AUSGABE 06 | SEPTEMBER 2017

GEWOBAU BAD KREUZNACH

Frei-Räume zum Leben

Die Mieterzeitung der
GEWOBAU Bad Kreuznach

NEUBAUGEBIET

In den Weingärten

BAD KREUZNACH

GEMEINSCHAFT
Stadtteilfest Süd-Ost

FORTSCHRITT
Neues aus der Gerbergasse

PERSPEKTIVE
Ausbildung bei der GEWOBAU

Liebe Mieterinnen, liebe Mieter,

als Wohnungsunternehmen der Stadt ist es unser Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Auf unterschiedlichen Wegen setzen wir diesen Auftrag um. Zusätzlich schaffen wir Anreize, dass junge Familien ihren Lebensmittelpunkt nach Bad Kreuznach verlegen. Ein Beispiel ist das Baugebiet „In den Weingärten". Der erste Bauabschnitt ist bereits erschlossen und schöne Einfamilienhäuser sind dort entstanden. Nun ist es Zeit für den zweiten Bauabschnitt. Mitten im Grünen und trotzdem zentral wollen wir vor allem jungen Familien preisgünstiges Bauen ermöglichen. Das tun wir federführend, jedoch nicht im Alleingang. Wir konnten weitere Investoren wie die Frankfurter Immobilienentwicklungsgesellschaft bpd gewinnen, die unserem Anliegen – bezahlbaren Wohnraum zu schaffen – folgt. Alles rund um das Baugebiet „In den Weingärten II" erfahren Sie ab Seite 4.

Auch Fördermöglichkeiten sind ein wichtiges Thema, wenn es um bezahlbaren Wohnraum geht. Unter dem Motto „Bauen und Fördern" stellten nun einige lokale Vertreter die finanziellen Möglichkeiten in unserer Region vor. Eingeladen waren Bauwillige, Familien und private Investoren. Auch die GEWOBAU nahm bereits Fördermöglichkeiten in Anspruch, die wir ebenfalls als Praxisbeispiel an dem Abend vorstellten. Auf Seite 9 erfahren Sie mehr zu der Veranstaltung.

Energetische Sanierungen und bezahlbarer Wohnraum dürfen nicht im Widerspruch stehen. Aber Richtlinien erschweren dieses Ziel mehr und mehr. Um bezahlbaren Wohnraum möglich zu machen, ist es wichtig umzudenken und geeignete Lösungen zu finden. Welche energetischen Sanierungen wir vornehmen und was sich ändern muss, lesen Sie auf den Seiten 12 und 13.

Außerdem erwarten Sie noch viele weitere Themen in dieser Ausgabe. Einen wunderschönen Start in die Herbstzeit wünscht Ihnen Ihr

Karl-Heinz Seeger
Geschäftsführer

Mietersprechstunde:

Montag	9.00 – 11.30 Uhr
Donnerstag	9.00 – 11.30 Uhr und 14.00 – 17.00 Uhr

oder nach telefonischer Vereinbarung.

Impressum

Frei-Räume zum Leben
Mieterzeitung der GEWOBAU
Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Bad Kreuznach
Ausgabe 6: September 2017

Herausgeber:
Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Bad Kreuznach
Salinenstraße 78
55543 Bad Kreuznach
Telefon 0671 841840-0
Telefax 0671 841840-50
info@gewobau.net
www.gewobau.net

Verantwortlich für den Inhalt:
Karl-Heinz Seeger

Bildnachweis:
shutterstock: Leszek Czerwonka/Rawpixel.com/Volker Rauch/Rus S/Romrodphoto/Uber Images/Poznyakov/DenisProduction.com/BLUR LIFE/g-stockstudio 1975/Hans-Joerg Nisch

S.17: Christine Jäckel/Oeffentlicher Anzeiger

Gestaltung und Text:
stolp+friends
Marketinggesellschaft mbH
www.stolpundfriends.de

Auflage: 2.600 Stück
Erscheinungsweise: 3 x jährlich
Druck: odd GmbH & Co. KG Print und Medien, Bad Kreuznach

Starker Nachwuchs für die GEWOBAU

„jobzzone" ist ein Berufsportal des Landkreises Bad Kreuznach. Oft fehlen nach dem Schulabschluss konkrete Informationen zu den Berufsmöglichkeiten vor der Haustür. Die Lösung: ein Ausbildungsportal für den Landkreis Bad Kreuznach. Die „jobzzone" entstand als Gemeinschaftsprojekt vom Landkreis und der Arbeitsagentur Bad Kreuznach.

Die „jobzzone" bietet ein multimediales Angebot: ein aufwendig hergestelltes Magazin, eine Website und mobile Anwendungen. Schüler und Schülerinnen erhalten Informationen zu den wichtigsten Ausbildungsberufen der Region, Tipps für die Bewerbung sowie Neuigkeiten rund um Unternehmen und Jobs. Das Magazin erhalten die Schüler und Schülerinnen vor ihrem Abschlussjahr kostenlos.

Vor allem lohnt es sich für Unternehmen, die nach Auszubildenden suchen, ein Unternehmensprofil in der „jobzzone" zu veröffentlichen. Auf der Website haben Schüler und Schülerinnen dann die Möglichkeit, nach konkreten Berufen und Unternehmen zu suchen oder einfach in einer Branche zu stöbern und neue Berufe zu entdecken.

Auch die GEWOBAU präsentiert sich als Arbeitgeber in der „jobzzone". Denn wir sind ebenfalls Ausbildungsbetrieb und suchen zukünftige Immobilienkaufmänner und -frauen, die im gemeinnützigen Wohnungsbau arbeiten möchten. Wer sich erst einmal über diesen Ausbildungsberuf informieren will, der kann auch zunächst ein Praktikum absolvieren oder am Boys beziehungsweise Girls Day in unserem Unternehmen teilnehmen.

Unsere derzeitigen Auszubildenden Lea-Marie Schnurr und Lara Bachmann sind begeistert: „Uns macht die Arbeit im Team großen Spaß. Es ist spannend, unsere Kunden vom Wohnungsantrag bis zum Einzug zu begleiten. Wir setzen uns auch für Menschen mit Migrationshintergrund oder Behinderung ein."

Beginn des zweiten Bauabschnitts „In den Weingärten"

Willkommen in der Gartenstadt!

Zwischen Dürerstraße und Johannes-Kaup-Straße im Südosten der Stadt entsteht auf einem Plateau eine neue Wohnlage, die wir städtebaulich als „Gartenstadt in Bad Kreuznach" konzipiert haben. Richtig gelesen, städtebaulich. Denn es geht uns nicht allein ums Bauen, sondern auch ums Gestalten.

