



UNSER ZUHAUSE

MITGLIEDERZEITSCHRIFT 04/2020



NEUE LÜBECKER
NORDDEUTSCHE BAUGENOSSENSCHAFT EG

Editorial

LIEBE MITGLIEDER,

dieses Jahr war ein besonderes Jahr. Wir bedauern sehr, dass sämtliche Veranstaltungen aufgrund der Corona-Pandemie ausfallen mussten.

Nachdem wir schon die Vertreterversammlung im Juni im schriftlichen Verfahren durchgeführt hatten, haben wir uns gerade jetzt im Herbst auf fröhliche Mitgliederfeste für unsere Mitglieder sowie informative Kaffeerunden und regionale Vertretertreffen mit unseren Mitgliedervertretern gefreut.

Nun machte uns auch hier der Verlauf der Pandemie einen Strich durch die Rechnung. Nur das regionale Vertretertreffen in Ahrensburg konnten wir noch am 22. Oktober 2020 unter Einhaltung der Regeln durchführen. Danach mussten wir vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklung und verschärfter Hygiene- und Schutzmaßnahmen auf die übrigen regionalen Vertretertreffen verzichten.

Auch das Seminar für unsere Mitglieder und Mitgliedervertreter am 21. November zum Thema "Rechte und Pflichten von Mitgliedern in der Vertreterversammlung" fand mit Rücksicht auf die Gesundheit aller Beteiligten nicht statt. Wir schauen voller Hoffnung und Vorfreude auf das Jahr 2021 mit vielen Veranstaltungen für unsere Mitglieder.

Nichtsdestotrotz bleibt die NEUE LÜBECKER weiterhin für Sie, wie gewohnt, erreichbar über Telefon, E-Mail, Live-Chat oder unser MitgliederService-Portal.

Wir wünschen Ihnen besinnliche Feiertage im Kreise Ihrer Familie sowie einen schwungvollen Start in das neue Jahr! Blicken Sie, wie auch wir, mit Neugier auf das Kommende - ins Jahr 2021.

Bleiben Sie fröhlich und gesund!

Ihre NEUE LÜBECKER

INHALTSVERZEICHNIS



Seite 04 - 10

NEUES BEI DER NL

Zusammenhalt und Lösungsorientierung

Interview mit Benjamin Volk

Digitaler Gebäudewilling

Elektromobilität bei der NL

Zuwachs in Geesthacht

Interview mit Carsten Stolz,

Abteilungsleiter Rechnungswesen

Spatenstich am Baggersand

Baustart in Norderstedt

Hinweis zum Baumbeschnitt



Seite 11

EXPERTENWISSEN

CO₂- Steuer



Seite 12 - 13

BAUSTELLENTICKER

Modernisierung in Elmshorn

Modernisierung Neustadt

Modernisierung Schlutuper Straße in Lübeck

Modernisierung Waidmannstraße in Hamburg

Wentorf Reinbeker Weg

Seite 14 - 15

AUS- UND EINBLICKE

Rezept für vegane Lebkuchen

Bastelidee Silvesterknaller

IMPRESSUM

NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG · Falkenstraße 9, 23564 Lübeck

Telefon: 0451 1405-0 · info@neueluebecker.de · www.neueluebecker.de

Texte Nadine Hofmann, Petra Schmidtke, Jannik Alster, Silke Wolff

Fotos NEUE LÜBECKER Baugenossenschaft eG, ppp architekten + stadtplaner gmbh, falcon crest, Blog - neue Etage, Rebecca Jesse

Gestaltung und Druck www.ruegen-druck.de



ClimatePartner.com/12102-2012-1002



ZUSAMMENHALT UND LÖSUNGSORIENTIERUNG WIRD BEI UNS GROSSGESCHRIEBEN

In Zeiten der Verunsicherung und der Ungewissheit besonders im Frühjahr, aber auch nun wieder zum Ende des Jahres, musste auch unsere Genossenschaft zu Alternativen in verschiedensten Bereichen greifen.

Besonders im Kontakt mit Mietern ist vieles anders als sonst. Kundenbetreuerin Marion Freyher berichtet von vielen Ausnahmesituationen, die sie gleichzeitig aber auch sehr positiv wahrgenommen hat. „Gespräche werden dann eben mal durchs Fenster und mit Abstand geführt – natürlich unter Berücksichtigung des Datenschutzes. Wir sind dennoch immer für unsere Mitglieder da.“ Besonders schätzt sie den Umgang der Mieter mit den Situationen und deren Menschlichkeit. „Es hat mich überrascht, dass wirklich alle mithelfen und Verständnis zeigen. Jeder unterstützt und ist auch dazu bereit, uns entgegen zu kommen. Daran zeigt sich die Stärke unserer Gemeinschaft.“ In Zeiten der Verunsicherung freut es uns umso mehr, dass unser genossenschaftlicher Ursprung Krisenzeiten überwinden kann.

