

# WOGENO

selbstverwaltetes, soziales und ökologisches Wohnen

Rundbrief Nr. 34

## Die Energie-Sanierer

In unseren alten Gemäuern tut sich was. Gleichzeitig in drei Häusern – und zwar in denen, die gar keinen oder nur teilweise modernisierten Standard aufweisen, nämlich Agnes, Dankl und Häberl – begannen im letzten halben Jahr Arbeiten oder Planungen, um auch dort allmählich zeitgemäße und zukunftstaugliche Wohnungsqualität zu erreichen.

Begonnen wurde mit der Agnes, in die im letzten Jahr ein Fernwärmeanschluss an Stelle der alten Ölheizung eingebaut wurde. Im Nachhinein gesehen war dies der Startschuss zu einer umfangreichen Maßnahmenreihe in unseren drei Altbauten.

### Kettenreaktion

Dadurch sozusagen auf den Geschmack gekommen, setzten wir im Frühsommer für die frisch erworbene Häberlstraße 15 und die Danklstraße 11 unsere Überlegungen fort, wie diese ehrwürdigen Gemäuer behutsam für die nächsten Jahrzehnte weiter entwickelt werden können.

Ein weiterer Anlass für diese eher grundsätzlichen Überlegungen war die Notwendigkeit, im Nachbarhaus zur Danklstraße 11, der Oberländerstraße 20, dem Haus, das unserer Partnergenossenschaft IWG gehört, dringend das Dach zu sanieren. Und jede/r weiß: Wenn dies einmal unbedingt nötig ist, tut man gut daran, gleich vieles andere mit zu



erledigen, was in den nächsten 10 -15 Jahren ohnehin auf der Agenda stehen würde. Denn dann lassen sich Kosten, Lärm, Dreck und sonstige Ärgernisse in Phasen des Umbaus vernünftig bündeln und auf einen überschaubaren und für die BewohnerInnen erträglichen Zeitraum beschränken. Deshalb recherchieren, planen und überlegen wir intensiv, wie die Renovierungsaufgabe zugleich behutsam und effektiv anzugehen wäre.

### Zukunftsthema Energie

Gleichzeitig passierte es in der Häberlstraße 15, dass die ersten Etagenheizungs-Thermen ihren Geist aufgaben. Dies gab den Anstoß, darüber nachzudenken, wie denn die energetische Zukunft all jener WOGENO-Häuser aussehen sollte, die über keinen Fernwärmeanschluss verfügen. Bald schon drängte sich ein Fachbegriff in die Diskussion: Kraft-Wärme-Kopplung.

Ziel ist nun also, die beiden Häuser Dankl- und Häberlstraße mit einer zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgung auszustatten. Damit hätten dann alle WOGENO-Wohnungen eine Zentralheizung. Die Beheizung mit





Einzelöfen ist auf Dauer weder aus ökologischer, noch aus ökonomischer Sicht zukunftstauglich. Allein die kleine Danklstraße 11 mit ihren 12 Wohnungen hat



19 Kaminzüge, die alle gewartet und baulich unterhalten werden müssen.

In beiden Häusern haben bereits Informations- und Gesprächsrunden zu den geplanten Maßnahmen stattgefunden. Mehrheitlicher Tenor ist: Die Maßnahmen werden durchaus positiv bewertet, denn einer durch die Modernisierung notwendigen moderaten Erhöhung der Nutzungsgebühr stehen auf Seiten der Betriebskosten wieder zu einem Teil Einsparungen gegenüber.

Auch gibt es noch einen kleinen Nebeneffekt der Ausstattung mit einer Zentralheizung in dieser Form: Eine Anlage zur Kraft-Wärme-Kopplung kann auch Strom erzeugen. Unser Ziel ist, allen interessierten HausbewohnerInnen einen Strompreis anzubieten, der deutlich unter dem Marktniveau liegt. Das ist ein realistisches Ziel.

Denn allein für die Kosten der jährlichen Grundgebühr für Gas- und Stromzähler, die wir durch unsere Maßnahmen überflüssig machen wollen, kann eine Wohnung mit drei Zimmern einen Monat lang beheizt sowie mit Warmwasser und Strom versorgt werden. Hier steckt Musik drin! Langfristig wollen wir diese Möglichkeit unseren Mitgliedern nicht vorenthalten

Doch dies ist eine eigene Geschichte und soll ein andermal erzählt werden.....

Peter Schmidt

### Foto-Dokumentation auf aktuellem Stand

Michael Wippermann und Kirsten Ärmlich kamen extra aus dem Ruhrpott angereist, um die schönsten Blicke auf die WOGENO-Häuser und die besten Schnappschüsse von den BewohnerInnen einzufangen. Es war traumhaftes Wetter und es wurden tolle Fotos. Die Fotos auf dieser Seite und der Titelseite verdanken wir den beiden. Herzlichen Dank!!!

### WOGENO-Anteile und Hartz IV

## Warnung und Entwarnung

»Eine Politik, die die kleinen Leute enteignet, ist nicht sozialdemokratisch sondern unanständig«, kommentierte Heribert Prantl unlängst Hartz IV in der Süddeutschen Zeitung.

Wie steht es um WOGENO-Anteile, wenn man auf Arbeitslosengeld II angewiesen sein sollte?

#### Entwarnung 1:

Pflichtanteile bei der WOGENO ( 3 x 500 Euro) unterliegen nicht dem verwertbaren Vermögen.

#### Entwarnung 2:

Wohnende Mitglieder, die Pflichtanteile und ggf. weitere wohnungsbezogene Anteile gezeichnet haben, müssen ebenfalls keine Anrechnung befürchten, da diese Anteile unmittelbar an die Nutzung der Wohnung gebunden sind.

