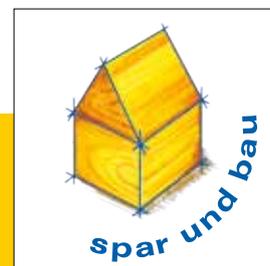


inside



Weihnachten 2011



Inhalt:

Vorwort 2
 Gesamtschule Velbert 2
 Wohnungsbörse 2011 3



Seniorentreff 4
 Kundenbefragungen 4
 Gefährdungsbeurteilung von Bäumen 5
 Abwasserleitungs-/ Dichtepfung 5
 Neubau Langenberger Straße 6-7



Niederberger Höhe 8-9
 Spielplatz-Sanierungen 10
 Sanierung Heide- und Don-Bosco-Str. 11
 Rauchwarnmelder 11
 Winterdienstausschreibung / Hausreinigung 12
 Neue Trinkwasser-Verordnung 13
 Beiratsseminar 14
 Gewinner des letzten Rätsels und neues Preisrätsel 15
 Service 16

Liebe Leserinnen und Leser,

nun ist es wieder soweit: Weihnachten ist nah, das Jahr 2011 neigt sich zu Ende. Wir hoffen, dass Sie einige Tage der Ruhe und des „Verschnaufens“ vor sich haben. Auch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des spar und bau sind froh, dass nun etwas Ruhe einkehrt, bevor es 2012 wieder „so richtig losgeht“. Die Ruhe wird gebraucht, denn auch 2011 ist viel passiert: Wir haben die Gästewohnung fertig gestellt, die Resonanz der Mieter war sehr positiv; wir haben die Planung unseres Objektes Langenberger Str. 91 – 95 a voran getrieben, so dass wir

planen, im März / April 2012 mit dem Bau zu beginnen; die Bau-trägermaßnahme „Niederberger Höhe“ wurde neu konzipiert, was nun endlich zu Verkäufen führt, so dass auch in Kürze die „Bagger rollen“; der Einbau der funkvernetzten Rauchwarnmelder erfolgte im letzten Herbst; wir hatten eine erfolgreiche „Velberter Wohnungsbörse“; mit der Sanierungsmaßnahme Heidestraße 168 – 172 / Don-Bosco-Straße 3 haben wir angefangen – und so weiter.

Über einige dieser Maßnahmen berichten wir in dieser „inside“. All dies wäre nicht möglich, wenn der spar und bau nicht über ein so motiviertes und engagiertes Team

an Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern verfügen würde – hierfür sagt der Vorstand ein herzliches Dankeschön!

Allen Leserinnen und Lesern wünschen wir herzlich ein besinnliches Weihnachtsfest und ein gutes neues Jahr!

Mit freundlichen Grüßen,

Ihr

Klaus Jaeger

DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN



VELBERT

25 Jahre Gesamtschule Velbert – die Baugenossenschaften sind mit dabei

Seit 25 Jahren gibt es die Gesamtschule Velbert Mitte jetzt schon. Dieses Jubiläum wurde gebührend gefeiert, u.a. in Gegenwart der Landesschulministerin Sylvia Löhrmann und des Velberter Bürgermeisters Stefan Freitag. Auch die drei Velberter Wohnungsbaugenossenschaften gehören zu den Förderern der Gesamtschularbeit.

Unter dem Logo der Initiative „Die Wohnungsbaugenossenschaften Velbert“ waren sich spar und bau, Baugenossenschaft Niederberg eG und die Vereinigte Baugenossenschaft aus Neviges einig, dass man Schülern, die bald

in das Berufs- und Erwachsenenleben entlassen werden, Themen wie Wohnen/Leben, aber auch berufliche Perspektiven rund um die Immobilienwirtschaft, näher bringen möchte.

Daher haben die drei Genossenschaften dieser Schule eine Spende zukommen lassen, für die sich die Genossenschaften im Gegenzug bei Festakten präsentieren durften. Außerdem werden Projekte zur beruflichen Orientierung zusammen entwickelt und durchgeführt. So kann sich die Wohnungswirtschaft beispielsweise auf den schon seit Jahren erfolgreichen, großen Berufsorientierungsveranstaltungen und Börsen der Schule auf eigenen

Ständen präsentieren, über Arbeitsfelder und Ausbildungsmöglichkeiten bei Wohnungsunternehmen berichten, Bauprojekte und Technikfelder vorstellen usw.

Auf diese Weise können den Schülern die Themen Bauen, Wohnen, Planen, Finanzierung, Technik, ... nahe gebracht werden. Schließlich sind die Schüler von heute eventuell die Nachbarn oder Kollegen von morgen. Wenn Sie mehr über die Gesamtschule Velbert Mitte erfahren möchten, schauen Sie doch einfach mal ins Internet: www.gesamtschulevelbert.de



Wohnungsbörse 2011

spar und bau und die anderen Partner von „Wohnen in Velbert“ mit dem Messeverlauf sehr zufrieden

An beiden Messetagen war einiges los - nach ersten Erhebungen waren 600-700 Gäste an den verschiedenen Messeständen, so dass die Beteiligten mit dem generellen Zuspruch, aber auch den konkreten Nachfragen, vielen Neukontakten, usw. spontan

zufrieden waren. Für sein Pflegewohn-Projekt Neubau Langenberger Straße wurde der spar und bau auf der Messe vom Pflegedienst Lange aus Velbert unterstützt, der die dort geplanten Pflegekomponenten vorstellte.

Neben dem sehr stark von den Besuchern nachgefragten Bereich genossenschaftliches Mietwohnen, kamen auch viele Interessenten mit Fragen, Anregungen und Wünschen rund um das gehobene Wohnen in Velbert. Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Stimmung auf der Messe sehr gut und optimistisch war - sowohl bei den Anbietern wie auch bei den Besuchern.

