

wohne besser.

DIE GESCHICHTE DES WUNSTORFER BAUVEREINS

75 JAHRE



wohne besser
gemeinsam

75

LIEBE BAUVEREINER,

im Oktober 1953 forderte der zum zweiten Mal gewählte Bundeskanzler Konrad Adenauer eine umfassende Sozialreform für die Bundesrepublik Deutschland, mit dem Ziel die noch vorherrschende tägliche Not zu lindern, die gesellschaftliche Integration zu fördern und den Zusammenhalt der Gesellschaft voranzutreiben.

Bereits sechs Jahre zuvor, im Jahr 1947, wurde unsere Genossenschaft gegründet und in das Genossenschaftsregister eingetragen, auch hierbei standen die vorgenannten Ziele im Vordergrund. Allem voran ging es bei der Gründung darum, der aktuellen Wohnungsnot entgegenzuwirken; dieses Entgegenwirken sollte unter Berücksichtigung aller sozialen Aspekte geschehen.

Blicken wir in die Vergangenheit zurück, so kann man sagen, dass die Wunstorfer Bauverein eG bereits damals ihrer Zeit voraus war. Die von Herrn Adenauer genannten Ziele sind Eckpfeiler des genossenschaftlichen Gedankens, der seit 75 Jahren Grundlage unseres Arbeitens und Handels ist.



75
wohne besser
gemeinsam

Diese Erkenntnis lässt sich auch in die aktuelle Zeit übertragen. Unser Ziel ist es, unserem täglichen Tun immer einen Schritt voraus zu sein und am Puls des Geschehens zu bleiben. Dies ist wichtig, um auf gesellschaftliche Änderungen reagieren zu können.

Seit 1947 sind wir uns dem genossenschaftlichen Grundgedanken und der Kernaufgabe bewusst, Menschen mit bezahlbarem und sozialverträglichem Wohnraum zu versorgen. Wir wollen als Wohnungsvermieter weiterhin die Konstante bleiben, die wir in den letzten 75 Jahren waren.

In unserer Jubiläumsausgabe des Mitgliedermagazins wollen wir einen Überblick über die Entwicklung Ihrer Genossenschaft in den letzten 75 Jahren bis heute geben und wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen!

Kathrin Tietz

Jost Kemmerich





1947

Wunstorf hat 11.610 Einwohner, davon 3.500 Flüchtlinge. Auch in Steinhude und den heute zu Wunstorf gehörenden Dörfern steigt die Einwohnerzahl rasant.

Mit einer Blaskapelle an der Spitze und großer Beteiligung der Bevölkerung brachte der Festumzug am 27. September 1949 den Richtkranz vom Rathaus in den Ohlendorfweg. ► S. 7

1949



1947

Schon 1947 gab es in Wunstorf mutige Bürger, die das Geschick unserer kleinen Stadt entschlossen in die Hand nahmen. Ziel war es, den Bürgerinnen und Bürgern ein kleines Stück Lebensqualität in Form einer eigenen – wenn auch kleinen – Wohnung zurückzugeben. ► S. 7



1950

Heute „Quartier Nord“ und im Jahr 1950 „Ostlandsiedlung“. Durch unsere Initiative entstand an der Neustädter Straße ein heute noch ansprechendes Stadtviertel. ► S. 8



Bedeutende Modernisierung der Entsorgungsinfrastruktur in Wunstorf: Bau der Kanalisation

1957



Das Stadtviertel „Barne“ wurde geplant. Ursprünglich handelte es sich bei der Barne um ein Feuchtgebiet, welches durch Prof. Dr. Reichow als Stadt in der Stadt für 5.000 Einwohner geplant wurde. ► S. 16



Ganz im Zeichen einer neuen Zeit wurde zum Aufruf zur Spende für das „Wunstorfer Wohnungsnotopfer“ ein Banner in der Lange(n) Straße zwischen den Hausnummern 85 und 90 aufgehängt – fast direkt vor unserer langjährigen Haustür. Die Spenden der Wunstorfer Bürger summierten sich auf die stolze Summe von 40.000,00 DM und ermöglichten den ersten Neubau unserer Genossenschaft.



WOHNUNGSNOT MACHTE DIE WUNSTORFER BÜRGER MUTIG UND ERFINDERISCH

Im November 1946 machten sich kluge und umsichtige Bürger unserer Stadt auf Initiative des damaligen Stadtdirektors Tegtmeier Gedanken über die Gründung einer Wohnungsbaugenossenschaft. Die herrschende Wohnungsnot sollte gelindert und der Zusammenhalt der Menschen gefördert werden.

Die durch den 2. Weltkrieg verursachte Flüchtlingswelle hatte eine kaum zu bewältigende Wohnungsnot verursacht. Angesichts der damals so bitteren Zeit – die Menschen litten Hunger und die „Zigarettenwährung“ galt – können wir über den Mut und die Zuversicht dieser Wunstorfer Bürger nur staunen.

Mit Unterstützung des bereits damals existierenden Verbandes der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen (heute: Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V.) fand am 18. Dezember 1946 die Gründungsversammlung statt. Die Eintragung der Genossenschaft in das Genossenschaftsregister erfolgte jedoch erst ein Jahr später, am 14. November 1947, so dass dieser Tag als Gründungstag anzusehen ist.

Es wurde das sogenannte „Wunstorfer Wohnungsnotopfer“ unter dem Motto „Eine Stadt hilft sich selbst“ ins Leben gerufen. Spenden in Höhe von 40.000,00 DM wurden bei ansässigen Handwerkern und Geschäftsleuten gesammelt. Unserer Genossenschaft wurde dieser Betrag als Darlehen für das erste Bauvorhaben „Ohlendorfweg / Georgstraße“ von der Stadt Wunstorf zur Verfügung gestellt.

DAMALS OSTLANDSIEDLUNG, HEUTE QUARTIER NORD⁺

Damaliger Aufsichtsrat
mit Vorstand auf dem Weg
zur Baugrube.



Im Jahr 1950 erhielten wir Fördermittel für den Neubau von 48 Eigenheimen im – damals „Ostlandsiedlung“ – genannten Quartier. Wahrscheinlich kann sich heute kaum einer mehr daran erinnern, dass dort durch die Initiative des Wunstorfer Bauvereins zwar in spartanischer Bauweise, aber dennoch ein ansprechendes Stadtviertel errichtet wurde.

Dem 1. Spatenstich ging ein langer Zug von Menschen in Richtung Neustädter Straße, begleitet von einer Kapelle, voraus und es wurde begonnen, den Mutterboden abzutragen und Baugruben auszuheben. Die für Anfang der 50er Jahre beträchtlichen Belastungen sind heute längst vergessen.

In diesem Quartier befand sich auch das erste Büro des Wunstorfer Bauvereins, dessen Betriebs- und Geschäftsausstattung aus einem Fahrrad, einem Rasenmäher, einer Schreibmaschine und einem Regal bestand.

Im Quartier Nord⁺ wurden in 2022 nicht nur 30 neue Wohnungen, sondern auch ein neues Verwaltungsgebäude geschaffen – dazu mehr auf Seite 60. Außerdem finden unsere Bauvereiner in der Sudermannstraße 2 einen Gemeinschaftsraum.



Die ersten Verwaltungsräume
unserer Genossenschaft.
Der damalige Fuhrpark
bestand aus nur einem
Fahrrad.

Die Wilhem-Busch-Straße
70 Jahre später



DIE KÖNIGSALLEE IN WUNSTORF

*Im Jahr 1951 beginnt die planmäßige Besiedlung der „Oststadt“.
In der Zeit von 1952 bis 1961 werden hier viele Genossenschaftswohnungen
gebaut. Es entsteht eines der größten Quartiere des Bauvereins.*

Einmalig in Wunstorf wurde hier eine Straße durch einen bepflanzten Grünstreifen getrennt. Dieser Grünstreifen tat nicht nur dem Auge gut, sondern beruhigte auch den Verkehrsfluss auf der Wilhelm-Busch-Straße.

Neben der Wohnbebauung war die Wilhelm-Busch-Straße auch Einkaufs- und Flaniermeile für die Bewohner der Oststadt. Denn hier befanden sich zahlreiche Geschäfte, in denen der tägliche Bedarf gedeckt werden konnte.

Das täglich benötigte Obst und Gemüse wurde in den hinter den Häusern gelegenen Mietergärten angebaut und geerntet. Diese kleinen grünen Oasen dienten auch der Entspannung und dem Austausch zwischen den Bewohnern. Sicherlich wurde hier auch das eine oder andere Geerntete getauscht. Im Laufe der Zeit wurden die Gärten immer weniger genutzt und daher zu Rasenflächen umgewandelt. Dadurch ist ein idyllisches Bild hinter unseren Mehrfamilienhäusern entstanden.

Wo damals umzäunte Vorgärten
waren, befinden sich heute
überwiegend Kfz-Stellplätze

Zur Jahrtausendwende wurden umfangreiche Modernisierungsarbeiten durchgeführt. Die Fassaden veränderten sich und die Gebäude bekamen geräumige Vorstellbalkone.



STIMMEN AUS DEM QUARTIER

Nach der Eröffnung unseres „treffpunkts oststadt“ entstand in kurzer Zeit eine Gruppe, die sich bis heute regelmäßig trifft. Viele ehemalige Arbeiterinnen der Iglo begegneten sich in diesem Treffpunkt nach Jahren wieder. Bei Kaffee und Kuchen tauchten wir gemeinsam mit einigen Oststadtbewohnern in die Vergangenheit ein:

Manch einer wohnt schon seit der Kindheit in der Oststadt und erinnert sich, dass die Wohnungsnot damals größer war als die Sicherheit. Wohnungen wurden bezogen, obwohl noch keine Haustüren und Geländer in den Häusern vorhanden waren.

