

HWB-Journal

Info-Journal für Stadtentwicklung



Entwicklungsgebiet Niederneuvendorf

„Elefantenhäuser“ in neuem Glanz

Neubau in der Dorfstraße

SEITE 4

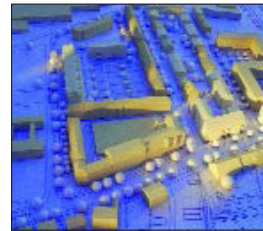


Bauen unter Denkmalschutz

Symbiose mit Modellcharakter in der Aktivistensiedlung

Klingenbergviertel wird modernisiert

SEITE 5



Aktiv im Sanierungsgebiet

Entlastungsstraße noch in diesem Jahr?

SEITE 6

Grüßwort



Sehr geehrte Mieterinnen und Mieter,

Vor Ihnen liegt die erste Ausgabe des Informations-Journals der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Hennigsdorf. Es soll künftig regelmäßig Ihr Begleiter sein, soll Sie fachkundig, umfassend und aktuell über die Arbeit Ihrer Wohnungsbaugesellschaft, der HWB, informieren, und vielleicht sogar ein Podium werden, das Ihnen das Mitreden, Mitwirken und Mitgestalten als Mieter erleichtert.

Ein Spaziergang durch unsere Stadt zeigt es deutlich: Gerade im Wohnbereich ist Hennigsdorf moderner und lebenswerter geworden. Ziel der Wohnungspolitik der Stadt Hennigsdorf war es und wird es auch in Zukunft sein, einerseits vorhandenen Wohnraum zu sanieren und modernisieren und andererseits den Hennigsdorfer Bürgern die Möglichkeit zu geben, sich Wohneigentum zu schaffen. Die Leistung der Wohnungsbaugesellschaft mit ihren rund 3600 Wohnungen fällt bei der Verwirklichung dieser Ziele besonders ins Gewicht. Vor allem die Sanierung und Modernisierung standen und stehen im Mittelpunkt der Arbeit der HWB.

Die HWB geht auch neue Wege. Das Modellvorhaben Märkisch Bauen und Wohnen - die Reihenhaussiedlung „Am Waldrand“, zweiter Bauabschnitt - ist ein Beispiel dafür. Vieles geht leichter und reibungsloser, wenn Sie als Mieter umfassend und gut informiert sind. Ich würde mich freuen, wenn Sie das HWB-Journal in diesem Sinne als ein neues, zusätzliches Angebot verstehen und nutzen.



Andreas Schulz
Bürgermeister
der Stadt Hennigsdorf



Preiswert und von hoher Qualität: Siedlung „Am Waldrand I“

FOTO: TATJAN HERKNER

Waldrandsiedlung I bekommt Gesellschaft:

Eigenheim für 1200 Mark im Monat

„Am Waldrand II“ in den Startlöchern

Die eigenen vier Wände waren bislang für Familien mit „normalem“ Einkommen kaum oder mit nur mit hohem Risiko erschwinglich. Es geht auch anders: Die HWB errichtet im zweiten Bauabschnitt ihrer Siedlung „Am Waldrand“ Reihenhäuser zum Endpreis von ca. 275.000 DM, Grundstück inklusive

Zusätzlich errichtet die HWB in der Siedlung Mietwohnungen, die vom Landesministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr (MSWV) aufgrund ihrer Güte und ihres günstigen Preises als Modellprojekt zur Umsetzung des „Leitbildes Märkisches Bauen und Wohnen“ unterstützt werden. Das Ministerium will mit diesem Leitbild die Errichtung

von günstigem, ökologisch verträglichem Wohnraum für die Menschen vor Ort anregen (lesen Sie dazu auch den Infokasten auf Seite 2). Unter den sechs ausgewählten Modellvorhaben ist auch das der HWB vertreten.

„Zur Umsetzung und Verstetigung des Leitbildes suchen wir kompetente Partner vor Ort. Das HWB-Konzept hat uns überzeugt“, begründet Hans-Peter

Scheibel, zuständiger Referatsleiter im MSWV, die Auswahl dieses Vorhabens. Die Mietzeile zeichnet sich durch ihre abwechslungsreiche Gestaltung aus. Architektonischer Clou ist die Außentreppe, von der aus die Dreiraumwohnungen im Obergeschoß zu erreichen sind. Die Mietwohnungen werden zu einem Baupreis von 1700 DM pro m² Wohnfläche errichtet. Günstig bedeutet



Vorbildlich in Brandenburg: Modellzeichnung der Siedlung „Am Waldrand II“

Editorial



Liebe(r) MieterInnen, Liebe(r) LeserInnen,

neue Zeiten verlangen neue Wege! Auch neue Wege der Kommunikation. So soll diese Zeitung ein neuer Weg der Kommunikation mit Ihnen werden.

Gleichzeitig versteht sie sich als Informationsplattform für die Stadtentwicklung in Hennigsdorf.

Viel ist bereits geschehen im Stadtbild, an dem auch die HWB einen großen Anteil hat.

1.800 Wohnungen mit 95 Mio DM Investition wurden saniert, Außenanlagen verbessert, das Wohnumfeld sowie Straße und Plätze wurde neu gestaltet. Hennigsdorf mausert sich vom grauen Industriestandort zur modernen, lebenswerten Industriestadt im Grünen an der Havel. Was wir dafür tun, welche neuen Projekte und Bauvorhaben es gibt, wird wesentlicher Inhalt dieser Ausgabe sein.

Allein 1998 wird die HWB ca. 50 Mio DM in ihren Bestand und im Neubau sowie für Wohnumfeldmaßnahmen investieren. Wo dies passiert, was dabei im Vordergrund steht und wie es aussehen soll, erfahren Sie in diesem Blatt.

Nun sind Sie gefragt! Reden Sie mit, greifen Sie zur Feder und schreiben Sie uns Ihre Meinung, Ihre Kritik und Ihre Vorschläge!

Viel Spaß beim Lesen wünscht Ihnen

Ihr

Holger Schaffranke

Geschäftsführer der
Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft mbH

dabei nicht billig. Die Häuser entstehen in konsequenter Holzbauweise.

Das erlaubt einen hohen Grad an Vorfertigung und erzeugt zugleich ein ökologisch und baubiologisch gutes Wohnklima. Außerdem ist Holz ein nachwachsender Rohstoff. Die als Eigentumsmaßnahme errichteten Reihenhäuser stehen auf rund 170 m² großen Grundstücken. Sie sind im Vergleich zu denen des ersten Bauabschnitts „entschlackt“: Sie haben etwas weniger Nutzfläche, weniger Fensterfläche und weder Gauben noch Balkone. „Wir haben damit auf Wünsche vieler Interessenten reagiert, die lieber etwas einfachere, dafür aber noch günstigere Häuser haben wollten“, erzählt Architekt Thomas Patschorke.

Die Basis für kosten- und flächensparendes Bauen legte die HWB nicht mit dem Prinzip Billigbau, sondern mit der modernen Organisation der Bauplanung und des Bauablaufes. „Bauteam“ heißt das Schlüsselwort. Architekten, Bauherr, Stadtplanungsamt, Fachplaner, ausführende Unternehmen und zukünftige Vertriebsgesellschaft setzten sich, wie schon für den ersten Bauabschnitt, lange vor Baubeginn an einen Tisch. Zusätzlich stellte die HWB ihr Projekt den Hennigsdorfern frühzeitig vor. Interessenten konnten deshalb Wünsche und Kritik anmelden und so die Planung beeinflussen. Sobald der Planungsrahmen abgesteckt war, wurde auch der Generalunternehmer, der die Bauteile herstellt und verbaut, in die weitere Projektierung eingebunden. Resultat: hohe Planungs-



Naturnah gelegen mit allen Vorteilen der Stadtnähe: die Siedlung „Am Waldrand“

sicherheit, gute Abstimmung mit den Kundenwünschen, ein hoher Grad an Vorfertigung und deshalb geringe Kosten bei hoher Bauqualität und langer Lebensdauer.

Ein großes Plus der Siedlung „Am Waldrand“ ist auch die Lage. Aus der Ruhe des angrenzenden Forstes und der erschließenden Wohnstraßen können die Bewohner jederzeit die gute Infrastruktur Hennigsdorfs nutzen. Das hebt die Siedlung von ansonsten vielleicht vergleichbaren Projekten „auf der grünen Wiese“ deutlich ab. Erwerben mit begrenztem Einkom-

men und Kindern - auch Alleinerziehende - steht zusätzlich zur Eigenheimzulage des Bundes auch ein zinsfreier Kredit des Landes Brandenburg zur Verfügung. Dadurch lassen sich die Kapitalkosten erheblich senken. So beträgt die monatliche Belastung bei einem Eigenkapital von 40000 DM ca. 1200 DM Wärmekosten (lesen Sie dazu auch das Kalkulationsbeispiel auf dieser Seite).

