



WOGENO

selbstveraltetes, soziales und ökologisches Wohnen

Rundbrief Nr. 62



In lesbarer Version und zum Herausnehmen findet sich dieses gezeichnete Graphik Recording unserer 25 Jahre auf den Seiten 16 und 17.

Zeitreise

Die Wogeno ist 25 Jahre alt geworden. Und damit nun wohl endgültig erwachsen. Könnte man meinen. Doch was bedeutet das? Heißt das, dass nun alle Weichen gestellt, alle Zukunftsaufgaben erkannt und alle daraus folgenden Regeln und Vorgehensweisen definiert sind?

Was für einen Menschen in diesem Alter allenfalls für das körperliche Wachstum gelten kann, ist bei einem solidarisch verfassten Wirtschafts- und Sozialunternehmen wie der WOGENO natürlich weder für die schiere Größe, noch für den Rest als abgeschlossen zu betrachten.

Sie wächst derzeit weiter wie ein frühpubertierender Jugendlicher. Mitglieder und Wohnungen haben weiterhin hohe Zuwachsraten. Der Bewegungsapparat wird platzgreifender. Passen die Schuhe im nächsten Jahr noch? Bereitet das Wachstum weiter Schmerzen in Gelenken und Muskeln oder ist es Teil des Wesens?

Die schiere Größe, der Körper ist das eine. Das Andere sind die Werte, die Erfahrungen, der Wissensschatz. Wel-

che Werte gelten als konstituierend und sind somit unantastbar? Welche Formulierungen unserer diversen, über die Jahre gereiften Kodizes bedürfen einer Anpassung an aktuelle Deutungen und Sprachregelungen?

Wie gehen wir mit äußeren Stressfaktoren um? Die aktuellen Baukostensteigerungen sind hier nur ein Beispiel. Ein bedeutsames jedoch. Können wir den beschlossenen offensiven Wachstums-Kurs weiter halten? Welche Konsequenzen für das Bauen, unsere Standards, unsere Nutzungskonditionen folgen daraus?

Wie können wir alle nötigen Entscheidungen, diejenigen im täglichen Umgang miteinander, aber auch die strategischen, weit greifenden, in einem gemeinsamen Geist und einer gemeinsamen Haltung treffen? Schwarm-Intelligenz versus „sauber durchregieren“. Zwei Gegenpole, die sich gegenseitig bedingen. Wie wandeln wir die Gegenpole zum gegenseitig befruchtenden Gegenstrom?

Eines ist klar: Wir befinden uns auf einem Weg, den wir alle nur gemeinsam

gehen können. Wir müssen unsere Gesprächs- und Diskussionsfähigkeit weiter schulen, mehr mit- als übereinander reden. Dazu brauchen wir geeignete Foren und Formate, müssen die vorhandenen weiterentwickeln. Das Gespräch im Hausflur, Hof oder Gemeinschaftsraum ist das eine, eine geordnete Entscheidungs-Struktur das andere. Beides ist nötig. Beides ist vorhanden. Beides kann und soll weiter reifen.

Pyramidale Entscheidungsmuster sind rings herum allmählich passé, waren ohnehin nie en vogue bei der WOGENO. Selbstbewusste Hausgemeinschaften und Mitglieder bestimmen seit jeher die Gesprächskultur. Und das war und ist gut so. Gewählte Repräsentanten auf Zeit führen den Willen des intelligenten Schwarmes aus. Nun besteht die Aufgabe darin, unseren Schwarm nach innen und außen weiter so zu vernetzen, um individuelle Klasse und relevante Schwungmasse weiter zu pflegen. Wir haben das Zeug dazu.

Peter Schmidt

OE-Prozess und Ausrichtung – was ist passiert – neue Herausforderungen

WOGENO 4.0: Sozial – Ökologisch – Selbstverwaltet

„Nun besteht die Aufgabe darin, unseren Schwarm nach innen und außen weiter so zu vernetzen, um individuelle Klasse und relevante Schwungmasse weiter zu pflegen.“

Wir haben das Zeug dazu.“

(Zitat aus Peters Artikel zu 25 Jahre WOGENO)

Unser Prozess zur Organisationsentwicklung für die Jahre 2018/2019 vollzog sich bisher auf drei Ebenen: dem Vorstand selbst, den MitarbeiterInnen der Zentrale, sowie den wohnenden und anderen aktiven Mitgliedern. Dort wurden die Konzeption des Prozesses selbst und die Analyse des Ist-Zustands erarbeitet. Nun sind wir seit wenigen Wochen in einer neuen Phase: Die in der Analyse gewonnen Ideen und Vorschläge werden genauer gefasst und zum Teil schon umgesetzt. Dazu sind die drei Ebenen miteinander verschmolzen worden. In sechs Teilprojektgruppen befinden sich nun wohnende, aktive Mitglieder, MitarbeiterInnen der Zentrale, sowie Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder. Gemeinsam werden die Arbeitsaufträge detailliert und konkrete Vorschläge zur Umsetzung erarbeitet.

So wird zum Beispiel in Teilprojekt 1 ein WOGENO-Musterhaus erstellt, um Abläufe, Prozesse, Beteiligung und Kompetenzen in einem virtuellen WOGENO-Haus zu beschreiben. Ebenso werden Vorschläge zur Stärkung der Rolle der HaussprecherInnen (Budget, Rolle und Kompetenzen) erarbeitet. Und es soll ein Ticketsystem beschrieben werden, welches den ObjektbetreiberInnen ermöglicht, Instandhaltungsaufgaben zu hinterlegen, deren Status dann von HaussprecherInnen (oder einer anderen von der Hausgemeinschaft bestimmten Person) abgefragt werden kann.

Oder das Teilprojekt 3: Dort sollen die bisher vorhandenen Grundlagenpapiere der WOGENO weiterentwickelt und neue Formate vorgeschlagen werden, mit denen die nachhaltige Sicherung und kontinuierlichen Weiterentwicklung unserer Werte sozial, ökologisch und selbstverwaltet gewährleistet werden. Auch an die Bildung einer WOGENO-Akademie ist gedacht, um einen Ort der Weiterbildung für Mitglieder und MitarbeiterInnen zu schaffen. Dort sollen zum Beispiel Moderations- und Kommunikationstech-

niken vermittelt, oder die Wiedereinführung unseres Seminars „So tickt die WOGENO“ für alle Mitglieder gewährleistet werden.

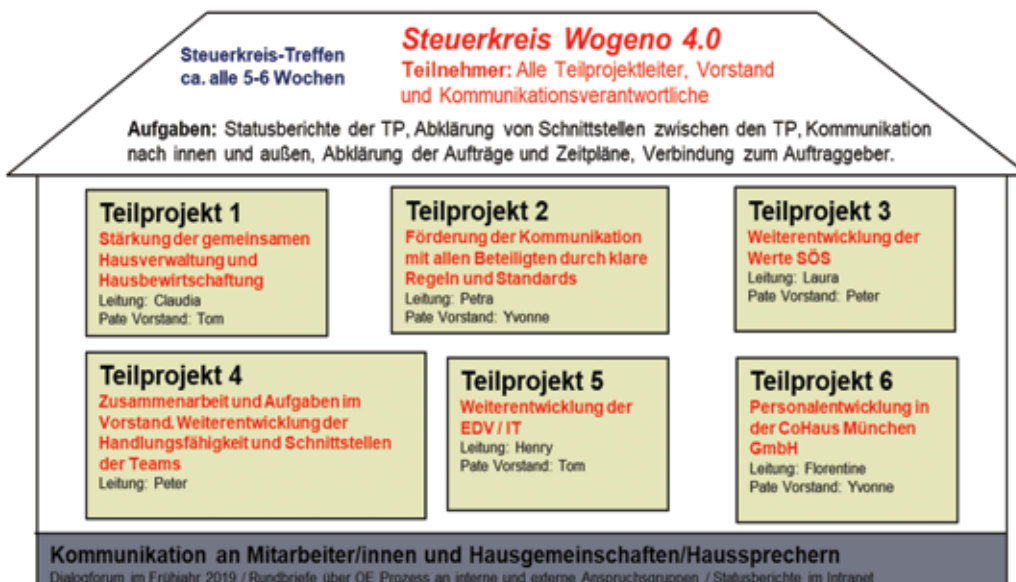
In Teilprojekt 5 befassen wir uns mit der Bewertung und auch schon Umsetzung von neuen Informationstechniken, um eine bessere Vernetzung auf allen Ebenen zu erreichen. Dazu zählen neben dem Einsatz neuer Hardware auch cloudbasierte Anwendungen für die Projektarbeit oder ein Ticketsystem für die Instandhaltung (s.o.).

Zusammengefasst werden die Teilprojekte im Steuerkreis (siehe Grafik), der die Ergebnisse entgegen nimmt und die Aufgaben konkretisiert. Der augenblickliche Teilprozessschritt soll im September 2019 beendet sein. Dann werden die Ergebnisse vorgestellt, bewertet und in den nächsten ein bis zwei Jahren umgesetzt.

Wir haben uns mit diesem Organisationsentwicklungsprozess einen fetten Brocken aufgeladen. Aber wie so häufig haben wir auch hier festgestellt: Der Weg gehört zum Ziel. Die bisherigen Treffen waren von Erwartung auf Neues und Zuversicht aus dem Bisherigen geprägt. Allen ist klar: das

Wachstum verändert die WOGENO, die Pubertät (siehe vorherigen Artikel) wird sie durchschütteln. Aber lebendig und innovativ bleiben wir – und reifen werden wir nur durchs gemeinschaftliche Ringen in einer angenehmen Gesprächskultur. Denn bei allem Ernst: Freude am Wohnen und Arbeiten zeichnet uns aus. Ohne das geht es nicht!

Tom Kremer



Der WOGENO-Neubau auf dem Prüfstand

Zwei derzeit in Politik und Presse intensiv diskutierte Fakten flankieren unser Wachstum und die daraus resultierende Neubautätigkeit. Knallhart und ohne großen Gestaltungsspielraum bestimmen sie den Handlungsrahmen für unsere Projekte: Baukosten- und Bodenpreissteigerungen.

Bei allen Überlegungen für unsere Wertegemeinschaft, die wir im Rahmen unseres Organisationsentwicklungsprozesses (siehe Artikel auf S. 2) führen müssen, ist es also unausweichlich, mit dramatischen Kostensteigerungen umzugehen und geeignete Antworten zu finden – trotz Kostenexplosion weiter Wohnraum zu schaffen und dies in gewohnt überzeugender Qualität.

Ein Blick auf die Baukosten, die sogenannten Kostengruppen 300 und 400, also für das Bauwerk anfallende Kosten für Konstruktion und technische Ausstattung, zeigt einen eklatanten Anstieg, der in dieser Höhe nicht vorhersehbar war. Die gesamtwirtschaftlichen Gründe dafür sind eigentlich positiv. Denn die Stadt hat viele notwendige Baugenehmigungen erteilt und die Konjunkturlage generell sorgt bei Fachfirmen für volle Auftragsbücher bis weit ins nächste Jahr hinein. Die Folge: Firmen bieten zu erhöhten Preisen oder gar nicht an. Für uns bedeutet das, dass für die nun ausgeschriebenen Gewerke für die Bauvorhaben Prinz-Eugen-Park (PEP) und Riem (RIO) mit einer Kostensteigerung von mindestens 20 Prozent zu rechnen ist. Auch die Entwicklung bis zu dieser explosionshaften Steigerung, die im Frühjahr 2018 über die Baubranche hereinbrach, zeigt natürlich in die immer selbe Richtung. So waren die Kosten für die Limmatstraße noch bei 1.600 EUR/qm Nutzfläche, im Domagk Park bei 1.800 EUR und die Kalkulation für PEP und RIO zunächst bei zirka 2.000 EUR. Doch nun stehen wir vor der Herausforderung mit al-



len möglichen Einsparpotentialen die schmerzliche 2.500 EUR Marke nicht zu überschreiten.

Ebenso sind die Preise für die Grundstücke derart in die Höhe geschneit, dass selbst die derzeit bestehenden Fördermechanismen der Landeshauptstadt München dies nicht auffangen können. Der Konzeptionelle Mietwohnungsbau, der sinnvollerweise eine Kostendeckelung der Mieten vorsieht, ist auch mit gegenüber dem Markt deutlich verbilligten Grundstückspreisen für dieses Segment im Zusammenhang mit den Baukostensteigerungen nicht wirtschaftlich darstellbar.

Wie also weiter bei unseren Neubauprojekten?

Es ist der Versuch, das Unmögliche möglich zu machen. Trotz dieser unschönen Rahmenbedingungen einen Weg zu finden, WOGENO-Häuser zu bauen, die den Gedanken der Vielfalt, Ökologie, Gemeinschaft und des quartiersbildenden Anspruchs Rechnung tragen.

Auf den Prüfstand müssen also Erträge und Kosten. Das bedeutet das Ausloten auf der Ertragsseite von Nutzungsgebühren, Förderarten, Pflichtanteilen, Dividende, und auch einer möglichen Quersubventionierung. Auf der Kostenseite sind Konstruktionsart, hier vorrangig der reine Holz-

bau, technische Standards, Tiefgarage und Keller, Freianlagenausstattung, Gemeinschaftsflächen und vieles mehr ins Visier zu nehmen. Und ganz wichtig bleibt: Es dürfen die verschiedenen Bedürfnisse nicht gegeneinander ausgespielt werden. Doch bei aller Dramatik der Entwicklung haben auch wir eine enorme Lernkurve gemacht und können aufgrund der gesammelten Erfahrung in den letzten Projekten vorsichtige Antworten geben.

