BernerBlatt EXTRA SEPT. 2014

Denkmalplakette

Wenn Sie auch eine Denkmalplakette für Ihr Siedlungshaus haben möchten, können Sie diese auf der Seite der Denkmalschutzbehörde Hamburg für 15 €uro/Stück (+Versand) bestellen:

http://www.hamburg.de/kulturbehoerde/denkmalschutzamt/176808/denkmalplakette.html

oder bei der Initiative - Siedlung - Berne

Keine Einsicht

Seit 2012 werden in unseren Häusern auf der Dreiecksfläche Kernbohrungen gemacht, bei manchen von uns war auch der Statiker.Was aber dabei herausgekommen ist, wissen wir nicht.

Zwar hat Herr Witt angeboten, dass wir uns die Ergebnisse anschauen dürften. Ich glaube aber nicht, dass man als Laie mit den Zahlen viel anfangen kann. Auch nicht mit Aussagen wie "bisher schlechtester Keller in der Siedlung", oder "lieber kein Aquarium mehr aufstellen".

Deshalb haben wir - 11 Bewohner der Dreiecksfläche - uns mit einem der Architekten verabredet, um von ihm die vorliegenden Untersuchungen zu unseren Häusern erklärt zu bekommen.

Dies wollten wir in der ersten Septemberwoche tun, also vor der kommenden außerordentlichen Vertreterversammlung am 19.9., wo es ja um die drei Architektengutachten gehen soll.

Leider hat der Vorstand uns bei diesem Anliegen nicht unterstützt. Schade, uns war es doch versprochen worden.

In der Versammlung geht es zwar auch um Häuser auf der Dreiecksfläche, aber nicht um unsere.

Ich möchte endlich Informationen aus erster Hand zb von einem Architekten und wäre gern weniger ahnungslos in die Versammlung gegangen, wenigstens in Bezug auf mein Haus.

Helga Porwoll *„Insulanerin“*

Interressenvertretung „Dreiecksfläche“

Mit großer Mehrheit haben sich die Bewohner der „Dreiecksfläche“, nach einer Umfrage im Mai, für die Gründung einer Interessenvertretung ausgesprochen.

Unsere Ziele sind:

- Der Erhalt der Siedlung/“Dreiecksfläche“, in ihrer jetzigen Form
- 100%ige Unterschutzstellung gemäß Denkmalschutz
- Rücknahme der z.Zt. geltenden Vergaberichtlinien (Erbrecht)
- Gleichbehandlung, wie der Rest der Siedlung
- Bessere Information zu laufenden Vorgängen
- Aktive Beteiligung an zukünftigen Entscheidungen

Am 12.August 2014 haben wir uns, mit einem Anschreiben und einem Fragenkatalog, der Gartenstadt vorgestellt und warten seit dem auf eine aussagekräftige Antwort.

Ansprechpartner der Interessenvertretung sind:

I.Loibl, K.Oberdick, R.Orthmüller und H.Porwoll

Kontakt: Interessenvertretung.Berne@gmail.com

Wo ist der Unterschied?

Welches Haus steht auf der „Insel“ - welches Haus steht unter Denkmalschutz?

Welches Haus wird kerngebohrt - welches nicht?

Welches Haus hat einen Keller - welches nicht?

Welches Haus wurde rechtzeitig instand gehalten - welches nicht?

Welches Haus wird als Denkmal erhalten - welches ist zu teuer - angeblich?

BernerBlatt

Extra Sept. 2014 **initiativ & garantiert wesentlich & überparteilich**

Nachruf auf die „ordentliche“ Vertreterversammlung 2014

Gleichbehandlung, Mitbestimmung und Verantwortung in der Genossenschaft?
Eine Nachlese zur Vertreterversammlung Juni 2014

„Bezogen auf die Dreiecksfläche schlägt die Vertreterversammlung vor, dass jedes Siedlungshaus nach gleichem Maßstab wie bei allen Siedlungshäusern und unabhängig von der Lage des Hauses bewertet , gegebenenfalls instand gesetzt und möglichst unseren Mitgliedern angeboten wird.“

Antrag 2.3, Tagesordnungspunkt 9, gestellt von 2 Vertretern

Um mit dem Ende zu beginnen:
Dieser Antrag, ganz am Ende der mehrstündigen Versammlung am 11.6.14, wurde diskussionslos abgestimmt und von der Mehrheit der Vertreter unserer Genossenschaft abgelehnt.
Was heißt das?
Der Versuch, durch einen Antrag abzusichern, was eigentlich eine Selbstverständlichkeit sein sollte, ist gescheitert: die Gleichbehandlung und Gleichbewertung innerhalb der ganzen Siedlung; ein Bekenntnis zu ihrem Wert als Ganzes, und ein Bekenntnis zu der Gleichwertigkeit ihrer Teile.