Im Auftrag der Stadt haben wir dafür gesorgt, dass im ehemaligen Weinberg „In den Weingärten" mehr als 300 Grundstücke entstehen, mit viel Grün und Ausgleichsflächen im direkten Wohnumfeld. Der Spatenstich für den zweiten Bauabschnitt erfolgte im Juni. 2018 sollen die ersten Bewohner in die Gartenstadt einziehen. Vor allem junge Familien mit Arbeitsplätzen in Rhein-Main werden sich hier den Traum von bezahlbarem Wohnraum in zentrumsnaher Stadtnähe erfüllen können – mit Anschluss an Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten in wenigen Gehminuten.

So werden die geplanten Grundstücke angelegt.

Große Freude beim Spatenstich: Jetzt geht es los!

Was wir bisher erreicht haben

2002 kaufte die GEWOBAU das Gebiet von der Stadt. Eine Herausforderung, wie sich herausstellte, lag doch der Fokus der städtebaulichen Entwicklung zunächst auf den Konversionsflächen. Das hat uns jedoch nicht davon abgehalten, auch an ein realisierbares Wohngebiet jenseits der Konversionsgebiete zu glauben. Und die Zahlen der Bevölkerungsentwicklung geben uns recht: Die Stadt hat die 51.000 Einwohner-Marke geknackt und nähert sich den 52.000; die Nachfrage nach – bezahlbarem – Wohnraum ist ungebremst riesig. 2014 bekamen wir von der Stadt den Auftrag, dieses Gebiet zu erschließen.

Der Bauabschnitt „In den Weingärten I" im Bereich der Franz-Eichenauer-, Johannes-Kaup- und Robert-Touzet-Straße ist bereits fertiggestellt. Er besteht zum größten Teil aus Einzel- und einigen Doppelhäusern. Seit Mitte Juni ist auch die Teilumlegung des zweiten Bauabschnitts rechtskräftig. Für Bauherren und Investoren bedeutet dies Planungssicherheit.

Karl-Heinz Seeger (links, Geschäftsführer der GEWOBAU) betrachtet mit Christian Kossmann (GEWOBAU) stolz das größte zusammenhängende Baugebiet in Bad Kreuznach.

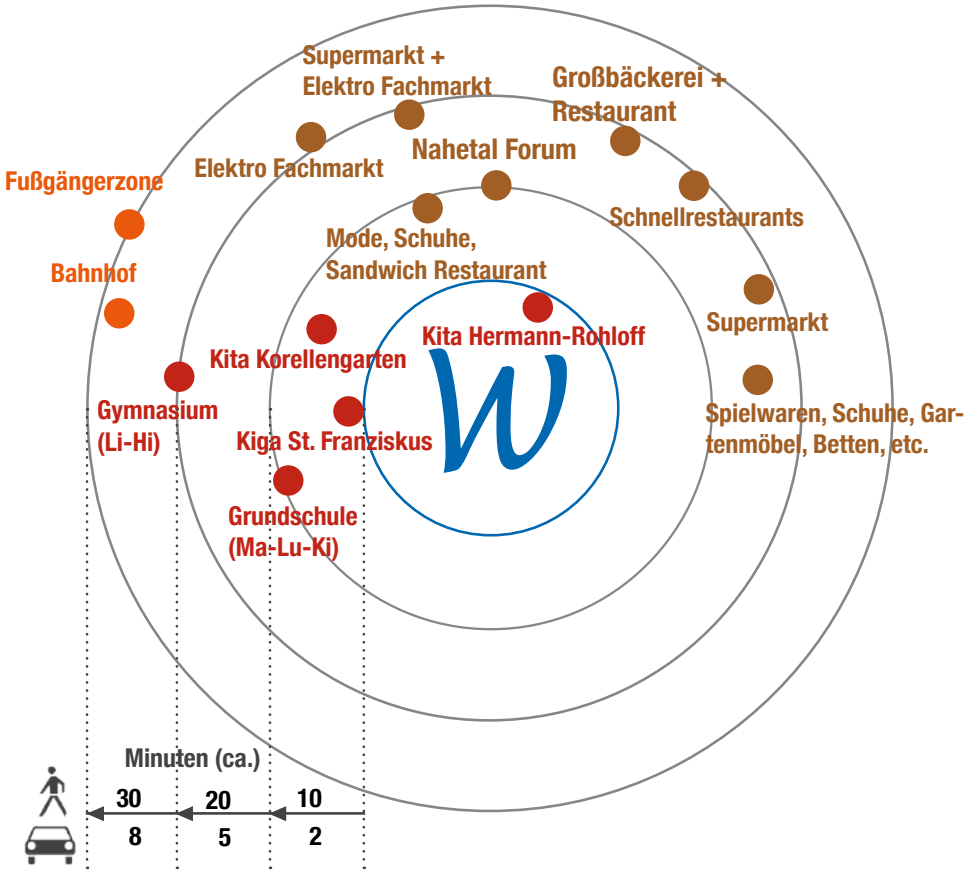
Was heißt eigentlich „Gartenstadt"?

Wir wollten dieses Mal den Beweis antreten, dass Baugebiete Ausgleichsflächen für bebautes Areal nicht außerhalb, sondern auch innerhalb ihrer Lagen anlegen können. Zentral, attraktiv und grün Wohnen, das ist unser Anspruch. Das bedeutet, dass rund 40 Prozent der Ausgleichsflächen innerhalb des zweiten Bauabschnitts liegen.

„Gartenstadt" bedeutet aber auch, dass die Grundstücke so angelegt sind, dass der weite Blick ins Naheland und den Rheingau trotz Bebauung erhalten bleiben wird. Die sanft ansteigende Plateau-Lage und der Zuschnitt der Grundstücke ermöglichen uns dies.

Das hat auch unseren bewährten Kooperationspartner und Investor, die Frankfurter Immobilienentwicklungsgesellschaft bpd, überzeugt. Bpd wird 60 Gebäude realisieren und zwölf Häuser für ISB-förderbegünstigte Personen preisgünstig anbieten. Von den rund 225 Grundstücken vermarktet die GEWOBAU direkt 175 Einheiten. Die restlichen 50 Grundstücke werden von privater Hand veräußert. Die Grundstücke haben Größen von 300 bis 1022 Quadratmeter und eignen sich somit für Einzel-, Reihen- oder Doppelhäuser.

Was wir noch erreichen wollen
Der Süden der Stadt zeichnet sich durch eine sehr gute Infrastruktur aus. Kindergärten, Grundschulen, Supermärkte und ein Nahversorgungszentrum mit Ärzten und Apotheke liegen fußläufig in der Nähe, sind aber auch mit Auto gut zu erreichen. Um die Situation für Autofahrer noch zu verbessern, ist der Anschluss des Baugebiets „In den Weingärten II" über die Dürerstraße erforderlich. Auch ÖPNV und Radverkehr sind dann bestmöglich angeschlossen. Für Pendler, die sich beruflich nach Rhein-Main orientieren, ist das Wohnen im Süden der Stadt ideal. Schon jetzt ist der Anschluss an den Autobahnzubringer (B428 und B41) hervorragend ausgebaut. Mainz und Wiesbaden sind innerhalb von 40 Minuten erreichbar, Frankfurt in einer knappen Stunde.