Insgesamt konnte der spar und bau sein gesamtes Leistungsspektrum professionell und vielseitig

präsentieren: Mietwohnungen, Eigentumsverwaltung, Bauträger-Neubauprojekt, Pflegewohnobjekt in Planung, genossenschaftlicher Partner z.B. der Stadt Velbert, aber auch der anderen Wohnungsbau-genossenschaften vor Ort - der spar und bau hat sich auf der Wohnungsbörse als moderner, aktiver Immobilienpartner in Velbert mit hohem Qualitätsanspruch gezeigt. Aber auch das Bündnis „Wohnen in Velbert“ und die Stadt Velbert insgesamt hatten mit der erfolgreichen 3. Wohnungsbörse einen starken Auftritt.



Oben: Der geräumige Stand des spar und bau auf der 3. Velberter Wohnungsbörse im Forum Niederberg am 16.+17.09.2011

Rechts: Der Standbereich für unser neues Bauträger-Projekt „Niederberger Höhen“ war gut besucht. Weitere Informationen auf der Homepage: www.niederberger-hoehe.de



Vorstand Klaus Jaeger (li.) und Sven Karth (re.) im Kundengespräch



Seniorentreff 2011

Auch im zweiten Halbjahr 2011 fanden wieder unterhaltsame, interessante Senioren-Nachmittage für unsere Genossenschaftsenioren der Stadtteile Am Berg und Kostenberg statt. Neben der guten Beteiligung an den Veranstaltungen freuen wir uns über das tolle Spendenaufkommen 2011: 570,- € sind auf den Senioren-Nachmittagen 2011 zusammen gekommen, die wieder an gemeinnützige Einrichtungen für einen guten Zweck weitergegeben werden. Allen Teilnehmern und Spendern dafür herzlichen Dank.

Im Juli 2011 haben wir uns nach zwei Jahren mal wieder mit körperlicher Fitness beschäftigt. Marco Solenski von der Physiotherapie-Praxis Schumacher/Solenski im



Stadtteil Am Berg hat den Besuchern Tipps zur besseren Bewegung im Alltag gegeben.

Nach der „Sommerpause“ haben wir im September Gedächtnis- und Konzentrationstraining angeboten.

Im Oktober fand ein Besuch im Kinder- und Jugendhaus Am Kostenberg statt. Diese Einrichtung, die sich um Kinder- und Jugendarbeit kümmert, hat bereits zweimal Spenden erhalten und bot bei einem Gegenbesuch an, vor Ort die Einrichtung zu zeigen, Wafeln zu backen

und einen netten Nachmittag zu verbringen.

Der November war zum dritten Mal dem Bücher- und Lesekreis gewidmet, bei dem Buchhändlerin Ingrid

Schweigler Neuigkeiten von der Buchmesse, Großdruckbücher, usw. vorgestellt hat. Um Kaffee und Kuchen kümmerte sich wie immer der Pflegedienst Lange.

Im Dezember wurde der weihnachtliche Jahresausklang mit Kerzen, Weihnachtsnaschereien und Gebäck sowie einer kleinen Überraschung gefeiert – so schnell ist ein Jahr vorbei. Es wurde viel gelacht, man hat manches dazu gelernt und in den Gesprächen kamen auch nette Kontakte zustande – gelebte Genossenschaft!



Preisübergabe für Teilnehmer an Kundenbefragungen

Wir freuen uns auch 2011 über die guten Ergebnisse der Kundenbefragungen.

Manchmal hat man den Eindruck, dass es viele Nachbarschaften gibt, die sich uneinig sind. Wenn man dies aber an den Rückmeldungen misst, so ist die Bewertung tatsächlich doch positiver, als sie oft erscheint. Die meisten neuen Mieter gaben an, beim spar und bau auf intakte Hausgemeinschaften getroffen zu sein und sich nach einigen Wochen

gut eingelebt zu haben. Dies ist hilfreich, denn alle Parteien eines Hauses leben „unter einem Dach“ und da ist ein gutes Miteinander schon wichtig. Schließlich möchte man sich in seinem neuen genossenschaftlichen Wohnumfeld ja auch wohl fühlen.

Daher geht unser Dank in diesem Zusammenhang nicht nur an die drei Sieger unseres letzten Umfragewettbewerbes (1. bis 3. Preis war je ein Edeka-Gutschein über 25,- € für die als Gewinner gezogenen Herren Bianco, Kraljic

und Heinz – nochmals herzlichen Glückwunsch an Sie!), sondern auch an die anderen Hausbewohner, die den neuen Nachbarn das Einleben im neuen Zuhause offenbar gut, leicht und herzlich ermöglichen. Denn in Alltagssituationen können Nachbarn eine große Hilfe sein (Post annehmen, Nachbarschaftsaktivitäten, Hilfe im Krankheits- oder Urlaubsfall oder einfach nur Gesprächspartner) und damit zur Lebensqualität beitragen.

Gefährdungsbeurteilung von Bäumen

Wohnsicherheit ist ein Thema mit vielen Facetten und findet nicht nur innerhalb der Gebäude statt (s. Artikel über Rauchwarnmelder in dieser INSIDE-Ausgabe), sondern auch außerhalb der Wohnungen und Häuser, z.B. bei der Beurteilung und Regelung von Haftungsfragen hinsichtlich des Winterdienstes (s. Artikel über Nebenkosten in dieser INSIDE-Ausgabe) oder auch bezüglich der auf dem Grundstück befindlichen Bäume.

Im Sommer 2011 hat der spar und bau über einen Gartenbau- und Baumfachingenieur eine Beurteilung aller größeren Bäume auf Grundstücken des spar und bau durchführen lassen. Hintergrund dieser Maßnahme ist die alle paar Jahre erforderliche Prüfung der Stand- und Bruchsicherheit von Bäumen. Denn wenn Bäume auf Häuser oder Äste auf Autos, Menschen, usw. fallen, kann es durchaus zu ernstesten Schäden und Gefahren kommen. Um solche Risiken auszuschließen und die Genossenschaft damit auch von unnötigen Haftungsgefahren zu befreien, ist immer wieder einmal eine Begutachtung der Baumbestände erforderlich.



