



# GWG

## Gut und sicher wohnen

Nr. 27

März 2003

Liebe  
GWG-  
Freunde,



besteht tatsächlich in Zukunft noch die Notwendigkeit, weiteren Wohnraum in Schwerte zu schaffen oder können wir die Hände in den Schoß legen? Bis 2015 prognostizieren die Gutachter einen Schwund von 3.000 Einwohnern in unserer Stadt.

Um es vorweg zu nehmen:

Der anhaltende Trend zu kleineren Haushalten wird dazu führen, dass die Zahl der Haushalte – trotz rückläufiger Bevölkerungsentwicklung – weiter wächst. Auch der Trend zu größeren Wohnungen ist ungebrochen. Die Wohnungs- und Wohnflächennachfrage wird daher auch künftig steigen.

Eine Untersuchung des Landes NRW hat bis zum Jahr 2014 einen jährlichen Neubaubedarf von 64.000 Wohnungen für Nordrhein-Westfalen errechnet. Dieser ergibt sich überwiegend als Ersatz für Abriss, die Zusammenlegung oder Umwandlung von Wohnungen. Erst an zweiter Stelle steht die steigende Haushaltszahl.

Mit voraussichtlich weniger als 60.000 Wohnungen lagen die Fertigstellungen 2002 in NRW bereits unter diesem durchschnittlichen jährlichen Neubaubedarf.

Angesichts der rückläufigen Baugenehmigungszahlen ist ein weiterer Rückgang der Bauproduktion nicht auszuschließen.

Das Gut „Wohnung“ gehört zu den Grundbedürfnissen des Menschen. Trotz entspannter Märkte können sich auch heute viele Haushalte am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen. Grund für das Land NRW, auch 2003 trotz außerordentlich schwieriger Haushaltslage, die Wohnungsbauförderung auf einem beachtlichen Niveau fortzuführen.

Durch den demographischen Wandel in NRW wird das Thema „Zukunftssicheres Wohnen und Leben für ältere Menschen“ zunehmend an Bedeutung gewinnen. Durch unsere jüngsten Bauobjekte haben wir hierauf bereits angemessener Weise reagiert.

Jürgen Tekhaus

Modernisierungen an der Virchowstraße 2a-c: Hoher Komfort und dennoch bleibt die Miete niedrig

## Behaglichkeit bei geringer Heizenergie

Im März fällt der Startschuss für die Fortsetzung der Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten in der Virchowstraße. Nach dem die Häuser Virchowstraße 2 a - c fast fertiggestellt sind, geht es nun weiter mit Virchowstraße 4 a - c. Mit einem Investitionsvolumen von ca. 1,6 Mio. Euro werden die Häuser energetisch auf den neuesten Stand gebracht. Mit der Wärmedämmung des Gebäudes, einer neuer energieeffizienten Heizungsanlage, neuen Fenstern und der Nutzung der unerschöpflichen Energie der Sonne und des Regenwassers verbinden wir das Ziel, der ständigen Kostensteigerung bei den Energie- und Wasserkosten entgegenzuwirken. Bereits heute können wir feststellen, gerade nach den letzten, sehr



Virchowstraße 4 a - c

kalten Wochen, dass unser Konzept in der Virchowstraße 2 a - c bereits aufgegangen ist. Selbst bei eiskalten Außentemperaturen, waren die Wohnungen bei niedriger Wärmezufuhr behaglich warm. Doch nicht nur geringe Nebenkosten sind das Ziel. Mit der Modernisierung der Bäder und Küchen, dem Ausbau der Dachgeschosse und der Anbringung neuer, größerer Balkone erhöhen wir den Wohnkomfort und haben in den ca. 40 Jahre alten Häusern den Standard eines Neubaus.

Ganz wichtig war es, allen dort wohnenden Mietern eine Ersatzwohnung zur Verfügung zu stellen, damit sie den Belastungen durch Lärm und Schmutz einer Baustelle entgehen können. Die Umzüge werden durch die GWG organisiert und bezahlt. Damit haben wir die Voraussetzungen geschaffen, dass die Arbeiten zügig vorangehen und die Mieter bereits im Spätsommer wieder ihre neue – alte Wohnung beziehen können.

