DER BAUVEREIN ZU LÜNEN

Das Lesebuch einer Genossenschaft

Chronik
1996-2016
Band II

Bauverein
zu Lünen

DER BAUVEREIN ZU LÜNEN

Das Lesebuch einer Genossenschaft

Chronik Band II
von 1996 bis 2016

Bauverein
zu Lünen

ZU LÜNEN

INHALTSVERZEICHNIS

007 GRUSSWORT
008 VORWORT

VON MENSCHEN UND HÄUSERN

010 FAMILIENSTRUKTUREN
010 Mutter, Tochter, Enkelinnen und Lebensabschnittsgefährten
014 Organigramm
015 Die Genossenschaft
018 Hohe Treue im Aufsichtsrat
021 Ausbildung: Lernen ohne Ende
026 Monopoli
029 Der Bauhof

034 LATIFUNDIEN – DER BESITZ
034 Die unendliche Geschichte: modernisieren und erhalten
038 Architektur
042 Wohnungsbau
052 Gewerbe und Dienstleistung
052 Die nördliche Innenstadt
062 Die Parkhäuser
068 Der Kindergarten

074 PERSONALIEN
074 Hubert Scharlau
076 Friedhelm Deuter
080 Andreas Zaremba
084 Norbert Haeser
086 Georg Siebert
088 Stephan Heupel

094 DIE COUPS
094 Das Rathaus
098 Hertie
104 Restaurant Carlos

108 SERVICEHAUS
108 Expansion verlangt nach Neubau – Öffnung zu zwei Seiten
112 Klimaschutzflagge
114 Kunst am Arbeitsplatz
122 Rundumversorgung
125 Eigentumsverwaltung

128 DEMOGRAFISCHER WANDEL
128 Seniorenresidenzen
140 Seniorenladen
144 Bewohner haben das Wort

152 SOZIALES ENGAGEMENT
152 Diplomatie statt Zwangsräumung
156 Bares ist Wahres
159 Bürger-Stiftung boomt
162 Raum für Flüchtlinge

INHALTSVERZEICHNIS

DIE JAHRE 1996 BIS 2016

164 EINS NACH DEM ANDEREN
168 Das war 1996
170 Das war 1997
171 Das war 1998
172 Das war 1999
173 Das war 2000
174 Das war 2001
176 Das war 2002
177 Das war 2003
178 Das war 2004
180 Das war 2005
182 Das war 2006
184 Das war 2007
185 Das war 2008
186 Das war 2009
187 Das war 2010
188 Das war 2011
190 Das war 2012
192 Das war 2013
194 Das war 2014
196 Das war 2015
198 Das war 2016

200 IMPRESSUM

90 Jahre Bauverein zu Lünen, Chronik Band I – 1906-1996

Zum 90-jährigen Jubiläum des Bauverein zu Lünen erschien die erste gedruckte Chronik. Diese steht Ihnen als PDF zum Download bereit. Scannen Sie einfach den QR-Code mit Ihrem Smartphone und lesen Sie Interessantes über die ersten 90 Jahre des Bauverein zu Lünen. Alternativ geben Sie nachfolgenden Link in Ihren Browser ein: www.bauverein.de/chronik/PDF

LIEBE LESER, LIEBE LESERINNEN!

Gegründet 1906 besteht der Bauverein zu Lünen im Erscheinungsjahr dieser Chronik seit 110 Jahren. Das ist kein Jubiläum, aber eine schöne, runde Zahl, die Anlass gibt, zurückzuschauen und zu feiern – mit einem dicken Buch, das als Lesebuch die jüngsten 20 Jahre beleuchtet und von Menschen und Häusern erzählt. Es unterscheidet sich inhaltlich und optisch deutlich von der ersten Chronik, die im Jahre 1996 entstand und ausführlich auf die Gründungsjahre und die spannenden 90 Jahre danach eingeht. Seither hat sich der Bauverein aber von der reinen Wohnungsbaugenossenschaft zu einem Unternehmen entwickelt, das Stadtbild prägenden Einfluss wahrnimmt. Wenn auch der Wohnungsbau nach wie vor dominiert, haben sich die Geschäftsfelder auf Dienstleistungs- und Gewerbe-Gebäude erweitert. Durch die wirtschaftliche Gesundheit und das technische Know-how sowie die personelle Aufstellung des Bauvereins ist es der Genossenschaft möglich, auf Anforderung beratend und aktiv anderen Eigentümern Hilfestellung geben zu können. Vor allem ist es unser Anliegen, daran mitzuwirken, den Menschen in dieser Stadt Lebensräume zu schaffen, in denen sie sich wohlfühlen. Das neue Verwaltungsgebäude, Lange Straße 99, heißt nicht umsonst »Servicehaus«. Wer in unseren Häusern wohnt, soll sein Leben lang dort bleiben wollen. Wer noch nicht bei uns wohnt, ist herzlich willkommen. Wer uns nicht kennt, sollte diese Chronik zur Hand nehmen. Die Lektüre ist aber auch denjenigen zu empfehlen, die glauben, uns zu kennen.

