



# MITGLIEDERINFORMATION



70 Jahre WG WEISSENSEE eG

Telekommunikationsgesetz (TKG)

Da sind wir dran . . . aktuelle Bauvorhaben

Termine, Termine, Termine

Klüger gegen Betrüger

Außenspiegel

# WIR SIND FÜR SIE DA

**Erreichbarkeit** Montag, Dienstag, Mittwoch, Donnerstag 08:00 – 17:00 Uhr / Freitag 08:00 – 13:00 Uhr

## **Empfang / Mitgliederbetreuung**

### **Frau Kinkeldey**

Telefon (030) 927 044 -0

### **Frau Trautvetter**

Telefon (030) 927 044 -33

**info@wg-weissensee.de**

## **Nutzungsgebühr / Geschäftsguthaben**

### **Frau Schustereit**

Telefon (030) 927 044 -22

**nutzungsgebuehr@wg-weissensee.de**

## **Sekretariat Vorstand / Geschäftsleitung**

### **Frau Kühn**

Telefon (030) 927 044 -11

Telefax (030) 927 044 -29

**info@wg-weissensee.de**

## **Mitgliederbetreuung**

### **Herr Kißmann**

Telefon (030) 927 044 -20

### **Frau Eckert**

Telefon (030) 927 044 -30

### **Herr Domisch**

Telefon (030) 927 044 -40

**mitglied@wg-weissensee.de**

## **Technik**

### **Frau Kretzschmar**

Telefon (030) 927 044 -27

### **Herr Ronald Schulz**

Telefon (030) 927 044 -31

### **Herr Robin Schulz**

Telefon (030) 927 044 -32

**technik@wg-weissensee.de**

## **Betriebskosten**

### **Herr Fechner**

Telefon (030) 927 044 -23

### **Frau Görner**

Telefon (030) 927 044 -25

**betriebskosten@wg-weissensee.de**

## **Begegnungsstätte „Altes Waschhaus“**

### **Frau Socha**

Telefon (030) 924 090 -44

Telefax (030) 924 083 -36

**mitglied@wg-weissensee.de**

Bei Eintritt einer Havarie  
wird Ihnen unter folgenden Rufnummern geholfen:

**Havariedienst** (24 Stunden erreichbar)

**0172 310 34 86**

**Gasgeruch (GASAG)**

**(030) 78 72 72**

**Stromausfall**

**0800 2 11 25 25**

**Elektro/Sanitär/Heizung**

**(030) 50 10 11 10**

Werktags 6:30 – 17:00 Uhr

**0172 8 27 82 66** 17:00 – 6:30 Uhr

**Fernwärmeausfall**

**(030) 2 95 45 89**

*Frohe Ostern*

wünschen Ihnen alle Mitarbeiter,  
der Aufsichtsrat sowie der Vorstand der  
Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG



# INHALT



---

04 Vorwort

---

05 70 Jahre Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG

---

09 Novelle zum Telekommunikationsgesetz (TKG)

---

10 AKTUELLES Bereich Technik  
Da sind wir dran ...  
Aktuelle Bauvorhaben in unserer Genossenschaft

---

16 Nachruf – Manfred Fuchs

---

17 AKTUELLES Bereich Mitgliederbetreuung  
• Termine, Termine, Termine  
• Klüger gegen Betrüger –  
Tipps zum Schutz vor Trickdiebstahl und Trickbetrug

---

21 Veranstaltungen in unserer Begegnungsstätte  
„Altes Waschhaus“

---

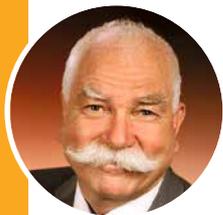
24 Außenspiegel

---

Redaktioneller Hinweis:

Zur besseren Lesbarkeit verwenden wir im Text unserer Artikel und Schreiben die männliche Form. Gemeint sind jedoch immer alle Geschlechter.

# VORWORT



Peter Czaja  
Vorstand

## Sehr geehrte Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser,

wenn Sie das lesen, ist das I. Quartal des Jahres 2024 fast vorbei und wir sind mitten im 70. Jahr unserer Genossenschaft. Zu diesem Jubiläum lesen Sie bitte auf den folgenden Seiten viel Wissenswertes aus der Geschichte unserer Genossenschaft.



Philip Affeld  
Vorstand

Aber das ist nicht das einzige Jubiläum in diesem Jahr... Auch die Begegnungsstätte „Altes Waschhaus“ begeht am 6. August ihr 20-jähriges Jubiläum. Hier werden wir ausführlich in der nächsten Mitgliederinformation berichten.

Leider hat sich die weltweite politische Situation nicht verbessert. Im Gegenteil. Der Angriff der Hamas auf Israel hat uns alle tief erschüttert. Tiefes Mitgefühl empfinden wir für die Opfer, ihre Angehörigen und alle, die unter dem Konflikt leiden müssen.

Auch der russische Angriffskrieg auf die Ukraine fordert weiterhin Opfer. Ein zeitnahes Ende des Leids ist leider nicht in Sicht. Nein, die Welt ist wahrlich in keinem guten Zustand.

Mit dem neuen Jahr kommen viele bekannte, aber auch neue Herausforderungen auf uns zu und wollen zu Ihrer und unserer Zufriedenheit bewältigt werden.

Ein hochanspruchsvoller Bauplan mit vielen Maßnahmen zur Verbesserung Ihrer Wohn- und Lebensqualität steht bereits in der Realisierung.

Voraussetzung für die Durchführung der vielen Maßnahmen ist ein Wirtschaftsplan, der die finanziellen Grundlagen und Anforderungen erfüllt. Das ist bei uns der Fall, wir stehen wirtschaftlich auf guten Fundamenten und werden diese Stabilität auch weiterhin ausbauen.

Unsere Gemeinschaftseinrichtungen erfreuen sich immer größerer Beliebtheit und sind von Leben erfüllt. Viele Veranstaltungen zeigen das große Interesse an gemeinschaftlichem Zusammensein und Erleben. Ob Kinder, Familien oder Senioren ... für alle sind viele Angebote der Freizeitgestaltung vorhanden und können gern noch erweitert werden, damit Veranstaltungen, Kurse und Feiern weiter gemeinsame Höhepunkte und schöne Stunden für alle Beteiligten sein können.

In diesem Sinne wünschen wir Ihnen mit Ihren Familien ein schönes Osterfest mit vielen schönen Momenten. Genießen Sie die Natur und erfreuen Sie sich an den ersten Frühjahrsboten.

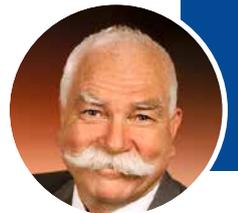
Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen dieser Mitgliederinformation

Ihr

Peter Czaja und Philip Affeld



## 70 JAHRE WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT „WEISSENSEE“ eG



Peter Czaja  
Vorstand

*„Die Felder hinter dem Haus wurden von einem Kloster versorgt und wir sahen die Nonnen, wie sie die Felder bewirtschafteten. Im Winter gab es Jagdgemeinschaften, die auf diesen Feldern Hasen und Hühner schossen.“*

Dieses Zitat steht für die Anfänge unserer Genossenschaft 1954, übermittelt von einem der ersten Mitglieder und Mieter in der damaligen Kniprodeallee, heutigen Hansastrasse.

Lassen Sie mich heute einen kleinen Abstecher in unsere 70-jährige Geschichte machen. Ich hatte die Gelegenheit, die vergangenen 34 Jahre aktiv mit zu erleben und mit zu gestalten.