Sie erzählten uns, dass in den 1950-er Jahren die Grundschüler der Oststadt noch die Stadtschule besuchten. In den nachfolgenden Jahren entstanden immer mehr Siedlungen rund um die Blumenauer Straße, wie auch die für die am Fliegerhorst stationierten britischen Soldaten. Die Gebäude im britischen Baustil bildeten das „Klein London“ in Wunstorf. Im Jahr 1962 wurde dann aufgrund der wachsenden Bevölkerungszahl die Oststadtschule fertiggestellt.

Die Wilhelm-Busch-Straße wurde von den Anwohnern liebevoll die „Kö von Wunstorf“ genannt. Das lag an dem mit Bäumen bepflanzten Mittelstreifen und den Geschäften. Stolz erzählten sie von der schönsten Straße Wunstorfs. Ihr großzügiges und gepflegtes Aussehen lud die Bewohner zum Flanieren ein.



An der Ecke Wilhelm-Busch-Straße / Wilhelmstraße befand sich über viele Jahre hinweg eine Versorgungseinrichtung für britische Militärangehörige. Dort konnten sie sich mit ihren gewohnten Produkten und Lebensmitteln versorgen. Nach Abzug der Militärangehörigen wurde dieses Gebäude ab Anfang der 1970er Jahre als Freizeitheim der Stadt Wunstorf genutzt.

Dort, wo sich heute die Hochstraße befindet, gab es bis Anfang der 1980er Jahre Geschäfte und Handel. Dazu zählen beispielsweise das Hotel Wehrmann, eine Kohlenhandlung, ein Lebensmittelgeschäft sowie ein Baustoffhandel. All das fiel mit dem Bau der Hochstraße 1980 der Abrissbirne zum Opfer.

Aus knapp 70 Jahren Oststadtgeschichte gibt es sicher noch viel mehr zu erzählen – aber da reicht ein Nachmittag wohl nicht aus. Es ist schön, zu hören, dass sich unsere Mitglieder im Quartier wohlfühlen.



Zwischen den beiden Fotos der Pavillons auf dieser Doppelseite liegen über 60 Jahre. Im Jahr 2015 haben wir einen Pavillon erworben und zu unserem „treffpunkt oststadt“ umgebaut. Wir freuen uns, dass unsere Bauvereiner ihn mit regem Leben füllen.

Ab 1961 war in der Oststadt auch die Langnese-Iglo ansässig und Aushängeschild für Wunstorf. Viele Generationen aus Wunstorf und Umgebung fanden hier Arbeit, bis das Werk am Luther Weg zum 31. März 2014 geschlossen wurde.



QUARTIER OSTSTADT IN ZAHLEN:

- 34 drei- bis viergeschossige Wohngebäude
- 298 Wohneinheiten
- ca. 600 Bewohner
- ein bis vier Zimmer
- im Durchschnitt 65 m²
- 22 Garagen
- 100 Pkw-Stellplätze
- 6 Rollatorboxen
- 13 Fahrradboxen
- 1 Fahrradreparaturstation
- 1 Lastenfahrrad
- E-Ladesäule geplant



Wenn man als Besucher unser Grundstück mit den drei Mehrfamilienwohnhäusern in der Friedrichstraße betritt, fällt einem nur eines ein: Einfach idyllisch. Der alte Baumbestand und die gepflegten Grünflächen wirken fast wie ein kleiner Park auf den Betrachter und laden zum Verweilen ein.

FRIEDRICHSTRASSE 18-28

*42 Wohneinheiten / Baujahr 1959
Modernisierung 2008*

- *Fassadendämmung & Dachbodendämmung*
- *Anbau von Vorstellbalkonen*
- *Austausch der Fenster*



EINE STADT IN DER STADT

Die Barne war ursprünglich ein Feuchtgebiet, auf dem einst die Kühe weideten. Hier sollte Anfang der 60er Jahre eine Unterkunft für 5.000 Einwohner entstehen. Das neue Stadtviertel sollte nicht nur Wunstorf erweitern, sondern als „Stadt in der Stadt“ konzipiert werden.

Den damaligen Stadtplanern gelang es, das sonst übliche Rastermuster zu vermeiden. Eine organische Stichstraßenerschließung mit einer kreuzungsfreien Straßenführung gewährleistete eine optimale Verkehrsführung und Verkehrssicherheit. Die Barne ist damit ein frühes Beispiel für autogerechtes Bauen in den Nachkriegsjahren der Bundesrepublik. Geplant wurde dieses historisch bedeutsame Viertel persönlich durch Professor Hans Bernhard Reichow. Mit seiner Integration der Verkehrsberuhigung, d.h. den Verkehr zu beruhigen bzw. zu verlangsamen, und dadurch letztlich flüssiger, leiser und umweltfreundlicher zu gestalten, war er seiner Zeit weit voraus.

Prof. Hans Bernhard Reichow war ein deutscher Architekt und Stadtplaner im 20. Jahrhundert. In Hamburg wurden u. A. von ihm entwickelte Stadtplanungen unter Denkmalschutz gestellt.

In diesem damals modernsten Stadtteil wurden neben Reihen-, Doppel- und Einfamilieneigenheimen auch Genossenschaftswohnungen in Form von Mehrfamilienhäusern sowie eine eigene Infrastruktur errichtet. Im Zufahrtsbereich der Barne befindet sich der Marktplatz. Hier entstanden auch ein Schul- und Einkaufszentrum, Sportmöglichkeiten und eine Kirche mit Gemeindezentrum.

Ab den 70er Jahren hat sich die Barne zunehmend zu einem Problemquartier entwickelt. Viele der Bewohner waren sozial auffällig. 1997 häuften sich zudem die Straftaten der jugendlichen „Barne-Gang“. Vor diesem Hintergrund und um die positive Quartiersentwicklung zu fördern, bildete sich Ende der 90er Jahre der „Präventionskreis Barne“, damals bestehend aus der Stadtverwaltung Wunstorf, der ortsansässigen Polizei, der Otto-Hahn Schule, dem ev.-luth. Kirchenkreis Wunstorf und unserer Genossenschaft sowie weiteren sozialen Einrichtungen und Vereinen.

Neben den polizeilichen langwierigen Ermittlungen und den damit verbundenen Festnahmen bzw. Verurteilungen wurde auch seit 1999 seitens der Genossenschaft mietrechtlich konsequent gegen vertragswidrige Verhaltensweisen vorgegangen. Um das Image des gesamten Quartiers aufzuwerten und Wohnungsleerstände zu vermeiden, wurden zudem Wohnungsmodernisierungen durchgeführt.



Es wurde schnell deutlich, dass die Maßnahmen ihren Zweck erfüllten und das Quartier sich beruhigte. Zudem wurde der Wohnungsbestand in der Barne zwischen 1998 und 2009 modernisiert. Die Mehrfamilienhäuser wurden durch eine Wärmedämmung energetisch ertüchtigt und durch neue Fenster und moderne Hauseingangsbereiche aufgewertet.

Dennoch bestanden weiterhin wandernde Brennpunkte. Dazu zählte u.a. eine Tankstelle mit Kiosk (Grundstück an der Kreuzung Barnestraße / Rembrandtstraße). Mit dem Erwerb dieses Grundstücks hatte der Wunstorfer Bauverein weiteren Einfluss auf die Gestaltung des Quartiers.



Das bedeutete konkret, dass der Kiosk 2008 für eine Seniorenwohnanlage mit betreutem Wohnen nebst einem Gemeinschaftsraum weichen musste.

2011 ergab sich für uns die einmalige Gelegenheit das „Tor des Quartiers“, Barnestraße 50 – 54, eine in die Jahre gekommene fünfgeschossige Wohn- und Gewerbeimmobilie, im Rahmen einer Zwangsversteigerung zu erwerben. Mit dem Erwerb des Gebäudekomplexes war seitens des Bauvereins ein Plan zur sozialverträglichen Entmietung und umfassenden Modernisierung des Gebäudes verbunden. Schon während der Bauarbeiten entwickelte der Gebäudekomplex eine positive Strahlkraft. Nachbarn und Ladenbesitzer sprechen von einem erfreulichen Wandel.

Viele der modernisierten Wohnungen waren lange vor Fertigstellung Interessenten fest zugesagt. Einige der aktuellen Bewohner haben sich damals von ihrem Eigentum getrennt, um zentrumsnah in einer barrierearmen und komfortablen Genossenschaftswohnung zu leben.

Der nächste Schritt der Quartiersentwicklung bestand 2013 im Rückbau der Kirche. Auf dem ehemaligen Kirchengrundstück entstand anschließend eine viergeschossige Immobilie. Im ersten und zweiten Obergeschoss wurden im Jahr 2017 insgesamt 14 Wohneinheiten geschaffen. Im Erdgeschoss des Gebäudes befindet sich die Tagespflege der Diakonischen Altenpflege Leine / Mittelweser sowie im Staffelgeschoss die Verwaltung der Diakonie. Das Objekt wurde im Dezember 2018 mit dem Niedersächsischen Qualitätssiegel für sicheres Wohnen ausgezeichnet.



Albrecht-Dürer-Straße 1:
Ausgezeichnet mit dem nieder-
sächsischen Qualitätssiegel
für sicheres Wohnen und
der Plakette „Zuhause sicher“

Ein weiterer Schritt liegt in der Neugestaltung des Barnemarktes. Damit wurde in diesem Jahr begonnen. Durch eine Bürgerbeteiligung wurden verschiedene Ideen zur Gestaltung zusammengetragen. Mit der Umgestaltung des Barne-Marktes wird das Image und die Entwicklung der Barne weiter gefördert. Durch die Arbeit des Präventionskreises wird die Barne wieder positiv im Stadtbild wahrgenommen und als Bereicherung der Stadt angesehen. Für die Institutionen und die Wunstorfer Bürger hat sich die Aufwertung des Stadtteils nachhaltig bewährt.

Während zu Beginn der Arbeit der Fokus des Präventionskreises auf Eindämmung der Kriminalität lag, werden inzwischen erarbeitete Standards etabliert und erweitert und gemeinsame Projekte erarbeitet. So erhielt der Präventionskreis für das gesamte Quartier „Barnestraße-Süd“ als Pilotprojekt das Siegel für ein lebenswertes Quartier überreicht – darüber haben wir uns sehr gefreut. Weitere Informationen zum Siegel finden Sie auf Seite 54.