Viel Spaß beim Lesen wünscht Ihnen

Friedhelm Deuter
Vorstandsvorsitzender Bauverein zu Lünen

ERSTE ADRESSE

Der Bauverein zu Lünen ist die erste Adresse in Sachen Wohnungswirtschaft. Ob nun Zufall oder Bedeutung – das signalisieren sogar die Hausnummern der Verwaltungsgebäude. Die ersten Geschäftsräume befanden sich in der Gneisenaustraße 1. Nach weiteren Stationen arbeitete die Genossenschaftsverwaltung ab 1972 nahezu 40 Jahre lang im eigenen Haus am Spormeckerplatz mit der Nummer 1a. – Der Bauverein geht immer in Führung. Aber er weiß auch, dass erst das A und das O, der Anfang und das Ende, ein Ganzes bilden.

Seit 2010 hat »die Familie« die Adresse Lange Straße mit der runden Nummer 99. Das transparente, freundliche und gleichwohl sachliche Gebäude markiert als architektonischer Hingucker mit Torfunktion den Schlussstein der südlichen Innenstadt. Mit diesem Verwaltungs-Domizil, auch gerne

Servicehaus genannt, prägt der Bauverein das Stadtbild – hier im Süden wie auch an anderen Orten der Stadt, im Norden, im Osten, im Westen und mittendrin. Denn weit über die Ursprünge einer Genossenschaft für Mietwohnungen hinaus hat sich der Wirkungskreis inzwischen auf das Bauen von Seniorenresidenzen, Parkhäusern und Facharztzentren erweitert. Mit der Entwicklung kompletter Neubaugebiete wie Osterfeld (2002) und Lüner Heide (2003), der Übernahme ranghoher Objekte wie das Rathaus (2002), dem Erwerb des Hertie-Kolosses (2013) im Zentrum der Stadt und dem Kauf von Kirchengebäuden in Wethmar (2009), Gahmen (2014) und Alstedde (2016) setzt die Geschäftsführung das Unternehmen auf Schienen, die zur Ausdehnung neuer Geschäftsfelder und in eine gewinnbringende Zukunft führen.

An den Fassaden des Verwaltungsgebäudes zieht das Drei-Häuser-Emblem des Bauvereins die Blicke auf sich; es ziert ebenfalls die Fahnen, die auf der Seite zur Viktoriastraße hin wehen: Zwei grüne Häuser flankieren ein offenes Haus, dessen Dach seit 1997 von Grün auf Rot wechselte. Das Trio ist das Erkennungszeichen der »Familie«: Mutter Genossenschaft Bauverein, Tochter Bau- und Verwaltungs-GmbH und Enkelin Bewirtschaftungs-GmbH. Eigentlich müssten es mehr Häuschen sein, denn die Unternehmensgruppe – unter der Führung von Hubert Scharlau – ist mit der Gründung der Beteiligungs-GmbH in 2006 und der FAZ-GmbH in 2009 fünfköpfig. Doch Geschäftsführer Friedhelm Deuter winkt ab: »Das Firmenlogo bleibt!« Warum? »In dem mittleren Haus ist noch jede Menge Platz!«, interpretiert er dessen weiße Innenfläche. Wie sie zur weiteren Entfaltung und Vermehrung (aus)genutzt wird, macht diese Chronik deutlich. Sie umfasst die Zeit von 1996 bis 2016. Ihre Vorgängerin beschreibt die 90 Jahre zuvor, von der Gründung des Bauvereins im Jahre 1906 an.

MUTTER, TOCHTER, ENKELINNEN UND LEBENSABSCHNITTSGEFÄHRTEN

Mit der Bezeichnung »der Bauverein« glaubt eigentlich jeder in Lünen zu wissen, wer bzw. was gemeint ist: »Der Bauverein« baut und vermietet, baut und verkauft Wohnungen und Häuser. So weit, so gut! Im Laufe der Jahre ist aus dem Bauverein aber viel mehr geworden.

1906 quasi als Selbsthilfeverein zur Wohnraumbeschaffung gegründet, hat sich die eingetragene Genossenschaft (e.G.) zu einem Unternehmen entwickelt, dessen vermehrte Aufgaben einen komplizierten Aufbau erfordern. Das Außergewöhnliche daran: »der Bauverein« – auch gerne »die Mutter« des Konzerns genannt – ist mit der »Tochter« und den drei »Enkelinnen« nach wie vor lokal verankert, wenn er auch organisatorisch und ideologisch weit über den Tellerrand hinaus zukunftsorientiert operiert.

»Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser«, ist ein altbewährter Spruch. Er ist auch gelegentlich in einer Familie nützlich – ebenso in einer demokratisch aufgebauten Genossenschaft. Ihre Mitglieder wählen ihre Vertreter für die Vertreterversammlung, aus deren Mitte der Aufsichtsrat gewählt wird. Der wiederum beruft den Vorstand und kontrolliert und berät ihn, denn das ist die Aufgabe eines Aufsichtsrates. Sowohl Vorstand als auch Aufsichtsrat sind für die komplette »Familie«, in diesem Falle die Unternehmensgruppe, zuständig. Auf diese Weise bleibt in den Tochter- und Enkelinnengesellschaften die Mitsprache der Genossenschaftsmitglieder gewährleistet.

1989 ist das Geburtsjahr der Tochter Bau- und Verwaltungs-GmbH. Steuerliche Gründe machten diese Familienplanung notwendig. Prokurist Stephan Heupel: »Geschäftsbesorgungen für die Genossenschaft, das Bauträgergeschäft und die Verwaltung der Parkhäuser sind steuerschädlich für eine reine Vermietungsgenossenschaft; deshalb werden diese Aufgaben über die Tochter abgewickelt.« Kurzum: Die Mutter zahlt keine Steuern.