Zu Fuß oder mit dem Auto: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kitas und Schulen – alles in unmittelbarer Nähe zum Wohngebiet.

Wo jetzt noch geladene Gäste und Anwohner den Spatenstich feiern, entstehen schon bald die ersten Häuser.

Spatenstich mit Nachbarn und Gästen

Zum Spatenstich für den zweiten Bauabschnitt kamen zahlreiche Gäste. Aus Politik und Wirtschaft, aber auch, was uns besonders freut, einige Nachbarn, die im Nachbargebiet „In den Weingärten I" bereits im Grünen wohnen. Mit „In den Weingärten II" wird das größte zusammenhängende Baugebiet der Stadt entstehen, mit einem wunderschönen Panoramablick in alle vier Himmelsrichtungen. Nicht nur unsere Aufsichtsratsvorsitzende, Oberbürgermeisterin Dr. Heike Kaster-Meurer, ist überzeugt: „Dieses Wohngebiet wird sehr schön werden!"

Bei Interesse und für weitere Informationen wenden Sie sich an:
Herrn Karl-Heinz Seeger
Telefon 0671/84184-0
E-Mail: kh.seeger@gewobau.net
Oder schauen Sie auf unserer Internetseite unter dem Punkt Grundstücke vorbei: **www.gewobau.net**

Dezentrales Trainingswohnen der Rheinhessen-Fachklinik

Gut betreut zurück in die eigenen vier Wände

„Verhandeln statt Behandeln" – so lautet das Motto des dezentralen Trainingswohnens. Im Musikerviertel haben wir mit der Rheinhessen-Fachklinik Alzey vor einem Jahr ein Projekt gestartet, das psychisch erkrankte Menschen nach der stationären Behandlung wieder in den Alltag integriert. Dafür stellte die GEWOBAU der Rheinhessen-Fachklinik Alzey in der Schubertstraße 24 Wohneinheiten zur Verfügung, als Zwischenschritt zur Wiedereingliederung in die Gesellschaft. Der Ansatz zeigt guten Erfolg: Jetzt kommen zehn weitere Wohneinheiten für Trainingswohnen hinzu. Betreut werden die Bewohner vom IBW (Intensiv Betreutes Wohnen), das sich in unmittelbarer Nachbarschaft befindet.

Zehn Plätze sind für das dezentrale Trainingswohnen vorgesehen. Die psychiatrischen und heilpädagogischen Heime Alzey haben dazu Wohnungen bei der GEWOBAU angemietet. Die Bewohner leben dort in Einzelappartements oder in Zweier- und Dreier-Wohngemeinschaften. Die Wohnungen eignen sich für Menschen, die an der Schwelle zum selbstständigen Wohnen mit ambulanter Unterstützung stehen. Die Räumlichkeiten des Intensiv Betreuten Wohnens (IBW) befinden sich in der Nachbarschaft und sind für die Bewohner die erste Anlaufstelle bei Problemen.

Die Wohnungen sind mit eigenen Bädern, Küchen, Einzelzimmern für die Bewohner und bei Wohngemeinschaften zusätzlich mit einem gemeinsamen Wohnzimmer angelegt. Dies fördert die Integration der Bewohner von der „Kunstwelt" der Klinik zurück in ihre normalen Lebensumstände. Außerdem sind alle Wohnungen mit einem Telefon, einer Waschmaschine und Anschlüssen für TV und Internet ausgestattet. Wenn die Bewohner möchten, gehen sie in der Nähe einkaufen, zum Arzt oder fahren mit dem Bus in die Stadt. Der Freizeitgestaltung im Musikerviertel in Bad Kreuznach sind keine Grenzen gesetzt.

Unterstützung im Alltag

Mindestens viermal am Tag haben die Bewohner Kontakt zu den Mitarbeitern des IBW. Den Rest des Tages verbringen sie in ihrer Wohnung oder bei diversen Freizeitaktivitäten – je nach Lust und Laune. Für Notfälle sind die Mitarbeiter auch in der Zeit von 21:00 bis 6:45 Uhr telefonisch erreichbar. Grundsätzlich organisieren die Bewohner ihren Haushalt und die Gestaltung ihres Alltags selbstständig. Bei Bedarf erhalten sie von den Pflegekräften Unterstützung oder Anleitung. Jeder Bewohner erstellt zusammen mit seinen Betreuern einen individuellen Plan. Dabei ist wichtig, dass der Patient mitredet und selbst über seinen Alltag bestimmt – aber immer in Absprache mit den Mitarbeitern.

Die Betreuung der Bewohner erfolgt daher unter dem Motto „Verhandeln statt Behandeln". Im dezentralen Wohnen rückt die Behandlung in den Hintergrund. Denn diese ist grundsätzlich abgeschlossen, sobald die Menschen in das Trainingswohnen entlassen werden. Vielmehr erhalten die Bewohner die Chance, sich im Umfeld eines normalen Wohnviertels eigenständig zu organisieren. Vor allem stärkt diese Wohnform den Umgang mit anderen Menschen. Außerdem nehmen die Bewohner die Angebote des IBW wahr. Dort ist es möglich, gemeinsam Mahlzeiten zuzubereiten, Waschtrainings zu absolvieren oder an PC-Übungen teilzunehmen. Bei Problemen mit den Mitbewohnern hilft das IBW, diese zu lösen.

Menschen mit psychischen Erkrankungen haben im dezentralen Trainingswohnen die Chance, mit Hilfe des IBW ihr selbstbestimmtes Leben zurückzuerlangen – egal ob nach einer stationären Behandlung oder auch zur Unterstützung in der eigenen Wohnung.

In den vollausgestatteten Wohnungen haben die Bewohner die Chance, neu in den Alltag zu starten.

Vor einem Jahr eröffnete das IBW an der Schubertstraße 23-25 im Musikerviertel – dank der GEWOBAU.

Rückblick Bauen und Fördern

Bezahlbaren Wohnraum schaffen und erhalten

Unter dem Motto „Bauen und Fördern" trafen sich lokale Akteure der Stadt Bad Kreuznach zu einer Vortragsreihe in den Räumlichkeiten des PuK. Die Vorträge klärten die Anwesenden über Förderprogramme, zinsverbilligte Darlehen und die Anpassung an Mietstufen sowie kreative Beispiele aus der Praxis auf. Die Veranstaltung richtete sich vor allem an private Investoren, aber auch junge Familien und Bauwillige.