Anfallende Probleme wurden gemeinschaftlich gelöst. „Während des Lockdowns gestalteten sich die Umzüge durch die sehr eingeschränkte Helferzahl als sehr belastend. Das war für viele Mieter eine schwierige Situation. Die NL hat unter anderem leere Kellerräume zur vorzeitigen Lagerung bereitgestellt.“

Trotz der vielen Umstände hat sich das Arbeitsaufkommen für die Kundenbetreuer jedoch nicht verändert. Lediglich eine Sache empfindet Frau Freyher als wirklich störend, die vermutlich jedem mit Brille bekannt ist: „Die Last eines jeden Brillenträgers: Das Beschlagen der Gläser.“ Aber auch dafür wurde rasch zu einer Lösung gegriffen. „Zum Glück gibt es Anti-Beschlagtücher.“



ZUSAMMENHALT

Eva-Maria Turowski ist Mitgliedervertreterin für den Bereich Lübeck-Brandenbaum/Marli. Sie erlebt die Zeit auf unterschiedliche Art und Weise. „Die Mieter sind sehr verhalten. Man sieht sie seltener und der Kontakt ist weniger geworden. Wenn man auch nicht jeden namentlich kennt, vermisst man einander, weil man sich sonst des Öfteren begegnet ist.“ Unterstützung ist für Frau Turowski jedoch keine Besonderheit des Jahres 2020, denn: Sie ist aktiv in einem gemeinnützigen Verein innerhalb Lübecks und hilft unter anderem im Haushalt oder tätigt Einkäufe.

„Ich habe beispielsweise für meine Nachbarn eingekauft. Das tue ich natürlich auch weiterhin.“ Unter Einhaltung der Hygienemaßnahmen kaufen weiterhin viele aber auch selbst ein, berichtet die 67-Jährige. „Manche wollen einfach mal raus. Trotzdem ist immer jemand da, der sich kümmern kann.“ – Mit Menschen wie Eva-Maria Turowski ist die Unterstützung in der Nachbarschaft auf jeden Fall gesichert!

CHANCEN UND LÖSUNGEN

Für die tägliche Arbeit in der Falkenstraße konnten die coronabedingten Umstände auch als Chance und Anlass genutzt werden, Digitalisierungsprozesse weiter auszugestalten.

So ist die NEUE LÜBECKER noch digitaler geworden:

Bereits im Frühjahr mussten wir schnell lernen, mit der Situation umzugehen und zu digitalen Alternativen zu greifen. So wurde die Eingangspost nicht mehr physisch, sondern ausschließlich digital in die verschiedenen Abteilungen transportiert. Dabei wird die Post für die Abteilungen innerhalb der Zentrale in der Falkenstraße eingescannt und dem digitalen Posteingang des Empfängers zugestellt. Ein entsprechendes Projekt zur Fortführung des digitalen Postfachs befindet sich mittlerweile bei der NEUE LÜBECKER bereits in der Entwicklung und zeitnahen Umsetzung. Ziel ist es, die Arbeitsprozesse auch zukünftig vollständig zu digitalisieren.



VERSTÄRKUNG BEI DER NL

Seit September 2020 wird die Gruppe Planung der Abteilung Technik vom Praktikanten Benjamin Volk unterstützt. Herr Volk ist Architektur-Student und befindet sich derzeit im Praxissemester. Bevor er den Weg zum Traumberuf fand, machte Benjamin Volk allerdings einen Zwischenstopp im Bereich der Meteorologie:

„Es war einfach nicht das, was ich machen wollte.“

Als Lübecker fand er schnell den Weg zur Technischen Hochschule Lübeck. Er kann sich kein besseres Berufsfeld für sich vorstellen. „Architektur ist meine Leidenschaft. Und am liebsten in der Wohnungswirtschaft, wo ich dabei mitwirken kann, Menschen ein Zuhause zu geben und ihnen zu helfen.“ Seine Freizeit füllt er mit Ausflügen in die Welt:

„Ich bin sehr gerne draußen und in der Natur. Zudem bin ich bereits viel gereist.“

Vor allem der Süden Europas gefällt dem 24-Jährigen, aber auch die USA hat er schon besucht. Im Rahmen seines Praktikums erhält Benjamin Volk täglich neue Einblicke in die umfangreiche Welt der Bauplanung. Dabei lernt er die Tätigkeitsfelder der Architekten und Bauzeichner kennen, aber entwirft auch selbst, oder zeichnet Grundrisse.

„Meine Arbeit gefällt mir sehr gut. Ich fühle mich sehr wohl, da ein gutes Miteinander existiert und Probleme immer im Team gelöst werden.“

Bei allem verfolgt Herr Volk stets seine Ziele und beweist ganz klar: Es funktioniert alles, wenn man denn nur will. Manchmal ist jedoch Geduld gefragt: 30 Praktikumsanfragen hatte er bereits abgeschickt, bevor er seinen Praktikumsplatz bei der NEUE LÜBECKER fand.

„Viele Unternehmen trauen sich nicht, da sie noch keine Erfahrungen im Umgang mit körperlich-eingeschränkten Menschen haben. Aber auch ich muss mir immer ein Bild von meinem Arbeitsplatz machen können. Als Betroffener betrachtet man die Dinge nochmal aus einer anderen, individuellen Perspektive.“

Die NEUE LÜBECKER ist für Herrn Volk ein Unternehmen, in das er sich gut und schnell einbringen konnte. Die NL hat in ihrer Zentrale in der Falkenstraße einen Fahrstuhl, der für Herrn Volk bereits sehr hilfreich ist. Allerdings begegnen ihm auch hier die kleinen Hürden des Alltags: Die bauliche Gebäudebeschaffenheit ist oft ein Hindernis. Schmale Gänge und kleinere Räume erschweren die für Andere typischen „schnellen Wege“. Die Genossenschaft legt ein besonderes Augenmerk auf barrierearme Bauweise. Vor wenigen Wochen konnte sich Herr Volk in unserem Neubauprojekt in Scharbeutz über die barrierearme Ausführung einen Überblick verschaffen, indem er vor Ort die Umsetzung getestet hat.