Günstig für den Käufer ist auch, daß er nicht ratenweise nach Baufortschritt, sondern erst nach Fertigstellung zahlt. Das gesamte Finanzierungsrisiko ver-

bleibt somit beim Verkäufer. Die Nachfrage ist entsprechend:

Noch vor Beginn des Verkaufs in diesem Monat haben sich acht Interessenten Häuser reservieren lassen. Wer noch ein Reihnhaus des zweiten Bauabschnitts „Am Waldrand“ ergattern möchte, muß sich also ranhalten. Beratung, Vertrieb und Verkauf über IBIS,

☎ 030/ 44 35 80 90 oder 44 35 80 92, ☎ 440 60 03.

Zur Finanzierung berät sie auch die Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB), ☎ 0331/ 660 - 0.

Musteraufwandsberechnung für bezugsfertiges Reihemittelhaus:

GRUNDLAGEN-DATEN

• Kinder	1
• Eigenheimzulage (Neubau)	5.000,00
• Eigenkapital	55.000,00
• Kaufpreis pro m ² Wohnfläche	3.235,29
• Kaufpreis*	275.000,00
• m ² Wohnungsgröße	85,00

AUFWAND

Finanzierung

• Eigenkapital	55.000,00
• Darlehen	220.000,00
Summe	275.000,00

Anfängliche monatliche Belastung

• Darlehen	1.466,67
• Instandhaltungskosten	99,17
• Verwaltungskosten	47,92
• Betriebskosten	170,00
monatliche Gesamtbelastung	1783,75
• monatliche Belastung pro m ²	20,99

Auswirkungen der Förderung

• Anschaffungskosten	275.000,00
• 5% der Anschaffungskosten	13.750,00
• Eigenheimzulage	5.000,00
• Baukindergeld	1.500,00
• Staatliche Zulage p.a.	6.500,00
• Staatliche Zulage monatlich	541,67

anfängliche monatliche Effektivbelastung	1.242,09
monatliche Effektivbelastung je m ² Wohnfläche	14,61

*) zzgl. ca. 5% Erwerbsnebenkosten (Notar und Grunderwerbsteuer)



FOTO: TATJANA HERKNER

In Rekordzeit von sechs Monaten entstand auf dem freien Feld der erste Bauabschnitt der Siedlung „Am Waldrand“

Wohnen am Waldrand

Der erste Bauabschnitt ist vollendet

Rekordverdächtig ist nicht nur die Bauzeit: Die 40 Reihenhäuser des ersten Bauabschnitts der Siedlung „Am Waldrand“ standen nur sechs Monate nach Baubeginn im Februar diesen Jahres bezugsfertig bereit.

Möglich machte dies die ausgiebige Vorplanung. Alle Beteiligten feilten über eineinhalb Jahre hinweg an jedem Detail. Als die Bauleute losleg-

ten, war jeder Handgriff bereits genau durchdacht.

Das schlägt sich auch im Preis-Leistungsverhältnis nieder. Ein Reihnhaus in ökologisch verträglicher Holz-Beton-Mischbauweise mit Grundstück, Balkon, Dachaustritten mit Gaube und aufgrund einer verglasten Fläche von rund 40 Prozent der Außenhaut sehr hellen Räumen für nur 325.000 – dieses Angebot hat bereits viele Interessenten zu Käufern gemacht. Aufgrund der guten Dämmwerte und der modernen Brennwert-

heizung liegt der Energieverbrauch der Häuser deutlich unter dem, was die Wärmeschutzverordnung fordert. Und das trotz der üppigen Fensterflächen. Entsprechend gering fallen auch die Nebenkosten aus.

Die Typik der Reihenhaussiedlung ist eine moderne Adaption der städtebaulichen Vorstellungen und Konzepte der zwanziger Jahre. Es vereint großzügige Wohnkultur mit preiswerten und innovativen Bauweisen.

Das Siedlungskonzept der HWB vereint Mobilität mit Ruhebedürfnis, individuellen Freiraum mit einer grünen Begegnungsstätte im Herzen der Siedlung. Denn der von den 40 Häusern gebildete Innenhof, die „grüne Mitte“, ist autofreie Gemeinschaftsfläche. Jede Familie kann von ihrer Terrasse und ihrem individuellen Vorgarten aus zwanglos mit den Nachbarn in Kontakt treten. Kinder können gemeinsam spielen und sind doch immer in Sichtweite.

Das Auto steht im eigenen Carport vor der Haustür. Die Lage am Waldrand ist naturnah und wegen der Citynähe dennoch nicht abgeschieden.

„Märkisch Bauen und Wohnen“

Das Leitbild des Landes

Die Bürger ächzen unter steigenden Wohnkosten vor allem im sogenannten „Speckgürtel“ rund um Berlin. Die Landeskasse ächzt unter immer geringeren Einnahmen. Das Landesbauministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr (MSWV) hat auf beide Problemlagen reagiert und das „Leitbild Märkisches Bauen und Wohnen“ aus der Taufe gehoben. Die ohnehin schon kostenorientierte Wohnungsbauförderung Brandenburgs verstärkt mit der Förderung noch einmal den Kostendruck für Bauherren.

„Modellprojekt“ kann nur werden, wer Eigenheim zu einem Gesamtpreis von maximal 290.000 DM oder Mietwohnungen zu reinen Baukosten von maximal 1.700 DM erstellt. Weitere Anforderungen sind ökologische Verträglichkeit, Nutzung heimischer Ressourcen und Beschäftigungseffekte für die Region.

Die HWB-Siedlung „Am Waldrand“ ist eines von sechs ausgewählten Modellprojekten. Die Modellprojekte arbeiten mit unterschiedlichen Konzepten. Die HWB stellt unter ihnen das einzige Holzbaukonzept.

Beratung, Vertrieb und Verkauf

durch die HWB,

03302/86 85 27 (Herr Ramb)

oder das Bürgerberatungsbüro IBIS,

030/44 35 80 90 (Herr Kühne).



0,- Miete. 100% Eigentum!

Wir sagen Ihnen, wie es geht.

In Zeiten des Wandels ist es besonders wichtig, ein paar feste Punkte im Leben zu haben: Familie und Freunde, ein intaktes Wohnumfeld und eine Wohnung, in der man sich wohlfühlt. Die eigene Wohnung ist jedoch nicht nur eine wesentliche Voraussetzung für individuelles Wohlbefinden. Durch den Kauf einer Wohnung schützen Sie sich auch vor künftigen Mieterhöhungen und schaffen sich eine langfristig sichere Wertanlage. Sie stellt damit einen wichtigen Baustein für die private Vermögensbildung und Altersvorsorge dar.

Vor diesem Hintergrund hat die Deutsche Kreditbank AG ein Finanzierungsmodell entwickelt, das es vielen Mietern ermöglicht, ihre bisherige Mietwohnung zu kaufen. Falls Sie keine Ersparnisse für den Kauf einsetzen, klären wir gerne in einem persönlichen Gespräch, unter welchen Voraussetzungen eine hundertprozentige Finanzierung des Kaufpreises möglich ist.

Der Kauf einer modernen Wohnung könnte sich für ein Ehepaar mit einem Kind wie folgt darstellen.

Wir sind dabei von folgenden Daten ausgegangen:

Wohnfläche	58,74 m ²
Kaufpreis/m ² Wfl.	DM 1.970,00
Kaufpreis gesamt	DM 115.717,80

Finanzierungsbausteine (Stand 24.04.1998 freibleibend):

DKB-Darlehen	DM 115.717,80
Darlehensbetrag	DM 115.717,80
Zinsbindung	10 Jahre
Nominalzins	5,75 % p.a.
Tilgung	1,00 %

Finanzierungsbelastung pro Monat:

+ DKB-Darlehen (Zins + Tilgung)	DM 650,91
- Eigenheimzulage	DM 208,33
- Baukindergeld (für ein Kind)	DM 125,00
+ Objektnebenkosten	

(Z.B. Heiz- und Betriebskosten, pauschal 4,00 DM/ m ²)	DM 234,96
Gesamtbelastung	DM 552,54

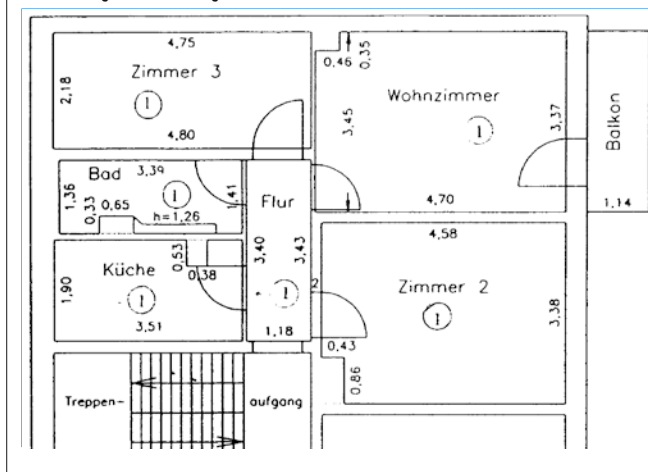
Vergleichen Sie die monatliche Gesamtbelastung mit der von Ihnen gezahlten Miete und sprechen Sie mit uns - wir beraten Sie gern ausführlich und begleiten Sie mit Rat und Tat auf dem Weg zu Ihrer eigenen Wohnung.

