wird der Häuserkomplex zwischen Fichtestraße, Auf der Wegscheid und Eigenheimhöhe im Frühjahr, wenn die Grünanlagen und Wege, die neuen Haustüren und Blendläden als „letzter Schliff“ die umfassenden Sanierungsarbeiten vollenden werden. Doch auch die heute schon sichtbaren Veränderungen – vom Fassadenanstrich über die neuen Dächer bis zu den Treppenhäusern – lassen den Umfang der Arbeiten erahnen, um aus einer sichtlich in die Jahre gekommenen Wohnsiedlung wieder ein echtes „Schmuckstück“ werden zu lassen, freut sich Bauingenieur Wolfram Grundstein.

Um bei den Planungen auch genügend auf die Bedürfnisse und Wünsche der betroffenen Mitglieder eingehen zu können, wurden diese auf einer Mitgliederversammlung ausführlich über den Umfang der Maßnahmen informiert. Zusätzlich wurde im Rahmen von Wohnungsbegehungen individuell geprüft, ob die besonderen Wünsche durchführbar sein werden bzw. wie die Bedürfnisse in den Planungen Berücksichtigung finden könnten. Eine der größten Umbaumaßnahmen der Genossenschaft verändert die Heißener Siedlung nicht nur nach außen hin sichtbar: Auch innerhalb der Häuser gibt es nachhaltige bauliche Maßnahmen.

Viele Mitglieder bekamen auf Wunsch neue Bäder, ein neues Kesselhaus (es gab hier und da sogar noch Kohleöfen) sorgt für eine optimale Beheizung und dank neu isolierter Keller sowie wärmedämmter Dächer nun auch für gleich bleibende Wärme. Zudem waren in der Vergangenheit bereits durch die Zusammenlegung kleinerer Wohneinheiten größere, familiengerechte Wohnungen entstanden; dies wird hier auch in einem frei gezogenen Wohnhaus geschehen.

Seit fast einem Jahr sind die Bauarbeiten jetzt im Gange – nicht nur ein logistischer Kraftakt, sondern auch eine Geduldssprobe für die dort wohnenden Mitglieder. Ihnen gebührt deshalb ein besonderer Dank, betont Wolfram Grundstein.

Schon jetzt ein schöner Anblick: die frisch gestrichenen Häuser an der Fichtestraße

