



Wichern Baugesellschaft mbH

Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen seit 1927

Einblick!

Der Mensch im Mittelpunkt

HAMBURG
Juni 2014
Ausgabe 12



Modernisierungsprojekt für 276 Wohnungen am Rübenkamp abgeschlossen



Liebe Mieterinnen, liebe Mieter!

In der 12. Ausgabe unserer Mieterinformation „Einblick!“ berichten wir über unser größtes Sanierungs- und Modernisierungsprojekt der letzten Jahre. Wir freuen uns Ihnen dabei auch besondere Luftaufnahmen der fertiggestellten Wohngebäude am Rübenkamp, in der Fraenkelstraße und der Schaudinnstwierte präsentieren zu können. Auch haben wir in diesem „Einblick!“ wieder praktische Hinweise rund ums Wohnen für Sie.

Ihr WICHERN-Team



Für den Frühling und Sommer wünschen wir Ihnen viele sonnenreiche Tage, an denen Sie hoffentlich viel Zeit an den zahlreichen schönen Orten in Hamburg verbringen können.



Modernisierung am Rübenkamp

WÄRMEDÄMMUNG UND ANSPRECHENDE INNENHOFGESTALTUNG: Modernisierungsprojekt für 276 Wohnungen am Rübenkamp abgeschlossen

Mit der Sanierung und Modernisierung der Innenhoffassade der Gebäude Rübenkamp, Fraenkelstraße und Schaudinnstwierte hat die WICHERN Bau-Gesellschaft m.b.H. ihr größtes Einzelprojekt der letzten Jahre zum Erhalt und zur langfristigen Verbesserung von Bestandswohnungen abgeschlossen. Der Umfang dieses Bauvorhabens war, sowohl in der Planung und Ausführung wie auch finanziell, eine besondere Herausforderung für unser Unternehmen.

Letztlich konnte mit einer Bauzeit von drei Jahren – ein Jahr schneller als ursprünglich geplant – das Bauvorhaben durchgeführt werden. Die WICHERN hat hierfür 4 Millionen Euro aufgebracht. Im Wesentlichen wurde die Fassade komplett durch eine Dämmung saniert, es wurden neue und zahlenmäßig mehr Balkone sowie neue Fenster, zum Teil als französische Fenster ausgebildet, eingebaut. Es wurden ein Teilstück des Daches erneuert, die Abwasserleitun-

gen als Hochsiel ausgebildet und die Außenanlage einschließlich der Müllstandplätze neu gestaltet.

Die WICHERN verfolgt das Ziel bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung bereitzustellen. Mit einem Bestand von rund 1.960 Wohnungen verteilt auf das Hamburger Stadtgebiet, gehört die Gesellschaft zu den mittelgroßen Wohnungsunternehmen. Die Mietentwicklung in Hamburg, insbesondere im Neubau,



Ungewöhnliche Perspektiven: Eine fliegende, ferngesteuerte Kamera ermöglichte diese Luftaufnahmen.





Rechtzeitig zu Beginn der warmen Jahreszeit können alle Bewohner ihre neuen Balkone nutzen.



zeigt, dass das Ziel bezahlbarer Mieten immer schwieriger zu erreichen ist. Auch der Erhalt und die langfristige Bestandsentwicklung mit immer höheren Anforderungen sind unausweichlich mit steigenden Kosten verbunden und erfordern entsprechende Mietanpassungen. Diese Entwicklung kann auch die WICHERN nicht außer Acht lassen. Die Herausforderung besteht daher in einer vernünftigen Abwägung zwischen den wirtschaftlichen Interessen und Zwängen einerseits und bezahlbaren Mieten andererseits. Vor diesem Hintergrund haben wir bei diesem Projekt von der Möglichkeit einer anteiligen Modernisierungsumlage keinen Gebrauch gemacht.

Wir freuen uns über das Ergebnis, das die Wohnanlage deutlich aufwertet und langfristig baulich erhält. Dass dieses Bauvorhaben so gut verlaufen ist, liegt nicht zuletzt an der Geduld und konstruktiven Begleitung durch die Mieter. Nur so kann ein solch umfangreiches Projekt im Bestand überhaupt gelingen. Hierfür möchten wir Danke sagen und planen, wie den Beginn des Bauvorhabens auch den Abschluss mit einem Fest zu feiern.