Die Mehrheit der Vertreter, auch aus der Siedlung, sieht dies inzwischen nicht (mehr) so.

Das bedeutet:
Die Politik der langfristigen Untätigkeit, der Leerstände dort und der negativen Nachrichten von der Insel-Entwicklungs-Dreiecksfläche haben dazu geführt, dass Mitglieder sich nicht mehr scheuen, über die Fläche im Geiste schon zu verfügen; und z.T. mit absurden moralischen Ansprüchen ihr Altersdomizil dort einzufordern. Und das bevor überhaupt klar ist, in welchem Zustand sich die Häuser wirklich befinden.

Den Antrag auf Gleichbehandlung der gesamten Siedlungshäuser nun abzulehnen, ist der Offenbarungseid: Also sind wir doch nicht alle gleich, also wird die Siedlung nicht als ein Ganzes betrachtet. Also ist die Sache mit der fehlenden Unterschutzstellung mehr als eine rein ordnungspolitische Maßnahme. Wie man sieht.
Und die engagierten Genossen, die sonst reflexartig aufspringen und rufen: Aber nein, in der Genossenschaft sind alle gleich - gleiche Dividende, gleiche Stimme, gleich guter Genosse – die stimmen jetzt gegen einen Antrag, mit dem nicht nur das Herzstück der Genossenschaft gespalten, sondern auch bedenkenlos die Ungleichbehandlung akzeptiert wird.

Wer so abstimmt, hat weder den Wert der Siedlung als Ensemble, noch das Prinzip der Genossenschaft verstanden. Denn das Ganze ist nicht nur die Summe seiner Teile.

Das gilt für die Siedlung, und es sollte auch für die Genossenschaft gelten, in der die Gemeinschaft mehr vermag als das einzelne Mitglied.

Förderzweck - Was wollen wir?

Die Diskussionen um Bestandserhalt oder Neubau ist auch eine Frage nach dem Förderzweck unserer Genossenschaft.

Seit 2012 der Abriss von Siedlungshäusern in greifbare Nähe gerückt ist, ist ein etwas kritischeres Bewusstsein bei manchen Mitgliedern entstanden. Vor dem Hintergrund, dass die Höhe der Investition für den Erhalt eines fast 100 Jahre altes Haus als unzumutbar gewertet wurde, stellt sich die Frage wie viel Geld dieses Haus durch Nutzungsgebühr erwirtschaftet hat und wie viel davon für Instandsetzungsmaßnahmen zurückgeflossen sind.

Die geschätzten Kosten für Ole Wisch sind während der letzten 7 Jahre stetig gestiegen, die 10 seniorenfreundlichen Neubauwohnungen in der Berner Chaussee werden und müssen finanziert werden, das bedeutet Neubaumieten um 12 Euro/qm. Warum sind angesichts dieser hohen Investitionen notwendige Instandsetzungen im Altbestand – z.B. einzelner Siedlungshäuser nicht mehr „wirtschaftlich darstellbar“?

Man fragt sich weiter: wie viel bauen wir, und für wen? Wohin gehen die aus dem Bestand erwirtschaften Überschüsse, und was heißt das im Zweifel für den Erhalt des Bestandes?

Eine Genossenschaft soll seine Mitglieder durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb fördern.
Den Förderauftrag und die Art der Förderung bestimmen die (Gründungs-)Mitglieder. Der Vorstand leitet die Genossenschaft in eigener Verantwortung und setzt den Förderauftrag um.

Die Treuepflicht der Mitglieder und Vertreter besteht demnach nicht einem Vorstand gegenüber, sondern einzig und allein dem Förderziel der Genossenschaft. Und diesem Ziel sind alle verpflichtet.

Unter diesem Blickwinkel ist die Frage, worin die Förderung des einzelnen Mitgliedes besteht, sehr wohl grundlegend, und zeigt sich aktuell zu Recht in der Diskussion um Bestandserhalt versus Investition in Neubauprojekte.

Ankauf, Neubau, Verkauf etc. sind laut unserer Satzung möglich, aber kein Förderziel oder Selbstzweck, sonder allein als Mittel zur Förderung zu verstehen und daran zu messen.