Fertigstellung der ersten
Seniorenwohnanlagen:
Ludwig-Richter-Straße 10
und Matthias-Grünewald-
Straße 39/41.



1974

Gebiets- und Verwaltungs-
reform: Die Ortschaften
Steinhude, Großenhai-
dorn, Klein Heidorn,
Bokeloh, Mesmerode,
Idensen, Kolenfeld, Luthé
und Blumenau werden
in die Stadt Wunstorf
eingegliedert.

1.198 Wohnungen
1.980 Mitglieder
54,2 DM Bilanzsumme

1969



1970



Einzug in die neue Verwaltung; „Lange Straße 79“. ► S. 24



1972



1986 I



Als eine der ersten Genos-
enschaften in Niedersach-
sen haben wir in diesem
Jahr zu Weihnachten
die 1. Ausgabe unseres
Mitgliedermagazins
„Wohnen beim Bauverein“
herausgegeben. Bereits seit
36 Jahren erscheint regel-
mäßig unser Magazin,
das viele Informationen
für unsere Bauvereiner
bereithält. ► S. 27



Umstellung Betriebskostenabrechnung: Einige unserer Bewohner können sich vielleicht noch erinnern – im Jahr 1986 wurden die Betriebskosten erstmals gesondert abgerechnet. Vorher waren diese im monatlichen Nutzungsentgelt inkludiert.

► S. 30



Eine kleine Revolution: Im Jahre 1989 wurde die EDV eingeführt. Zuvor unvorstellbare Bearbeitungstechniken wurden plötzlich möglich und vereinfachten den Büroalltag. ► S. 32

1986 II

1989 II

Betriebskostenabrechnung für das Jahr 1986

Im Dezember 1986 haben wir Sie in einem Schreiben ausführlich davon in Kenntnis gesetzt, daß die Betriebskosten erstmals für das Jahr 1986 gesondert abgerechnet werden. Mit einer Verordnung zur Änderung wohnungsnützigen Wohnungsunternehmen, die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen dazu verpflichtet, die Betriebskosten bei mehr in die Miete einzubeziehen, nicht dem gesondert auszuweisen.

Im bisherigen Betriebskostenrecht waren die meisten Betriebskosten in der Einzelmietsparte enthalten. Lediglich bei Warmwasser, Heizung und Kanalbenutzungsgebühren wurden die Kosten bereits abgerechnet. Das neue Recht verlangt nun die Umlage der gesamten Betriebskosten. Eine Einbeziehung in die Einzelmietsparte ist grundsätzlich nicht mehr zulässig. Durch diese größere Transparenz entstehen für dieses Ziel jedoch durch die Aufgliederung der Betriebskosten und ihre Erreichung erreicht wird, und ob ein solches Ziel die nicht unerheblichen Mehrarbeit bei den Wohnungswirtschaften rechtfertigt, muß stark bezweifelt werden. Was die Bonner Politiker als Großtat für mehr Durchblick für den Mieter bei seinen echten Wohnkosten, hat sich als ein Dickicht von noch ungeklärten Einzelfragen und vorläufigen Verwaltungsaufbau für die Unternehmen der Wohnungswirtschaft entpuppt.

Seit Januar 1986 zahlen Sie neben Ihrer Miete Vorausleistungen für die Betriebskosten, und zum 31. 12. 1986 sind alle angefallenen Betriebskosten zusammenzurechnen und nach Quadratmeter Wohnfläche bzw. nach Personenzahl aufteilen und mit ihnen abrechnen. Eine grundsätzliche Neuerung im Bereich der Betriebskostenabrechnung ist die Berechnung des Umlageausfallrisikos von 2%, das auf sämtliche anfallenden Betriebskosten erhoben wird. Bisher wurde ein Ausfallrisiko nur von der Einzelmietsparte abgerechnet.

Wäsche trocknen auf dem Balkon

Wäsche waschen muß sein – das wissen wir. Wer kleine Kinder hat, wird in der Regel häufiger mit dieser Arbeit belastet, und jede Hausfrau ist froh, wenn die nasse Wäsche bügeltrocken der Wäsche zweckfremd werden? Das stört Ihre Nachbarn.



Wenn Sie jedoch unbedingt Wäsche auf dem Balkon trocknen wollen, dann bitte so, daß über die Balkonbrüstung sich sicherer eine Wäscheleine einziehen läßt. Eine auf dem Balkon machende Wäsche ist ein Verstoß gegen die Hausordnung.

Spruchweisheit

Wenn morgens nüchtern 3 x schmunzelt, wenn's regnet nicht die Stirne runzelt, und abends lacht, so daß es schallt, wird 120 Jahre alt.

1989 I

Verstärkung kommt:

Im Jahr 1990 fällt das Gemeinnützigkeitsgesetz weg.

Infolgedessen wird am 21.12.1989 unser Tochterunternehmen „Wunstorfer Bauverein Wohnungsbau GmbH“ gegründet. ► S. 31

1987

Restaurierung der Abtei, die daraufhin als Kulturhaus dient: Stadtbibliothek und Arnswalder Zimmer (mit Archiv) sind dort untergebracht.



Auf dieser Doppelseite
sehen Sie das Haus in
der Matthias-Grünwald-
Straße 39/41 in der heutigen
Ansicht sowie zur damaligen
Einweihung des Objekts.





ÜBER 50 JAHRE EINE GUTE ADRESSE

Unser komplett neu errichtetes Verwaltungsgebäude in der Lange(n) Straße 79 haben wir 1970 bezogen. Auf dem Foto ist eine große Menschentraube zu sehen, die sich am Tag der Eröffnung gern die neuen Räumlichkeiten ansehen wollte.



Alle Büros befanden sich im Erdgeschoss. Als das Bauverein-Team durch die immer zahlreicher werdenden Aufgaben stetig wuchs, wurden in den folgenden Jahren Stück für Stück die darüberliegenden Wohnungen zu Büroflächen umfunktioniert. Nach unserem Umzug im Jahr 2022 erfolgt der Rückbau zu Wohnraum.

Auf dem Foto befindet sich zwischen unserer Verwaltung und dem Fachwerkhaus (Blumenhaus Saak) noch eine Lücke. Dort ist wenig später unser Mehrfamilienwohnhaus Lange Straße 77 entstanden.

Interessierte Genossen-
schaftsmitglieder zur Eröffnungsfeier
der neuen Verwaltungsräume

Erkennen Sie dieses Gebäude wieder? Im Hochparterre der Lange(n) Straße 79 befand sich die Verwaltung. Die darüber gelegenen 3-Zimmer-Wohnungen waren an Bauvereiner vermietet. Unser Verwaltungsgebäude befand sich in der Verlängerung der im Jahr 1982 eingeweihten Fußgängerzone.



wohne besser. 2022

DAS MAGAZIN DES WUNSTORFER BAUVEREINS

BAU-
VEREINER-
STORY
2022

BEE HAPPY!
DIE NEUEN BEWOHNER
DES BAUVEREINS // SEITE 9



wohne besser
gemeinsam

WOHNE BESSER!

Die 1. Ausgabe unseres Mitgliedermagazins erschien im Dezember 1986, war ganze 6 Seiten dick und wurde bis auf die Titelseite in schwarz-weiß gedruckt – heute gar nicht mehr vorstellbar.



27

► 1986 |

Mit dieser 1. Ausgabe von „Wohnen beim Bauverein“ waren wir jedoch unter den ersten Genossenschaften in Niedersachsen, die ein eigenes Mitgliedermagazin herausbrachten. Immer kurz vor der Mitgliederversammlung – mit der entsprechenden Einladung dazu – und kurz vor Weihnachten erschien jedes Jahr das Mitgliedermagazin.

Zur Jahrtausendwende – im Jahr 2000 – haben wir das Aussehen des Magazins ein wenig umgestaltet. Eine komplette Neukonzeption erfolgte mit der Ausgabe im Juni 2008, die mit unserem neuen Firmenlogo einherging. Mit dem neuen Outfit erhielt unser Magazin auch einen neuen Namen und heißt seitdem: „wohne besser!“. Knapp acht Jahre später – zur Weihnachtsausgabe 2016 – erschien die „wohne besser!“ erneut in einem neuem Gewand.

In der langen Zeit, in der das Mitgliedermagazin schon erscheint, haben wir unsere Bauvereiner über alles Wichtige informiert, was mit dem Wohnen in einer Genossenschaftswohnung verbunden ist. Da gab es z. B. Informationen zum Heizen und Lüften, zur Sperrmüll- und Müllabfuhr, Einladungen zur Mitgliederversammlung und seit 2007 auch zu „Wohnen mit Service“, jetzt „wb plus“. Aber auch die Unterhaltung kam mit Weihnachtsgeschichte und Kreuzworträtsel nicht zu kurz.

Im Rahmen der Neugestaltung unseres Magazins haben wir auf ein nachhaltiges Papier zurückgegriffen.

Das Jahr 2022 ist nicht nur unser Jubiläumsjahr, sondern auch ein Jahr der Veränderungen. Mit unserem Umzug in das neue Verwaltungsgebäude ist auch die Modernisierung unseres Logos und unsere Umfirmierung verbunden. Und natürlich hat unser Mitgliedermagazin in diesem Zuge auch ein neues Outfit erhalten.





Betriebskostenabrechnung für das Jahr 1986

Im Dezember 1985 haben wir Sie in einem Schreiben ausführlich davon in Kenntnis gesetzt, daß die Betriebskosten erstmals für das Jahr 1986 gesondert abgerechnet werden. Mit einer Verordnung zur Änderung wohnungsrechtlicher Vorschriften vom 05. 04. 84 hat der Gesetzgeber die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen dazu gezwungen, die Betriebskosten bei preisgebundenen Wohnungen nicht mehr in die Miete einzubeziehen, sondern gesondert auszuweisen.