Deutsche Kreditbank AG
 Dortustraße 48 - 14467 Potsdam
 Ihr Ansprechpartner: Ingo Dietl
 Tel. (0331) 2774 - 123, Fax (0331) 2774 - 111



Lukrative Eigentumswohnungen in der Forststraße

FOTO: TATJANA HERKNER



Eigentumswohnungen

Forststr. 41 - 59

Dreiraumwohnung, 58,74 qm
 Preis: 115.717,80 DM

Dreiraumwohnung, 59,55 qm
 Preis: 117.313,50 DM

Anfragen bei Herrn Kühne
 Bürgerberatungsbüro IBIS
 030/44358090

Wichtige Nummern

Geschäftsstelle der HWB

So erreichen Sie uns:

03302 - 86 85 0

Das Mitarbeiterportrait



FOTO: CHRISTOF HADEBUSCH

Hedda Mann

Viele kennen sie aus den *Mietersprechstunden*: Hedda Mann, Gruppenleiterin in der HWB Hausverwaltung. Für die HWB arbeitet Frau Mann seit April 1992. Damals begann sie als Sachbearbeiterin. Als Gruppenleiterin ist sie verantwortlich für einen der drei HWB-Verwaltungsbereiche. „Mit den Mietern habe ich ein gutes Verhältnis“, sagt sie. Das ist für ihre Arbeit sicher von elementarer Bedeutung. Schließlich wird sie während der Mietersprechstunden nicht nur mit Bitten und Wohnungsgesuchen, sondern auch mit Beschwerden aller Art konfrontiert: „Der Nachbar hält sich nicht an die Hausordnung, Hunde verschmutzen Gärten oder bellen zu laut, in der Wohnung nebenan

wird zu viel Lärm gemacht“, zählt sie klassische Mieterprobleme auf. Ihr Arbeitsgebiet ist umfangreich. In ihrem Bereich kümmert sie sich nicht nur um Vermietung, sondern auch um die Eigentumsverwaltung. „Eigentum verwalten wir seit Mitte 1996. Das Feld ist noch relativ neu und beansprucht viel Zeit“, erzählt sie. Als ob das nicht genug wäre, verwaltet Hedda Mann auch noch Objekte für Dritte. In der Regel sind das Restitutionsobjekte. Frau Mann ist unter der Durchwahl 03302/86 85 20 und während der allgemeinen Mietersprechstunden - dienstags von 9 bis 12 und von 13 bis 18 Uhr und donnerstags von 13 bis 15.30 Uhr zu erreichen.

Wichtige Nummern

Hauswarte

Hr. Schmidtsdorf	03302 - 22 44 90
Hr. Fink	03302 - 49 39 03
Hr. Meise	03302 - 80 09 68
Hr. Große	03302 - 88 61 64
Hr. Reineke	03302 - 88 62 99
Hr. Franke	03302 - 22 40 13
Hr. Zimmermann	03302 - 88 51 54
Hr. Freudenberg	03302 - 88 51 55

Impressum

Das HWB-Journal ist die Mieterzeitung der Hennigsdorfer Wohnungsbaugesellschaft HWB, Schönwalder Str. 17j, 16761 Hennigsdorf, ☎ 03302/86 85 - 0, 📠 03302/86 85 25.

Auflage: 5000 Exemplare
Erscheinungsweise: Halbjährlich
Herausgeber: HWB
Redaktion: Christof Hardebusch
Gestaltung, Layout und Satz: Tatjana Herkner, Siegfried Riemer
Belichtung: trippel aaa
Druck: Druckhaus Oberschöneweide.

Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben nicht unbedingt die Meinung des Herausgebers wieder.

Tips für Mieter

Richtig Lüften mindert Wohnfeuchte

Luftdichte Außenwände und Dächer schützen Gebäude vor Wärmeverlust, Zugerscheinungen und Feuchteschäden. Sind sie auch verantwortlich für hohe Wohnfeuchte und daraus folgende Schäden? Mitnichten! Das Vorurteil, Wände müssten „atmen“ können, damit die angesammelte Luftfeuchtigkeit entweicht, ist ebenso alt wie falsch.

Im Gegenteil: Die Gebäudehülle soll luftdicht sein und ist es im Prinzip auch. Jede verputzte Wand ist luftdicht und kann deshalb nicht atmen und soll es auch gar nicht, weil sonst zuviel Wärme verloren ginge. Wohin dann aber mit der verbrauchten und wohin mit der feuchten Luft?

Im Gegensatz zur vorübergehenden Feuchtigkeit, die aus dem frisch errichteten Mauerwerk dringt, ist die Wohnfeuchte eine Dauererscheinung und hängt von den Nutzungsbedingungen der Wohnung ab. Kochen, Waschen, Duschen und Baden, Putzen, Zimmerpflanzen - die „Wasserquellen“ im Haushalt sind zahlreich und größtenteils unvermeidlich. Dazu kommt der Schweiß der Bewohner. Schon bei einer leichten Tätigkeit verdunstet der

menschliche Körper rund 30 bis 40 Gramm Wasser pro Stunde, während des Schlafens zwischen einem halben und einem ganzen Liter pro Nacht. Wohnprozesse und physiologische Feuchteabgabe der Bewohner summieren sich in einem Durchschnittshaushalt auf 12 Liter pro Tag, rund 70 Liter pro Woche also. Damit könnte man eine Badewanne füllen.

Stattdessen bleibt die Feuchte erst einmal in der Luft. Ist die feuchte Raumluft wärmer als die Oberflächen der Innenwände, schlägt sie sich rasch als Tauwasser auf den Wänden nieder. Das muß unbedingt vermieden werden. Deshalb sollten erstens die Wände eine höhere Temperatur als die Raumluft haben und letztere zweitens wenig Feuchtigkeit enthalten.

Da hilft nur eins: Regelmäßig Lüften, und zwar so, daß die gesamte Raumluft ausgetauscht wird. Während durch die atmende Wand tatsächlich Geld in Form von Heizungskosten entweicht, verschwindet beim Lüften unliebsame, weil verbrauchte und feuchte Luft. Hochgedämmte Räume kühlen dabei nicht aus. Werden die Fenster geschlossen, wird es auch rasch wieder warm.

Dachterrasse mit Havelblick

Neubau in der Dorfstraße

Wie auch das Projekt im Triftweg (siehe unten) entspricht das Vorhaben in der Dorfstraße den ehrgeizigen Entwicklungszielen der Stadt für Niederneuendorf. Alt- und Neubau werden behutsam integriert, einige Wohnungen vorrangig an von den Maßnahmen im Entwicklungsgebiet betroffene Bürger von Niederneuendorf vermietet.

Havelblick und Bushaltestelle vor der

Haustür gefällig? In der Dorfstraße 23 verwirklicht die HWB mit ihrem ersten frei finanzierten Neubau beides. Der bestehende Altbau wird komplett saniert. Im weitläufigen rückwärtigen Teil des Grundstücks entsteht ein moderner Geschosbau mit insgesamt 16 Wohnungen.

„Wir kommen an dieser Stelle bewußt ohne Fördermittel aus, weil wir in Hennigsdorf auch Wohnungen brauchen, die nicht den Förderrichtlinien entsprechen und deren Vergabe

nicht vom Besitz eines Wohnberechtigungsscheins abhängt“, schildert Jörg Ramb, Leiter der HWB-Hausverwaltung, die Motivation. Die neuen Wohnungen werden eine Marktlücke schließen. Natürlich ging es auch darum, das sehr große Grundstück besser auszunutzen.

Der sehr lebendige Neubau wird Zweibis Fünfraumwohnungen zu einer Nettokaltmiete von 15 DM bieten. Jede Wohnung hat eine Terrasse oder einen Balkon. Zwei große Dachterras-

sen schöpfen die Vorteile der Havellage voll aus. Der Blick geht über eine Obstwiese direkt aufs Gewässer. Stellplätze befinden sich auf dem Gelände. Ende November diesen Jahres soll der Neubau bezugsfertig sein. Entwürfe mit verschiedenen Farbgebungen sind derzeit in einer Ausstellung in der Filiale der Deutschen Bank in Hennigsdorf zu besichtigen. Der Altbau wird komplett saniert erhält seinen gründerzeitlichen Charakter zurück. Seine drei Dreiraumwohnungen kosten 11 Mark pro Quadratmeter. Hier soll bereits Ende Juli 1998 alles fertig sein.

Mietinteressenten melden sich bitte bei Frau Mann, 86 85 20.

INTERVIEW



„Wir entwickeln Niederneuendorf ganzheitlich“

Seit November 1995 ist die von der Stadtverordnetenversammlung für Nieder Neuendorf beschlossene Satzung zur Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme rechtskräftig. Das HWB-Journal sprach mit Jochem Lunebach, Geschäftsführer der mit der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme betrauten Hennigsdorfer Gesellschaft für Stadtentwicklung über das Vorhaben.

HWB-Journal: Warum greift die Stadt so stark in die Entwicklung Nieder-Neuendorfs ein?