#### Warnung:

Allgemeine freiwillige Anteile nichtwohnender Mitglieder gelten – wie andere Kapitalanlagen – als Vermögen. Hierfür gelten daher die Obergrenzen aus dem Gesetz. Oberhalb dieser Grenzen muss dieses »Vermögen« verwertet werden.

Christian Stupka



## Richtfest in der August-Kühn-Strasse

Am 23. November war es nun so weit: Das neue Passivhaus hat seine »Mütze« bekommen – der erste große Meilenstein in der Fertigstellung – und das Richtfest konnte gefeiert werden.

Der Zimmermann (in Handwerkstracht) verlas den Richtspruch und konsumierte dem Ritual gemäß dabei einige Gläser Wein. Nach dem Motto »Scherben bringen Glück« warf er das Glas zu guter Letzt vom Gerüst, wo es zu unseren Füßen zerschellte. Das war das Startsignal für die anschließende Feier.

Handwerker, künftige BewohnerInnen, PlanerInnen und Nachbarn vergnügten sich bei Leberkäs, Kartoffelsalat, Kuchen und anderen Leckereien.

### Wermutstropfen: Arbeitsbedingungen im Baugewerbe

Aber: Die Baubranche ist ein hartes Pflaster. Im Preiskampf arbeiten manche Firmen mit. Kontingentarbeitern, die z.B. aus der Slowakei kommen. Sie sind hier in Containern untergebracht, können oft über Monate ihre Familien nicht sehen und bauen unser ökologisches und soziales Wohnprojekt – ein krasser Widerspruch. Aber wir haben kaum eine Wahl, denn wir müssen enge Kostengrenzen einhalten, um den Bau finanzieren zu können.



Planungsreferat interessiert

### Unterstützung bei der Fassadengestaltung

Kreativität ist immer gefragt und auch dieses WOGENO-Projekt profitiert wieder von den guten Ideen und Kontakten unserer Mitglieder. Diesmal war es der Kontakt zu einem Ausbilder der Münchner Fachschule für Gestaltung. Seine Klasse hat rd. 20 Konzepte für den Fassadenanstrich des neuen WOGENO-Hauses entworfen. Künftige BewohnerInnen, Vorstand und Aufsichtsrat haben sich nach langem Überlegen und Abwägen für einen Entwurf entschieden. Dieser wird jetzt weiter bearbeitet und dann von den ausgebildeten MalergesellInnen auf den Putz aufgebracht. Die Firma Caparol stiftet die Farben. Jetzt hoffen wir nur noch, auf einen möglichst späten Wintereinbruch, um Putz und Farben ohne Probleme aufbringen zu können.



PlanerInnen entspannt

Heike Skok/Christian Stupka

Auf der nächsten Seite gibt es weitere Fotos vom Richtfest und dem Planungsprozess mit den künftigen BewohnerInnen.



## Erst die Arbeit ...

Weil bekanntlich vor dem Vergnügen immer erst die Arbeit kommt, mussten die künftigen BewohnerInnen der August-Kühn-Straße erst mal richtig ran. In vielen Planungstreffen gestalteten sie gemeinsam mit den ArchitektInnen des Hauses ihre künftigen Wohnbedingungen. Das war oft ziemlich anstrengend. Aber Gerüchten zufolge soll es durchaus auch Spaß gemacht haben.



## ... dann das Vergnügen

Seine erste Bewährungsprobe bestand der künftige Gemeinschaftsraum bzw. das Gästeappartement in der August-Kühn-Straße während des Richtfestes. Obwohl sich Einrichtung, Beleuchtung und Heizung noch auf sehr spartanischem Niveau präsentierten, bewies sich doch bereits, dass sich dort mit vielen Leuten trefflich feiern lässt.



Künftige BewohnerInnen und die Arbeiter, die unser Haus bauen, proben im Gemeinschaftsraum für künftige Feten.



Das reiche kulinarische Angebot der Feier fand bei kleinen und bei großen Gästen regen Zuspruch



## Zwei alte Damen ziehen aus der alten Dame Agnes aus

Die beiden alten Damen der Agnesstraße, Frau Böshenz und Frau Popp, mussten diesen Sommer unser Haus verlassen und in Pflegeheime umziehen.

### Wir vermissen unsere Frau Popp ...

Bei Frau Popp hatten sich in den letzten Monaten die Krankenhausaufenthalte gehäuft. Mit bewundernswerter Zähigkeit ist sie immer wieder zurückgekommen und hat versucht, weiter eigenständig in ihrer Wohnung zu leben. Trotz der Hilfsbereitschaft der Bewohnerschaft haben die Alltagsprobleme zugenommen. Große Aufregung gab es bei einem nächtlichen Feuerwehreinsatz zum Öffnen der Wohnung, in der Frau Popp bereits seit einigen Stunden hilflos am Boden lag. Es folgte die Betreuung durch einen ambulanten Pflegedienst und eine weite Streuung der Wohnungsschlüssel über die Bewohnerschaft; letztlich war es aber dann nicht mehr möglich, dass Frau Popp alleine in ihrer Wohnung bleibt. Seit August lebt Frau Popp nun in einem Altenheim in Schwabing.

### ... und unsere Frau Böshenz

Frau Böshenz war als Hausmeisterin die Seele unser Hauses. Auch mit über 80 Jahren war sie noch voll im



Foto: Michael Wippermann + Kirsten Ärmlich

Einsatz für ihre Agnesstraße 66, in der sie den größten Teil ihres Lebens verbracht hat.

Sie hat sich immer für das Haus eingesetzt und vor allem im Kampf gegen die Immobilienspekulanten viel Mut gezeigt. Nicht zuletzt ihrer Beharrlichkeit ist es zu verdanken, dass die Stadt Ihr Vorkaufsrecht ausgeübt hat und sich so die Möglichkeit zum Erwerb durch die Wogeno eröffnet hat. Variantenreich und äußerst effektiv war ihr Einsatz, der es dem damaligen Besitzer unmöglich gemacht hat, vollendete Tatsachen bei seinen Spekulations- und Vertreibungsaktivitäten zu schaffen. Genauso unvergessen sind ihre miternächtlichen Feiern zum Jahreswechsel.