FRAGEN AN DIPLOM-INGENIEUR BERND STÜVEN

von der Stüven GmbH bauplanung + bauberatung

► *Herr Stüven, Sie haben für die WICHERN Baugesellschaft m.b.H. das Sanierungs- und Modernisierungsprojekt Rübenkamp/ Fraenkelstraße/Schaudinnstwierte planerisch und technisch begleitet. Mit Vor- und Nacharbeiten hat das Vorhaben rund fünf Jahre gedauert. Worin bestand aus Ihrer Sicht als Planer und Ingenieur die größte Herausforderung?*

Bernd Stüven: Die planerische Herausforderung bestand darin, ein Gestaltungskonzept auszuarbeiten, das die Besonderheiten des Innenhofs berücksichtigt, Lebendigkeit ausstrahlt ohne unruhig zu wirken, und dieses Konzept gegenüber dem Stadtplanungsamt durchzusetzen. Da die Gesamtmaßnahme in drei Bauabschnitten durchgeführt und die Belastung der Bewohner auf ein erträgliches Maß reduziert werden sollte, waren die einzelnen Bauabläufe von der Bau-



von links: Diplom-Ingenieur Bernd Stüven (Geschäftsführer der Stüven GmbH), Kerstin Bode (Immobilienfachwirtin bei WICHERN) und Ulrich Walter (Geschäftsführer der WICHERN Baugesellschaft m.b.H.)

 **Wichern intern**

KERSTIN BODE KOORDINATORIN DER MODERNISIERUNG AM RÜBENKAMP

Seit dem 1. Januar 2010 ist die Immobilienfachwirtin Kerstin Bode als Sachbearbeiterin bei der WICHERN Baugesellschaft m.b.H. beschäftigt und u.a. auch für die Wohnanlage Rübenkamp/Fraenkelstraße/Schaudinnstwierte zuständig. Frau Bode war von Anfang an in die Planung und Vorbereitung unseres großen Sanie-

rungs- und Modernisierungsvorhabens eingebunden. Eine besondere Herausforderung lag in der Koordination des in mehreren Bauabschnitten über gut drei Jahre verlaufenden Bauvorhabens. Es mussten viele Fragen beantwortet, Probleme gelöst und Abläufe organisiert werden. Mit großer Kompetenz, Geduld und

Organisationstalent hat Frau Bode sich dieser besonderen Aufgabe gestellt. Mit ihrer freundlichen, den Menschen zugewandten Art hat sie entscheidend zu einem guten Verlauf des Projektes beigetragen. Wir sind froh, Frau Bode in unserem Team zu haben und freuen uns auf noch viele gemeinsame Jahre.

stelleneinrichtung, der Gewerkefolge bis hin zur Montage der Balkone über Dach sorgfältig zu planen und zu überwachen. Auch die eingeschränkte Erschließung des Innenhofes war besonders zu berücksichtigen.

- ▶ *Ausgangspunkt für das Bauvorhaben war die zunehmend schadhafte Innenhoffassade. Worin bestanden die Hauptprobleme?*

Die vorhandenen Balkone waren noch nicht in der Standsicherheit gefährdet, wiesen aber dennoch deutlich sichtbare Schäden auf. Die Brüstungen und auch die Außenwände waren von Rissen durchzogen, so dass Regenwasser in die Bauteile eindringen konnte, was zu einer stetigen Schadenvergrößerung geführt hat. Zahlreiche Fensterstürze waren ebenfalls gerissen und von den Unterseiten der Balkonplatten bröckelte der Putz infolge Durchfeuchtungen ab. Die Stahlträger, die zur Aufnahme der Lasten in die Balkonbodenplatten einbetoniert waren, wiesen ausgeprägte Korrosionsschäden auf. Eine Komplettsanierung war aus den vorgenannten Gründen die beste Lösung.

- ▶ *Zwar stand eine energetische Sanierung nicht im Vordergrund des Bauvorhabens, dennoch wird durch die ausgeführten Arbeiten der Energieverbrauch der Gebäude vermindert. Durch welche baulichen Maßnahmen wird die Verbesserung erreicht?*

Hier sind die zum Innenhof ausgerichteten, komplett erneuerten Fenster und Balkontüren sowie der aufgetragene Vollwärmeschutz zu erwähnen.