Ein Besinnen und eine Aufarbeitung dessen, was der Förderauftrag tatsächlich meint, steht uns allen zu. Erst wird der Förderauftrag definiert und der Vorstand setzt ihn danach in eigener Verantwortung durch.

„Wohnen & Wirtschaft - Instandhalten ist Eigentümer-Pflicht“ - INTERVIEW MIT KARIN ASSMUSS -MHM

Neubau, Instandhaltung - wann spricht man von Sanierungsstau?

Wohnungswirtschaft und Politik in Hamburg treiben den Neubau von Wohnungen (6000 Wohnungen sollen in Hamburg jährlich gebaut werden, Wandsbek will davon allein mindestens 1100 schaffen) voran.
Vor dem Hintergrund, dass Neubau sehr oft erst einmal Abriss von vorhandenem, preiswertem Wohnungsbestand bedeutet, haben wir Karin Aßmus vom Verein Mieter helfen Mietern ein paar Fragen gestellt.

Frage: Warum ist es für Eigentümer und Wohnungsbaugesellschaften interessanter, neu zu bauen, als in den Bestand zu investieren? Ist es richtig, dass die Politik Wohnungsneubau stärker fördert als Sanierung und Instandhaltung?
K.Aßmus: Instandhaltung wird meines Wissens gar nicht gefördert, aber Modernisierungen, insbesondere energetische Modernisierungen im Klimaschutzprogramm A. Die Förderung in Hamburg lauft über die IFB (ehemals WBK). Die Förderung ist teilweise an Miet- und Belegungsbindungen gekoppelt, teilweise nicht. Jedes Jahr legt die IFB ein Programm auf mit konkreten Programmzahlen. In 2012 wurden z.B. 2.147 Mietwohnungen im 1.und 2. Förderweg gefördert und 4.307 Modernisierungen von Mietwohnungen. Die aufgewendeten Mittel sind für das Neubauvolumen natürlich viel höher als für die Modernisierung.

Frage: Was bedeutet Instandhaltung, was bedeutet Sanierung?
K.Aßmus: Die Instandhaltung meint die Verpflichtung des Vermieters, die Mieträume in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten, dafür zu sorgen, das alles funktioniert im Hause und in der Wohnung. Die Instandsetzungverpflichtung des Vermieters bedeutet, dass er Schäden, die auftreten, beseitigen muss. Sanierung ist ein eher unjuristischer Begriff, der sowohl Instandhaltung, Instandsetzung als auch Modernisierung bedeuten kann.

Frage: Ist der Eigentümer verpflichtet, seine Immobilien instand zu halten? Muss er es nachweisen?
K.Aßmus: Ja, das ist er. Die gesetzliche Pflicht dazu ergibt sich aus § 535 BGB. Nachweisen muss er es nicht, es gibt keine Kontrollbehörde, die von sich aus überprüft, ob der Vermieter seine gesetzlichen oder vertraglichen Pflichten einhält. Hält der Vermieter bestimmte Verpflichtungen nicht ein, kann der Mieter die zuständigen Behörden bitten, den Vermieter zur Einhaltung seiner Aufgaben anzuhalten, z.B. bei Schimmel und Feuchtigkeit die Wohnraumschutzabteilung beim zuständigen Bezirksamt. Hält der Vermieter Pflichten aus der Hamburger Bauordnung nicht ein wie z.B. den Einbau von Wasserzählern oder Rauchmeldern, kann der Mieter die zuständige Bauprüfabteilung des Bezirksamtes bitten, den Vermieter zum Handeln aufzufordern.

Frage:
Wovon bezahlt er die Instandhaltung?
K.Aßmus: Aus den Mieteinnahmen oder seinem Vermögen, das er über die Jahre aus den Mieteinnahmen /Genossenschaftsanteilen und deren Anlage geschöpft hat.

Frage: Wann spricht man von Sanierungsstau? Und wer trägt die Verantwortung dafür?
K.Aßmus: Von Sanierungsstau spricht man, wenn der Vermieter oder sein Vorgänger lange Zeit seiner Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht nicht nachgekommen ist, auch nicht modernisiert hat, sodass der Umfang der notwendigen Arbeiten groß ist. Die Verantwortung dafür trägt der Eigentümer.