Unsere selbst gesetzten Bau- und Nutzungsstandards müssen verdichtet werden. Haben wir im Prinz-Eugen-Park und in Riem noch versucht, alle unsere Expertisen in die Gebäude zu legen, wollen wir die nächsten Projekte pointierter angehen. Das nahezu vollständige Angebot an Nutzungen wie Mobilität, Energie, aber auch Gemeinschaftsflächen, Coworkingbereichen, Clusterwohnungen und überhaupt Wohnungen aller Förderart und Größe, Nachbarschaftstreffe und Inklusionsprojekten muss der obersten Prämisse, stringenter Planung vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss folgen. Dies wird Konsequenzen für die Ausgestaltung und auch Nutzung von Erdgeschosszonen haben. Und wir werden nicht in jedem Projekt alles verwirklichen können. Doch der Fokus auf eine Leitidee kann neue Qualitäten schaffen und vielleicht auch wieder Spielräume für Informelles liefern.

So ist es wohl mit den Zyklen von Wachstum immer dasselbe. Verknappung, die Endlichkeit von Ressourcen schafft auch Innovationskraft. Und diese wollen wir nutzen, um die neuen Projekte prägnanter, aber mit viel Liebe zum einfachen Detail zu WOGENO-Häusern zu machen. Häuser, die Vorreiter sind, Qualitäten zu schaffen, ohne durch oft konkurrierende Anforderungen eine eierlegende Wollmilchsau zu kreieren.

Yvonne Außmann



Schlehdorfer Impulse

Das Presse-Echo ist inzwischen vielfältig. Der Beginn des Aussterbens klösterlicher Ordensgemeinschaften läutet einen strukturellen Wandel in vielen Orten nicht nur in Bayern ein. Nicht unbedingt in den großstädtischen Zentren, aber in deren Peripherie. Und da Zentrum und Peripherie schon immer in Arbeitsteilung existierten, besteht eine Zukunftsaufgabe auch darin, diese Arbeitsteilung weiter zu entwickeln, teilweise neu zu definieren. Nicht zuletzt auf dem Symposium des Deutschen Werkbundes, das in Kloster Schlehdorf auf Einladung der WOGENO im Oktober 2018 stattfand und große Resonanz in einem Fachpublikum fand, wurde dies deutlich. Der Kauf von Kloster Schlehdorf durch die WOGENO beziehungsweise eine neu zu gründende, finanziell von der WOGENO getrennte wirtschaftliche Einheit, ist noch nicht beschlossene

Sache. Es gibt nach wie vor vieles zu klären. Zweifel an der Sinnhaftigkeit eines solchen Engagements werden bei all denen zerstreut, die sich einmal die Mühe gemacht haben, sich diesen einzigartigen Ort aus der Nähe anzuschauen, aus ihm heraus auf die umgebenden Berge und das Moor zu blicken. Ein Kraft-Ort. Beseelt durch das hundertjährige Wirken des Ordens, der sich nun zurückgezogen hat. Konkret sieht der Fahrplan nun so aus: Bis Mitte 2019 ist eine Verlängerung des Probetriebes vereinbart. Danach muss entschieden sein, ob wir kaufen oder nicht. Bis dahin ist auch ein Baugenehmigungsverfahren einzuleiten, das die rechtliche Grundlage und damit Planungssicherheit für den künftigen Betrieb gibt. Das Haus würde demnach folgende Angebote für WOGENO-Mitglieder zur Verfügung stellen:

- Rückzug, Erholung, Ferien
- Begegnung, Bildung, Austausch
- Wohnen und Arbeiten
- Wohnen

Ein Teil der Gästezimmer wird den WOGENO-Häusern direkt als deren verlängerte Gästeapartements zur Verfügung gestellt. Weitere Zimmer werden für einen definierten Zeitraum fest als Ferienzimmer vermietet. Vorrang sollen hierbei Konzepte haben, die eine gemeinsame Nutzung durch mehrere Parteien ermöglichen, somit Leerstand vermeiden helfen. Der Rest bleibt frei buchbar für Tages-, Wochenend- oder Ferienaufenthalte. Sobald die Entscheidung in den Gremien getroffen ist, ob und wie es weitergeht am Kochelsee, wird die gesamte Mitgliedschaft informiert.

Peter Schmidt

Franziskuswerk Schönbrunn gGmbH – wagnis eG – WOGENO München eG

Partnerschaftlich für Menschen mit einer Behinderung

Das Franziskuswerk Schönbrunn gGmbH ist eine der größten Einrichtungen für Menschen mit einer geistigen oder mehrfachen Behinderung in Bayern mit Sitz in der Ortschaft Schönbrunn im Landkreis Dachau. Die Franziskuswerk Schönbrunn gGmbH ist eine 100prozentige Tochter der Viktoria-von-Butler-Stiftung. Die Stiftung, im Dezember 2015 von den Franziskanerinnen von Schönbrunn gegründet, hat den Auftrag, die Arbeit für und Sorge um Menschen, die Hilfe benötigen, auch künftig abgesichert zu wissen.

In verschiedenen Bereichen für jedes Lebensalter und jeden Lebensbereich bietet die Einrichtung differenzierte und individuelle Dienstleistungsangebote mit dem Ziel, Teilhabe an der Gesellschaft und ein selbstbestimmtes Leben zu ermöglichen. Am Ort Schönbrunn wohnen derzeit rund 600 Menschen mit Behinderung, rund 250 weitere in verschiedenen Wohnformen im Landkreis Dachau.

Die Werkstatt für behinderte Menschen (WfbM) und die Edith-Stein-Förderstätte bieten den Menschen individuelle Arbeitsplätze und Beschäftigung. Der Kinder- und Jugendbereich betreut weitere rund 700 Kinder und Jugendliche mit und ohne Behinderung und macht differenzierte Angebote in Frühförderstelle, Krippen, Kindergärten, Heilpädagogischer Tagesstätte (HPT) und Schule (Förderzentrum geistige Entwicklung). Ver-

schiedene interdisziplinäre Fachdienste, die sich um die spezielle Förderung kümmern, runden das Angebot des Franziskuswerks ab.

Die Akademie Schönbrunn, in Gut Häusern in der Gemeinde Markt Inndersdorf gelegen, bildet Menschen in allen Berufen der Eingliederungshilfe aus und bietet darüber hinaus ein breit gefächertes Programm an qualitativen Fort- und Weiterbildungen.

Auf Basis der UN-Behindertenrechtskonvention ist 2007 der Artikel 1 des Grundgesetzes mit besonderem Blick auf Menschen mit Behinderung konkretisiert worden. Die Rechte und die daraus abgeleiteten Forderungen sind für das Franziskuswerk Schönbrunn handlungsleitend als auch Auftrag und Verpflichtung zugleich. Menschen mit Behinderung sollen wählen können, mit wem und wo sie leben, lernen und arbeiten wollen. Das Franziskuswerk Schönbrunn assistiert Menschen mit Behinderung in ihrem selbstgewählten Umfeld, damit sie das Leben so selbstbestimmt wie möglich gestalten

können. Aus diesem Grund hat sich das Franziskuswerk Schönbrunn entschieden, die Angebotsvielfalt im Wohnbereich zu erweitern und um gemeinschaftsorientierte, inklusive Wohnformen zu ergänzen. Ein weiterer Grund, sich an Wohnangeboten in München zu engagieren ist, dass über die Hälfte der Schönbrunner Bewohnerinnen und Bewohner früher in München lebte. Nach wie vor kommt ein Großteil der Aufnahmeanfragen aus München und Umgebung, weil dort keine ausreichenden Wohnmöglichkeiten für Menschen mit Behinderung vorgehalten werden.

Unser Ziel ist, gemeinsam mit unseren Projektpartnern wagnis eG und WOGENO eG zwanzig Wohnplätze für Menschen mit geistiger Behinderung in München Riem Ost zu schaffen und somit nach der Realisierung des Wohnprojekts zu einem inklusiven, lebenswerten Stadtquartier beizutragen.

*Markus Kistenfeger
Leitung Projekt RIO*



RIO – der Grundstein ist gelegt



Am 21. September war es soweit. Wir haben mit unserem Projekt RIO in Riem an der Willy-Brandt-Allee die Grundsteinlegung gefeiert.

Und wie! Zuvorderst mit einem professionellen Ehrenamtsteam. Die Projektgruppe „Feste und Events“ der künftigen Bewohner mausert sich zu veritablen Eventmanagern. Da wurden der Wettergott bestochen, die Pfadfinder geholt, ohne Strom und Wasser ein buntes Buffet auf die Beine gestellt, das vom Franziskuswerk noch mit großzügiger Leberkäs- und Brezn-Spende aufgepeppt wurde, ein buntes Kinderprogramm organisiert,

symbolisch ein Koffer vergraben, mit guten Wünschen, Tageszeitung und allem, was künftigen Generationen Rätsel aufgeben könnte, wer diese Menschen 2018 wohl waren. Und dann hat Christoph Miller sein Akkordeon gespielt, ohne vorherige Probe. Und ohne eine solche klappte dann auch ein improvisierter gemeinsamer Tanz über das lange Grundstück, bei dem selbst bei den Vorsichtigen Freude aufkam. Die Nachbarn haben gestaunt über dieses Treiben, doch hoffentlich haben wir wenigstens einen bereichernden Eindruck hinterlassen. Denn das wollen wir ja werden

in Riem. Ein Gewinn für den Stadtteil. Wir freuen uns jedenfalls, dass wir schon mal einen tanzenden Fuß auf das Grundstück gesetzt haben. Wer so feiern kann, wird auch ein schönes Haus mit einem gelungenen Gemeinschaftsleben auf die Beine stellen. Und auch wenn dieser Rückschluss in seiner Einfachheit vielleicht unzulässig ist. Ein gewisser (positiver) Zusammenhang zwischen Leichtigkeit, Wagemut, Professionalität, Experiment und Gelingen ist in unseren bisherigen Projekten doch unübersehbar.

Yvonne Außmann



Freiham endlich: offizielle Klappe – die Erste



Egal, wann man mit der Freiham Zeitrechnung beginnt, ob bei den ersten Gedanken, sich wirklich mit diesem neuen Quartier dort im äußersten Münchner Westen zu beschäftigen oder bei den schon etwas konkreteren Gesprächen mit der Stadt, es sind Jahre, die dieses Vorhaben nun schon unsere Entwicklungsaufmerksamkeit in Anspruch nimmt.

In diesem Rundbrief können wir endlich vermelden, dass wir den Zuschlag für das Baufeld WA 5(1) Süd im Neubaugebiet Freiham bekommen haben.

Der Weg dahin folgt einem dramatischen Bühnenstück in fünf Akten. Vor über drei Jahren, haben wir mit Interessenten aus der Mitgliedschaft einen Ausflug in die westlichste Münchner Ecke gemacht, um uns die Lage vor Ort mal aus nächster Nähe anzusehen. Eine Ausschreibung war zu diesem Zeitpunkt noch in einer planerischen Sphäre, aber mit der Aussicht auf Realisierung von längstens einem Jahr. Die Ausschreibung der Grundstücke wurde in Folge wiederholt verschoben, dann erfolgte sie im Frühjahr 2018 mit Grundstückspreisen, die uns den kalten Schweiß auf die Stirn getrieben haben. Die Folge kennen Sie vermutlich aus der Presse. Hier der Höhepunkt oder 3. Akt des Dramas: Die Genossenschaften haben sich geschlossen nicht beworben, die Stadt musste korrigieren und nun ist es soweit. Zu akzeptablen Grundstückspreisen werden wohl alle genos-

senschaftlichen Baufelder veräußert werden. Zunächst ist das Grundstück frei zu machen und auf archäologische Funde hin zu untersuchen, und wir werden mit hoher Wahrscheinlichkeit mit solchen zu rechnen haben. Zumindest ist die Karte mit den wahrscheinlichen Fundorten tiefrot

im WA 5. Aber dann in überschaubarer Zukunft werden wir mit schönen neuen Genossenschaftshäusern Eindruck machen. Ein grober Zeitplan könnte im Jahr 2022 zum Bezug der neuen Wohnungen rufen.

Hier ein paar Fakten zu unserem Grundstück. Wir haben ein Baurecht von 9156 qm Geschossfläche, davon sind allerdings 916 qm Nichtwohnen zu realisieren. Das bedeutet, wir werden in etwa 80 bis 85 Wohnungen erstellen, vielleicht etwas weniger, wenn wir den Fokus auf Familienwohnungen legen, und einige Gewerbeeinheiten bauen. Auch denken wir über Sonderwohnformen wie betreute Wohngemeinschaften nach. Im Nichtwohnbereich ist unsere Expertise hinsichtlich gemeinschaftsfördernden Bausteinen, lebendigem Gewerbe und dem Allerlei für eine bunte Nachbarschaft gefragt. Auch die Quartiersvernetzung und ein sinnvolles wie effizientes Mobilitätsmanagement sind Aufgaben, die auf der Agenda stehen.