- ▶ *Die energetische Aufwertung der Wohnanlage erfordert auch die Mitwirkung der Mieter. Das richtige Heizen und Lüften wird noch wichtiger, warum ist das so?*

Die neu eingebauten Fenster schließen wesentlich besser als der vorherige Bestand. Der Gesetzgeber fordert darüber hinaus, dass z.B. Anschlüsse zwischen der neuen Fassade und den Fenstern luftdicht ausgeführt werden müssen. Dies bedeutet, dass von außen nach innen so gut wie kein Luftaustausch über das Außenwandbauteil mehr stattfindet. Dies führt zwangsläufig zu einer höheren relativen Luftfeuchtigkeit im Innenbereich. Obwohl die neuen Fenster mit Falzlüftern ausgestattet sind, ist ausreichendes Heizen und Lüften weiterhin erforderlich.

- ▶ *Was gefällt Ihnen persönlich am meisten an dem nun fertiggestellten Bauvorhaben?*

Mir gefällt die Fassadengestaltung nach wie vor sehr gut. Da wir hierzu auch seitens der Bewohner ausschließlich positive Resonanz erhalten haben, macht uns das auch ein bisschen stolz.

Gegensätze: Ende 2012 war ein Teil des Innenhofes bereits modernisiert.



Modernisierung am Rübenkamp



Nach ihrer vollständigen Zerstörung im Jahr 1943 wurde die Wohnanlage am Rübenkamp zwischen 1949 und 1950 wieder aufgebaut.



ERSTBEZUG 1930: GEBÄUDE MIT GESCHICHTE

Gut ein Jahr nach ihrer Gründung Ende August 1927 erwarb die WICHERN Baugesellschaft m.b.H. im Dezember 1928 von der Freien und Hansestadt Hamburg das Grundstück am Rübenkamp. Die Anliegerstraßen Schaudinnstwierte und Fraenkelstraße gab es damals noch nicht. Bereits im Sommer 1930 wurden 229 Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen überwiegend mit Bad sowie vier Läden fertiggestellt.

In der Nacht vom 29. zum 30. Juli 1943 wurde der gesamte Block durch Luftangriffe bis auf die Keller zerstört. Erst in den Jahren 1949 und 1950 war der Wiederaufbau der Gebäude möglich. Durch den teilweisen Ausbau der Dachgeschosse wurden damals in 22 Häusern 272 Wohnungen, vier Läden und das Verwaltungsbüro der WICHERN geschaffen. Über das Leben nach dem Krieg in der Wohnanlage haben im „Einblick!“ Nr. 3 und Nr. 6 jeweils Mieter als Zeitzeugen berichtet.



Treue Mieter

INGRID HANKE DIE WOHNUNG SPIEGELT IHR LEBEN WIDER

Wir treffen Ingrid Hanke, unsere langjährige Mieterin aus der Fraenkelstraße. Seit 1960 lebt Frau Hanke in der Wohnung der WICHERN Baugesellschaft m.b.H. Der Liebe wegen konnte sie 1960 nach vielen Schwierigkeiten und Hürden die damalige DDR in Richtung Hamburg verlassen. Mit ihrem Ehemann fand sie in der Wohnung ihrer Schwiegereltern eine neue

Heimat, die es bis heute geblieben ist. Die Wohnung spiegelt ihr Leben wider, hier kamen ihre beiden Kinder zur Welt, hier hat sie ihren Mann bis zu seinem Tod vor fünf Jahren gepflegt. Sie sei ein Familienmensch, was sich auch in der Begleitung ihres Sohnes Christian und ihrer Enkelin Josephine zeigt. Zusammen sind es drei Generationen. Früher sind sie viel gereist,

heute findet sie Erholung im nahegelegenen Schrebergarten. Über die gerade abgeschlossene Sanierung der Innenhoffassade freut sich Frau Hanke. Schön ist es geworden!

Wir wünschen Frau Hanke noch viele schöne Jahre in ihrer Wohnung, an der so viele Erinnerungen hängen.



PRAKTISCHE TIPPS FÜR EINEN FREIEN ABFLUSS

BEI ROHRVERSTOPFUNG DEN HAUSMEISTER RUFEN!

Von Abwasserrohren spricht man nicht – bis sie verstopft sind. Die ersten Anzeichen einer Rohrverstopfung sind:

- Der Abfluss von der Küchenspüle, Badewanne, Dusche oder vom Waschbecken stinkt und macht Blubbergeräusche oder
- das Wasser fließt nur langsam ab.

