

Bauverein Gevelsberg eG



03 Neue Homepage

06 Sanierung Berge

08 Zukunft Ostlandweg

10 Zeitstrahl – 125 Jahre Bauverein Gevelsberg

Grüßwort



Liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser,

2023 ist ein besonderes Jahr für unsere Genossenschaft: Wir feiern unser 125-jähriges Jubiläum. Und feiern möchten wir natürlich mit Ihnen, unseren Mitgliedern. Denn Sie sind die Pfeiler unserer Genossenschaft. Anfang Juni erhielten Sie eine persönliche Einladung zu unserem **Sommerfest am 08. Juli 2023, 12.00 – 17.00 Uhr, auf dem Veranstaltungsgelände „Ennepebogen/ Ennepark“ in Gevelsberg**. Bringen Sie Ihre Einladung zur Veranstaltung mit und tauschen diese gegen Wertmarken ein. Wir freuen uns auf einen schönen Tag mit Ihnen!

Nachdem zum 100-jährigen Bestehen im Jahr 1998 eine umfangreiche Chronik erschien, widmen wir uns in dieser Zeitung den letzten 25 Jahren (Seiten 10-15).

Was gibt es noch Neues?

Gartenpflege wurde neu aufgeteilt

Die Firma Ecoverde hat ihren Betrieb eingestellt. Es mussten Alternativen gefunden und die Gartenpflege neu aufgeteilt werden. Eine entsprechende Liste finden Sie auf der Seite 16.

Zukunft Ostlandweg

Mit der vorhandenen Bausubstanz unserer Häuser im Ostlandweg sind die Anforderungen an zukünftige Wohnformen und Objektstandards nicht mehr zu realisieren. Sie müssen daher abgerissen werden. Am 01. Februar 2023 fand eine Informationsveranstaltung für die Nutzer des Ostlandweges statt. Einzelheiten finden Sie auf den Seiten 8 - 9.

... und natürlich viele weitere Berichte über z. B. den Abschluss der Sanierungsmaßnahmen in Berge, die Änderung des Telekommunikationsgesetzes, die Wohngeldreform sowie die Bedeutung von Vorsorgevollmacht und Patientenverfügung.

Wir wünschen Ihnen und Ihren Familien einen schönen Sommer!

BLEIBEN SIE GESUND!

Herzliche Grüße

Der Vorstand der Bauverein Gevelsberg eG

Tim Leweringhaus

Volker Bremer

Hans-Georg Heller



IMPRESSUM

Diese Zeitung wird vom Bauverein Gevelsberg eG und der Gevelsberger Wohnungsbaugesellschaft mbH herausgegeben.

Die Verteilung erfolgt kostenlos an Mitglieder, Kunden, Interessenten, Firmen, Behörden usw.

Erscheinungsweise: nach Bedarf

Verantwortlich: Volker Bremer, Tim Leweringhaus
Redaktion: Claudia Vlasic

Am Ennepebogen 1
58285 Gevelsberg
Telefon (02332) 91 58 10
Telefax (02332) 91 58 49
info@bauverein-gevelsberg.de
www.bauverein-gevelsberg.de

Gestaltung und Druck:

Offsetdruck Dieckhoff
Dorfstraße 5
58455 Witten
Telefon (02302) 2 62 31
info@dieckhoff-druck.de

Das Magazin der Bauverein Gevelsberg eG wird auf Recyclingpapier aus 100% Altpapier aus verantwortungsvoll bewirtschafteten Wäldern gedruckt.

Neue Homepage

Jetzt moderner und übersichtlicher

Unsere Homepage ist ein sehr wichtiges Kommunikationsmittel zwischen uns und unseren Mitgliedern sowie Wohnungsinteressenten. Die bisherige war in die Jahre gekommen und nicht mehr zeitgemäß – sozusagen „Modernisierungsbedarf“. Und wer kennt sich am besten mit den modernen Medien und den Ansprüchen an diese aus? Die „jungen Leute“ – unser Nachwuchs. Wir haben das Projekt „Neugestaltung und Optimierung der Homepage“ also in die Hände unserer beiden angehenden Immobilienkauf-frauen Greta Kloss und Lea Böger gelegt.

Es wurde recherchiert, verglichen und sogar eine Gruppe von Mediendesign Studierenden befragt. Danach stand fest: Die Homepage muss durch eine zeitgemäße Gestaltung funktionaler werden.

Ab Juli 2023 wird sie online sein und folgende Änderungen/Vorzüge zeichnen sie aus:

- Ein modernes und minimalistisches Design erleichtert die Navigation und schafft einen übersichtlicheren Aufbau. So können beispielsweise Vorlagen für Kündigungen und die Rattentabelle für unsere Mitglieder leichter gefunden werden.
- Neu ist ein Fragebogen für Wohnungsinteressenten, der mit persönlichen Angaben und insbesondere mit Suchkriterien versehen werden kann.
- Die neue Rubrik „Siedlungsporträts“ bietet einen Überblick über alle Wohnhäuser nach Stadtteilen sortiert.
- Unter „Aktuelles“ finden Sie Neuigkeiten bzw. aktuelle Informationen.
- Die Rubrik „Zahlen und Fakten“ wurde neu aufbereitet und ist nun als gestalterisches Mittel auf der Startseite zu finden.

Wir sind sicher, dass Ihnen die neue Homepage viele Ihrer Fragen bereits vor dem ersten Kontakt beantworten und hilfreiche Informationen liefern kann. Selbstverständlich finden Sie auch alle Ansprechpartner (m/w/d) mit den entsprechenden Durchwahlen.

Schauen Sie einfach mal rein!

Über Ihr Feedback würden wir uns freuen.

Genossenschaftliche Praxis

Aus den Prinzipien, Aufgaben und Zielen unserer Genossenschaft ergeben sich im Wesentlichen folgende Erkennungsmerkmale für die tägliche Praxis:

- Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen**
Aus der satzungsgemäßen Aufgabe der Genossenschaft ergibt sich insbesondere auch die Verpflichtung, für die langfristige Erhaltung der Wohnungseinheiten durch Instandhaltungsmaßnahmen, aber auch zeitgemäße Inpassung der Ausstattung durch Modernisierungs-Sorgen zu sorgen, um den sich ändernden Bedürfnissen unserer Mitglieder zu folgen.
- Kostenmietprinzip**
Die Höhe der Nutzunggebühr ist durch die satzungsgemäße Aufgabe einer sozial verantwortlichen Wohnraumversorgung für unsere Mitglieder geprägt. Sie basiert grundsätzlich auf dem eigenen Kostenmietprinzip. Dies bedeutet, dass die Nutzungsgemeinschaft gerade die Höhe anreicht, die zur Deckung der laufenden Aufwendungen gemäß der einschlägigen wohnungs-wirtschaftlichen Kalkulationen notwendig ist. Sie liegt daher in dem meisten Fällen deutlich unter den üblichen Vergütungen wie sie sie aus dem örtlichen Mietpreissegment ermittelt werden kann.
- Dividende**
Das Mitglied ist automatisch auch Miteigentümer der Genossenschaft und erhält eine jährliche Dividende von ca. ...
- Dauermietungsverträge**
Mit unseren Mitgliedern werden Dauermietungsverträge abgeschlossen. Hierdurch besteht für die Genossenschaft praktisch keine Kündigungsmöglichkeit des ...
- Vergabe der Wohnungen**
Die Vergabe der Wohnungen erfolgt grundsätzlich nach der Dauer der Mitgliedschaft. Es ist dabei ...
- Mitgliedschaft in unserer Genossenschaft zwingende Voraussetzung**
Für den Abschluss eines Nutzungsvertrages ist die Mitgliedschaft in unserer Genossenschaft zwingende Voraussetzung. Der zu ...