Auch die drei Enkelinnen, die Bewirtschaftungs-GmbH (seit 1994), die Beteiligungs-GmbH (seit 2006) sowie die FAZ-GmbH (seit 2009), die durchaus Gewinne machen (müssen!), ersparen der Unternehmensgruppe Steuern für die Bewirtschaftung von Gewerbeimmobilien, das Halten von Beteiligungen an anderen Wirtschaftsunternehmen und die Bewirtschaftung von Facharztzentren.

Zur Familie Bauverein gehören aber auch noch temporäre Partner – um im Bild zu bleiben: Lebensabschnittsgefährten. Diese projektbezogenen Paarbildungen (zum Beispiel mit der Wohnungsbaugenossenschaft Lünen, WBG) sind Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR). Zur besseren Bewältigung großer Aufgaben geht der Bauverein zum Beispiel Verbindungen auf Zeit ein, oder Bauherren klopfen bei mehreren für sie infrage kommenden Partnern an – wobei um die Hand des Bauvereins gerne angehalten wird. Seit 1991 ist das eine gut funktionierende Gepflogenheit in Lünen, die auch steuerliche Vorteile bringt. Prokurist Stephan Heupel kennt sich da bestens aus. Chef Andreas Zaremba: »Der ist ein Fuchs!«

▼ Die Persiluhr vor der gleichnamigen Passage.

Konkurrenzgedanken zwischen den beiden großen Genossenschaften Bauverein und WBG sind eher selten. Andreas Zaremba: »Wir betrachten uns als Mitbewerber. Wir tun uns nicht weh.« Es herrsche Bestands-Respekt. »Wo die WBG traditionell den Finger draufhat, dort ist für uns Tabuzone – und umgekehrt. Es macht für uns keinen Sinn, zum Beispiel um ein kleines Grundstück mitten in einem WBG-Wohngebiet zu buhlen.« Diese Paarbildung sei allerdings eine Lüner Spezialität, um lokale Ökonomie zu erzielen. Bei Bauvorhaben, die über Lünen hinausweisen, so räumt das Vorstands-Duo Friedhelm Deuter und Andreas Zaremba ein, gibt es keine »Kuchenteilung«.

GBR PERSILUHRPASSAGE (1991-2000)

Nach der Insolvenz des damaligen Bauherrn übernahmen der Bauverein und die Wohnungsbaugenossenschaft Lünen (WBG) das anspruchsvolle Objekt mit Gewerbe, Wohnungen und Garagen in der nördlichen Innenstadt. Als neue Eigentümerinnen stemmen sie seitdem die Vermietung und Verpachtung von Gewerbe, Wohnungen und Garagen gemeinsam. Im Jahre 2000

FAMILIENSTRUKTUREN

löste sich die GbR auf. Nach der Scheidung übernahm die WBG die Gewerbeeinheiten; die Wohnungen und Garagen blieben im Eigentum der beiden ehemaligen Partner.

GBR WOHNPARK KREIKENHOF (1993-1997)

Kurz währte die Verbindung für das Projekt im Landesgartenschau-Gelände, aber sie wirkte effektiv: 30 Reiheneigenheime mit ersten baulich ökologischen Ansätzen wurden in Horstmar von der Bau- und Verwaltungs-GmbH, der Tochter der Genossenschaft Bauverein, und der WBG errichtet und veräußert. Die 28 Mietwohnungen teilen sich Bauverein (16) und WBG (12) als betreuende Eigentümerinnen.

▼ Die Kreikenhof-Siedlung am Seepark.

GBR WETHMAR MARK (1997-2003)

Hier unterhielten die beiden selben Partnerinnen mit der Lünener Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft (LWSG) eine »Ménage à trois« – eine Dreierbeziehung – um

▲ Blick in die Wethmar Mark.

das Nettobauland von mächtigen 117.500 Quadratmetern zwischen Hüttenallee, Münsterstraße, Zwolle Allee und dem Werksgelände des ehemaligen Bergbauzulieferbetriebes Westfalia baurechtlich zu entwickeln, zu erschließen und zu vermarkten. Ins Baugeschehen griffen die drei Beteiligten nicht ein.

GBR RATHAUS LÜNEN (BEGINN 2002)

Einer Sensation gleicht diese Partnerschaft zwischen der Enkelin Beteiligungs-GmbH des Bauvereins und der WBG zur Rettung des Lüner Rathauses. Der Ehevertrag wurde im Zuge des Erbbaurechtes für 30 Jahre geschlossen und mit einem einmaligen Optionsrecht von weiteren zehn Jahren ausgestattet. Die Stadt Lünen blieb als Mieter dort »wohnen«. Die Kosten für die dringend notwendige Innensanierung des Rathauses übernahm die neue Gesellschaft und beendete sie zügig im Jahr 2004. Bei

▲ Das Hohe Haus: Wahrzeichen von Lünen.

dem Deal handelt es sich gleichsam um eine Versorgungsehe. Die Stadt selbst hatte um die Hand angehalten.

GBR LIPPEWOHNPARK LÜNEN (2002-2012)

Die Tochter des Bauvereins, die Bau- und Verwaltungs-GmbH, ging darüber hinaus eine weitere – mit zehn Jahren recht lange währende – Liaison mit den Stadtwerken Lünen und der WBG ein, um das Gelände des ehemaligen Heizwerks an der Graf-Adolf-Straße zu entwickeln, zu erschließen und zu veräußern. Das neue zentrale Hallenbad entstand unter der Regie der Stadtwerke und wurde 2011 eröffnet. Auf der übrigen Fläche des so genannten Lippe-Dreiecks sollten acht Gebäude mit bis zu 82 hochwertigen und gleichwohl bezahlbaren Miet- und Eigentumswohnungen sowie 73 Stellplätzen entstehen. Nach Beginn der Hochbauarbeiten Anfang 2017 rechneten die Bauherren mit einer Bauzeit von 20 Monaten.