Lunebach: Der Ortsteil stand seit dem Zweiten Weltkrieg außerhalb jeglicher Entwicklung. Nieder-Neuendorf blieb ein Dorf am Rande der Großstadt Berlin, die positive Ausformung zu einer Freizeit- und Gartenvorstadt der 20er Jahre brach ab. 1989 wurde Nieder-Neuendorf dann aufgrund der günstigen Lage Schauplatz vieler wirtschaftlicher Begehrlichkeiten, eine chaotische Entwicklung bahnte sich an. Damals hat die Stadt zügig zwei Entscheidungen getroffen: erstens sollte sich Nieder-Neuendorf als Teil von Hennigsdorf entwickeln und zweitens eine aktive Gestaltung hin zu einem attraktiven, gemischten Wohngebiet erfahren. Zwei glückliche Entscheidungen, wie ich finde.

HWB-Journal: Welche konkreten Ziele verfolgt die Maßnahme?

Lunebach: Es soll ein Wohngebiet mit vielen unterschiedlichen Facetten entstehen. Das Havelufer wird auf Dauer öffentlich zugänglich bleiben, die Infrastruktur den zeitgemäßen Bedürfnissen angepaßt. Bestandssanierung und dem Bestand angepaßte Neubauten sollen Niederneuendorf zu einer grünen Vorstadt Hennigsdorfs machen. Der Vorteil der Maßnahme ist: wir entwickeln Nieder-Neuendorf ganzheitlich.

HWB-Journal: Welche Rolle spielen in diesem Konzept die HWB-Projekte im Triftweg und in der Dorfstraße?

Lunebach: Die Altbausanierung bewahrt den alten Ortscharakter und dokumentiert damit ein Stück Siedlungsgeschichte. Man darf nicht vergessen, daß die Häuser Triftweg 5 und 7 lange als Abrißobjekte galten. Das Neubauprojekt ist wegen seiner dem Bestand angepaßten Größe genau das, was wir gut finden. Die Vereinbarung mit der Stadt, im Bereich des Altbaus Wohnraum für Berechtigte des dritten Förderwegs und Entwicklungsbetroffene zu schaffen, hilft, die bestehende Lücke im Hennigsdorfer Wohnungsangebot für mittlere Einkommen zu schließen.

HWB-Journal: Herr Lunebach, wir danken Ihnen für dieses Gespräch.



Frischer Wind in maßvollen Proportionen: Fassade des Neubaus mit Farbvorschlag.

„Elefantenhäuser“ in neuem Glanz

Auffällig ist vor allem ihr Giebel. Seine extravagante Form hat den Bauten im Volksmund den Namen „Elefantenhäuser“ eingebracht. Im April hat die HWB hier mit der Sanierung und Modernisierung der aus den 20er Jahren stammenden Wohnhäuser begonnen.

Diese behutsame Sanierung erhält Niederneuendorf zwei ortsprägende, städtebaulich bedeutsame Gebäude. Damit wird ein wichtiger Beitrag zum städtischen Entwicklungskonzept durch die HWB erbracht.

„Haus mit Charakter“, so urteilen die Architekten. Derzeit sind die Häuser nicht bewohnt und in einem sehr schlechten Zustand. Das wird sich in den insgesamt sechs Dreiraum- und sechs Zweiraumwohnungen radikal

ändern. Neu sind auch die Balkone. Außerdem werden Mietergärten eingerichtet. Der idyllische Blick auf die Kleingartenkolonie wird den Mietern noch lange erhalten werden: dort darf auch langfristig nicht gebaut und der Blick damit „verbaut“ werden.

Wegen der Havelnähe, des unverwechselbaren Charakters der Gebäude und

der guten Verkehrsanbindung ist der Andrang allerdings groß. Wer eine Wohnung in der Triftstraße mieten möchte, muß sich beeilen. Die Nettokaltmiete beträgt 13 DM pro m², Gartennutzung inklusive.

Interessenten wenden sich bitte an Frau Mann, 03302/8685 20.



FOTO: TATJANA HERKNER

Moderne Fassadengestaltung: Triftweg 5/7



Mietangebote der HWB

Triftweg 5

Zweiraumwohnung, Altbau saniert und modernisiert

63,39 qm

Miete 13,00 DM pro qm nettokalt

Anfragen bei Frau Mann, 03302/86 85 20

Dorfstraße 23

Zweiraumwohnung, Neubau

63,24 qm

Miete 15,00 DM pro qm nettokalt

Anfragen bei Frau Mann, 03302/86 85 20

Dorfstraße 23

Dreiraumwohnung, Neubau

76,43 qm

Miete 15,00 DM pro qm nettokalt

Anfragen bei Frau Mann, 03302/86 85 20

Denkmalschutz fordert intelligente Lösungen

Klingenbergviertel wird modernisiert

Der alte Werksiedlungsbau prägt Hennigsdorf. Damit das so bleibt, unterliegen einige der Siedlungen dem Denkmalschutz. Das hilft, den typischen Ortscharakter zu bewahren, stellt den Bauherrn beim Erhalt oder gar der Modernisierung der betroffenen Gebäude vor oft schwer zu überwindende Probleme. Der HWB ist bei der geplanten Sanierung im Klingenbergviertel als Teil des Denkmalbereiches Rathenauviertel ein guter Kompromiß zwischen Mieterinteressen und denen des Denkmalschutzes gelungen. Nur die Farbgestaltung ist noch umstritten.

Erst Ende 1996 hatte die HWB die insgesamt 149 Wohnungen von der Stadt Hennigsdorf per Zuordnung übernommen. Nach der nunmehr erfolgten Aufnahme der Wohnungen in das Landesprogramm „Modernisierung und Instandsetzung“ konnte die Planung für die Sanierungsmaßnahme abgeschlossen werden.

Im ersten Bauabschnitt modernisiert die HWB 1998 die Häuser Herzstraße 5, 7, 8 und 10, Klingenbergstraße 2, 4 und 6 sowie Rathenaustraße 37, 39 und 41.

Der zweite Bauabschnitt wird 1999 alle restlichen Wohnungen erfassen. Das Rathenauviertel erbaute die AEG in den 20er Jahren für ihre Arbeiter, das Klingenbergviertel ist die passende Ergänzung der LEW aus den Jahren 1954 und 1955. Altersbedingt, aber auch wegen des hohen Energieverbrauchs, eingedrungener Feuchtigkeit und des geringen Wohnkomforts müssen die Gebäude dringend überarbeitet werden.



Herzstraße 8, 10.



Sachliche Fassadengestaltung macht den Charme dieser Bauten aus. Rathenaustraße 37, 39, 41.

Genau dort beginnen die Probleme. Die Denkmalschutzbehörde will Änderungen am Erscheinungsbild der Häuser auf ein Minimum reduzieren. Deshalb hat sie eine Wärmedämmung von außen untersagt. Um dennoch zu vernünftigen Heizwerten zu kommen und Kältebrücken zu revidieren, werden die Außenwände mit einer Innendämmung versehen, als Kompromiß zwischen Denkmalschutz und den technischen Anforderungen der Wärmeschutzverordnung.

Ebenfalls vom Denkmalschutz betroffen sind die Fenster. Die HWB darf nur die Fenster durch neue Holzkaistenfenster ersetzen, die auch durch Überarbeitung nicht mehr zu retten sind. Alle anderen Fenster werden instandgesetzt. Diese Instandhaltung wird für die Berechnung der Miethöhe nicht herangezogen. Modernisierungsmaßnahmen dagegen legt die HWB um, wegen der vorgeschriebenen Kapazitätsgrenze bis zu maximal drei DM pro Quadratmeter.

Nach wie vor umstritten ist die Farbgebung der Fassaden. Die Denkmalschutzbehörde wünscht eine bloße Reinigung der alten Fassade, ohne Neuanstrich. „Dann wird jeder Flecken Putz, den wir ersetzen müssen, für immer als Flecken zu sehen sein“, kritisiert Architekt Wolf Schwarz. Die HWB will deshalb eine dem Charakter des Viertels angemessene Farbgestaltung.

Eine Privatisierung ihrer in der Klingenbergstraße gelegenen Bestände sieht die HWB ausdrücklich nicht vor.

Das Interview



Ein klassischer Fall von „Nachhaltigkeit“

Die Sanierung und Modernisierung von Bestandswohnungen ist ebenso wie der Wohnungsneubau häufig auf staatliche Hilfe angewiesen. Das HWB-Journal sprach mit dem Referatsleiter der Abteilung „Wohnungsbauförderung im Bestand“ des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr (MSWV), Peter Busch, über die aktuelle und zukünftige Wohnungsförderung des Landes Brandenburg.

HWB-Journal: Alle Ressorts der Landesregierung sind zum Sparen angehalten. Trifft das auch die Wohnungsbauförderung?

Busch: Bauminister Hartmut Meyer hat die Förderung umgesteuert. Im Neubau werden die Mittel zurückgenommen, im Altbau auf dem jetzigen Stand beibehalten.

HWB-Journal: Welche Ziele verfolgen Sie im Bestand?

Busch: Bestandserhaltung ist nachhaltige Wohnungsbaupolitik. Wir wollen die Bestände langfristig sichern, zeitgemäß herrichten und für alle Beteiligten wirtschaftlich attraktiv halten. Das heißt unter anderem, daß wir das Maß der Mietsteigerungen limitieren. Unser Augenmerk gilt auch den Außenanlagen und energiesparenden Lösungen.

HWB-Journal: Wie viele Wohneinheiten pro Jahr werden mit der Unterstützung Ihres Hauses saniert und modernisiert werden können?