„Ich glaube, Barrierefreiheit macht sehr viel aus. Auch Ältere können sich dafür entscheiden, wenn sie beispielsweise ihren Lebensabend dort verbringen möchten. Es ist ein Wohnen mit Zukunft.“

Mit der Corona-Pandemie ist für uns alle eine Herausforderung im täglichen Leben entstanden. Für Herrn Volk ist die Situation aber noch einmal mehr besonders, denn: Aufgrund seiner chronischen Vorerkrankung gehört er zur Risikogruppe.

„Jeder Kontakt kann für mich ein ernsthaftes Risiko sein.“

Auch für seine persönliche Assistenzperson, Torsten Gerstenberger, bedeutet dies besondere Vorsicht.

„Wir haben ein sehr gutes Verhältnis. Wir kennen uns seit 7 Jahren. Und 7 Jahre sind eine lange Zeit.“

Zwischen den beiden hat sich eine gute Vertrauensbasis entwickelt. Das ist entscheidend, in brisanten Zeiten wie dieser. In Zeiten des Abstandes ist für Benjamin Volk jedoch völlig klar, von einer Sache wird er nie Abstand nehmen können:

„Ich kann mir nichts anderes vorstellen, als mich architektonisch weiterzuentwickeln. Am liebsten in der Wohnungswirtschaft.“

Wir wünschen Herrn Volk für seine berufliche Zukunft alles Gute und freuen uns auf die nächsten Wochen mit ihm!



Ausflug nach Scharbeutz zu unserem Neubau. Benjamin Volk hat dort mal die Barrierefreiheit getestet.



MODERNISIEREN MIT WEITBLICK - NEUE LÜBECKER ERSTELLT DIGITALEN GEBÄUDEZWILLING

Die Wohnungsbaugenossenschaft führt im Zuge der energetischen Sanierung im Frühjahr 2021, am Wohngebäude im Koppeldamm 33-39 in Elmshorn, das Pilotprojekt „digitaler Gebäudezwilling“ durch. Das Projekt wird von HPM ProBau GmbH in Kooperation mit IFSB GmbH ausgeführt.

Am Mittwoch, den 25. November 2020 führten die beteiligten Firmen hierzu alle notwendigen Prozesse der vollständigen Gebäudedigitalisierung durch. Mit innovativen 3D Laserscanning und Photogrammetrie-Technologien unter Einsatz von Drohnen, Hubsteigern, Kameras und anderen Hilfsmitteln ist das Gebäude aus jedem Winkel innen sowie außen gescannt worden. So bot sich den Mietern am Koppeldamm ein interessantes Szenario.

Ein 3D-Laserscanner mit Kamera scannte das komplette Außengebäude. Über den Dächern flog eine Mini-Drohne, die Luftaufnahme für die Bauwerksaufnahme machte. Zwischendrin spazierte der Geschäftsführer von IFSB, Herr Tan mit einem speziellen Rucksack über die Außenanlagen um eine 3 D Vermessung + Fotoaufnahmen von der Wohnanlage zu erstellen.

Diese neuen Technologien ermöglichen es uns ein Gebäude und alle seine Gegebenheiten zu digitalisieren, Schäden zu erfassen und zu kartieren, Schadensanalysen zu erstellen, Instandhaltungs- und Sanierungskonzepte zu entwickeln. Mit Hilfe einer zentralen Datenerfassung von Objekt- und Mangelinformation, die detaillierte Planungsunterlagen hervorbringt, können Baumaßnahmen zukünftig wirtschaftlicher und noch mitgliederfreundlicher umgesetzt werden. Über all diese Maßnahme hatten wir unsere Mieter bereits im Vorhinein informiert und natürlich haben wir alle datenschutzrechtlichen Vorschriften eingehalten.

BEI UNS KOMMT MOBILITÄT AUS DER STECKDOSE!

Zuwachs in der Falkenstraße! Zwei neue Elektrofahrzeuge inklusive Ladestationen bereichern den Fahrzeugpool der NEUE LÜBECKER. Schon bei der Testfahrt wird klar: Typische Fahrmethoden können beibehalten werden – denn die „Citigo eV“ der Marke Skoda fahren sich gewohnter als gedacht. Nur mit dem geräuschlosen Dahingleiten während der Fahrt, muss sich der eine oder andere noch vertraut machen.

Die Batterie der E-Fahrzeuge besitzt 36,8 kWh Kapazität für 260 Kilometer Reichweite. Der Elektromotor kommt auf maßvolle 61 Kw/83 PS und hat eine Beschleunigung von 12,3 Sekunden von 0 auf 100 km/h. Mit einer Höchstgeschwindigkeit von 130 km/h eignet sich das Auto perfekt, um auch weiter entfernte Einsatzorte zu erreichen.

Als nachhaltiges Unternehmen liegt uns die Umwelt besonders am Herzen. Mit der Elektromobilität gehen wir einen weiteren Schritt für den Klimaschutz in eine hoffentlich „sauberere“ Zukunft. Bereits seit Anfang November rollen die E-Fahrzeuge durch die Straßen Lübecks und dessen Umgebung.