Fortsetzung Seite 2



Kaum wieder zu erkennen: Virchowstraße 2c – nun ein modernes Wohnhaus mit allem Komfort.



Die Hausmodernisierung war für Franziska Stralek der Anlass, eine lang ersehnte neue Einbauküche zu kaufen.

Chance auf ein Eigenheim am Hermann-Löns-Weg sichern

## Die Eigenheimzulage gilt weiterhin

Die Regierungskoalition, die zum 1. Januar 2003 drastische Kürzungen bei der Eigenheimzulage geplant hatte, musste jetzt einen Rückzieher machen: Vorerst bleibt die alte Regelung in Kraft. Interessierten Häuslebauern bietet die GWG am Hermann-Löns-Weg 16 komfortable Eigenheime als Doppelhaushälften.

Mit den Bauvorbereitungsarbeiten ist begonnen worden. Drei auf dem Grundstück vorhandene Altbaugebäude sind bereits abgebrochen worden. Die ersten Häuser sollen zum Jahresende von den Erwerbern bezogen werden.

„Die Nachfrage ist enorm, von den 16 geplanten Häusern sind schon zehn verkauft“, berichtet unser Eigenheimexperte Ralf Grobe. Er kann nur jedem raten, sich angesichts der momentanen Finanzierungsbedingungen schnell zu

entscheiden. „Wir haben zur Zeit günstige Zinsen wie schon lange nicht mehr. Ein Zinssatz unter 5% bei einer Festschreibung von zehn Jahren ist kein Thema,“ weiß Ralf Grobe. Alle Häuser werden natürlich im bewährtem GWG-Standard errichtet. Sie verfügen über eine Solaranlage zur Warmwasserer-



zeugung sowie Zisternen, in denen das Regenwasser der Dachflächen gesammelt und für die WC-Spülung und Gartenbewässerung genutzt wird. Interessenten können sich direkt an Ralf Grobe, per Telefon (02304) 2403213 oder E-mail: grobe@gwg-schwerte.de, wenden.

## Tochtergesellschaft: Kapitalerhöhung

Vorstand und Aufsichtsrat der GWG Schwerte eG haben einstimmig eine Erhöhung des Stammkapitals der GWG Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft Schwerte mbH, die 100%ige Tochter der GWG Schwerte eG, von 3,0 Mio. Euro auf 5,0 Mio. Euro beschlossen und damit die Finanzkraft des Unternehmens noch einmal gestärkt. Die Erhöhung der Einlage wird komplett aus eigenen Mitteln der Genossenschaft finanziert.

## Modernisierung am Holzener Weg

Unser Wohn- und Geschäftshaus Holzener Weg 38 wird in diesem Jahr „neues Gesicht“ bekommen, dass sich dem Neubaugebiet anpasst. Eine Modernisierung der bestehenden Wohnungen ist ebenfalls geplant.



## Kabelfernsehen der Stadtwerke

In einer Rahmenvereinbarung zwischen den Stadtwerken Schwerte (SWS) und der GWG verpflichten wir uns, die Ruhrpower-Produkte der SWS in unserer GWG-Zeitung vorzustellen. Zur Erinnerung: GWG-Mieter profitieren von dem Vertrag durch günstige Stromkosten.

Der nachfolgende Artikel wurde uns von SWS zur Verfügung gestellt und fällt somit nicht in die Verantwortlichkeit der GWG: Die Stadtwerke Schwerte liefern Strom, Gas und Wasser. Neu ist jetzt der Einstieg ins Kabelfernsehen.

Die Stadtwerke bieten bereits ersten Kunden ihre Leistungen an und konnten mit moderner Technik, sowohl die Programmvierfalt erhöhen, als auch ein preislich sehr attraktives Angebot unterbreiten.