Busch: Im Bereich Mauerwerksbau werden wir in 1998 rund 3000 Wohneinheiten fördern können, im Bereich Plattenbau sind es 5000.

HWB-Journal: Welche Rolle spielt in diesem Zusammenhang der Werksiedlungsbau?

Busch: Eine große. Deshalb ist Hennigsdorf so wichtig für uns. Von den ca. 6000 Wohneinheiten im Bestand, die wir in den Jahren 1991 bis 1997 im Landkreis Oberhavel gefördert haben, entfielen rund 50% auf Hennigsdorf. Daran wird sich auch 1998 nichts ändern.

HWB-Journal: Die Kombination von Neu- und Altbau wurde bislang nicht gefördert. Wird sich das ändern?

Busch: Ja. Wir fördern die HWB-Maßnahmen in der „Aktivistensiedlung“, weil die Herrichtung dieser Siedlung und ihrer Grünanlagen sinnvoll ist und der ergänzende Neubau zu einer besseren Ausnutzung des Geländes führt und architektonische Schwächen beseitigt. Die HWB ist hier Vorreiter, ihre Pläne für die „Aktivistensiedlung“ haben Modellcharakter. In Zukunft werden wir immer mehr solcher Fälle in Brandenburg haben.

HWB-Journal: Herr Busch, wir danken Ihnen für dieses Gespräch.

Neubau macht Altbau rund

Symbiose mit Modellcharakter in der „Aktivistensiedlung“

Es gibt Förderprogramme für Neubauten und solche für Altbauten. Wer beides kombinieren wollte, fiel bislang durchs Rost. Diese Zeiten sind zumindest in Brandenburg vorbei. Ein neues Förderprogramm, an dem auch die HWB mitgewirkt hat, unterstützt die Arrondierung von alten Häusern durch neue Gebäudeteile. Als eines der ersten Projekte profitiert davon die „Aktivistensiedlung“ (Marwitzer Straße, Ecke Fontanesiedlung).

1948, kurz nach dem Zweiten Weltkrieg, als Wohnraum knapp und Geld noch knapper war, griffen die Arbeiter des Stahlwerks selbst zu Kelle und Hammer. In Selbsthilfe, unterstützt von „ihrem“ Werk, erstellten sie im Rahmen des Aufbauwerkes die Aktivistensiedlung, die aus diesem Umstand ihren Namen ableitet. Ein Gerücht besagt, der Architekt habe damals die Treppenhäuser vergessen. Das ist eine gar nicht unwahrscheinliche Erklärung dafür, daß die Treppen außen an den Gebäuden angebracht sind und zum Teil sogar alte, jetzt zugemauerte Fenster verdecken.

Auf jeden Fall sind die Treppenhäuser marode und außerdem unpraktisch. Aber auch die Gebäude selbst bedürfen der Sanierung und Modernisierung. Weil aber das Gelände sehr groß

und recht wenig bebaut ist, wäre eine Sanierung an sich sehr teuer und wenig lohnend. Dem Architekturbüro Schwarz, Kuntze und Partner, kam eine ebenso schlichte wie geniale Idee. Sie entwarfen neue Anbauten, die zugleich neue Wohnungen und ein neues gemeinsames Treppenhäuser sowohl für die angrenzenden Altbauten als auch für die Anbauten aufnehmen.

Ein sehr sinnvolles Projekt also, für das es früher keinerlei Förderung gegeben hätte, weil es aus jedem Förderrahmen fällt. Aber auch mit der Neufassung des Brandenburgischen Programms „Modernisierung und Instandsetzung 1998“ wackelt die Finanzierung der Modernisierung und Neubebauung noch etwas. Für Erschließung, Infrastruktur und Außenanlagen muß ebenfalls kräftig investiert werden. Ohne die Aktivierung von Eigenkapital der HWB aus Wohnungsverkäufen und die Unterstützung durch die Stadt Hennigsdorf wäre die Umsetzung nicht denkbar. Die Gesellschaft ist also zuversichtlich, die Vorbereitungen für den ersten Bauabschnitt laufen auf Hochtouren. In zwei Versammlungen sind die Mieter bereits informiert und befragt worden. Gemessen an HWB-Verhältnissen werden sie recht lange ihre Wohnungen räumen müssen: Pro Bauabschnitt werden fünf bis sechs Monate veranschlagt. Der erste Bau-

abschnitt wird vier der insgesamt sieben Häuser umfassen. Von Mietern in ihren Wohnungen erbrachte Eigenleistungen werden abgegolten. Die Pläne sind ehrgeizig. Die Terrassen der Erdgeschoßwohnungen werden wiederhergestellt. Ungünstige Wohnungsgrundrisse werden so weit wie möglich korrigiert. Nicht nur die Häuser, auch das Wohnumfeld soll entscheidend verbessert werden. Neugestaltung der Grünanlagen, Stellplätze und autofreie Innenhöfe stehen auf dem Programm.

Die Außenanlagen der Aktivistensiedlung werden eine umfassende Änderung erfahren. Wegen der Neubauten werden die Stichstraßen - Kolliken-

weg, Bandstahlweg und Schmelzersteig - verschwinden. Die Zufahrt zum Gelände wird über die Marwitzer Straße erfolgen und in einem Wendehammer enden. Lästiger Durchgangsverkehr ist dann nicht mehr möglich. Ein Grünweg verbindet die Marwitzer Straße mit der Fontanesiedlung. Die neuen Ergänzungsbauten werden jeweils im Erdgeschoß eine Zweiraumwohnung und im ersten Obergeschoß und Dachgeschoß eine Maisonettewohnung mit vier Zimmern und Balkon haben. Die Nettokaltmiete wird zwischen 11 und 12 DM liegen. Im Altbau steigt die Miete wegen der Modernisierungsmaßnahmen auf 8,50 bis 9,50 DM. Altmietern, denen die neue Miete zu hoch ist, werden von der HWB anderweitig mit sozialverträglichen Wohnraum versorgt (Ansprechpartnerin ist Frau Alexander, 03302/86 85 22).



FOTO: SCHWARZ-KUNTZE + PARTNER

Die maroden Treppenhäuser werden modernen Anbauten mit neuen Treppenhäusern und attraktiven Wohnungen weichen

Aktiv im Sanierungsgebiet

Historischer Ortskern wird wieder attraktiv

Hier liegt der Kern des alten Hennigsdorf. Um den typisch märkischen Dorfkern an der Berliner Straße und seine Kirche entstand das, was heute eine der blühendsten Gemeinden Brandenburgs ist. Ganz schön alt sah allerdings auch der Gebäudebestand an der Berliner Straße und ihren Stichstraßen aus. Damit macht die HWB Schluß.

1997 hatte die HWB mit 8,5 Millionen DM 160 Wohnungen saniert. Die Revitalisierung des Wohnumfelds wird 1998 weitere 1,6 Millionen DM kosten. Erfreulich ist, daß für die Trasse der geplanten Entlastungsstraße (siehe Skizze) eine Lösung gefunden werden konnte, die den Interessen der Stadt und denen der HWB gleichermaßen gerecht wird (lesen Sie dazu auch das Interview mit Ulrich Seefeldt auf dieser Seite). Die HWB

zu DDR-Zeiten geplant und teilweise auch errichtet worden. Die Wende unterbrach dann die Fertigstellung. Nur mit Mitteln des Ersten Förderwegs gelang dann 1990 doch noch die Vollendung der „Platte“. Deshalb gilt das Haus nicht als Altbau, ist aber dringend sanierungsbedürftig. Nicht nur die Plattenfugen, auch das Dach ist undicht. Die Dachbodendämmung hat sich entsprechend mit Wasser vollgesogen und sich in eine

neuen Fenster senken zudem – wie auch die Wärmedämmung – den Verbrauch an Heizenergie. Die Miete steigt durch die Modernisierungsmaßnahmen zwar von 6,75 DM auf 8,25 DM. Die durch die Dämmung und die neuen Fenster gesenkten Heizkosten werden diese Mehrkosten aber voraussichtlich kompensieren. Das Wohnumfeld wird teilweise umgestaltet. So sollen dringend notwendige Parkplätze angelegt werden. Der Innenhof, ein neuer Müllstellplatz und andere Maßnahmen werden zum Teil im Rahmen einer Arbeitsbeschaffungsmaßnahme von arbeitslosen Hennigsdorfern gestaltet.

INTERVIEW



1992 legte die Stadt Hennigsdorf den alten Ortskern und die brachgefallenen Flächen des Stahlwerks als Sanierungsgebiet fest. Die Durchführung der Maßnahmen wurde der Landesentwicklungsgesellschaft Brandenburg (LEG) übertragen. Im September 1997 beschloß die Stadtverordnetenversammlung ein Neuordnungskonzept, daß unter anderem eine Entlastungsstraße zur Reduzierung des Verkehrs auf der Berliner Straße vorsieht. Das HWB-Journal sprach darüber mit Ulrich Seefeldt, dem zuständigen Projektleiter der LEG:

HWB-Journal: Welche Ziele hat das Neuordnungskonzept?