▼ Der Lippewohnpark.

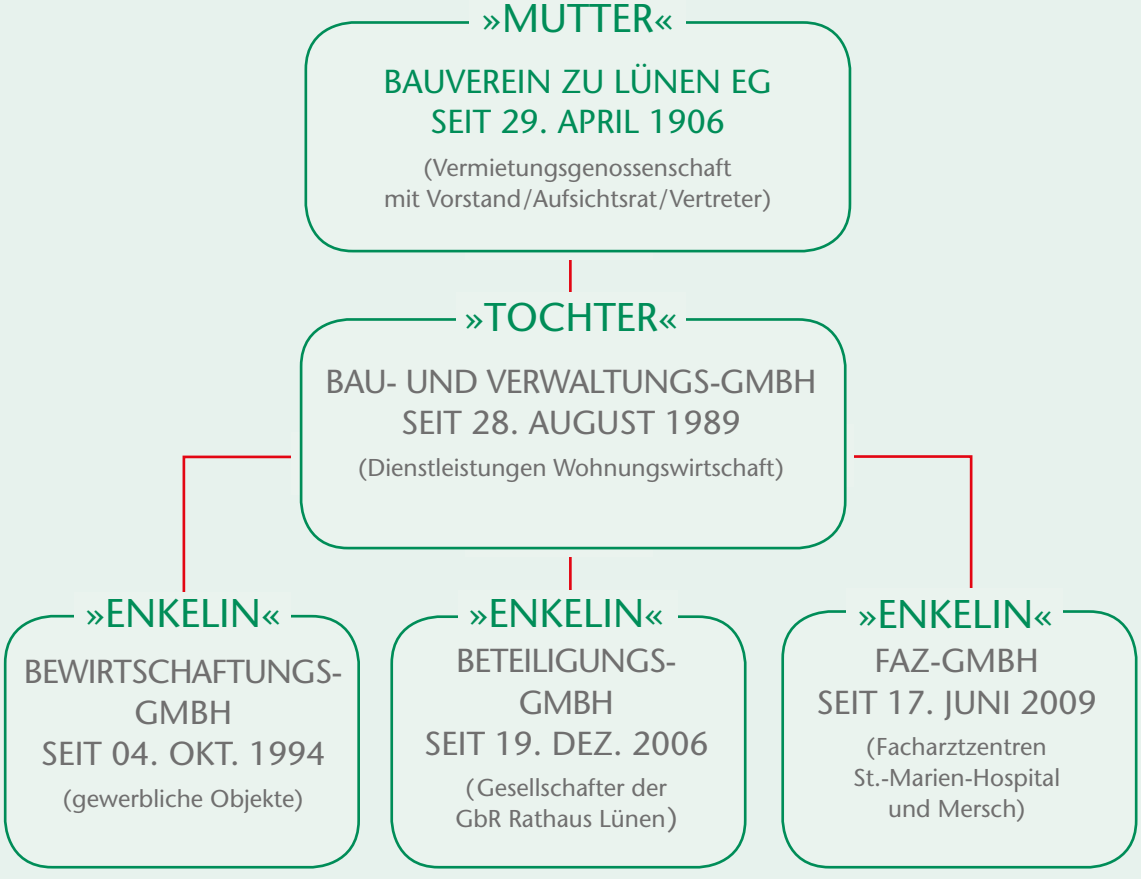
GBR LÜNER HEIDE (2003-2013)

Im nahezu selben Zeitraum vereinigte sich die Tochter erneut mit der WBG; diesmal mit dem Ziel, das 105.000 Quadratmeter große Filetstück im nördlichen Lüner Raum zwischen Vogelsberg, Wehrenboldstraße und Steinstraße bis zur Bebauung zu präparieren. Das seit Jahren umworbene Nettobauland aus dem Besitz des Grafen von Kanitz fand zügig interessierte Eigentümerinnen und Bauherren.

▼ Haus in der Lüner Heide.

ORGANIGRAMM

Der Bauverein zu Lünen ist im Laufe der Jahre zu einer Unternehmensgruppe angewachsen. Die »Familie« besteht seit 2009 aus Mutter, Tochter und drei Enkelinnen. Sowohl das Wachstum der Aufgaben als auch die Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes führten zu der Strukturentwicklung. Sie minimiert die steuerliche Belastung und schafft betriebliche Überschaubarkeit. Die Geschäftsführung der kompletten »Familie« besteht aus dem Vorstand und dem Aufsichtsrat, der sich aus Vertretern und Vertreterinnen der Genossenschaftsmitglieder zusammensetzt.