Quelle: <https://www.adac.de/rund-ums-fahrzeug/autokatalog/marken-modelle/skoda/skoda-citigo-e-iv/>



ZUWACHS IN GEESTHACHT – QUARTIERSSANIERUNG „AM HAFERBERG“ FAST ABGESCHLOSSEN



Auf die Kisten, fertig, los! Im Dezember werden die letzten Wohnungen der Neubauten „Am Haferberg“ übergeben. Die NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft erzielt neben dem neu gewonnen Wohnraum durch die Anbindung an die klimafreundliche Fernwärmeversorgung eine Reduzierung des CO₂-Ausstoßes um bis zu 90%.

In Geesthacht sind in diesem Jahr im Zuge der Quartiersaufwertung „Am Haferberg“ drei neue Wohngebäude mit 34 Wohnungen entstanden. Das erste Wohnhaus ist im Oktober an die Mieter übergeben worden. Während im letzten Neubauhaus noch der Feinschliff erfolgt, füllt sich das zweite Haus „Am Haferberg“ mit neuen Mietern. Anfang November erhielten sie ihr neues Zuhause aus den Händen der Kundenbetreuung.

Die 2- bis 4-Zimmer-Appartements mit Wohnflächen zwischen ca. 57 m² und ca. 108 m² bieten die idealen Voraussetzungen für jeden Anspruch und Raum für pure Lebensqualität. Aufzüge zu allen Wohnungen sowie Balkone oder Terrassen vervollständigen das Angebot. Die barrierearmen Wohnungen können für 10,50 €/m² zuzüglich Nebenkosten angemietet werden.

Die NEUE LÜBECKER hat bereits 2011 mit der Quartiersaufwertung begonnen und die ersten zwei Gebäude aus den 60er Jahren modernisiert. Damals wurden durch die Fassadendämmung und den Einbau einer effizienten Gasheizung bereits gut 60 % CO₂-Einsparung erreicht. In den Jahren 2016 bis 2021 wird die NEUE LÜBECKER sechs weitere Gebäude modernisiert, vier nicht modernisierungsfähige Gebäude ersetzt und ein Haus aufgestockt

haben. „In Geesthacht, Am Haferberg, sehen Sie ein prägnantes Beispiel unserer Investitionsphilosophie: die Kombination aus Instandhaltung, Modernisierung in Verbindung mit einer behutsamen Aufstockung eines 2-geschossigen Gebäudes und Ersatzneubauten“, sagt Dr. Uwe Heimbürge, technischer Vorstand der Wohnungsbau-Genossenschaft. „Durch diese Vorgehensweise konnten wir zusätzliche 34 Wohnungen gewinnen ohne weitere Grünflächen in Anspruch zu nehmen“, fügt er hinzu.

Im Zuge der jüngeren Modernisierungen und Neubauten erfolgte auch eine energetische Umstellung der Heizanlagen von Öl/Gas auf Fernwärme. Die Umstellung führt zu einer wesentlichen CO₂-Einsparung von bis zu 90 %. Nach Angabe der Stadtwerke Geesthacht erzielen wir einen Wert von 0,065 t CO₂ pro MW/h. Das bedeutet im Durchschnitt ca. 0,25 - 0,3 t CO₂ pro Wohnung im Jahr. Die CO₂-Werte vor dem Beginn der energetischen Sanierung lagen im Durchschnitt der Jahre 2008 – 2010 bei 3,52 t CO₂ pro Wohnung und Jahr!

Die NEUE LÜBECKER vermietet in Geesthacht insgesamt 410 Wohnungen. Wer noch auf der Suche nach seiner Traumwohnung ist, hat die Möglichkeit, ein neues Mitglied der NEUEN LÜBECKER zu werden, denn aktuell sind noch einige wenige Wohnungen im Neubau am Haferberg zu vermieten.

Lena Remillong
steht allen Interessenten gern beratend zur Seite.
Telefon: 04151 8982-14
L.remillong@neueluebecker.de



WIR STELLEN VOR

CARSTEN STOLZ, PROKURIST
UND LEITER RECHNUNGSWESEN

*Guten Tag, Herr Stolz, schön, dass Sie sich die Zeit nehmen um ein paar Fragen zu beantworten.
Wie gestaltet sich Ihr Arbeitstag?*

Meistens beginne ich um halb neun Uhr am Morgen meinen Arbeitstag. Als erstes gebe ich alle nötigen vorbereiteten großen Überweisungen elektronisch frei und dann begebe ich mich auf meinen Rundgang durch die Abteilung, bei dem es Gelegenheit für einen ersten Austausch mit den Mitarbeitern über die aktuellen Dinge in der Genossenschaft gibt. Auf die Einzelgespräche folgen meist noch Meetings zu aktuellen Themen und Projekten, wie z.B. die Erstellung des Jahresabschlusses und das Quartalsberichtswesen, die ich mit vorbereite und begleite. Da vergeht die Zeit schnell, sodass ich in der Regel bis 18:00 Uhr das Haus verlassen habe.

*Wie viele Mitarbeiter haben Sie
und wie wird die Abteilung hausintern genannt?*

Wir sind im „Rechnungswesen“
elf Mitarbeiter in Voll – und Teilzeit.

Was sind Ihre Hauptaufgaben und Schwerpunkte?