Nur ein ausgewiesener Fachmann ist bei der Vielzahl unterschiedlicher Baumarten, Baumgrößen und Baumaltersklassen auf den Genossenschaftsgrundstücken in der Lage, die Stand- und Bruchsicherheit, Schäden durch Schädlinge, morsche Stellen, usw. zu klassifizieren. Dies wurde durchgeführt und sorgfältig dokumentiert, so dass man gezielte Fällungen kranker oder unsicherer Bäume bereits durchführen konnte, bevor die nächsten Herbststürme oder winterlichen Schneemassen den Bäumen unnötig zusetzen.



Denn gerade die Stürme und Schneemengen der letzten paar Jahre haben eindrucksvoll gezeigt, wie anfällig Bäume z.T. sein können und welche Schäden von Bäumen/Ästen ausgehen können, die nicht gelegentlich auf ihre Sicherheit überprüft worden sind. Auch hier gilt schließlich, dass man nicht nur hinter, sondern auch vor der Haustür möglichst sicher und gefahrenfrei sein möchte – Sie persönlich genauso wie wir alle als genossenschaftliche Gemeinschaft.

Dichtheitsprüfung Abwasserleitungen

Das Landeswassergesetz NRW sieht in § 61 a die Dichtheitsprüfung bis spätestens 31.12.2015 vor – soweit dies. In der Zwischenzeit gab es eine Vielzahl von Initiativen zur Ausweitung dieser Frist bzw. zu Erleichterungen in der Umsetzung, insbesondere soll die Überprüfung privater und öffentlicher Kanäle synchronisiert werden. Hierfür steht z.Zt. eine Frist bis längstens 2023 im Raum. Es ist also „Bewegung“ in dieser Sache. Wir in Velbert können

derzeit weder davon ausgehen, dass die „harte“ Gesetzesfrist (2015) gilt, oder ob es Regelungen, z.B. per Satzung, geben wird, die längere Fristen vorsehen. Insofern können wir nur abwarten und die Entwicklung weiter beobachten. Wünschenswert ist auf jeden Fall eine schnelle Rechtssicherheit, denn zwischen 2015 und 2023 liegen immerhin 8 Jahre, und selbst eine Befristung bis 2020 würde eine Verlängerung von 5 Jahren für die Prüfpflicht bedeuten.

Neue Sprechzeiten Servicepunkt Am Berg

jeden 3. Dienstag im Monat,
10.00 -12.00 Uhr, am:

17. Januar, 21. Februar, 20. März,
17. April, 15. Mai, 19. Juni 2012



Neubau Langenberger Straße 91-95

Unser Projekt „Langenberger Straße 91 – 95 a“ befindet sich z.Zt. in der „Hochphase“ der Genehmigungsplanung, d.h. alle notwendigen Anforderungen, z.B. aus dem Brandschutz oder den einschlägigen Normen für die Barrierefreiheit und Rollstuhlreignung, sind in die Planung eingeflossen. Neben dem Hauptbauantrag für den Neubau müssen noch der Abbruchartrag sowie ein separater Bauantrag für die Zufahrt erarbeitet werden, hinzu kommt der Entwässerungsantrag. Der Hauptbauantrag muss in 7-facher Ausfertigung erstellt werden, da u.a. auch das Landesstraßenbauamt einbezogen ist – insgesamt ein besonders hoher Antragsaufwand.

Die Begleitung durch das Kuratorium Deutsche Altenhilfe („KDA“) führt zu dem positiven Aspekt, dass das KDA unser Konzept „sehr unterstützt“ und z.B. von unserem Gartenkonzept „sehr begeistert“ ist.

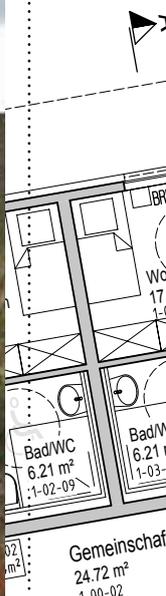
Im Gebäude selbst wird im Erdgeschoss eine Tagespflegeeinrichtung untergebracht, im 1. Obergeschoss entstehen 2 Wohngruppen für je 4 Personen mit Pflegebedarf

und im 2. Obergeschoss fünf 2-Raum-Wohnungen (Wohnflächen von 60 – 76 qm) für Menschen, deren Pflegebedürftigkeit noch nicht soweit fortgeschritten ist, dass sie nicht mehr alleine wohnen können. Die zukünftigen Bewohner können sich also Betreuung und Hilfe in die Wohnung holen, müssen es aber nicht.

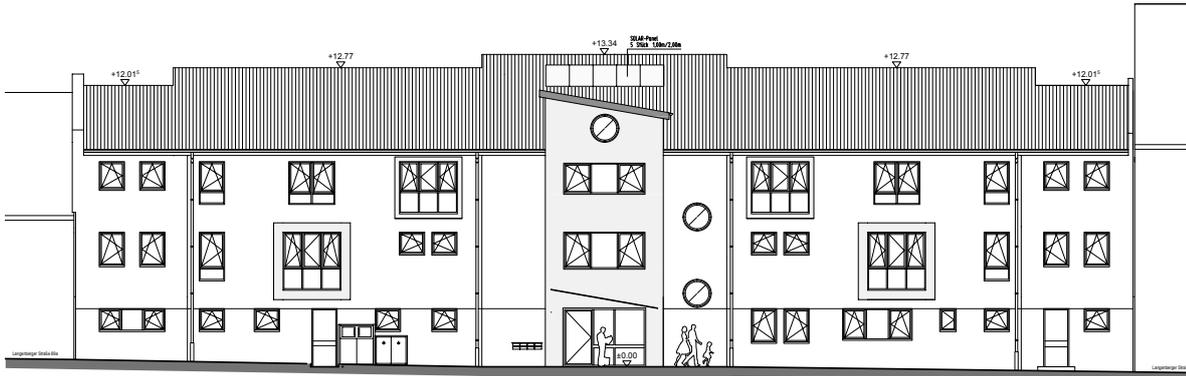
Wie geht es weiter? Wir wollen etwa im April 2012 mit dem Bau beginnen, parallel dazu werden wir die Vermietung bewerben; Vormerkungen nehmen wir bereits jetzt entgegen. Zum Herbst 2013 soll das Haus dann bezugsfertig sein – vorausgesetzt, der Winter 2012/2013 nötigt nicht zu einer langen Baupause.