FAQ

START | FAQ

- GENOSSENSCHAFTLICHE PRAKIS, INHALTSMAßNAHMEN UND MODERNISIERUNGEN**
Aus der satzungsgemäßen Aufgabe der Genossenschaft ergibt sich insbesondere auch die Verpflichtung, für die langfristige Erhaltung der Wohnungseinheiten durch Instandhaltungsmaßnahmen, aber auch zeitgemäße Inpassung der Ausstattung durch Modernisierungs-Sorgen zu sorgen, um den sich ändernden Bedürfnissen unserer Mitglieder zu folgen.
- FRAGENZUSAMMENFASSUNG GENOSSENSCHAFTLICHE PRAKIS, KOSTENMIETPRINZIP**
Die Höhe der Nutzunggebühr ist durch die satzungsgemäße Aufgabe einer sozial verantwortlichen Wohnraumversorgung für unsere Mitglieder geprägt. Sie basiert grundsätzlich auf dem eigenen Kostenmietprinzip. Dies bedeutet, dass die Nutzungsgemeinschaft gerade die Höhe anreicht, die zur Deckung der laufenden Aufwendungen gemäß der einschlägigen wohnungs-wirtschaftlichen Kalkulationen notwendig ist. Sie liegt daher in dem meisten Fällen deutlich unter den üblichen Vergütungen wie sie sie aus dem örtlichen Mietpreissegment ermittelt werden kann.
- FRAGENZUSAMMENFASSUNG GENOSSENSCHAFTLICHE PRAKIS, DIVIDENDE**
Das Mitglied ist automatisch auch Miteigentümer der Genossenschaft und erhält eine jährliche Dividende von ca. 2% bis 4% auf den Geschäfts- oder Pflichtanteil, die aus den wirtschaftlichen Erträgen der Genossenschaft bestehen wird.
- GENOSSENSCHAFTLICHE PRAKIS, DAUERMIETUNGSVERTRÄGE**
Mit unseren Mitgliedern werden Dauermietungsverträge abgeschlossen. Hierdurch besteht für die Genossenschaft praktisch keine Kündigungsmöglichkeit des ...
- GENOSSENSCHAFTLICHE PRAKIS, VERGABE DER WOHNUNGEN**
Die Vergabe der Wohnungen erfolgt grundsätzlich nach der Dauer der Mitgliedschaft. Es ist dabei ...
- GENOSSENSCHAFTLICHE PRAKIS, MITGLIEDERSCHAFT IN UNSERER GENOSSENSCHAFT ZWINGENDE VORAUSSETZUNG**
Für den Abschluss eines Nutzungsvertrages ist die Mitgliedschaft in unserer Genossenschaft zwingende Voraussetzung. Der zu ...

Aktuelles

- NEUE ÖFFNUNGSZEITEN**
Seit Lutzen haben wir unsere Geschäftsstelle wieder für Besucher geöffnet. Bitte beachten Sie unsere Öffnungszeiten allgemein für den „Eingang“ und die Sprechzeiten der „Angehörigen“ von Büchleinverkehr.
- STIEGENDEN ENERGIENPREISE**
Die Raumtemperatur sollte nicht so hoch sein, dass ein T-Shirt ausreicht, um sich anzuziehen. Normalerweise reichen 20 bis maximal 22 Grad Raumtemperatur aus.
- GLASFASERANSCHLUSS IN DEN WOHNUNGEN**
Bauverein schließt Beratungsvertrag mit der Telekom Zukünftig sollen alle unsere WohnungsmutzerInnen die Möglichkeit haben, zusätzlich – neben den bekannten analogen Diensten (Hörer, Festnetz) – die Vorteile der hochmodernen Glasfaserbreitband nutzen zu können. Hierfür haben wir Hilfe laut dieser Jahre mit der ...

Zahlen, Daten und Fakten

Gründungsjahr	Wohnungen	In Häusern	Garagen	Parkstellplätze
1898	1.803	262	550	34
Tiefgaragestellplätze	sonstige Einstellplätze	Ladengeschäfte	Bürogebäude	Verwaltungsgebäude
100	75	2	1	1
Werkstattgebäude	Mitgliederzahl	Bilanzsumme 2021	Mitarbeiterzahl	Pflichtanteil
1	2.988	53.385.851,44	23 1 3 Vorstand 1 2 Beiratsmitglieder	650 €



Der Bauverein-Kinder-Bonus

Wir fördern die Kinder in unserem Hausbestand

Mit dem Bauverein-Kinder-Bonus unterstützen wir seit dem 01. Januar 2022 Familien und Alleinerziehende mit Kindern in unserem Hausbestand zum Beispiel in Form eines Gutscheins zur Geburt und zum Eintritt in den Kindergarten, eines Zuschusses zur Anschaffung des ersten Schultornisters oder eines Tablets beim Wechsel zur weiterführenden Schule.

Der „Bauverein-Kinder-Bonus“ im Überblick:

Baby-Bonus

Zur Geburt ein Gutschein im Wert von 100,00 € für die Babyausstattung

Kindergarten-Bonus

Zum Eintritt in den Kindergarten ein Gutschein im Wert von 50,00 €

Ranzen-Bonus

Zur Einschulung 100,00 € Zuschuss zur Anschaffung des ersten Schultornisters

Tablet-Bonus

Beim Wechsel zur weiterführenden Schule 100,00 € Zuschuss zur Schulausstattung

Um in den Genuss des Bonus zu kommen, reichen Sie uns einfach per Post oder per Mail an info@bauverein-gevelsberg.de die entsprechenden Nachweise wie folgt herein:

- Geburtsurkunde für den Baby-Bonus
- Aufnahmebestätigung des Kindergartens für den Kindergarten-Bonus
- Bestätigung der Grundschule über die Einschulung sowie eine Rechnungskopie über den Kauf eines Tornisters für den Ranzen-Bonus
- Bestätigung der weiterführenden Schule über die Aufnahme sowie eine Rechnungskopie über den Kauf eines Laptops/ Tablets für den Tablet-Bonus

Hinweis:

Der Kinderbonus gilt für Geburten, Einschulungen etc. ab dem 01.01.2022. Eine Inanspruchnahme für Ereignisse davor ist leider nicht möglich. Den Kinder-Bonus erhalten nur Mitglieder, die in einer Genossenschaftswohnung der Bauverein Gevelsberg eG wohnen.

Auszeichnung durch den Kinderschutzbund

Genossenschaft erhält den Kinderfreundlichkeitspreis



Wir freuen uns über eine besondere Auszeichnung: Am 16. November 2022 überreichten Barbara und Gerhard Lützenbürger sowie Ariane Ibing vom Gevelsberger Kinderschutzbund unserem Vorstand den Kinderfreundlichkeitspreis in Form eines gläsernen Wanderpokals und einer Urkunde. Den Preis erhielten wir für unser langjähriges Engagement beim Ferienspaß, für bezahlbaren familienfreundlichen Wohnraum sowie für die Einführung des Kinder-Bonus.



Von links nach rechts: Volker Bremer, Tim Leweringhaus und Hans Georg Heller (Vorstand Bauverein), Barbara und Gerhard Lützenbürger sowie Ariane Ibing (Kinderschutzbund)

Foto: André Sicks

Fassaden- und Dachsanierung in Berge ist abgeschlossen



Im Herbst 2020 haben wir mit der umfangreichen Sanierungsmaßnahme an unseren Wohnhäusern Berchemallee 130 - 136 und Burbecker Straße 3, 5, 9 begonnen. Nun, zweieinhalb Jahre später, ist die Maßnahme - bis auf einige Restarbeiten im Bereich der Außenanlagen - abgeschlossen.

Im Rahmen der Sanierungsarbeiten wurden ca. 14.000 m² Fassadenfläche, ca. 2.700 m² Dachfläche und ca. 1.000 m Balkon- und Laubenganggeländer erneuert. Die Hauseingangstüren und Briefkastenanlagen wurden ausgetauscht und die Hauszuwegungen barrierearm ausgeführt. Die Außenanlagen, insbesondere die Müllstellplätze, sind neu angelegt und mit einer Hecke als Sichtschutz versehen worden.

An unserem Wohnhaus Burbecker Straße 9, dem bislang einzigen Wohnhaus ohne Aufzugsanlage in diesem Wohnquartier, wurde außen am Gebäude eine Aufzugsanlage angebaut.