„Ich wünsche mir, dass es uns gelingt, das Interesse privater Investoren zu gewinnen und gemeinsam ein lebenswertes und bezahlbares Wohnumfeld für alle Bürger in Bad Kreuznach zu schaffen." Die Oberbürgermeisterin Dr. Heike Kaster-Meurer appellierte mit ihren Eröffnungsworten an die Anwesenden, sich gemeinsam für die Stadtentwicklung einzusetzen.

Besonders private Investoren erhielten auf der Veranstaltung Anreize, sich mithilfe von Fördermöglichkeiten an der Stadtentwicklung für bezahlbaren Wohnraum zu beteiligen. Denn Ziel ist es, mehr Wohnraum zu schaffen und den bestehenden Wohnraum zu erhalten. Der Stadt ist es besonders wichtig, diese Entwicklung in der Altstadt zu fördern, sodass die Mieten trotzdem bezahlbar bleiben. Die privaten Investoren erfuhren von Alexandra Wüst (ISB Rheinland-Pfalz), Andreas Peters (Sparkasse Rhein-Nahe) und Benedikt Blanz (Stadtverwaltung), welche Fördermittel ihnen mit welchen Bedingungen zur Verfügung stehen.

Alexandra Wüst erklärte, dass Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen schwieriger bezahlbare Wohnungen finden. Die ISB fördert daher Investitionen im sozialen Mietwohnungsbau in der Stadt Bad Kreuznach.

Ein Praxisbeispiel stellte Karl-Heinz Seeger vor: der Ausbau von Dachgeschosswohnungen im Korellengarten. Für dieses Projekt nahm die GEWOBAU das „Sonderprogramm zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge und Asylbegehrende" der ISB in Anspruch. Mit diesem Finanzierungsmittel schuf die GEWOBAU in kürzester Zeit insgesamt 21 Dachgeschosswohnungen. Die Wohnungen richten sich an Familien sowie junge Ehepaare. Für eine gute soziale Grundlage im Quartier sorgten die Kooperationen der GEWOBAU mit dem Stadtteilverein, Sozialamt, IB, VHS und Ausländerpfarramt.

Benedikt Blanz verwies auf die speziellen Töpfe der Städtebauförderung der Programme „Aktive Stadt", „Soziale Stadt" und „Stadtumbau West". Bei diesen ist in der Regel mit Zuschüssen von 50.000 Euro zu rechnen.

Auch die Sparkasse engagiert sich in zahlreichen Projekten und erschließt neue Wohn- und Gewerbegebiete in ihrem Geschäftsgebiet. Ebenso beteiligt sie sich an der Sanierung historischer, alter Ortskerne und Stadtteile.

Nach den Vorträgen war noch lange nicht Schluss: Das Thema „Bauen und Fördern" sorgte im Ausstellungsraum des Puppentheaters für Gesprächsstoff. Auf diese Weise trugen alle Beteiligten dazu bei, das lokale Bündnis der Wohnungswirtschaft für bezahlbaren Wohnraum zu stärken. „Der Austausch werde weiterhin ermöglicht", bekräftigte Dr. Heike Kaster-Meurer. „Denn bezahlbarer Wohnraum bleibe auch in Zukunft ein wichtiges Thema."

Unverbindliche Illustration

Fachwerk der modernen Art

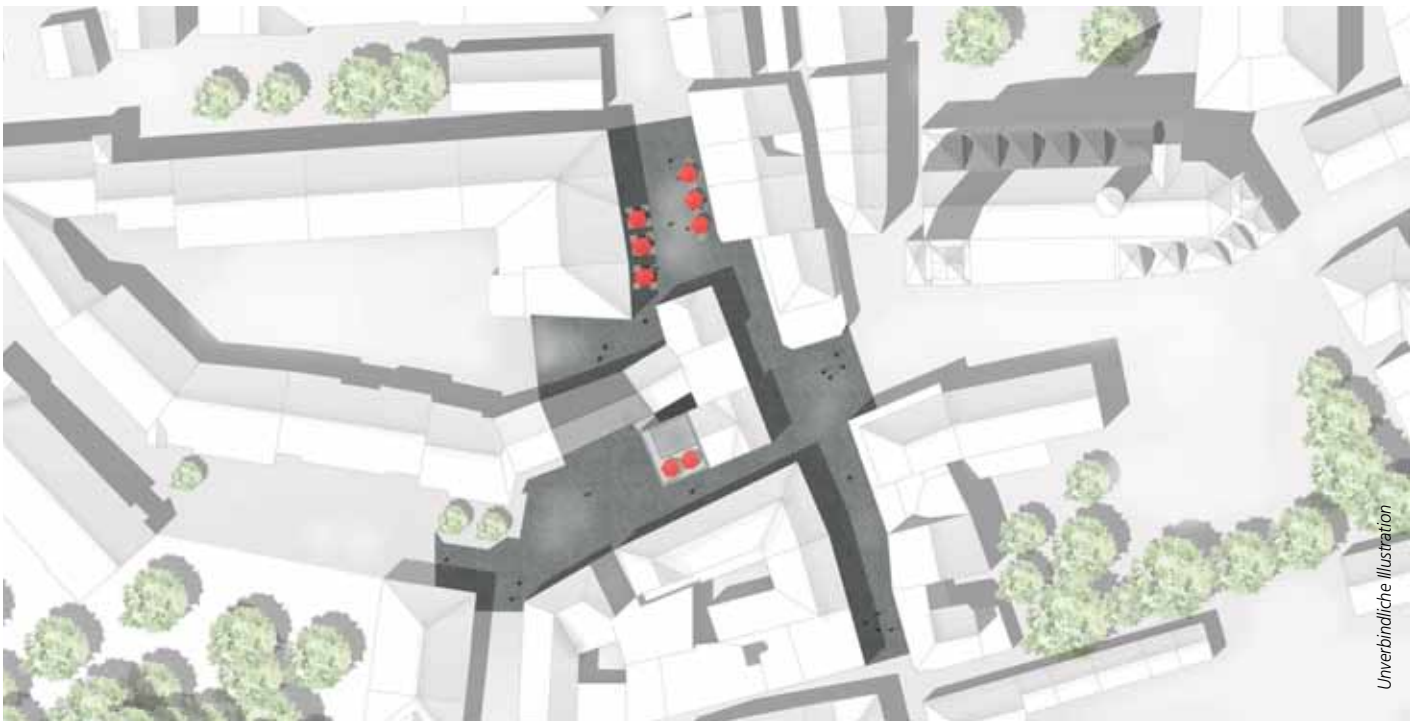
Derzeit läuft die Planung für das Bauprojekt in der Gerbergasse 2 und 2a auf Hochtouren. Unter dem Fachwerk 4.0 wird die Baulücke im Rahmen eines innovativen Projektes erschlossen.