Wir blicken jedenfalls gespannt auf die neue Herausforderung und werden mit der bestehenden Interessengruppe die Ärmel hochkrepeln und loslegen. Vielleicht sogar mit Beteiligung

der künftigen Bewohner oder archäologisch interessierten WOGENO-Mitgliedern bei den vorgezogenen Ausgrabungsarbeiten. Das loten wir noch aus. Ärmel hoch ist also sprichwörtlich gemeint. Die Abtragung des Oberbodens ist laut des Archäologen wie ein Fenster in die Vergangenheit. Was da ersichtlich wird, bestimmt unser weiteres Vorgehen. Auf jeden Fall müssen die Funde dann geborgen, gesäubert und dokumentiert werden. Mit einer Verzögerung im Bauablauf ist aber nicht zu rechnen, da diese Maßnahmen noch vor dem avisierten Baubeginn starten können.

Freiham als neuer Stadtteil hat sich viel vorgenommen. München hat für dieses riesige Entwicklungsgebiet eine professionelle Werbekampagne in die Wege geleitet, die die Marke Freiham etablieren soll und Wohnen für Alle, neues Arbeiten, Natur und naturnahes Lernen, Inklusion, eben ein gutes Leben verspricht. Noch kommen die Wünsche im Hochglanzformat daher und ob sie so leuchten können, wird noch zu beweisen sein. Wir jedenfalls wollen unseren Beitrag dazu leisten und mit Ehrgeiz und Neugier an die Planung gehen, wie wir in diesem Konglomerat der hehren Ziele einen nachhaltigen Abdruck hinterlassen können.

Yvonne Außmann



WOGENO-Projekt in Wörthsee – ein Weg zum urbanen Dorf?

Die WOGENO wagt sich aufs Land. Nach Schlehdorf haben wir nun in der Gemeinde Wörthsee die Chance, ein Projekt zu verwirklichen. Angestoßen durch den Grundstückseigentümer, die Gemeinde, und engagierte Bürger, soll auf der grünen Wiese (Stern auf dem Foto) am Rande eines Wohngebiets ein neues Quartier mit ca. 60 Wohnungen und einer Nahversorgung entstehen. Dabei geht es explizit um die Frage, wie ein gemeinschaftsorientiertes Zusammenleben und eine nachhaltige Ortsentwicklung zusammen gelingen können. Wie sind negative Einflüsse auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden und wie kann eine gute Baukultur umgesetzt werden? Wie können urbane Qualitäten (Zentralität, Zugänglichkeit,

Dichte, Durchmischung unterschiedlicher Milieus, ...) im ländlichen Raum entstehen? Was bedeutet regional denken und handeln? Können unsere Erfahrungen bei gemeinschaftsorientierten Projekten in der Stadt auf ein gemeinschaftsorientiertes Projekt im ländlichen Raum übertragen werden? Super spannende Fragen, auf die wir zusammen mit der Gemeinde, engagierten Bürgern (die im Verein „Wohnen am Teilsrain“ organisiert und inzwischen WOGENO-Mitglieder sind), Planern und anderen Akteuren Antworten finden wollen. Im Augenblick entwickeln wir gemeinsam den Bebauungsplan, der auch ein Mobilitätskonzept und ein nachhaltiges Energiekonzept für das gesamte Quartier ermöglichen soll.

Mit diesem Projekt in Wörthsee haben wir die bisher einmalige Chance, schon ganz am Anfang bei einer Quartiersentwicklung mitzuwirken (die vielgerühmte grüne Wiese ...). Wir können die Qualitäten in Bezug auf Dichte, Mobilität, Energie, Ökologie, Gemeinschaft mit entwickeln und somit die Eckdaten des Quartiers mit festlegen.

Wir suchen für die zukünftige BewohnerInnengruppe noch vor allem junge Familien und Leute, die am Beginn ihres Berufslebens stehen. Dazu wird es Anfang nächsten Jahres weitere Informationen geben, die Sie per Mail erreichen werden.

Christine Röger und Thomas Kremer



25. Mitgliederversammlung am 4. Juli 2018

Mit allen Qualitäten weiterwachsen



Voller Saal im Wirtshaus am Bavariapark: 279 Mitglieder der WOGENO sind der Einladung zur 25. ordentlichen Mitgliederversammlung gefolgt. Das Wachstum unserer Genossenschaft spiegelt sich auch in einer steigenden Teilnehmerzahl an der Versammlung, auf der die Mitglieder, der Souverän der Genossenschaft, die Rechenschaftsberichte von Vorstand und Aufsichtsrat entgegennimmt, darüber diskutiert und über die Entlastung beider Gremien abstimmt.

Das Wachstum der WOGENO zieht auch ein Anwachsen der Alltagsaufgaben der Cohaus, unserer Verwaltung, mit sich. Seit Sommer 2017 haben dort drei weitere Mitarbeiter*innen ihre Tätigkeit aufgenommen.

Die Vorstandsmitglieder berichten, welche neuen Projekte in Gang oder in Planung sind: Technische Ertüchtigung des Hauses Ligsalzstraße, Ausbau des Dachgeschosses; Fortgang der Bauarbeiten unseres neuen Hauses im Prinz-Eugen-Park, wo 90 neue Wohnungen errichtet werden; Einstieg in die Bauarbeiten des genossenschaftlichen Kooperationsprojekts TRIO in der Messestadt-Ost (75 Wohn-

einheiten); Planung eines weiteren Projekts in der Messestadt in der Den Haag-Straße mit 30 Wohneinheiten, die futuristisch anmutende „Wabe“ und der nach ökologischen Kriterien konzipierte „Werkzeugkasten“. Basis all dieser und weiterer geplanter Neubauprojekte ist die solide Finanzlage der WOGENO. Ziel des Wirtschaftens ist ebenso, ausreichende Mittel in

die Rücklage der Bauinstandhaltung einzuspeisen sowie die finanziellen Mittel zur Verfügung zu haben, um die Dividende auf die zusätzlich gezeichneten Genossenschaftsanteile bedienen zu können. Über all dies kann der Vorstand einen positiven Bericht erstatten. Die Mitgliederversammlung stellt den Jahresabschluss 2017 fest und nimmt den genossenschaftlichen Prüfbericht für das Jahr 2017 zur Kenntnis.

Eine sich anschließende längere Frage- und Antwortrunde zeigt, dass die anwesenden Mitglieder die Berichte der Gremien aufmerksam und kritisch begleiten. Zwei Themen seien herausgegriffen. Wie geht die WOGENO mit der rasch ansteigenden Mitgliederzahl um? Unsere neuen Mitglieder wissen, dass sie bei der Vergabe einer WOGENO-Wohnung lange Wartezeiten in Kauf nehmen müssen. Sie wissen, worauf sie sich mit der Begründung ihrer Mitgliedschaft bei uns einlassen.

Stichwort Kloster Schlehdorf: Welche Risiken birgt der Probetrieb und ein möglicher Erwerb des Klosters? Sind diese Risiken kalkulierbar? Auf jeden Fall müsse, sollte die WOGENO einen



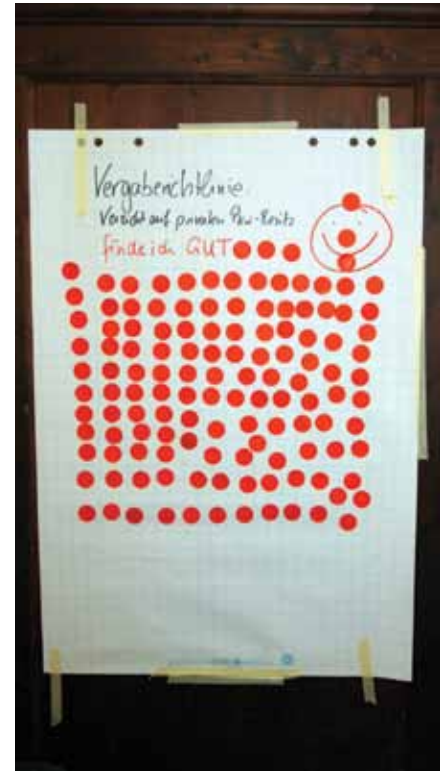
Erwerb erwägen, dieser so strukturiert werden, dass unsere Organisation von finanziellen Risiken freigestellt bleibt. Nach der Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat tritt die Mitgliederversammlung in die Personenwahlen ein. Turnusgemäß scheidet alle Gremienmitglieder nach drei Jahren aus. Sie können zur Wiederwahl kandidieren. Peter Schmidt bewirbt sich erneut um ein Mandat im Vorstand, Andreas Bohl kandidiert erneut für den Aufsichtsrat. Beide werden wiedergewählt. Frank Rehberg scheidet auf eigenen Wunsch aus dem Aufsichtsrat, dem er seit 1996 angehört hat und über viele Jahre die Funktion des stellvertretenden Vorsitzenden ausgeübt hat. Christian Stupka würdigt Franks Arbeit im Aufsichtsrat und weist auf sein hohes, gewerkschaftlich geprägtes Engagement für die WOGENO hin. „Würdig arbeiten, würdig wohnen, würdig leben“ – für Frank und damit für unsere Genossenschaft waren dies gelebte inhaltliche Ziele und begleitende Kriterien seiner Arbeit im Aufsichtsrat. Mit lang anhaltendem Beifall bedankt sich die Mitgliederversammlung bei Frank. Für den nun vakanten Platz im Aufsichtsrat kandidiert Manuel Herzog. Manuel ist 27 Jahre jung und in der Energiewirtschaftsbranche tätig. Als Gast hat er bereits in den letzten Mo-

naten an Aufsichtsratssitzungen teilgenommen, ebenso an der Gremienklausur im vergangenen Februar in Schlehdorf. Mit seiner Wahl kann und will Manuel sein Engagement nun in formaler Gremienzugehörigkeit einbringen.

Ihren Abschluss finden die Wahlen mit der alljährlich anstehenden Bestellung einer Vertretung der Mitgliedschaft im Wohnungsvergabeausschuss. Hennes Denninger stellt sich nach vielen ununterbrochenen Jahren seines Mitwirkens und Mitentscheidens in diesem wichtigen Gremium erneut zur Wiederwahl und erhält breite Zustimmung, ebenso Michaila Kühnemann, die zur Stellvertreterin in diese Funktion gewählt wird.

Wilfried Tatusch und Andreas Bohl stellen ihre Initiative vor, die Kriterien der Wohnungsvergabe zu erweitern. Zu überlegen sei, ob der Verzicht auf ein privat genutztes Kraftfahrzeug in den bestehenden Kriterienkatalog aufgenommen werden soll. Das Forum der Mitgliederversammlung nimmt erstmals Kenntnis von der Initiative. Beide Initiatoren beenden ihren Vortrag mit der Bitte, dass möglichst viele an bereits vorbereiteten Ja- und Nein-Bögen mit einem Aufkleber ihre Meinung äußern. Am Ende des Abends überwiegen die zustimmenden Äu-

ßerungen sehr deutlich. Die Initiative wird also fortgeführt mit dem Ziel, auf einer späteren Mitgliederversammlung mit einer formalen Abstimmung über die Erweiterung der Vergabekriterien zu entscheiden.



Johanna Schaefer von der Cohaus-Verwaltung skizziert das Projekt, in der WOGENO die Nutzungsentgelte für einen Autostellplatz künftig nach Schadstoffklassen zu staffeln. Beide auf der Mitgliederversammlung vorgebrachten Initiativen sollen den ökologischen Auftrag der WOGENO mit weiteren konkreten Inhalten füllen.

Gertrud Lübke stellt Visionen und Wünsche zur Nutzung von Kloster Schlehdorf vor. Ein besonderes Anliegen ist ihr eine umfassende Partizipation interessierter Genossenschaftsmitglieder.

Wen wundert es, dass nach dem umfassenden Pflichtprogramm der Mitgliederversammlung und nach der engagierten Beteiligung der erschienenen Mitglieder die Uhrzeiger auf 20 Uhr 40 zeigen, bis der Aufsichtsratsvorsitzende Richard Matzinger die diesjährige Mitgliederversammlung formal beendet.

Andreas Bohl



WOGENO-Mobilitätskonzepte setzen eine Menge in Bewegung

Ein Jahr vor Bezug des WOGENO-Projekts am Reinmarplatz wurde in der Bewohnergruppe durchgezählt. Genau 30 der zukünftigen 50 Haushalte besaßen ein Auto. Das ist deutlich weniger als der Münchner Durchschnitt (1 Haushalt = 1 Auto), lag aber noch oberhalb des baulich vorgesehenen Stellplatzschlüssels von 0,45. Gleichzeitig gaben elf Haushalte an, aufgrund des Mobilitätskonzepts mit dem Einzug das eigene Auto abzuschaffen. So kam es denn auch und drei Jahre nach Bezug bieten heute die 23 hergestellten Stellplätze locker Platz für die privaten PKWs und fünf Carsharing-Fahrzeuge.

Bereits mit den ersten Neubauten in Riem und Schwabing im Jahre 2000 hat die WOGENO auf hausbezogene Mobilitätskonzepte gesetzt. Die einfache Überlegung: funktioniert eine fußläufige Nahversorgung und die Anbindung an den öffentlichen Verkehr, wird für viele der Besitz eines eigenen Autos entbehrlich. Für Gelegenheitsfahrten mit dem PKW kann man dafür auf ein verlässliches STATAUTO-Angebot in der eigenen Tiefgarage oder unmittelbarer Nachbarschaft zurückgreifen.