Im Zuge der Sanierungsmaßnahme ist auch der Nachbarschaftstreff in neue Räumlichkeiten eingezogen. Im Innenhof der Wohnhäuser Berchemallee 130 - 136 wurde hierfür eigens ein „Pavillon“ in Holzbauweise errichtet.

Durch die Sanierungsmaßnahme wurde nicht nur das Wohnumfeld aufgewertet, auch wurde eine Verbesserung der Wohnqualität für unsere Nutzer geschaffen. Durch die Ausführung der Dach- und Fas-

sadendämmung wurden die Gebäude zusätzlich energetisch ertüchtigt.

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass uns bei der Durchführung der Sanierungsarbeiten unsere Nutzer viel Verständnis und Geduld entgegengebracht haben.

Wir hoffen, mit dieser Maßnahme auf Dauer ein gutes Wohnquartier für unsere Nutzer geschaffen zu haben.



Neue Wohngeldregeln seit 01. Januar 2023

Mit dem 1. Januar 2023 trat das neue „Wohngeld plus“ mit deutlich höheren Zuschüssen zur Miete und einem stark ausgeweiteten Empfängerkreis in Kraft. Die Zahl der anspruchsberechtigten Haushalte soll sich sogar verdreifachen, von 600.000 auf etwa 2 Millionen.

Damit bekommen Wohngeldbezieher nicht nur deutlich mehr Wohngeld als bisher, sondern viele haben erstmalig oder wieder Anspruch auf Wohngeld.

Die Höhe des Wohngeldes berechnet sich nach der Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder, der zu berücksichtigenden Miete des Wohnraums sowie dem Gesamteinkommen der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder. Die genaue Wohngeldhöhe wird von der Wohngeldstelle der Stadt Gevelsberg geprüft und festgelegt.

Sofern Sie sich nicht sicher sind, ob Sie **Anspruch auf Wohngeld** haben, besteht die Möglichkeit, dies mit **wenigen Angaben** im Internet auf der Seite des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen **unter www.bmwsb.bund.de/wohngeld-plus in Erfahrung zu bringen**. Hier kann mit Hilfe des Wohngeldrechners ohne großen Aufwand das voraussichtliche Wohngeld ermittelt werden.

Besteht ein Anspruch kann der **Wohngeldantrag** bei der Stadt Gevelsberg **in Papierform** abgeholt **oder** unter <https://www.gevelsberg.de> (oben rechts im Suchfeld einfach „Wohngeldantrag“ eingeben) auch **heruntergeladen** werden.

Gerne stellen wir Ihnen eine Mietbescheinigung mit den erforderlichen Angaben Ihrer Wohnung zur Verfügung, die Sie Ihrem Wohngeldantrag entsprechend beifügen und bei der Wohngeldstelle der Stadt Gevelsberg einreichen können. **Alternativ** kann das Wohngeld auch **komplett online** unter <https://www.wohngeldrechner.nrw.de> beantragt werden.

Zukunft Ostlandweg



**2024/2025: Erster Neubau*



Unsere Wohnsiedlung Ostlandweg wurde Anfang der 50er Jahre des letzten Jahrhunderts erbaut. Zu dieser Zeit herrschte aufgrund der Zerstörungen durch den 2.

Weltkrieg eine enorme Wohnungsnot. Der Bedarf an zu schaffendem Wohnraum wurde zu diesem Zeitpunkt auf 6,5 Millionen Wohnungen geschätzt. Die politischen Rahmen-

bedingungen für den Wohnungsneubau in der Bundesrepublik Deutschland mündeten dann in das I. (1950) und II. (1956) Wohnungsbaugesetz.

In diesem Zusammenhang ist auch die Neubaumaßnahme Ostlandweg in den Jahren 1952 bis 1954 zu sehen. Die Rahmenbedingungen waren bereits in der Baubeschreibung definiert: sehr schnell Wohnraum mit einfachen Mitteln zu schaffen. Der heutige Gebäudezustand ist die Folge dieser Bauweise.

Die eingehende Untersuchung des Gebäudebestandes ergab, dass das Quartier Ostlandweg aufgrund der schlechten Gebäudestruktur zwingend einer Neuplanung bedarf. Die Anforderungen an zukünftige Wohnformen und Objektstandards sind mit der vor-



Neues Quartier Ostlandweg

Grafische Darstellung: Bahl Architekten, Hagen

handenen Bausubstanz nicht mehr zu realisieren.

Am 01. Februar 2023 haben wir den Bewohnern des Quartiers Ostlandweg unsere Überlegungen und Planungen in einer Mieterinformationsveranstaltung vorgestellt.

Bei der Erstellung von Ersatzneubauten kommt uns hierbei die städtebauliche Situation am Ostlandweg zugute. Diese bietet uns aufgrund der großen Freiflächen die Möglichkeit, einen ersten Ersatzneubau ohne den Abriss eines Bestandsgebäudes zu erstellen. Zudem hat die Größe der Grundstücksfläche den Vorteil, mehr Wohnungen als derzeit vorhanden neu zu erstellen. Ein großer Gewinn für unsere wohnungssuchenden Mitglieder, da Baugrundstücke in Gevelsberg rar sind.

Im ersten Schritt beabsichtigen wir, auf der freien Grundstücksfläche im Süden des Hauses Ostlandweg 4, einen Neubau zu errichten. Nach Fertigstellung dieses Gebäudes sollen die ersten freigezogenen Gebäude entfernt und auf der Grundstücksfläche Ersatzneubauten errichtet werden. So werden fortlaufend abschnittsweise erst neue Wohnungen erstellt, bevor der Altbestand abgerissen wird. Zudem wird ein großes Augenmerk auf die Qualität des Wohnumfeldes gerichtet. Die aktuelle Stellplatzsituation wird durch die Neuanlage von Parkplätzen am Rande des Quartiers umfänglich verbessert.

Der Straßenbereich Ostlandweg soll verkehrsberuhigt ausgebildet werden und in einem Quartiersplatz münden. Die Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität auf

den Freiflächen ist ein wichtiges Ziel der Neustrukturierung dieses Wohnquartiers.

An allererster Stelle steht für die Genossenschaft, dass wir den derzeitigen Mietern das Gefühl und die Sicherheit geben, dass wir für alle Dinge, die in Zusammenhang mit dieser Maßnahme anstehen, unterstützend zur Seite stehen werden.

125



**Bauverein
Gevelsberg eG**

Dahle

Bauverein Gevelsberg eG



125 Jahre Bauverein Gevelsberg eG

Vor 125 Jahren – am 13. Mai 1898 – wurden im damaligen „Hotel zur Haufe“ in Gevelsberg die „Statuten“ (Satzung) unserer Genossenschaft festgestellt und dieser Tag als Gründungstag festgesetzt – so ist es nachzulesen in der umfangreichen Chronik unserer Genossenschaft. Diese wurde anlässlich unseres 100-jährigen Jubiläums im Jahre 1998 von Fritz Sauer verfasst und an alle Mitglieder verschickt.

Wer Interesse an dieser Chronik hat, kann sich gerne melden. Einige Exemplare haben wir noch im Archiv. In dieser Zeitung knüpfen wir an die Chronik an und widmen uns mit dem **beiliegenden Zeitstrahl den letzten 25 Jahren**. Interessant ist auch, dass unsere ersten und unsere neuesten Häuser in der Heideschulstraße unmittelbar nebeneinanderstehen – sozusagen ein „Zufallstreffer“.

