

Mit dem John-Locke-Blatt informieren wir Sie viermal im Jahr über Sanierung, Baufortschritt und Neugestaltung der John-Locke-Siedlung.

John-Locke-Blatt

Die Bauzeitung zur Sanierung / Ausgabe 2 / Oktober 2013

John Locke



Das erste Hochhaus im neuen Gewand



Das Zwischenfazit zu den bisherigen Sanierungsmaßnahmen kann sich sehen lassen

Bei jedem größeren Bauvorhaben ist die Startphase die spannendste: Stimmen alle Planungen? Kann der Zeitrahmen gehalten werden? Welche unvorhergesehenen Dinge geschehen? Wie bewähren sich die Baufirmen und wie stellen sich die tatsächlichen Belastungen für die Mieter dar? Nun ist die Sanierung der John-Locke-Straße 21 fast abgeschlossen und es ist Zeit für eine erste Bilanz. Von Seiten der STADT UND LAND kann sich diese sehen lassen: Die Bauarbeiten sind nach Plan verlaufen, das Aus- und Wiedereinziehen der Mieter hat sehr gut geklappt und auch die beauftragten Baufirmen haben entsprechend ihrem Auftrag gearbeitet.

Die Maßnahmen umfassten das ganze Haus, sozusagen vom Scheitel bis zur Sohle, also vom Dach bis zum Keller. Nach der vollständigen Abrüstung werden nun noch die letzten Arbeiten im Gebäude ausgeführt. Der neue Eingangsbereich und die Gewerbeflächen im Erdgeschoss werden erst 2014 realisiert. Zu den aufwendigsten und lärmintensivsten

Arbeiten gehörten mit Sicherheit die Schadstoff- und die Strangsanie rung sowie die Anbringung der Wärmedämmung. Die Belastungen für unsere Mieter durch die umfangreichen Schleif-, Stemm- und Bohrarbeiten waren zeitweilig sehr hoch. Ein Grund mehr, jeden Bauverzug zu vermeiden, der die Arbeiten am Haus unnötig verlängert. Aber selbstverständlich gibt es auch Dinge, die in den nächsten Bauabschnitten anders und besser gemacht werden. Denn auch die beste Planung muss sich erst in der Praxis bewähren, um dann auf ihre Tauglichkeit geprüft werden zu können.

Das frisch sanierte Hochhaus mit dem markanten, beleuchteten STADT UND LAND-Schriftzug ist der erste Meilenstein im Bauvorhaben und gibt als eine Art Leuchtturm einen Ausblick auf die Qualität der John-Locke-Siedlung nach Abschluss der Sanierung. Einer Siedlung, in der sich die Mieter wohl fühlen und miteinander ins Gespräch kommen. Gemeinsam mit den beiden weiteren Hochhäusern wird die John-Locke-Straße 21 künftig der markante Mittelpunkt der Siedlung sein.



Blick in ein frisch saniertes Bad

Seite 02

Ausblick auf die Sanierung

Ab März 2014 soll die Einrüstung des Hochhauses John-Locke-Straße 18/18a starten. Wir werfen einen Blick voraus.

02

Markisen contra Wärmedämmung

Das neue Wärmedämmverbundsystem lässt die Anbringung von Markisen nicht mehr zu.

03

Abfallsammelplätze werden grün

Nach einer unfreiwilligen Pause geht es nun weiter mit den Zaunanlagen rund um die neuen Sammelplätze. Die Metallzäune werden begrünt.

03

Individuelle Mieterbetreuung

Hilmar Bude ist Ihr Ansprechpartner in der Infobox. Dreimal wöchentlich beantwortet er Fragen – wir haben ihn in der Siedlung besucht.

Ausblick: Die Hochhäuser John-Locke-Straße 18/18a und Barnetstraße 68

Große Ereignisse werfen ihre Schatten voraus

Die Hochhäuser der John-Locke-Siedlung bieten nicht nur einen weiten Blick, sie liegen auch ganz nah am aktuellen Baugeschehen in der Siedlung. Kein Wunder also, dass insbesondere die Mieter der Hochhäuser so gespannt auf den Fortschritt der Sanierungsarbeiten schauen. Und bald sind sie mitten drin, denn die 204 Wohnungen in der John-Locke-Straße 18 und 18a werden im kommenden Jahr saniert. Voraussichtlich ab März 2014 beginnt dort die Einrüstung des Gebäudes. Mit Rücksicht auf die Mieter wird das Haus jedoch nicht komplett verhüllt. Stattdessen „wandert“ das Gerüst mit der Baumaßnahme.