Vor dem Hintergrund dramatischer Wohnungsnot in der Trümmerlandschaft des frühen Nachkriegsberlin bildete sich eine Gründungswelle von Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften der DDR. 1953 hatten sich erste Initiativen im VEB Großdrehmaschinenwerk „7. Oktober“ gebildet, um durch die Gründung einer Genossenschaft die Wohnbedingungen für die Werktätigen zu verbessern.

Nachdem man sich ein Statut gegeben hatte und erste Werbeveranstaltungen in der Belegschaft stattfanden, konnte am 27. Juni 1954 die Gründungsversammlung der AWG „7. Oktober“ stattfinden.

Auch andere Trägerbetriebe wie z. B. der VEB Narva, die Berliner Verkehrsbetriebe, das Bremsenwerk oder die Deutsche Reichsbahn gehörten dazu. Mit dem Eintritt in die AWG bezahlte man damals ein Eintrittsgeld von 10,- DM, man musste Eigenleistungen in Höhe von bis zu 1.000 Stunden erbringen und Genossenschaftsanteile von 2.500,- DM für eine Wohnung bezahlen.

**Am 5. Juli 1954 wurde die Genossenschaft offiziell registriert.**

Das erste Bauvorhaben und damit das Gründungswohngebiet der heutigen Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG entstand in der damaligen Kniprodeallee. Die Umstände des Baubeginns waren recht schwierig, da das Gebiet sehr sumpfig war. „Es war harte Arbeit, weil alles Lehm- und Tonboden war, bei Trockenheit genauso, wie wenn



*Bilder aus den Anfangsjahren unserer Genossenschaft*

es feucht war. Da sind wir praktisch im Schlamm geschlittert. Wir haben alles selbst organisiert. Einmal brauchten wir ein Förderband. Wir wussten, es gab ein uraltes, so Baujahr 1920 mit großen Eisenrädern am anderen Ende von Weißensee, und das haben wir dann auch durch ganz Weißensee geschleift, damit wir auf unserer Baustelle wieder weiter kamen.“ So die Erinnerungen eines Gründungsmitgliedes.

Die oft harten Bedingungen konnten den Selbst Helfern dennoch nicht ihren Mut und Optimismus nehmen, im Gegenteil. Die genossenschaftliche Idee und der Einsatz der Mitglieder war in aller Munde und Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften schossen wie Pilze aus der Erde.

Letztlich aber hatte das gemeinsame Arbeiten die genossenschaftliche Idee lebendig werden lassen und die Bewohner zusammengeschweißt.

Der Wohnungsbau setzte sich auch in unserer Genossenschaft im Laufe der Jahre fort und bildet heute einen Ring rund um den Weißen See. Der Blick in die Wohngebiete unserer Genossenschaft dokumentiert zugleich den chronologischen Wandel der Stile und Methoden des Wohnungsbaues der DDR.

Der eigentliche Bauboom begann dann Anfang der 60er Jahre, wo, ausgehend vom traditionellen Mauerwerksbau, in der Hansa- und Schönstraße, erste rationalisierte Bauvorhaben mit der Typenserie Q3A errichtet wurden.

Unsere Wohngebiete Musiker- und Moselviertel, in der Straße 246, in der Rennbahnstraße und der Else-Jahn-Straße prägten mit diesem Bautyp den Wohnungsbestand unserer Genossenschaft. Mit der Zeit konnten nicht mehr so viele Wohnungen gebaut werden, wie der Bedarf an Wohnungen gewachsen ist und sich der genossenschaftliche Gedanke herumgesprochen hat.

Ab 1970 folgte die bautechnische Weiterentwicklung durch die Wohnungsbauserie WBS 70 und QP 71, wie in der Falkenberger Straße Süd zu sehen ist. Nach einer Baupause von 50 Jahren, haben wir 2014 und 2019 zwei Neubauvorhaben abgeschlossen und den Wohnungsbestand erweitert.

Ende der 70er und 80er Jahre änderte sich im Zuge mehrerer Konzentrationswellen durch den damaligen Magistrat von Berlin die Struktur der damaligen AWG „7. Oktober“.

Zählten wir damals noch 5.000 Wohnungen zu unserem Bestand, sind es heute 3.349. Die heutige Bestandsvielfalt unserer Genossenschaft ist durch die Abgabe und Übernahme von Wohnhäusern, die sich ausschließlich im Stadtbezirk Weißensee befinden, entstanden.

Mit der Wiedervereinigung beider deutscher Staaten standen neue, ganz andere Aufgaben vor uns. Der Schritt in die wirtschaftliche Selbständigkeit unter marktwirtschaftlichen Bedingungen begann für uns als Genossenschaft zunächst mit dem Abnabeln vom Trägerbetrieb WMK „7. Oktober“, der bisher personell, organisatorisch und finanziell die AWG unterstützt hatte. Die Bemühungen bis zur Anerkennung und Eintragung in das Genossenschaftsregister bedeuteten jedoch einen hürdenreichen Weg. Es begann ein neues Kapitel. Eine der ersten Aufgaben bestand darin, die Genossenschaft aus der bisherigen Betriebsnummer des ehemaligen Magistrats von Berlin in eine beim Amtsgericht Berlin-Charlottenburg registrierte Genossenschaft zu wandeln.

Am 13. Februar 1992 war dies unter der neuen Firmierung Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ e.G. erreicht. Der bis dahin anhaltende Schwebezustand der notwendigen Anerkennung bei den Banken, Institutionen und Behörden hatte ein Ende.



Die Wirren der Nachwendezeit stellten uns immer wieder vor neue Herausforderungen, die oftmals schier unlösbar erschienen. erinnert sei in diesem Zusammenhang an die seit 1990 geführten Verhandlungen zum Erwerb von Grund und Boden. In den alten Bundesländern kannte man eine derartige Eigentumstrennung nicht. Erst 1993 wurden mit dem verabschiedeten Gesetz zur Regelung vermögensrechtlicher Angelegenheiten erste Grundlagen für die Übertragung des ehemals volkseigenen Grund und Bodens auf die Genossenschaft geschaffen. Zum gleichen Zeitpunkt forderten Banken Bauzustandsanalysen als Grundlage für die Ausreichung dringend notwendiger Kredite zur Bestandserhaltung. Besicherungsgrundlagen waren jedoch aus Mangel von eigenem Grund und Boden nicht möglich. Es war ein Wettlauf mit der Zeit.

Einen weiteren Durchbruch brachte dann der Beschluss des Berliner Abgeordnetenhauses mit seinen Durchführungsbestimmungen vom 01.10.1992 zur Übertragung des von den Genossenschaften genutzten Grund und Bodens. Hier wurde eine wichtige Grundlage für die zukünftige Kreditaufnahme geschaffen, die uns eine langfristige Planungssicherheit gewährleistete.

Mit der Übertragung von Grund und Boden lag nun auch die Verantwortung der Verkehrssicherungspflicht bei uns. Nicht nur die Gebäude waren instand zu setzen, sondern auch Straßen, Wege und die dazu gehörigen Medieneinrichtungen, wie Beleuchtung, Gas, Wasser, Abwasser.

Die für das Wohnumfeld erforderlichen Kosten, wie den Neubau und die Instandsetzung einzelner Gehwege und Hauseingangsbereiche, der Neubau von verschließbaren Müllhäusern, wurden mit damals noch großzügigen Fördermitteln des Senates Schritt für Schritt umgesetzt.