Im bisherigen Betriebskostenrecht waren die meisten Betriebskosten in der Einzelmiete enthalten. Lediglich bei den Betriebskostenarten „Heizung und Warmwasser“ sowie „Wassergeld und Kanabnutzungsgeldern“ wurden die Kosten bereits abgerechnet. Das neue Recht verlangt nun die Umlage sämtlicher Betriebskosten. Eine Einbeziehung in die Einzelmiete ist grundsätzlich nicht mehr zulässig. Durch diese Verordnung soll für den Mieter eine größere Transparenz entstehen. Ob dieses Ziel jedoch durch die Aufgliederung der Betriebskosten und ihre Umlage erreicht wird, und ob ein solches Ziel die nicht unerhebliche Mehrarbeit bei den Wohnungsunternehmen rechtfertigt, muß stark bezweifelt werden. Was die Bonner Politiker als Großtat für mehr Durchblick für den Mieter bei seinen echten Wohnkosten priesen, hat sich als ein Dickschicht von noch ungeklärten Einzelfragen und vor allem als ein ungleich immenser zusätzlicher Verwaltungsaufwand für die Unternehmen der Wohnungswirtschaft entpuppt.

Seit Januar 1986 zahlen Sie neben Ihrer Miete Vorausleistungen für die Betriebskosten, und zum 31. 12. 1986 werden wir nun erstmals die tatsächlich angefallenen Betriebskosten zusammenrechnen und nach Quadratmeter Wohnfläche bzw. nach Personenzahl aufteilen und mit Ihnen abrechnen. Eine grundsätzliche Neuerung im Betriebskostenrecht ist die Berechnung eines Umlageaufwagnisses von 2%, das auf sämtliche anfallenden Betriebskosten erhoben wird. Bisher wurde ein Ausfallwagnis nur von der Einzelmiete berechnet.

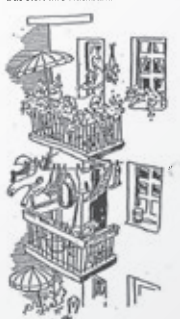
An der Höhe der Betriebskosten zum Jahresanfang 1986 hatte sich zunächst für Sie nichts geändert. In der Abrechnung, die wir jetzt für Sie erstmals aufstellen, werden Sie natürlich Veränderungen gegenüber den Vorauszahlungen feststellen. Sie werden jetzt mit den tatsächlich im Jahr 1986 angefallenen Betriebskosten für Ihr Haus bzw. für Ihre Wohnung belastet. So wird es in Zukunft größere Unterschiede bei den Positionen „Straßenreinigung“ und „Schnee- und Glätteisbeseitigung“ sowie „Gartenpflege“ von Verwaltungseinheit zu Verwaltungseinheit geben. Das ist auch verständlich, denn aufgrund unterschiedlicher Grundstücksgrößen und Fußweglängen entstehen auch Kosten in unterschiedlicher Höhe. Die Betriebskostenabrechnung für 1986 unseres Wohnungsbestandes ergibt für alle Kostenarten, jedoch ohne Heizung und Warmwasser, eine Summe von rd. DM 1.003.000,- erhalten haben wir von unseren Mietern durch Vorauszahlungen DM 954.000,-, so daß Nachforderungen von insgesamt rd. DM 49.000,- bestehen.

Wie Ihnen sicherlich bekannt ist, befinden sich in unserem Wohnungsbestand nicht nur Sozialwohnungen, sondern zu einem kleinen Teil auch sogenannte „freifinanzierte Wohnungen“. Für diese Wohnungen ist eine genaue Abrechnung der Betriebskosten vom Gesetzgeber nicht vorgeschrieben. Aus Gründen der Gleichbehandlung wollen wir jedoch keinen Unterschied machen und auch bei diesen Wohnungen so verfahren, wie bei den Sozialwohnungen.

Eine Bitte noch zum Schluß: Sollte die Abrechnung für Sie unverständlich sein, oder sollten Sie mit der Höhe der abgerechneten Betriebskosten nicht einverstanden sein, so kommen Sie bitte persönlich – möglichst nach Voranmeldung – in unsere Verwaltung. Unsere Mitarbeiter werden Ihre Fragen gern beantworten und Ihnen Einblick in die Abrechnungunterlagen gewähren.

Wäsche trocknen auf dem Balkon

Wäsche waschen muß sein – das wissen wir. Wer kleine Kinder hat, wird in der Regel häufiger mit dieser Arbeit belastet, und jede Hausfrau ist froh, wenn die nasse Wäsche bügel trocken ist. Maß aber der Balkon zum Trocknen der Wäsche zweckentfremdet werden? Das stört Ihre Nachbarn.



Wenn Sie jedoch unbedingt Wäsche auf dem Balkon trocknen wollen, dann bitte so, daß über die Balkonbrüstung hinaus nichts davon zu sehen ist. Wir sind sicherlich einer Meinung: Eine Wohnanlage mit flatternder Wäsche auf dem Balkon macht keinen guten Eindruck.

Spruchweisheit

Wer morgens nüchtern 3 x schmunzelt, wenn's regnet, nicht die Stirne runzelt und abends lacht, so daß es schallt, wird 120 Jahre alt.

Ja richtig! Wenn auch kaum vorstellbar – aber bis zu diesem Zeitpunkt waren die Betriebskosten noch im monatlichen Nutzungsentgelt inkludiert und nicht als gesonderte Position ausgewiesen und abgerechnet.

Hintergrund war eine neue Verordnung zur Änderung wohnungsrechtlicher Vorschriften. Sie legte fest, dass die Betriebskosten preisgebundener Wohnungen (Sozialwohnungen) zukünftig nicht mehr in die Miete einbezogen werden dürfen, sondern separat ausgewiesen werden müssen. Aus Gründen der Gleichbehandlung haben wir diese dann auch für die Mieter der freifinanzierten Wohnungen gesondert abgerechnet.

So haben wir zum 31.12.1986 erstmals die tatsächlich angefallenen Betriebskosten abgerechnet, wodurch für uns auf der einen Seite plötzlich eine erhebliche Mehrarbeit, auf der anderen Seite jedoch mehr Transparenz für unsere Bewohnerinnen und Bewohner entstand. Diese große Veränderung hat das Jahr 1986 sowohl für unsere Mieter als auch für den Bauverein geprägt und ist daher ein weiteres Jahr, welches uns besonders in Erinnerung bleibt.

Öffnungszeiten der Verwaltung ab 1. Juni 1987			
Montag	9.00 – 12.00 Uhr und 15.00 Uhr – 18.00 Uhr	Sprechzeiten Herr Jeschke	Montag 15.00 Uhr – 18.00 Uhr
Dienstag	9.00 Uhr – 12.00 Uhr	Sprechzeiten Herr Glenske	Montag 15.00 Uhr – 18.00 Uhr und Donnerstag 15.00 Uhr – 17.00 Uhr
Donnerstag	9.00 Uhr – 12.00 Uhr und 15.00 Uhr – 17.00 Uhr		
Freitag	9.00 Uhr – 12.00 Uhr sowie nach Vereinbarung		

JETZT WIRD ABGERECHNET!

Im Dezember 1985 haben wir in einem Schreiben darüber informiert, dass die Betriebskosten für das Jahr 1986 erstmals gesondert abgerechnet und nicht mehr in das monatliche Nutzungsentgelt einbezogen werden.

VERSTÄRKUNG KOMMT ...

Die Abschaffung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft erfolgte 1990 mit dem Steuerreformgesetz. Vorstand und Aufsichtsrat entschieden sich für eine aktive Genossenschaft und die Gründung einer 100%igen Tochtergesellschaft mit einem Stammkapital von 300.000 €.

Das Steuerreformgesetz 1990 hat das Wohngemeinnützigkeitsgesetz aus dem Jahr 1940 aufgehoben. Großer Aufruhr bei den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, denn von diesem Jahr an entfiel u.a. die Baupflicht. Gleichzeitig sollten alle Einnahmen der Steuerpflicht unterliegen, d.h. neben der Körperschaftsteuer wären auch Vermögen- und Gewerbesteuer zu zahlen gewesen.

Reine Vermietungsgenossenschaften hingegen blieben steuerfrei. Aufgrund dessen wurde eine Tochtergesellschaft gegründet, die Wunstorfer Bauverein Wohnungsbau GmbH. In ihrer Zuständigkeit lagen ab 1989 das Bauträgergeschäft, die Verwaltung von Fremd- und Wohnungseigentum, das Maklergeschäft, die Medienversorgung sowie der Garten- und Winterservice des Bauhofs.

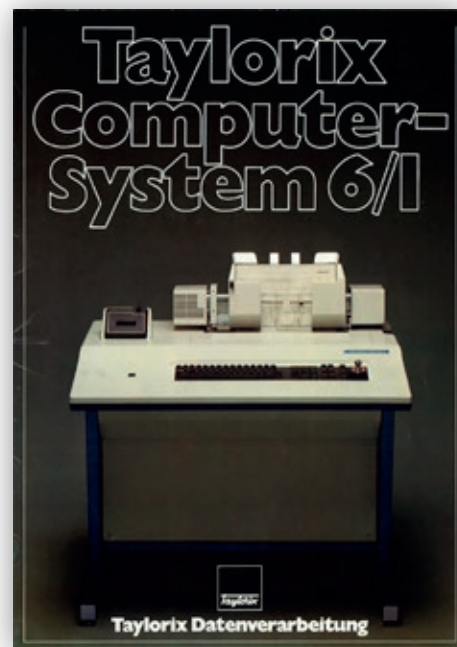
Die Genossenschaft betreibt seitdem ausschließlich das traditionelle Vermietungs- und Bestandsmanagement der eigenen Genossenschaftswohnungen sowie die Mitgliederbetreuung.

Unserer Tochtergesellschaft oblag ab Gründungstag auch das Bauträgergeschäft, dass bis in die 2000er Jahre ein erfolgreiches Geschäftsfeld unserer GmbH war. Das Symbol unseres Bauträgergeschäfts war der nebenstehend abgebildete Richtkranz.