Dabei ist die Zukunft gleich mit in ins Kabelnetz eingebaut. Die 862-Mhz-Netzausführung ermöglicht eine sogenannte Rückkanalnutzung, was soviel heißt, dass die Voraussetzungen für High-Speed-Internet über das Fernsehkabel genauso gegeben sind, wie z.B. für Video auf Abruf (Ihr Wunschfilm zu jeder Tageszeit). Es könnten auch zusätzliche Info-Kanäle für einzelne Nutzergruppen, wie z.B. die Mieter der GWG oder ein Regionalprogramm entstehen.

Der Start der neuen Leistungen erfolgt in den Neubaugebieten und auf Wunsch auch in den Gebieten der Genossenschaften.

In diesem Zusammenhang wurden bereits Gespräche mit der GWG und der EWG geführt, so dass die Mieter der Genossenschaft schon bald in den Genuss der attraktiven und Kabel-TV



Leistungen kommen können. Sicher ist schon, dass die Anwohner im Neubaugebiet Spaemannshof die Programme der Stadtwerke empfangen können. Als weitere Projekte kommen die Ökosiedlung am Elsebad, die Neubebauung Patentspinnerei und das Neubaugebiet Liethstraße in Frage.

Im Anschluss soll dann nach und nach die Innenstadt einbezogen werden.

Weitere Informationen erhalten Sie bei Dirk Mannes, Telefon (02304) 203250 oder per E-Mail: mannese@sws-schwerte.de.

## Modernisierung in der Märkischen Straße Start in diesem Jahr

Das Jahr 2003 steht für die GWG ganz im Zeichen der Modernisierung und des Neubaus. Neben der Fortsetzung der Baumaßnahmen in der Virchowstraße sind nun die Planungen für die Modernisierung und Sanierung in der Märkischen Straße konkretisiert worden.

Beginnen werden wir mit den Häusern Märkische Straße 63 a - c voraussichtlich im Sommer diesen Jahres. Bereits Ende Februar wurden die Mieter in persönlichen Gesprächen über den Umfang und die Zielsetzung der Arbeiten informiert.

Wie in der Virchowstraße stehen auch hier umfassende, ganzheit-



liche Maßnahmen an:

- Wärmedämmung der äußeren Gebäudehülle
- Einbau neuer Fenster
- Erneuerung der Heizungsanlage mit Umstellung auf zentrale Warmwasserversorgung
- Aufstockung der Gebäude, d. h. Ausbau des Dachgeschosses
- Abbruch der alten Balkone und Aufstellung neuer, thermisch getrennter Balkonelemente
- Modernisierung der Bäder und Küchen
- Einbau von Warm- und Kaltwasserzählern
- Optimierung und Veränderung der Wohnungsgrundrisse, wenn Bedarf vorhanden ist.

Auch für unsere Bewohner in der Märkischen Straße 63 a - c werden wir Ersatzwohnraum für die Zeit der Umbaumaßnahme zur Verfügung stellen. Die Modernisierung der Häuser Märkische Straße 63 a - c stellt den Beginn der Umgestaltung des Wohngebietes dar. Wir werden in den nächsten zwei Jahren auch die übrigen fünf Wohnblöcke mit jeweils 18 Wohnungen in Angriff nehmen und mit einer Neugestaltung der Außenanlagen dem Wohngebiet ein neues Gesicht geben.

Fortsetzung von Seite 1

## Pilotprojekt Virchowstraße

Nun ist für die ersten zurückgekehrten Mieter das Schlimmste überstanden. Die Wohnungen erstrahlen in neuem Glanz und die Fassade ist nach der langen Frostperiode auch fertiggestellt. Lärm und Schmutz gehören in den nächsten Tagen der Vergangenheit an.