Zur Zeit werden die Planungen für das Gebäude konkretisiert und mit den externen Sachverständigen abgestimmt. Im

Mittelpunkt stehen dabei die Verlegung des Haupteingangs in die Mitte des Gebäudes sowie die Schaffung von zusätzlichen Räumlichkeiten für Arztpraxen im Erdgeschoss. Bereits jetzt haben aber auch schon die ersten Arbeiten im Haus selbst begonnen: in den Leerwohnungen werden die Fußböden schon einmal von Vinyl-Flexplatten und Kleber befreit. Die dafür nötigen Arbeitsschutzvorkehrungen sind der Grund, warum alle Mieter des Hauses im kommenden Jahr während der Arbeiten in ihrer Wohnung für rund fünf Wochen ausziehen müssen. Dafür stehen den betroffenen Mietern möblierte Umsetzwohnungen in der Siedlung zur Verfügung.

Die genauen Zeiten für die Arbeiten finden alle Mieter in den individuellen Modernisierungsankündigungen, die

in Kürze zugestellt werden. Damit wird die Baumaßnahme offiziell angekündigt. In den kommenden Monaten wird der Mieterbetreuer Philipp Süß mit jedem Mieter der John-Locke-Straße 18 und 18a einen individuellen Hausbesuch vereinbaren, um alle Details zu besprechen und offene Fragen zu klären.

Die Bewohnerinnen und Bewohner der Barnetstraße 68 haben noch ungefähr ein Jahr Zeit, bis auch sie offiziell über den Baubeginn 2015 informiert werden. Aber auch dort beginnen bereits die frühzeitigen Planungen und die ersten Vor-Ort-Begehungen durch das zuständige Planungsbüro *SPP Property-Project-Consult GmbH, Architekten • Stadtplaner • Ingenieure.*

Immer aktuell: www.john-locke-siedlung.de

Sag mal Johnny, weißt Du, wie es mit der Sanierung weitergeht?

Klar Oma, jetzt ist doch die neue Internetseite www.john-locke-siedlung.de online. Da kannst Du Dir alles ansehen.

Du bist gut, ich habe doch gar keinen Computer.

Dann komm zu uns, oder schau bei Herrn Bude in der Infobox vorbei, da gibt es einen coolen Tablet-PC.



Der Mieterbeirat fragt, STADT UND LAND antwortet

Wie erfolgt die Ablesung der neu eingebauten Wasseruhren, wie wird mit Ableседifferenzen umgegangen und wo liegen die Preise für Frisch- und Abwasser?

Die Ablesung der neu eingebauten Wasseruhren in den Wohnungen erfolgt durch das Messdienstunternehmen. Geringfügige Messtoleranzen zwischen dem Hauptzähler und den Wohnungszählern sind technisch nicht vermeidbar und deshalb gesetzlich akzeptiert. Diese können sich z.B. auch gegenläufig addieren, d.h. es werden z.B. Kleinstzapfungen an den Wohnungszählern nicht gemessen, in der Summe jedoch über den Hauptzähler erfasst.

Da die Ablesung des Hauptzählers im Haus und der Unterzähler in den Wohnungen zu unterschiedlichen Zeiträumen erfolgt, sind auch die Abrechnungszeiträume unterschiedlich. Zu den Kosten der Wasserversorgung, die zu 100 % umgelegt werden, gehört aber nicht nur der reine Wasserverbrauch, sondern auch die Anmietung und die Eichung der Wasseruhren sowie die ordnungsgemäße Abrechnung. Deshalb wird aus den gesamten Ablesewerten

der Unterzähler ein Preis pro Einheit ermittelt, der sowohl die Wartungskosten als auch Messtoleranzen berücksichtigt. Der so ermittelte m³-Preis wird dann mit der verbrauchten m³-Menge jeder Mieteinheit multipliziert, um den individuellen Verbrauchspreis für Frisch- und Schmutzwasser zu ermitteln. Dieser Preis setzt sich also aus verschiedenen Komponenten zusammen und kann deshalb nicht mit konkreten m³-Preisen benannt werden. Die finalen Wasserkosten können dann der Abrechnung entnommen werden. •