1998

100-jähriges Jubiläum

- alle Mitglieder erhalten die Bauvereins-Chronik

Bürgertreff Berge in der Berchemallee 136 Rückblick:

- Zwei Wohnungen wurden zusammengefasst -> Bürgertreff Berge
- „Zwergengruppe“ zur Kinderbetreuung
- September 1991: Eröffnung des Kindergartens
- Erster Kindergarten in NRW in einem normalen Wohnhaus
- Zunächst auf 5 Jahre beschränkt, nochmal verlängert
- 1998: Umzug des Kindergartens in die Habichtstraße
- Wiederbelebung des Bürgertreffs



1999

Hochstraße 15 + 17

- 16 neue Wohnungen in 2 Häusern
- 4 Geschosse
- Jede Wohnung verfügt über einen Balkon
- Öffentlich gefördert
- Zentrale Lage
- 20 Stellplätze hinter dem Haus
- (zunächst in erster Linie für Mieter, die ihre Wohnung aufgrund der Südumgehungen verlassen mussten)



2001

Heideschulstraße 17+19 | Gevelsberger Wohnungsbaugesellschaft mbH

- Ehemaliger Heidesportplatz
- Zentrale Lage
- 15 Eigentumswohnungen
- Tiefgarage -> autofreie Wohnanlage
- Trapezförmige Dächer
- Abstellflächen für Kinderwagen und Fahrräder
- Wasch- und Trockenräume
- Kleine Haus- und Eigentümer-Gemeinschaften

Garagenhof Bredderkamp

30 neue Garagen zwischen Haus Nr. 9 und dem Fußballplatz



2004-2013

- Badmodernisierung in über 550 Bädern

2005

Heideschulstraße 13+15

- Ehemaliger Heidesportplatz
- Zentrale Lage
- 15 Mietwohnungen
- Tiefgarage -> autofreie Wohnanlage
- Ideal für Familien mit Kindern
- Zentral gelegen
- Energiesparend errichtet
- Funktionale Grundrisse
- Kleine Hausgemeinschaften
- Südwestbalkone
- Für einige Parteien Gartennutzung
- Hochwertige Isolierverglasung



2006

Heideschulstraße 7

- Unser erstes vollständig barrierefreies Haus
- 21 Wohnungen
- Treppenhaus und Laubgänge als Kommunikationsbereich (Absätze auf Treppen, Bänke)
- Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss mit Küchenzeile und behindertengerechtem WC
- Tiefgarage
- Hell und großzügig angelegte Wohnungen
- Schallschutzverglasung und schalldämpfende Lüftungen zur S-Bahn



2010-2011

Am Ennebogen 1 – neue Geschäftsstelle

- Rückblick: Artikel in der Mitgliederzeitung aus Juli 2009
- 3-geschossiger Neubau
- 900 qm Nutzfläche
- 11 Mitarbeiterbüros
- 2 Besprechungsräume
- 1 großer Sitzungsraum
- Sozialraum
- Empfangs- und Wartebereiche
- Nebenträume
- Separate Stellplatzanlage: 14 überdachte, 9 freie PKW-Stellplätze
- Zwei-Schalen Mauerwerk
- Sole-Wasser-Erdwärmepumpe für Heizung und Kühlung mittels Heiz-/Kühldecke mit intelligentem energie-sparenden Heiz- und Kühllastenausgleich
- Automatische Be- und Entlüftungsanlage
- Baubeginn der neuen Geschäftsstelle 2010 (Verzögerung der Baumaßnahmen aufgrund der maroden Ufermauer, Verschieben des Gebäudes um 8 Meter nach Norden, um Arbeiten an der Mauer oder statische Entlastung durch bauliche Maßnahmen zu vermeiden)
- Grundsteinlegung Ende 2010
- Klar strukturiertes Gebäude, Klassik, Tradition und Moderne
- Beton, Metall und Glas, klassische lebendige Ziegelfassade
- Offene Architektur mit viel Tageslicht
- Atmosphäre, die Teamarbeit und Kommunikation fördert
- Fertigstellung der Baumaßnahmen 2011; Umzug in die neue Geschäftsstelle



2016

Hauffer Straße 51+53

- 16 Wohnungen in 2 Häusern
- Modern
- Komfortabel
- Barrierearm
- 2 Vollgeschosse und ein Attikageschoss mit Dachterrassen
- Individuell nutzbare Gärten für die Erdgeschosswohnungen
- Gemeinschaftliche Tiefgarage



2018

Spielplatzneugestaltung Berge

- Neugestaltung und Aufwertung im Rahmen eines Landes- und Sonderförderungsprogramms
- Kinder und Anwohner beteiligen sich an der Umgestaltung

Neubau Aternstraße 23-27

- 3 giebelständige Genossenschaftshäuser mit 15 freifinanzierten Wohnungen
- Modern und barrierearm
- Gemeinsame Tiefgarage
- Geringe Geschossigkeit: 2 Vollgeschosse und ein Attikageschoss
- Haus Zuwegungen, Individual-Gärten der Erdgeschosswohnungen zwischen den Häusern
- Erdgeschosswohnungen mit eigener Terrasse und Individual-Gärten
- Attikageschoss-Wohnungen mit großzügiger Dachterrasse
- Großzügige Balkone nach Süden ausgerichtet
- Tiefgaragenstellplatz und Einzelkeller zu jeder Wohnung
- Wasch- und Trockenräume
- Aufzug in allen drei Häusern (endet bei den Attikageschoss-Wohnungen in der Wohnung)
- Spielplatz
- 5 Außenstellplätze für Besucher
- Fußbodenheizung und Warmwasserbereitung -> moderne und energiesparende Gasabsorptionswärmepumpe in Kombination mit einem Brennwertkessel, Beheizung zum Teil mit regenerativer Energie

Grundstückskauf Jeco

Oktober 2018 Erwerb einer 4000 m² großen Teilfläche am östlichen Rand des Jeco-Geländes an der Feldstraße



2021

Pavillon

- Rückbau des ehemaligen Nachbartschaftstreffs in der Berchemallee 136 zum Eingangsbereich
- Neubau eines Nachbartschaftstreffs in ökologisch nachhaltiger Holzbauteilweise
- Standort für weitere Dienstleistungen des Bauvereins -> Mitgliedersprechstunde



Einführung Rabatte für Genossenschaftsmitglieder

Seit August 2021 bekommen Mitglieder unserer Genossenschaft bei zurzeit 13 Gevelsberger Unternehmen verschiedene Rabatte bzw. Vergünstigungen gegen Vorlage der Mitgliedskarte.

Umstrukturierung der Gevelsberger Wohnungsbaugesellschaft mbH

2022

Hauffer Straße 48-52

- 24 öffentlich geförderte Wohnungen in 3 Häusern
- Tiefgaragenstellplatz für jede Wohnung
- Aufzug
- Familienfreundlich



Heideschulstraße 20+22

- 15 barrierefreie Wohnungen in 2 Häusern
- Aufzug
- Innovatives Energiekonzept
- Beheizung mittels einer Holz-Pellet-Heizung
- Extensive Begrünung der Dächer



1998-1999

Heizungsumstellung Berge

- Gas-Brennwert-Kessel ersetzen Nachtspeicher
- Umweltfreundlicher, komfortabler, kostengünstiger



2000

Neustraße 9

- Vollständige Renovierung
- Neues Dach, neue Fassade
- Kombithermen
- Neues Zimmer im Dachgeschoss



2001-2002

Im Bredderkamp

- Erweiterung des Gasleitungsnetzes -> Einbau von modernen Gaszentralheizungen mit Brennwerttechnik
- Verringern des Wärmebedarfs, Einsparen von Kohlendioxid
- Sanierung der Balkone und Fassaden (Wärmedämm-Verbundsystem)
- Anbau von Balkonen
- „Im Bredderkamp 6 + 6a“

2001-2008

- WDVS an über 80 Wohnhäusern

2006-2016

Erschließung und Vermarktung Sunderweg | Baurärgeschäft Gevelsberger Wohnungsbaugesellschaft mbH

- „Vielfalt in der Einheitlichkeit“
- Einzel-, Doppel-, Reihen- und Gartenhof-Häuser (57 Häuser)
- Viele Facetten aber einheitliche architektonische Sprache
- „Lebenstraum Sunderweg“
- ab 2010 Verkauf der unbebauten Grundstücke



Spielplatzneugestaltung Berge: Vorher - Nacher



2020

Berchemallee und Burbecker Straße

- Beginn der Fassaden- und Dachsanierungsmaßnahmen an unseren Wohnhäusern im Stadtteil Berge



Gevelsberger Wohnungsbaugesellschaft mbH

- Straßenausbaubau Sunderweg

2022

Einführung Bauverein-Kinder-Bonus

Seit Januar 2022 werden Familien und Alleinerziehende in unserem Hausbestand unterstützt beispielsweise mit einem Gutschein zum Eintritt in den Kindergarten.