**Straßenseite
und Rückansicht
des Altbaus
Langenberger
Straße**



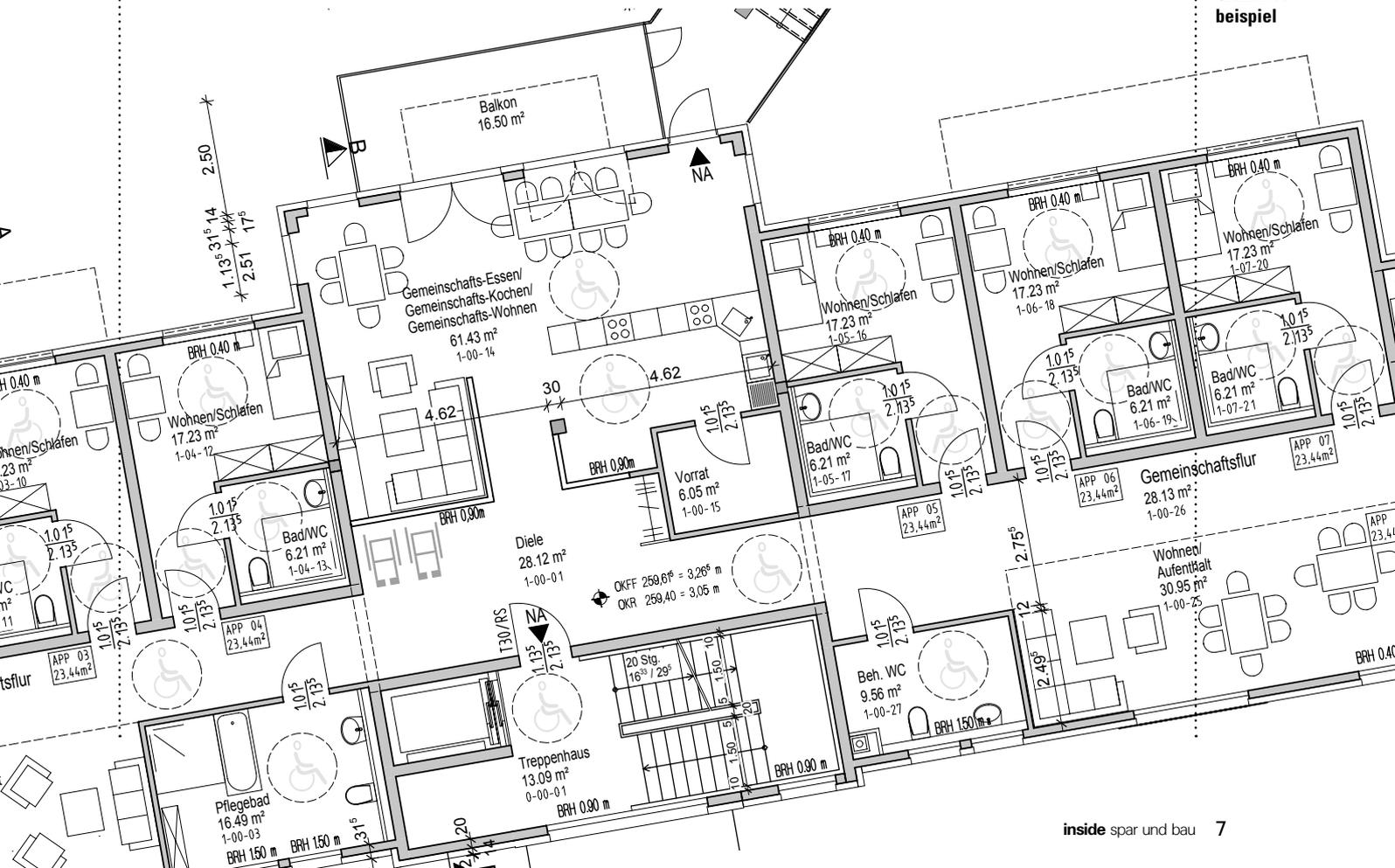
Aktuelle Neubauplanung



Straßenansicht



Gartenansicht



Grundrissbeispiel



Niederberger Höhe

Einfamilien-Doppelhaushälften „Niederberger Höhe“

Jetzt geht's los!



Die Wohnungsbörse 2011 (s. Artikel in dieser Ausgabe) und eine Neustrukturierung des Vertriebs einschließlich Überarbeitung der Haustypen haben das Projekt endgültig ans Rollen gebracht. Die ersten Kaufverträge sind „unter Dach und Fach“ und derzeit laufen die Bauvorbereitungen für die ersten Häuser Am Hackland.

Der Vertrieb der zwei angebotenen Haustypen wurde völlig neu konzipiert und geschieht in Kooperation mit dem erfahrenen Bauträger- und Consulting-Unternehmen Großmann aus Essen (Firma GIC GmbH). Eines der für die Interessenten und Käufer schönsten „Nebenergebnisse“: Der Einstiegspreis für die Häuser inkl. Grundstück befindet sich bei 230.000,- €.

