

- Die Rückstellungen für Bauinstandhaltung haben sich im Vergleich zum Vorjahr (2010) um mehr als 50 % verringert. Wie ist das zu erklären? *P. Becker (Siedlung Berne)*
  - ✓ Durch gesetzliche Änderungen (BilMoG) sind Zuführungen zu den Bauinstandhaltungsrückstellungen nicht mehr zulässig. Die Rückstellungen werden durch Entnahmen aufgelöst.
  - ✓ Die Abrechnung der Großmaßnahme Roter Hahn hat zu einer deutlichen Entnahme geführt.

- Auf S. 44 des Geschäftsberichtes 2011 werden Mietverzichte in Höhe von 51.823,53 € aufgeführt? Wie ist das zu erklären? *P. Becker (Siedlung Berne)*
  - ✓ Bei Großmaßnahmen mit erhöhter Beeinträchtigung gewährt die Gartenstadt Mietverzichte für alle Wohnungsnutzer. Dies dient der Gleichbehandlung aller betroffenen Bewohner und der Vermeidung von Rechtstreitigkeiten.  
2011 überwiegend Roter Hahn u. Saseler Straße

- **Wie viel Miete / Nutzungsgebühr geht der Genossenschaft, durch Leerstände von Wohnungen, Häusern und Läden, verloren?** *M. Köster (Siedlung Berne)*

Erlösschmälerung	2011	2010	2009	2008
Wohnungen	45.972,59 €	40.451,18 €	58.325,32 €	68.513,90 €
Gewerbe	37.402,08 €	12.704,70 €	3.149,60 €	4.626,60 €
<b>zusammen</b>	<b>83.374,67 €</b>	<b>53.155,88 €</b>	<b>61.474,92 €</b>	<b>73.140,50 €</b>
z. Vgl. Mietverzichte	51.823,53 €	36.307,38 €	10.574,76 €	11.714,15 €

- **Einnahmen – Ausgaben Siedlung Berne der letzten 10 Jahre?** *M. Köster (Siedlung Berne)*

- ✓ **Das Ergebnis (Saldo) für die letzten 5 Jahre läßt sich wie folgt darstellen:**

	2011	2010	2009	2008	2007
<b>ges.</b>	<b>976.051,02</b>	<b>1.220303,27</b>	<b>771.003,79</b>	<b>1.006.832,22</b>	<b>815.533,22</b>
<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>24,53</b>	<b>30,37</b>	<b>19,38</b>	<b>25,30</b>	<b>20,50</b>
	<b>18. Rang</b>	<b>11. Rang</b>	<b>22. Rang</b>	<b>9. Rang</b>	<b>15. Rang</b>

- In den Geschäfts- und Rahmenbedingungen werden u.a. 2 Schadhafte Siedlungshäuser erwähnt, die nicht zur Vermietung standen. Welche Häuser sind damit gemeint? Und wie umfangreich sind die Schäden? Stehen diese Häuser mittlerweile wieder zur Vermietung *P. Becker (Siedlung Berne)*

- ✓ **Berner Heerweg 476 und Meiendorfer Stieg 19**
- ✓ **Umfang der Schäden an anderer Stelle**
- ✓ **Die Häuser stehen zurzeit nicht zur Vermietung**

- Wenn die Ausgaben in näherer Zukunft für die Siedlung Berne steigen, welche Nutzungsgebühr muss dann angepeilt werden, damit die Siedlung erhalten werden kann? *M. Köster (Siedlung Berne)*

- ✓ **Die Nutzungsgebühren dürfen sich mietrechtlich nicht nach den notwendigen Instandhaltungskosten bestimmen.**

- **Konnten die neueren Wohnungen (Berner-Heerweg, Berner Straße) innerhalb der Genossenschaft vermittelt werden? Oder mussten neue Mieter außerhalb der Genossenschaft gesucht werden?**

*M. Köster (Siedlung Berne)*

- ✓ Die Vermietung der Neubauten Berner Heerweg und Kriegkamp im Jahre 1997 sowie die 10 Wohnungen Berner Chaussee (2007) wurden teilweise auch an Neumitglieder vermietet.
- ✓ Die neue Wohnung durch Dachgeschossausbau (2011) in der Berner Ch. wurde an ein Mitglied vermietet