DIE GENOSSENSCHAFT – »TEILE UND HERRSCHE« ODER »GEMEINSAM SIND WIR STARK«

Der Bauverein ist eine Wohnungsbaugenossenschaft. Was ist eine Genossenschaft? Es ist eine juristisch verankerte Fan-Gemeinde. Im idealsten Falle ist es eine Solidargemeinschaft, die zum Nutzen aller Mitglieder soziale und ökonomische Ziele verfolgt, sie gemeinsam pflegt und verteidigt. Die Zitate »Teile und herrsche« oder »Gemeinsam sind wir stark« treffen den Geist einer Genossenschaft. Die Selbsthilfe, die Selbstverantwortung, die Selbstverwaltung werden groß geschrieben und sollen Identität stiften. Mitglieder – Genossen! – sind Eigentümer und Geschäftspartner zugleich. Deshalb verlangt der Bauverein von den künftigen Bewohnern bei der Vermietung einer Wohnung keine Kaution. Allerdings muss der Mieter Mitglied der Genossenschaft

FAMILIENSTRUKTUREN

werden. Das kostet ihn ein einmaliges Eintrittsgeld von 20 Euro. Zudem werden 600 Euro fällig, die als Genossenschaftsanteil verzinst werden. Die Summe kann in monatlichen Raten gezahlt werden. Die Dividende wird dem Mitgliedskonto gutgeschrieben. Nach Beendigung der Mitgliedschaft werden sowohl die eingezahlten 600 Euro als auch die angesammelten Zinsen ausgezahlt. Mit der Kündigung der Wohnung endet die Mitgliedschaft nicht automatisch, sondern nur auf Wunsch.

Um das Geld ausgezahlt zu bekommen, muss die Mitgliedschaft gekündigt werden. Die Chance, Genossenschaftsmitglied zu werden und zu bleiben, kann jeder nutzen und sich somit ein prima Sparbuch einrichten, auch wenn er nicht Bewohner in einem Haus des Bauvereins ist.

Durch die Konstruktion Genossenschaft gehört jedem Mieter die Wohnung – gewissermaßen. Das impliziert, dass er für ihren Zustand mitverantwortlich ist. Das Bewusstsein hat aber nicht jeder. Deshalb appelliert der Vorstand bei jeder Gelegenheit an das Zugehörigkeitsgefühl, das er von seiner Seite aus fördert, indem er die Bewohner mit Aktionen und Bekenntnissen integriert und bindet. Die regelmäßigen Jubilarehrungen für langjährige Mieter sind in diesem Sinne beispielhaft: »Sie sind unsere wichtigsten Mitglieder. Der Markt hat sich komplett verändert. Solche Hausgemeinschaften gibt es vermutlich künftig nicht mehr.« Auch wiederholt die Unternehmensführung immer wieder: »Wenn Sie Hilfe brauchen. Scheuen Sie sich nicht: Rufen Sie an!« Manchmal geht Friedhelm Deuter sogar so weit und behauptet mit einem Augenzwinkern: »Die Facharztzentren haben wir nur gebaut, damit unsere Mie ter gut versorgt sind!« Dann erntet er Zustimmung auf der ganzen Linie und der gute Ruf des Bauvereins schlägt sich lobend nieder: »Beim Bauverein sind wir sehr gut aufgehoben!«.

Nach der gemeinsamen Kaffeetafel dürfen die Geehrten mit einem Blumenstrauß und einer Urkunde nach Hause gehen. Aber nicht nur das! Der Vorstand würdigt Beständigkeit in unserer temporeichen und wechselhaften Welt und hat sich entschlossen, die Treue mit einer weiteren Belohnung zu festigen. Seit 2011 gibt es für 30-, 40- und 50-jährige Mitgliedschaften eine einmalige Prämienzahlung. Bei der Nutzung einer Genossenschaftswohnung wird noch eine Monatsgrundmiete draufgesattelt.

Der Geist der Genossenschaft sprüht auch beim Verwaltungspersonal, das spiegelt sich in Kleinigkeiten. Tanja Pamp verschenkt beispielsweise statt Gummi»bärchen«, Gummi»häuschen«, wie es sich für einen Bauverein gehört. Das Verfallsdatums der Gummihäuschen läuft ab, schade wär's,

wenn sie ungekaut entsorgt werden müssten. Daniel Dankelmann bietet ein Damenfahrrad mit Schloss, Schlüssel und Körben an. Die Belegschaft wird über Rundmails informiert. Das Damenfahrrad erhielt der Bauverein geschenkt – auf diese Weise kommt es wieder sinnvoll zum Einsatz und steht nicht ungenutzt in der Ecke. Katharina Vetter erinnert bereits im März an den Betriebsausflug im September, auf dass sich jeder das Datum frühzeitig merke und teilnehmen kann. Das ist Service im internen Bereich und zeigt, was Kommunikation auch ist: nämlich ökonomisch – und genossenschaftlich.

Teilen als das neue Besitzen zu interpretieren, ist hochaktuell. Die gute alte Gemeinwirtschaft heißt heute Share Economy. Man teilt sich Autos (Carsharing), Werkzeuge, Häuser. Allerdings entwickelt sich der Trend nach der Finanzkrise seit 2008 erst vorsichtig.

2012 wird als Internationales Jahr der Genossenschaft ausgerufen; dazu passt das im selben Jahr erscheinende Buch »Selbst denken« von dem Zukunftswissenschaftler und Gegenwartskritiker Prof. Dr. Harald Welzer. Das Thema Genossenschaft nimmt Fahrt auf. Im Oktober 2013 wollen die bundesweit verteilten 8.000 Genossenschaften die über 150 Jahre alte Idee der Gründer von basisdemokratischen solidarischen Wirtschaftsunternehmen als »immaterielles Kulturerbe der Menschheit« sichern und als deutschen Beitrag auf die Liste der Unesco bringen.