Firma GIC und der spar und bau präsentierten das neue Angebot auf der 3. Velberter Wohnungsbörse vielen Besuchern und bereits nach kürzester Zeit kam es zu



Klassik



Landhaus



inklusive
Solarpaket

Notarterminen, so dass die Bauvorbereitung auf vollen Touren läuft. Bald schon gehen wir an den Bau der ersten vier Häuser und freuen uns, dass es jetzt los geht. Die Grundstücke sind zwischen ca. 300 qm und ca. 600 qm groß. Teile der

Gebäudeausstattung sind flexibel wählbar, es sind kostensenkende Eigenleistungen möglich usw., d.h. wir haben die Möglichkeit geschaffen, die Häuser in vielerlei Hinsicht ganz individuell zu planen, zu finanzieren und baulich zu gestalten.

Informationen zu Preisen, Grundstücksgrößen, Grundrissen, Haustypen, Gestaltungsvarianten, einem Musterhaus etc. finden Sie im Internet unter www.niederberger-hoehe.de oder rufen Sie einfach unter 02051/282477 an.



Die traumhafte Aussicht aus ihrem neuen Zuhause ins Bergische Land.



Erster Abschnitt Spielplatz-Sanierungen abgeschlossen

Im Sommer 2011 wurde der erste Bauabschnitt der spar und bau-Spielplatz-Sanierungen abgeschlossen.

Als erste Spielplätze wurden die Anlagen Zur Grafenburg 38-38 B, 40-40 A sowie Am Lindenkamp 11-15, Hardenberger Str. 87-89 und Heidestr. 194-198 saniert, verschönert und z.T. auch verändert. Diese Arbeiten sind turnusmäßig immer wieder erforderlich, damit der spar und bau sichere und kindgerechte Spielanlagen in der Nähe von Genossenschaftshäusern mit Familienwohnungen zur Verfügung stellen kann. Den Kindern und Jugendlichen haben die renovierten Spielplatzanlagen hoffentlich in den letzten Monaten bereits beim Spielen gefallen, im Jahr 2012 werden wir weitere Spielplätze sanieren und aufarbeiten.



Neue Spielgeräte, Schutzmatten und Bänke auf den renovierten Spielplätzen.



Sanierung Heidestr. 168-172 / Don-Bosco-Str. 3

Die zu erneuernden Balkone und der
Einbau neuer Hauseingangstüren

Von den Bewohnern sehnsüchtig erwartet, vom spar und bau lange geplant – jetzt ist die Sanierung der Häuser Heidestr. 168-172/Don-Bosco-Str. 3 in Velbert in vollem Gange.

Insgesamt 4 Häuser mit 29 Wohnungen gehören zu dieser Sanierungsmaßnahme. Seit Oktober 2011 finden die ersten Arbeiten in den Häusern Heidestr. 168 und 170 statt, von dort ausgehend „rollieren“ die Handwerker der unterschiedlichen Gewerke durch die Wohnanlage. Die Arbeiten werden sich bis ins Frühjahr 2012 erstrecken und umfassen vor allem das Abschneiden der alten Balkone mit Errichtung neuer Ständerbalkone, die Erneuerung der Wohnungseingangstüren, die Erneuerung der Hauseingangsanlagen einschließlich freistehender Briefkastenanlagen, die Erneuerung der Elektro-



Installation in den Treppenhäusern, den Neuanstrich der Treppenhäuser, die Dämmung der Speicherböden, einen Fassadenanstrich und die Erneuerung der Hauszuwege mit abschließender Überarbeitung der Außenanlagen.



Rauchwarnmelder: Mehr Sicherheit für Bewohner und Gebäude

Bereits in den letzten beiden INSIDE-Ausgaben hatten wir über die Rauchwarnmelder für alle spar und bau-Häuser berichtet. Die Montage der Geräte über Firma Brunata aus Velbert ist zwischenzeitlich erfolgt und die Geräte sind in Betrieb.

Wie von uns angekündigt, „spendiert“ die Genossenschaft ohne Berechnung der Rauchwarnmelder und der Montagekosten allen Genossenschaftshäusern in den Bereichen Treppenhaus, Dachböden und Kellergänge funkvernetzte Rauchwarnmelder der neuesten Generation. Durch die

Funkvernetzung ist eine maximale Warnsicherheit in allen Etagen der Gebäude gewährleistet und damit auch für alle Hausbewohner. Wir hoffen, den Mitgliedern damit einen erheblichen Mehrwert an persönlicher Sicherheit im Notfall zu ermöglichen – schließlich ist im Brandfall nichts so wichtig wie eine rechtzeitige und lebensrettende Warnung (durch die Funkvernetzung auch noch im Dachgeschoss, selbst wenn im Keller ein Brand ausbrechen würde).

Wichtiger Hinweis: Zur Vermeidung von kostenpflichtigen Fehlalarmen in den Treppenhäusern, Kellern und auf Dachböden bitte auf gar keinen Fall rauchen!

Um die Wohnsicherheit auf Dauer zu gewährleisten (die Melder sind für einen 10-Jahres-Betrieb ausgelegt), erfolgt eine jährliche Funktionsprüfung bzw. Wartung. Lediglich diese wiederkehrenden Prüfungskosten werden in der geringfügigen Höhe von ca. 4,50 € jährlich je Rauchmelder als sonstige Betriebskosten in der Jahresabrechnung umgelegt, und zwar erstmalig in 2013 innerhalb der Betriebskostenabrechnung des Jahres 2012 (das akt. Montagejahr 2011 bleibt selbstverständlich wartungs- und damit kostenfrei).



Winterdienstausschreibung / Hausreinigung

Den Nebenkosten den Kampf ansagen

Die letzten beiden Winter hatten es wirklich „in sich“: Sowohl die Dauer der Wintersaison als auch die Mengen Eis und Schnee waren fast erschreckend – letztlich kosten lange und heftige Winter viel Geld zum Heizen und für den Winterdienst. Von den Schwierigkeiten im Straßen-, Schienen- und Luftverkehr einmal ganz zu schweigen.