Seefeldt: Der alte Ortskern hat Probleme verschiedenster Art. Nutzungen stoßen aufeinander, die nicht zueinander passen, der Zustand der Gebäude ist schlecht, der Kern verodet, weil andere Stadtgebiete attraktiver geworden sind. Ein großes Problem ist der Verkehr. Fast der gesamte Durchgangsverkehr konzentriert sich auf den Zug Ruppiner Straße – Berliner Straße. In Spitzenzeiten zählen wir hier 23000 Kraftfahrzeuge am Tag. Erschwerend kommt hinzu, daß diese Straßen um die Jahrhundertwende für Pferdefuhrwerke gepflastert wurden und seitdem keine Verbesserung oder Anpassung an den modernen Verkehr stattfand. Daher ist sie in schlechter Verfassung.

HWB-Journal: Wie will die Stadt hier Abhilfe schaffen?

Seefeldt: Eine neue Entlastungsstraße wird dem Verkehr erlauben, sich aufzuteilen. Die Straße beginnt an der Kreuzung Berliner Straße – Hauptstraße, führt am alten RIVA-Gelände beim ABS-Gebäude entlang und endet in der Veltener Straße. Außerdem soll die Berliner Straße in den nächsten Jahren erneuert werden.

HWB-Journal: Entstehen durch eine neue Straße nicht auch neue Probleme für Bürger, die vorher nicht vom Verkehr betroffen waren?

Seefeldt: Die neue Entlastungsstraße berührt an ihrer Ostseite hauptsächlich Gewerbegebiete. Deshalb stört sie nicht so sehr. Widerstände gibt es natürlich bei jeder Trassenführung, weil immer auch Interessen berührt werden.

HWB-Journal: Die ursprüngliche Trassenführung sah einen Abriss der Seilerstraße 23 vor. Wie wurde dieser Abriss abgewendet?

Seefeldt: Wir haben im Verlauf des Planungsverfahrens eine Trasse gefunden, die den Erhalt der Seilerstraße 23 erlaubt. Dazu hat die Stadt Teile des RIVA-Geländes erworben.

HWB-Journal: Wann fahren wir auf der neuen Straße?

Seefeldt: Der Bau beginnt im Juli. Wenn alles klappt, sind Teile der Straße schon in diesem Jahr befahrbar.

HWB-Journal: Herr Seefeldt, wir danken Ihnen für dieses Gespräch.



Plan Entlastungsstraße



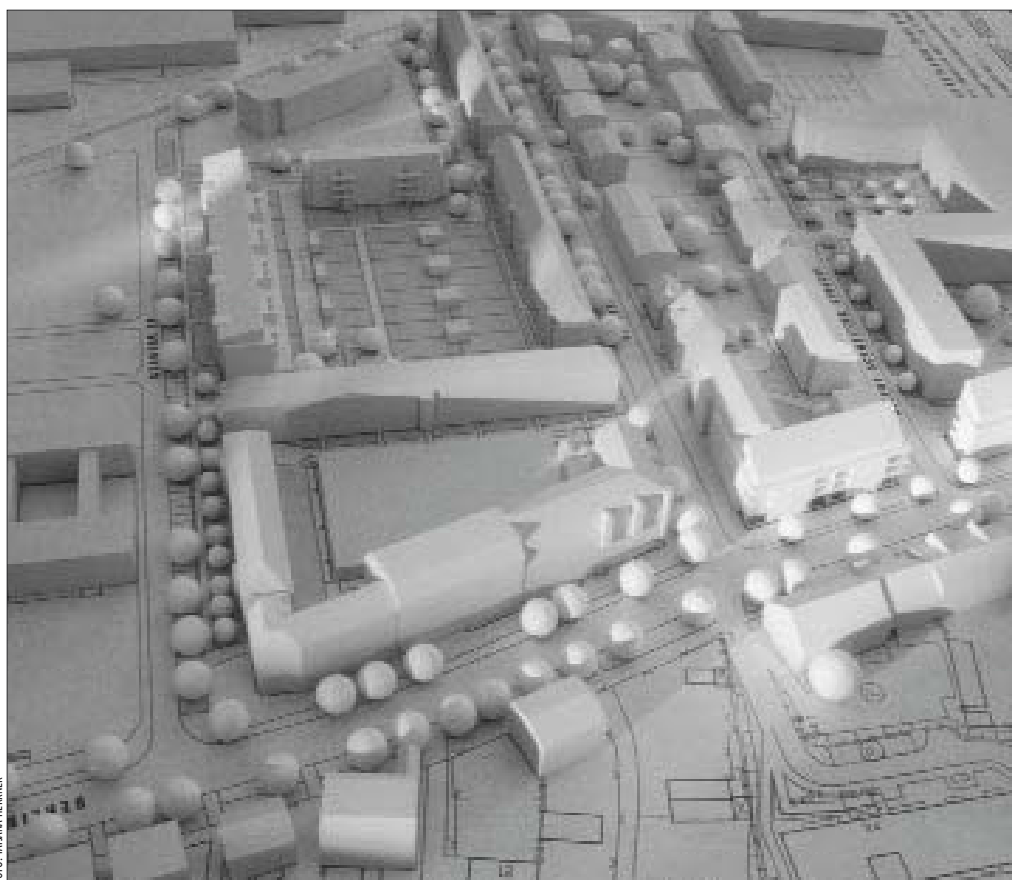
Sanierte Gebäude der HWB in der Berliner Straße.

FOTO: KARSTEN SCHIRMER

begründet die im Volksmund „Platte“ genannte hässliche Baulücke in der Berliner Straße noch in diesem Jahr. Eine Bebauung ist nach Klärung der Eigentumsverhältnisse in den nächsten Jahren vorgesehen. Auch der Plattenbau der HWB in der Albert-Schweitzer-Straße wird saniert und teilmodernisiert. Als sogenannter „Wendebau“ ist das Haus noch

Kältebrücke verwandelt. Die HWB wird deshalb das Dach erneuern. Wegen der miserablen Dämmwerte der Fassade ist außerdem der Energieverbrauch der Wohnungen zu hoch. Die HWB wird von außen einen Vollwärmeschutz anbringen und die alten Fenster durch neue Schallschutzfenster, die mit einem Hebel geöffnet oder gekippt werden können, ersetzen. Die

Insgesamt wird die HWB im Sanierungsgebiet in den Jahren 1997 und 1998 15 Millionen DM investiert haben. Ihre Sanierungsziele will die Gesellschaft bis zum Jahr 2000 abgeschlossen haben. Dazu HWB-Geschäftsführer Holger Schaffranke: „Wir hoffen, durch unser Beispiel auch andere Investoren zu Investitionen im Sanierungsgebiet anzuregen.“



Das Modell des Woh

FOTO: INJANA HEINER

Die Werksiedlung an der Berliner und an der Seiler Straße wurden komplett modernisiert. Nun kommt das Wohnumfeld an die Reihe. Und auch der Plattenbau in der Albert-Schweitzer-Straße erhält ein neues Gesicht.

Die HWB hat alle Maßnahmen mit dem Sanierungskonzept der Stadt abgestimmt. Ziel ist es, den alten Hennigsdorfer Ortskern wieder zu einer attraktiven Wohngegend zu machen. Die Nähe zum Stahlwerk, der schlechte Zustand der Häuser und der dichte Verkehr hatten das Areal zu einem unbeliebten Wohngebiet gemacht. Wegzug und Leerstand waren die Folge.

Im behutsamen Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz soll der historische Ortskern und seine Umgebung wieder attraktiv werden. Erste Erfolge zeichnen sich ab. Die HWB hat die 1941 in der Seilerstraße errichteten Ein- und Zweiraumwohnungen teilweise zu Dreiraumwohnungen zusammengesetzt, die sehr begehrt sind.

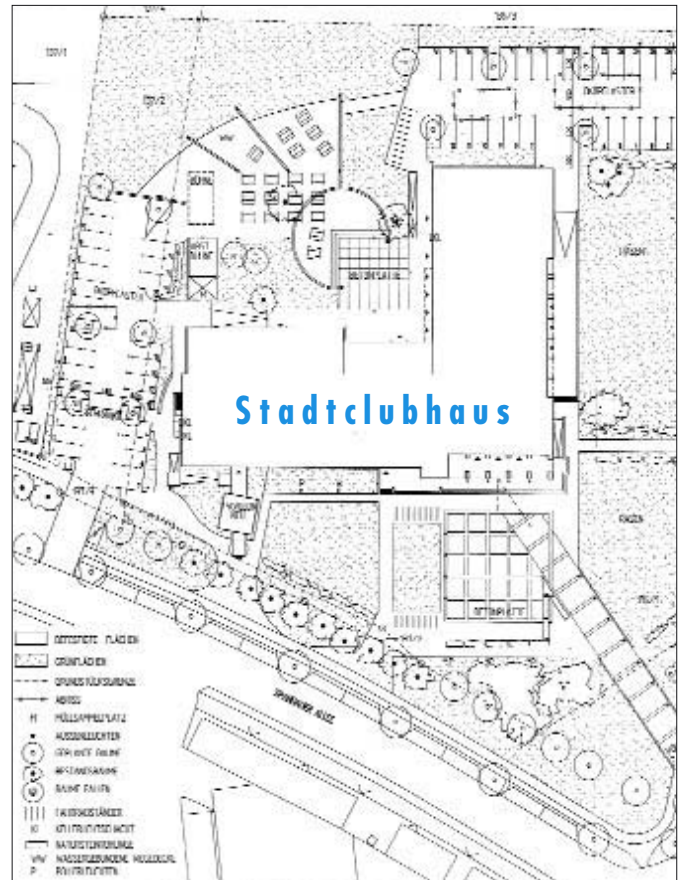
Kein Widerspruch: Wohnungsverwaltung und Kultur unter einem Dach

HWB zieht in das Stadtclubhaus ein und bewahrt kulturelle Funktionen

Die HWB zieht um, und das in eine prominente Hennigsdorfer Adresse: das Stadtclubhaus. Der Erhalt des einst von der LEW für die „Arbeiterkultur“ errichteten Baus kann damit als langfristig gesichert gelten. Bislang fehlte es an Konzepten, die sowohl der städtischen Kultur als auch einer wirtschaftlichen Kalkulation Rechnung trugen, der Abriß des Hauses war nicht auszuschließen. Nun geht es saniert und umgestaltet mit alten und neuen Nutzern in eine neue Zukunft.