Frage: Wenn die Sanierungskosten hoch sind, kann der Eigentümer den Bestand abreißen, wenn er die Unwirtschaftlichkeit einer Sanierung nachweisen kann (”Unzumutbarkeit”). Ist eine Unzumutbarkeit unabhängig davon, ob bzw. wie viel der Eigentümer überhaupt schon in die Instandhaltung der Immobilie investiert hat?
K.Aßmus: Der Vermieter kann eine Kündigung wegen Hinderung der wirtschaftlichen Verwertung aussprechen, wenn er bei einem Fortbestand des Mietverthältnisses erhebliche Nachteile hätte, wenn er z.B. neu bauen will und der Erhalt des bestehenden Gebäudes für ihn unrentabel ist. Das kann er leider auch dann tun, wenn er die mangelnde Rentabilität durch fehlende Investitionen selbst verursacht hat. Die mangelnde Rentabilität muss er allerdings in seinem Kündigungsschreiben auch begründen.

Frage: Wie kann der Mieter/Nutzer verhindern, dass zu einem Instandhaltungsstau kommt, dem das Objekt am Ende als unwirtschaftlich zum Opfer fällt? Was kann der Mieter/ Nutzer tun, damit der Eigentümer fortlaufend seiner Instandhaltungsverpflichtung nachkommt?
K.Aßmus: Der Mieter sollte (er ist gesetzlich sogar dazu verpflichtet) dem Vermieter immer mitteilen, wenn Mängel in der Wohnung auftreten. Zu Beweiszwecken sollte die Mitteilung schriftlich sein. Reagiert der Vermieter nicht, kann der Miete die Miete in angemessenem Umfangt mindern, um seiner Forderung Nachdruck zu verleihen. Bei kleinen Mängeln (defekter Wasserhahn) macht die Eigenvornahme Sinn. Der Mieter setzt dem Vermieter schriftliche per Einschreiben/Rückschein eine Frist zur Beseitigung des Mangels, reagiert der Vermieter innerhalb der Frist nicht, kann der Mieter selbst einen Handwerker beauftragen und dessen Kosten dem Vermieter in Rechnung stellen bzw. mit der nächsten Miete verrechnen. Nur im Notfall kann der Mieter ohne die vorherige Fristsetzung einen Handwerker beauftragen, z.B. wenn am Wochenende im Winter die Heizung ausfällt oder und der Vermieter nicht erreichbar ist. Der Mieter sollte dann in der Lage sein, nachzuweisen, dass er versucht hat, den Vermieter zu erreichen. Achtung: Damit nichts falsch gemacht wird, sollte die Mietpartei sich unbedingt mietrechtlich beraten lassen, z.B. durch Mieter helfen Mietern.

Frage: Sind die Genossenschaften die besseren Vermieter?
K.Aßmus: Das kann man generell nicht so behaupten, es kommt ganz auf die Genossenschaft an.

Vielen Dank Frau Asmuß!

THEMA:

Vertreterversammlung und Mitbestimmung

Das höchste Organ der Genossenschaft ist die Mitgliederversammlung , - oder bei großen Genossenschaften - die Vertreterversammlung. Dieses hohe Organ wählt den Aufsichtsrat und dieser wiederum setzt den Vorstand zur Abwicklung aller operativen Geschäfte ein.

Das Gremium der Vertreter übernimmt die Aufgaben der Mitglieder, die selbst keinen Informationsanspruch, und auch kein Rederecht und Stimmrecht auf der Versammlung haben.
In der jährlichen Vertreterversammlung werden die richtungsweisenden Entscheidungen für die Genossenschaft getroffen, hier findet also „die Meinungsbildung und Mitgestaltung in der Genossenschaft ihren Höhepunkt und Abschluss im Genossenschaftsjahr“– vorausgesetzt, die Vertreter nehmen diese Aufgabe wahr.

Das bedeutet aber: Eigenaktivität und Diskussionskultur sind gefragt.
Die Vertreterversammlung ist der Ort und Gelegenheit, um Für und Wider grundlegender Entscheidungsfragen miteinander zu erörtern.
So wenig es reichen kann, dass der Vorstand den Mitgliedern/ Vertretern die nächsten grundsätzlichen Aktivitäten nur verkündet, so wenig reicht es, wenn die anwesenden Vertreter ihr Amt nur auf das Entlasten des Vorstandes beschränken.

Und: der Verzicht auf Meinungsäußerungen und Diskussion ist demokratieschädlich, und läuft dem Genossenschaftsgedanken zuwider. Passivität wird dem Vertreteramt nicht gerecht.
Es ist also angebracht, auch das eigene Verhalten, als Vertreter und als Mitglied, kritisch zu überprüfen.