Der spar und bau hat daher – dem Gebot der Wirtschaftlichkeit der Nebenkosten entsprechend – für mehrere Betriebskostenarten zur Kostenkontrolle neue Ausschreibungen und Vergaben durchgeführt. Hierbei hat sich beispielsweise im Herbst 2011 gezeigt, dass wir bei der Neuverhandlung der Vergaben für den Winterdienst 2011/2012 im Vergleich der Anbieter miteinander gute und günstige Konditionen mit teilweise neuen Anbietern erzielen konnten. Im Stadtteil „Am Berg“ beispielsweise wird ab diesem Winter ein neuer Dienstleister die

Schneeräumung und Eisbeseitigung vom bisherigen Dienstleister übernehmen.

Zu diesem Thema noch ein organisatorischer Hinweis: Wenn selbst der öffentliche Räumdienst nicht mehr durch die Schneemassen kommt, brechen verständlicherweise auch die privaten Räumdienste ein. Wie sollen diese auch zu den Häusern kommen, wenn selbst die Haupt- und Nebenstraßen kaum oder gar nicht geräumt wurden? Andererseits führt dies natürlich dazu, dass gelegentlich doch einmal selbst zum Besen gegriffen werden muss, wenn der (Räum-)Verkehr durch Katastrophewetter fast zum Erliegen kommt. Aber: Unsere Räumdienste rechnen nur tatsächliche Einsätze ab und keine Pauschalen; dies wahrt das Verhältnis zwischen Räumereinsatz und Winterdienstkosten in den Betriebskostenabrechnungen. Eine dauerhafte Komplettübernahme des Winterdienstes durch die Hausbewohner ist aus Haftungs- und Organisationsgründen nicht möglich.

In diesem Zuge werden im Winter 2011/2012 als nächstes auch die Gartenpflegeleistungen neu ausgeschrieben und verhandelt,

um auch dort Einsparpotenziale im Sinne der Genossenschaftsmitglieder zu erzielen.

Aber auch andere Nebenkostenarten werden wiederkehrend von uns kontrolliert und erforderlichenfalls neu ausgeschrieben bzw. nachverhandelt. So sind wir jährlich gemeinsam mit anderen Wohnungsunternehmen mit den Stadtwerken Velbert im Gespräch über Konditionen und haben Anfang 2011 z.B. Gebäudereinigungsleistungen für mehrere Häuser von mehreren Reinigungsfirmen anbieten lassen. Hier haben sich allerdings die bisher favorisierten Dienstleister mit guter Qualität und günstigen Preisen durchgesetzt.

Schließlich geht es bei alledem immer um zwei wichtige Dinge: Einerseits Ihren Geldbeutel so wenig wie möglich zu strapazieren, andererseits mit den Ihnen zugutekommenden moderaten und kontrollierten Nebenkosten auch die Genossenschaftswohnungen des spar und bau im Preisvergleich mit anderen Wohnungsanbietern wettbewerbsfähig zu halten – und dabei spielt natürlich auch eine möglichst geringe Höhe der Nebenkosten innerhalb der Miete eine zunehmend wichtige Rolle.



Neue Trinkwasser-Verordnung und anderes aus dem Gesetzesdschungel

Nachdem der Gesetzgeber in den letzten ein bis zwei Jahren erfolgreich für Verwirrung rund um das Thema Untersuchung und Sanierung von abwasserführenden Leitungen außerhalb von Gebäuden gesorgt hat, geht es im Zuge der seit Jahren andauernden Entbürokratisierung (wer's glaubt ...) nun munter mit Regulierungen zum Thema Frischwasser weiter: Seit 01.11.2011 ist die neue Trinkwasser-Verordnung (TrinkwV) bundesweit in Kraft getreten. Eine kritische Würdigung aus Verwaltersicht.

Zunächst die Fakten: Seit diesem Jahr gibt es Anzeige-, Untersuchungs- und Informationspflichten für Eigentümer und Verwalter von Immobilien mit „großen Wasserversorgungsanlagen“. Dies sind z.B. Trinkwassererwärmungsanlagen mit mehr als 400 Litern Speicher und Warmwasseranlagen/-leitungen mit bestimmten Füllvolumen. Entsprechende Anlagen müssen erfasst und behördlich gemeldet werden. Anschließend sind Untersuchungen durchzuführen, wobei Abhängigkeiten von der Gebäude-Geometrie, von Rohrnetz, Hydraulik und Wasserbereitung bestehen. Unschön für alle Mieter: Die Kosten der orientierenden (Erst-)Untersuchung sind, da die Untersuchungen in Folgejahren

fortgesetzt werden müssen, wiederkehrende Kosten zum Gebäudebetrieb, d.h. Betriebskosten (und müssen daher auf alle Bewohner der hiervon betroffenen Häuser mit entsprechenden Anlagen umgelegt werden). Falls Sie sich hierfür „bedanken“ wollen – der zuständige Ansprechpartner heißt Gesetzgeber. Aber Scherz beiseite: Sie sehen, wie wichtig es ist, dass sich Ihre Genossenschaft mit Kostensenkungspotenzialen befasst (s. Artikel über Nebenkosten).

Der europäische und bundesdeutsche Gesetzgeber beweist, wie beherzt er in die grundgesetzlich garantierte Eigentumsfreiheit eingreift. Nachdem Berlin vor einiger Zeit bereits die sog. „Vertragsfreiheit“ durch das AGG (Allg. Gleichbehandlungsgesetz) beschnitten hat, und zwar weit über die EU-Vorgaben hinaus, stehen neuerdings vor allem Themen wie Energie- und Wasser auf dem Regulierungs(wut)-Speiseplan der Politik.