Kern unserer Idee ist das Bauen in modularer Technik. Vorgefertigte Module, also Fertigbauteile, ermöglichen es uns, trotz der engen Gassen möglichst zügig zu bauen. So bleiben Anwohner vom Baulärm und einer Dauerbaustelle vor ihrer Türe weitgehend verschont. Auch Parkplätze werden so nicht länger als nötig als Abstellfläche zweckentfremdet. Alles, was wir vorbauen können, bauen wir vor. Die Module erhalten dann nur vor Ort ihren Platz.

Diese Module sind aber nicht einfach quadratisch, praktisch, gut. Ihr Charme besteht in der Neuinterpretation des im historischen Stadtkern üblichen Fachwerks. Damit gliedern wir uns einerseits an die bestehende Bebauung an, schaffen andererseits aber modernen Wohnraum, der sich unaufdringlich und zeitlos chic ins Stadtbild einfügt. Eine Pionierarbeit, die richtungsweisend für unsere zukünftigen Projekte sein wird und auf die wir stolz sein dürfen!

Der kleine Brückenschlag

Wichtig ist uns, dass die umliegenden Gebäude mit dem Neubau ihren Charme und Charakter behalten. Damit sich der Neubau nahtlos in die historische Altstadt einfügt, werden wir das Gebäude in seiner Fassade und Architektur an die umliegenden Häuser anpassen.


Unverbindliche Illustration

Aber wie lässt es sich bauen, wo so wenig Platz ist? Die Lösung ist eine Brücke. Wir bauen an unser dreigeschossiges Gebäude eine Brücke an. Und schlagen damit im wahrsten Sinne eine Brücke zum Zwingel in den Schlosspark. Der Straßendurchgang bleibt damit erhalten. Auch eine unauffällige Mülltonnen-Lösung haben wir parat, es wird Parkplätze und einen kleinen Pocket-Park geben.

So bekommt Bad Kreuznachs urigster Stadtteil auch mehr Aufenthaltsqualität. Ein kleiner Brückenschlag vor dem großen in Richtung Kornmarkt, sozusagen. Und vielleicht ein städtebauliches Initial für weitere Bauherren in der Altstadt, das wünschen wir uns.

Ein Beispiel, wie die Wohnungen angelegt werden können.

So könnte die Fassade der Gerbergasse 2/2a aussehen: moderne Glasfront mit Holzelementen.

Was passiert noch in der Gerbergasse?

Der veraltete und verwachsene Spielplatz an der Gerbergasse erhält eine neue Gestaltung. Die Spielgeräte und Möbel müssen sowieso ausgetauscht werden. Ein neues Konzept und eine frische Gestaltung steigern die Aufenthaltsqualität des „Pocket Parks". Ziel ist es außerdem, zwölf neue Parkflächen zu schaffen und diese klar von den Aufenthaltsbereichen zu trennen.

Der Eingangsbereich des Parks wird an den Zugang zur Zwingelbrücke gelegt. Somit besteht eine Verbindung zum angrenzenden Schlosspark. Ein offener und lichtdurchfluteter Aufenthaltsbereich entsteht.

Energetische Sanierung muss bezahlbar bleiben

Die energetische Sanierung von Altbauten stellt eine besondere Herausforderung dar. Herr Seeger hielt dazu einen Vortrag bei der FDP und stellte fest, dass bezahlbarer Wohnraum trotz energetischer Sanierung möglich sein muss.

„Die Bundesregierung hat der Immobilienbranche ambitionierte Ziele für die Energiewende vorgegeben", so stieg Karl-Heinz Seeger in das Thema zur energetischen Sanierung bei der FDP ein. Deutschland solle bis 2050 einen klimaneutralen Gebäudebestand erzielen. Das bedeutet die schrittweise Abkehr von Heizsystemen mit Erdgas und Erdöl. Allerdings dürfen die Klimaschutzziele nicht im Widerspruch zum Wunsch nach bezahlbarem Wohnraum stehen, wie Seeger betonte. Die eingesparte Energie muss sich bezahlt machen.

Baukosten bei Neubauten massiv gestiegen

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BSSR) gründete zur Untersuchung der steigenden Baukosten eine Baukostensenkungskommission (BSK). Die BSK stellte in Zusammenarbeit mit der InWIS fest, dass überwiegend die Kosten für den Ausbau der Neubauten gestiegen sind – aufgrund von Veränderungen in der Menge und der Qualität. Der Ausbau nimmt einen Anteil von 54,6 Prozent der Gesamtbaukosten ein. Durch zusätzlich notwendige Gutachten und Prüfungen steigen auch die Baunebenkosten. Außerdem entdeckte die BSK mit Blick auf die Energieeffizienzstandards der Neubauhäuser: Je weniger Energie das Haus benötigt, desto stärker steigen die Kosten. Allerdings ist es auch nicht ratsam, bei einem Neubau nur die nötigsten Anforderungen der EnEV als Ziel zu sehen. Dadurch könnte ein solcher Neubau in wenigen Jahren schon nicht mehr den Anforderungen entsprechen. Die Richtlinien sollten den Fokus darauf legen, Energiebedarf und -verbrauch zu senken und an der CO_2-Reduzierung auszurichten.

Sanierung als besondere Herausforderung

Je höher der gewählte Energiestandard bei einer Sanierung ist, desto schwieriger lassen sich die Warmmieten auf einem gleichbleibenden Niveau halten. Die Lösung: eine Kombination aus einer guten Wärmedämmung, Heizsystemen mit geringem Verbrauch und energiesparenden Nutzern. Dazu untersucht der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen Maßnahmen und ihre Wirksamkeit in Mehrfamilienhäusern. Unter anderem untersucht das Projekt, auf welche Weise Smart-Home-Systeme das Energiesparen unterstützen. Ein Teil der ausgewählten Wohnungen ist mit einem Lüftungsassistenten in Form einer App ausgestattet. Er misst die Luftfeuchtigkeit in den Räumen. Die App fordert die Nutzer auf, wenn sie wieder lüften müssen, um die Gefahr von Schimmelbildung zu reduzieren. Ebenso werden verschiedene Thermostatventile auf ihre Nutzerfreundlichkeit und Wirksamkeit getestet.

In mehreren Situationen zeigte sich: Anscheinend motiviert es Mieter, wenn sie Informationen zum eigenen Energieverbrauch erhalten, sich energiesparender zu verhalten.

Jedes Haus erhält während der Sanierung sein individuelles Farbkonzept.