Damals neueste Technik –
heute Nostalgie



BÜROALLTAG GESTERN & HEUTE

Wir alle kennen das: Handy, Tablet, Internet, E-Mails, EDV-Programme, Videokonferenzen, Home-Office. Das alles war vor vielen Jahren noch Utopie. Lassen Sie uns einmal zurückblicken, wie es früher war.

In den 70er Jahren befanden sich auf den Schreibtischen im Empfangsbereich drei hölzerne Karteikästen mit grünen Karteikarten in Postkartengröße. Für jedes Mitglied der Genossenschaft wurde solch eine Karteikarte angelegt. Darauf wurden alle persönlichen Daten wie die Anschrift und die Telefonnummer vermerkt.

Gleichfalls auf den Schreibtischen – aber am anderen Ende – stand unsere „Telefonzentrale“. Es gab drei Telefonnummern (0 50 31 / 30 85, 30 86 und 20 55), aber nur einen Hörer und jedes Telefongespräch musste verbunden werden. Durchwahlnummern? Die gab es zu dieser Zeit noch nicht.

Damals erfolgten alle Buchungen, die für die Genossenschaft erforderlich waren, über einen Zeiss-Ikon-Buchungsautomaten. Ein mechanischer, aber trotzdem sehr sensibler Automat, der so manchen falschen Tastendruck ziemlich krumm nahm. Soll nochmal einer sagen, Maschinen haben keine Seele. Unsere Dividendenüberweisungen erfolgten manuell. Zwei Kolleginnen haben fast 14 Tage lang Überweisungen mit der Schreibmaschine – teilweise noch mechanisch – geschrieben. Wer kann sich noch an Schuppenaufträge erinnern? Damit konnte man 10 Überweisungen auf einmal schreiben und es waren nur an einer Stelle die Unterschriften nötig.

Zwischenzeitlich wurde dann mit einem externen Rechenzentrum gearbeitet. Alle notwendigen Änderungen wurden über einen manuell auszufüllenden Datenbeleg veranlasst.

Diese Datenbelege gingen per Post an das Rechenzentrum, wurden dort verarbeitet und einmal wöchentlich erhielten wir aktualisierte Unterlagen in Form von Mikrofiches. Mikrofiches waren wie Fotonegative, die über einen sog. Mikroform-Scanner lesbar gemacht wurden. All' diese Dinge sind heute für uns gar nicht mehr vorstell- oder umsetzbar.

1989 ist die EDV bei uns eingezogen und hat unseren Büroalltag revolutioniert. Jeder kann sich bestimmt noch an die ersten Rechner und Monitore erinnern. In den vergangenen 30 Jahren hat im Bereich EDV eine solch rasante Entwicklung stattgefunden, die wirklich verblüffend ist.

Alle Mitarbeiter sind per Durchwahl oder über das Handy zu erreichen. E-Mail-Schriftverkehr ist aus dem heutigen Büro gar nicht mehr wegzudenken. Und was wären wir ohne das Internet? Über unser modernes EDV-System „imotion“ werden heute alle Geschäftsvorgänge erfasst, die Änderungen sind sofort sichtbar und Auswertungen erfolgen in Sekundenschnelle.

Rückblickend kann man aber sicher sagen: Jede Zeit und jede Arbeitsweise hatten ihren Charme.



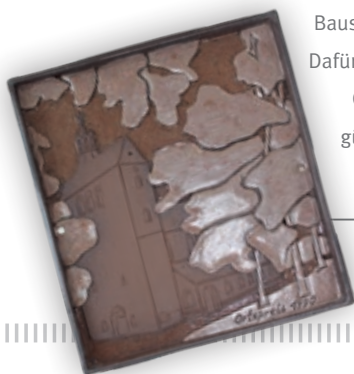
Erika Gahbler (Thake)

1995

Einweihung des neuen
Rathaus-Komplexes.

Der Neubau in der Georg-
straße 16 griff gestalte-
rische und zeitgenössische
Baulemente der bereits vor-
handenen Wohnbebauung
aus den 50er Jahren auf.

So wurde eine echte
Symbiose alter und neuer
Bausubstanz geschaffen.
Dafür wurde uns 1990 der
Ortspreis für muster-
gültige Baugestaltung
verliehen. ► S. 38



1990 II

1990 I

Wir bauen weiter: In Luthe entsteht die nächste
Seniorenwohnanlage „Am Hüppefeld 14, 16, 18“. ► S. 36



In der Barnestraße wird unsere Tiefgarage gebaut.

1996

1992

Trubel in der Südstadt:
Auch die Südstadt zieht nach.
1990 fingen die Bauarbeiten
von 41 Mietwohnungen
„Am Zementwerk / Munzeler
Straße“ an. Diese Maßnahme
wurde durch das Land
Niedersachsen, den Land-
kreis Hannover und die
Stadt Wunstorf gefördert.
Von Mitte Mai bis Oktober
1992 wurden alle Wohn-
einheiten bezogen.



Die energetische Modernisierung geht voran:
im Ohlendorfweg 3-7,
in der Matthias-Grünwald-
Straße 39/41 und in der
Barne. ► S. 42



Ein neues Gesicht
für die Küsterstraße 18,
Stichwort: Energetische
Modernisierung ► S. 49

1999

2010



1997

Der Bauverein feiert
sein 50-jähriges Bestehen.



2007

wb plus* – seit diesem Jahr mehr als nur Wohnen ► S. 45



1998

*Hundertjähriges Jubiläum
der Steinhuder Meerbahn,
deren Name wenige Jahre
später, nach Übernahme
durch die Regiobus GmbH,
verschwindet.*





ZEITENWENDE BEIM WUNSTORFER BAUVEREIN

Vorausschauend – der demographische Wandel nahte in großen Schritten – errichteten wir im Jahr 1990 in Luthе zwölf Seniorenwohnungen, die seit dem Bezug im Mai 1991 ein auf die besonderen Belange unserer älteren Bauvereiner zugeschnittenes Domizil sind.

Diese Wohnungen wurden auf dem Grundstück der St.-Bonifatius-Kirchengemeinde in Luthe, Am Hüppefeld 14-18, erstellt. Die damalige Belegung der Wohnungen erfolgte in Zusammenarbeit mit dem Vorstand der Kirchengemeinde.

Mit dem Bau der Altenwohnungen zeigte der Wunsdorfer Bauverein schon damals Einsatz für die Belange und Bedürfnisse der älteren Bewohnerschaft. Hier wurde ein Objekt geschaffen, dass durch seine besondere Form (fast ein Halbkreis) ein Gefühl der Geborgenheit vermittelt. In der parkähnlichen Außenanlage finden unsere Bauvereiner Sitzmöglichkeiten und haben immer wieder Gelegenheit, ihre Nachbarn zu treffen, um einen kleinen Klönschnack zu halten.

AM HÜPPEFELD 14-18

12 Wohneinheiten / Baujahr 1991

- teilweise barrierearme Zugänge
- barrierearme Duschen
- Unterbringungsmöglichkeit eines Duschstuhls
- ebenerdiger Abstellraum für Fahrräder & Rollatoren



Am Hüppefeld:
damals und heute

「EINE SYMBIOSE IM STADTZENTRUM

Wir waren gänzlich überrascht, als wir für den 14. Dezember 1990 zur Ortspreisverleihung der Stadt Wunstorf eingeladen wurden.



Überrascht und geehrt
haben wir 1990 den Ortspreis
der Stadt Wunstorf erhalten.

Es war uns eine große Ehre und Freude, diesen Preis für das von uns errichtete Mehrfamilienwohnhaus in der Georgstraße 16 entgegennehmen zu dürfen.

„Wenn der Ortsrat Wunstorf in diesem Jahr dem Bauverein den Ortspreis für die besondere bauliche Gestaltung in unserer Stadt überreicht, möchten wir damit deutlich machen, dass die älteste Wunstorfer Baugesellschaft es verstanden hat, mit einer bemerkenswerten Baumaßnahme im innerstädtischen Bereich, sowohl städtebaulich als auch wohnungspolitisch in einer kritischen Zeit einen außergewöhnlichen Beitrag zu leisten.

Durch die Anpassung der neuen Gebäude an die Wohnbebauung der 50er Jahre des Bauvereins mit gestalterischen und zeitgenössischen Baelementen, aber auch mit lebendiger Farbgestaltung, ist eine gelungene Symbiose alter und neuer Bausubstanz entstanden.

Für diese aus unserer Sicht neuartige und mustergültige Leistung erhalten Sie den Ortspreis für bauliche Gestaltung im Jahre 1990.“

(Auszug aus dem Einladungsschreiben zur Ortspreisverleihung)



Georgstraße 16
21 Seniorenwohnungen / Baujahr 1990



Gegenüber dem ehemaligen Gelände des Zementwerkes errichteten wir unter Anderem unsere Mehrfamilienwohnhäuser An der Sorsumer Straße. Die dort errichteten Wohnungen bestechen durch ihre Nähe zum Bahnhof, aber auch zur Innenstadt. In fußläufiger Nähe befinden sich außerdem zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Spielplätze, ein Kindergarten und ein KiTa. Auch für den sportlich engagierten Bauvereiner ist in der Nähe gesorgt.





GEWAPPNET FÜR DIE ZUKUNFT

Die umfassende Modernisierung unseres Wohnungsbestandes wurde 1999 begonnen und im Jahr 2010 mit der Modernisierung unserer Seniorenwohnungen in der Küsterstraße 18 abgeschlossen.

Innerhalb von 11 Jahren wurde – wo es möglich war – der komplette Wohnungsbestand mit Wärmedämmverbundsystemen ausgestattet. Bereits damals war Energieeinsparung ein großes Thema. Aber die Modernisierungsmaßnahmen beinhalteten z. B. auch die Errichtung bzw. Erweiterung von Balkonen. Es sollte erreicht werden, dass möglichst alle Wohnungen mit einem Balkon versehen sind. Das ist uns auch bei 95 % unserer Wohnungen gelungen.