Nach einem Schlaganfall war eine Rückkehr in die alte Wohnung leider nicht mehr möglich. Sie lebt jetzt in einem Pflegeheim im Lehel.

Es fällt uns immer noch schwer, uns an eine Agnesstraße ohne den gewohnten Treppenhaustratsch mit Frau Böshenz zu gewöhnen.

Bernhard Eller

## So tickt die WOGENO !

### Tagesseminar für (Neu)Mitglieder

Sie möchten beispielsweise wissen, wie

- Demokratie in der Genossenschaft funktioniert
- Mitglieder sich aktiv beteiligen können
- Neue Projekte auf den Weg gebracht werden
- WOGENO-Häuser finanziert werden
- Beteiligung der Bewohner/innen beim Bau und in der Bewirtschaftung realisiert werden

Dann sollten Sie unser Seminarangebot nutzen:

**Sonntag, 17.4.2005, 10 – 17 Uhr**

**Eine Welt Haus**

**Schwanthalerstraße 80, Rgb.**

Senden Sie uns eine e-mail an [info@wogeno.de](mailto:info@wogeno.de) oder rufen uns an unter 721 17 05 wenn Sie teilnehmen wollen. Wir schicken Ihnen dann Unterlagen zu.

## Umbauarbeiten in der Häberlstrasse



Zum ersten Mal in der Geschichte des Anwesens Häberlstraße 15 gab es am 17. Juli 2004 ein Hoffest.

Wo sonst Autos parken, konnten die Bewohner und einige Besucher aus dem Nachbarhaus an Biertischen unter Lampions feiern. Der »Spanier« im Hause wartete uns mit einer riesigen Paella auf. Die Pyromanen im Hause kümmerten sich trotz anfänglicher Gewitterschauer zuverlässig um das Grillgut.

Die Kinder beschäftigten sich ausgiebig mit Kunstwerken auf Stein. Sie trugen mit ihren Pflasterkreiden zur Verschönerung des Hofes bei. Ein äußerst begabte aber bis dahin noch unentdeckte Sängerin aus dem Rückgebäude überraschte alle mit traditionellen Liedern aus ihrer südamerikanischen Heimat.

Wir träumen nun davon, nach dem Ende aller Bautätigkeiten nächsten Sommer im begrünten Hof feiern zu können. Dazu laden wir dann auch gerne alle Wogeno-Mitglieder ein.

Dank der umfangreichen Bauarbeiten wurde endlich die Quelle unserer verdoppelten Verbrauchskosten für Frischwasser und Abwasser entdeckt. Dieser alte Wasserrohrbruch gibt nun der Hausgemeinschaft Argumente gegen die hohe Betriebskostenabrechnung des Vorbesitzers in die Hand.

Derzeit kämpfen wir uns tapfer durch Staub, Lärm und Schutt zu unseren Wohnungen hoch. Wir jonglieren unsere Fahrräder zwischen Massen von wild parkenden Handwerkerautos hindurch und planen dafür ausreichend Zeitreserven ein, um trotzdem pünktlich zur Arbeit oder sonst wohin zu kommen. Dafür heizt in-zwischen die neue Zentralheizung die bereits angeschlossenen Wohnungen auf sagenhafte 17 Grad Celsius hoch.

Alles wird gut!

Anne Diepen und Eva Klaffenböck



Weitere Fotos von unserem Hoffest in der Häberlstr. 15 Ende Juli 2004 gibt's unter [www.atelier-luk.de/hoffest.html](http://www.atelier-luk.de/hoffest.html) zu sehen.

Alle Mitglieder mit e-mail-adresse:  
Bitte immer die aktuelle Adresse an  
[info@wogeno.de](mailto:info@wogeno.de) melden.  
Das erleichtert die  
Informationsübermittlung



# »Herbst-Ramadama« in der Caroline-Herschel-Straße



Einsatzbesprechung



Bis in die kleinsten Ritzen...  
dem Schmutz  
auf der Spur



Leimringe  
schützen  
die Obstbäume



... und das  
kommt in den  
Sperrmüll!!!



Der Fuhrpark wird inspiziert,  
anschließend Grundreinigung  
der Schuppen



Groß und Klein  
helfen mit,  
die Brutkästen  
für das nächste  
Frühjahr fit zu  
machen

## WOGENO doch nicht in Schwabing am Ackermannbogen

Kaum zu glauben, aber wir haben die Pläne für ein WOGENO-Projekt in Schwabing am Ackermannbogen doch wirklich ein zweites mal zurück gezogen. Die Stadt hatte im letzten Winter Flächen im Nord-Westen des Geländes ausgeschrieben, und die WOGENO hatte im März den Stadtrats-Zuschlag für ein Grundstück für ca. 14 Wohnungen bekommen. Nach anfänglicher Begeisterung über die neue Chance, zusammen mit diversen Baugruppen eine neue Nachbarschaft zu bauen, in der soziales und ökologisches Engagement groß geschrieben wird, erwies sich das Ganze als weitaus schwieriger als erwartet.

Es sollte wieder ein Passivhaus werden, für dessen Bau noch günstige Kredite zu haben sind. Nach eingehender Prüfung mussten wir allerdings feststellen, dass die zusätzliche Auflage zum Bau einer Kinderkrippe im EG und 1. OG, in Verbindung mit guten Wohnungsgrundrissen in den Obergeschossen planerisch nicht leicht zu lösen war. Auch die Abstimmung mit unseren Nachbarn, die sich (und damit auch uns) unter enormen Zeitdruck setzten, ließen sich komplizierter an als erwartet.