MIETERBEIRATSWAHL

Der Mieterbeirat vertritt die Interessen der Mieterinnen und Mieter und agiert als Mittler zwischen ihnen und der STADT UND LAND. Zum Ende des Jahres wird in der John-Locke-Siedlung ein neuer Mieterbeirat gewählt. Stimmen Sie mit ab, wer Ihre Interessen vertreten soll.

Markisen contra Wärmedämmung



Mittlerweile ist der Sommer mit seinen vielen Sonnentagen zu Ende gegangen und langsam aber sicher verlagert sich auch das Leben in der John-Locke-Siedlung wieder von den Balkonen in die Wohnungen. Doch ein Thema bleibt aktuell: Wie kann der Balkon vor einer zu starken Sonneneinstrahlung geschützt werden? Mit Blick auf die bisher von einigen Mietern genutzten Markisen haben die Techniker der STADT UND LAND gemeinsam mit den externen Planungsfirmen lange beraten, welche Lösung ein guter Kompromiss zwischen den Anforderungen an ein geschlossenes Wärmedämm-Verbundsystem und dem Bedürfnis der Mieter nach Sonnenschutz wäre.

Auch Vorschläge der Mieter, von Spezialdübeln bis Klemmstangen wurden dabei diskutiert. Dabei ist zu

beachten, dass die Balkondecken mit einer 6 Zentimeter dicken Mineralwoll-Dämmung beschichtet werden. Das Anbringen von Dübeln oder Klemmstangen würde schnell zu Rissen und Putzabplatzungen führen, die die Fassadendämmung nachhaltig schädigen. Die Ursache liegt in der ständigen mechanischen Belastung, sowohl durch die Eigenlast der Markisen, als auch durch die selbst im geschlossenen Zustand auftretenden Windlasten. Um eine frühzeitige Beschädigungen der frisch sanierten Balkone zu vermeiden, wird die Anbringung von Markisen deshalb nach der Sanierung nicht mehr möglich sein. Eine gute Alternative zu fest installierten Markisen bieten jedoch stabile Sonnenschirme. Durch ihre flexible Positionierung schützen sie vor zu viel Licht, genauso wie vor anderen Witterungseinflüssen. •

Die Planung der Außenanlagen startet jetzt

Grünanlagen und Freizeitangebote für mehr Lebensqualität



Claus Herrmann (links) von hochC mit seinem Projektteam.



Noch sind die Pflanzen klein

Ein wichtiger Teil der umfangreichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in der Siedlung ist auch die Neugestaltung der Außenanlagen. Hier geht es darum, die Grünanlagen zu überarbeiten, die Orientierung in der Siedlung zu erleichtern, ursprünglich bestehende Sichtachsen wieder herzustellen sowie Spiel- und Freizeitmöglichkeiten zu schaffen, beziehungsweise anzupassen. Aber es geht auch um die Vermeidung von so genannten „Angsträumen“, also dunklen Ecken, die zugewachsen oder schlecht beleuchtet sind. Mit der Neukonzeption der Außenanlagen (außer dem Gewerbezentrum) wurde nun das Berliner Büro für Landschaftsarchitektur „hochC“, beauftragt.

Grüner Daumen mit Erfahrung

Büroinhaber Claus Herrmann hat unter anderem schon bei der Gestaltung des Britzer Gartens mitgewirkt. Projektleiterin Lioba Lissner und die Mitarbeiter Johannes Hille und Lenna Sinnigen verfügen über umfangreiche Erfahrungen im Garten- und Landschaftsbau. Von Dachgärten über Klosteranlagen bis zum Skatepark hat das Büro schon vielfältige Grünanlagen geplant und realisiert. Besonderen Wert legt „hochC“ bei der Gestaltung von Außenanlagen auf gesellschaftliche, umwelttechnische und wirtschaftliche Aspekte.