Eine meiner Hauptaufgaben ist die intensive Kommunikation mit den Mitarbeitern und die Koordination unserer Aufgaben mit den anderen Bereichen der Genossenschaft. Das Rechnungswesen leistet mit einem zuverlässigen Zahlungsverkehr und rund 50.000 Rechnungen pro Jahr sowie einem ausgefeilten Controlling einen wichtigen Beitrag für die finanzielle Stabilität der NL, um auch in Zukunft gutes Wohnen mit einem hohen Standard zu gewährleisten.

*Was macht Ihnen in Ihrem Tätigkeitsfeld
am meisten Spaß?*

Besonders viel Freude macht es mir zu wissen, dass meine Abteilung einen Beitrag dazu leistet, dass unsere Mitglieder in einem stabilen genossenschaftlichen Umfeld ihr Zuhause haben und in einer wirtschaftlich starken Gemeinschaft leben. Zum Rechnungswesen gehört auch die Mitgliederbetreuung und daher fühle ich mich mit den Wünschen aber auch Befindlichkeiten unserer Mitglieder eng verbunden.

*Gibt es Dinge im täglichen Ablauf, die Ihnen
nicht so gut gefallen oder die Ihnen schwer fallen?*

Ja, in jedem Arbeitsbereich gibt es immer mal Dinge, die unangenehm sind. Das gehört zum Leben dazu. So wurde ich vor kurzem eingeschaltet, als meine Mitarbeiter von einem Verwandten eines ehemaligen Mitglieds beschimpft, bedroht und despektierlich behandelt wurden. Zum Glück kommen solche Fälle äußerst selten vor. Uns ist das gute Miteinander von Mitgliedern, Geschäftspartnern und Mitarbeitern im Arbeitsalltag sehr wichtig, da dies Voraussetzung für eine serviceorientierte Genossenschaft ist, als die wir auch nach unserem Leitbild wahrgenommen werden wollen.

*Sie sind Diplomkaufmann - Wie sind Sie zur
NEUE LÜBECKER gekommen und wie lange
sind Sie schon für die Genossenschaft tätig?*

Beworben habe ich mich auf eine Anzeige im Hamburger Abendblatt und arbeite seit dem 01.01.2000 für die NEUE LÜBECKER. Vorher habe ich nach meinem Studium 7 Jahre im Prüfungsdienst bei einer großen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft gearbeitet, bei der ich Gelegenheit hatte, in die Wohnungswirtschaft „reinzuschnuppern“.

Mögen Sie uns etwas über Ihr Privatleben verraten?

Ich bin verheiratet und habe drei erwachsenen Kinder, eine Tochter und zwei Söhne, die alle in der Ausbildung oder im Studium sind.

Welche Dinge begeistern Sie außerhalb der NL?

Fahrradfahren- gerne bei Wind und Wetter in 's Büro- auch im Urlaub bin ich oft mit dem Fahrrad unterwegs. Weiterhin schwimme ich - und das mindestens einmal in der Woche - regelmäßig auf der Hobbybahn beim DLRG in Bad Schwartau. Fotografieren gehört auch zu meinen Hobbys.

*Was für ein großes Ziel möchten Sie zusammen
mit den Kollegen und Vorgesetzten noch bei der
NEUE LÜBECKER erreichen?*

Ich wünsche mir, dass die NEUE LÜBECKER wirtschaftlich auf Kurs bleibt und wir unseren Auftrag für bezahlbares Wohnen weiterhin gut erfüllen können. Weiterhin arbeiten wir fortlaufend an der Digitalisierung unserer Arbeitsprozesse; zuletzt haben wir den Rechnungsdurchlauf in unserer Genossenschaft digitalisiert, sodass wir auch in Zeiten von CORONA problemlos von überall unsere Rechnungen freigeben und pünktlich zahlen können; aber natürlich geht es immer noch besser und mir gehen die Ideen da nicht aus.

*Danke, für das angenehme Gespräch, Herr Stolz und
viel Erfolg bei allen anstehenden Aufgaben!*



ERSTER SPATENSTICH FÜR „WOHNEN AUF DEM BAGGERSAND“

Am Donnerstag, den 01. Oktober 2020 fand der erste Spatenstich der großen Bauherren-Gemeinschaft "Wohnen am Baggersand" statt. Baubeginn für die Häuser ist im Frühjahr 2022. Die Fertigstellung ist zum Ende 2023 oder Anfang 2024 geplant.

Im Juli 2017 haben die vier Wohnungsunternehmen Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH, Lübecker Bauverein eG, Vereinigte Baugenossenschaften Lübeck eG und die NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG das Grundstück Auf dem Baggersand in Lübeck-Travemünde von der Hansestadt Lübeck erworben.

Die ersten Planungen für die Neubebauung wurden in einem kooperativen Workshopverfahren aller Beteiligten abgeschlossen. In diesem Verfahren hat man sich auf ein gemeinsames Gestaltungs- und Freiraumkonzept verständigt. Ziel des Workshopverfahrens war es, eine durchgängig hohe Qualität der Planung auf der städtebaulichen sowie gebäude- und freiraumplanerischen Ebene sicherzustellen.