Im Zeitalter des Investoren-Kapitalismus feiert die Genossenschaft Renaissance. Denn, so wird der Vorsitzende des Rheinisch-Westfälischen Genossenschaftsverbandes, Ralf Wilhelm Barkey in den regionalen Zeitungen zitiert: »Immer mehr wirtschaftliche Entscheidungen werden an irgendeinem Ort der Welt getroffen, von Menschen, die Sie nicht kennen und nach Kriterien, die Sie nicht beeinflussen können, deren Folgen wir aber unmittelbar spüren. Die Menschen in diesem Land wollen das aber nicht mehr so hinnehmen. Auch deshalb erfahren Genossenschaften einen deutlichen Zulauf.«

2013 wird sogar darüber nachgedacht, die Energiewende – weg von Atom- und Kohlekraftwerken hin zu erneuerbaren Energien – per Genossenschaften, also bürgerschaftlich, zu organisieren.

Hubert Scharlau – 25 Jahre lang, von 1986 bis in das Jahr 2011 – Chef im Bauverein zu Lünen, bringt es auf den Punkt: »Der entscheidende Unterschied zu Aktiengesellschaften liegt in der hohen Bewertung des Einzelnen. Jede Stimme zählt gleich viel, egal, wie hoch die Einlage ist.« Sie ist eh gedeckelt: Mehr als 6.000 Euro darf sie nicht wert sein.

HOHE TREUE IM AUFSICHTSRAT

Hohe Zahlen der Zugehörigkeit kennzeichnen die Mitgliedschaft im Aufsichtsrat des Bauvereins. Das ist aus der Namensliste ehemaliger und aktueller Mitglieder seit 1996 ablesbar.

Allen voran führt Ferdinand Schulz die Liste der Treuen mit 33 Jahren von 1973 bis 2006 an. Ihm folgt Leonhard (»Leo«) Werski mit 30 Jahren von 1972 bis 2002 im Gremium. Ferdinand Beckmann übte sein Amt von 1980 bis 2008 28 Jahre lang aus, wobei er ab 2001 als nebenamtlicher Vorstand in die geschäftsführende Ebene wechselte. Udo Kobus blieb 20 Jahre lang von 1981 bis 2001. Ehrhard Strom wurde von 1985 bis 2003 18 Jahre lang wiedergewählt. 17 Jahre lang blieben Horst Eggermann (von 1992 bis 2009) und Winfried Kempa (von 1994 bis 2011) im Aufsichtsrat aktiv. Hubert Meier verabschiedete sich nach 15 Jahren (von 1995 bis 2010) und Günter Feldmann nach 14 Jahren (von 1992 bis 2006). Im Aufsichtsrat 2014 sitzen seit 2001 Max Gatzke,

▼ Der Aufsichtsrat (von links): Norbert Mecklenburg, Carlo Schlüter, Matthias Beckmann, Uwe Ringelsiep, Jörg Schulze, Christian Dieckmann, Max Gatzke, Hans-Joachim Strom, Michael Bartsch.

seit 2002 Christian Dieckmann und Michael Bartsch, seit 2006 Carlo Schlüter, seit 2007 Uwe Ringelsiep (der bereits seit 1994 dem Bauverein Bövinghausen angehörte), seit 2010 Jörg Schulze und Matthias Beckmann, seit 2012 Norbert Mecklenburg und seit Juni 2014 Hans-Joachim Strom.

DER AUFSICHTSRAT IST KEINE POLIZEI – GESPRÄCH MIT CHRISTIAN DIEKMANN

Ein Aufsichtsrat ist ein Kontrollgremium. »Aber keine Polizei!« Darauf legt Christian Dieckmann, Vorsitzender des Aufsichtsrates seit 2009, großen Wert. Der freiberuflich tätige Anwalt und Notar sieht seine ehrenamtliche Aufgabe in erster Linie in der Beratung. »Wir unterstützen den Bauverein und sind konstruktive Mitarbeiter des Vorstandes, der uns über die laufenden Geschäfte informiert und unsere Zustimmung zu zahlreichen Maßnahmen braucht«, beschreibt der sportlich auftretende 52-Jährige seine Einstellung zu Amt und Würde. Fairness und Offenheit seien Grundlagen der Zusammenarbeit. Als Fachanwalt für Arbeitsrecht, Verkehrsrecht und Versicherungsrecht und als Notar u.a. für Erbrecht, Immobilien und Gesellschaftsrecht zuständig, ist Christian Dieckmann für das Unternehmen Bauverein mit dem »sehr umtriebigen Vorstand« genau der Richtige.

Als Schüler im Kanuverein (KSC) lernte der junge den älteren dort Aktiven Friedhelm Deuter kennen. Das war die erste periphere Berührung mit dem Bauverein. An diese Verbindung knüpfte er als Mieter einer kleinen Wohnung im Horstmarer Baukelweg und später als Bauherr im Baugebiet Loher Mark an. Seit etwa 1992 bewährt sich Christian Dieckmann als juristischer Berater. Bei Räumungsklagen gegen uneinsichtige Mieter oder Streitigkeiten nimmt er zum Beispiel die Interessen des Unternehmens wahr oder tritt als professioneller Schlichter auf. »Insofern besteht schon seit langem eine Beziehung zum Bauverein«, erklärt Christian Dieckmann seine Vertrautheit mit der Genossenschaft. 2002 wird das langjährige Mitglied in den Aufsichtsrat berufen. 2009 übernimmt er den Posten des Vorsitzenden von Georg Siebert, der nebenamtlich in den Vorstand wechselt. Aufsichtsrat zu sein, ist ein Ehrenamt; es macht dem Freiberufler »sehr viel Spaß«,