In der vergangenen Vertreterversammlung wurden diverse Anträge, die Mitgestaltung und Transparenz zum Thema hatten, nicht zugelassen, zB.

4.) Ihr Antrag "Veröffentlichung aller zur Fragestunde vor der Vertreterversammlung eingereichten Fragen" Hierfür sieht §35 der Satzung keine Zuständigkeit der Vertreterversammlung vor.
(Antwort an Herrn Niemeyer)

7.) Ihr Antrag "Keine Wahlen vor Beantwortung der Mitglieder Fragen" wird nicht zur Beratung und Beschlussfassung auf der Vertreterversammlung 2014 zugelassen.
Aber eben auch die Vertreterschaft selbst zeigte kein Interesse an dem Thema. Anders lässt sich die die Passivität und Meinungslosigkeit kaum erklären, zB. zu dem Vorschlag zur Beratung
„Gast- und Informationsrecht für Genossenschaftsmitglieder“ (s.u.)

1) Die Vertreterversammlung möge sich dafür aussprechen, dass die Mitglieder der Genossenschaft grundsätzlich das Recht haben, als Gasthörer ohne Rederecht an nicht öffentlichen Informationsveranstaltungen und Arbeitsgruppen der Genossenschaft teilzunehmen. (gemeint sind hier z.B. die Sitzungen der Arbeitsgruppe Bestandsuntersuchung, Veranstaltungen wie die Informationsveranstaltung für Vertreter am 02.04.2014, und der Informationsabend mit Vertretern des Denkmalschutzamtes).

2) Die Möglichkeit der Informationsbeschaffung und Meinungsbildung für nicht- geladene und nicht-anwesende Mitglieder ist sicherzustellen.
Deshalb spricht sich die Vertreterversammlung dafür aus, dass diese Veranstaltungen bzw. Treffen auf der homepage angekündigt werden. Nur so haben nicht eingeladene Mitglieder und nicht eingeladene Vertreter die Möglichkeit, sich selbst um Informationen zu bemühen.

Auch der Antrag wurde von den Vertretern abgelehnt:
Die Vertreterversammlung spricht sich dafür aus, dass die Geschäftsführung die Gutachten den Vertretern so rechtzeitig zugänglich macht, dass eine gewissenhafte Kenntnisnahme und qualifizierte Beratung möglich ist. Dafür muss die Möglichkeit bestehen, die Gutachten mit Fachleuten des Vertrauens außerhalb der Genossenschaft zu sichten.
Außerdem muss genügend Zeit und Gelegenheit zur Meinungsbildung und Erörterung der Ergebnisse innerhalb der gesamten Genossenschaft zur Verfügung stehen, bevor über mögliche Konsequenzen entschieden wird. Eine Frist von 6 Wochen scheint angemessen.

(Antrag /Tagesordnungspunkt 9)

Richtig aber ist:
- die Vertreterschaft das höchste Gremium der Genossenschaft
- die Vertreterversammlung ist ihre Veranstaltung, in der Raum (und meist nur hier) für Austausch und Meinungsfindungen gegeben ist.
Diese Gelegenheit sollte wahrgenommen werden!
- der Rahmen der Veranstaltung, ihre Regularien und die Atmosphäre sollten den offenen Austausch fördern
- Meinungsbildung findet in einem Prozess statt, der nicht allein während der jährlichen Vertreterversammlung stattfinden kann, und auch nicht nur mit den Vertretern. Idealerweise gäbe einen kontinuierlichen Informationsfluss zwischen Vertretern und Mitgliedern.
- Diskussion und Debatten sollten erwünscht sein und positiv bewertet werden.
-Kritisches Hinterfragen sollte nicht mit Ablehnung der Genossenschaft gleichgesetzt werden. In der Kritik ist nicht die Genossenschaft selbst, allenfalls Teile der Umsetzung der genossenschaftlichen Ziele.

Und was können wir noch tun?

Gehen Sie zu den Versammlungen und Veranstaltungen,
fordern Sie Ihre Vertreter auf, Sie zu informieren.
Fragen Sie Ihre Vertreter nach deren Position zu wichtigen Themen.
Fragen Sie nach ihrer Auffassung vom Vertreteramt.
Wählen Sie aktive, engagierte Vertreter, deren Einstellung Ihnen zusagt.