Erstmalige Ehrung treuer Mitglieder:

ab 40 Jahren Mitgliedschaft (runde Jubiläen) Treffen mit langjährigen Mitgliedern im Hotel am Vogelsang

Kooperation mit Ambulante Dienste Volmarstein

Seit dem 01. August 2022 bietet unsere Genossenschaft ihren älteren Mitgliedern zur Förderung der Wohn- und Lebensqualität in Kooperation mit der Firma Ambulante Dienste Volmarstein gGmbH aus Wetter zusätzliche alltags-erleichternde und gesundheitsfördernde Dienstleistungen an.



2020-2023

Berchemallee und Burbecker Straße

- Umfangreiche Fassadensanierungen nach dem Orkantief Sabine
- Erneuerung der Dachflächen
- Betontechnische Ertüchtigung der auskragenden Betonplatten
- Erneuerung der Brüstungsge-länderkonstruktionen
- Augenmerk auf die qualitätsvolle Umgestaltung des Wohnumfeldes
- Umgestaltung der Hauseingänge und Hauszugänge
- Neuplanung des Außenbereiches -> Barrierefreiheit und Aufenthaltsqualität
- Standorte der Müllbehälter (in Verbindung mit Fahrradstellplätzen) neu angedacht
- Anbau eines Außenaufzugs „Burbecker Str. 9“

Änderungen bei der Gartenpflege

Im vergangenen Jahr hat uns die Firma Ecoverde mitgeteilt, dass sie den Betrieb einstellen wird und 2023 nicht mehr für uns tätig sein kann.

Seit der Umstrukturierung der Gevelsberger Wohnungsbaugesellschaft mbH beschäftigt

unser Tochterunternehmen inzwischen einen Gartenbaumeister und drei Gärtner – wir berichteten.

Somit sind wir nun in der glücklichen Lage, einen großen Teil der Gartenpflege durch „eigene Leute“ ausführen zu lassen. Zusätz-

lich arbeiten noch die Firmen Bartos aus Hagen und SynCen aus Ennepetal für uns.

Damit Sie wissen, wer „Ihren Garten“ pflegt, hier eine Übersicht:

Gevelsberger

Wohnungsbaugesellschaft mbH

Friedhofstr. 16 + 20
Am Müllerberg 2
An der Maus 5 - 19
Asbecker Str. 39 - 57
Bahnhofstr. 12 - 16 / 13
Berchemallee 129 - 135 / 130 - 136
Birkenstr. 9 - 13
Burbecker Str. 3, 5, 9
Eichenstr. 12 - 18 / 23 - 29
Feldstr. 4
Fichtenstr. 5 + 7
Gartenstr. 12 - 22 / 27 - 29
Geerstr. 39
Hagener Str. 107 / 142 + 144 / 200 + 200a
Haufer Str. 51 + 53
Heideschulstr. 7 - 15 / 21 + 23
Kiefernweg 1 - 9
Ostlandweg 1 - 5 / 2 - 12
Röllingheider Str. 3 - 3b
Rosendahler Str. 80 - 96
Schnellmarkstr. 2 - 22 / 3 - 15 / 43 - 53
Schultenstr. 11 - 15
Tannenweg 1
Theodorstr. 3 - 7
Waldstr. 40 / 44 / 58 / 72 - 78
Zimmerstr. 10

Fa. Bartos, Hagen

Bredderbruchstr. 28 / 43 - 53
Breddestr. 13 + 15 / 74 - 78
Im Anger 2 + 4 / 3, 5, 7, 9 + 25
Im Bredderkamp 3 - 15 / 4 - 10a
In der Leibzucht 34
Uferstr. 8 - 12

Fa. SynCen, Ennepetal

An der Königsburg 9
Asterstraße 23, 25, 27
Cleverstr. 6
Fasanenweg 37 + 39 / 39 a / 40 / 8 + 10
Haßlinghauser Str. 18 + 22
Lerchenstr. 47 + 47a / 49
Lindengrabenstr. 30 / 40
Meisenweg 10 - 16
Taubenstr. 21 - 25
Teichstr. 26 - 34



Hausreinigung und Winterdienst – angenehm, wenn man sich nicht selbst kümmern muss

Beauftragung einer Fachfirma ist auf Ihren Wunsch möglich

Immer wieder werden die Mitarbeiter unserer Wohnungsverwaltung mit Beschwerden über nicht oder nur unzureichend durchgeführte Reinigungspflichten eines Nachbarn oder sogar mehrerer Nachbarn konfrontiert. Das Thema „Putzen des Treppenhauses und der Allgemeinflächen“ ist und wird immer ein Streitthema bleiben. In den Wintermonaten kommt noch das Problem der Schnee- und Glatteisbeseitigung dazu. Auch hier kommen nicht alle Nutzer ihrer Pflicht nach.

Nun ist das Reinlichkeitsempfinden der Menschen so unterschiedlich wie die Menschen selbst. Auch der Zeitfaktor und die demografische Entwicklung spielen eine entscheidende Rolle. Ältere Menschen möchten so lange wie möglich in der eigenen Wohnung bleiben, zur Durchführung der Hausreinigung und des Schneeräumens sind sie jedoch körperlich nicht mehr in der Lage. Den beruflich stark eingespannten Jüngeren fehlen oft Zeit und Lust.

Um Streitigkeiten dieser Art zukünftig zu vermeiden und gleichzeitig ein sauberes Treppenhaus, gepflegte Gemeinschaftsflächen und im Winter geräumte Fahr- und Gehwege vorzufinden, bieten wir Ihnen folgende Lösung an:

Wenn Sie sich als Hausgemeinschaft mehrheitlich darüber einig sind, dass Sie die Reinigungspflichten und/oder den Winterdienst nicht mehr selbst übernehmen

möchten, setzen Sie sich mit unserer Geschäftsstelle in Verbindung. Ein Fachunternehmen schaut sich die Gegebenheiten vor Ort an und erstellt anschließend ein Angebot. Wir teilen Ihnen die anteiligen Kosten für Ihre Wohnung mit, um hierüber in der Hausgemeinschaft abstimmen zu können – erforderlich ist eine Mehrheit von 75 %.

Viele Mitglieder glauben, das wird zu teuer. Doch die Kosten halten sich in einem überschaubaren Rahmen. In der Regel fällt für jeden Nutzer – was die Hausreinigung angeht – ein monatlicher Beitrag von ca. 15,00 – 25,00 € an.

Einen Durchschnittswert für den Winterdienst können wir Ihnen leider nicht nennen, da die nötigen Einsätze der

Fachfirma und somit natürlich auch die anfallenden Kosten von den Wetterverhältnissen in jedem Winter abhängig sind.

Bei Interesse wenden Sie sich bitte an unsere technische Wohnungsverwaltung:

Petra Otto
Tel. 0 23 32 / 91 58 22



Informationen unserer Wohnungs- verwaltung zum Geschäftsjahr 2022

1. Bestandsentwicklung

Der Wohnungsbestand unserer Genossenschaft befindet sich ausschließlich in Gevelsberg und betrug 1.803 Wohnungen zum 31.12.2022 (31.12.2021: 1.765 Wohnungen).

Weiter gehören 550 (2021: 550) Garagen, 34 (34) Parkdeckstellplätze, 124 (100) Tiefgaragenstellplätze, 90 (75) sonstige Einstellplätze, 2 (2) Ladengeschäfte, 1 (1) Bürogebäude, 1 (1) Verwaltungs- und 1 (1) Werkstattgebäude, 1 (-) Nachbarschaftstreff zum Bestand.