Wie war es, wollten wir jetzt von den Mietern wissen, die in ihren neuen Wohnungen leben. Die Eheleute Stralek waren mit zwei anderen Mietparteien besonders hart vom Umbau betroffen, da sie während der Baumaßnahme im Haus wohnen geblieben sind. „Diese Entscheidung würde ich so heute nicht mehr treffen, das hat



Olivia und Marcel Sosna – jetzt haben beide ein eigenes Kinderzimmer.

mich alles schon sehr mitgenommen“, sagt Frau Stralek im Rückblick. „Jetzt bin ich allerdings sehr glücklich mit meiner neuen Wohnung. So schön habe ich mir das nicht vorstellen können. Vor allem meine Küche ist so schön groß und hell.“ Sehr zufrieden sind die Eheleute auch mit der Arbeit der Handwerker, sie hätten schon eine ganze Menge Rücksicht auf die Familie genommen. „Dafür habe ich ihnen auch des öfteren mal einen guten Kaffee gekocht.“ Herr und Frau Stralek haben einige harte Monate hinter sich gebracht und sind heute stolz darauf, ihren Freunden und Bekannten die schöne Wohnung zu zeigen.

Auch die Eheleute Sosna, die eine große neue Maisonettewohnung bezogen haben, sind sehr zufrieden mit ihrer neuen Wohnung. „Noch sind wir nicht komplett eingerichtet, schließlich ist unsere Wohnung jetzt viel größer als vorher. Aber das wird schon.“ Besonders Tochter Olivia, neun Jahre, freut sich über ihr neues Zimmer, das sie nun nicht mehr mit ihrem kleinen Bruder teilen muss.



Entwurf einer möglichen Fassadengestaltung unseres Neubaus Service Wohnen Holzener Weg 28 und 30. Unten rechts die großzügige Glasfassade des zukünftigen Gemeinschaftsraums für das gesamte Wohngebiet.

## Ausbildung bei der GWG

Auch in diesem Jahr bieten wir den Schulabgängern wieder einen Ausbildungsplatz an. Der Ausbildungsberuf **Kauffrau / Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft** ist ein vielseitiger Beruf mit Zukunft.

Der Mensch wohnt - dabei kommt es auf das Wie an. Phantasie und Unterstützung sind hierbei gefragt. Als Bindeglied zwischen Kunden und Wohnungsunternehmen lernen die Kaufleute in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft auf die Gestaltung eines der lebenswichtigen Grundbedürfnisses Einfluss zu nehmen: **Wohnen und Wohnumfeld.**

Der Beruf ist vielseitig und abwechslungsreich.

Er bietet viele Perspektiven in der beruflichen Weiterentwicklung.

Wir wenden uns an Schulabgänger/innen mit Fachoberschul-, Fachhochschulreife oder Abitur, die an einer vielseitigen Ausbildung interessiert sind. Nähere Informationen stehen auch im Internet „www.gwg-schwerte.de“ zur Verfügung.

## Vorgestellt: Engelbert Mackrodt



Es ist der gute Geist Im Bohlgarten: Engelbert Mackrodt, gelernter Schreinermeister wohnt seit 1988 Im Bohlgarten 60 und seine Nachbarn möchten ihn auf keinen Fall mehr missen.

Ob eine Lampe bei der Nachbarin aufgehängt werden muss oder eine Nachbarschaftsfeier in der Kellerbar gefeiert wird, Engelbert Mackrodt organisiert das alles oder legt selbst Hand an.

Der 46jährige legt sich besonders in der Adventszeit ins Zeug. Dann wird nämlich der Garten und das

Gartenhäuschen hinterm Haus festlich und phantasievoll mit Tausenden elektrischen Kerzen illuminiert. Ein Rentierschlitten auf dem Dach leuchtet dann schon von weitem

„Ich fühl mich hier pudelwohl, wir haben eine solch tolle Nachbarschaft, die ihresgleichen sucht. Hier möchte ich auf keinen Fall mehr wegziehen“, Herr Mackrodt kommt richtig ins Schwärmen. Die Nachbarn sehen das genau so und wissen, auf die Hilfe ihres Mitbewohners können sie immer zählen.



## GWG-Nachrichten

**Manuela Michel** ist seit 1. Januar 2003 bei der GWG Schwerte. Die gelernte Renogehilfin konnte bereits im vergangenen Jahr durch ein Praktikum die Arbeit bei der GWG kennen lernen. Frau Michel, 37 Jahre, verheiratet, unterstützt unser Sekretariatsteam. In ihrer Freizeit sucht Frau Michel Entspannung beim Lesen.