*Visualisierung des Gemeinschaftsprojekts
"Wohnen auf dem Baggersand"*

Hierbei galt es verschiedene Themen aufeinander abzustimmen und in Einklang zu bringen, zum Beispiel die Verteilung und Ausbildung einzelner Gebäudekubaturen, der Umgang mit der Dachlandschaft und der geplanten Bau-masse sowie die Verknüpfung der Gebäude mit dem Freiraum. Insgesamt plant die Bauherren-Gemeinschaft auf dem rund 20.000 m² großen Areal den Bau von 254 Mietwohnungen, davon 38 Wohneinheiten öffentlich gefördert. Geplant sind Wohnungen für Familien, Singles, Paare und Ältere sowie eine Tiefgarage mit ca. 260 Stellplätzen.

Wohnungsmix der NEUE LÜBECKER:

72 Wohneinheiten, davon 14 WE öffentlich gefördert
Wohnungsgrößen: 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen;
von 45 m² bis 104 m²

Eine Übersicht des Gesamtprojekts erhalten Sie auf
www.wohnen-auf-dem-baggersand.de

IM AUFTRAG DER BÄUME - GRÜNER DAUMEN GARANTIERT

Uns erreichen des Öfteren Anfragen von besorgten Mietern bzgl. des natürlichen und prächtigeren Wachstums unserer grünen Außenanlagen. Die Ängste über die Verschattung des Grundstückes bis zu einem möglichen Schaden aufgrund von abknickender Äste etc. können wir Ihnen nehmen. Seien Sie gewiss, dass wir stets im Einklang mit dem Wohl unserer Mieter und der Umwelt agieren. Alle unsere Grünanlagen werden zwei Mal im Jahr von unseren Gebietsbetreuern



und Hauswarten begangen und auf Schäden untersucht. Bei speziellen Fällen lassen wir uns von einem Baumsachverständigen beraten, der die Dinge fachmännisch für uns prüft. Gemäß seiner Empfehlung nehmen wir dann u.a. Kürzungen der Bäume vor. Und sollte es doch Bedenken von unseren Mietern oder Nachbarn geben, sind die ServiceCenter für Sie da und kümmern sich um Ihr Anliegen.



BAUSTART IN NORDERSTEDT

In Norderstedt im Friedrichsgaber Weg 441 – 451 starten die ersten Arbeiten für den Neubau von 122 Wohnungen in 7 Wohngebäuden inkl. Tiefgarage mit 173 Stellplätzen. Die NEUE LÜBECKER investiert weitere 32,6 Mio. € in die Aufwertung Ihres Quartiers in Norderstedt.

Die Wohnungsbaugenossenschaft hatte im Dezember 2019 zwei Wohnhäuser mit 60 Wohnungen aus den 60er Jahren zurückgebaut, da diese nicht modernisierungsfähig waren. Auf einer Wohnfläche von 9.130 m² entsteht ein ausgewogener Wohnungsmix von 2 – 4 Zimmer-Wohnungen von 54 bis 95 m², der allen Altersklassen die idealen Voraussetzungen für ein Zuhause bietet. Die barrierearmen teils barrierefreien Wohnungen sind frei finanziert und können ab 660 € zuzüglich Nebenkosten angemietet werden.

Die neue Wohnanlage, die 2023 fertiggestellt wird, hat seinen neuen Mietern viel zu bieten. Im Zeichen der Nachhaltigkeit stellt die Genossenschaft E-Ladesäulen sowie Car- und Bikesharing zur Nutzung zur Verfügung. Bei dem Carsharing wird außerdem sehr viel Wert darauf gelegt, dass diese ebenfalls elektrisch betrieben sind.

Des Weiteren erfolgt die Beheizung über das Fernwärmenetz der Stadtwerke Norderstedt. Dieses Heizsystem ermöglicht einen geringeren Heizverbrauch sowie einen geringen CO₂-Ausstoß.

„Mit dem Neubau in Norderstedt erreichen wir einen weiteren Meilenstein in der Quartierssanierung am Friedrichsgaber Weg“, sagt Marcel Sonntag, Vorstandsvorsitzender der NEUE LÜBECKER. „Seit 2013 investieren wir in dieses Quartier und modernisieren unsere Bestandsgebäude. In dieser Zeit ist viel passiert – drei Modernisierungen der kompletten Wohngebäude und ein Neubau für insgesamt 20,9 Mio. €. Das Ergebnis kann sich sehen lassen“, fügt Marcel Sonntag hinzu.

Start der Vermietung der 122 Wohnungen ist Ende des nächsten Jahres. Bis dahin steigt die Vorfreude auf die Erstellung der sieben Neubauten und die Einbettung in ein intaktes und gewachsenes Quartier. Die NEUE LÜBECKER hat in Norderstedt insgesamt 250 Wohnungen, von denen 183 im Friedrichsgaber Weg sind.

Weitere Informationen
zum Neubauprojekt finden Sie unter
www.Zuhause-in-Norderstedt.de



DA KOMMT WAS AUF UNS ZU...

Liebe Mitglieder,

im Jahr 2020 durften wir uns alle über eine Senkung der Umsatzsteuer und über niedrige Ölpreise freuen. Damit werden in der Nebenkostenabrechnung 2020 etliche Preissteigerungen zumindest etwas abgefedert werden können. Die NEUE LÜBECKER ist stets bestrebt, durch die Inanspruchnahme von Mengenrabatten, Ausschreibungen, durch intensive Marktbeobachtungen und Preisverhandlungen die Nebenkosten für ihre Mitglieder so gering wie möglich zu halten. Trotzdem sind einige Preiserhöhungen leider auch von uns nicht zu verhindern.