So wird dafür gesorgt, dass die Wege für ältere und behinderte Menschen barrierefrei angelegt werden und Fußgänger und Fahrradfahrer gleichzeitig Platz haben. Funktionale Beschriftungen helfen sehbehinderten Menschen bei der Orientierung. Bei der Ausgestaltung von Freizeitanlagen gehen die Aspekte Spaß und Sicherheit Hand in Hand. Auch wenn sicher nicht alle Ideen und Vorschläge realisiert werden können, wird die Umgestaltung spürbar zu einer Verbesserung der jetzigen Situation in der Siedlung beitragen. Natürlich können Landschaftsarchitekten nur planen, was sie vorher intensiv in Augenschein genommen haben. Deshalb werden die Mitarbeiter des Büros in den kommenden Monaten in der Siedlung unterwegs sein, um zu fotografieren, zu vermessen und zu dokumentieren.

Abfallsammelplätze werden wieder grün

Doch noch bevor die Landschaftsarchitekten Hand anlegen, wird es erste Verbesserungen geben. Parallel zur Schließung der Müllabwurfanlagen in der Siedlung wurden die bestehenden Abfallsammelplätze bereits ausgebaut und zum Teil verlegt. Unseren Mietern wird leider nicht entgangen sein, dass die Arbeiten bislang nicht fertig gestellt wurden. Das beauftragte Schlosserunternehmen stellte ohne Vorwarnung von einem Tag

auf den anderen die angefangenen Arbeiten ein. Da die STADT UND LAND als öffentliches Unternehmen an ein festgelegtes Vergabeverfahren für Aufträge gebunden ist, mussten erst einige Formalien erledigt und Termine eingehalten werden, bevor eine neue Schlosserfirma beauftragt werden konnte. Diese hat nun angefangen, vorhandene Mängel zu beseitigen und die fehlenden Metallzäune aufzubauen.

Blickdichte Hecken

Mit dem ausklingenden Sommer beginnen auch die Gärtner mit dem Setzen von Hecken und Kletterpflanzen rund um diese Zäune. Da im Herbst die Pflanzen ihr Wurzelwachstum einstellen, haben sie über den Winter Zeit, sich an den neuen Standort zu gewöhnen. Im Frühjahr werden sie austreiben und anfangen zu wachsen. Im Fall der bereits fertig gestellten Zaunelemente werden die Pflanzen nicht mehr bewegt. An den Stellen, an denen der Zaunbauer jedoch noch Platz für seine Arbeiten benötigt, können die Pflanzen problemlos kurz umgesetzt werden. Da sie zu dieser Jahreszeit ruhen und erst im Frühjahr wieder aktiv werden, sind sie noch nicht mit dem Erdreich verwurzelt. Wenn die Pflanzen und das Klima mitspielen, werden die neuen Zäune in einem Jahr schon wieder hinter dichtem Grün verschwunden sein.

Individuelle Mieterbetreuung

Seit der Eröffnung der Infobox informiert Hilmar Bude die Mieterinnen und Mieter über die Sanierungsmaßnahmen



Herr Bude, wie viele Mieterinnen und Mieter besuchen Sie hier in der Infobox?
Wir haben dreimal in der Woche geöffnet und jedes Mal schauen 8 bis 10 Mieter und Mieterinnen vorbei. Freitags sind es meist mehr. Viele Mieter kommen mit konkreten Fragen, einige schauen sich die Badausstellung an und natürlich die Informationstafeln. Die Infobox steht ja sehr zentral, ich freue mich über jeden Besucher!

Welche Fragen werden Ihnen noch gestellt?
Die Mieterinnen und Mieter möchten wissen, was mit Ihrem Hausrat passiert, mit dem „guten“ Geschirr und den Möbeln. Und natürlich die Frage nach den Maßnahmen, die umgesetzt werden. Das wird zum einen auf den Infotafeln in der Infobox erklärt und ich gebe auch gerne jedem persönlich darüber Auskunft. Viele Fragen gibt es auch zu den Außenanlagen und zu den Gewerbeeinheiten.