Von den Wohnungen sind 1.370 (2021: 1.355) Einheiten (75,98 %, 2021: 76,77 %) frei finanziert und 433 (410) Einheiten (24,02 %, 2021: 23,23 %) öffentlich gefördert.

2. Vermietung

Von unseren 1.803 Genossenschaftswohnungen standen 19 (12) Wohnungen zum 31.12.2022, d.h. 1,05 % (0,68%) leer. Bei 14 Wohnungen war der Leerstand markt- und bei 5 Wohnungen instandhaltungs- bzw. modernisierungsbedingt.

Zwei Wohnungen standen länger als 6 Monate leer.

An dem Leerstand von 19 Wohnungen waren die öffentlich geförderten Wohnungen mit 1 Wohnung beteiligt.

Die Fluktuationsrate ist mit 167 (169) Wohnungskündigungen auf dem Niveau des Vorjahres. Die wesentlichen Ursachen für die Fluktuation in der Rangfolge ihrer Häufigkeit waren: Umzug innerhalb der Genos-

senschaft, Aufnahme in einem Alten-/Pfleheim, Sterbefälle ohne Weitergabe sowie Wechsel des Wohnortes/Lage zur Arbeitsstelle. Aus unserem Wohnungsbestand von 1.803 WE (1.765 WE) konnten wir 188 WE wohnungssuchenden Mitgliedern zur Verfügung stellen. Hiervon haben wir im Wege des Wohnungsaustausches 46 (30) Mitgliedern zu der gewünschten Wohnung verholfen.

Die durchschnittliche Netto-Kaltmiete liegt im gesamten Wohnungsbestand (ohne Gewerbe, Garagen und Stellplätze) bei 5,10 €/m² Wohnfläche (31.12.21: 5,03 €/m²).

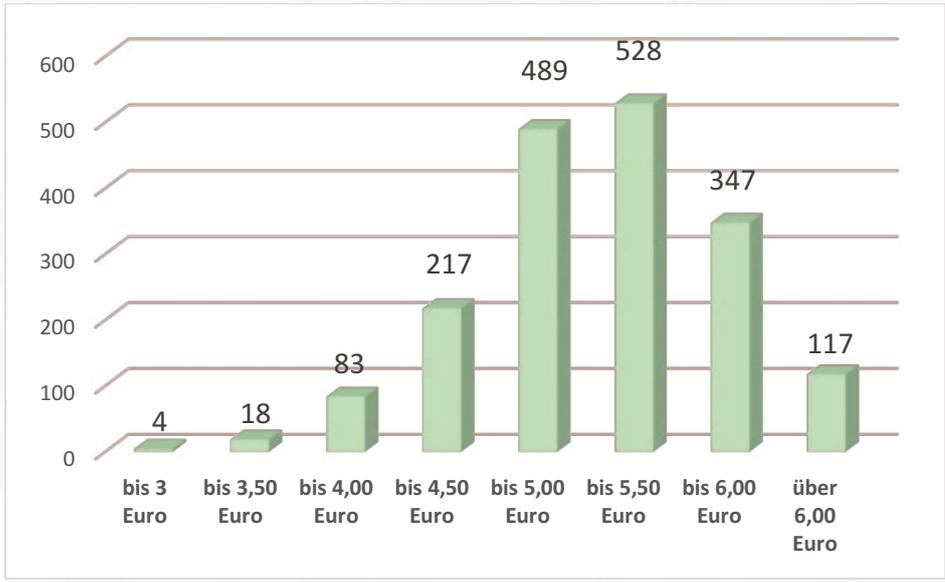
Die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete liegt im gesamten Wohnungsbestand bei 511,04 € je Wohneinheit (31.12.21: 490,77 €).

Die Wohnungsaufgaben von 9,26 % (9,58 %) unseres Wohnungsbestandes erfolgten aus folgenden Gründen:

	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Aufnahme in einem Alten- oder Pflegeheim	20	24	17	6	12	10	8
Aufnahme bei Verwandten/ Freunden	9	10	9	10	14	12	15
Sterbefall, ohne Weitergabe der Wohnung	19	17	18	24	20	22	13
Sterbefall, mit Weitergabe der Wohnung	8	11	13	9	12	8	14
Wohnung zu klein / zu groß	10	6	11	3	6	12	24
Nutzungsgebühr zu hoch	1	1	-	2	1	2	-
Fristlose Kündigung	2	1	1	-	-	5	3
Wechsel des Wohnortes / Lage zur Arbeitsstelle	18	27	36	40	38	37	22
Durchführung von Räumungsklagen	1	3	4	2	3	4	-
Umzug innerhalb der Genossenschaft	46	30	34	48	43	36	48
Sonstige persönliche Gründe	19	19	14	14	10	22	18
Erwerb von Eigentum	13	13	6	6	6	17	10
Wohnungs-/ Mieterbezogene Gründe	1	7	1	5	1	4	1

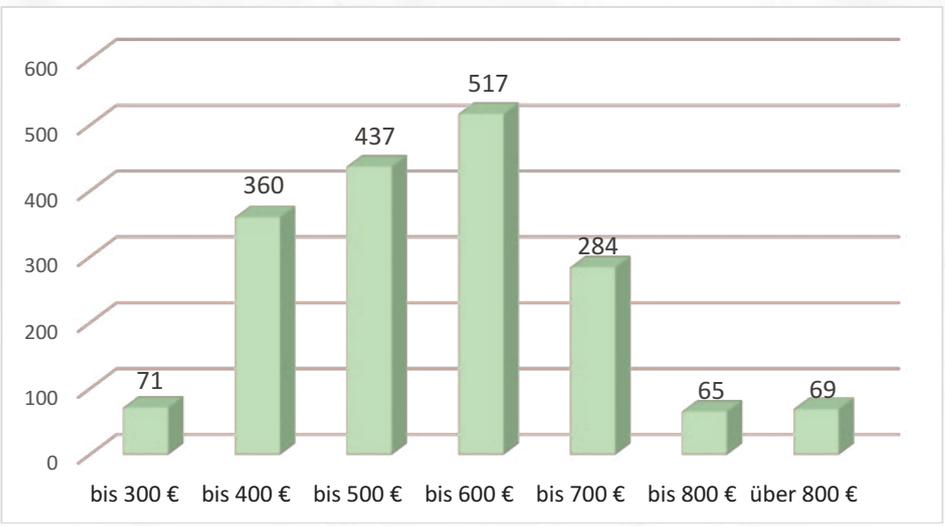
Von unseren 798 (2021: 759) Garagen und Stellplätzen wurden im Geschäftsjahr 74 Garagen und Stellplätze aufgekündigt und 114 (davon 39 im Zuge der Neubauten) wieder an Garagen- / Stellplatzsuchende vermietet.

Netto-Kaltmieten je Quadratmeter Wohnfläche:



Bei der Netto-Kaltemiete handelt es sich um die Grundmiete ohne Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen. Die durchschnittliche Netto-Kaltemiete liegt im gesamten Wohnungsbestand bei 5,10 €/m² Wohnfläche.

Brutto-Warmmieten gesamt je Wohnung monatlich:



Bei der Brutto-Warmmiete handelt es sich um die Grundmiete mit Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen. Die durchschnittliche Brutto-Warmmiete liegt im gesamten Wohnungsbestand bei 511,04 €.

3. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2022	2.906	3.507
Zugang 2022	210	213
Abgang 2022	- 128	- 139
Ende 2022	2.988	3.581

Neue Mail-/Adresse, Telefonnummer oder Bankverbindung?

Melden Sie uns Ihre geänderten Kontaktdaten

Ein großer Teil unserer Wohnungsnutzer wohnt schon seit vielen Jahren – wenn nicht Jahrzehnten – bei uns. Darüber freuen wir uns sehr und bedanken uns ganz herzlich für die Treue. Selbstverständlich ziehen auch Mitglieder unserer Genossenschaft gelegentlich um. Wenn dies im Hausbestand des Bauvereins geschieht, kennen wir natürlich die neue Adresse.