So hatte die gesetzliche Anhebung des Mindestlohnes zum 01.01.2020 auf viele Tätigkeiten wie Hausreinigung, Gartenpflege und Winterdienst Auswirkungen. In einigen Orten wird es gerade im Bereich der Gartenpflege und des Winterdienstes Preissteigerungen von bis zu 20 % geben, da es dort kaum noch Firmen gibt, die diese Leistungen anbieten. Der Nachwuchsmangel schlägt in diesem Berufszweig offensichtlich voll durch.

Und während die Ölpreise 2020 gefallen sind, stieg der Gaspreis. Der Gaseinkauf findet jeweils im Jahr vor der Lieferung statt, so dass der Konjunkturunbruch des Jahres 2020 seine Auswirkungen – anderes als beim Öl – erst in 2021 mit wieder auf Vorjahresniveau gesunkenen Gaspreisen zeigen wird. Auch die Kosten für die Müllentsorgung, das Abwasser sowie das Regenwasser sind in manchen Bereichen bereits 2020 gestiegen. Dieser Trend wird sich leider 2021 fortsetzen. So wurden beispielsweise für die Hansestadt Lübeck bereits Preissteigerungen in den Bereichen Abfall, Abwasser, Regenwasser, Straßenreinigung und Winterdienst angekündigt. Das Jahr 2021 birgt jedoch noch weitere erhebliche Kostensteigerungen. Einerseits erhöht sich der Mindestlohn zu Beginn des Jahres erneut. Andererseits fällt die Umsatzsteuersenkung weg, was schon allein eine 3 %ige Kostensteigerung ausmachen wird.

Und dann gibt es da noch die CO2-Steuer!

Nach einer vorsichtigen vorläufigen Schätzung werden wir für die Heizkosten im Jahr 2021 über einen halben Million € mehr ausgeben müssen. Da die CO₂-Immisionen stark von den klimatischen Verhältnissen (langer kalter oder kurzer warmer Winter?) und dem Verbrauchsverhalten der Mitglieder in Bezug auf ihr Heizverhalten und den Warmwasserverbrauch abhängen, können wir hier noch keine abschließende Aussage treffen.

Wie wird die CO₂-Steuer ermittelt? Jede Energieart wurde nach ihrer CO₂-Immision mit einem Faktor belegt. Und für jede Tonne CO₂, die wir durch die Beheizung unserer Gebäude an die Umwelt abgeben, werden wir 2021 einen Betrag von 25,-- € (netto) zahlen müssen. Für das Gebäude mit dem mit Abstand höchsten Heizungsverbrauch (2019) unseres gesamten Wohnungsbestandes wird das pro Wohnung einen Mehrbetrag von ca. 14,00 € im Monat ausmachen.

Nun könnte man sich fragen, wieso die NL bei einem Gebäude mit derart schlechten CO₂-Werten nicht sofort mit der energetischen Sanierung beginnt. Eine Modernisierung ist allerdings ebenfalls nicht zum Nulltarif erhältlich, sondern würde zu einer Steigerung der Grundmiete um ca. 2,-- € pro Quadratmeter im Monat führen. Eine 55 m²-Wohnung würde folglich eine monatliche Mehrbelastung von 110,00 € verzeichnen, ohne dass die CO₂-Belastung auf Null gesenkt werden könnte. Selbstverständlich wird die NEUE LÜBECKER auch in Zukunft ihren Wohnungsbestand vernünftig modernisieren, um Energiekosten einzusparen und die Umwelt zu schonen. Sie wird dazu jedoch auch einen zusätzlichen Weg einschlagen. Es wurde an ausgewählte Mitarbeiter/innen aus allen Abteilungen ein Projektauftrag erteilt: Wie soll die Energieversorgung der NL-Gebäude in der Zukunft aussehen? Ziel dieses Projektes ist es, vorbehaltlos alle Möglichkeiten herauszuarbeiten, die zur Einsparung fossiler Energieträger und damit zur Kostensenkung für unsere Mitglieder und zur Schonung der Umwelt führen.

Wir werden über die Ergebnisse an gleicher Stelle berichten.

Bleiben Sie gespannt!

GROSSINSTANDSETZUNG IN HAMBURG, WAIDMANNSTRASSE

Bereits im Juli haben wir mit den Arbeiten an den geschädigten Fassadenbereichen und Balkonen begonnen. Aufgrund konstruktiver Mängel in Teilen des Mauerwerkes und im Bereich der Balkonabdichtungen im Dachgeschoss, waren diese Maßnahmen erforderlich. Im Zuge dessen sind auch die Anstriche der Putzflächen instand gesetzt worden. Die massive Balkonbrüstung sowie die Mauerwerksgiebel erhielten dauerhaftere Zinkblechabdeckungen. Voraussichtliche Fertigstellung ist für Ende 2020 vorgesehen. Anschließend werden die Planungen für Außenanlagen überarbeitet und abschließend neugestaltet.