Heute erfolgt die Finanzierung der Maßnahmen ausschließlich aus Eigenmitteln.

Grundlage allen genossenschaftlichen Handelns war das Genossenschaftsgesetz mit seinen Bestimmungen, wie zum Beispiel die Teilung der bisher gemeinschaftlichen Mitgliedschaften von Ehepaaren in einzelne oder die Übernahme einzelner Geschäftsanteile für jedes Mitglied, was für uns 1.300 Neuaufnahmen bedeutete.

Gesetze wie die 2. Berechnungsverordnung und die folgenden Mieterhöhungen brachten nicht weniger Probleme mit sich.

1992 haben unsere Mitglieder für ihre Wohnungen die erste Betriebskostenabrechnung für das Jahr 1991 erhalten. Das bedeutete sehr viel Aufklärungsarbeit, die auch heute noch in ihrer Brisanz nicht weniger geworden ist. Im Gegenteil: Zu den damaligen „kalten“ Betriebskosten gesellten sich mit jeder komplexen Sanierung durch die Versorgung mit Fernwärme in den einzelnen Objekten auch die verbrauchsabhängigen „warmen“ Betriebskosten. Kaum war wieder etwas Ruhe eingeleitet, kam auch schon die nächste Herausforderung auf uns und die Mitglieder zu – die zweite Grundmietenverordnung.

Es galt, Beschaffenheitszuschläge für Dach, Fenster, Fassade, Hausflur und Elektro zu erheben, um die Unterschiedlichkeit der Gebäudesubstanz in der Miete widerzuspiegeln. Mit dem Inkrafttreten des Altschuldenhilfegesetzes 1993 wurden wir vor die Wahl gestellt, den Gebäudebestand zu 15 % zu privatisieren und/oder die Zinshilfe in Anspruch zu nehmen. Aus heutiger Sicht war der von Vorstand, Aufsichtsrat und der Vertreterversammlung verabschiedete Beschluss, die Privatisierung nicht zu vollziehen, sondern ausschließlich die Zinshilfe in Anspruch zu nehmen, der richtige Weg.



Falkenberger Straße vor der Sanierung 1995



Falkenberger Straße nach der Sanierung 2015



Aufstockung in der Falkenberger Straße



Neubau Hunsrückstraße

Unser erstes Sanierungskonzept aus dem Jahr 1992 umfasste die zielgerichtete Sanierung des gesamten Gebäudebestandes und war geprägt von einer Vielzahl Einzelmaßnahmen. 1994 haben wir dann begonnen, die ersten Objekte einer komplexen Sanierung zu unterziehen, und es war auch das Jahr, in dem – wissend, dass nicht alle Objekte in absehbarer Zeit komplex saniert werden können – das Fensterprogramm ins Leben gerufen wurde.

Diesem Programm folgten bis heute das der Treppenhaussaanierung, der Neugestaltung der Hauseingangsbereiche sowie die Ausstattung von Objekten mit moderner Heizung.

Beginnend 2012 haben wir mit aktiver Neubautätigkeit ein neues Kapitel in unserer Genossenschaft aufgeschlagen. Mit den Neubauten in der Hunsrückstraße 22 und Hansastraße 157 haben wir mit jeweils 13 Wohnungen unseren Gebäudebestand auf 3.349 erhöht. Ob Sanierungen oder Neubautätigkeit: In jedem Fall werden wir weiterhin auf Mitglieder mit besonderem Wohnbedarf eingehen und unsere Maßnahmen darauf ausrichten.

Heute, im 70. Jahr der Genossenschaft, können wir auf einen komplex sanierten Gebäudebestand von 100 % blicken und das Wohnumfeld in allen Wohngebieten ist den Bedürfnissen aller Bewohner angepasst. Aber das bedeutet keinen Stillstand in den Sanierungsmaßnahmen, denn die ersten komplexen Sanierungen liegen nunmehr auch 30 Jahre zurück und bedürfen wieder erneuter Instandsetzungsmaßnahmen.

Resümee meines geschichtlichen Rückblickes: Wir haben mit unseren 70 Jahren noch eine ganze Menge Elan für die nächsten Jahrzehnte, die wir mit Ihnen gemeinsam, Ihrem Interesse und mit dem notwendigen genossenschaftlichen Denken und Handeln umsetzen möchten.

Ihr Peter Czaja



AKTUELL

BEREICH  
TECHNIK

Charlottenburger Straße 18, 18a, 19

# DA SIND WIR DRAN ... AKTUELLE BAUVORHABEN IN UNSERER GENOSSENSCHAFT

## Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten Charlottenburger Straße 18, 18a, 19

Die Komplexsanierungsmaßnahmen in der Charlottenburger Straße 18–19 finden im 1. Quartal 2024 ihren Abschluss. Witterungsbedingt, Materialengpässe und Auflagen der zuständigen Baubehörden haben das Ende der umfangreichen Baumaßnahmen in das Jahr 2024 verschoben.

Die Gestaltung der Außenanlagen liegt in den letzten Zügen. Der neu gestaltete Innenhof erhält ein kombiniertes Müll- und Fahrradhaus, welches durch eine integrierte Dachbegrünung die geforderten Kennziffern zur Wiederherstellung der vor der Baumaßnahme bestehenden ökologischen Parameter gewährleistet.

Zusammen mit der neu gestalteten Fassade mit dem Wärmedämmverbundsystem und den optisch charakteristischen Klinkerelementen hat unser Wohngebäude der Genossenschaft ein weiterhin angenehmes Wohnumfeldklima geschaffen. Die bereits im Vorjahr abgeschlossenen Sanierungsarbeiten in den Wohnungen und den angrenzenden Gebäudeteilen konnten nachhaltig die Wohn-

qualität in den 35 Wohnungen unserer Genossenschaft stabilisieren und verbessern.

## Strangsanierung und Neubau von Loggien Falkenberger Straße 166–168a

Ziel der Baumaßnahmen unserer Genossenschaft ist es, kontinuierlich die gebäudetechnischen Anlagen dem Stand der aktuellen Anforderungen anzupassen. In der Falkenberger Straße 166–168a werden unter dieser Maßgabe die heizungs- und lüftungstechnischen, sanitären und elektrotechnischen Anlagen in den Wohnungen erneuert.

Das Gebäude wird bereits über das Fernwärmenetz mit Wärme für Heizung und Warmwasser versorgt. Der vorhandene Gasanschluss versorgte nur noch die Gasherde in den Wohnungen. Alle Gasleitungen im Gebäude werden zurückgebaut und die Gasversorgung stillgelegt. Dies geschieht im Rahmen der bereits laufenden Strangsanierung in diesem Jahr. Der Zeitraum für die Arbeiten in den Wohnungen erstreckt sich von der 6. bis voraussichtlich 23. Kalenderwoche 2024.

Um einen reibungslosen Ablauf dieser Baumaßnahme zu gewährleisten, wurden im Vorfeld einige



Andreas Karbaum  
Leiter Technik



Loggienanbau Falkenberger Straße 166–168a

Vorbereitungen getroffen. So wurden im letzten Quartal 2023 im Keller die Heizungs- und Sanitärleitungen sowie die Heizstation erneuert. Auch der Elektrohausanschluss des Gebäudes wird 2024 verstärkt.