Modernisierung bedeutete für uns nicht nur, den Wohnungsbestand mit Wärmedämmverbundsystemen zu versehen, sondern auch andere wichtige Maßnahmen zu planen und durchzuführen.

Daher wurden in vielen Objekten neue Heizungsanlagen eingebaut oder die Dächer saniert. Einige Mehrfamilienwohnhäuser erhielten neue Fenster oder es wurden Balkone verglast, so dass gemütliche Loggien entstanden, die auch an einem sonnigen Herbsttag genutzt werden können. Auch Haustüranlagen, -zuwegungen und die dazugehörigen Beleuchtungen wurden im Laufe dieser Zeit modernisiert. Das eine oder andere Mehrfamilienwohnhaus hat darüber hinaus auch einen neuen Farbanstrich erhalten.

Seit Beginn der Modernisierungsmaßnahmen bis heute hat die Wunstorfer Bauverein eG insgesamt 33,7 Millionen Euro in ihren Wohnungsbestand investiert; das sind durchschnittlich 23.000,00 Euro pro Wohnung. Ein großer Teil der Aufträge für die genannten Arbeiten sind an ortsansässige Handwerksfirmen vergeben worden.





Dieses Gesicht ist Ihnen sicherlich bekannt. Denn unsere Sozialberaterin Andrea Wegener betreut unsere Bauvereiner bereits seit 2007.

WOHNE BESSER PLUS⁺: EINE JUNGE ABTEILUNG

IM
DIALOG

Bringen Sie das Baby zum Krabbeln ... mit diesen Worten des damaligen Vorstandsmitglieds Michael Nahrstedt ging im Jahr 2007 das heutige wb plus⁺ unter dem Namen „Wohnen mit Service“ an den Start.

Was aber ist dieses wb plus⁺ genau? Hierzu fragen wir Andrea Wegener, die seit Beginn für diesen Bereich zuständig ist.

Frau Wegener, wie sah Ihre erste Zeit beim Bauverein aus?

Als ich 2007 mit meiner Arbeit beim Bauverein begann, war der Begriff „Demografischer Wandel“ in aller Munde. Daher schloss der Bauverein eine Kooperation mit der Johanniter-Unfall-Hilfe mit dem Ziel, besonders älteren Mitgliedern möglichst lange ein selbstbestimmtes Leben in den eigenen Wänden zu ermöglichen.

Es wurde eine Broschüre mit Hilfsangeboten für den Alltag erstellt. Sie umfasste z.B. Hauswirtschaftshilfen, Fensterputzer, Einkaufsdienste und das Hausnotrufgerät zu bezahlbaren Preisen. Jeder konnte das buchen, was er benötigte – das Bistro-Prinzip nannte es Herr Nahrstedt.

Meine Aufgabe war es, die Kontakte herzustellen und zu beraten. Als gelernte Krankenschwester und Präventologin konnte ich z.B. im Rahmen eines Hausbesuchs feststellen, ob und welche Pflegehilfsmittel benötigt werden oder, ob sogar Umbaumaßnahmen in der Wohnung erforderlich waren. Ich stellte Kontakt zu Pflegekassen und -diensten her und half bei der Beantragung eines Pflegegrads.

Da konnten Sie sich bestimmt vor Anfragen kaum retten?

Das hatte ich auch geglaubt – Pustekuchen! Da den Wunstorfern die typisch norddeutsche Skepsis zu eigen ist, ging ich „Klinken putzen“ und stellte mich vor. Manche hielten mich für eine Art Staubsaugervertreterin, die etwas verkaufen wollte und wieder andere konnten sich nicht vorstellen, dass ein Vermieter ein solches Angebot macht. So ging es dann hauptsächlich darum, Vertrauen aufzubauen und weiter für das „Gute“ zu werben.

Wie haben Sie das gemacht?

Ich habe zum Frühstück und regelmäßigen Kaffeenachmittagen in den Pavillon in der Hindenburgstraße 10c eingeladen.

So entstand die erste Seniorengruppe, die auch heute noch besteht und inzwischen in den „treffpunkt zentrum“, Küsterstraße 18, umgezogen ist. Mit dem Neubau in der Rembrandtstraße 1 entstand ein weiterer Gruppenraum, wie auch mit dem Kauf und Umbau des Pavillons in der Wilhelm-Busch-Straße 16 a/b.

Es sprach sich herum und so treffen sich bis heute unsere Mitglieder in allen drei Gemeinschaftsräumen zum Frühstück, Kaffee und zu Ausflügen, etc. Ich versuche regelmäßig dabei zu sein, begleite Ausflüge, Busfahrten und bin inzwischen bekannt wie ein bunter Hund in Wunstorf.

Was sind die Schwerpunkte Ihrer Tätigkeit?

Zuhören, Hingucken und die Menschen in Kontakt bringen. Natürlich kann ich es auch Beratung, Vermittlung von Hilfen, Konfliktmanagement und Organisation von Veranstaltungen nennen, doch am Ende zählen erstgenannte Punkte.

Was ist inzwischen aus dem „Baby“ geworden?

Ich möchte behaupten, es steht kurz vor dem Abitur ;) Durch Weiterbildungen zur Sozialberaterin für die Wohnungswirtschaft und zur Quartiersmanagerin habe ich viele Impulse bekommen und umsetzen können. Das für mich Großartige ist, dass das wb plus⁺ von allen Teammitgliedern im Bauverein getragen wird, denn allein hätte ich nicht die Hälfte erreichen können. Abteilungsübergreifend tauschen wir uns regelmäßig aus und entwickeln uns ständig weiter.

Besonders stolz beim Bauverein sind wir auf unsere Netzwerkarbeit, die uns mit vielen Akteuren in und um Wunstorf verbindet. Wir haben ein soziales Netzwerk geknüpft, das sich an den Grundbedürfnissen der Menschen wie Sicherheit, Gesundheit, soziale Kontakte etc. orientiert. Einzelheiten dieses Netzwerks haben wir in unserer Broschüre wb plus⁺ dokumentiert.





Bauvereiner jeder Altersgruppe werden hier inzwischen abgeholt. Zusammengefasst wird das Angebot in der aktuellen Broschüre, die unsere Mitglieder bekommen haben.

Was sind Ihre Wünsche für die Zukunft?

Meine Wünsche sind eigentlich die, die ich schon zu Beginn meiner Tätigkeit hatte: Gut funktionierende Hausgemeinschaften, in denen man sich auch mal streiten und wieder vertragen kann; Menschen, die über den Tellerrand gucken und sich für ihre Nachbarn einsetzen und das Gefühl für alle, beim Bauverein zu leben und nicht nur zu wohnen.

Meine Wünsche:

Gut funktionierende Hausgemeinschaften, in denen man sich auch mal streiten und wieder vertragen kann; Menschen, die über den Tellerrand gucken und sich für ihre Nachbarn einsetzen und das Gefühl für alle, beim Bauverein zu leben und nicht nur zu wohnen.

Da wir den genossenschaftlichen Grundgedanken im Bauverein konsequent leben, mache ich mir um die Zukunft und ein gelungenes Miteinander keine Sorgen. Doch, einen großen Wunsch habe ich: Ich wünsche mir mehr Mitglieder, die sich ehrenamtlich in ihren Quartieren engagieren.



Hinter dem markanten Vorbau in rot verbirgt sich der Aufzug. In dieser Wohnanlage finden Senioren ihr Zuhause. Der kurze Weg in die Fußgängerzone macht das Wohnen dort besonders attraktiv. Im Dachgeschoss befindet sich ein Gemeinschaftsraum. Hier finden regelmäßige Veranstaltungen mit unseren Bauvereinern statt. Unsere „Wollmäuse“ haben hier schon viele Kilometer Wolle verstrickt.



WIR GEHEN MIT DER ZEIT

*Sämtliche energetische Modernisierungsmaßnahmen
im Wohnungsbestand sind abgeschlossen.*

Bereits seit 1997 werden die Wohnungsbestände umfassend modernisiert. Von Anfang an war es das Ziel, Energie einzusparen und das Wohnen angenehmer zu gestalten. Über den langen Zeitraum hat uns der Gesetzgeber mit immer wieder neuen Verschärfungen der Anforderungen begleitet. So wurde die erforderliche Wärmedämmung immer dicker.

2010 haben wir aufgrund der Energieeinsparverordnung 2009 das Gebäude Küsterstraße 18 mit einer 16 cm dicken Dämmung versehen! Hinzu kamen der Austausch alter Fenster, der Wohnungseingangstüren und das Dämmen des Daches und der Kellerdecken.



Einweihung des Gemeinschaftsraumes „treffpunkt oststadt“.

2015



Es ist allgemein bekannt, dass Haustiere gut für das persönliche Wohlbefinden sind. Wir haben uns daher sehr gefreut, als wir in diesem Jahr 4-füßige Unterstützung in Form einer französischen Bulldogge bekommen haben. Einige Zeit später ist noch unsere Swissy-Dog-Hündin Amy dazu gestoßen. Beide sorgen für ein Lächeln in unseren Gesichtern.

► S. 57

2017

2012

Ersteigerung der Problemimmobilie Barnestraße 50-54.

Dank einer unkomplizierten

Einigung mit den Mietern erfolgte ein zeitnaher Auszug.

Infolgedessen konnte mit einer aufregenden Modernisierung begonnen werden.

► S. 52



2016

Verleihung des ersten Quartiersiegels „Sicheres Wohnen“ für das gesamte Oststadtquartier. ► S. 54



2017

Fertigstellung des Neubaus „Albrecht-Dürer-Straße 1“

Seit vielen Jahrzehnten läuft bei uns schon die Modernisierung unseres Wohnungsbestandes. Und immer wieder gibt es in diesem Bereich neue Herausforderungen. So beeinflussen zurzeit aktuelle Themen wie z. B. der Klimawandel und die Energieeinsparung die Vorbereitungen unserer Modernisierungen und deren Umsetzung. ► S. 58



2022

Nach 22 Jahren verabschiedet Wunstorf seinen langjährigen Bürgermeister, Rolf-Axel Eberhardt.

wb | wohne besser **75**
gemeinsam

2021



2019



2022

Wir sind zum ersten Mal im Radio zu hören.