Rohrverstopfungen entstehen in der Regel durch Ablagerungen und Inkrustierungen. Sie können aber auch durch andere Dinge wie zum Beispiel Speisereste, Hygieneartikel (Tampons, Damenbinden, Wattestäbchen etc.), Zigarettenstummel oder Katzenstreu verursacht werden. Aus Unwissenheit, aber manchmal auch aus Bequemlichkeit, werden diese und unzählige andere Dinge in der Toilette entsorgt. **Die Toilette ist jedoch kein Müllschlucker!**

Eine Rohrverstopfung ist für alle Beteiligten sehr unangenehm, kosten- und auch zeitintensiv. **Daher an dieser Stelle ein paar Tipps, wie Sie Rohrverstopfungen vermeiden können:**

- Füllen Sie das Spülbecken in der Küche öfter mal komplett mit heißem, klarem Wasser und lassen es dann anschließend gleich wieder komplett leerlaufen. So können Fette und Essensreste in den Rohren gelöst und weggespült werden.
- Grundsätzlich müssen Öle, Fette und Essensreste immer über den Hausmüll entsorgt werden. Vor dem Spülen von Pfannen, Töpfen und Tellern sollten die fettigen Speisereste mit einem Küchentuch abgewischt werden, das Sie anschließend über den Hausmüll entsorgen.
- Bitte vermeiden Sie das Benutzen von handelsüblichen Pulverrohrreinigern, da diese in den Abflussleitungen verharzen können oder durch die chemische Reaktion die Kunststoffrohre verformen bzw. sogar zum Platzen bringen können. Im Allgemeinen sollten Rohrreiniger nur mit großer Vorsicht und unter Beachtung der Anwendungshinweise benutzt werden.
- Suchen Sie nicht nach Lösungen im Internet. Die Ursache einer Verstopfung kann durchaus auch ein runtergespülter Lappen oder ein toter, durch Speisereste angelockter Nager sein. Bei solchen Ursachen helfen keine Haushaltstipps.



Um größere Schäden zu vermeiden, melden Sie sich bitte während der Geschäftszeiten direkt bei unseren Hausmeistern. Seit Anfang des Jahres können Sie auch auf unserer Internetseite www.wichernbau.de unter der Rubrik Mieterservice unser **Online-Formular „Mängelanzeige“** für solche und andere Meldungen nutzen.

In dringenden Fällen außerhalb unserer Geschäftszeiten rufen Sie bitte die in Ihrem Treppenhaus aushängenden Notdienstnummern an. Sollte der Schaden allerdings durch den Mieter selbst verursacht sein, muss dieser die Kosten des Einsatzes tragen.

Ihre Ansprechpartner

WICHERN Baugesellschaft m.b.H.
Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen
Winterhuder Weg 29, 22085 Hamburg

Tel. 040 639012-0

Fax 040 6315600

info@wichernbau.de

www.wichernbau.de

Ansprechpartner:

Susan Krüger Tel. 040 639012-13

Piotr Brejta Tel. 040 639012-16

Martina Granzow Tel. 040 639012-21

Kerstin Bode Tel. 040 639012-14



Auf unserer Internetseite unter www.wichernbau.de/Mieterservice haben Sie die Möglichkeit, sich zusätzliche Informationen und unsere Mieterzeitung „Einblick!“ anzuschauen bzw. herunterzuladen. Hier finden Sie unter anderem auch die Bedienungsanleitung für die Rauchmelder, Informationen zum richtigen Lüften und Heizen sowie über die seit 1. Februar 2014 geltende SEPA-Verordnung (IBAN, BIC).



www.wichernbau.de

Wir sind für Sie da

Gern stehen wir unseren Mietern auch über den Beratungstag hinaus zur Verfügung. Wenden Sie sich bitte an uns! Weitere Termine erhalten Sie nach persönlicher Vereinbarung.

Beratungstag:
Donnerstag von 10:00 Uhr bis 17:30 Uhr

IMPRESSUM

Herausgeber: WICHERN Baugesellschaft m.b.H., Winterhuder Weg 29, 22085 Hamburg

Redaktion: Ulrich Walter

Bildnachweis: Renate Berthold (Bernd Stüven, Ulrich Walter, Kerstin Bode), Josephine Hanke (Ingrid Hanke), Kauk Air (Luftaufnahmen Rübenkamp), Stüven GmbH (Projektaufnahmen Rübenkamp), fotolia (kameraauge, auremar, Friedberg, africa studio)

Gestaltung: halledt werbeagentur gmbh, www.halledt.de; Auflage: 2.500 Stück