Wichtig waren am Anfang des Jahres die Wohnungsbegehungen aller 48 Wohnungen, um den dortigen Zustand zu sondieren und ggf. Besonderheiten zu protokollieren. Vor dem Beginn der Arbeiten in den Wohnungen fanden Bemusterungen statt, bei denen sich die Nutzer ihre neuen Fliesen und Sanitärobjekte für das Bad aussuchen konnten. Diese Verfahrensweise wurde bei jeder Sanierung der Genossenschaft praktiziert. Vor dem Gebäude wurde für einen Teil der notwendigen Baustelleneinrichtung eine Baustraße errichtet. Auf der Baustraße befindet sich u. a. ein Sanitärcontainer, den auch Mieter während der Bauarbeiten in den Wohnungen nutzen können. Die Baustraße wird nach der Strangsanierung auch für die weiteren Arbeiten zur Errichtung der neuen Loggien benötigt.

Zur Vorbereitung des Neubaus der Loggien gehört auch die Sondierung von im Boden befindlichen Versorgungsleitungen, welche beschädigt werden

könnten oder die Gründung der Balkonfundamente behindern.

Dabei wurde festgestellt, dass die Regenwassergrundleitung, die straßenseitig parallel zum Gebäude verläuft, im Bereich der neuen Einzelfundamente der Loggien liegt und umverlegt werden muss.

Die erste Arbeit, die im Rahmen des Loggien-Neubaus stattfindet, ist die Herstellung der Balkontüröffnungen in den Mittelwohnungen. Dort wird die Brüstung rausgeschnitten und eine neue Türleibung aufgemauert, um auf die erforderliche Türöffnungsbreite zu kommen.

Weitere Schritte zum Neubau der Loggien sehen wie folgt aus:

- » Die Bestandsbalkone werden zurückgebaut.
- » Vor die straßenseitige Fassade wird ein Gerüst gestellt.
- » Die alten Balkontür-Fenster-Kombinationen werden gegen neue ausgetauscht, die eine niedrigere Schwellenhöhe haben.



Umfeldgestaltung Falkenberger Straße 169–170a

### Strangsanierung Falkenberger Straße 166–168a



- » Als nächstes werden die Konsolen montiert, an denen später die Balkonkonstruktion befestigt wird.
- » Danach folgen die Arbeiten an der Fassade. Diese wird im Rahmen der Baumaßnahme komplett überarbeitet, um ein stimmiges Gesamtbild des Gebäudes nach Fertigstellung der Loggien zu bekommen.

- » Nach Fertigstellung der Arbeiten folgt die Gerüstdemontage. Im Anschluss beginnen die Montagearbeiten der Loggien, die erfahrungsgemäß 11 Wochen dauern.
- » Die Übergabe der neuen Loggien ist Ende 2024 vorgesehen.

### Strangsanierung Schönstraße 66–67

Das Objekt Schönstraße 66–67 wurde zur Sanierung der Gewerke Heizung und Sanitär für die zweite Jahreshälfte 2024 vorgesehen. Unsere Wohnungsgenossenschaft prüft in den Wohngebäuden in der Schönstraße eine schrittweise Umstellung von einer dezentralen zu einer zentralen Wärmeversorgung der Wohnungen.

Schon im Jahr 2023 wurden im Gebäude Schönstraße 66–67 für die zukünftige Zentralisierung der Wärmeerzeugung im Kellergeschoss ein neuer Heizraum hergerichtet und am Giebel Schönstraße 66 eine Abgasanlage analog zur Schönstraße 70a in Form eines Edelstahlrohrschornsteins installiert. In diesem Jahr folgt nun die Strangsanierung, sofern



Schönstraße 66–67 mit Straßenbaustelle

### Neue zentrale Heizungsanlage in der Schönstraße 66–67



die nicht enden wollenden Arbeiten zur Sanierung der Schönstraße dies zulassen.

Die vorhandenen Gasetagenheizungen sollen entfernt und die Gasanschlüsse in den Wohnungen zurückgebaut werden. Zur Umstellung auf eine zentrale Wärmeversorgung wird die gesamte Heizungsanlage neu ausgelegt. Es erfolgt eine Erneuerung aller Heizkörper.

Die vorhandenen Heizungsleitungen in der Wohnung werden zurückgebaut, die neue Anbindung der Wohnungen erfolgt nun über neue senkrecht verlegte Steigleitungen.

Weiterhin werden alle Trinkwasser- und Schmutzwasserleitungen vom Hausanschluss im Keller bis an die Verbrauchsstellen erneuert.

Im Zuge der Maßnahme werden die Bäder komplett saniert, insbesondere um die gealterten Wasser- und Abwasserleitungen erneuern zu können.

Die nicht mehr nutzbaren Gasherde werden durch Elektroherde mit Cerankochfeld ersetzt.

Um die Instandsetzung der gebäudetechnischen Anlage zu komplettieren, wird eine Überprüfung

der Elektroanlagen in den Wohnungen durchgeführt.

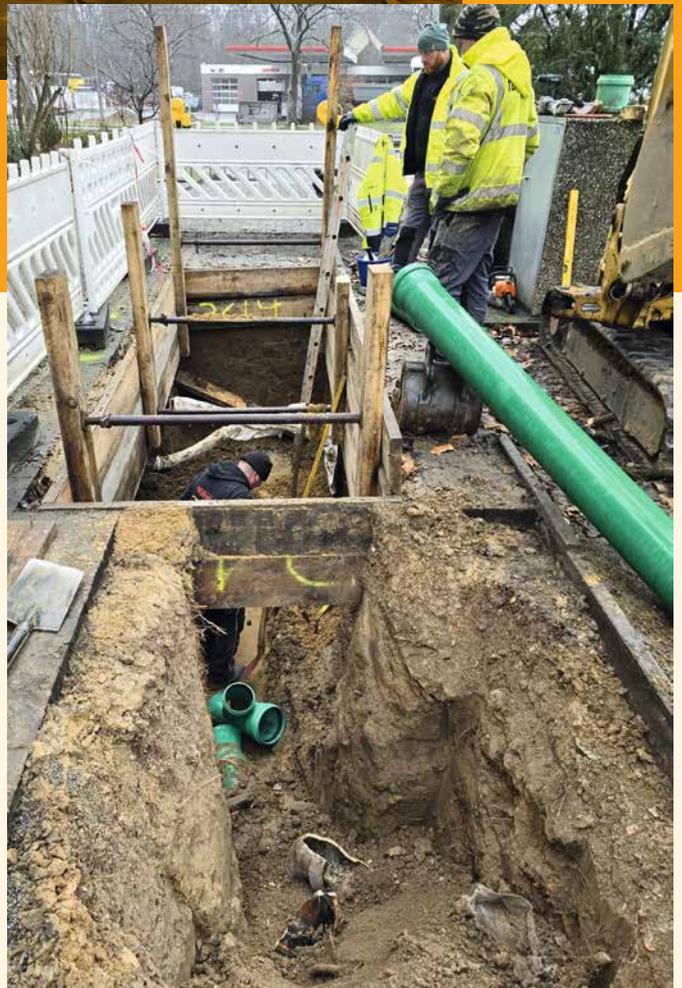
Durch den vielfach erprobten Ablauf für derartige Sanierungen kann die Dauer der Arbeiten je Wohnung mit zwei Wochen geplant werden, sodass der Gesamtzeitraum der Arbeiten in allen Wohnungen des Hauses mit fünf Wochen geplant werden kann.

Der Beginn der Arbeiten ist abhängig vom Fortschritt der Straßenbaustelle in der Schönstraße.