Wir haben aber auch viele Mitglieder, die nicht bei uns wohnen und in ganz Deutschland – teilweise sogar im Ausland – leben. Wenn sich bei diesen Mitgliedern durch Umzug die Adresse ändert, erfahren wir das nur, wenn man es uns mitteilt.

Daher unsere Bitte: Teilen Sie uns im Umzugsfall unbedingt Ihre neue Anschrift mit. So erreicht Sie unsere Post – auch die Mitgliederzeitung – weiterhin. Gleiches gilt für die Änderung Ihrer Kontoverbindung. So gibt es auch bei der Überweisung der Dividende keine Schwierigkeiten.

WICHTIG, damit wir in Kontakt bleiben: Melden Sie uns eine Änderung Ihrer Anschrift, Mail-Adresse, Telefonnummer oder Bankverbindung vorzugsweise per Mail an: info@bauverein-gevelsberg.de.

Informationen zum Datenschutz finden Sie unter: <https://bauverein-gevelsberg.de/datenschutzerklärung/>

Ein Tag mit ... unserem Elektriker Oliver Schubert

Viele unserer Nutzer kennen die Mitarbeiter unseres Regiebetriebes auch persönlich, weil sie den ganzen Tag in unserem Hausbestand unterwegs sind, um kleinere und größere Reparaturen auszuführen. Dabei haben sie stets auch die Sicherheit im Hausbestand und das Erscheinungsbild im Blick.

Aber wie kann so ein Arbeitstag aussehen?

Unser Elektriker Oliver Schubert berichtet: Es ist Montagmorgen. Bevor es zum ersten Einsatz geht, sprechen wir uns im Regiebetrieb ab, wer allgemeine Aufträge oder Ob-

jektbegehungen übernimmt oder wo diverse Arbeiten zu zweit oder zu dritt in dieser Woche ausgeführt werden müssen.

Dann startet mein Arbeitstag mit dem ersten Auftrag: Austausch von defekten Rauchwarnmeldern in einer Wohnung „An der Maus“. Diese werden getauscht, sobald sie einen technischen Defekt haben oder ihre Akku-Laufzeit nicht einhalten. Nach erfolgreichem Funktionstest werden die neuen Rauchmelder hoffentlich nicht zum Einsatz kommen.

Beim nächsten Auftrag lautet es: Defekte Waschmaschinen-Steckdose im allgemeinen Keller „Im Bredderkamp“.

Leider muss ich auch hier wieder feststellen, dass zwei Geräte über einen Stromkreis mit einer Mehrfachsteckdose betrieben wurden. Dieser Fall kommt sehr häufig vor. Das ist nicht nur sehr unkomfortabel, sondern kann gefährliche Folgen haben. **Im besten Fall fliegt nur die Sicherung raus, im Ernstfall aber kommt es zu einer Überlastung der Leitungen und es kann ein Brand entstehen. Auf keinen Fall sollte man zwei Verbraucher wie Waschmaschine und Trockner zeitgleich über eine Sicherung laufen lassen.**

Die Steckdose ist verschmort und muss ausgetauscht werden. Nach einem kurzen Aufklärungsgespräch mit dem Nutzer geht es weiter...

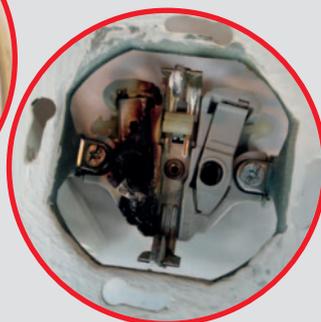
Am nächsten Objekt sind diverse Leuchtmittel im Treppenhaus und Keller ausgefallen. Diese werden dann durch moderne LED-Leuchtmittel ersetzt. Zeitgleich wird das Gebäude nochmal allgemein kontrolliert.

Weiter geht es zur Spielplatzkontrolle. Nach einem Wochenende werden diese immer überprüft. Hier geht es nicht nur um Ordnung und Sauberkeit, sondern die Funktionsfähigkeit der Spielgeräte muss ebenfalls kontrolliert werden. Für diese Überprüfung wurden ich und meine Kollegen vom TÜV geschult. Für uns ist es wichtig, dass alle Spielplätze ordentlich sind und alle Spielgeräte einwandfrei und sicher funktionieren.

Am späten Nachmittag wird noch ein loser Taster in einem Treppenhaus neu befestigt und auf Funktion überprüft, eine defekte Außenbeleuchtung instandgesetzt und ein Rundschreiben für unsere Nutzer aufgehängt.

Im Laufe eines Arbeitstages fallen dann auch immer wieder diverse Telefonate an. Mit den Kollegen und Kolleginnen der technischen Abteilung in der Verwaltung sind wir über unser Smartphone und den digitalen Kalender gut vernetzt. Somit sind wir stets erreichbar und schnell zu Stelle.

Feierabend. Morgen geht's weiter!



Personalien

Greta Kloss

hat Abschlussprüfung bestanden

Wie schnell doch drei Jahre vergehen. Greta Kloss hat Anfang Juni ihre Abschlussprüfung bestanden und ist nun „frisch gebackene“ Immobilienkauffrau.

Vorstand, Aufsichtsrat und Belegschaft gratulieren ihr ganz herzlich und freuen sich sehr, dass Greta Kloss unserer Genossenschaft als Sachbearbeiterin in der kaufmännischen Wohnungsverwaltung erhalten bleibt.



10 jähriges Dienstjubiläum

Maik Gahr

Quartiersmanager

Am 01. Januar 2023 gehörte ich dem Team unserer Genossenschaft 10 Jahre an. Die ersten 9 Jahre war ich in der Wohnungseigentumsverwaltung tätig. Bei dieser Aufgabe kamen mir sowohl meine technischen als auch kaufmännischen Kenntnisse und meine kommunikativen Fähigkeiten zugute.



Nach der Umstrukturierung der Gevelsberger Wohnungsbaugesellschaft mbH und des Wegfalls des Geschäftsfeldes „Wohnungseigentumsverwaltung“, bin ich seit dem 01. Januar 2022 als Quartiersmanager beschäftigt. Der persönliche Kontakt mit den Mitgliedern und die Entwicklung des Quartiers stehen für mich dabei im Vordergrund.

Ich freue mich auf viele weitere spannende Jahre.

Änderungen beim TV-Empfang ab 01.07.2024

Seit dem 1. Dezember 2021 ist die Telekommunikationsgesetz (TKG)-Novelle in Kraft getreten und hat zahlreiche Änderungen zur Folge. In erster Linie soll sie die Rechte des Verbrauchers im Hinblick auf Internet-, Fernseh-, Festnetz und Mobilfunkverträge stärken.

Als Auswirkung dieser Novelle dürfen wir Sie ab dem 30.06.2024 nicht mehr direkt mit einem Breitbandkabelanschluss für den

Fernsehempfang versorgen und die anfallenden Kabelanschlussgebühren über die Umlagenabrechnung abrechnen.

Dies hat für Sie zur Folge, dass Sie sich ab diesem Termin frei entscheiden können aber auch müssen, ob und durch wen Sie zukünftig Ihren Fernsehempfang beziehen möchten. Selbstverständlich besteht die Möglichkeit eines Einzelvertragsabschlusses mit dem bisherigen Anbieter Vodafone.

Wichtig ist, dass Sie sich vor dem 01.07.2024 darum kümmern, wie Sie zukünftig Fernsehen wollen, damit das TV-Gerät nicht ab diesem Termin dunkel bleibt.

Wir werden Sie rechtzeitig gesondert informieren, sodass Sie aktuell erstmal nichts unternehmen müssen.



Pools und Spielgeräte im heimischen Garten werden immer beliebter

Deren Aufstellung muss vom Vermieter aber genehmigt werden – Verkehrssicherungspflicht und bauliche Änderung

Was gibt es Schöneres, als sich bei sommerlichen Temperaturen im eigenen Pool abzukühlen? Und wenn dann noch ein paar Kinder aus dem Haus oder der Nachbarschaft mit ins kühle Nass springen, scheint das Urlaubsfeeling perfekt. Doch leider hat die Sache einen Haken:

Die Genossenschaft als Ihr Vermieter und Grundstückseigentümer hat eine Verkehrssicherungspflicht. Das bedeutet, dass wir dafür Sorge tragen müssen, dass auf unseren Grundstücken niemand zu Schaden kommen kann.