- **Thema: Vergaberichtlinien für Siedlungshäuser (1/3) Kriterien, Anpassung, Nachvollziehbarkeit, Umfang**

*H. Windscheit, J. Reichenbach, S. Rauterberg, A. Dingkuhn*

- ✓ Aktuell sind die Vergaberichtlinien mit Stand 11/2005, veröffentlicht in der Mitgliederzeitschrift *bei uns* und im Internet.
- ✓ Die Vergaberichtlinien sind im Laufe der Zeit immer wieder angepasst worden und haben sich bis heute aus Sicht der Genossenschaft bewährt. Sie spiegeln auch gemeinsame genossenschaftliche Werte wieder. (Freiraum für Kinder, Verbundenheit vor Geld)

- **Thema: Vergaberichtlinien für Siedlungshäuser (2/3)**
- ✓ **Die Vergaberichtlinien betreffen knapp 10 % der pro Jahr von der Gartenstadt vermieteten Wohnungen.**
- ✓ **insgesamt 122 BewerberInnen**
  - ✓ **50 sind „aktuelle“ Bewerbungen**  
**davon 9 mit „Mindest-qm“ Angabe**
  - ✓ **23 BewerberInnen haben sich zurück stellen lassen**  
**(max. 5 Jahre sind möglich)**
  - ✓ **49 BewerberInnen mit Merkmal „allein“**

- **Thema: Vergaberichtlinien für Siedlungshäuser (3/3)**
- ✓ **Bisher konnten alle anstehenden Siedlungshäuser innerhalb der Bewerberliste vergeben werden.**
- ✓ **In der Regel werden 3-5 Bewerber angeschrieben.**
- ✓ **Nur in einem Fall wurden nach Ablehnungen durch etwa die Hälfte der BewerberInnen alle restlichen BewerberInnen auf einmal angeschrieben.**
- ✓ **Die Vergabe der Siedlungshäuser ist nachvollziehbar dokumentiert und wird in unregelmäßigen Abständen durch den Aufsichtsrat kontrolliert.**
- ✓ **Bei einem „unguten Gefühl“ sollten konkrete Fälle genannt werden. Dies geschah in den letzten 14 Jahren einmal. Die Vergabe erwies sich als korrekt.**

- **Wie viele Interessenten für ein Siedlungshaus lehnen im Schnitt ab bis ein Siedlungshaus vergeben ist?**  
*U. Gaack (Siedlung Berne)*
- ✓ **Das ist ganz unterschiedlich und hängt im Wesentlichen von der Lage, der Größe und dem Zustand ab.**

- **Wie hoch war in den letzten 5 Jahren im Schnitt die Abstandssumme bei Übernahme eines Siedlungshauses? (inklusive des privaten Abstandes)** *U. Gaack (Siedlung Berne)*
- ✓ **Die privaten Abstandszahlungen sind der Gartenstadt nicht bekannt.**
- ✓ **In den vergangenen Jahren kam es vermehrt zu „negativen“ Abstandszahlungen.**

**Thema: Siedlungshäuser – Leerstand, Gründe, Adressen**

- ✓ nicht bewohnt ≠ nicht vermietet
- ✓ aktuell eine Häufung komplexerer Fälle
  - Problematik bei Bewertung und Rückbauforderung
  - Bauschäden
  - Erbausschlagungen / -streitigkeiten

Siedlungshaus (nicht vermietet)	seit/ab	Bemerkung
Berner Heerweg XXX	01.06.2009	Stark geschädigte Bausubstanz
Meiendorfer Stieg XXX	01.03.2011	Untersuchung durch HCU
Moschlauer Kamp XXX	16.11.2011	Holzbockschaden
Moschlauer Kamp XXX	01.04.2012	Erbausschlagung, Holzbockschaden
Berner Heerweg XXX	01.02.2012	ist im Angebot
Berner Heerweg XXX	01.03.2012	Neu vermietet zum 01.06.2012
Hohenberne XXX	01.04.2012	Bewertungsproblematik
Hohenberne XXX	01.05.2012	Erbausschlagung
Berner Heerweg XXX	01.06.2012	schadhafte Bausubstanz
Hohenberne XXX	01.07.2012	in Bearbeitung
Meiendorfer Stieg XXX	01.08.2012	in Bearbeitung