Der hohe zu erwartende Aufwand stand letztlich in

einem zu ungünstigen Verhältnis zu den max. 14 Wohnungen, die dort entstehen könnten, und das in einer Zeit, in der es mit dem Neubau an der August-Kühn-Str. gerade erst los ging.

Ausschlaggebend für den Rückzug war aber sicherlich das unerwartete und erstaunlich geringe Interesse der Mitgliedschaft an dem Projekt.

Unter dem Eindruck der Wohnungsausschreibungen und des Bewerbungsrücklaufs im Herbst diesen Jahres muss man den Schluss ziehen, dass es die WOGENO Mitglieder doch eher in den Altbau, als in den Neubau zieht? Anbieten wollen wir solche Möglichkeiten dennoch, denn zweifelsohne lässt sich auch in einem Neubau sehr schön und gut wohnen, wie uns die Mitglieder in der Johann-Fichte und der Caroline-Herschel-Str. bestätigen.

Kaum gesagt, da flattert uns schon sich eine neue Option auf den Tisch: Das Gelände der Luitpold Kaserne, zwischen Heß- und Infanteriestr. in Schwabing soll ab 2007 bebaut werden. Wie wär's damit?

Heike Skok

### Rasante Entwicklung des WOGENO-Eigenkapitals

Binnen 11 Monaten flossen der WOGENO 1,23 Mio EURO (+ 23 Prozent) neuer Anteile aus der Mitgliedschaft zu.

Der Mitgliederboom dieses Jahres ließ die Pflichtanteile um 110.000 Euro anwachsen. Der Zuwachs an Wohnungen führte zu einer Erhöhung diesbezüglicher Pflichtanteile um 416.000 EURO. Alle Erwartungen aber übertrafen die neu gezeichneten freiwilligen Anteile: sie wuchsen um 557.000 Euro oder 48 % gegenüber dem 31.12.2004.

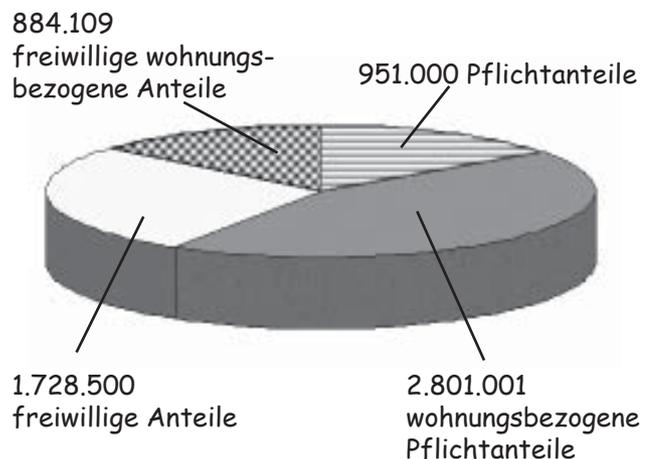
Der Abfluss von Eigenkapital aus der WOGENO ist nach wie vor gering. So sind zum 31.12. 2004 lediglich Anteile in Höhe von 91.000 Euro gekündigt, das sind 1,4 Prozent aller Anteile oder 7,3 Prozent in Bezug auf die neue gezeichneten Anteile.

Aufgrund dieser positiven Entwicklung konnten wir nicht nur den Erwerb der Häberlstraße 15 sichern, sondern neben der Bestreitung der Baukosten auf der Theresienhöhe bereits wieder eine ansehnliche Liquiditätsreserve bilden.

Die Eigenkapitalquote am Anlagevermögen liegt gegenwärtig bei 42 Prozent und damit über unserer Planung.

Positiv sind auch die Aussichten für alle Mitglieder mit freiwilligen Anteilen: sie können aufgrund der Geschäftsentwicklung wieder mit einer Ausschüttung von 4 Prozent rechnen, insgesamt etwa 60.000 Euro!

#### Wogeno-Anteile November 2004 6.364.610 Euro



# Die WOGENO Generalversammlung

Mit der alten Messe-Feuerwache auf der Theresienhöhe hatten wir in diesem Jahr einen schönen neuen Ort für die Generalversammlung gefunden: groß, luftig, mit eigener Bar und ganz in der Nähe der Baustelle unseres Passiv-Hauses in der August-Kühn-Straße.



Nachdem im letzten Jahr u.a. grundsätzliche Beschlüsse über die Preisgestaltung der WOGENO Wohnungen zur Diskussion standen, konnten wir in diesem Jahr der allgemeinen Entwicklung der Genossenschaft mehr Zeit für Diskussion widmen.



Anne Diepen

Besonders erfreulich war das Resümee über die Einwerbung weiterer Genossenschaftsanteile zur Finanzierung des Kaufs der Häberlstraße 15. Anne Diepen, eine der beiden Haussprecherinnen, berichtete über die Anbahnung und die Umsetzung des erfolgreichen Bestrebens der Hausbewohner/innen und des WOGENO-Vorstands, das Haus Häberlstraße aus städtischem Besitz (durch ausgeübtes Vorkaufsrecht im Gebiet der Erhaltungssatzung) unter das Dach der WOGENO zu bringen.

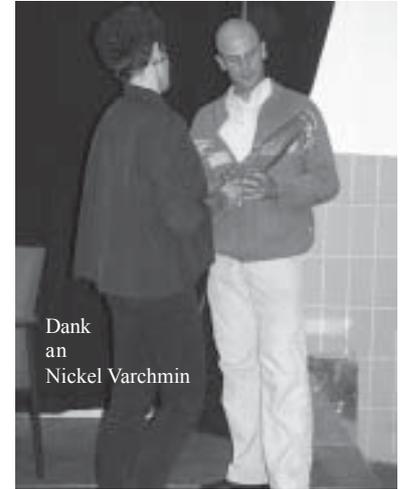
Um den Informationsaustausch zu verbessern wurde angeregt, die Protokolle des Vernetzungstreffens der WOGENO-Häuser auf der Homepage (im Mitgliederbereich) zu veröffentlichen. Zudem wird künftig mit der Einladung zur Generalversammlung auch über das Ergebnis der CoHaus München GmbH informiert.