Die „Quadratur des Kreises“ findet sich nicht nur in unserem Logo wieder. Von der Neustädter Straße 30 (1947) über die Kolenfelder Straße 20, die Lange Straße 79 zurück in die Neustädter Straße 30 (2022) – so schließt sich der Kreis; und das im Jahr unseres 75. Geburtstages.

► S. 60



wb



┌ EIN SPEKTAKULÄRES EREIGNIS

In 2012 haben wir den Gebäudekomplex Barnestraße 50-54 (Baujahr 1964) ersteigert. Bereits damals haben wir uns entschlossen, das fünfgeschossige Haus Barnestraße 50 grundlegend umzubauen.

Die Herausforderung war, dass die Wohnungen noch zum größten Teil bewohnt waren. 2013 ist es uns gelungen, uns mit den Mietparteien über einen Auszug zu einigen. So hatten wir in diesem Jahr das gesamte Gebäude zur Verfügung, um die geplanten 12 barrierearmen Wohnungen herzurichten. Es erfolgte ein tiefgreifender Umbau, der bis Mai 2014 andauerte.

Der Eingang wurde nach links verlegt, wodurch ein großzügiger Eingangsbereich entstand. Von dort kann das Treppenhaus oder der neu eingebaute Aufzug betreten werden.

Dieser Einbau stellte die spektakulärste Maßnahme dar. So wurde durch eine Öffnung im Dach der vorgefertigte Aufzugsschacht mit einem Kran in das Gebäude gehoben. Vielleicht erinnern Sie sich noch? Insbesondere über den Einbau des Aufzugs und auch die Montage der Balkone im Dachgeschoss wurde in der Presse berichtet.

Aus den oberen Geschossen haben die Bewohner/innen einen tollen Blick über die Barne bis hin zum Kaliberg in Bokeloh.



Hier sieht man den Einbau des Aufzugsschachts über das Dach.



WOHNE SICHER.

Dieses Grundbedürfnis ist uns ein wichtiges Anliegen. Wir haben uns daher das Ziel gesetzt, das Sicherheitsgefühl unserer Bewohnerinnen und Bewohner zu stärken. Vor diesem Hintergrund haben wir uns als erstes Unternehmen für das Qualitätssiegel „Sicheres Wohnen“ mit mehreren Wohnobjekten in der Oststadt beworben.



Susanne Wolter, Andrea Wegener, Alexander Gerhold, Kathrin Tietz und Carsten Piellusch bei der Überreichung der Urkunde für das Qualitätssiegel

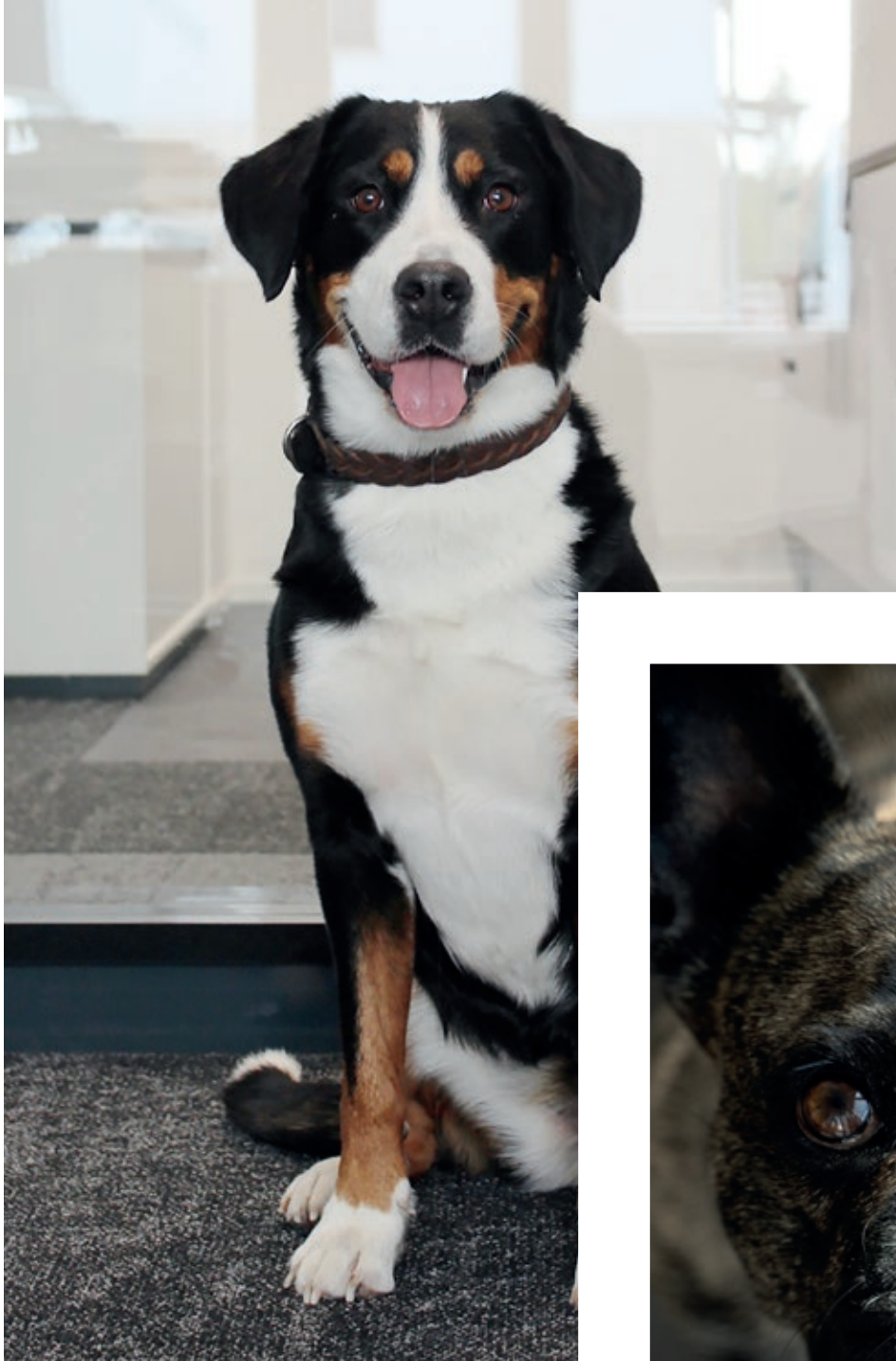
Das durch die „Sicherheitspartnerschaft im Städtebau in Niedersachsen“ (SiPa) definierte Ensemble mit 298 Wohneinheiten wurde im Februar 2016 zertifiziert. Ausschlaggebend für die Vergabe waren neben den gut einsehbaren und gepflegten Außenanlagen, die Sicherheitsausstattung der Objekte sowie die Begegnungsstätte für die Anwohner, der „treffpunkt oststadt“.

Das war für uns ein Ansporn diesen Weg auch in Zukunft konsequent weiter zu gehen. Daher haben wir uns bereits in der Planungsphase des Gebäudes, Albrecht-Dürer-Straße 1, mit dem Aspekt „Sicherheit“ beschäftigt und unter anderem das Landeskriminalamt zu Rate gezogen. Die für ein sicheres Gebäude definierten Standards wurden durch die Architekten und Gebäudetechniker entsprechend aufgegriffen. Im Rahmen der Jahrestagung der Sicherheitspartnerschaft im Städtebau wurde uns folgerichtig die erneute Auszeichnung des „Niedersächsischen Qualitätssiegels für sicheres Wohnen“ durch die Niedersächsische Justizministerin Barbara Havliza überreicht. Ausgezeichnet wurde der Neubau außerdem mit der Plakette „Zuhause sicher“ des Dezernats für Kriminalitätsbekämpfung und Prävention der Polizeidirektion Hannover.

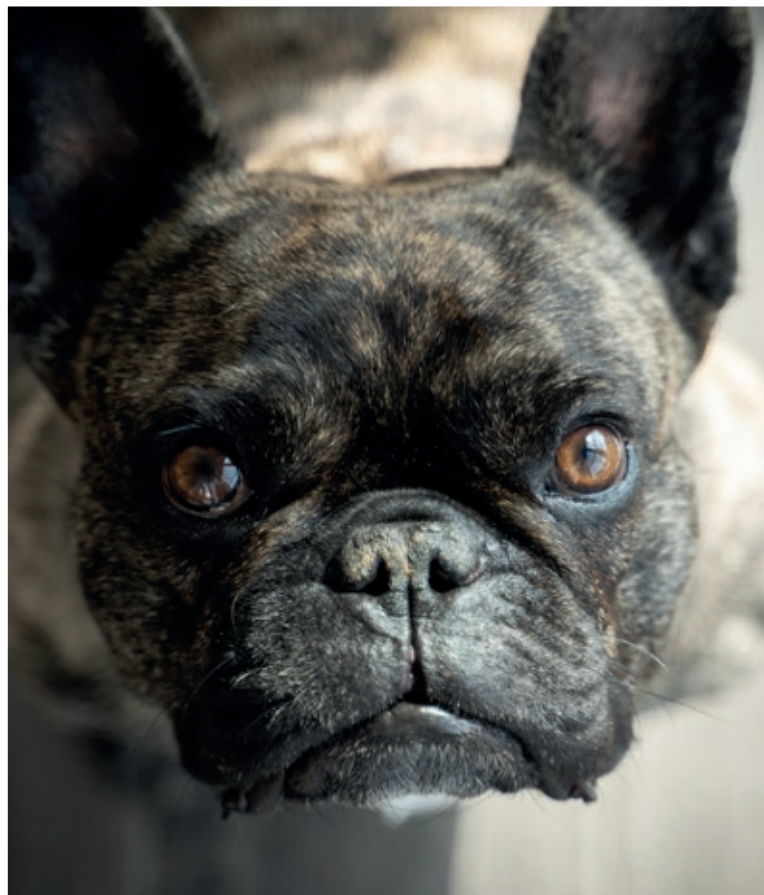
Im Jahr 2021 hat die SiPa die Perspektive auf den größeren Maßstab „Lebenswertes Quartier“ erweitert.