- Seit wann hat die Geschäftsführung Kenntnis von den massiven Schäden an der Haushälfte 476? *A. Dingkuhn*  
✓ **seit Juni 2009**
- Was genau ist seither in dem direkten Zusammenhang mit dem Haus unternommen worden (Chronologie, Datum)  
*A. Dingkuhn (Siedlung Berne)*  
✓ **siehe Handout**

- Wurden öffentliche Mittel für den Erhalt des Hauses Berner Heerweg 474/476 beantragt? *G. Rückfort (Siedlung Berne)*  
✓ **Nein. Es steht ja noch nicht fest was gemacht wird.**
- Ist die Sanierung des Hauses Berner Heerweg 474/476 durch Eigenleistungen der Mitglieder und/oder der Ausgabe zweckgebundener Genossenschaftsanteile denkbar? *G. Rückfort (Siedlung Berne)*  
✓ **Die Rahmenbedingungen lassen es eher nicht zu.**



- Wie setzen sich die Kosten für eine Sanierung des Siedlungshauses am Berner-Heerweg zusammen und wie sind sie kalkuliert worden (was lag der Kalkulation zu Grunde, wer hat die Kosten ermittelt)?

*M. Köster (Siedlung Berne)*

- ✓ Auf Grundlage der von den Planungsbüros gegebenen Sanierungsvorschlägen und von Firmen eingeholten Angeboten sowie Erfahrungswerten vergleichbarer Instandhaltungen wurden die Kosten zur Wiederherstellung eines sicheren Grundstandards ermittelt. (Aufstellung siehe nächste Folie)

Maßnahme (Haushälfte BHW 476)	Kosten
KG: Bodenplatte zur Absicherung gegen Grundbruch	4.500,00 €
KG: Außenabdichtung erneuern, inkl. Erdarbeiten	5.000,00 €
KG: Kellerfenster erneuern	300,00 €
KG: Decke erneuern (ohne Fußbodenerneuerung)	25.000,00 €
EG: Deckentragfähigkeit ertüchtigen (30% überlastet)	8.000,00 €
EG: Fußböden erneuern, einfache Ausführung (Bereiche über KG, Giebelzimmer)	4.000,00 €
EG + OG: Decken komplett erneuern, ca. 60 m <sup>2</sup> (wg. Unzureichender Befestigung der Schilfrohrdecken; gewichtsreduzierte Variante)	7.500,00 €
EG: Erneuerung der Stallfenster	600,00 €
OG: Erneuerung der Abseitentüren und von Teilen der Fußböden	1.800,00 €
	<b>56.700,00 €</b>

- **Aus welchem Grund sind die Kosten in Höhe von 75.000 € für ein Objekt vertretbar und auf der anderen Seite 50.000 € die lediglich grob geschätzt wurden, für das Objekt Berner Heerweg 474/476 wirtschaftlich nicht vertretbar?**  
*V. Richter (Siedlung Berne)*
- **Wieso haben sich diese Dachdeckungsarbeiten (257.435.83 DM in 1997 für 321 m<sup>2</sup>) „rentiert“, während sich am Haus Berner Heerweg 476 eine Grundinstandsetzung in Höhe von 50.000 € nicht lohnt?**  
*K. Richter-Flubacher (Siedlung Berne)*
- ✓ **rein rechnerisch ergibt sich (bezogen auf die Wohnfläche): 457 €/m<sup>2</sup> zu 843 €/m<sup>2</sup> bzw. 409 €/m<sup>2</sup> zu 843 €/m<sup>2</sup>**
- ✓ **Unterschied in Zeit und Qualität**

- **Für die Dachstuhlisanierung des Hauses Moschlauer Kamp 2/4 werden voraussichtlich 75.000 € nach Ihren Aussagen in der Besprechung am 25.04.2012 anfallen. Hat diese Aussage weiterhin Gültigkeit?** *V. Richter*
- **Ist der Dachstuhl komplett beschädigt oder ist nur die eine Seite des Hauses Moschlauer Kamp 2 vom Holzbock befallen?** *V. Richter (Siedlung Berne)*
- **Liegt der Gartenstadt Hamburg eG ein Gutachten oder ein Kostenvoranschlag für die Dachstuhlreparatur vor?**  
*V. Richter (Siedlung Berne)*
- ✓ **Es liegt ein Firmenangebot vor, das noch Gültigkeit hat.**
- ✓ **Es ist der gesamte Dachstuhl u. das Stalldach (Nr.2) betroffen.**