Nicht nur der städtische Verkehr und die Umwelt werden entlastet. Auch finanziell rechnen sich Mobilitätskonzepte ganz enorm: Laut ADAC belaufen sich monatlichen Kosten für einen



neuen VW-Golf bei 10.000 km im Jahr auf insgesamt etwa 475 Euro im Monat. Hinzu kommen die Kosten für den Stellplatz in der Tiefgarage von mindestens 70 Euro. Daher die Faustformel: wer unter 10.000 km im Jahr mit dem PKW fährt, kommt mit Carsharing deutlich günstiger davon.

Für die WOGENO ergibt sich ein weiterer Aktivposten durch den Verzicht auf den Bau unnötiger Stellplätze. Jeder einzelne kostet mindestens 20.000 Euro, die Stellplatzmiete von 70 Euro deckt aber nur etwa 50 Prozent der Refinanzierungs- und der laufenden Betriebskosten. Daher war es nahelie-

gend, einen Teil der ersparten Kosten allen Wohnenden zugute kommen zu lassen. Fortan wurden Lastenräder und übertragbare ISAR-Cards angeschafft, die kostenfrei oder gegen geringe Gebühren zum Teilen zur Verfügung stehen.

Der nächste Schritt war die Initiierung von Mobilitätskonzepten für ganze Wohnquartiere, zunächst im Domagkpark und jetzt im Prinz-Eugen-Park. Am südlichen Quartierseingang des Domagkparcs wird seit drei Jahren im Zusammenwirken mit der Stadt München ein Mobilitätskonzept erprobt, das seinesgleichen in München sucht.



Das WOGENO-Gebäude beherbergt eine Verleihstation für Scooter, Lastenräder, Pedelecs und Autos, dazu kommt ein professionell betriebener Radl-Shop. Ein Conciergedienst mit Paketshop reduziert den Lieferverkehr im Quartier deutlich. Im öffentlichen Straßenraum sind Parkplätze für Carsharing abmarkiert und MVG-Räder werden ebenso angeboten wie Emmy-Scooter.

Im Rahmen des EU-Programms EC-CENTRIC wird hierbei insbesondere die E-Mobilität gefördert. Mit Ausnahme einiger STATAUTOS werden alle Komponenten elektrisch angetrieben. Idealerweise kommt dabei der Ladestrom CO₂-frei direkt von den PV-Anlagen auf den Hausdächern.

Die Mobilitätskonzepte der WOGENO und auch von Wagnis haben deutliche Spuren in der Stadtpolitik hinterlassen. So werden mittlerweile in den Grund-

stücksschreibungen auf städtische Flächen in den Neubaugebieten von allen Bewerbern Mobilitätsbausteine verlangt, die dann in ein quartiersbezogenes Mobilitätskonzept eingefügt werden. Im Prinz-Eugen-Park werden somit in den meisten Wohngebäuden unterschiedlichste Fahrzeuge zum Teilen verfügbar sein. Eine zentrale Mobilitätsstation am Quartierseingang kann mit Fahrzeugen ausgestattet und über Jahre betrieben werden. An einem Buchungs- und Bezahlsystem für alle Komponenten wird gearbeitet. Mit einem lachenden und einem weinenden Auge sehen wir mittlerweile, wie sich unsere Konzepte und die durchweg positiven Erfahrungen in den offiziellen Stellplatzvorgaben niedergeschlagen haben. Mussten wir anfangs „Pilotprojekte“ oder „Modellvorhaben“ kreieren, um einen reduzierten Schlüssel durchzusetzen,

wurde im Jahr 2016 die städtische Stellplatzsatzung im Sinne unserer Erfahrungen modifiziert. Nunmehr gilt ganz offiziell: Wird ein schlüssiges Mobilitätskonzept angeboten, kann der Stellplatzschlüssel auf bis zu 0,3 reduziert werden. Bei den Bauanträgen für unsere Projekte im Prinz-Eugen-Park und in Riem konnten wir uns bereits darauf stützen. Aber oh Schreck: bei der Genehmigungsbehörde (LBK) wurde durch die Modifizierung ein Regelungseifer in Sachen Auflagen, Sicherheiten und Evaluation ausgelöst, der die Freude an neuen Mobilitätskonzepten arg dämpft und den finanziellen Nutzen deutlich reduziert. Den Elan bei der WOGENO und anderen Genossenschaften für Mobilitätskonzepte der Zukunft kann das aber nicht wirklich stoppen.

Christian Stupka

Unser Mobilitätstipp

Der Carsharer STATAUTO München gewährt WOGENO-Mitgliedern deutliche Vergünstigungen. So beträgt die Aufnahmegebühr nur 25 Euro statt 50 Euro, die einmalige Kautions 250 Euro statt 500 Euro.

Nähere Informationen zur Mitgliedschaft unter: www.statauto-muenchen.de



Bestandswahrung durch Instandsetzung



Mit unserem 12-köpfigen Team der Hausbewirtschaftung kümmern wir uns um unsere 21 Häuser des Bestandes. Einmal jährlich sichern wir durch eine Begehung und Inspektion die Verkehrssicherheit, parallel dazu laufen über das Jahr verteilt Wartungsmaßnahmen, die dazu dienen, die Abnutzung an Bauteilen und technischen Anlagen so gering wie möglich zu halten. Um unseren Bestand zu wahren und die Funktionsfähigkeit aufrechtzuerhalten, werden zusätzlich Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnah-

men umgesetzt, dazu kommen Modernisierungsprojekte. Die einzelnen Instandhaltungsvorhaben umfassen zum einen die Vorbereitung der Durchführung, die Kalkulation und die Bereitstellung von Personal und Material. Dazu kommt die Abstimmung mit den ausführenden Handwerkern der unterschiedlichen Gewerke sowie die eigentliche Durchführung und anschließende Abnahme der baulichen Maßnahmen. Zum anderen ist uns daran gelegen, die BewohnerInnen über die Arbeiten in ihren Wohnungen oder

im/am Haus bei allen Prozessschritten „mitzunehmen“: durch frühzeitige Information, Mit- oder Absprachen und Koordination der Arbeiten vor Ort.

Die Projekte sind sehr divers von standardisiert bis herausfordernd, von einfach in der Umsetzung bis zur komplizierten Fehlersuche und Ursachenforschung. Wir setzen kleine Maßnahmen sowie große Projekte um, die einzelne Bestandteile der Wohnungen oder das ganze Haus betreffen. So wurden dieses Jahr, um einige Beispiele zu nennen, Spechtlöcher in der Fassade der Metzstraße geschlossen, lose Ziegel in der Reifenstuelstraße und Westendstraße wieder befestigt, der Sandkasten der Johann-Fichte-Straße wieder bespielbar gemacht, die Kellerfenster in der Agnesstraße wurden gekittet und neu lackiert, in der Orleanstraße musste der Efeu des Nachbarn gebändigt werden, bevor er durch unser Dach gewachsen wäre, in der Limmatstraße wurden die Kanten des Treppenhauses stabilisiert, die Kidlerstraße hat eine neue Beleuchtung an der Eingangstüre bekommen, der feuchte Sockel der Nymphenburgerstraße wurde saniert, in der Caroline-Herschel-Straße wurde der Terrassenbelag erneuert, die Häberlstraße hat Glasfaser bekommen und der kleine Aufzug in der Johann-Fichte-Straße wurde nach vielen Ausfällen auf den technischen Stand der Dinge gebracht. Viele Wasserschäden, die zum Glück in den meisten Fällen über unsere Gebäudeversicherung abgewickelt werden, wurden bearbeitet. In der Ligsalzstraße wird das Dachgeschoss ausgebaut und im April 2019 können dort drei Wohnungen neu bezogen werden. Umfangreiche Wohnungssanierungen finden nicht bei jedem NutzerInnenwechsel statt, sondern bei Auszug von langjährigen BewohnerInnen – ein Leben lang ist dabei keine Seltenheit, so wie in diesem Jahr in der Reifenstuelstraße und in der Kidlerstraße – oder bei neu erworbenen Häusern, meist um einen



notwendigen energetischen Standard herzustellen. So wurde zum Beispiel bei unserem neuen Bestandshaus, der Rühlingsstraße, dieses Jahr begonnen, im bewohnten Zustand, eine Zentralheizung in die einzelnen Wohnungen einzubauen. Nächstes Jahr geht es hier und in anderen Häusern weiter. Eng getaktet sind einige Wohnungssanierungen im ersten Quartal, im Som-

mer muss in der Johann-Fichte-Straße der Tiefgaragenbelag erneuert werden, in der Speyererstraße werden die Balkongeländer instandgesetzt, bevor man sich den schönen Dingen wie der Hofgestaltung oder der Planung eines Gemeinschaftsraumes widmen kann. Und bestimmt werden es noch viel mehr, kleine und große, einfache und herausfordernde Maßnahmen und

Projekte. Wir sind gespannt und freuen uns. An dieser Stelle möchten wir auch unseren wohnenden Mitgliedern für die gute Zusammenarbeit und Kooperationsbereitschaft im vergangenen Jahr danken.

*Hanna Kohl und Claudia Beutel, Team
Hausbewirtschaftung*



Mit einer Träne im Knopfloch

Wir haben unsere Kollegin Hanne Kamali, die uns über 13 Jahre eine Konstante im Sekretariat war, zu Ende des Jahres 2018 schweren Herzens verabschiedet.

Unermüdlich hat Hanne die WOGENO über lange Zeit mit ihrer Persönlichkeit geprägt, bereichert und unterstützt. Sie ist bei vielen Mitgliedern der Inbegriff für Auskünfte aller Art. Als geradezu legendär sind ihre Antworten am Telefon zu erwähnen. Zum Beispiel als ein Nicht-Mitglied fragte, wie schnell er eine Wohnung bei der WOGENO bekommen könne, antwortete Hanne: „Das kann man nicht so pauschal sagen, denn einerseits haben wir viele Mitglieder und andererseits verdoppeln wir gerade unseren

Verstand.“ An der Stelle war natürlich der ‚Bestand‘ gemeint. Auch schön, die Unterhaltung auf Englisch: „We are a Genossenschaft. First you need a München-Modell-Bescheid from the Wohnungsamt!“

Liebe Hanne, für das alles möchten wir – alle Kolleginnen und Kollegen wie auch der Vorstand und Aufsichtsrat – uns sehr herzlich bei dir bedanken. Wir werden dich sehr vermissen und freuen uns schon jetzt auf unsere zukünftigen Begegnungen!

Ein dickes Dankeschön und alles Gute für dich!

In herzlicher Verbundenheit,
deine WOGENO und Cohaus.



25 Jahre WOGENO – Bingo Toast & Tanz

Unsere Feier in drei Akten

Am 29. November feierten wir in der Hansastrasse im Feierwerk unseren 25. Geburtstag mit 350 Gästen, Mitgliedern, Freunden und Freundinnen. Wir haben dabei auf schöne lange Reden verzichtet und wollten stattdessen herausfinden, was uns heute und morgen bewegt.

Eine Stellprobe machte den Anfang, wir bildeten einen Kreis und reihten uns chronologisch nach Verbundenheit zur WOGENO ein. Wir lauschten unseren

GründerInnen, einigen WegbegleiterInnen und ganz frischen Neumitgliedern. Sie alle schilderten, wie sie Kontakt zur WOGENO gefunden hatten, was sie an uns schätzen und wie sie verbunden blieben.

Das anschließende Themenbingo ermöglichte jeweils kurze Diskussionen zu unseren Kernthemen wie selbstverwaltet – agil mobil – gut behütet – einquartiert oder voll vernetzt. Der Gesprächsverlauf wurde zeichnender

weise und zeitgleich in Comic-Art auf Plakat festgehalten und das Ergebnis wird uns sicher noch lange erfreuen und begleiten.

Der zweite Akt, die 60 Sekunden-Toasts von GratulantInnen rührten uns stark, wir wurden als große Schwester, zugewandt, innovativ, verwegen und visionär bezeichnet. Uns wurde deutlich, wie tief wir inzwischen in der Stadtgesellschaft verwurzelt sind. Teilweise konnten wir meinen, der Name WOGENO sei fast schon ein „Sesam öffne Dich“, damit Politik, Verwaltung und Andere unseren Vorstellungen von Stadtgesellschaft und Gemeinschaft folgen.