FAMILIENSTRUKTUREN

weil »Atmosphäre und Betriebsklima kollegial, sehr angenehm und nicht hierarchisch sind«. Der Blick über den Tellerrand imponiert dem Aufsichtsratsvorsitzenden: »Es werden ganze Gebiete entwickelt, Objekte gekauft, Zukunftsvisionen des Wohnungsmarktes entworfen und verwirklicht. Lünen ist sehr geprägt vom Bauverein. Das macht die Arbeit spannend. Gemeinsame Gestaltung ist möglich.« Deshalb möchte Christian Dieckmann so lange dableiben wie er kann und darf. »Bis 70!«, sagt er munter. Das bedeutet, dass er bis 2032 alljährlich nicht nur acht ordentliche Aufsichtsratssitzungen leiten wird, sondern auch die Vertreterversammlungen vorbereitet, die Sondersitzungen und Bauausschusssitzungen führt und den Prüfungsausschuss stets begleitet. Die Klausurtagung will geplant sein und er ist erster Ansprechpartner für den Vorstand. Da gilt es, den Terminplan von Beruf und Ehrenamt auszubalancieren, ohne das Tempo zu drosseln sowie gute Laune und Gleichgewicht zu verlieren. Das kriegt der leidenschaftliche Motorradfahrer aber wohl hin.

Foto Seite 21, von links: ▶
Praktikantin Laura Hilgert mit
den Azubis Mark Jörrißen
(bis 2016) und Sina Schulze (bis 2017).

AUSBILDUNG: LERNEN OHNE ENDE

Visionäre willkommen. Träumer müssen draußen bleiben. Die Ausbildung für Immokaufleute (griffige Bezeichnung für Immobilienkauffrau bzw. -mann) verlangt Multitalente. »Interesse an wirtschaftlichen, rechtlichen, sozialen und technischen Themen« gehören zum Profil, das der Bauverein von seinen Bewerbern erwartet. Kurzum: Allrounder sind gefragt. Der Bauverein bildet aus. Gut und gerne. Das zeigen Zahlen und Meinungen und die langjährige Treue des Personals zum Arbeitgeber. Das gilt für den Regiebetrieb genauso wie für die Verwaltung.

Der berufliche Lebenslauf von Katharina Vetter, staatlich geprüfte Betriebswirtin und Vorstandssekretärin beim Bauverein zu Lünen, liefert ein gutes Beispiel. Nach ihrem Abitur beendet sie 2006 ihre dreijährige Ausbildung am EBZ-Berufskolleg (Europäisches Bildungszentrum in Bochum) und beim Bauverein zur Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft. Ein berufsbegleitendes Fernstudium zur Immobilienassistentin und zur Betriebswirtin sattelt sie drauf. Vor der Industrie- und Handelskammer legt sie die Ausbilderprüfung ab. Dies ist eine Variante der Aus- und Weiterbildung in der Branche, die vorwiegend im dualen System – Theorie und Praxis alternieren – möglich ist. Katharina Vetter kennt sich bestens aus; seit 2012 geht jede Bewerbung erst einmal über ihren Schreibtisch. Alljährlich ist sie zudem bei der städtischen Berufsinformationsmesse im Hansesaal zur Stelle und informiert mit einem der aktuellen Auszubildenden die berufswilligen Schülerinnen und Schüler. »Keine Angst im Umgang mit Zahlen« ist ebenso wichtig wie »Kontakfreudigkeit und Aufgeschlossenheit Menschen gegenüber«

FAMILIENSTRUKTUREN

und »Freude an dienstleistungs- und kundenorientierter Arbeit«. Das lernen auch die etwa 20 Praktikanten (Schüler und Studenten), denen pro Jahr Einblicke ins Unternehmen gewährt werden.

Immokaufleute dürfen nicht mit Immobilienmaklern verwechselt werden. Makler beherrschen meist einen kleinen Teil des Arbeitsspektrums. Immobilienkaufleute beraten Kunden in sämtlichen Fragen rund ums Haus, um die Wohnung oder das Grundstück. Sie erwerben, verwalten, vermitteln, vermieten, verpachten und verkaufen Immobilien. Sie können Bauvorhaben begleiten und Finanzierungskonzepte erstellen. Immobilienkaufleute sind in Wohnungsbauunternehmen, bei Immobilien- und Projektentwicklern oder Maklern tätig. Auch Banken, Bausparkassen oder Versicherungen sind ihre Arbeitgeberinnen. Gelegentlich begegnet man ihnen in den Liegenschaftsbehörden öffentlicher Verwaltungen.

Deshalb hat sich in Lünen auch die schöne Gepflogenheit etabliert, Azubis der Zentralen städtischen Gebäudebewirtschaftung Lünen (ZGL) zeitweise mit den Bauverein-Youngstern auszutauschen. »Die einen lernen etwas über Schulgebäudeverwaltung und die anderen über Eigentumsverwaltung!«, erklärt Katharina Vetter. Den Ausbildungsberuf gibt es seit 1952. Er hat sich im Laufe der Jahre immer wieder den gestiegenen Anforderungen angepasst und verändert. 1969 ist der erste Lehrling im Bauverein nachweisbar. Seitdem werden angehende Immokaufleute eingestellt und »selten nicht übernommen«, so Katharina Vetter.