Nicht die Beschäftigung mit den zum Teil wirklich wichtigen Themen (wie Energie-Einsparung und Wassersauberkeit) ist schlimm, sondern die Art und Weise, wie Regelungen „mit heißer Nadel“ gestrickt werden. Deswegen sind sie inhaltlich leider meist unvollständig, undeutlich oder widersprüchlich. Hinzu kommt, dass die Selbstbestimmung von Eigentü-

mern „wegreguliert wird“. Auch werden z.T. unverhältnismäßige Strafkataloge als „schmückendes Beiwerk“ an die unausgereifte Gesetzgebung angehängt. Was soll das?

Ein weiteres Beispiel ist die Dachgeschoss-Dämmpflicht, die seit der Energie-Einsparverordnung (EnEV 2009) besteht, und zwar mit einer unter Strafe stehenden Pflicht mit einer Frist bis zum 31.12.2011; diese wurde allerdings überraschend durch die Bundesbauminister-Konferenz im Sommer 2011(!) in großen Teilen aufgehoben. Dies macht der Gesetzgeber im Ruckzuckverfahren, ohne dass man Zeit hat, organisiert allen Aufgaben bezüglich der Umsetzung gerecht werden zu können. Dies geht zu Lasten der Qualität und kostet Zeit, die an anderer Stelle fehlt. Im übrigen: Wer sagt uns, dass die „Wasser-Eilgesetzgeberei“ nicht in Kürze auch wieder von irgendeiner Ministerkonferenz geändert wird?!

Da schleicht sich schon manche Unzufriedenheit ein, weil man jedes Jahr mehrere neue „Immobilienüberraschungseier“ aus Brüssel und/oder Berlin zugeworfen bekommt und dann unter erheblichem Personal- und Finanzaufwand gucken muss, was man damit anfängt ... falls die Dinge nicht ohnehin wieder rückgängig gemacht werden...

Wichtige Information:

Die Sitzungssäle im 2. OG der Geschäftsstelle Grünstraße stehen ab Januar 2012 nicht mehr zur Anmietung für private Veranstaltungen zur Verfügung, da es Nutzungsänderungen bei den Gewerbeeinheiten im Haus gegeben hat.



2. Fachtagung für WEG-Beiratsmitglieder Beiratsseminar



Fachanwalt Detlef Wendt



Das Beiräte-Plenum

Erneutes großes Interesse und sehr positive Resonanz seitens der Teilnehmer, den Beiräten der vom spar und bau verwalteten Wohnungseigentümergemeinschaften, fand das am 22. September 2011 im Velberter Parkhotel veranstaltete nächste „Beiratsforum“.

Etwa 30 Teilnehmer kamen in einem Seminarraum des Hotels zusammen, um ca. zwei Stunden einem interessanten und informativen Vortrag des WEG- und Mietrechtsfachanwaltes Detlef Wendt zu lauschen. Insbesondere Fragen für WEG-Beiräte wurden erörtert, aber auch allgemeine Themen aus dem wohnungseigentumsrechtlichen Bereich kamen in dem Vortrag, der von etwa zwei Dutzend Folien eines Lichtbildervortrages

begleitet wurde, zur Sprache. Neue WEG-Rechtsprechung hatte ebenso ihren Platz wie Fragen rund um die Teilungserklärung, zum Unterschied Gemeinschafts- und Sondereigentum, usw.

Wortmeldungen aus der Teilnehmerrunde entstanden dabei ganz selbstverständlich und waren gewünscht, denn wann hat man als Beirat schon einmal die Gelegenheit, einen Fachjuristen zu den oftmals sehr schwierigen und abstrakten Sachverhalten des WEG zu befragen. Nach dem Fachvortrag ergaben sich angeregte Gespräche zwischen den Beiratsmitgliedern, dem Referenten und den Vertretern des spar und bau (Vorstand Klaus Jaeger, Prokurist Sven Karth und WEG-Verwalterin Gabriele Dreifert).

Rechtsanwalt Wendt gelang es dabei außerordentlich gut, auch komplizierte Sachverhalte auf verständliche Weise und z.T. mit humorvollen Randbemerkungen zu erklären. Intensiver Applaus am Ende des Vortrages waren das Lob für die gelungene Veranstaltung an Referent und Ausrichter. In zwangloser Runde kamen Beiräte, Verwalter und Referent bei Schnitten und Getränken nach Vortrag und Diskussion noch miteinander ins Gespräch, um das eine oder andere nochmals nachzufragen, Kontakte zu knüpfen, usw.



„Anmoderation“ von spar und bau-Vorstand Klaus Jaeger (li.) zusammen mit Detlef Wendt (re.)

Wichtige Information:

Die neue Trinkwasser-Verordnung (s. vorige Seite) gilt selbstverständlich auch für Wohnungseigentümergeinschaften mit Warmwasser-Bereitungsanlagen von mehr als 400 L Volumen. Wir prüfen die Relevanz der Verordnung für die von uns verwalteten Gemeinschaften und sorgen für die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen, sofern diese auf einzelne Gemeinschaften und ihre Anlagen zutreffen.

Sieger des letzten Preisrätsels

Unseren „Herzlichen Glückwunsch“ und als Preis mehrere Edeka-Gutscheine erhielten die drei Sieger des Preisrätsels der INSIDE Nr. 16 (v.li.):

Herr Baum (3. Preis, 20,- €),
Frau Kosik (1. Preis, 40,- €) und
Herr Knöpfel (2. Preis, 30,- €).