Wittlicher Straße 11-17

Neue RW-Leitung in der Indra-Gandhi-Straße



## Elektroteilsanierung Falkenberger Straße 15–18

In Weiterführung der im Jahr 2023 durchgeführten Elektroteilsanierung in der Falkenberger Straße 19–22 und 23–26 werden in diesem Jahr die 40 Wohnungen in der Falkenberger Straße 15–18 eine Überprüfung der Elektroanlagen inklusive einer Elektroteilsanierung erhalten. Ziel der Maßnahme ist, die elektrotechnischen Anlagen zu überprüfen und den aktuellen Anforderungen anzupassen.

Ein besonderes Augenmerk liegt bei der Erneuerung der Installation auf den Stromkreisen im Bad und im Küchenbereich. Nach der DIN 0100 Teil 410 werden dann alle Nasszellen (Dusch- und Wannensäler) und Teile der Kücheninstallation über einen separaten FI-Schalter abgesichert sein. Weiterhin ist in den Sädern die Erneuerung der Heizstrahler eingeplant und es werden in den Küchenbereichen die Steckdosenstromkreise teilweise erneuert. Der Austausch der Herdanschlussleitungen und Herdanschlussdosen gehören ebenso dazu. Die Ausführung dieser Leistungen ist im 2. Halbjahr 2024 vorgesehen.

## Fassadeninstandsetzungsarbeiten Wittlicher Straße 11–17

Im Ergebnis unseres langfristigen Fassadeninstandsetzungsprogramms der Genossenschaft ist ein hoher Grad an Stabilität und Nachhaltigkeit an den Fassaden unserer Wohngebäude festzustellen. In diesem Jahr wird die Fassade der Wittlicher Straße 11–17 einer umfänglichen Instandsetzung unterzogen. Gründe dafür sind abgelöste Putzteilflächen, für deren Ursächlichkeit es keine Erklärung gibt. Die Arbeiten beginnen im März und werden im 2. Quartal 2024 abgeschlossen sein.

## Treppenhaussanierungen Otto-Brahm-Straße 1–6, Neumagener Straße 7–10 und Schönstraße 69–70 a

Die Treppenhäuser der Gebäude in unserer Genossenschaft sind in einem stabilen und in den allermeisten Fällen ansehnlichen Zustand. In jedem Planjahr ist es notwendig, die Treppenhäuser einzelner Gebäude malermäßig zu überarbeiten und schwerpunktmäßig die im Einzelfall noch ausstehende Erneuerung der Fußbodenbeläge durchzuführen.

Im Jahr 2024 werden drei Wohngebäude unserer Genossenschaft dieser Instandsetzungsmaßnahme unterzogen. Diese Arbeiten sind über das Jahr verteilt, die konkreten Zeitabläufe in den jeweiligen Häusern werden noch bekannt gegeben. Diese Maßnahmen werden noch zum Jahresende abgeschlossen sein.

## Instandsetzung Wohnumfeld nach Sanierung Otto-Brahm-Straße 1–6

Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen und Ergänzung aller Wohnungen mit Loggien wird jetzt das Wohnumfeld gestaltet. Die Eingangsbereiche erhalten neue Zuwegungen, die Vorgärten werden neu gestaltet und der Gehweg vor dem Objekt wird erneuert und verbreitert.





# Nachruf

Am 14. Dezember 2023 verstarb im Alter von 85 Jahren unser langjähriger Vertreter und Mitglied des Wahlvorstandes der Genossenschaft

## Manfred Fuchs

Er war ein engagiertes Genossenschaftsmitglied, für den die Mitgliedschaft in der Genossenschaft mehr als nur wohnen bedeutete.

Mit seiner Tätigkeit als Vertreter und Mitglied des Wahlvorstandes hat er sich über drei Jahrzehnte ehrenamtlich engagiert eingebracht und die Interessen der Mitglieder im höchsten Organ der Genossenschaft, der Vertreterversammlung, mit geprägt.

In seinen Funktionen hat er mit hoher Fachkompetenz, Sachlichkeit und konstruktiver Kritik an der Lösung der genossenschaftlichen Aufgaben mitgewirkt.

Wir nehmen Abschied von einem leidenschaftlichen Verfechter der genossenschaftlichen Idee.

Wir verlieren mit Manfred Fuchs einen von uns sehr geschätzten Menschen den wir stets in bester Erinnerung behalten.

Unser tiefempfundenes Mitgefühl gilt seiner Familie.

In stillem Gedenken

Aufsichtsrat, Vorstand und Mitarbeiter  
der Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG.



AKTUELL

BEREICH  
MITGLIEDERBEREUTUNG

## TERMINE, TERMINE, TERMINE

Das Leben wird doch irgendwie nur von Terminen bestimmt. Manch einem rauben Termine den letzten Nerv; dennoch sind Termine nicht nur für das Privatleben und die eigene Koordination wichtig, sondern auch für die Einhaltung von vertraglichen Verpflichtungen von Vermieter und Mieter.

Man heizt, duscht, kocht und macht eben viele Dinge zu Hause, die auch Verbräuche nach sich ziehen. Natürlich möchte jeder Anbieter hier die genauen Verbräuche wissen, um diese korrekt abzurechnen.

Auch für die Kontrolle des eigenen Verbrauchsverhaltens können Zählerstände von Wichtigkeit sein.

Wie bei so ziemlich jedem Thema hat unsere schöne Bunderepublik natürlich hierfür Gesetze und Verordnungen. Eichfristen, Sicherheit, Brandschutz u. v. m.

Damit es Vermietern oder den beauftragten Firmen überhaupt möglich ist, sich an die vielen Vorschriften zu halten, ist eine gute Vorbereitung und Koordination unabdingbar. Dies bedeutet jedoch: Termine, Termine, Termine.

Insbesondere bei Ankündigungen unserer Ablese-dienste kommen hin und wieder Probleme mit der Wahrnehmung dieser Termine auf.

Gern genommen ist: „Ich muss aber arbeiten!“ oder „Da bin ich im Urlaub!“.

Natürlich könnte ein Großteil unserer Gesellschaft mit dieser Argumentation Verabredungen einfach ignorieren. Ob dies aber schlussendlich zum gewünschten Ziel führt, ist fraglich.

Man darf nicht vergessen, dass nicht wahrgenommene Termine dazu führen, dass Verbräuche nicht korrekt erfasst werden oder auch Defekte o. ä. nicht festgestellt und behoben werden können. Leittragend ist immer derjenige, der gern eine korrekte Abrechnung bekommen möchte.

Mit diesem Thema haben sich bereits viele Gerichte befasst, und der Tenor war immer, dass jeder Mieter die Pflicht hat, Besuche auch an Werktagen zu üblichen Arbeitszeiten zu ermöglichen. Unseren Mitgliedern bieten wir in vielen Fällen die Möglichkeit, Termine selbst verschieben zu können, sollte wirklich niemand zu diesem Zeitpunkt



Richard Kißmann  
Mitgliederbetreuung



Peter Domisch  
Mitgliederbetreuung



den Zugang zur Wohnung gewährleisten können. Es ist jedoch so, dass große Ablesedienste, wie Kalorimeta oder ISTA, diese Möglichkeit einfach nicht anbieten können. Hierfür wäre der Aufwand viel zu hoch, für jeden Einzelnen die Terminwünsche zu koordinieren.