Frische Farben und neue Dämmung

Energetische Sanierung ist auch für unseren Wohnungsbestand ein wichtiges Thema. Derzeit sanieren wir Häuser in der Schubertstraße, Schumannstraße und der Richard-Wagner-Straße.

In der Schubertstraße 18 und 20 sowie in der Schumannstraße 33 und 35 erhalten insgesamt 24 Wohneinheiten neue Fenster und Heizungen. Das ist notwendig, um die alten Gebäude energieeffizient aufzurüsten. Um den Energieverlust grundlegend zu minimieren, erhalten die genannten Häuser auch eine neue Wärmedämmung. Optisch tut sich auch etwas: Wir erneuern die Balkone und passen die Häuser an das Farbkonzept angrenzender Gebäude an. Aber keines sieht wie das andere aus. Jedes Haus erhält seinen individuellen Farbanstrich.

Das gilt auch für die Häuser in der Richard-Wagner-Straße 57 bis 65. Auch diese Gebäude erhalten einen frischen, individuellen Anstrich. Insgesamt sanieren wir hier nacheinander fünf Häuser mit insgesamt 96 Wohneinheiten. Der Anfang beim ersten Haus ist gemacht: Fenster und Türen sind bereits ausgetauscht. Das zweite Haus erhält seine noch in diesem Jahr. Zusätzlich erneuern wir die Dächer und statten sie mit neuer Dämmung aus – ebenso die Kellerdecken.

So soll das Haus in der Schubertstraße in Zukunft aussehen.

Bei interkulturellen Wochen soll es nicht bleiben

Haben Sie schon einmal mit Menschen gesprochen, die in den vergangenen Jahren nach Deutschland geflohen sind? Waren Sie schon einmal in einer Moschee? Haben Sie schon einmal afrikanisches Essen probiert? Während der Interkulturellen Wochen vom 8. September bis zum 3. Oktober haben Sie Gelegenheit dazu.

Viele Organisationen, Vereine und Gemeinden haben sich für die Gestaltung der Interkulturellen Wochen zu einer Arbeitsgemeinschaft zusammengeschlossen. Unter anderem beteiligt sich auch die GEWOBAU. Ich bin stolz, dass so viele Organisationen daran mitwirken und sich für ein friedliches Miteinander verschiedener Nationen, Kulturen und Religionen in Bad Kreuznach engagieren.

Die Interkulturellen Wochen sollen dabei vor allem eine Inspiration für den Alltag bieten. Sie sollen dazu animieren, in Fremden Nachbarn zu sehen und in Andersgläubigen Gleichgesinnte. Schließlich sind doch die allermeisten von uns – bei aller Unterschiedlichkeit – geeint in dem Bedürfnis, friedlich und konstruktiv miteinander umzugehen.

Ich lade Sie herzlich ein, die Angebote wahrzunehmen. Und ich wünsche mir, dass Interkulturelle Wochen bei uns zum Alltag werden.

Dr. Heike Kaster-Meurer
Oberbürgermeisterin der Stadt Bad Kreuznach
und Aufsichtsratsvorsitzende
der GEWOBAU

Veranstaltungstipps

Volksfest:
Interkulturelle Woche
8. September bis 3. Oktober
Bad Kreuznach und Umgebung

Buntes Programm mit vielen verschiedenen Veranstaltungen rund um das Thema interkultureller Austausch unter dem Motto „Vielfalt verbindet". www.interkulturellewoche.de

Ausstellung:
Baumesse Bad Kreuznach
20. bis 22. Oktober
Messegelände Pfingstwiese

Drei Tage lang beantworten Ihnen die Aussteller aus der Region Fragen rund ums Bauen und Wohnen.

Weihnachtsmarkt:
Nikolausmarkt
18. November bis 18. Dezember
Auf dem Eiermarkt

Im stimmungsvollen Ambiente und mit vielen Events rund um den Nikolausmarkt können Sie hier die Weihnachtszeit gemütlich einläuten.

Zukunftswerkstatt Shared Economy

Gemeinschaftsangebote sind gewünscht

Teilen, Tauschen und Leihen ist im Stadtteil Süd-Ost durchaus ein Thema – und ausbaufähig. Denn wenn die Angebote bekannt sind, dann werden sie sehr positiv angenommen. Dies ist das Ergebnis der Studie der Bergischen Universität Wuppertal und der Fachhochschule Erfurt. Im Rahmen eines Forschungsprojekts des Bundesforschungsministeriums verschickten wir 1000 Fragebögen an unsere Mieter im Stadtteil Süd-Ost. Die Ergebnisse helfen uns, die Angebote für Begegnungsmöglichkeiten und den Kontakt zu Nachbarn weiter auszubauen. Unsere Aufgabe haben wir erkannt: Wir werden mehr dafür werben!

Viele Mieter wünschen einen Grillplatz für Veranstalltungen wie zum Beispiel Nachbarschaftsfeste.

Insgesamt 129 Mieter antworteten auf unsere Fragebögen. Das ist eine übliche Rücklaufquote bei Mieterbefragungen. Zwar ist die Studie nicht repräsentativ und die GEWOBAU-Mieter stellen nur einen Teil der Bevölkerung im Stadtteil, dennoch zeigen die Ergebnisse ein deutliches Bild: Der Großteil nutzt die Angebote nicht, da sie zu unbekannt sind. Das ist ausbaufähig. Denn 47 Prozent der Befragten finden Gemeinschaftsaktionen in der Nachbarschaft wichtig.

Im Rahmen des Workshops „Zukunftswerkstatt Shared Economy" werteten die Teilnehmer und Teilnehmerinnen die Studie aus und sammelten Vorschläge für neue Angebote. Im angrenzenden Bürgerpark sind ein Bürgerfest, Grillplatz und Flohmärkte gewünscht. Toiletten stehen auf dem Erich-Heckel-Spielplatz auf der Wunschliste ganz oben. Für das Begegnungszentrum wünschen sich die Anwohner Sportangebote für Senioren, gemeinsames Kochen oder eine Ehrenamtsbörse zum Beispiel für Leih-Omis.

Wie kommunizieren wir?
Informationen zu dem Angebot erhalten die Mieter derzeit über die Presse oder Verwandte. Daher überlegten auch die Workshop-Teilnehmer, wie die Angebote besser kommuniziert werden. Aushänge und mehr Werbung durch den Stadtteilverein sind mögliche Lösungen, um die Angebote öffentlich zu kommunizieren. Beim diesjährigen Stadtteilfest klappte es anscheinend schon: Viele Anwohner besuchten das Nachbarschaftsfest, das zwei Jahre pausiert hatte.