Als Wohnungsbaugenossenschaft in Wunstorf sind wir Mitglied des ortansässigen „Präventionskreises Barne“. Der Präventionskreis hat sich in den vergangenen Jahren aktiv für die positive Quartiersentwicklung der Barne engagiert und einen großen Teil an präventiven Maßnahmen ergriffen. Um dem Präventionskreis die Anerkennung für die geleistete Arbeit der vergangenen 20 Jahre entgegenzubringen, hat sich dieser für das Pilotprojekt mit dem Quartier „Barnestraße-Süd“ um diese Auszeichnung beworben. Und im Juni 2022 hat der Präventionskreis dieses Siegel als erster Bewerber erhalten. Darauf sind wir wahnsinnig stolz.



Hier ist sie zu sehen – unsere vierfüßige Unterstützung, die immer für gute Laune sorgt und die wir nicht mehr missen möchten.



GUTE LAUNE VORPROGRAMMIERT

Wir alle wissen, dass der Besitz eines Haustieres das persönliche Wohlbefinden beeinflussen kann. Eine Studie hat untersucht, ob die Besitzer von Hunden glücklicher sind. Das Ergebnis ist erstaunlich. Ein Hund ist der beste Freund des Menschen und verbessert wie durch Zauberhand die Stimmung. Dieses Ergebnis können wir nur bestätigen.



Denn seit 2017 begleitet uns Karsten (bitte unbedingt mit „K“), seines Zeichens eine französische Bulldogge, bei der täglichen Arbeit. Als Welpen ist er bei uns eingezogen und hat uns mit seiner unverwechselbaren Art in den Bann gezogen. Liebenswert und stur zaubert er uns täglich ein Lächeln ins Gesicht. Immer für ein Leckerli zu haben, besucht er abwechselnd die verschiedenen Kolleginnen und Kollegen in ihren Büroräumen. Hin und wieder wird dann auch das Frühstück geteilt.

Einige Zeit mussten wir auf Karsten verzichten, da sein Frauchen in die Elternzeit ging. In dieser Zeit haben wir ihn sehr vermisst. Wenn Sie mehr über Karsten erfahren wollen, finden Sie ihn bei Instagram: @Frenchie_karsten.

Währenddessen haben wir erneut Verstärkung durch unsere Swissy-Dog-Hündin Amy erhalten. Sie ist um einiges größer als Karsten, aber genauso liebenswert. Sie bewegt sich nach dem Motto „Das Leben ist schön“ durch unsere Büroräume. Wir sehen ihr die Lebensfreude förmlich an und ihre gute Laune ist ansteckend.

Eine Gemeinsamkeit verbindet sie jedoch auf alle Fälle mit Karsten: Ein Leckerli geht immer. Wir freuen uns über unsere vierbeinige Unterstützung und wollen sie nicht mehr hergeben.

CO₂-BELASTUNG, KLIMAWANDEL, EINSPARUNGEN ...



... diese Themen wurden auch schon vor der Thematisierung des Klimawandels beim Bauverein großgeschrieben.

Bereits 1970 haben wir mit unseren ersten Modernisierungsmaßnahmen begonnen. Mehrraumöfen wurden durch Gaszentralheizungen ausgetauscht und Fenster durch isolierverglaste Kunststofffenster ersetzt. Aber auch Fassaden, Dächer und Kellerdecken wurden gedämmt. Dies hat für die Zukunft positiv zur Folge, dass die Wohnungen im Sommer länger kalt und im Winter länger warm bleiben – das wiederum führt zu enormen Einsparungen über die Zeit. Auch vermeintliche Kleinigkeiten, wie z.B. die Einsetzung von LED-Beleuchtungen in den Treppenhäusern wirken sich positiv auf die Verbräuche aus.

Langfristig ist der Austausch des Energieträgers Gas geplant. Eine erste Luft-Wasser-Wärmepumpe in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage wurde in dem Quartier Nord* verbaut. Sie dürfen sich sicher sein, es folgen weitere Projekte.

INFORMATIVE ECKDATEN

1.453 Wohnungen im Bestand insgesamt (Stand 31.12.2021)

1.011 davon mit Wärmedämmverbundsystem

536 sanierte Bäder

66 Heizungsanlagen insgesamt

53 davon erneuert seit 2002





quartier
nord⁺



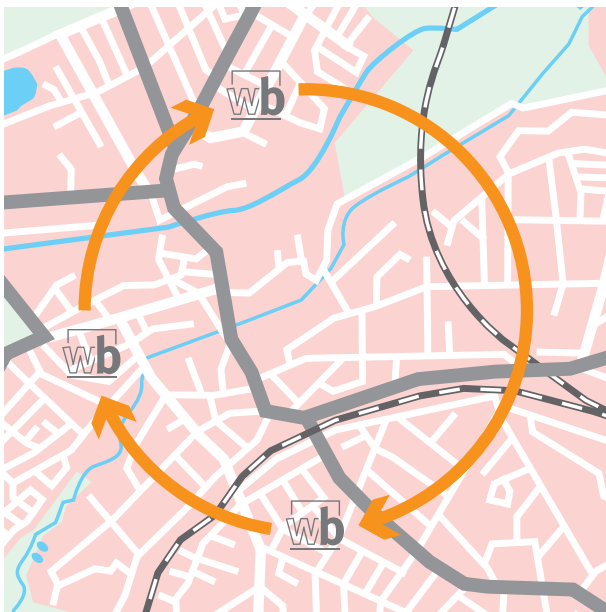
QUARTIER NORD⁺

Im Sommer 2022 war es endlich so weit. Nach dreijähriger Bauzeit konnten wir unser neues Verwaltungsgebäude beziehen. Alle Mitarbeiter waren während der Bauzeit schon sehr gespannt, wie es aussehen wird und sind zwischendurch immer mal wieder zu Besichtigungen der Baustelle gefahren.

Der Umzug und die damit verbundenen Vorbereitungen waren für alle auch noch einmal eine herausfordernde und spannende Angelegenheit. Auch, wenn in unserem Wohnungsbestand Tag ein Tag aus umgezogen wird, betreten wir hier Neuland. So oft ist noch keiner von uns mit einem ganzen Büro umgezogen. An was mussten wir nicht alles denken.

Das bemerkenswerte an unserer neuen Adresse ist, dass sie gar nicht neu ist. Neustädter Straße 30 – das war unsere allererste Adresse in Wunstorf. In einem Gebäude mit 2 Wohnungen war unsere damalige Verwaltung untergebracht. Spartanisch ausgestattet mit einer Schreibmaschine und einem Regal.

Einige Jahre später sind wir dann in die Kolenfelder Straße 20 umgezogen, weil der Platz nicht mehr ausgereicht hat. Die Mitarbeiterzahl war mit dem Wohnungsbestand gewachsen.



In der Lange Straße 79 wurde viele Jahre später ein Neubauvorhaben verwirklicht, in dem dann ab 1970 die Verwaltung selbst ein neues Zuhause fand. Ein Umbau in der Lange Straße wurde im Jahr 1989 vorgenommen.

Neue Vorschriften und Bestimmungen machten eine Modernisierung des bestehenden Verwaltungsgebäudes unwirtschaftlich, so dass man sich zu einem Neubau im Quartier Nord* entschloss. Durch konsequente Planung und die Einführung von Home-Office konnten wir 30 % an Bürofläche einsparen. Die Entscheidung für den Neubau im Quartier Nord* und der damit verbundene Umzug schließen den Kreis.

Ein Andenken an unsere erste Verwaltung findet sich in unserem neuen Verwaltungsgebäude wieder. Der hölzerne Schmuckbalken, der sich ursprünglich über der Durchfahrt Neustädter Straße 30 befand, wurde beim Abriss des alten Gebäudes gesichert, anschließend restauriert und kann jetzt von unseren Besuchern im neuen Empfangsbereich bewundert werden.

Wenn schon, denn schon. Könnte man jetzt denken. Denn parallel zum neuen Verwaltungsgebäude erfolgte auch die Umfirmierung. Die Mitgliederversammlung 2022 hat einstimmig der Umfirmierung von „Gemeinnütziger Bauverein Wunstorf eG“ in „Wunstorfer Bauverein eG“ zugestimmt. Gleichzeitig erhielt unsere Tochtergesellschaft den neuen Namen „wb Service GmbH“ (vorher: Wunstorfer Bauverein Wohnungsbau GmbH).

Die Idee der Umfirmierung war lange vor dem Neubau der Verwaltung und unseres Umzugs geboren und wurde in diesem Zusammenhang in die Tat umgesetzt.



*Wir hoffen, Sie hatten viel Spaß
an den Informationen und Bildern
und sagen „Dankeschön“
für Ihr Interesse.*

Ihr -Team



IMPRESSUM

wohne besser. 75 Jahre

Die Geschichte des Wunstorfer Bauvereins

Herausgeber

Wunstorfer Bauverein eG

Neustädter Straße 30 | 31515 Wunstorf

Tel. 0 50 31 / 95 45 0 | Fax 0 50 31 / 95 45 35

info@wbauverein.de | www.wbauverein.de

Verantwortlich für den Inhalt

Der Vorstand

Redaktion

Matthias Behse

Julia Langkopf

Kathrin Tietz

Jost Kemmerich

Ingrid Mohns

Andrea Wegener

Nathaly Klinge

Maria Pape

Marie Wiepking

Texte

Wunstorfer Bauverein

Fotos

Wunstorfer Bauverein und Fotostudio Diersche sowie

S. 4 o. / 6 / 8 / 9 o. / 10 u. / 11 / 12 © Stadtarchiv Wunstorf

S. 5 / 16 © Fotoarchiv Heiner Wittrock

S. 55 © Julia Lormis

Layout + Produktion

KONTOR3 GmbH | Werbeagentur

gemeinsam.