Wegen der ungünstigen Raumaufteilung und aufgrund der hoffnungslos veralteten Haustechnik hatte die Stadt ihre Mühe mit dem Stadtclubhaus. Andererseits ist der Ort als Kulturstätte kaum zu ersetzen. Das ist auch nicht mehr nötig. Der neue Eigentümer, die HWB, wird das Haus sanieren und modernisieren und die Räume neu aufteilen. Der Saal und das Vestibül bleiben. Ebenso bleiben die Musikschule, die Kursangebote und die anderen Kulturangebote. Das gilt auch für den Gastronomiebereich, der allerdings erst dann endgültig ausgebaut wird, wenn ein neuer Betreiber gefunden ist. Trotz all dieser Dinge, die bleiben, kommt die HWB. Ihre Architekten, das Büro Schwarz, Kuntze und Partner, haben eine Dreiteilung des Stadtclubhauses konzipiert, die allen gerecht wird. Das ungünstige Verhältnis von Verkehrs- und Nutzflächen wird verbessert. Im Klartext: kleinere Flure, größere Räume. Insgesamt erfährt das Gebäude eine Dreiteilung: die Stadt mietet und betreibt den komprimierten Kulturteil; der neue Betreiber des Gastronomiebereichs wird auch die Kulturveranstaltungen versorgen und die HWB

zieht in neu geschaffene Büroräume. Auch im Dachgeschoß entstehen neue Büroflächen zur Vermietung. „Wir vergrößern und verbessern uns. Die Belegschaft begrüßt das“, kommentiert Geschäftsführer Holger Schaffranke. Auch äußerlich erfährt das Stadtclubhaus eine Aufwertung. Ein „Eingangswürfel“ wird Windfang und sichtbares Signal für die Veränderung sein. In seinem Inneren will die HWB später Terminals aufstellen, an denen Wohnungssuchende die entsprechenden Angebote abfragen können. Stellplätze und gestaltete Außenanlagen runden das Bild ab. Für Holger Schaffranke ist das Projekt nicht nur wirtschaftlicher, sondern auch ideeller Natur: „Ein Neubau wäre für die HWB unökonomischer gewesen. Der Erhalt des für Hennigsdorf wichtigen historischen Gebäudes ist aber nicht mit rein kaufmännischen Größen zu messen. Die Zusammenarbeit von Stadt und HWB zur Erhaltung des Gebäudes als kulturelle Infrastruktur ist ein Beispiel für vernünftige kommunale Entwicklung“. Das Gebäude ist damit langfristig gesichert.



Ein Standort mit attraktivem Umfeld. Die Gesamtgestaltung soll im September abgeschlossen werden.

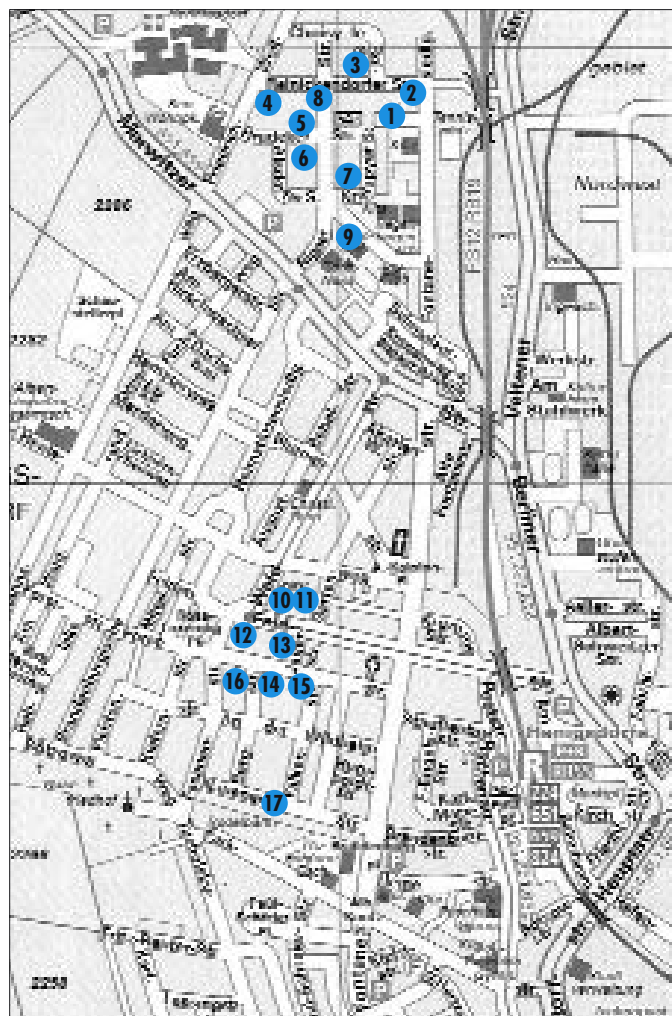
Eigentumswohnungen

Heideweg 9
Einraumwohnung 34,20 qm
Preis: 65.737,19 DM

Fasanenstr. 19
Zweiraumwohnung 42 qm
Preis: 94.336 DM

Fasanenstr. 19
Dreiraumwohnung 99,58 qm
Preis: 219.076 DM

Anfragen bei Herrn Kühne
Bürgerberatungsbüro IBIS
030/44358090



Müllplätze: 1) Fontanesielung 29, 29a-f 2) Fontanesielung 31-33 3) Reinickendorfer Str. 2-12
4) Reinickendorfer Str. 1-7 5) Hradeker Str. 10-12 6) Alsdorfer Str. 48-56 7) Alsdorfer Str. 1-7
8) Rigaer Str. 22-28 9) Rigaer Str. 5/5a 10) Feldstr. 74-78 11) Feldstr. 74-78 12) Fasanenstr.36
13) Feldstr. 73-79/Jägerstr. 2-8 14) Forststr.54 15) Forststr. 56 16) Fasanenstr.30 17) Tucholskystr. 1
Auserdem: Paul-Schreiner-Platz 1-4, Klingenbergstr. 20/22, Amperestr. 2/4, Klingenbergstr. 18,
Amperestr. 7/9, Klingenbergstr. 8, Herzstr.5-7, Klingenbergstr. 6, Herzstr.8-10, Rathenaustr. 39-41 Wäscheplatz, Albert-Schweitzer Str.2-5a, Kirchstr. 41a-e, Kirchstr. 26-36, Kirchstr. 2-12

ÖKOLOGIE

Wohnumfeldgestaltung mit arbeitslosen Hennigsdorfern

Seit dem 1. April haben zehn arbeitslose Hennigsdorfer Arbeit gefunden. Wo? Bei der HWB. Ein Novum mit sinnvollem Hintergrund!

ihren Bedarf nach ökologischer Wohnumfeldgestaltung im Stadtgebiet mit dem riesigen Bedarf nach Arbeitsplätzen für Menschen, die in einer wirtschaftlich schwierigen Zeit beschäftigungslos geworden sind. Für ein Jahr hat die HWB an das Unternehmen Grünanlagen-Service

GmbH aus Hohen Neuendorf Aufträge im Bereich der Außenlagengestaltung vergeben unter der Bedingung, daß dabei zehn arbeitslose Hennigsdorfer direkt bei der Firma beschäftigt werden. So werden flächendeckend im Stadtgebiet verschließbare Müllplätze aus Holz errichtet, um des zunehmenden „Müllchaos“ Herr zu werden und auch den Wünschen der Mieter zu entsprechen. Neue Wäschetrockenanlagen werden errichtet, alte Spielplätze saniert, Grünanlagen erneuert und viele andere Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes durchgeführt. Die Mieter kostet diese Maßnahme keinen Pfennig. Neben Mitteln der Bundesanstalt für Arbeit, Geldern der Arbeitsmarktinitiative des Landkreises, Geldern der Firma Adranz und Zuschüssen aus dem Europäischen Sozialfonds investiert die HWB die Hälfte der Gesamtkosten von ca. 1,4 Mio DM aus eigenen Mitteln. Dabei werden die Arbeitskräfte auch Gestaltungsmaßnahmen am zweiten Bauabschnitt der Waldrand siedlung durchführen und so direkt bei einem Neubauprojekt zum Einsatz kommen. Sie erlernen Fähigkeiten im Holzbau, beim Pflastern, Pflanzen von Gehölzen und anderen Tätigkeiten. Die nebenstehende Übersichtskarte zeigt Ihnen ein Teil der Standorte für die geplanten Maßnahmen. Bei Fragen ist Ihr Ansprechpartner Herr Dombrowski unter der Tel-Nr. 8685-50.