Was sind die drängendsten Fragen der Mieterschaft?
Die wichtigste Frage ist: „Muss ich aus meiner Wohnung raus?“ Ich erkläre immer, dass das bei einer Schadstoffsanierung vorgeschrieben ist, es reicht nicht, Möbel und Bücher auszuräumen, der Mensch an sich muss geschützt werden und deshalb für wenige Wochen die Wohnung verlassen. Die meisten Mieterinnen und Mieter sind dann froh, wenn ich Ihnen sagen kann, dass es nur fünf Wochen sind. Zum anderen sind sie offen für die Ausweichwohnungen in der Siedlung, das beruhigt viele Bewohner.

Wie würden Sie Ihren Arbeitsplatz beschreiben?
Im Sommer warm und im Winter wahrscheinlich kühl. Im Sommer hat sich der Container sehr aufgeheizt und ich war froh, die Fenster und Türen öffnen zu können. Im Winter werde ich versuchen, mit den Heizungen ein angenehmes Klima zu erzeugen. Abseits der klimatischen Herausforderungen ist es ein spannender Arbeitsplatz mit viel Kontakt zu den Menschen in der John-Locke-Siedlung.

Wir danken Ihnen für das Gespräch.

Sanierung schon überstanden!

Dorothea Schwark ist 92 Jahre und wohnt seit 48 Jahren in der 8. Etage des Hochhauses John-Locke-Straße 21. Wir haben sie in der sanierten Wohnung besucht.

Frau Schwark, Sie wohnen seit 48 Jahren in der John-Locke-Siedlung, wie haben Sie die Renovierungsmaßnahmen in den letzten Monaten erlebt?

Ich hatte viel Angst vor der Renovierung und die schlimmsten Vorstellungen von dem Umzug, dem Lärm und dem Schmutz. Nach sechs Wochen bin ich nun in meiner Wohnung zurück – und ich bin sehr zufrieden.

Wurden Sie gut auf den Umzug vorbereitet?

Herr Süß hat mich gut informiert und mich auch gut begleitet. Er hat immer zugehört. Ihm verdanke ich, dass ich die Nerven behalten habe!

Wo haben Sie die Zeit nach dem Auszug verbracht?

Ich wollte eigentlich zu einer Freundin ziehen, allerdings bin ich kurz vor den Sanierungsmaßnahmen krank geworden und habe die sechs Wochen erst im Krankenhaus und dann in einer Kurzzeitpflegeeinrichtung verbracht.

Wer hat sich um Ihre Möbel gekümmert?

Die Firma Zapf hat viel für mich erledigt. Die Herren haben

aufgrund meines Gesundheitszustandes sogar gepackt und ich musste mich um nichts kümmern. Sie haben auch alles wieder ausgepackt. Ich bin froh, dass alles so gut geklappt hat und ich mir keine Sorgen machen musste.

Wie ist es jetzt in der sanierten Wohnung, fühlen Sie sich wohl?

Es war schon komisch, die Wohnung so zu sehen, irgendwie wie eine neue Wohnung. Ich hatte die Fliesen für mein altes Bad ja selbst ausgesucht, sie waren farbig, jetzt ist alles weiss. Die Markise ist auch weg, das ist schade. Den Boden finde ich viel besser als meinen Teppich, die Wohnung ist jetzt viel schneller sauber. Sehr gut finde ich, dass es keine Schwellen mehr gibt, das waren ja zum Teil richtige Stolperfallen!

Können Sie Mietern, die die Sanierung noch vor sich haben, einen Tipp geben?

Machen Sie sich nicht zu große Sorgen, die neuen Wohnungen sind wirklich schön und man hat alles viel klarer und sauberer. Nehmen Sie die Hilfe von Herrn Süß, dem Team von Herrn Mette und der Umzugsfirma an und freuen Sie sich auf Ihre neuen vier Wände.