Wenn nun aber Mieter auf den allgemein zugänglichen Rasenflächen oder auch auf dem gemieteten Gartengrundstück, welches zur Wohnung gehört, einen Pool aufstellen, so birgt das Gefahren. Kommt ein Kind in dem Pool zu Schaden, sind wir als Vermieter mit in der Haftung. Das gilt auch für vom Mieter aufgestellte Spielgeräte.

Selbstverständlich können wir den Wunsch nach Abkühlung und auch nach tollen Spielerlebnissen grundsätzlich verstehen, müssen jedoch an dieser Stelle einmal ausdrücklich folgende Hinweise und Regeln an Sie weitergeben:

1. Das Aufstellen von festen bzw. dauerhaften Pools ist leider nicht gestattet. Erlaubt sind lediglich die sogenannten aufblasbaren „Planschbecken“ für kleinere Kinder.
2. Das Installieren von Spielgeräten, für welche ggf. ein Fundament geschaffen werden muss und die fest verankert werden, ist ebenfalls nicht gestattet. Hier handelt es sich auch um eine bauliche Veränderung, welche genehmigungspflichtig wäre.
3. Bitte nehmen Sie, bevor Sie einen Pool oder ein Spielgerät aufstellen, unbedingt Kontakt mit uns auf.

Aber warum darf XY das und ich nicht?

Sicher fällt Ihnen genau in diesem Moment ein Beispiel in der Nachbarschaft ein, wo auch Genossenschaftsmieter z. B. einen großen Pool im Garten stehen haben. Ja, das ist durchaus möglich. Denn wir kennen nicht jeden einzelnen Fall, gehen aber selbstverständlich jedem Hinweis nach und suchen nach einer Lösung.

Wir möchten Ihnen nicht das Vergnügen nehmen, sondern Sie, Ihre Kinder und natürlich auch uns vor eventuellen Unfällen und den damit verbundenen Haftungsrisiken schützen.

Wir möchten, dass Sie gut und sicher bei uns wohnen!!!

Also: Bitte sprechen Sie mit uns.

Betriebskostenabrechnung - Sandaustausch wird nicht mehr umgelegt

Der Vorstand hat beschlossen, dass ab sofort die Kosten für den Sandaustausch auf den Spielplätzen nicht mehr umgelegt werden, um unsere Nutzer zu entlasten.

Richtig Heizen und Lüften

1 Die Raumtemperatur sollte mindestens 18° C betragen

Thermostatköpfe machen es leicht: Sie messen die Temperatur und regeln die Raumwärme selbst. In vielen Wohnungen passt die Einstellung zwischen 2 und 3. Das Thermostat arbeitet aber nur dann richtig, wenn es nicht durch Möbel oder Gardinen verdeckt ist.



2 Heizen und lüften Sie alle Räume gleichmäßig - auch die weniger genutzten

Türen zu kühleren Räumen, z.B. zum unbeheizten Abstellraum, geschlossen halten. So kann sich keine feuchtwarme Luft aus den übrigen Räumen an den kalten Wänden des unbeheizten Raumes niederschlagen.

3 Lüften will gelernt sein

Vermeiden Sie in der Heizperiode Dauerlüften durch Kippfenster. Lüften Sie stattdessen nur kurz (Stoßlüftung 5-10 Minuten) und kräftig (Durchzug) mehrmals am Tag. Drehen Sie bei längerem Lüften das Thermostat herunter.



5 Säubern Sie regelmäßig vorhandene Lüftungsöffnungen in Fenstern und Türen sowie Gitter vor der Bad-Entlüftung

So stellen Sie die notwendige Abfuhr verbrauchter Luft sicher.

4 Überprüfen Sie regelmäßig, wie Sie heizen und lüften

Das kann unterschiedlich sein, je nach Baustandard, Lage der Wohnung, Wohnungsgrundriss, der Personenzahl und dem Ausmaß der Nutzung. Mit einem Thermo-Hygrometer messen Sie die Temperatur und die relative Luftfeuchtigkeit kostengünstig. In gut gelüfteten Räumen sollte die relative Luftfeuchtigkeit bei maximal 55% liegen.



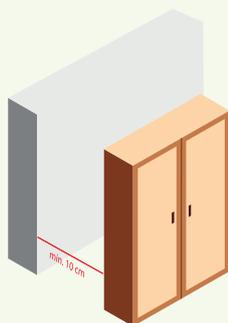
7 Verdecken Sie Ihren Heizkörper nicht mit Möbeln oder Gardinen

Die warme Luft kann sich sonst nicht optimal im Raum verteilen und die Heizkosten steigen.



6 Große Möbel nicht an kalte Außen- und Treppenhauwände aufstellen

Wenn nicht anders möglich, sollten Sie die Möbel mindestens mit 10 cm Abstand zur Wand aufstellen



8 Vermeiden Sie Wasserdampf



Geht das nicht, lüften Sie den betreffenden Raum sofort, zum Beispiel beim Kochen, Duschen und Waschen. Wäsche nicht in der Wohnung trocknen. Aquarien abdecken. Auf Luftbefeuchter verzichten. Nach dem Duschen die Fliesen und Duschwände mit einem Wischer abziehen oder abtrocknen.



9 Spezialfall Schlafräume

Nach dem Aufstehen kräftig lüften. Danach den Raum auf mindestens 18° C heizen und Tür schließen. So kann die warme Luft die Feuchtigkeit aus Matratzen und Bettwäsche nehmen. Spätestens vor dem Schlafen gehen noch mal lüften, damit die feuchte Luft wieder raus kann.

Wohnungsangebote halten wir in unserer
Geschäftsstelle für Sie bereit.

Auch unter www.bauverein-gevelsberg.de



Patientenverfügung und Vorsorgevollmacht

Für den Notfall vorsorgen – Der eigene Wille zählt

Niemand beschäftigt sich gerne mit dem Thema „Krankheit und Tod“. Vor allem in jungen und mittleren Jahren schiebt man diese Gedanken verständlicherweise gerne weit weg. Doch jeder kann plötzlich und unerwartet in eine Notsituation kommen – ein Unfall, ein Herzinfarkt oder Schlaganfall, eine Krebserkrankung. Was soll passieren, wenn ich mich nicht mehr selbst äußern und entscheiden kann? Woher sollen Ärzte und Angehörige wissen, was ich möchte?

Viele glauben, dass Ehepartner und Kinder als nächste Bezugspersonen automatisch entscheidungsberechtigt sind. Das ist aber nicht der Fall. Mit einer Vorsorgevollmacht werden eine oder mehrere Vertrauenspersonen zum rechtlichen Vertreter des Vollmachtgebers, d. h. sie können im Falle einer Erkrankung Entscheidungen treffen (Gesundheitsfürsorge, Vermögensangelegenheiten oder Vertretung gegenüber Ämtern, Behörden und Versicherungen) – aber erst dann, wenn dieser seine Angelegenheiten nicht mehr selbständig regeln kann.

Ergänzend zur Vorsorgevollmacht kann man in einer Patientenverfügung schriftlich für den Fall der Entscheidungsunfähigkeit im Voraus festlegen, ob und wie man in der

Sterbephase ärztlich behandelt werden möchte. Eine Patientenverfügung muss immer individuell erstellt werden.

Weitere Informationen und Beratung erhalten Sie:

**im Seniorenbüro der Stadt Gevelsberg,
Rathausplatz 1, 58285 Gevelsberg,**

Frau Alze Tel. 0 23 32 / 771-255

Frau Radel Tel. 0 23 32 / 771-257

bei der Betreuungsstelle des Ennepe-Ruhr-Kreises für die Städte Schwelm und Gevelsberg

Frau Vahle Tel. 0 23 36 / 93 24 62

Herr Stein Tel. 0 23 36 / 93 22 80