Auch in diesem Jahr gab es Wahlen für die verschiedenen WOGENO Gremien:

Johannes Denninger wurde als Mitglied im Wohnungsvergabeausschuss bestätigt.

Christian Stupka wurde erneut in den Vorstand gewählt, ebenso Karin Just als Mitglied des Aufsichtsrats.

Neu in den Aufsichtsrat wurde Michael Stöhr gewählt. (siehe auch Seite 13 dieses Rundbriefes). Michael wohnt in der Caroline-Herschel-Straße. Er löst Nickel Varchmin ab, der nicht wieder kandidierte. An dieser Stelle nochmals einen herzlichen Dank an Nickel für sein Engagement!!!



Dank an Nickel Varchmin

Nicht zuletzt wurde die »Nachwuchsförderung« als Anliegen der Mitgliedschaft deutlich. Deshalb auf diesem Weg nochmals die herzliche Einladung an alle interessierten Mitglieder die bestehenden Angebote wahrzunehmen, um in die Arbeit hineinzuschnuppern und »sich mit der Idee einer Amtsübernahme anzufreunden«. Dazu zählen die

- alljährlich stattfindende Wochenendklausur und ggf. weitere Seminare (siehe unser Seminarangebot auf Seite 5)
- öffentliche Aufsichtsratssitzungen (Termine finden sich im Internet und im WOGENO-Rundbrief)

Die Generalversammlung 2005 soll im neuen Bürgerzentrum in der Messestadt Riem tagen. Ab April findet dort die Bundesgartenschau statt. Praktisch wie wir nun mal sind, werden wir sehen, ob sich ein Besuch auf der BUGA und die Generalversammlung irgendwie verbinden lassen.

Heike Skok



Gabi und Ute, unsere Wahlkommission

Alle Mitglieder mit e-mail-adresse: Bitte immer die aktuelle Adresse an [info@wogeno.de](mailto:info@wogeno.de) melden. Das erleichtert die Informationsübermittlung

## »Tour de Baden-Württemberg«

Studienreise 2004 nach Karlsruhe, Stuttgart und Tübingen



Mit Siebenmeilen Stiefeln eilten wir bei unserer diesjährigen WOGENO-Studienreise durch Baden-Württemberg und besuchten Wohnprojekte in Karlsruhe, Stuttgart und Tübingen. Die Umnutzung von ehemaligen Militärflächen ist seit ca. 15 Jahren einer der Schwerpunkte der Stadterneuerung in Baden-Württemberg (61 Projekte seit Anfang der 80er Jahre). Fünf besonders interessante Projekte haben wir besichtigt und dabei natürlich auch spannende gemeinschaftsorientierte Wohnprojekten besucht und zahlreiche informative Gespräche geführt.



Erste Station Karlsruhe: In der *MieterInneninitiative MiKa* ([www.mika-eg.de](http://www.mika-eg.de)), einer eigentumsorientierten Genossenschaft, leben 150 Erwachsene und ca. 80 Kinder (Familien, Wohngemeinschaften, Studierende, MigrantInnen und Menschen mit Behinderung). Die vier Mannschaftsgebäude der ehem. amerikanischen »Smiley-Barracks« wurden kostengünstig und ressourcenschonend zu qualitativ vollen Wohnungen umgebaut – nicht leicht bei der Gebäudestruktur. Die BewohnerIn-

nen legen Kleingärten an und betreiben einen Streichelzoo. Die genossenschaftliche Willensbildung erfolgt in den Hausaufgangs-Gruppen. Anfang 2002 hat MiKa ein weiteres Gebäude erworben und zu einem Kultur- und Gemeinschaftshaus umgebaut. Die Trägerschaft hat der gemeinnützige Verein Mikado e.V. übernommen.

Nächste Station Stuttgart: Im Stadtplanungsamt wurden uns am Stadtmodell die aktuellen Entwicklungspläne und die Stuttgarter wohnungspolitische Diskussion erläutert.



Danach fuhren wir in den Scharnhäuser Park, einer ehem. Militärfläche (ca. 140 ha) im Südosten Stuttgarts. Dort entsteht ein neuer Stadtteil für etwa 10.000 EinwohnerInnen und 2.500 Arbeitsplätze (Schwerpunkte Familien-, Kinderfreundlichkeit und Ökologie). Gebaut wird im wesentlichen durch Investoren. Käufer sind insbesondere Familien mit Kindern, d.h. es bildet sich eine relativ homogene Bevölkerungsstruktur heraus. Die baulichen Besonderheiten, die Landschaftstreppe und das multifunktionale Stadthaus stießen in der Gruppe auf unterschiedliche Resonanz. Über die schrägen Wände und die schief in den Türangeln hängenden Türen im Stadthaus wurde heftig diskutiert. Den einen vermittelte das Innere des Gebäudes Schwindel und Unsicher-

heit, die anderen sahen das Kafkaeske und Schräge in den Verwaltungen entlarvend dargestellt.

Am Nachmittag besuchten wir das Projekt Wabe im Burgholzhof. Auch hier handelt es sich um ein Kasernengelände. Da es nach wie vor auch von Angehörigen der US-Armee genutzt wird herrschen hier hohe Sicherheitsvorkehrungen, die das nachbarschaftliche Zusammenleben stören. Das Projekt Wabe umfasst 12 genossenschaftliche Miet- und 3 Eigentumswohnungen. Es wird von der pro Wohngenossenschaft eG Stuttgart unterstützt und betreut ([www.pro-wohngenossenschaft.de](http://www.pro-wohngenossenschaft.de)). Die NutzerInnen waren eng in die Projektplanung eingebunden. Es gibt einen Gemeinschaftsraum, ein Spielzimmer und eine Werkstatt. Nebenan entsteht z.Zt. ein weiteres Projekt, nach dem gleichen Konzept, für 20 Miet- und 5 Eigentumswohnungen.