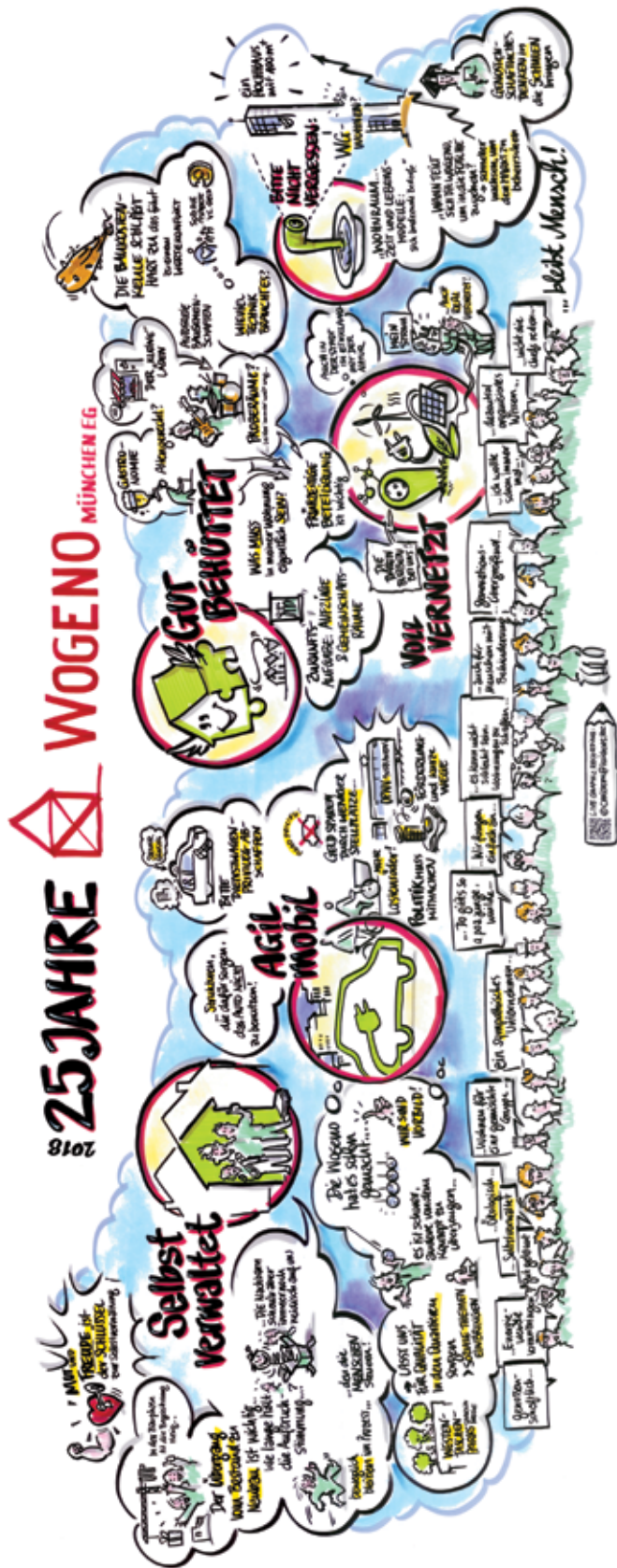
Mit so viel beseeltem Lob konnten wir dann bis in die Nacht tanzend feiern und so den dritten Akt beenden. Eine außergewöhnliche Jubiläumsfeier.

Tom Kremer



Fotos: Winfried Tartusch

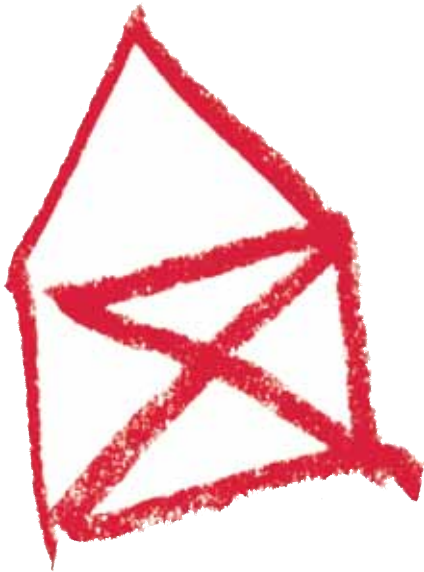




Graphic Recording – ein gezeichnetes Live-Protokoll, zwischen gesagt und gehört. Erstellt von Christoph Illgens während der Diskussion zu den WOGENO-Kernthemen:
selbstverwaltet – agil mobil – gut behütet – einquartiert – voll vernetzt.

Teil eines Ganzen

Anpassung der Nutzungsgebühren bei der WOGENO



Wie im letzten Rundbrief und auf der Mitgliederversammlung berichtet, haben Aufsichtsrat und Vorstand auf ihrer Klausur im Februar 2018 beschlossen, die Nutzungsgebühren in den Bestandshäusern einer Überprüfung zu unterziehen.

Ziele einer möglichen Anpassung sind: Harmonisierung bei starken Unterschieden in der Miethöhe bei ansonsten gleichen Wohnungstypen und eine moderate Ertragssteigerung. Letzteres dient auch einer allgemeinen Daseinsvorsorge der WOGENO vor dem Hintergrund steigender Preise bei Bau und Unterhalt der Häuser. Davon betroffen sind alle Häuser ohne die vier letzten Neubauten, die zwei jüngsten Ankäufe und eine Sanierung. Nun hat die erste Phase der Umsetzung dieses Projektes begonnen. Nach einer Analyse-Phase, in der alle Wohnungen im Bestand untersucht wurden, haben Vorstand und Verwaltung ein Modell der Anpassung ausgearbeitet.

Dieses wurde in insgesamt fünf Informationsveranstaltungen allen interessierten Haushalten aus den betroffenen Häusern vorgestellt.

Kernpunkte der Anpassung sind:

- Verringerung der Preis-Spanne bei Wohnungen gleichen Typs
- Insgesamt moderate Steigerungen
- Daseinsvorsorge gewährleisten (Neubau, Instandhaltung)

- Segment Sozialmietniveau erhöhen
- Vermeidung von Härtefällen durch Kappung und Überprüfung in begründeten Einzelfällen

Dies führt zum wesentlichen Kern im Umsetzungs-Konzept: Diejenigen Wohnungen eines betroffenen Hauses, deren Nutzungsgebühr bereits heute über dem Durchschnitt des jeweiligen Hauses liegen, bleiben unberührt. Das ist etwa die Hälfte. Diejenigen Wohnungen, deren Nutzungsgebühr unter dem Hausdurchschnitt aller Wohnungen gleichen Typs liegen, werden umso stärker angepasst, je weiter sie nach unten vom Durchschnitt abweichen. Konkret: Liegt die Nutzungsgebühr im Durchschnitt bei 8,70 Euro/m², sind alle Wohnungen größer gleich dieser Marke nicht betroffen. Eine Wohnung, deren Nutzungsgebühr noch unter 6,00 Euro/m² liegt, ist prozentual höher betroffen, als eine, deren Nutzungsgebühr schon bei 8,30 Euro liegt. Dafür gibt es vier prozentuale Erhöhungs-Stufen. Wenn eine Nutzungsgebühr von 6,00 Euro um 15 Prozent erhöht wird, resultiert daraus ein Nominalbetrag von 90 Cent je m². Liegt sie jetzt bereits bei 7,00 Euro, fällt die Wohnung in die 10-prozentige Erhöhung und so weiter.

Anhand dieser Systematik kann jeder Haushalt die für ihn maßgebliche Erhöhungsstufe ermitteln und weiß vorab, was auf ihn zukommt. Bei besonderen Konstellationen und Bedarfslagen können dann bei der Umsetzung Härtefälle gesondert behandelt werden.

Tauschbörse

In diesem Zusammenhang lohnt ein erneuter Hinweis auf die WOGENO-Wohnungstauschbörse: Wohnt ein Haushalt in einer Wohnung, die eigentlich zu groß für die Personenzahl ist, besteht die Möglichkeit, die bisherigen Nutzungs-Konditionen je

Quadratmeter in eine kleinere Wohnung mitzunehmen, sofern hierfür ein Tauschangebot vorliegt. Dadurch ist ein finanzieller Anreiz für einen Wohnungstausch von zu groß nach passend gegeben.

Zusammenhalt durch Überblick

Bei den ersten Info-Versammlungen hat sich bereits eine wichtige Erkenntnis ergeben: Es ist sehr sinnvoll, dass die WOGENO-Häuser voneinander wissen, auch was die Höhe der jeweiligen Nutzungsgebühren angeht. Der Umstand, dass die Nutzungsgebühren zweier Wohnungen gleichen Typs, Lage, Baujahres und Ausstattungsstandards historisch bedingt teilweise um 50 Prozent auseinanderliegen, ist ein wichtiger Hintergrund für eine breite Diskussion um Solidarität. Denn darum geht es in unserer Genossenschaft. Teil eines Ganzen zu sein, dessen Zusammenhalt alle stärkt.

Weiteres Vorgehen

Nach den Info-Veranstaltungen besteht die Gelegenheit, einzelne Fragestellungen in kleinerer Runde zu vertiefen, allerdings, ohne dabei auf Einzelfall-Niveau zu gehen. Anschließend werden die daraus gesammelten Anregungen in die Umsetzung je Haus einfließen. Ab zirka Mitte 2019 wird die Maßnahme dann durch die Verwaltung umgesetzt.



Peter Schmidt



Cohaus Kloster Schlehdorf

Seit einem halben Jahr besteht die große Vision, das Kloster in Schlehdorf von den Schwestern der Missionsdominikanerinnen zu übernehmen. Wir sind einen großen Schritt weiter: Das Cohaus Kloster Schlehdorf hat sich zu einer lebendigen Begegnungsstätte entwickelt und geht mit dem Probebetrieb bis 30.6.2019 in die Verlängerung, um noch die letzten Hürden in den Ämtern zu nehmen.



In der Hausgemeinschaft aus 30 interessierten Mitgliedern ist der Prozess zur Entwicklung eines Modus zur Entscheidungsfindung und Willensbildung in Gang gesetzt. Viele davon arbeiten auch aktiv an der Transformation des Klosters mit.

Ab Januar 2019 können wieder freie Studios und Wohnateliers für Mitglieder, Künstler und Kreative angemietet werden. Nutzungsdauer bis 30.06.2019. Übersicht der verfügbaren Räume, auf der Website cohausschlehdorf.de im Bereich Mitmachen.

Der Gästehausbetrieb im Kloster startete im Juni erfolgreich mit 30 Gästezimmern, exklusiv für WOGENO-Mitglieder, deren Freunde und Bekannte. Ab sofort gibt es ein Angebot, bei dem es sich besonders lohnt, länger zu verweilen: 7 Tage bleiben = 5 Tage bezahlen, 31 Tage bleiben = 20 Tage bezahlen!

Über die eigene, sich ständig weiterentwickelnde Buchungsplattform (www.wogeno.joinneighbor.com) könnt ihr Einzel-, Doppel- und Familienzimmer buchen. (Mindestbuchung weiterhin zwei Nächte).

Für Feste, Familienfeiern, Seminare und kulturelle Veranstaltungen bietet das Kloster den Mitgliedern der WOGENO einen wunderbaren Rahmen. Seit September fanden Konzerte, Filmaufführungen, Tanztage und unterschiedliche Yoga Retreats statt, sowie Klausuren und ein gut besuchtes Symposium des Deutschen Werkbund Bayern zur Zukunft des ländlichen Raums.

Ein Bewohner hat einen kleinen Zettel an die Wand gehängt. Darauf eine Zeichnung mit München als Heimat der WOGENO und die Umgebung mit Flüssen und Seen. Daneben ein Zitat von Konfuzius:

„Um an die Quelle zu kommen, muss man gegen den Strom schwimmen.“

In diesem Sinne möchten wir euch als WOGENO Mitglieder herzlich einladen, den Strom hinauf zu schwimmen (die Isar hoch, vor Wolfratshausen rechts auf die Loisach durch den Kochelsee nach Schlehdorf) und euer Cohaus Kloster Schlehdorf zu besuchen – zum Menschen treffen, Ruhe finden, am Diskurs über das gemeinschaftliche Wohnen teilnehmen, Zukunft gestalten, Feste feiern, Urlaub machen, wandern, radeln, gemütlich Bier trinken, tanzen oder einfach nur, um in die Berge zu schauen.

Caroline Munkert

Termine:

Jeden ersten Samstag im Monat um 11 Uhr Führung der Kunsthistorikerin Dr. Daniela Stöppel, die bei uns im Haus wohnt

Regelmäßige Informationen zu Veranstaltungen und wie man sich einbringen kann auch auf der eigenen Website: cohausschlehdorf.de

Anfragen aller Art bitte an: kloster@cohausschlehdorf.de

Buchung Gästezimmer: www.wogeno.joinneighbor.com

Portrait aus der Orleansstraße 61: Günter Emmert, Urmünchner, 76 Jahre Viel Meister Eder, wenig Facility Manager

Lieber Günter, wie lange wohnst du schon in der Orleansstraße 61?

Seit 2004. Ursprünglich komme ich aus der Trogerstraße, aus einem Haus das edel renoviert wurde. Ich war der letzte Mieter, der noch verblieben war, aber wir konnten das dann nicht mehr durchhalten, weil mein Sohn noch zur Schule ging und die Handwerker immer um unsere Wohnung herum in der Früh schon zum Arbeiten angefangen haben. Da mussten wir weg.

Wir sind dann hier eingezogen. Dieses Haus gehörte damals einer Erbengemeinschaft und als es dann 2 Jahre später zum Verkauf angeboten wurde, weil einer der Erben das Geld brauchte, wollte ein Investor das Haus erwerben. Dann wurde allerdings die Stadt München eingeschaltet, die von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch machte. Als dann die WOGENO ins Spiel kam, wurden wir Mitglied und haben es nicht be-
reut.

Wie kam es zu der Hausmeisterstelle?