Wir freuen uns über die rege Beteiligung an unserem Preisausschreiben und mit unseren drei strahlenden Gewinnern.



rätzel

insidepreisrätsel

1 Welche Häuser saniert der spar und bau derzeit?

a) Heidistr. / Don-Camillo-Str.

b) Heiligenhauserstr. 4

c) Heidestr. 186-190 / Don-Boskop-Str. 33

d) Heidestr. 168-172 / Don-Bosco-Str.3

2 Was hat der spar und bau in seinen Häusern montiert?

a) Notrufsäulen

b) Rauchwarnmelder

c) Telefonzellen

d) Räuchermännchen

3 Wie heißen die nächsten beiden großen Bauprojekte?

a) Niederbergische Höhle und Langenfelder Str.

b) Hackland und Langenlonzheimer Allee

c) Niederberger Höhe und Langenberger Str.

d) Niederländische Höfe und Langeweileweg

4 Über welche Veranstaltungen berichtet diese INSIDE-Ausgabe?

a) Wohnungsbörse 2010, Seniorentreff und Beiratsurlaub

b) Immobilienmesse, Senioren-GmbH und Beiratswahl

c) Wohnungsbörse 2011, Seniorentreff und Beiratsseminar

d) Geldbörse 2011, Seniorenurlaub, Beiratsabwahl

Ihre Antwortkarte



Unter den Einsendungen mit **allen richtigen Lösungen** verlosen wir 3 Einkaufsgutscheine im Wert von 40,- €, 30,- € und 20,- €.

Einsendeschluss ist der 31.01.2012, der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

Die Gewinner werden von uns benachrichtigt.

Mitarbeiter des spar und bau sind von der Teilnahme ausgeschlossen.

Absender

Name _____

Vorname _____

Straße _____

PLZ / Ort _____

Lösungen (inside Nr. 17)

1 a) b) c) d)

2 a) b) c) d)

3 a) b) c) d)

4 a) b) c) d)

bitte freimachen

spar und bau
Postfach 101007
42510 Velbert



Wichtige Kontakte beim spar und bau

**Unsere Ansprechpartner für Sie
in der Wohnungsverwaltung
bei Fragen zum Mietvertrag,
zur Mietzahlung usw.:**

- **Herr Karth**
Leiter Abtl. Wohnungswirtschaft
Durchwahl 0 20 51 / 28 24 11
karth@sparundbau-velbert.de
- **Frau Schneider**
Wohnungsvermietung
Durchwahl 0 20 51 / 28 24 13
schneider@sparundbau-velbert.de
- **Frau Dreifert**
Wohnungsverwaltung, WEGs
Durchwahl 0 20 51 / 28 24 12
dreifert@sparundbau-velbert.de
- **Frau Gerhards-Göz**
Wohnungs-/Mitgliederverwaltung
Durchwahl 0 20 51 / 28 24 14
gerhards-goez@sparundbau-velbert.de
- **Frau Brostmeyer**
Zentrale / Information
Tel. 0 20 51 / 28 24 0
brostmeyer@sparundbau-velbert.de
- **Zentral-Fax:**
0 20 51 / 28 24 24
- **Pflegedienst Lange**
Durchwahl 0 20 51 / 2 10 10
team@pflagedienst-lange.de

**Unsere Ansprechpartner
für Sie in der Abteilung Technik
bei Reparaturmeldungen,
Baumaßnahmen usw.:**

- **Herr Leschhorn**
Leiter Abt. Technik, Neubau,
Modernisierung
Durchwahl 0 20 51 / 28 24 31
leschhorn@sparundbau-velbert.de
- **Herr Farcher**
Laufende Gebäudeinstand-
haltung eigener und WEG-
Bestand, Modernisierung
Durchwahl 0 20 51 / 28 24 33
farcher@sparundbau-velbert.de
- **Herr Krieger**
Gebäudeunterhaltung,
Instandhaltung
Durchwahl 0 20 51 / 28 24 32
krieger@sparundbau-velbert.de
- **Frau Köster**
Zentrale Technik,
Mängelannahme usw.
Durchwahl 0 20 51 / 28 24 30
koester@sparundbau-velbert.de
- **Fax Technik:**
0 20 51 / 28 24 28

Mitglieder-Service

Hochdruckreiniger-Verleih

Ausleihen unseres Hochdruck-
reinigers für Mitglieder.
Preis pro Tag: 10,00 €,
Kautions 75,00 €.
Ansprechpartner: Frau Köster

„Reißwolf“-Service

Haben Sie in begrenzten Mengen
Schriftstücke zu vernichten, die
nicht ins Altpapier sollen? Nut-
zen Sie nach Voranmeldung den
„Reißwolf“-Service in unserer
Geschäftsstelle.
Ansprechpartner: Frau Köster

Gästewohnung zu mieten

Die Gästewohnung des spar und
bau auf der Nevigeser Straße 27
für bis zu 8 Personen und mit
PKW-Stellplatz kann bei Frau
Schneider angemietet werden.
Ergänzende Informationen hierzu
auf unserer Homepage.

**Wichtiger
Hinweis:
Vom 27. -30.
Dezember
sind wir
telefonisch
oder für
Notfälle
in der
Geschäfts-
stelle
erreichbar.**

Stimmt Ihre Telefonnummer noch?

**Falls sich Ihre Telefon- oder Handynummer geändert hat,
teilen Sie uns diese Änderung bitte mit der Antwortkarte
mit, auch wenn Sie nicht am Preisrätsel teilnehmen möch-
ten. Wir benötigen Ihre aktuellen Daten, damit wir z.B. in
Notfällen schnell Kontakt zu Ihnen aufnehmen können.**

Vielen Dank für Ihre Mithilfe.

Vor- und Zuname:

Neue Telefon-Nr.:

Neue Handy-Nr.:

Impressum

inside spar und bau

Herausgeber Spar- und Bauverein e.G.
Der Vorstand
Grünstraße 3, 42551 Velbert
Tel. 02051-28240
Fax 02051-282424
E-mail: webmaster@
sparundbau-velbert.de
www.sparundbau-velbert.de

Redaktion Klaus Jaeger, Sven Karth
Konzeption Scheidsteger Medien
und Druck GmbH & Co. KG, Velbert
Auflage 2.200
Ausgabe 17 - Dezember 2011