**Sandra Wiencke**, noch in unserer letzten Ausgabe der GWG Zeitung als Landesbeste in Ihrem Ausbildungsberuf vorgestellt, hat uns zu Jahresbeginn verlassen. Frau Wiencke ist in den Frankfurter Raum gezogen und hat sich selbstständig gemacht. Wir wünschen ihr alles Gute.

## Mitten in der Stadt erinnert ein Platz an sein Wirken für Stadt und GWG: Werner Steinem - sein Name ist nun immer sichtbares Vorbild für Generationen



Die Witwe Marianne Steinem und Bürgermeister Heinrich Böckelühr enthüllten die Bronzetafel.

Der Platz am Ende der Fußgängerzone hatte noch keinen offiziellen Namen. Mit dem geplanten Einkaufszentrum, dem Wochenmarkt und Veranstaltungen wird hier eine neue Schwerter Mitte entstehen.

Kein Ort in unserer Stadt hätte besser geeignet sein können, an einen Mann zu erinnern, der so viel für seine Heimatstadt getan hat: Werner Steinem.

Fast 27 Jahre lang prägte er als ehrenamtlicher Bürgermeister die Entwicklung in Schwerte entscheidend mit.

Als GWG-Aufsichtsratsvorsitzender war Werner Steinem von 1974

bis zu seinem Todestag am 2. Januar 2000 bei unserer Genossenschaft tätig.

Sein von Menschlichkeit, Würde und hoher Fachkompetenz geprägtes Handeln ist für uns zum Maßstab geworden.

Wir freuen uns über die Ehrung, die Werner Steinem durch die



Benennung des Platzes in der Innenstadt zuteil wird.

Bürgermeister Heinrich Böckelühr sagte bei der Enthüllung der Bronzetafel am zweiten Todestag von Werner Steinem mit Hinblick auf die künftige Bedeutung des Platzes: „...dieser Ort wird im Herzen der Stadt liegen, dort, wo Werner Steinem zu Hause war“.

Dem Ereignis wohnten zahlreiche Schwerter bei. Die im Bronzeguss hergestellte Tafel wird im Rahmen der Platzgestaltung vielleicht noch einen neuen Platz bekommen. Eins aber bleibt für immer – Werner Steinem ist ein Stück Stadtgeschichte.

## Schnelles Fahren trotz Spielstraße

### Eltern Am Ziegelofen setzen Zeichen

Die neu errichtete Wohnanlage Am Ziegelofen besteht aus Ein- und Mehrfamilienhäusern. Zum Konzept gehört auch die Ausweisung der Verkehrsflächen als Spielstraße. Tatsächlich – und das trotz Ausschilderung – halten sich nur einige Anwohner an die Schrittgeschwindigkeit, die in einer Spielstraße vorgeschrieben ist. Einige Eltern haben nun die Initiative ergriffen und zusätzlich eigene Schilder aufgestellt, die auf spielende Kinder aufmerksam machen. Grundsätzlich gilt in Spielstraßen:

- Autos und Fahrräder müssen Schrittgeschwindigkeit fahren (ca. 5 km/h)
- Fußgänger dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite nutzen
- Kinderspiele sind überall erlaubt, dazu zählen auch Dreirad- oder Rollerfahren, Frisbee oder Federball, Skaten, Hüpfen,

Fangen usw. Ausnahmen: Fußball und Tennis

- Die Fahrzeugführer dürfen die Fußgänger weder gefährden noch behindern, wenn nötig müssen sie warten
- Andererseits dürfen Fußgänger den Fahrverkehr nicht unnötig behindern
- Das Parken ist nur in den dafür gekennzeichneten Flächen ge-

stattet. Ausnahmen sind das Ein- oder Aussteigen bzw. Be- oder Entladen.

Am Ziegelofen wohnen viele Familien mit Kindern in allen Altersgruppen.

In einer Spielstraße zu wohnen ist daher eine besondere Qualität, die es im Anbetracht der Sicherheit der Kinder auch unbedingt zu achten gilt.