MODERNISIERUNG IN NEUSTADT, WESTPREUSSENWEG

Im Westpreußenring 2-6 sind im April dieses Jahres die Modernisierungsarbeiten gestartet. Im Rahmen der energetischen Modernisierung sind u.a. die Dämmung der Gebäudehülle sowie die Erneuerung des Daches und der Balkone enthalten. Ebenfalls haben wir die Bäder sowie die Haustechnik in den Wohnungen erneuern lassen. Wir bedanken uns für die Geduld und das Verständnis unserer Mieter bei der Ausführung der Arbeiten. Die NEUE LÜBECKER ist stets bemüht, mögliche Störungen auf das Notwendigste zu begrenzen. Die Arbeiten im und am Gebäude sind im Wesentlichen bald abgeschlossen. Aktuell arbeiten wir an der Herstellung der Außenanlagen mit u.a. der Errichtung der Stellplätze, einer neuen Zufahrt sowie neuer Fahrradhäuser, Müllplätze und einer Neubepflanzung. Die Modernisierung wird voraussichtlich Anfang 2021 beendet sein.



UMBAU IN LÜBECK, SCHLUTUPER STRASSE

Alles neu am Kaufhof! Die im Kaufhof befindliche Gewerbeeinheit haben wir baulich stark verändert: Einbau von Trennwänden, ein neuer Boden und Rückbau der vorherigen Betriebsausstattung.

Aus der bisherigen gastronomischen Gewerbeeinheit konnte nun ein Büro und eine kosmetische Einrichtung geschaffen werden. Im Oktober sind die beiden neuen Gewerbeeinheiten fertiggestellt worden.



MODERNISIERUNG IN WENTORF, REINBEKER WEG

Im Reinbeker Weg 68-72 haben wir von 2019 bis Herbst 2020 eine Großmodernisierung durchgeführt. Eine neue Gebäudehülle und eine Strangsanierung waren u.a. Gegenstand dieser Maßnahme. Neben den neugeschaffenen Außen-Stellplätzen bieten außerdem die neu errichteten Abstellhäuser ab sofort Platz für die Fahrräder unserer Mieter. Die letzten Arbeiten der Modernisierung enden Anfang 2021.



ELMSHORN, MEMELER STRASSE 1-5

Eine neue Gebäudehülle sowie neue Balkone schmücken das Wohngebäude in der Memeler Straße. Die Modernisierungsarbeiten an dem Wohnhaus mit 24 Wohnungen werden zum Ende des Jahres beendet.





Neue Etage
Leben. Wohnen. Norden.

❄️

REZEPT

VEGANE LEBKUCHEN

325 Gramm *Mehl (vorzugsweise Bio-Weizenmehl)*
 120 Gramm *Zucker*
 1 TL *Backpulver*
 1 TL *Zimt*
 2 TL *Lebkuchengewürz*
Eine Prise Salz
 2 1/2 EL *Erdnussmus*
 50 ml *Öl (Die Menge muss man ggf. anpassen. Manchmal sind auch 75ml notwendig. Wichtig ist dabei, dass der Teig schön feucht ist.)*
 6-8 TL *Sprudelwasser (Damit die Lebkuchen wirklich fluffig werden)*




Neue Etage
Leben. Wohnen. Norden.

❄️

DO IT YOURSELF!

KNALLBONBONS FÜR SILVESTER

Für selbstgemachte Knallbonbons braucht man:

- *alte Papprollen (zB von Toilettenpapier oder Küchenrolle)*
- *dünnes Papier (z.B. Zeitungspapier, Seidenpapier oder Krepp-Papier)*
 - *Geschenkbänd oder Sisal*
 - *einen Klebestift/Bastelkleber*
 - *Deko und Naschkram zum Befüllen*



EINBLICKE



Weihnachtspost aus dem Fuchsloch – Da in diesem Jahr der Mitgliedertreff „im Fuchsloch“ aufgrund der Corona-Pandemie geschlossen war und auch der beliebte Adventsbar ausfallen musste, hat sich unsere liebe Frau Lewald etwas Besonderes für die Mitglieder einfallen lassen. Einen kleinen Weihnachtsgruß mit selbstgebackenen Plätzchen und selbstgebasteltem Weihnachtsstern. Bei so viel Herzlichkeit steigt die Vorfreude auf ein Wiedersehen im neuen Jahr!

60 JAHRE „JA“ ZUR EHE UND ZUR NL

Die Eheleute Fritz und Waldtraud Möller durften sich in diesem Jahr über ein ganz besonderes Jubiläum freuen. 60 Jahre Ehe und 60 Jahre Mitglied bei der NEUE LÜBECKER. Dahinter verbirgt sich eine interessante Geschichte.

Die Wohnungsübergabe sowie die eheliche Trauung fanden am gleichen Tag statt. Familie Möller hatte an diesem Tag einen straffen Zeitplan. Morgens um 8 Uhr ging es zur standesamtlichen Trauung und anschließend um 10 Uhr erhielt das frisch vermählte Paar bereits Ihre neue Wohnung. Nachmittags wurde das Paar dann kirchlich getraut. Somit konnte Kundenbetreuer Felix Schumacher nicht nur zum Jubiläum bei der NL gratulieren, sondern auch zur Diamantenen Hochzeit. Ganz stolz haben uns die beiden ihre „Urkunde“ zur Diamantenen Hochzeit vom Land Schleswig-Holstein mit der Signatur von Ministerpräsident Daniel Günther gezeigt.



Adventsbar im Fuchsloch - immer ein Besuch wert (Fotos aus den letzten Jahren)

Wir sind die, bei denen

kein

Mieter

seine Wohnung wegen der

Coronakrise

verliert im Norden

NEUE
LÜBECKER



Mitglied
der Wohnungswirtschaft
Norddeutschland