Es wurde mal gefragt, ob jemand Interesse am Hausmeisteramt hätte und keiner wollte es machen und da ich schon in Rente war, hab ich mir halt gedacht: "Na gut, dann mach ich das, bevor man einen Externen nimmt, der dann nie da ist, wenn man ihn braucht."

Und es hieß ja damals als Stellenbeschreibung, dass der Hausmeister ein Sammler der Bedürfnisse der Mieter sein soll und die an die WOGENO weitergibt, so dass nicht jeder einzelne Mieter die WOGENO anruft und dann ein riesiges Durcheinander entsteht.

Aber du bist doch nicht nur ein Sammler der Problemen der Mieter, sondern du erledigst ja viele Sachen auch gleich selber.

Ich kümmerge mich um die Beleuchtung der Treppenhäuser und um den Hof, d.h. um das Laub im Herbst und das Schneeschippen im Winter. Und ich schaue, dass die Reinigung der Treppenhäuser funktioniert. Und dass im Hof



das Kinderspielzeug nicht kreuz und quer in der Gegend rumliegt. Bald haben wir mehr Kinder als Mieter, vom Lärm her (lacht), aber das gehört dazu. Eigentlich sind wir eine ganz schöne Wohngemeinschaft.

Hier im Keller unter dem Atelier hast du deine „Meister Eder Werkstatt“.

Früher war hier im Atelier eine Schreinerei und im UG ein Raum für Lackierarbeiten. Ursprünglich war ein Gemeinschaftsraum geplant. Als der dann nicht zustande kam, hab ich mir meine Werkstatt eingerichtet. Außerdem lagere ich hier meine Theaterkostüme.

Spielst du noch regelmäßig Theater?

Ich bin im Moment ein Amateurtheaterschauspieler auf Abruf. Wenn man mich braucht, komme ich.

Stellst Du Deine Werkstatt auch anderen Mietern zur Verfügung?

Eigentlich wäre ich froh, wenn der Raum mehr genutzt werden würde. Zum Beispiel als Bastelkeller. Werkzeug ist mehr als genug da. Man kann sich auch etwas leihen, wenn man es wieder zurückbringt. Holz habe ich wirklich zum Saufuddern. Meine Bilderrahmen und Weihnachtskrippen habe ich früher alle hier gemacht. Aber in letzter Zeit habe ich die Werkstatt viel zu selten genutzt. Was ich immer noch hier mache, sind Reparaturen, wenn jeman-

dem im Haus etwas kaputt geht. Wenn ein Stuhl wackelt oder so.

Kümmerst du dich auch um das Blockkraftwerk im Keller?

GE: Nein, dafür ist jemand anderes zuständig. Für diese Dinge gibt es Wartungsverträge mit anderen Firmen. Für Gas, Wasser und Sch...(Kanalisation) bin ich nicht zuständig. Das darf ich aus versicherungstechnischen Gründen auch gar nicht. Ansonsten bin ich der erste Ansprechpartner, wenn es irgendwo klemmt.

Was einem ja sofort auffällt, sind die vielen Fahrräder im Durchgang und im Innenhof.

Ja, das ist ein großes Problem, vor allem an den Tagen an denen die Müllabfuhr kommt. Da schau ich immer, dass der Durchgang frei ist, so dass die durchkommen, denn sonst wird der Müll nicht abgeholt. Das ist auch schon ein paar Mal passiert.

Wohnst du gerne hier in der Orleansstraße?

Ja. Was ich toll finde, ist die gute Nachbarschaft hier im Haus. Wenn ich Hilfe brauche, weil man viele Sachen ja



nicht alleine schafft, gibt es immer jemand, der mich unterstützt. Da bin ich wirklich froh drum.

Lieber Günter, vielen Dank.

Text & Bild: Kurt Liebhäuser

Neu im WOGENO-Aufsichtsrat



Laura Häusler

Die WOGENO hat mit Anteil daran, dass ich mich in meiner Geburtsstadt München sehr wohl fühle. Ich habe in Kassel Produktdesign studiert und bin nach dem Studium mit sehr viel Glück in eine WOGENO-Wohnung in der Limmatstraße gezogen. Das Haus und die Hausgemeinschaft sind für mich ein Geschenk und ich bin sehr

froh darüber diese Form der Gemeinschaft zu erleben. Jetzt bin ich bereits das zweite Jahr Mitglied des Aufsichtsrats und sehr glücklich darüber, diese Möglichkeit der Teilhabe an der WOGENO bekommen zu haben. Vielen Dank für das Ver- und Zutrauen. Die Arbeit im Aufsichtsrat macht mir Spaß, fordert mich und gibt mir ganz neue Einblicke zum Thema „Wohnen in München“, „Bauen in München“ und der „Funktionsweise der WOGENO“. Je tiefer ich eintauche, umso relevanter und wichtiger finde ich die Existenz, die Entwicklung und die Arbeit der WOGENO. Ich möchte gerne weiterhin meinen Beitrag zum Gelingen und zur Weiterentwicklung der WOGENO leisten und freue mich auf alles was da kommen möge.

Manuel Herzog

Auf die WOGENO gestoßen bin ich – wie so viele – im Rahmen der Wohnungssuche. Ein sehr glücklicher Zufall bescherte mir dann schnell eine andere Wohnung im schönen Haid-



hausen. Zu diesem Zeitpunkt war es aber schon passiert: die WOGENO hatte mich in ihren Bann gezogen. Denn ich hatte aus Neugier schon einigen Aufsichtsratssitzungen als Gast beigewohnt – das steht übrigens jedem Mitglied offen. Da ich in der Energiewende-Branche arbeite, hat es mir die Idee des ökologischen Wohnens besonders angefallen. In Zeiten steigender Baukosten steht die WOGENO vor der Aufgabe dieses Leitbild weiterhin mit dem ebenso wichtigen Ziel bezahlbarer, sozialer Wohnformen zu vereinen. Diese Herausforderung ist gleichzeitig auch die Chance, entsprechende Lösungen und Wege für unsere Stadt aufzuzeigen und gemeinsam mit den weiteren Akteuren, der Politik und der Verwaltung umzusetzen. Ich freue mich, die WOGENO auf diesem Weg begleiten zu dürfen.

Selbstverwaltung und Mitbestimmung: Quartiersrat für den Prinz-Eugen-Park

Es dauert noch mehr als ein Jahr, bis **unser** Haus im Prinz-Eugen-Park bezugsfertig sein wird (s. Foto). Aber die Vernetzung mit anderen BewohnerInnen, mit den Bauträgern über das Konsortium, mit der angrenzenden Nachbarschaft, mit verschiedenen Trägern und Organisationen gibt es schon heute. Seit Mitte 2017 gibt es ihn, den Quartiersrat, einerseits die Interessenvertretung derjenigen, die bereits jetzt schon im PEP wohnen, und derjenigen, die bis 2020 dort einziehen werden und andererseits Schnittstelle zu den im neuen Quartier wirkenden Akteuren.

Wir verschaffen uns Gehör

Wir sind mit zwei Genossinnen der WOGENO im Quartiersrat vertreten,

treffen uns etwa alle 6-8 Wochen, tauschen uns über Planungen, Baufortschritte, Fragen und Probleme aus und versuchen Anregungen zu geben beziehungsweise Lösungen zu finden, in dem wir uns an verschiedenen Stellen zu Wort melden. So hat sich zum Beispiel der Arbeitskreis Natur und Ökologie mit seinen Vorstellungen und Ideen zur Freiflächenplanung jetzt schon im Bezirksausschuss Gehör verschafft. Das erste Quartiersfest am 16. September war auch Ergebnis und Umsetzung einer Idee im Quartiersrat, und so erfolgreich, dass es 2019 wieder ein Quartiersfest geben wird.

Derzeit gibt es acht Arbeitskreise, die unser jetziges und zukünftiges nachbarschaftliches Zusammenleben betreffen, unter anderem zu den Themen

KiTa und Schule, Kunst und Kultur, Bewegung und Entspannung, Älter werden im Quartier, Mobilität.

Fragen, die uns beschäftigen

Wie kommunizieren wir mit dem Konsortium, wie kommunizieren wir miteinander, wie bündeln wir Ideen, wie organisieren wir unsere Vorhaben, welche Kompetenzen gestehen wir uns in notwendigen Entscheidungsprozessen zu, wie organisieren wir diverse Schnittstellen? Neben den Inhalten, die uns beschäftigen begleiten uns ständig diese Fragen und sie lassen sich nur im Prozess und an konkreten Aufgaben klären.

Es bleibt spannend!

Sibylle Lust



Freies WLAN für Alle!

Geht das? Natürlich und wie! Ganz legal, ohne Passwort & ohne Speicherung personenbezogener Daten. Angefangen hat dieses Projekt im WOGENO-Haus am Reinmarplatz. Das Beispiel machte Schule: Mittlerweile sind auch die Häuser im Domagkpark und 1.700 weitere Standorte in München mit freiem WLAN versorgt. Die Idee stammt von „Freifunk München“ (www.ffmuc.net) – eine ehrenamtliche Bewegung vom Verein „Freie Netze München e.V.“. Der technische Hintergrund ist schnell erklärt: über einen speziell konfigurierten Router, der zwar an einem privaten Internetanschluss angebunden ist, jedoch darüber ein eigenes Signal zur Verfügung stellt, können nicht nur in München viele Menschen sicher und frei im Internet surfen. So wird nämlich nicht ein privater Internetanschluss, sondern der des Vereins bereitgestellt – eine rechtlich einwandfreie Sache. Am Reinmarplatz kommt das Projekt gut an. Neben den Gästeapartements,

dem Gemeinschaftsraum, Hobbywerkstatt, Toberaum, Keller, Spielplatz und den Außenflächen ist der gesamte Bereich mit freiem WLAN des „Freifunk München“ versorgt. Ohne Passwort oder zusätzliche Klicks kann das Netz muenchen.freifunk.net sofort genutzt werden. Am Reinmarplatz kommen neben den Bewohnern und Gästen auch viele Nachbarn zum Surfen in den Hof. Das ist für Manche eine Super Sache, denn es gibt Leute, die wegen eines Schufa-Eintrags keine Chance auf einen Handy- oder Internet-Vertrag haben. Dennoch wollen die davon Betroffenen, Internet und Mobilfunk nutzen können. So macht der geteilte WLAN-Anschluss ein schönes Miteinander möglich! Im Gemeinschaftsraum am Reinmarplatz steht zudem ein Netzwerk-Drucker, den alle über das Freifunk-WLAN nutzen können. Das ist ein Plus für die Umwelt – denn manche/r im Haus ver-



zichtete darauf, einen eigenen Drucker zu kaufen. Darüber wurde bereits in einem früheren Rundbrief berichtet. Vielen Dank an alle, die mitgeholfen haben, die WOGENO-Standorte mit freiem WLAN zu versorgen. Dank auch dem Chaos Computer Club, Freie Netze München e.V. und all den ehrenamtlichen Helfern, die auf der Matte stehen, wenn es mal irgendwo „hakt“. Last not least: „Freifunk München“ stattet nun seit 2015 auch Flüchtlingsheime mit Internet aus. Weitere ehrenamtliche HelferInnen sind herzlich willkommen (www.ffmuc.net)!

Daniel Fussy / Ulrike Fussy

„With a little Help from my friends“

Mitgliedsbeitrag für einen Geflüchteten

Am Reinmarplatz haben wir den Song der Beatles in die Tat umgesetzt. Alle lasen den Anschlag im Fahrstuhl, dass für einen jungen Somalier eine Wohnung oder ein Zimmer gesucht wird. Dadurch sensibilisiert, und von Isolde Gietl mit der Idee befeuert, dass wir alle zusammen mehr erreichen können als eine oder einer allein, begannen wir in der Hausgemeinschaft für die Mitgliedschaft eines Geflüchteten bei der WOGENO zu sammeln. Hausbewohner, Besucher und Freunde beteiligten sich, weil sie alle die Idee einer Mitglieds-Finanzierung und damit die Chance auf eine Wohnung bei der WOGENO wunderbar fanden. Die Spenden wurden anonym in eine Kasse gelegt und gespannt verfolgten wir den Anstieg des „Geldbarometers“, welches im Aufzug aushing. Manchmal stagnierte es einige Tage, doch

dann gab es wieder fünf Euro und schließlich – ein großer Sprung – 100 Euro mehr, aber die Summe war noch nicht vollständig.

Mit „a bisserl was geht immer“ und „die nächste Rentenerhöhung kommt bestimmt“, spornte Isolde die gebefreudigen Nachbarn an. Und wieder stieg das Spendenbarometer im Fahrstuhl. Dann stand die Entscheidung in der Hausgemeinschaft an, wer das Geld bekommen soll. Es gibt einige BewohnerInnen am Reinmarplatz, die sich für Geflüchtete engagieren. Letztendlich entschieden wir uns für den jungen Mann aus Somalia, der im Haus bereits bekannt war. Er hat bei uns schon Räder repariert und in der Kita gegenüber ein Praktikum absolviert. Seit drei Jahren lerne ich mit ihm Deutsch und begleite sein Ankommen in Deutschland.

Er selbst legte die letzten fünf Euro für den Mitgliedsbeitrag selbst ein, als wir mit ihm und einem Sack Bargeld bei der WOGENO in der Aberlestraße ankamen und seine Mitgliedschaft begründeten.