Wer eine gute Beziehung zu seinen Nachbarn hat, Freunde oder Verwandte, die in der Nähe wohnen oder die Möglichkeit hat, an diesem Tag zu Hause zu arbeiten, sollte die Gelegenheit nutzen. Nur so kann ein reibungsloser Ablauf und ein zufriedenstellendes Ergebnis erzielt werden.

Hinzukommend gibt es Menschen, die dieser Verpflichtung einfach nicht nachkommen möchten. Ob immer wieder der Job vorgeschoben wird oder kein Interesse daran besteht, spielt für die Konsequenzen keine Rolle. Neben einer möglicherweise unkorrekten oder geschätzten Abrechnung und Gefährdung der eigenen Sicherheit (Rauchwarnmelder) müssen Vermieter ggf. ihre Verpflichtung

über den Rechtsweg erwirken. Die Kosten für nicht eingehaltene Termine sowie weitere angefallene Kosten müssen zudem ebenfalls vom Verursacher bezahlt werden.

In unserer Genossenschaft haben wir die Regelung, dass Sammeltermine, also Termine, welche meist am Schaukasten oder an der Tür ausgehängen wurden, einmal versäumt werden können, der 2. Besuch ist i. d. R. kostenfrei. Bei Einzelterminen erhalten Sie hier zumeist eine Terminkarte. Haben Sie den Termin direkt verabredet und nicht eingehalten, müssen die vergebliche Anfahrt und die Folgekosten bereits beim ersten Versäumnis bezahlt werden.

Wir gehen häufig mit einem genossenschaftlichen Gedanken an diese Probleme und drücken bei eigentlich anfallenden Kosten hin und wieder ein Auge zu. Grundsätzlich aber können die Kosten nicht dauerhaft und immer wieder von unserer Genossenschaft getragen werden.

# KLÜGER GEGEN BETRÜGER – TIPPS ZUM SCHUTZ VOR TRICKDIEBSTAHL UND TRICKBETRUG

Während das Jahr 2024 gerade erst angebrochen ist, entwickeln sich die Gaunereien mit immer raffinierteren Taktiken weiter. Trickdiebe und Betrüger sind oft wortgewandt und ideenreich.

Dabei stehen der Missbrauch von Vertrauen und Autorität an erster Stelle. Autoritätspersonen genießen von Natur aus das Vertrauen der Menschen. Betrüger nutzen das aus, indem sie sich als Beamte oder bekannte Autoritätspersonen ausgeben und so die Wachsamkeit verringern und die Glaubwürdigkeit des Betrugens steigern.

Somit haben Wachsamkeit und ein gesundes Maß an Misstrauen oberste Priorität. Seien Sie bei unaufgeforderten Mitteilungen von Behörden oder Ämtern immer vorsichtig, insbesondere wenn Sie aufgefordert werden, sensible Informationen preiszugeben oder sofort zu handeln.

Im Zweifelsfall ziehen Sie Nachbarn oder Bekannte hinzu oder rufen den kostenlosen Notruf der Polizei unter 110 an.

## Schützen Sie sich vor Betrug in Wohltätigkeitsangelegenheiten:

Spenden Sie nicht auf private Konten: Wenn Sie feststellen, dass das Spendenportal Sie zu einem privaten Konto und nicht zu einem mit der Wohltätigkeitsorganisation verbundenen Geschäftskonto führt, überweisen Sie kein Geld.

## Schützen Sie sich vor gefälschten Krankenversicherungen:

Lesen Sie aufmerksam das Kleingedruckte: Überprüfen Sie immer die Rechtmäßigkeit eines Versicherungstarifs bei Ihrer staatlichen Versicherungsbehörde oder einem Gesundheitsdienstleister Ihres Vertrauens.

## 6 Zeichen, dass es Betrug ist:

### » Zufällig kontaktiert

Sie erhalten einen Anruf oder eine SMS von einer Bank oder einer Behörde, in der Ihnen mitgeteilt wird, dass Sie eine Zahlung schulden. Oder wurden Sie von einem freundlichen Fremden unter einer falschen Nummer kontaktiert? Wahrscheinlich handelt es sich um Betrug.

### » Dringlichkeit

Betrüger warnen möglicherweise, dass Sie einen Gewinn verlieren, wenn Sie nicht sofort reagieren oder ein Bekannter in Schwierigkeiten steckt und Ihre Hilfe benötigt. Seien Sie vorsichtig, wenn auf sofortiges Handeln gedrängt wird.

### » Frage nach persönlichen Daten

Seien Sie misstrauisch, wenn sich jemand bei Ihnen meldet und behauptet, von einer Bank, einer Gesundheitsbehörde oder einer Regierungsbehörde zu sein und nach persönlichen und finanziellen Informationen fragt. Solche Anfragen sind generell ein Warnsignal.



» **Ungewöhnliche Zahlungsmethoden**

Bevorzugte Methoden sind, Geld per Überweisung oder Geldkarte zu verlangen. Diese Vorgänge können nicht zurückverfolgt bzw. rückgängig gemacht werden. Halten Sie die Augen offen, denn seriöse Unternehmen oder Organisationen verwenden diese Methoden sehr selten, da sie auf sichere Banküberweisungen bzw. Online-Zahlungsplattformen zurückgreifen.

» **Heimlichkeit**

Ein eindeutiges Warnsignal ist, wenn Sie unter Druck gesetzt werden, um eine Transaktion geheim zu halten. Die Betrüger wissen, dass jemand den Betrug erkennen und Sie warnen könnte, wenn Sie mit Freunden oder Verwandten sprechen.

» **Angebote, die zu schön sind, um wahr zu sein.**

Seien Sie skeptisch bei Angeboten, die unglaublich gut und preiswert zu sein scheinen. Es gilt das Sprichwort: Wenn etwas zu schön klingt, um wahr zu sein, ist es das wahrscheinlich auch.

**Generell gilt bei Haustürgeschäften:**

Wenn jemand an der Haustür klingelt, sollte man ihn nie in die Wohnung lassen, sondern sagen, okay, geben Sie mir die Unterlagen, ich lese sie mir durch und melde mich bei Ihnen. Und wenn der dann sagt, nein, das muss ich besprechen und ich kann Ihnen keine Unterlagen aushändigen, dann sollte man sagen, okay, damit hat sich die Sache erledigt und man macht die Tür zu.

Die Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG arbeitet seit vielen Jahren mit verschiedenen Firmen bzw. Dienstleistern auf vertrauensvoller Basis zusammen, die in unserer Firmenkartei gelistet sind.

Etwaige Ankündigungen bzw. Terminvorgaben von Ablese-diensten (ista oder kalorimeta) Schornsteinfeger oder Firmen zur jährlichen Überprüfung von Lüftungsanlagen bzw. Wartung von Gasgeräten (Firma HGT) u. a. werden generell schriftlich angekündigt oder sichtbar im Hauseingangsbe-reich in den Schaukästen ausgehangen.

Sollten Sie sich nicht immer sicher sein oder Ihnen er-scheint etwas als unglaubwürdig, rufen Sie uns an und lassen sich die Richtigkeit bestätigen.

**bleiben Sie aufmerksam!!!**

Ihr Team  
der Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG





# VERANSTALTUNGEN IN UNSERER BEGEGNUNGSSTÄTTE „ALTES WASCHHAUS“

## Kursleiterweihnachtsfeier am 12. Dezember 2023

Wie jedes Jahr feiern wir mit unseren Kursleitern eine Weihnachtsfeier.