Letzte Station Tübingen – die Südstadt und das französische Viertel: Auf einer etwa 60 ha großen Militärbache entsteht hier seit dem Abzug der französischen Truppen ein gemischtes Stadtquartier für 6.000 Menschen und 2.500 Arbeitsplätze. Altbauten sollen umgenutzt und erhalten bleiben. Gebaut wird in Baugemeinschaften, die eine hohe Nutzungs- und Gestaltungsvielfalt bei Wohnen, Versorgung, Kultur und Gewerbe gewährleisten sollen. Beim Gang durch das neue Quartier konnte man feststellen, dass durch die kleinteilige Parzellierung tatsächlich eine abwechslungsreiche Bebauung erreicht wird. Natürlich besuchten wir auch einige Projekte. So zum Beispiel das Werkstatthaus, das nach dem Modell des HEI in München eine Werkstatt für Eigenarbeit eingerichtet hat, die von BewohnerInnen des Stadtteils gegen eine geringe Gebühr genutzt werden kann. Außerdem besichtigten wir ein Projekt für gemeinschaftliches Wohnen im Alter, sowie den ehemaligen Haferschuppen, ein Sanierungsobjekt in dem jetzt Wohnungen, Büros und Läden angesiedelt sind. Alles in Allem scheinen sich die BewohnerInnen im neuen Stadtteil wohl zu fühlen. Schwierig ist es jedoch, die geplante Nutzungsmischung, d.h. die Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss zu verwirklichen. Es gibt hier einigen Leer-



stand und häufig ist statt der geplanten Läden oder Werkstätten dort Büronutzung zu finden.

Abschließend besuchten wir noch das Wohnprojekt Schellingstraße 6. Das denkmalgeschützte Offiziersgebäude wurde 1980 von StudentInnen besetzt. Nach einer Zwischenträgerschaft durch das Studentenwerk wurde das Projekt nun, mit Unterstützung des Freiburger Miethäuser Syndikat, erworben. Zur Zeit leben dort etwa 100 Menschen im Alter von 1 Jahr bis 50 Jahren in 13 Wohngemeinschaften. Entscheidungen fällen Sie nach dem Konsensprinzip.

Erschöpft, gut informiert und trotzdem noch mit vielen Fragen eilten wir am Samstag Nachmittag zum Bahnhof und fuhren zurück nach München. Wir werden bestimmt in einigen Jahren manche Projekte noch einmal besuchen um zu sehen, wie sie sich entwickelt haben, und wie sich die unterschiedlichen Planungen und Konzeptionen im Alltagsleben bewährt haben.



Gaby Nagel

**P.S.: Die Reise 2005 (traditionell an Fronleichnam diesmal 26. bis 28. Mai) wird uns nach Dessau, Leipzig und Bitterfeld führen. Themenschwerpunkte sind über das gemeinschaftsorientierte Wohnen und Arbeiten der Umgang mit dem Stadtumbau in schrumpfenden Regionen u.a. die Umwandlung der ehemaligen Braunkohleabbaugebiete in Erholungsgebiete und die Neustrukturierung der Siedlungsgebiete, d.h. der Abriss von Wohnungen.**

**Nähere Infos demnächst auf unserer homepage unter [www.wogeno.de](http://www.wogeno.de)**

## Ein neues Mitglied: Mieter Helfen Mietern - Münchner Mieterverein e.V.

In der Mitgliedschaft der WOGENO finden sich bekanntlich auch sozial orientierte Organisationen. So haben wir vor Jahren gemeinsam mit dem Club Behinderter und ihrer Freunde e.V. (CBF) das Projekt Johann-Fichte-Straße 12 entwickelt. Seither »wohnt« Mitglied CBF mit seinem Büro in einem WOGENO-Haus. Ein weiteres Beispiel ist die ebenfalls bereits langjährige Kooperation mit BISS e.V., Verein zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit.

Nun hat sich eine neue Partnerschaft ergeben. Zielsetzung ist hierbei zunächst nicht, eine Wohnung oder ein Büro zu beziehen, sondern eher die Dokumentati-on einer Grundhaltung durch eine Beteiligung.

Das ist einzigartig! Ein Mieterverein beteiligt sich durch Zeichnung von Geschäftsanteilen bei einer Wohnungsgenossenschaft.

Rollenkonflikte, wie etwa die Vertretung eines Mieters gegen die WOGENO, wurden weder beim Vorstand des Mietervereins, noch bei der WOGENO gesehen. Ein vornehmes Ziel der WOGENO ist ja die Wahrung aller Mietrechte. Doch sollte sie dabei einmal etwas übersehen oder gar mutwillig ein Mieterrecht verletzen wollen, so kann der Mieterverein genau darüber wachen.

Was die WOGENO besonders freut: Ein Verein, der davon lebt, seine Mitglieder gegen Übergriffe von Vermietern zu schützen, beteiligt sich an einer Organisation, deren Satzungsziel die Wahrung von Nutzerinteressen ist.

Das ist Prävention in Reinkultur und verdient unsere Hochachtung.

Lieber Mieterverein, herzlich Willkommen bei der WOGENO.

## WOGENO-Hitparade Wanted:

Songs, die euer WOGENO-Feeling  
am besten zum Ausdruck bringen.

Einsenden auf einer CD  
bis 28. Februar 2005 in unser Büro  
(ggf. mit kurzem erläuternden Text)

Die stärksten Stücke präsentieren wir  
auf der Generalversammlung  
am 24. Juni 2005

## 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 BewerberInnen berücksichtigen, die einen Berechtigungsschein vom Wohnungsamt vorlegen. Die Bitte an alle Mitglieder: wenn ein Anspruch möglich ist - Schein „auf Vorrat“ besorgen (jährliches aktualisieren - gegen Gebühr - nicht vergessen). Er ist ein elementarer Baustein im Bewerbungsverfahren um eine WOGENO-Wohnung.