Wir wollten etwas im Kleinen tun. Wir wollten jemand teilhaben lassen. Das ist für uns konkrete Nachbarschaftshilfe. Und es hat Freude am gemeinsamen Tun gebracht.

Barbara Renner-Wiest

Unterstützungsmöglichkeit

„Ohne Handy bin ich tot – Heimat finden in der Fremde“, erzählt von deutscher und somalischer Geschichte, von Flucht, mühseliger Integration und von dem langen Prozess des Ankommens.

Der Erlös des Buches von Barbara Renner-Wiest fließt in die Einrichtung für die Wohnung des jungen Somaliers. ISBN 978-3-7469588-1, tredition-Verlag, 14,99 Euro

Notizen aus den Häusern ... Notizen aus den Häusern ...

Reinmarplatz

Jahresrückblick

Traurige Nachricht im Juli – es verstarb plötzlich und unerwartet unsere Nachbarin Barbara aus dem vierten Stock. Wir beglückwünschen Miriam und Thomas zur dritten Tochter, die im August das Licht der Welt erblickte. Alles Gute für euch Fünf!

Herzlich Willkommen – unsere neuen Nachbarn Marco und Sophie sind im dritten Stock eingezogen!



Wandertage beginnen um 8.45 h

Seit einem Jahr hat sich eine lockere Gruppe zum Wandern gefunden.

Wir haben immer ein perfekt organisiertes Ziel vor Augen und versuchen, dem so nah wie möglich zu kommen. Spontane Richtungswechsel inklusive. Wichtig ist eine Einkehr mit Aussicht ...



Westendstraße 74:

Menschen und Tiere in der Westendstraße

Unser Haus ist umgeben von allerlei Geräuschen. Afrikanische Musik, türkische Musik, Rap, Diskussionen der Jugendlichen auf dem Fußballplatz, fußballspielende Kinder, die sich gegenseitig anfeuern. Ganz zu schweigen von den Kirchenglocken, die geradezu herausfordernd vor sich hinföhnen.

In diesem heißen Sommer gab es viele Feste, auch bei uns im Hof. Da war es gut auszuhalten bis in die Nacht hinein. Dazwischen leben die Tiere, und nicht wenige. Sie sind etwas ruhiger als wir Menschen. Im Frühling singen die Amseln Morgen- und Abendlieder. Die Krähen krächzen eher. Sie bauen ihre Nester auf der Pappel neben dem Fußballplatz. Unser Eichhörnchen versucht an die Eier zu kommen, aber die Krähen wissen sich zu wehren. Oder es klettert an der Mauer unseres Hauses hoch, erscheint plötzlich auf dem Balkon oder gar in der Wohnung.

Katzen durchstreifen nachts unseren „preisgekrönten“ Hof, in dem wir bereits Äpfel und Birnen ernten. In den Liebesnächten schreien die Katzen wie Babys. Ein Igel ist unser Stammgast. Früh am Morgen hüpfen Hasen über die Wiese und in der Dämmerung machen sich die Fledermäuse, lautlos fliegend auf den Weg nach Futter.

Die Krähen verstecken ihr Futter übrigens auf den flachen Dächern der Häuser von „Frauen Wohnen“, auf denen auch schon einige Fußbälle liegen.

Es ist also ein großstädtisches Miteinander von Mensch und Tier.



Notizen aus den Häusern ... Notizen aus den Häusern ...

Johann-Fichte-Straße 12

Für viele Nachbarn unseres Genossenschaftshauses in der Johann-Fichte-Straße – aber auch für Passanten, die täglich bei uns vorbeikommen – sind wir das „Behindertenhaus“. Und da ist natürlich auch was dran. Als vor 18 Jahren dieses Neubauprojekt zusammen mit dem cbf - dem Club Behinderter und ihrer Freunde e.V. errichtet wurde, war das Ziel, integriertes Wohnen in baulicher, sozialer und kultureller Hinsicht zu ermöglichen. Also ein Inklusionshaus. Fünf rollstuhlgerechte Wohnungen sowie gewerbliche Räume – von insgesamt 32 Einheiten – wurden errichtet. Der cbf e.V. konnte seine Geschäftsräume hier etablieren und ist damit eine wichtige Anlaufstelle für die berechtigten Anliegen von Menschen mit Behinderung geworden. Schon von weitem sichtbar ist das Vereinslogo.



Ein besonderes Highlight in den vergangenen Jahren waren immer wieder die Sommergrillfeste, die in unserem Innenhof stattfanden und weit über fünfzig Leute - mit oder ohne Behinderung anlockten. Es gibt nicht nur was zum Essen und Trinken – auch kulturelle Beiträge, musikalisch oder gesprochen, tragen dazu bei, dass sich alle Beteiligten wohlfühlen. Besonders lustig wird es bei den Behinderten und ihren Freunden, wenn Holger Kiesel ein Bewohner unseres Hauses alias Robert Rollinger (*) das Zeitgeschehen mit seinen gewohnt hellsichtigen Bemerkungen kommentiert. Das Foto unten zeigt bei dieser Gelegenheit.

(*) BR5 aktuell /Gesundheitsmagazin/Glosse Robert Rollinger



Einige Dienstleistungen, die der cbf e.V. nun schon einige Jahre verrichtet, sollen hier besonders erwähnt werden. Auf www.cbf-muenchen.de wird über barrierefreie Orte informiert: Nicht nur Ärzte und Therapeuten sondern auch Gaststätten, Kinos, Toiletten, Badeseen und Rolliwanderungen werden unter die Lupe genommen. Über 40 Jahre hat sich der Verein für eine barrierefreie Infrastruktur eingesetzt, Verwaltung und Politik von deren Nutzen für alle Menschen überzeugt. Behinderte und nichtbehinderte Münchner verreisen gemeinsam und unterstützen sich gegenseitig.

Natürlich sucht der cbf e.V. neben neuen Mitgliedern und Spenden auch immer wieder tatkräftige Unterstützung, um diese Dienstleistungen anbieten zu können. Wer also noch neben der Selbstverwaltung in einem WOGENO-Haus Ressourcen/Kapazitäten frei hat – ist vom cbf e.V. herzlich eingeladen mitzuwirken.



Sommerfest des cbf

Eingangshalle wird zum Wintergarten

Unsere recht große Eingangshalle in der Jofi 12 - auch Foyer genannt - hat sich nun wieder zum Wintergarten gewandelt, in dem unsere Pflanzenpracht von der Dachterrasse und von den Laubengängen die kalte Jahreszeit verbringen kann. Wir werden so jedes Jahr daran erinnert, dass es doch eine großartige Idee war, das Foyer in dieser Größenordnung zu planen und zu verwirklichen.



Notizen aus den Häusern ... Notizen aus den Häusern ...

Kidlerstraße 41 und 43

Jung und Alt ...

... fand sich zur herbstlichen Hausversammlung ein, die gemäß unserer Planung, in unserem „Mehrzweckraum“ stattfinden sollte, der als Gemeinschaftsraum, Bücherkiste und Fahrradparkplatz in einem dient. Da aber die Temperaturen dort nicht mehr für einen angenehmen Aufenthalt sprachen, lud Karin Just uns kurzerhand in ihre Wohnung ein: Danke, liebe Karin!

Es kamen 21 MitbewohnerInnen, dabei auch vier Kinder. Und es kam, wie immer, auch unsere älteste Mitbewohnerin Frau Lang, die just an diesem Tage ihren 89. Geburtstag feierte. Die Hausgemeinschaft hat sich darüber sehr gefreut, gratulierte mit Blumen und sang „Viel Glück und viel Segen“.



... und unsere Jüngsten

Unsere beiden jüngsten Mitbewohner sind im Sommer zu Welt gekommen: Josef bei Kathrin und Thomas (Foto unten), Vitus bei Johanna, Ludwig und Nora (Foto auf der nächsten Seite). Glückwünsche auch hier für die Eltern & deren Zwergerl. Die beiden Jungs haben die Zahl unser Kinder und Jugendlichen auf aktuell 16 erhöht. Wenn man bedenkt, dass nur zwei Jugendliche in den beiden Häusern in der Kidlerstraße wohnten, als die WOGENO das Anwesen vor 13 Jahren übernahm, so können wir mit Stolz behaupten, dass unser Haus doch einiges zur Verjüngung des Viertels beigetragen hat.



Zum ersten Mal auf unserer Hausversammlung konnten wir Wati und Bibisch (s. Foto) begrüßen, die nun bereits seit dem Sommer bei uns wohnen. Die beiden haben sich trotz ihres langen Arbeitstages noch zu uns gesellt.

Also, alles gute Gründe um eine beschwingte Hausversammlung durchzuführen!

Es wurde aber selbstverständlich auch Praktisches verhandelt: u. a. sind neue Fahrradstellplätze in Form von „Bügeln“ vorgesehen, um unserer immer größer werdenden „Fahrradflotte“ den dringend benötigten, geordneten Abstellplatz im Hof bereitzustellen. Sie sind inzwischen bestellt.



Notizen aus den Häusern ... Notizen aus den Häusern ...



Allen Unbilden des Wetters trotzend haben wir uns am 22. Dezember wieder vorweihnachtlich im Hof am Feuerchen getroffen. Glühwein & Kinderpunsch gab es ausreichend. Und selbst den Grill konnten wir anwerfen und die frisch aus dem Allgäu importierten Lambratwürstel genießen. Es war wieder ein sehr schöner Abend.

Nymphenburger Straße 106

In unserer Hausgemeinschaft gab es seit dem Sommer einige Wechsel: die liebe Judith, die viele Jahre in der Nympe wohnte, zog in eine altersbegleitete Wohngemeinschaft um. Darüber waren wir sehr traurig! Nun ist Olga mit ihren zwei Töchtern und ihrem Hund hinzugekommen und in den nächsten Wochen erwarten wir im Vordergebäude weiteren Nachwuchs, so dass wir auch in Zukunft ein „bunter Haufen“ bleiben werden. Und nebenbei mussten wir das EG ein wenig trocken legen, da die Feuchtigkeit in unser schönes, altes Gemäuer gekrabbelt war ...

Angebot:

die nympe hat 28 steinplatten/ medeteran mamoriert, 20 cm x 20 cm groß, 4 cm hoch, herzugeben, gegen tausch, gebot oder spende. tel. h.pracht 089 520 630 21.



Gertrud-Grunow-Straße 45

Nach drei Jahren Wohnen in unserem Haus ist Normalität eingeleitet. Noch immer gibt es im Domagkpark Baustellen, aber man kann das Ende erahnen.

Die Bewohner/innen unseres Hauses sind glücklicherweise immer noch sehr aktiv und engagiert, ob bei unserem Ramadama, im Garten oder bei gemeinsamen Festen.

Die Kinder genießen die Freiheit und Platz im Garten – ein seltenes Gut in einer Stadt wie München! Und mit dem kürzlich neu eröffneten Park kann sich nun ihr Aktionsradius noch weiter ausdehnen.

Auch die Erwachsenen konnten ihren Radius erweitern, weil unsere Dachterrasse in diesem Jahr endlich ohne Einschränkungen zu nutzen war.



Mini-Klimacamp oder Zukunft des Wohnens in München? Weder – noch. Es war unser erstes Zeltlager im Garten.



Notizen aus den Häusern ... Notizen aus den Häusern ...

August-Kühn-Straße 12

Die Generation der Kinder im Haus ist zu Jugendlichen und Erwachsenen herangewachsen. So hat sich der Vielzweckraum im Keller unter anderem vom Toberaum zum Raum für Treffen und Feiern verwandelt. Beim Ramadama bekam er eine Renovierung, alle Generationen haben mit angepackt, siehe Foto. Wir freuen uns, dass 2019 wieder eine Familie mit kleinen Kindern einziehen wird.



Reifenstuehlstraße

Marion Kropp, Mitbewohnerin, Künstlerin, Schriftenmalerin, hat die Briefkästen in unserem Haus neu gestaltet (siehe Foto). In einem mehrstufigen Abstimmungsverfahren hat sich die Hausgemeinschaft am Ende für diesen Entwurf entschieden. Viele Blautöne statt einem Braun bestimmen jetzt unser Entrée.

Im Herbst profitierten wir von einer ausgezeichneten Versorgung mit Äpfeln: Genossen mit Streuobstwiesen in der Verwandtschaft teilten ihre überreiche Ernte mit dem ganzen Haus.

Und die Mäuse im Keller weigerten sich hartnäckig, in die aufgestellten Fallen zu tappen. „Ich kann´s verstehen“, sagt unser Hausmeister.



Agnesstraße 66

Es war ein heißer Sommer in der Agnesstraße 66. Die Kinder haben das genutzt und waren mit ihren Pflaster-Malereien vor Regen sicher.



Öfters flüchteten die Hausbewohner vor der Hitze in ihren wunderbar kühlen Hof der ja erst vor ein paar Jahren neu gepflastert und gestaltet wurde. Im Herbst begann dann die Restaurierung der Kellerfenster und dabei merkten wir wieder einmal wie alt unser Haus ist!



Notizen aus den Häusern ... Notizen aus den Häusern ...