Bei einem harmonischen Beisammensein mit Weihnachtsgebäck und Kaffee bedankte sich der Vorstand Herr Czaja bei den Kursleitern für die geleistete Arbeit.

Mit einem Gläschen Sekt wurde auf die weitere Zusammenarbeit und auf das kommende Jahr angestoßen. Ein Höhepunkt der Feier war das gemeinsame Singen von Weihnachtsliedern mit Udo Glaser, der den Kurs „Singen mit Udo“ leitet.



Sabrina Socha  
Begegnungsstätte  
„Altes Waschhaus“

## Weihnachtsprogramm mit Petra Quermann

Mit großer Freude konnten wir so kurz vor dem Jahresende am 20.12.23 wieder Petra Quermann begrüßen.

Mit einem neuen Weihnachtsprogramm über ihren „Daddy“ Heinz Quermann tauchten unsere Besucher in die Vergangenheit ein.

Es wurden Filmausschnitte und persönliche Geschichten, die kleine Geheimnisse offenlegten, erzählt.





*Die Teilnehmer des Skatturniers*



*Viele Gewinne standen für die Teilnehmer bereit*



## Weihnachtsskat

Am 15. Dezember 2023 fand das für dieses Jahr letzte Skatturnier in unserer Begegnungsstätte „Altes Waschhaus“ statt.

Durch den Beitrag der Genossenschaft Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG konnten wieder wunderschöne Preise für das Weihnachtsskatturnier zur Verfügung gestellt werden.

Der **1. Platz** wurde von **Herrn Haack** belegt. **Platz 2 und 3** gingen an **Herrn Witt** und **Herrn Proschka**, unserem Skatleiter. Auch die restlichen Teilnehmer erhielten einen Preis.

Wir bedanken uns ganz herzlich bei Herrn Proschka für die Unterstützung und Organisation, sodass ein gelungener Skatabend stattfinden konnte.



*Ausgelassene Stimmung bei den Großen und den Kleinen*

### Es war wieder soweit ... im „Alten Waschhaus“ wurde Fasching gefeiert

In unserer Begegnungsstätte wurde gleich zweimal Fasching gefeiert: einmal für Groß und einmal für Klein.

Der Faschings-Tanztee war gut besucht und unsere Gäste kamen kostümiert. Unser DJ Norbert hatte wieder ein unterhaltsames Programm zusammengestellt. Höhepunkt des Abends waren eine lustiges Polonaise und die Krönung des Prinzenpaares.

Auch bei unserem Kinderfasching kamen unsere kleinen Gäste in den unterschiedlichsten Kostümen. Ob als Prinzessin, Polizist, Dino, Hummel und in vielen anderen Kostümen – es war ein buntes, fröhliches Treiben in der Begegnungsstätte.

Auch hier sorgte unser DJ Norbert für einen lustigen Faschingstrubel, indem er mit den Kindern viele Spiele machte und mit guter Musik alle zum Tanzen brachte. Es war so schön, mit anzusehen, wie die Kleinen viel Spaß hatten, und am Ende gab es eine kleine Überraschung mit nach Hause. Alle Gäste waren sehr zufrieden und freuen sich auf das nächste Jahr.



**Unter der Rubrik „Außenspiegel“ informieren wir Sie auch künftig über Interessantes und Wichtiges außerhalb unserer Genossenschaft.**

## **Bundeförderung für effiziente Gebäude: neue Richtlinie seit 1. Januar 2024 in Kraft**



Der GdW informierte am 20. Dezember 2023 über einen Entwurf der „Förderrichtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude-Einzelmaßnahmen“ (BEG EM) des Bundeswirtschaftsministeriums. Diese ist nun zum 01. Januar 2024 in Kraft getreten und soll insbesondere den Heizungstausch nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) unterstützen.

Wie der GdW mitteilt, führt die Kurzfristigkeit der Änderung von Förderbedingungen zu erneuter Planungsunsicherheit, zumal der Beginn der Antragstellung für Wohnungsunternehmen offenbleibt. Seit die neue Richtlinie am 01. Januar 2024 in Kraft getreten ist, können auch keine Anträge mehr nach der bisherigen Richtlinie gestellt werden.

Inhaltlich wurden einige Beschlüsse des Baugipfels zurückgenommen. Dies ist ein erneuter erheblicher Vertrauensbruch gegenüber der Wohnungswirtschaft. Dadurch wird die Umsetzung des GEG im bezahlbaren Wohnen massiv gefährdet. Im Gegensatz zu selbstnutzenden Eigentümern erhalten Wohnungsunternehmen weder den Speed-Bonus, noch höhere Zuschüsse aus sozialen Gründen für Mieter, noch zinsverbilligte Ergänzungskredite. Der GdW wird dies erneut und deutlich gegenüber der Politik thematisieren.

Die wesentlichen wohnungswirtschaftlichen Punkte sind:

- » Die beim Baugipfel zugesagte Ausweitung des Speed-Bonus für Wohnungsunternehmen ist gestrichen, dieser wird ausschließlich selbstnutzenden Eigentümern gewährt. Die Zuschuss-

höhe für Heizungstausch beträgt somit 30 % (35 % bei Wärmepumpen mit Wärmequelle Wasser, Erdreich oder Abwasser oder einem natürlichen Kältemittel). Die maximale Höhe der Förderung ist dabei insgesamt begrenzt durch die Höchstgrenze der förderfähigen Ausgaben.

- » Die beim Baugipfel zugesagte befristete Erhöhung des Fördersatzes für sonstige Effizienzmaßnahmen auf 30 % ist gestrichen, es verbleibt wie bisher bei einem Zuschuss von 15 %.
- » Die Obergrenze förderfähiger Ausgaben wird abgesenkt auf 30.000 € für die erste Wohneinheit, jeweils 15.000 € für die zweite bis sechste Wohneinheit und jeweils 8.000 € ab der siebten Wohneinheit.
- » Die Förderung der Anlagen zur Wärmeerzeugung (Heizungstechnik) wandert vom BAFA zur KfW (Nr. 5.3 in der Förderrichtlinie), mit Ausnahme der Förderung der Gebäudenetze unter 5.3 g, diese verbleibt beim BAFA.

In Gebieten mit ausgewiesenem Anschluss- und Benutzungszwang für ein Wärmenetz wird ausschließlich der Anschluss an das Netz und nicht die Errichtung von Einzelheizungen gefördert.

### **Beginn der Antragstellung für Wohnungsunternehmen offen**

Der konkrete Zeitpunkt, ab dem Anträge auf Förderung gestellt werden können, wird in Abstimmung mit dem BMWK von dem jeweiligen Durchführer in dem jeweils geltenden Merkblatt und/oder auf deren jeweiliger Website bekanntgegeben.



Förderanträge für Investitionszuschüsse sind vor Vorhabenbeginn zu stellen. Bei Antragstellung muss ein Lieferungs- oder Leistungsvertrag, geschlossen unter Vereinbarung einer auflösenden oder aufschiebenden Bedingung der Förderzusage, vorliegen, aus dem sich das voraussichtliche Datum der Umsetzung der beantragten Maßnahme ergibt. Das Datum darf nicht außerhalb des

Bewilligungszeitraums von 36 Monaten liegen. Abweichend davon kann für die Förderung von Heizungstechnik nach Nummer 5.3 (mit Ausnahme von Nummer 5.3 Buchstabe g) bei einem Vorhabenbeginn zwischen dem Datum der Veröffentlichung der Förderrichtlinie im Banz und dem 31. August 2024, der Förderantrag bis zum 30. November 2024 nachgeholt werden.