Außerdem ist es das Ziel, die Jugend stärker einzubinden, denn sie ist ein wesentlicher Faktor zum Erfolg von „Teilen, Tauschen, Leihen im Quartier". Jedenfalls wiesen Angebote wie das Ostereiersuchen mit hoher Teilnehmerzahl auf ein großes Interesse hin. Da in dem Stadtteil auch viele wohnen, die keine GEWOBAU-Mieter sind, ist es auch das Ziel, Unterstützer für die Angebote zu finden. Ein gemeinsames Car-Sharing-Angebot zwischen Stadtwerken und GEWOBAU ist bereits in Planung.

Flexibel durch die Stadt: ein Car-Sharing-Angebot zwischen Stadtwerken und GEWOBAU ist bereits in Planung.

Auch Sportangebote für Senioren stehen auf der Wunschliste vieler Anwohner.

Thomas Orlean
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Kanzlei Kanzler · Kern · Kaiser
in Bad Kreuznach

Wie und wie oft darf ich feiern?

Die Grillsaison neigt sich dem Ende zu. Die letzten warmen Abende nutzen die meisten aber, um einen Schlussspurt einzulegen und ausgelassen zu feiern. „Da kann die Nachbarschaft ruhig ein Auge zudrücken", denkt sich so manch einer. Aber ist das wirklich so? Unser Mietrechtsspezialist Thomas Orlean klärt Sie auf, wie Sie feiern dürfen.

Auch wenn Sie nicht im gleichen Haus mit Ihren Nachbarn wohnen, nehmen diese Ihren Partylärm trotzdem wahr. Nehmen wir mal an: Wir gestehen jedem Nachbarn zu, einmal im Monat eine Party zu feiern. Im Extremfall bedeutet dies jede Nacht eine Feier. Dann gibt es aber da einen Nachbarn, der am nächsten Tag arbeiten muss. Und dort ein Kleinkind, das nicht einschlafen kann. Unter Abwägung der vielfältigen Interessen Ihrer Nachbarn fällt das Ergebnis für Feierlustige vernichtend aus.

Kein Recht, bis spät in die Nacht zu feiern

Die gesetzliche Nachtruhe gilt zwischen 22:00 und 6:00 Uhr. In dieser Zeit herrscht Zimmerlautstärke, sodass der Lärm die Nachbarn nicht beeinträchtigt. Selbst wenn Sie nur einmal im Jahr feiern. Es reicht nicht, die Musik ein wenig leiser zu drehen oder die Gespräche zu dämpfen. Es kommt nämlich nicht darauf an, ob und inwiefern der Lärm vermindert wird, sondern ob und inwiefern Nachbarn noch Geräusche wahrnehmen. Auch die geringsten Geräusche wirken beim Einschlafen störend.

Zimmerlautstärke wörtlich nehmen

Innerhalb der Nachtruhe dürfen keine Geräusche die Nachbarwohnungen erreichen. Besonders in hellhörigen Gebäuden bedeutet dies, dass in unmittelbarer Nachbarschaft zu Schlaf- und Kinderzimmern nur noch unvermeidbare Wohngeräusche erlaubt sind. Eine Party ist aber meist keine Party, wenn sie solche Vorgaben erfüllt. Die Musik muss eine gewisse Lautstärke haben und jeder hat Spaß. In diesen Fällen ist es von Vorteil, wenn Sie sich gut mit Ihren Nachbarn verstehen. Ihre Nachbarn haben dann oft ein Nachsehen mit Ihnen.

Laden Sie Ihre Nachbarn ein

Informieren Sie Ihre Nachbarn rechtzeitig und persönlich über eine bevorstehende Party. Ein Aushang im Treppenhaus ist unpersönlich und sorgt eher für Unmut in der Nachbarschaft. Teilen Sie mit, dass es in die Nacht hinein etwas lauter sein wird. Selten beharren Nachbarn auf eine Nachtruhe ab 22:00 Uhr. Ein späterer Zeitpunkt ist oftmals ausreichend, wenn er absehbar ist. An Silvester enden die Feiern selten vor 24:00 Uhr, daher versichern Sie Ihren Nachbarn wenigstens ein Ende um 1:00 Uhr. Ein allseitiges Einvernehmen ist in diesem Fall wahrscheinlich möglich.

Bitte bedenken Sie immer, dass auf all dies kein Anspruch besteht. Sofern Ihr Nachbar nicht einverstanden ist, bleibt es bei der gesetzlichen Nachtruhe – selbst zu Weihnachten, Silvester und Geburtstag! Aber Ihre Nachbarn freuen sich bestimmt, wenn sie selbst eingeladen sind.

Neustart für das Stadtteilfest Süd-Ost

Der 1. KTC begeisterte die Zuschauer mit einer Artistikshow.

Nach einer zweijährigen Pause lud der Stadtteilverein Bad Kreuznach Süd-Ost e. V. unter der Schirmherrschaft von Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer wieder zum Stadtteilfest ein. Unter dem Motto „Sommer, Sonne, Stadtteilfest Süd-Ost 2017" ließ der neue Vorstand des Vereins das Nachbarschaftsfest wieder aufleben.

Am 12. August 2017 begaben sich trotz des stürmischen Wetters zahlreiche Besucher zum Gelände der „aktivoptik Service AG". Die Bewohner erwarteten ein vielseitiges Programm und leckeres Essen. BungeeRun, Street Soccer Court, Hüpfburg und eine Artistikshow sorgten für das Vergnügen aller Altersklassen. Die erste Vorsitzende, Dr. Claudia Eider, war zufrieden: „Das Wetter war zwar nicht sehr sommerlich, der guten Stimmung während des Festes hat dies jedoch nicht geschadet!". Auch die vielen Helfer und Unterstützer trugen zu dem gelungenen Fest bei.

Für das leibliche Wohl gab es Flammkuchen von Günter Meurer, erster stellvertretender Vorsitzender des Stadtteilvereins Süd-Ost.

Warum heißt es „durch die Lappen gehen"?

Die Beispiele lassen es schon ein wenig vermuten, die Redewendung kommt ursprünglich aus der Jägersprache. Bei Treibjagden wurden in früheren Zeiten Tücher und Stofffetzen zwischen den Bäumen aufgehängt, um Rehe und Wildschweine in die Falle zu treiben – die sogenannte „Lappen-Jagd".

Die scheuen Waldtiere wichen den im Wind flatternden Barrieren aus und rannten so in ihr Verderben. Wenn eine schlaue oder arg verzweifelte Kreatur dann doch mal den rettenden Weg zwischen den Stofftüchern hindurch fand, war sie den Jägern im wahrsten Sinne des Wortes „durch die Lappen gegangen". Eben genauso wie die Maus auf dem Dachboden.

Rätsel und Co.