- **Wie hoch werden die Kosten für den Abriss des Hauses Berner Heerweg 476 einschließlich des Nebengebäudes sein?** *K. Richter-Flubacher (Siedlung Berne)*
  - ✓ **Es liegt kein Angebot vor. Gemäß Erfahrung ca. 15.000 €**
- **Wie hoch werden die Kosten für den Auszug der Nachbarbewohner aus einer intakten Haushälfte inklusive Abstandszahlungen kalkuliert?** *K. Richter-Flubacher*
  - ✓ **Die Feststellung ob die zweite Haushälfte intakt ist, hat nach Absprache und aus Rücksichtnahme auf die Bewohner noch nicht stattgefunden.**

- **In welcher Höhe würden die Kosten für einen Abriss und Neubau am Berner Heerweg 474/476 angesetzt und wie wäre die hierfür erforderliche Finanzierung gesichert?** *P. Becker (Siedlung Berne)*
  - ✓ **Neubaukosten werden zurzeit mit rund 1.600 – 1.800 € pro m<sup>2</sup> angesetzt.**
  - ✓ **Finanzierungen für Neubauten sind kein Problem, dagegen gibt es für den Siedlungs-Bestand Finanzierungen nur noch mit erhöhten Anforderungen.**

- Haben wir es richtig verstanden, dass es offiziell auch gar keine Neubaupläne für die Berner Siedlung geben darf (...), weil hierzu die Vertreterversammlung erst den konkreten Auftrag geben müsste? *K. und A. Reimer*
- Inwieweit aber wird schon bei Ihnen über das Thema Verdichtung gesprochen, wenn Herr Witt im HA Artikel vom 19.04.2012 hierzu den zukünftigen Bedarf von Neubauten als wahrscheinlich ansieht und sich deshalb gegen den Denkmalschutz äußert? *K. und A. Reimer*
- ✓ Das Nachdenken über Szenarien und Pläne ist ohne Genehmigung der Vertreterversammlung möglich.
- ✓ Die Durchführung konkreter Maßnahmen, die zu wesentlichen Änderungen führen bedürfen der Zustimmung der Vertreterversammlung.

- Bitte erläutern Sie die „**Machbarkeitsprüfung** der Schaffung von seniorenfreundlichem Wohnraum“? *K. und A. Reimer (Siedlung Berne)*
- ✓ Eine Machbarkeitsstudie wäre die Anfertigung einer Planung und die Einreichung dieser Planung zur Beantragung eines Bauvorbescheides.
- ✓ Nur mit dem Antrag auf einen Bauvorbescheid kann Sicherheit erlangt werden über die behördlichen Positionen zum Baurecht.  
(Bauvolumen, Nutzungsart, Denkmalschutz, etc.)

- **Bedeutet seniorenfreundlicher Wohnraum barrierefreies Wohnen, d.h. zur Benutzung von Gehwagen, Rollstuhl etc. geeignet?** *K. und A. Reimer (Siedlung Berne)*
- ✓ **Neben anderen Punkten, wie z.B. ebenerdige Dusche mit Sitzmöglichkeit, angepasste Küchenausstattung, bedeutet seniorenfreundlich auch barrierearmes Wohnen.**

- **Bitte erklären Sie Ihren Begründungsabschlusssatz: „Eine Zustimmung verhindert zugleich einen sinnlosen Abriss auf Vorrat“?** *K. und A. Reimer (Siedlung Berne)*
- ✓ **Der Nachsatz nimmt Bezug auf die geäußerten Befürchtungen einiger Mitglieder, das Siedlungshaus könnte abgerissen werden, ohne dass eine konkrete und baurechtlich zulässige Planung besteht. Bei Annahme des Antrages wäre eine klare Vorgehensweise definiert, die dieses ausschließt.**