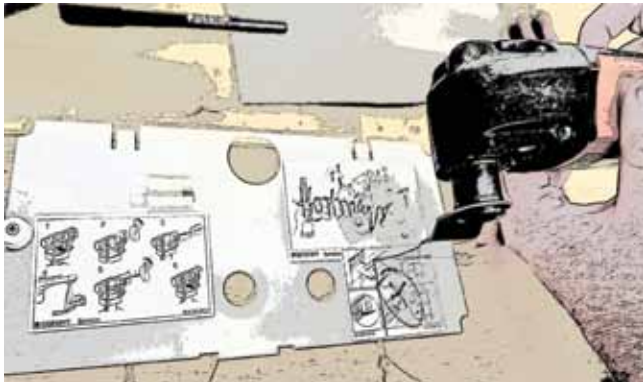
Caroline-Herschel-Str. 25-27

Comic über ein Projekt zur Wasserenthärtung in der Caroline-Herschel-Straße

Um dem Wasserverkalkungsproblem, was sich insbesondere bei den Toilettenspülungen bemerkbar macht, zu begegnen, läuft in der Caroline-Herschel-Straße, im Rahmen der Selbstverwaltung und in Zusammenarbeit mit der Co-haus ein Projekt, das folgende Schritte beinhaltet:



1 Von der Klosettspülung wird die Betätigungsplatte entfernt und die dahinter liegende Abdeckplatte entnommen



2 Ein exakt ausgemessener Schlitz wird ausgefräst. ...



3 ...und der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt



4 Die Bewohnerschaft ist eingewiesen, eingelagerte Wasserenthärtungs-Tabs regelmäßig zu entnehmen und dies zu dokumentieren.



5 Fachkundig und kinderleicht wird die Betätigungsplatte entfernt..



6 ... die Tabs implementiert und ...

7 ... das Ergebnis bestaunt: Völlig kalkfreies Spülwasser, mit gelösten Rückständen und einem Hauch von Karibik



Fotos: Winfried Tartusch

Die Isarwatt eG wächst und gedeiht!

Mit mittlerweile 13 Mitgliedern aus dem Kreis der Münchner Wohnungsunternehmen, erreichen wir bereits 17.000 Wohnungen in München und versuchen alle Bewohner dabei zu unterstützen, Akteure der Energiewende zu werden. Die Umsetzung der lokalen Stromversorgung gelingt nur gemeinsam mit engagierten Partnern. So gestaltet die Isarwatt mit unseren Freunden von BUZZN und den Energiewendeplanern seit November 2018 in der „Dezentrale“ in der Arnulfstraße 114 die dezentrale Energiewende. Um diese auch im Jahr 2019 mit frischem Elan voranzutreiben starten wir, aufgrund derzeit guter Fördermöglichkeiten der Stadt München, eine Photovoltaik-Offensive. Ziel hierbei ist die Planung und Umsetzung von möglichst vielen PV-Dachflächen um noch mehr Bewohnern lokal produzierten Strom anbieten zu können. Doch selbst wenn auf Ihrem Dach noch keine PV-Anlage installiert ist besteht die Möglichkeit Strom von den Isarwatt-Anlagen zu beziehen: Da bereits viele Hausgemeinschaften sparsam mit

unserem Strom umgehen, haben wir für andere Mitmenschen Strom übrig, der über unseren Partner Buzzn unabhängig vom Ihrem eigenen Wohnort bezogen werden kann. **Um so die Isarwatt-Idee zu unterstützen wechseln Sie einfach hier den Stromanbieter: <https://strom.isarwatt.de>**

Im Oktober konnten wir zwei neue Strom und Wärme erzeugende Blockheizkraftwerke mit jeweils 20 kW elektrischer und 39 kW thermischer Leistung in Betrieb nehmen. Begeistert von der leisen und effizienten Anlage zeigten sich Bewohner und Mitarbeiter der Mitgliedsunternehmen beim „Tag des offenen Heizungskellers“ in der Wohnanlage des Bauverein Giesing (siehe Foto).

Neben der Versorgung mit nachhaltig produziertem Strom treibt die Isarwatt zudem aktiv die Mobilitätswende voran. Konkret arbeiten wir

aktuell an einer Verbesserung für die Nutzer der gemeinschaftlich genutzten Fahrräder. Dafür testen wir intelligente Schlösser und Schlüsselkästen und deren Integration in übergreifende Buchungsplattformen. Außerdem beraten, planen und betreiben wir Ladestationen für Elektroautos, die u.a. auf Nachfrage der Stellplatzmieter mit Eigenbeteiligung nachgerüstet werden.

Michael Schabl, Anton Hilger und Tobias Hofmann



Die Neuen bei der Cohaus



Ulrike Fussy

Seit September 2018 arbeite ich in der Mitgliederverwaltung und Buchhaltung der Cohaus GmbH/WOGENO eG München. Hier kann ich mein betriebswirtschaftliches Studium optimal einsetzen und bin zuständig für alle Mitglieder. Als die erste Ansprechpartnerin bei der Neuaufnahme, den seltenen Kündigungen von Mitgliedern und der Verwaltung der unterschiedlichen genossenschaftlichen Anteile. Seit 2015 bin ich ebenfalls Mitglied der WOGENO und bewohne eine wunder-

schöne Wohnung am Reinmarplatz. Ich finde es ausgesprochen interessant für meinen Wohnungsgeber zu arbeiten, da ich im Laufe der Zeit viele Erfahrungen gemacht habe, von denen auch meine KollegInnen partizipieren. Und apropos KollegInnen: ich schätze das offene und fröhliche Klima hier sehr und fühle mich sehr wohl!



Sarah Lechner

Seit Mitte Mai gehöre ich zum Team Hausbewirtschaftung der Cohaus und betreue in erster Linie Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen bei Bestandshäusern. Neu

dazugekommen ist die Tätigkeit im Bereich Sachbearbeitung/Hausverwaltung für die WOGENO und die IWG. Beide Tätigkeiten machen mir großen Spaß und ich freue mich auf neue spannende Projekte.

Wartung der Rauchwarnmelder



Bitte denken Sie daran, alle Rauchwarnmelder in Ihrer Wohnung mindestens einmal jährlich zu warten. Drücken Sie dazu etwa zehn Sekunden lang auf den Knopf bis der Signalton erklingt und stauben Sie die Rauchwarnmelder ggf. ab (absaugen oder mit einem Staubwedel).

Wenn Sie dabei Hilfe benötigen, wenden Sie sich bitte zunächst an Ihre Nachbarn und erst danach an die Hausverwaltung.

Vielen Dank für Ihre Kooperation!

Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein? Nicht warten – gleich beantragen!

Sie haben ein geringes Einkommen und würden gerne früher oder später in eine der geförderten WOGENO- Wohnungen ziehen? Rechtzeitig darauf vorbereiten lautet die Devise!

Die Erfahrung zeigt: die Ausstellung eines Wohnberechtigungsscheins durch das Wohnungsamt dauert Wochen. Manchmal zu lange ... Der Vergabeausschuss kann bei geförderten Wohnungen nur Bewerber*innen berücksichtigen, die einen Berechtigungsschein vom Wohnungsamt vorlegen.

Das gilt für EOF Wohnungen ebenso wie für das MünchenModell und die Wohnungen in den Bestandshäusern aus der Reprivatisierung (MünchenModell und Sozialgerechte Bodennutzung).

Bitte an alle Mitglieder: Wenn ein Anspruch möglich ist – Schein „auf Vorrat“ besorgen und jährliche Aktualisierung (gegen Gebühr) nicht vergessen.

Dieser Schein ist ein elementarer Baustein im Bewerbungsverfahren um eine WOGENO Wohnung.

Antragstellung: im Wohnungsamt
Per Post: Amt für Wohnen und Migration
Soziale Wohnraumversorgung,
Werinherstr. 89, 81541 München

Persönlich: im Kundencenter
Amt für Wohnen und Migration, Werinherstr. 87,
Eingang: Pforte Haus 24, 1. Stock, Zimmer Nr. 24.156

Wichtig!

Alle Informationen über Gästeappartements und Gemeinschaftsräume in den WOGENO-Häusern finden Sie in unserem Mitgliederbereich:

<https://www.wogeno.de/fuer-mitglieder.html>

Ferienhausangebote ... Ferienhausangebote ... Ferienhausangebote ...

SÜDFRANKREICH (Languedoc-Roussillon):

Renoviertes altes Dorfhaus in malerischem Winzerort zwischen Narbonne und Carcassonne, Nähe Canal du Midi: 2 Wohnräume, 3 Schlafzimmer (max. 6 Personen), Küche, Bad, Gärtchen. Schönes Wandergebiet, eine knappe Stunde bis zum Mittelmeer, Badesee in der Nähe. Ab 410 €/Woche je nach Saison und Personenzahl. Sonderkonditionen für WOGENO-Mitglieder.

- Näheres bei Susanne Härtel • Tel.: 089 487591
susannehaertel@gmx.net

SARDINIEN: Ostküste, Nähe Olbia, frei stehendes sardisches Natursteinhaus, 5 Autominuten vom Meer. 2 Schlafzimmer (1 Doppelbett und zwei Einzelbetten), Bad, Küche, Wohnzimmer mit Kamin, Hanglage, 3 Terrassen mit herrlichem Panoramablick auf das Meer. Preis: Nach Saison 350 bis 700 €

- Kontakt: Daniel Genée • Tel.: 0179 9216867
E-Mail: d.genee@gmx.net

BUENOS AIRES: Schöne 2,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon im Zentrum von Buenos Aires. Die Wohnung liegt in San Telmo im 18. Stock mit wunderbarem Blick über Stadt und Fluss nur ca. 3 Min. von der bekannte Plaza Dorrego. Mietpreis auf Anfrage, WOGENO-Mitglieder bekommen 15 % Nachlass.

- Mehr Informationen bei:
Kristina Dengler/ Luis Borda
Tel.: 089 2812 91 oder
luis@luisborda.de

FERIENHAUS NÄHE MIESBACH: Sehr idyllisches Ferienhaus in Alleinlage am Hang in der Jedlinger Mühle Irschenberg zu vermieten. 6 Schlafplätze im OG, Ofenheizung, voll ausgestattet.

- Kontakt über Tel.: 0170 4851078
oder über 089 44454288 bzw.
indiray@gmx.de für Homepage und Passwort

WOGENO München eG

Aberlestr. 16, 81371 München

Tel.: 089 8905718-30

Fax: 089 7255074

e-mail: info@wogeno.de

Internet: www.wogeno.de

Bankverbindung
Bank für Sozialwirtschaft (BFS)
BIC: BFSWDE33MUE
IBAN: DE 75700205000008805500

Telefonzeiten im WOGENO-Büro: Mo. - Fr. 9.00 Uhr - 16.00 Uhr

Termine

Infoabende:

Die aktuellen Termine entnehmen Sie unserer Homepage:
<https://www.wogeno.de/mitgliedschaft/infoabend.html>

Aktuelle Infos
(Steckbriefe)
zu unseren Häusern
finden sich unter
www.WOGENO.de

WOGENO-Geschäftsanteile

Ein Anteil kostet EUR 500,00.

Voraussetzung für den Erwerb der WOGENO-Mitgliedschaft ist die Zeichnung von drei Pflichtanteilen.

Beim Bezug einer WOGENO-Wohnung werden wohnungsbezogene Pflichtanteile fällig.

Zusätzlich zu diesen Pflichtanteilen können weitere freiwillige WOGENO-Anteile gezeichnet werden. Interessenten können ihren Wunschbetrag per E-Mail, info@wogeno.de, auf eine Vormerkliste setzen lassen. Fragen zu Dividende, Wartezeiten, Übertragungsmöglichkeiten etc. können Sie ebenfalls per E-Mail an vorab genannte E-Mail-Adresse senden.

Vorstand

Yvonne Außmann

Tel.: 089 8905718-25

Fax: 089 7255074

E-Mail: y.aussmann@wogeno.de

Thomas Kremer

Tel.: 089 8905718-16

Fax: 089 7255074

E-Mail: t.kremer@wogeno.de

Peter Schmidt

Tel.: 089 8905718-10

Fax: 089 7255074

E-Mail: p.schmidt@wogeno.de

Aufsichtsrat

Andreas Bohl, Metzstr. 31, 81667 München, Tel.: 089 55286819., E-Mail: andreas.bohl@mnet-online.de

Marina Dietweger, Häberlstr. 15, 80337 München, Tel.: 089 6927168, E-Mail: dietweger@gmx.de

Laura Häusler, Limmatstraße 5, 81476 München, E-Mail: laurahaesler@gmx.de

Manuel Herzog, Metzstr. 30, 81667 München, manu_wogeno@gmx.de

Richard Matzinger, Auf dem Kyberg 3, 82041 Oberhaching, E-Mail: Richard.Matzinger@gmx.de

Thomas Prudlo, Steinheilstr. 10, 80333 München, Tel.: 089 52310167, thomas.prudlo@freenet.de

Christine Röger, Entenbachstr. 50, 81541 München, Tel.: 089 18933530, E-Mail: roeger@memo-architekten.de

Mitgliederstand am 7.1.2019: 6015

Redaktion Rundbrief: Yvonne Außmann, Andreas Bohl, Petra Schlemper, Hannah Steinert V.i.S.d.P.: Yvonne Außmann; Gestaltung: Karin Just
Die Artikel geben die Meinung der Autorinnen und Autoren wieder, Beiträge der WOGENO-Organen sind als solche gekennzeichnet.