Mitmachen und gewinnen

Wer diese Ausgabe aufmerksam durchgelesen hat, kann unsere fünf Rätselfragen sicher mit Leichtigkeit beantworten. Schreiben Sie die Antworten einfach in die dafür vorgesehenen Felder und bilden Sie aus den ausgewählten Buchstaben das Lösungswort. Unter allen Teilnehmern mit der richtigen Lösung verlosen wir drei Gutscheine für das Café und Bistro Puricelli in Bad Kreuznach.

[1] Wo schuf die GEWOBAU Dachgeschosswohnungen für geflüchtete Familien?

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14

[2] In welchem Stadtteil fand jetzt wieder ein Fest statt?

15 16 17 18 19 20

[3] Wo entsteht ein Poket-Park?

21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31

[4] Das dezentrale Trainingswohnen ist eine Konzept des…

32 33 34

[5] In welchem Monat soll die Kita-Süd voraussichtlich bezogen werden?

35 36 37

1 16 23 33 37 30

„Ostern" war das Lösungswort unseres letzten Rätsels. Unter allen Teilnehmern verlosten wir drei Frühstücksgutscheine für das Café Puricelli. Klaus Birkigt (Foto), Edeltraud Kühn und Marion Waschke freuten sich über ihren Gewinn. Wir gratulieren und wünschen guten Appetit!

Damit Ihre Teilnahme auch reibungslos klappt, schicken Sie bitte Ihre Lösung per Post an die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Bad Kreuznach mbH, Salinenstraße 78,
55543 Bad Kreuznach oder per E-Mail an: info@gewobau.net.

Der Rechtsweg und die Teilnahme von Mitarbeitern der GEWOBAU sind ausgeschlossen. Einsendeschluss ist der **30. Oktober 2017**. Viel Glück!

© California Walnut Commission

Griechische Pasta mit gebackenem Kürbis und Walnüssen

Zutaten für 4 Personen:

- 500 g Muskat-Kürbisfruchtfleisch (ohne Schale und Kerne)
- 1 EL Olivenöl
- 1 Knoblauchzehe
- 2 TL getrockneter Thymian
- 1/2 TL getrockneter Salbei
- 1/4-1/2 TL getrockneter, geschroteter Chili
- 1/2 TL Salz
- 50 g kalifornische Walnüsse
- 125 g griechische Pasta (Pasta in Reiskorn-Form)
- 30 g frisch geriebener Parmesan

Zubereitung:

1. Kürbis in ca. 1 cm große Würfel schneiden. Knoblauch pellen und fein hacken. Kürbis mit Olivenöl, Knoblauch, Kräutern, Chili und Salz mischen. Auf ein mit Backpapier ausgelegtes Backblech geben. Im vorgeheizten Backofen bei 220 Grad (Gas: Stufe 4-5, Umluft: 200 Grad) ca. 10-12 Minuten backen.

2. Walnüsse grob hacken. Kürbisfleisch wenden und die Walnüsse mit aufs Blech geben. Weitere 5-6 Minuten backen, bis der Kürbis weich ist und die Walnüsse leicht geröstet sind.

3. Pasta in Salzwasser nach Packungsanweisung kochen. Pasta abgießen.

4. Die heiße Pasta mit Kürbis und Walnüssen vermischen. Den Parmesan unterrühren und sofort servieren.

Senden Sie uns Ihr persönliches Lieblingsrezept – ob warme Hauptspeise oder Dessert, ob klassisch-pfälzisch oder exotisch. Die leckersten Rezepte veröffentlichen wir in den folgenden Ausgaben unserer Mieterzeitung.

Senden Sie das Rezept und evtl. Bilder am besten per E-Mail an n.schauer@gewobau.net oder per Post an die GEWOBAU, Salinenstraße 78, 55543 Bad Kreuznach. Unter allen Einsendern verlosen wir einen Überraschungspreis!

Tipp: Nach Belieben etwas frisch geriebene Zitronen- oder Limettenschale über die Pasta reiben. Das frische Zitrusaroma harmoniert vorzüglich mit dem Kürbisgeschmack.

Zubereitungszeit: ca. 30 Minuten

Hinweis: Kleinreparaturen

Seit dem 1. Januar 2010 vereinbaren wir in unseren Mietverträgen eine Kleinreparaturklausel. Dies umfasst Reparaturen an Teilen des Mietobjekts, die Sie als Mieter häufig und direkt benutzen (Wasserhähne, Steckdosen, Lichtschalter und ähnliches). Ausgeschlossen von dieser Klausel sind die Installationen selbst, beispielsweise verlegte Leitungen im Mauerwerk.

Die Kosten für eine Einzelreparatur tragen Sie bis 75 Euro selbst. Ab diesem Wert übernehmen wir die kompletten Kosten. Erreichen die Kosten Ihrer Kleinreparaturen innerhalb eines Jahres insgesamt einen Wert von 150 Euro, übernehmen wir ebenfalls die Kosten für alle weiteren anfallenden Instandhaltungen. Sobald Sie eine notwendige Kleinreparatur feststellen, melden Sie uns dies bitte, damit wir den Mangel umgehend beheben. Wir überwachen die Kosten und verlangen gegebenenfalls eine Erstattung von Ihnen.

Kita im Pappelweg – Kinder, es geht voran!

Neue Baugebiete, neue Gebäude, neue Architektur: Nach den Prinzipien des US-amerikanischen Architekten Frank Lloyd Wright entsteht im Pappelweg gerade ein weiterer Kindergarten. Spatenstich war am 12. Dezember 2016. Im Mai 2018 könnte der Bau bezugsfertig sein. Wrights Idee der „organischen Bauweise" kommt besonders in der Auswahl von Materialien und Farben zum Tragen. Seine Prinzipien der „Einfachheit und Ruhe", „Die Farben der Natur" und „Die Natur der Materialien" wurden von uns in die Planung der Kita einbezogen. Nach und nach entsteht so ein liebenswertes Gebäude, das seinen jungen „Bewohnern", den Kindern im Süden Bad Kreuznachs, vor allem eines bescheren soll: ganz viel Freude.

Ansicht Südosten

Durch die besondere Klinker-Bauweise passen sich die einzelnen Baumodule im Sinne des Architekten Frank Lloyd Wright harmonisch in das Gelände ein. Im August erhielt der Bau seine Gebäudedecke und die Dachdichtungsarbeiten wurden begonnen. Anfang Oktober werden Fenster und Außentüren folgen.

Ansicht Nordwesten

In den Wintermonaten wird sich der Bau auf den Innenbereich konzentrieren: Fußböden werden gelegt, Elektro- und Sanitäranlagen installiert. Eine günstige Witterung vorausgesetzt, steht einem Einzug im Mai 2018 nichts mehr im Weg!

Ansicht Südwesten

Ansicht Nordosten

Unverbindliche Illustrationen

Bleiben Sie auf dem allerneuesten Stand!

Folgen Sie uns auf
www.facebook.com/gewobau