- **Bedürfte es für den Antrag unter TOP 3 einer  $\frac{3}{4}$  Mehrheit?**  
*K. und A. Reimer (Siedlung Berne)*
- ✓ **Ein Wesentlichkeitsmerkmal, das eine Befassung durch die Vertreterversammlung verlangt, ist nach Prüfung durch den Verband nicht gegeben.**
- ✓ **Der Vorstand hat die Fragestellung als so wichtig erachtet, dass hierzu die Vertreterversammlung befragt werden soll.**
- ✓ **Der Aufsichtsrat hat sich dem angeschlossen.**

- **Müssen diese Planungen dann auf einer außerordentlichen Vertreterversammlung genehmigt werden oder was meinen Sie mit dem Begriff „Befassung“?** *K. und A. Reimer (Siedlung Berne)*
- ✓ **Bei Annahme des Antrages ist die konkretisierte baurechtlich genehmigte Planung vor ihrer Umsetzung wieder auf die Tagesordnung einer Vertreterversammlung zu setzen.**

- **Wie steht die Gartenstadt zur Dachwartungspflicht für die Berner Siedlungshäuser?** *K. und A. Reimer (Siedlung Berne)*
  - ✓ **Dachkontrollen bei Nutzerwechsel**
  - ✓ **Windrispenbänder werden vor neuen Dachausbauten eingebaut**
  - ✓ **Mitwirkungspflicht der Siedlungshausnutzer, Schäden der Genossenschaft zu melden.**

- **Thema: Denkmalschutz**  
**Teilunterschutzstellung, ENEV, Verdichtung**  
*S. Rauterberg, J. Reichenbach (Siedlung Berne)*
  - ✓ **Denkmalschutz gibt auf Dauer keine Sicherheit zur Befreiung von der ENEV. Dagegen gibt es in der ENEV weitere Ausnahmetatbestände.**
  - ✓ **Abriss wäre kein Schutz vor einer Unterschutzstellung**
  - ✓ **Denkmalschutz ist kein Schutz vor Abriss.**
  - ✓ **Denkmalschutz verursacht zusätzliche Kosten und schränkt die Nutzungsmöglichkeiten ein.**
  - ✓ **Eine Teilunterschutzstellung vermindert die zusätzlichen Kosten ohne zwangsläufig zu Verdichtung zu führen.**

**Thema: Schäden an Siedlungshäusern U. Gaack (Siedlung Berne)**

Kornpfad XXX	Kellerdeckenerneuerung	2006	18.000,00 €
Kornpfad XXX	Kellerdeckenerneuerung, Dielung	2007	37.807,19 €
Berner Heerweg XXX	Erneuerg./ Reparat. Holzdecken	2007	31.044,39 €
Saselheider Weg X-X	EG-Fußboden (Kellerschwammsanierung)	2007	7.935,47 €
Meiendorfer Stieg XX	Schimmelsanierung	2007	15.357,50 €
Karlshöher Weg XXX	Fachwerksanierung	2007	4.084,61 €
In den Saal XX - XX	Grundbruchabsicherung, Kellersanierung	2009	72.863,69 €
Blakshörn XXX	Sanierung unsachgerechter Auffüllung	2009	12.080,89 €
Rooksbarg XX-XX	Gaubensanierung	2010	28.042,15 €
Hohenberne XXX	Fußboden, Gaube, Diverses bei Nutzerwechsel	2010/11	20.121,56 €
In den Saal XXX	Fußboden, Gaube	2010/11	17.890,67 €

**Thema: Schäden an Siedlungshäusern U. Gaack (Siedlung Berne)**

Kornpfad XXX	Kellerdeckenerneuerung	2011	34.363,00 €
Kornpfad XXX	Kellerdeckenerneuerung	2011	34.151,81 €
Pferdekoppel XXX	Holzbalkendecke sanieren	2011	12.400,63 €
Berner Allee XXX	Estrich im Stallgebäude erneuert, Dachstuhl H+S	2011	31.405,35 €
Kleine Wiese XXX	Gaubenerneuerung	2011	10.709,77 €
Kornpfad XXX	Kellerdeckenerneuerung	2012	noch offen
Kornpfad XXX	Kellerdeckenerneuerung	2012	noch offen
Moschlauer Kamp XX	Räumung, Putz, Gaube, Dach	2012	30.000,00 €
Berner Heerweg XXX	Kellerdecke, EG-Decke, Gaube, Wände	2011/12	27.733,19 €
Rooksbarg XXX	Putzschäden, Rückbau (Tank, Ölheizung), Bäume	2012	25.591,16 €



- Welche Maßnahmen sind geplant um alle Siedlungshäuser auf Schäden an der Substanz zu untersuchen?