## Novelle der Berliner Bauordnung am 30. Dezember in Kraft getreten

Seit mehr als 3 Jahren steht die Neufassung der Berliner Bauordnung auf der politischen Agenda. Am 30. Dezember 2023 ist diese nun in Kraft getreten. Obwohl die Novelle auch einige kostensteigende Details enthält, überwiegen aus Sicht des BBU die positiven und – gerade jetzt dringend benötigten – neubauförderlichen Aspekte.

Mit der Novelle der Bauordnung setzt die Berliner Regierungskoalition einige Ziele aus dem Koalitionsvertrag um. Sie wollte „die Berliner Bauordnung unter Einbeziehung der Musterbauordnung schnellstmöglich novellieren. Dabei wird der Schwerpunkt auf die Beschleunigung und Vereinfachung der Verfahren, die Reduzierung der Kosten, Umbauerleichterungen und die Aufnahme von Typengenehmigungen und einer Gebäudeklasse E“ gelegt.

Nach Jahren des politischen Ringens um die Inhalte der Bauordnung wurde diese am 14. Dezember 2023 vom Abgeordnetenhaus mit den Stimmen von SPD und CDU beschlossen. Der BBU hatte zur Bauordnungsnovelle im Rahmen der beiden erfolgten Anhörungen (2021 sowie 2022) ausführlich Stel-

lung genommen. Darüber hinaus war er während des gesamten Prozesses im politischen Diskurs eingebunden und hat eine Vielzahl weiterer Einschätzungen und Empfehlungen abgegeben – stets mit dem Blick auf praxisgerechte Lösungen.

Im Ergebnis dieses langen Prozesses bewertet der BBU die nun beschlossene Novelle insgesamt als positiv, da sie wichtige erleichternde und beschleunigende Aspekte enthält. Zudem sind einige negative Regelungen aus vorangegangenen Entwürfen deutlich entschärft worden oder sogar gänzlich entfallen. Als Beispiele sind hierbei besonders die folgenden Aspekte hervorzuheben:

Ursprünglich sollte(n)

- » mindestens ein Fünftel der Grundstücksfläche begrünt oder bepflanzt werden, gegebenenfalls auch an oder auf den baulichen Anlagen.
- » Dächer bereits ab 30 m<sup>2</sup> Dachfläche bei einer Dachneigung bis zu fünf Grad mindestens eine einfache Intensivbegrünung und bei einer Dachneigung bis zu zehn Grad mindestens eine Extensivbegrünung haben.





- » verschiedene Maßnahmen zum Artenschutz wie z. B. Niststätten für Vögel und Fledermäuse, Schutz vor Vogelschlag und eine angepasste Außenbeleuchtung umgesetzt werden.
- » für ab 2025 angezeigte Bauvorhaben zwei Drittel der Wohnungen „barrierefrei nutzbar“ sein.

Geplant ist seitens des Berliner Senates, die Bauordnung im Zuge des geplanten „Schneller-Bau-Gesetzes“ 2024 noch einmal zu novellieren.

### Neufassung des Landes-Immissionsschutzgesetzes Berlin



Das Abgeordnetenhaus von Berlin hatte am 7. Dezember 2023 das „Gesetz zur Neufassung des Landes-Immissionsschutzgesetzes Berlin und Änderung weiterer Vorschriften“ beschlossen. Es trat am 21. Dezember 2023 in Kraft.

In § 6 Abs. 1 hieß es: „Störende Geräusche, die von Kindern ausgehen, sind als Ausdruck selbstverständlicher kindlicher Entfaltung und zur Erhaltung kindgerechter Entwicklungsmöglichkeiten grundsätzlich sozialadäquat und damit zumutbar.“

Dieses wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, Nr. 33, vom 20. Dezember 2023 veröffentlicht. Gleichzeitig ist das Landes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung von Dezember 2005 (zuletzt geändert im Februar 2010) außer Kraft getreten.

Nach der Neuregelung in § 11 Ab. 2 sind Geräuscheinwirkungen, die durch Kinder hervorgerufen werden, als Ausdruck natürlicher kindlicher Entfaltung im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Letztlich ist im Einzelfall zu prüfen, ob sie eine schädliche Umwelteinwirkung haben können.

Das Gesetz enthält Neufassungen einzelner Bestimmungen, so etwa die Aufnahme weiterer Begriffsbestimmungen zu Freizeitanlagen im Sinne dieses Gesetzes und Veranstaltungen im öffentlichen Interesse.

Aufgenommen wurden Regelungen zur Zulässigkeit der Verwendung von Feuerwerk im Freien sowie zur Zulässigkeit der Verwendung von Geräten und Maschinen, etwa Laubbläser.

Die Regelungen zur Nacht-, Sonn- und Feiertagsruhe wurden in § 3 zusammengefasst. Die Nachtruhe gilt weiter in der Zeit von 22 Uhr bis 6 Uhr. Ausgenommen sind das Glockenläuten zu kirchlichen Zwecken, Maßnahmen, die der Abwehr einer Gefahr für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung dienen und Maßnahmen zur Winterglätte- oder Schneebekämpfung dienen.

Grundsätzlich ist es verboten, geräusch- und abgaserzeugende Motoren, Geräte und Maschinen unnötig zu betreiben (§ 15). Für Geräte und Maschinen sind grundsätzlich die Regelungen der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung zu beachten. Daneben die Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), die zur Ermittlung und Beurteilung der Geräuschmissionen herangezogen werden soll, wenn nicht andere Vorschriften vorhanden sind.

Weggefallen ist die Regelung in § 6 hinsichtlich der störenden Geräusche, die von Kindern ausgehen.

Quelle: BBU-Nachrichten

Die Redaktion



## Impressum

---

### Herausgeber:

Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG  
Berliner Allee 229/233  
13088 Berlin  
Telefon (030) 927 044 -0  
Telefax (030) 927 044 -29  
www.wg-weissensee.de

Redaktion: Arite Rechenberg

### Konzept, Layout, Lektorat, Produktion:

Grünwald Werbegesellschaft mbH  
Braunsdorfstraße 23  
12683 Berlin  
Telefon (030) 500 185 -0  
Telefax (030) 500 185 -55  
www.gruenwald-werbung.de  
info@gruenwald-werbung.de

### Einzelbildnachweise:

Titel: ©MVProductions/AdobeStock  
S. 2: ©Kateryna/AdobeStock  
S. 3: ©WG WEISSENSEE, ©congerdesign/Pixabay  
S. 4–8: ©WG WEISSENSEE  
S. 9: ©VectorMine/AdobeStock  
S. 10–13: ©WG WEISSENSEE  
S. 14–15: ©WG WEISSENSEE,  
©VectorMine/AdobeStock  
S. 16: ©WG WEISSENSEE, ©fortyforks/AdobeStock  
S. 17: ©WG WEISSENSEE, ©congerdesign/Pixabay  
S. 18–20: ©VectorMine/AdobeStock  
S. 21–23: ©WG WEISSENSEE  
S. 24–26: ©vegefox.com/AdobeStock,  
©Robert Herhold/AdobeStock  
S. 27: ©WG WEISSENSEE

Alle Rechte dem Herausgeber vorbehalten. Nachdruck, auch auszugsweise, oder Vervielfältigungen nur mit ausdrücklicher vorheriger Genehmigung des Vorstandes der Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG.