## 13.240 Euro für Graffiti-Beseitigung

Auch in 2002 musste wir vermehrt Graffitischäden an unseren Häusern beseitigen. Insgesamt schlug dieser Aufwand mit ca. 13.240 Euro zu Buche. Nun kann man auch beim besten Willen die gesprühten Graffiti kaum als künstlerisch bezeichnen. Hier lassen die Graffiti-sprayer ihrer Zerstörungswut gegen öffentliches oder privates Eigentum freien Lauf. Die GWG wird daher, wie bereits im Vorjahr angekündigt, jede Beschädigung zur Anzeige

bringen. Eine Bundesratsinitiative soll nun auch Hauseigentümern eine bessere gesetzliche Handhabe geben. Danach werden die Tatbestände Beschädigen und Zerstören von Eigentum um den Begriff „Verunstalten“ erweitert.



## Techniker kontrolliert per Internet



Die neue Heizung im GWG-Haus Sauerlandstraße 5, die für Wärme auch in den Nachbarhäusern sorgt, kann jetzt per Fernwartung kontrolliert und gesteuert werden. Nicht nur eventuelle Ausfälle werden sofort gemeldet, auch die optimale Einstellung zur Senkung der Heizkosten haben die Techniker jederzeit im Blick.



Pilotprojekt Multimedia in GWG-Wohnungen: Unterhaltung, Gesundheit, Sicherheit und Arbeiten von zu Hause

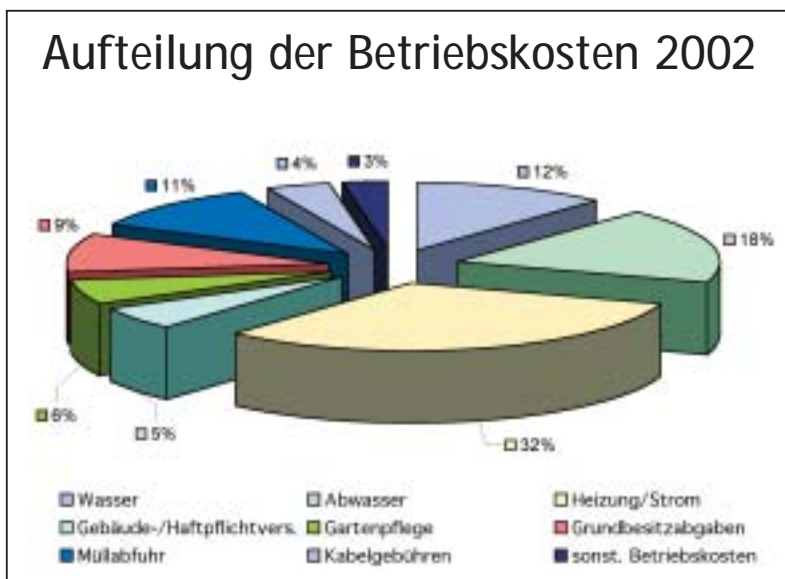
## Moderne Kommunikationstechnik bald in allen GWG-Wohnungen



Solche unschönen Satelliten-Antennen werden durch die neue Technik überflüssig.

Strom, Gas, Wasser, Müllabfuhr – die Nebenkosten verteuern das Wohnen

## Kommunale Abgaben: Die Preisspirale dreht sich schon wieder



### Impressum

Diese Zeitung wird von der  
Gemeinnützigen  
Wohnungsbaugenossenschaft  
Schwerte eG  
und der  
GWG Wohnungsbau- und  
Verwaltungsgesellschaft  
Schwerte mbH  
herausgegeben

Die Verteilung erfolgt kostenlos an  
Mitglieder, Kunden, Interessenten,  
Firmen, Behörden u.s.w.

Verantwortlich: Jürgen Tekhaus  
Redaktion: Birgit Theis  
Rathausstraße 24a, 58239 Schwerte,  
Telefon (02304) 240320  
Telefax (02304) 2403232  
www.gwg-schwerte.de

Redaktionelle Beratung und Produktion: Detlef Sauerborn