Die ersten neuen Müllplätze im Rahmen der „ökologischen Wohnumfeldverbesserung“ wurden durch die 10 geförderten Arbeitskräfte bereits in Hennigsdorf Nord fertiggestellt. Foto: Grünanlagen-Service

Beratung

Hilfe für Mietschuldner

HWB finanziert Beratung

Mietschulden sind nach wie vor ein Schwerpunkt in der HWB. Gegenwärtig befinden ca. 300 Mieter mit mehr als 2 Monatsmieten im Rückstand. Insgesamt werden derzeit über eine Millionen DM Mietschulden im Buchwerk ausgewiesen.

Dieser Zustand ist äußerst kritisch und bedenklich, da er zeigt, daß ein nicht unerheblicher Anteil unserer Mieter eine schlechte Zahlungsmoral hat und die Mietzahlungen als unbedeutendes Erfordernis betrachtet.

Dieser Einstellung werden wir in nächster Zeit mit noch mehr Konsequenz und Härte entgegenzutreten.

Auf der Grundlage eines umfangreichen Maßnahmenkataloges hat sich die HWB das Ziel gesetzt, die Mietschulden systematisch abzubauen.

Einerseits geht es hierbei um die Betreuung der Mieter, die infolge Arbeitslosigkeit oder anderer persönlicher Probleme nicht mehr in der Lage sind, Ihren monatlichen Mietzahlungen nachzukommen und darüber hinaus weitere Schulden bei anderen Gläubigern haben.

In diesem Fall bietet die Schuldnerberatung der PuR GmbH kostenlos ihre Leistungen an.

Das sind u. a.:

- Erarbeitung von Schuldenregulierungsplänen;
- Führung von Verhandlungen mit Gläubigern;
- Erstellung von Monatsbudgets.

Unterstützung bei der Antragstellung an das Sozialamt zur Übernahme der Mietschulden

Das Ziel besteht darin, Mietschuldner vor der Zwangsräumung der Wohnung und der daraus folgenden Obdachlosigkeit zu bewahren.

Darüber hinaus bietet die PuR ihre Hilfeleistung bei der Durchsetzung von folgenden Leistungsansprüchen an:

Beantragung von Arbeitslosengeld, Wohngeld, Kindergeld, Unterhaltsvorschuß usw.

Andererseits haben die Erfahrungen der zurückliegenden Monate gezeigt, daß es

1997 wurden durch die HWB
- 153 Wohnungskündigungen veranlaßt;
- 36 Räumungs- und 47 Zahlungsklagen beim Amtsgericht Oranienburg eingeleitet;
- 34 Mahnbescheide zur Eintreibung der Mietschulden erlassen.



FOTO: TATJANA HERKNER

Sie können es mieten – das Gemeinschaftshaus in der Marwitzer Straße. In den Zeiten, in denen es nicht von der HWB für Mieterversammlungen, Schulungen oder Workshops genutzt wird, können Sie hier Ihre Feste feiern, Seminare abhalten und vieles mehr. Fragen Sie Frau Alexander: ☎ **03302/86 85 22.**

auch Mietschuldner gibt, die an einer Beratung und Hilfe kein Interesse zeigen. In diesem Fall ist die HWB nicht mehr bereit, Zugeständnisse einzuräumen und das Mietverhältnis fortzusetzen. Bei diesen Mietern wird die Wohnungskündigung unumgänglich sein und im Extremfall die Wohnungsräumung durch den Gerichtsvollzieher folgen.

Das sind Maßnahmen, die zusätzliche Kosten verursachen sowie den Schuldenberg erhöhen und letztendlich hätten vermieden werden können. Deshalb ist es ratsam, sich bei Zahlungsverzug unverzüglich an uns zu wenden, damit

gemeinsam ein Lösungsweg gefunden werden kann.

Dafür stehen Ihnen unsere Mitarbeiter der Hausverwaltung sowie der Mietbuchhaltung zur Verfügung.

Die Schuldnerberatung finden Sie in der PuR GmbH
Forststraße 46
16761 Hennigsdorf
Tel. 03302/802960
Es beraten Sie:
Frau Moser und Frau Gatzmaga

Bereitschaftsdienste

Störungen und Havarien:

Alle Störungen und Havarien sind täglich von 7.15 bis 8.15 und dienstags von 16.00 bis 17.00 dem Hauswart zu melden.

Für Notfälle ist ab 16.00 bis 7.00 des nächsten Tages und an den Wochenenden und Feiertagen rund um die Uhr der Bereitschaftsdienst zuständig. Er veranlaßt alles weitere.

Die Telefonnummer des HWB-Bereitschaftsdienstes:
0172 – 320 40 40

Weitere wichtige Dienste

Schlüsseldienste:

Fa. Müller, Hohen Neuendorf,
 03303 – 50 30 40

Fa. Pieschka, Hennigsdorf,
 03302 – 802 50 83
 (für die Häuser F-Wolf-Str. 12-14,
 Hradeker Str. 10-16, Rigaer Str. 20-28,
 Hertzstr. 2-6a, Tucholskystr. 1-1c,
 Forststr. 41-59, Schönwalder Str. 17)

RKS-Kabelfernsehen:
 Störungsannahme 030 – 88 43 21 60

BauConsult

und Unternehmensberatung Berlin GmbH
 Ein Unternehmen der DePfa-BauBoden-Gruppe

**Ihr kompetenter EDV-Partner
 rund um die Immobilie**

Innovatives und wirtschaftliches Immobilienmanagement mit

Programmen, die Sie unterstützen: Dienstleistungen, die Ihnen helfen:

Die EDV-Verfahren GES und Wohndata zur

Verwaltung von Eigenvermögen, WEG-Verwaltung, Verwaltung für Dritte, Centermanagement, Mitgliederverwaltung, Liegenschaftsverwaltung, Bürokommunikation, Archivierung, Workflowmanagement, Electronic banking, Controlling, etc.

Organisationsberatung, analysiert und optimiert Arbeitsabläufe in Ihrem Unternehmen

Systemberatung unterstützt Sie von der Hard-/Softwareauswahl bis hin zur Installation und Sicherheitscheck

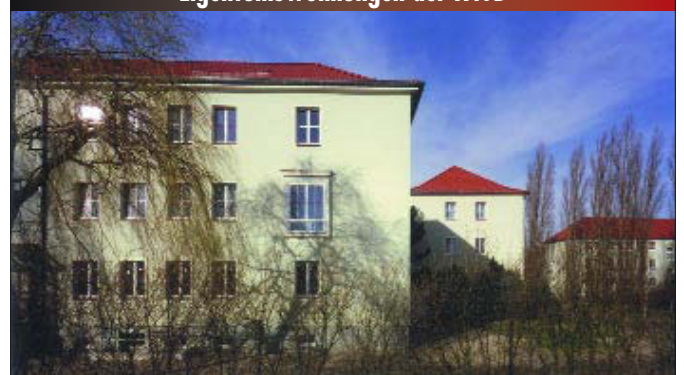
Seminarzentren bieten Ihnen EDV- und Managementseminare für die Immobilienwirtschaft.

Selbstverständlich sind unsere DV-Lösungen EURO-fähig und auch Silvester 1999 können Sie beruhigt feiern.

Fordern sie weitere Informationen an bei:

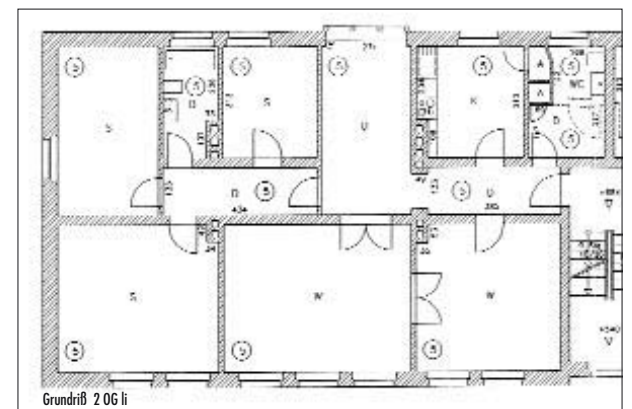
BauConsult DV- und Unternehmensberatung Berlin GmbH
 Kurfürstendamm 33, 10719 Berlin
 Tel.: 030/88099-6, Fax: 030/88099-700

Eigentumswohnungen der HWB



Heideweg 1-11

FOTO: KARSTEN SCHIRMER



Grundriß 2 OG li

Eigentumswohnungen

Heideweg 1

Fünfraumwohnung 20Gl	122,87 qm	Preis: 262.430,66 DM
Fünfraumwohnung EG li	119,72 qm	Preis: 255.702,76 DM
Fünfraumwohnung EG re	118,73 qm	Preis: 263.855,14 DM

Anfragen bei Herrn Kühne - Bürgerberatungsbüro - IBIS 030/44358090