• So sah es in der Siedlung aus, als Frau Schwark einzog. Hier ein Bild vom Bau der Barnetstraße 68 (Quelle BZ 1965)



LECKERES IM HERBST

Das STADT UND LAND Kürbissuppenrezept

Zutaten (für 4 Portionen)

- 1 kleiner Kürbis (z.B. Hokkaido)
- 1 Zwiebel, mittelgroß
- 1 Knoblauchzehe
- ½ St. Ingwer, frisch, daumengroß
- 1 große Karotte
- 1 St. Lauch (entspr. der Karotte)
- 1 St. Knollensellerie, daumengroß
- 3 St. Petersilienwurzeln, mittelgroß
- 2 EL Sojasauce
- Salz und Pfeffer
- Petersilie, frisch, gehackt
- Paprikapulver, rosenscharf
- Rahm, nach Belieben

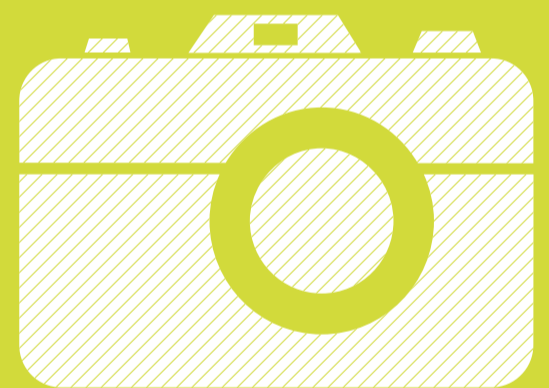
Zubereitung

Den Kürbis durchschneiden und von den Kernen und inneren Fasern befreien. Danach mit dem Sparschäler die äußere Haut entfernen und die Kürbishälften in kleine Stücke schneiden. Bei einem Hokkaido-Kürbis kann die Schale mitgegessen werden. Zwiebel, Knoblauch und Ingwer schälen und fein würfeln. Petersilienwurzel, Karotte und Sellerie putzen, ebenso den Lauch. Alles miteinander in einem TL Öl (Rapsöl, Sonnenblumenöl, Distelöl evtl. auch mildes Olivenöl) anschwitzen, mit 1/4 Liter Wasser aufgießen und weich kochen. Gemüse mit dem Pürierstab fein pürieren, mit Sojasauce, Pfeffer, Paprika und wer mag mit (Kräuter-)salz abschmecken. Frisch gehackte Petersilie drüber – und fertig ist die Suppe!

Man kann diese Suppe mit Hilfe von frischen Linsensprossen und einer Scheibe Vollkornbrot zu einer vollwertigen, fettarmen Mahlzeit aufpeppen oder sie „solo“ als herbstliche Vorspeise servieren! Lassen Sie es sich schmecken!

Arbeitszeit: ca. 15 Minuten · Schwierigkeitsgrad: einfach

JOHN-LOCKE-BLATT INTERN



Machen Sie mit!

Für Bauzeitung, Anzeigen, Broschüren und den Internetauftritt der John-Locke-Siedlung suchen wir Mieterinnen und Mieter, die an einer Fotoproduktion in der Siedlung teilnehmen möchten. Haben Sie Interesse? Bitte melden Sie sich bis zum 30. Oktober 2013 unter Telefon 68 92 64 30 oder per E-Mail unter jolo@stadtundland.de

Redaktion
STADT UND LAND
Wohnbauten-
Gesellschaft mbH
Unternehmens-
kommunikation
Frank Hadamczik
Andrea Setzepfandt
Werbelinstraße 12
12053 Berlin
Tel./Fax 68 92 -6430/-6469
jolo@stadtundland.de
www.john-locke-siedlung.de

Mieterbetreuung
Philipp Süß
Tel. (0151) 46 73 20 51

Servicebüro Tempelhof
Annette Greyer
Tel. 68 92 -5220
Julia Metzner
Tel. 68 92 -5217

Mieterbeirat
Peter Lude
Tel. 745 67 53
Angelika Herrmann
Tel. 50 36 21 52
Peter Schoebe
Tel. 745 83 89
I. Henschel
Tel. 74 07 06 28
Monika Arndt
Tel. 745 57 92

Infobox
John-Locke-Straße
Ansprechpartner:
Hilmar Bude
Öffnungszeiten:
Montag 16–19 Uhr
Mittwoch 8–11 Uhr
Freitag 13–16 Uhr