Antragstellung: im Wohnungsamt in der Franziskanerstraße 6-8 (S-Bahn Rosenheimer Platz).

**L**

Die nächsten Treffen  
des Leseclub in der  
Johann-Fichte-Straße 12

**e**

Mittwoch, 19. Januar 2005  
20.00 Uhr

**s**

Lektüre: Therapie  
David Lodge

**e**

Mittwoch, 16. Februar 2005

**c**

Lektüre: Schiffbruch mit Tiger  
Yann Martel

**i**

Mittwoch, ?? März 2005

**u**

Lektüre: Meddlesex  
Geoffrey Eugenides

(Dieser Termin steht noch nicht fest. Bei  
Interesse: HanneKamali@aol.com)

**b**

Wer mit uns lesen möchte,  
ist herzlich willkommen!

Neu im WOGENO-Aufsichtsrat:

## Michael Stöhr: unser Spezialist für erneuerbare Energien



*? Bist Du Bayer?*

**M. S.:** Mehr zufällig bin ich in München geboren, bin dann im Weinland Rheinland-Pfalz aufgewachsen, habe 6 Jahre in Frankreich gelebt und studiert und bin wieder in München gelandet.

*? Was machst Du beruflich?*

**M. S.:** Ich bin Physiker, spezialisiert auf erneuerbare Energien (Solar-, Biogasanlagen, Holzhackschnitzelheizungen, etc.), und berate vor allem Regionen (z.B. Landkreise) die vollständig auf erneuerbare Energien umstellen wollen. Oft kooperieren solche Regionen europaweit im Rahmen von EU-Projekten. Ich manage dann diese europäische Kooperation. Meinen Beruf habe ich gewählt, um aktiv am Erhalt unserer Welt mitzuarbeiten. Ich würde mich als Überzeugungstäter mit Weltverbesserungsdrang bezeichnen.

*? Wie und wann bist Du zur WOGENO gekommen?*

**M. S.:** über ‚Wohnen ohne Auto‘, 1996. Diese Münchner Initiative macht auf Projekte aufmerksam, die ‚weniger Auto‘ propagieren. Dort erfuhren wir über den Wohnungsneubau der WOGENO in Riem. Gleich der erste Infoabend war für meine Frau Mariella und mich sehr wichtig, da uns sofort die praktischen Vorteile gemeinschaftlichen Wohnens klar wurden. Die gegenseitige Kinderbetreuung z.B. funktioniert im Riem seit dem Einzugstag perfekt.

*? Womit wir gleich in Riem im WOGENO-Haus und Deinen Energie-Projekten dort wären?*

**M. S.:** Ja, ich habe die Solarstromanlage für unser Haus organisiert. Das Projekt funktioniert als eine eigene

Gesellschaft. Aber auch in unserer Wohnung leben wir sehr energiebewusst, z.B. heizen wir nicht mehr. Dies funktioniert dank einer Be- und Entlüftungsanlage, die wir uns geleistet haben, und die unsere Wohnung im Niedrigenergiehaus zur Passivwohnung macht. Man muss die Fenster nicht mehr öffnen und die Temperatur sinkt nie unter 17 – 20 Grad. Wir verbrauchen nur 10% der Wärmeenergie im Vergleich zu einem Durchschnittshaushalt. Diese 10% sind für die Warmwasserbereitung notwendig. Da die Messestadt Riem 2005 teils auf Erdwärme umstellen wird, werden auch diese 10% dann weitgehend erneuerbar gedeckt sein.

Auch ansonsten bin ich inzwischen ein begeisterter Riemer geworden.

*? Wie verbringst Du Deine Freizeit?*

**M. S.:** Wir (meine Frau und meine drei Kinder und ich) gehen gerne in die Berge und sind im Alpenverein. Außerdem tanzen wir Salsa, und ich lese gerne, am liebsten historische Romane.



*? Was ist Deine Zielsetzung im Aufsichtsrat?*

**M. S.:** Ich möchte meine ökologische Kompetenz einbringen und mit-helfen, die Ziele der WOGENO umzusetzen. Die WOGENO arbeitet als Netzwerk. Netzwerke sind meiner Ansicht nach die beste Art, zusammen ökologische und soziale Ziele zu erreichen.

*!Vielen Dank für das Interview!*

Zum Jahresbeginn möchten wir alle herzlich einladen zum traditionellen  
**WOGENO-Winterfest**  
 am 28. Januar 2005  
 ab 19.00 Uhr

in der Johann-Fichte-Str. 12

Wie immer freuen wir uns über eine Kostprobe vom Lieblingsessen und eine Kultureinlage

## Küchenbilder Eine Ausstellung in der Johann-Fichte-Straße 12

Diese und noch mehr Bilder sind im Rahmen einer Ausstellung im JoFi-Gemeinschaftsraum zu sehen. Wer will, kann diesen Gemeinschaftsraum für eigene Ausstellungen nutzen. Kontakt: Christiane Hauck, bck.hauck@t-online.de



Vanillekipferl-Backen bei Kamalis



Sökers Männerwirtschaft beim Sahneschlagen



Maria und Johannes Katze will nicht ins Bild



Radlwerkstatt in Zachris Küche

## Kino in der Metzstraße 31

Am ersten Sonntag im Monat wird unser Gemeinschaftsraum wieder zum Vorführsaal.