*U. Gaack (Siedlung Berne)*

- ✓ Anweisung an Handwerkerfirmen auch „fachfremde“ Schäden zu melden.
- ✓ Umfangreichere Kontrollen bei Nutzerwechsel.
- ✓ Personelle Aufstockung der Technischen Abteilung. Aktuell läuft das Bewerbungsverfahren.
- ✓ Es gibt auch eine Verantwortung der NutzerInnen

- Welche Strategien und Pläne hat die Gartenstadt zukünftig für die Siedlungshäuser?  
BH 476 ist kein Einzelfall: Alter, Bausubstanz, Größe von Haus und Garten sind auf andere Siedlungshäuser übertragbar *A. Dingkuhn (Siedlung Berne)*

- ✓ Aktuell gibt es keine Strategien oder Pläne für die Siedlungshäuser. Die Genossenschaft verfährt nach der Maßgabe der möglichst umfassenden und langfristigen Erhaltung der Siedlung. Aktuell wird das Haus Berner Heerweg 474/476 als Einzelfall betrachtet. Die Annahme, dass es in naher Zukunft weitere Häuser mit ähnlichen Problemlagen geben wird, erscheint realistisch.

**Thema: Berner Schloss – Kosten, Bauzeit, öff. Mittel**

*U.-H. Heyen, A. Wilde (Siedlung Berne)*

- ✓ **geplante Sanierungskosten**  
geplant 2009: 890.000 € als Rückstellung/Aufwand erfasst  
aktuelle Kostenplanung: 1.500.000 € (gesamt)
- ✓ **bisher abgerechnete Kosten: 500.227 €**
- ✓ **Öffentliche Mittel**  
es gibt eine Zusage des DA über 23.000 €
- ✓ **Bauverzögerung gegenüber Plan**  
diverse, aus verschiedenen Gründen
- ✓ **Voraussichtliches Ende der Sanierungsarbeiten**  
(siehe Bauverzögerung)

**Thema: Ladenzeile Berner Heerweg  
Leerstand, Entwicklung, Information**

*M. Köster, S. Dammann (Siedlung Berne)*

- ✓ **bei der gesamten Ladenzeile ist eine umfangreiche Dachsanierung notwendig**
- ✓ **Planungsbüro wurde beauftragt**  
(Geschäftsbetrieb, Bushaltestelle, Fußgängerbereich)
- ✓ **Bauvorantrag ist gestellt (Klärung: Bestandsschutz)**
- ✓ **Die Ladeninhaber sind informiert, die Detailinformation hängt vom Bauvorbescheid ab.**
- ✓ **Es gibt keine Überlegungen die Ladenzeile aufzugeben.**

- Welche Einsparungen hat die Genossenschaft durch die Abschaffung des „Regiehofes“ erreicht?  
*G. Rückfort (Siedlung Berne)*
- ✓ Der Regiebetrieb war für alle Wohnanlagen tätig und wurde 1993 aufgelöst. Die Einsparung lag überwiegend bei den Nutzern, da Regiekosten Betriebskosten sind.

- Wie steht die Geschäftsführung zu dem Vorschlag, allen Mitgliedern zu ermöglichen, die Informationen und Gutachten frühzeitig, schriftlich und ohne Zeitdruck einzusehen. *A. Dingkuhn (Siedlung Berne)*
- ✓ Eine allgemeine und schriftliche Information wird nicht in jedem Fall für zielführend angesehen. Es sind auch Abwägungen zu treffen, ob es nicht auch Informationen gibt, deren allgemeine Verbreitung (z.B. im Internet) der Genossenschaft schaden kann.  
Im Fall der Siedlung wurde die Form einer Informationsveranstaltung gewählt, an der immerhin 350 Mitglieder teilnahmen.