Folgende Filme sind geplant:

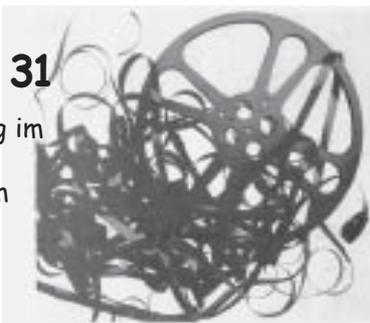
im Januar: Frühstück bei Tiffany

im Februar: Napoleon

im März: Viehjud Levi

Eintritt frei. Wir freuen uns auf Gäste.

Näheres bei: Ute (48088775) oder Christa (48088773)



## NeuMitgliederFragebögenAuswertung läuft auf vollen Touren

Nachdem Andreas Maurus vor 2 Jahren viel Zeit in die Neustrukturierung der Datenerfassung investiert hat, haben sich nun Neko German und Hanne Kamali dem inzwischen aufgelaufenen Berg der Fragebögen angenommen. Auch wenn die Arbeit etwas eintönig sein mag – auf alle Fälle erfahren die Beiden aus erster Hand wer unsere neuen Mitglieder sind, was sie bewegt und wie sie vielleicht mal wohnen wollen. Auf dem Winterfest können wir sicher die aktuellsten Ergebnisse präsentieren.

**Vielen Dank an Neko und Hanne**

**Unkostenbeiträge für die Gästeappartments  
in den WOGENO Häusern**

**1. Metzstr. 31**

Für WOGENO-Mitglieder: 13 Euro  
 Für externe Gäste: 18 Euro  
 pro Person mehr 5 Euro  
 Reinigung 25 Euro  
 Bettwäsche 5 Euro

Ausstattung:  
 Doppelbett, Küchenbenutzung, barrierefreies Bad  
 Reservierung über:  
 Beth Gahbler: 089-48 08 87 81  
 und Ute Balleisen: 089-48 08 87 75  
 HausbewohnerInnen haben Vorrang.

**2. Johann-Fichte-Str. 12**

Für WOGENO-Mitglieder: 22 Euro (1 Person)  
 30 Euro (2 oder 3 Personen)  
 Für externe Gäste: 32 Euro (1 Person)  
 45 Euro (2 oder 3 Personen)

Bettwäsche, Handtücher: 4 Euro pro Person  
 Endreinigung: 1 Nacht 10 Euro, 2 - 6 Nächte 15 Euro,  
 ab 7 Nächten 20 Euro  
 Ausstattung: Doppelbett, Küchenzeile, Bad, Dachterrasse  
 Reservierung über: Hanne Kamali: 089-3 11 84 98

Hausbewohner haben bis 4 Wochen vor Buchungsbeginn Vorbucherrech

**3. Caroline-Herschel-Str. 25 – 27**

Für WOGENO-Mitglieder: 18 Euro ( 1 Person)  
 22 Euro ( 2 Personen)  
 Schlüsselpfand: 40 Euro

Für externe Gäste: 40 Euro (1 Person)  
 50 Euro (2 Personen)  
 Endreinigung + Bettwäsche: 10 Euro  
 zur Oktoberfestzeit: 50 Euro (1 Person)  
 85 Euro (2 Personen)

Ausstattung: Doppelbett, Küchenzeile, barrierefreies Bad,  
 Reservierung über Elfriede Lorenz 089 – 75 75 78

**Unkostenbeitrag für die Gemeinschaftsräume in den WOGENO-Häusern**

**1. Metzstr. 31**

für WOGENO-Mitglieder:	vormittags 10 Euro	nachmittags 16 Euro	abends 32 Euro
für externe Gäste:	vormittags 16 Euro	nachmittags 26 Euro	abends 45 Euro

**2. Caroline-Herschel-Str. 25 – 27**

Verhandlungssache

**Ferienhausangebote**

**LIGURIEN:** Montalto (im Hinterland zwischen San Remo und Imperia) 15 Autominuten vom Meer entfernt, idealer Ausgangspunkt für Wanderungen. Renoviertes Haus, absolut ruhig, 3 Schlafzimmer, 2 Bäder, 1 großer Wohnraum mit Küche und Terrasse. Preis: Verhandlungssache  
 Kontakt Christian Stupka Tel: 089 – 76 32 29

**UMBRIEN/TOSKANA:** Ursprüngliches und ordentlich renoviertes ehem. Bauernhaus für bis zu 8 Personen nördlich des Trasimeno See zu vermieten. 2 Wohnräume mit Kaminen, 2 Bäder, schöne Terrassen, herrliche Pergola. Wochenpreise: Juli und August 590 Euro bis zu 5 Personen, jede weitere Person zzgl. 70 Euro, Mai/Juni/September 490 Euro bis zu fünf Personen, jede weitere Person zzgl. 60 Euro. Restliche Zeit 390 Euro bis zu 5 Personen, jede weitere Person zzgl. 50 Euro  
 Kontakt: Dietmar Volbracht Tel.: 0039-045 594 627 e-mail: [vivereitalia@hotmail.com](mailto:vivereitalia@hotmail.com)

**TOSKANA:** Wir haben langfristig ein altes Bauernhaus bei Castagneto Carducci (ca. 50 km südl. Livorno, 6 km vom Meer) gemietet, das wir natürlich nicht ständig selbst bewohnen und daher gerne auch an WOGENO-Mitglieder weitergeben würden. Entweder gegen Mietzahlung oder noch besser gegen fachkundige Mithilfe bei Renovierungsarbeiten.  
 Näheres ist zu erfahren bei Henning Ludwig, Telefon: 33 37 84

**LUZERN:** Ein komplettes Haus bei Luzern auf Rigi Romiti in 1200 m Höhe bietet die WOGENO-Luzern an. Mit seinen 9 Zweibett-Zimmern und 6 Matratzen-Schlafplätzen eignet es sich bestens für Mehrfamilienreisen und Gruppenbelegung. Das Haus wird nur komplett vermietet.  
 Konditionen und Buchung: WOGENO Luzern, Tel.: 0041-41-2101646