2013 haben von 42 Mitarbeitern in der Verwaltung 27 bereits ihre Ausbildung im eigenen Hause absolviert. Ein Blick auf die Zahlen zeigt, dass ab dem Jahr 1997 jedes Jahr ein Azubi eingestellt wurde, manchmal sogar zwei. Aus dem Abitur-Doppeljahrgang 2012/2013 tummeln sich insgesamt sogar vier jüngste »Immos« im Servicehaus, Lange Straße 99. Daher sitzt in vier der fünf Abteilungen (Finanzierung, Technik, Vermietung, Mietenbuchhaltung, Finanzbuchhaltung) je ein Auszubildender.

In den drei Jahren ihrer Ausbildung »rotieren« sie – und zwar so, »dass sie jeweils zweimal in derselben Abteilung landen«, erklärt Katharina Vetter. Dann könne jeder am Ende erkennen, wohin die berufliche Reise gehen könnte.

Bereits in den letzten Monaten der Ausbildung bestimmen die Auszubildenden über ihre Wahlpflichtfächer schon die Richtung. Von den fünf möglichen Prüffächern legen sie sich auf zwei fest, in denen sie geprüft werden. Selten müssen die Ausgebildeten den Bauverein verlassen. »In den meisten

Fällen werden sie übernommen«, sagt die Ausbilderin. Wenn nicht, werde in der Regel mit dem Abschied so lange gewartet, »bis die jungen Kollegen woanders eine Arbeit gefunden haben.« Auf jeden Fall »wird niemand auf die Straße geschickt!« Auch im Regiebetrieb werden regelmäßig Gärtner ausgebildet. 2013 besteht die Hälfte des 12-köpfigen Green-Teams aus »Eigengewächsen«. Das spiegelt das erklärte Ziel der Geschäftsführung wider: Ausgesuchten Nachwuchs pflegen, übernehmen und weiterbilden zur Stärkung und Qualifizierung der »Familie«.

FELIX FRANKE (1. LEHRJAHR)

»Da ich Lüner bin, lag mir schon immer das Stadtbild am Herzen. Deshalb entschied ich mich bei der Wahl des Schulpraktikums für den Bauverein zu Lünen als Unternehmen, das mir mit seinen Projekten (Rathaus, ZOB usw.) imponierte. Es war nicht mein erstes Praktikum, jedoch mein letztes. So ein Betriebsklima hatte ich noch nie in einem Unternehmen erlebt. Während des Praktikums wurde mir ein Vertrauen entgegengebracht, welches ich zuvor nicht für möglich gehalten habe. Selbst als Praktikant ist man von Anfang an Teil des Teams und kann auch bald eigenständig an übertragenen Aufgaben arbeiten. Nach diesen Eindrücken stand für mich fest, dass nur noch der Bauverein als Ausbildungsstätte infrage kam.«

BENEDIKT KUHNE (2. LEHRJAHR)

»Für mich war es eigentlich relativ früh klar, in welche Richtung mich mein beruflicher Werdegang führen soll. Bereits während der Schulzeit habe ich zwei mehrwöchige Praktika bei einem Lüner Immobilien-Unternehmen und beim Bauverein zu Lünen absolviert. Erste Einblicke in den Beruf des Immobilienkaufmanns erhielt ich von Kindesbeinen an im elterlichen Betrieb. Das hat mir bei der Entscheidung der Berufswahl geholfen. Den Bauverein habe ich als Ausbildungsbetrieb ausgewählt, da das Unternehmen auf regionaler Ebene bestens aufgestellt ist, so dass ich Erfahrungen in jedem Bereich der Immobilienbranche machen kann. Während meines Praktikums ist mir das gute Betriebsklima im Haus aufgefallen, was für mich ein weiterer Aspekt war, mich für den Bauverein zu entscheiden. Für meine Zukunft wünsche ich mir, dass ich meine Ausbildung mit einem guten Ergebnis abschließe und übernommen werde. Nach der Ausbildung möchte ich mich in Form eines berufsbegleitenden Studiums gerne weiterbilden.«

FAMILIENSTRUKTUREN

NILS LEWANDOWSKI (3. LEHRJAHR)

»Als Schülerpraktikant gefielen mir die Arbeit in den einzelnen Abteilungen und der Kontakt mit den Mietern sowie die abwechslungsreichen Betätigungsfelder in der Wohnungswirtschaft. Für mich stand schon früh fest, dass ich etwas Kaufmännisches machen wollte, da ich gut mit Zahlen umgehen kann. Auch das angenehme Betriebsklima trug dazu bei, mich um einen Ausbildungsplatz beim Bauverein als Immobilienkaufmann zu bewerben. Auch finde ich die Förderung durch den Bauverein spitze, sei es nun das Studium neben dem Beruf, das Aus- und Weiterbildungsangebot des Europäischen Bildungszentrums in Bochum (EBZ) oder die Vielzahl von unterschiedlichen Seminaren und Kursen. Allen neuen Azubis kann ich nur empfehlen: seid immer nett, freundlich und hilfsbereit. Für die Zukunft hoffe ich, beim Bauverein übernommen zu werden, damit ich die Realisierung der vielen Projekte aktiv mitgestalten kann.«

Mit der Übernahme von Felix Franke im Sommer 2016 gehörten alle drei Auszubildenden zum Bauverein-Team. Nils Lewandowski und Benedikt Kuhne waren in den Jahren zuvor übernommen worden.

TREUE ALS GRUNDEIGENSCHAFT – HEIDI BUREK ERZÄHLT

»Theee-o, wir fahr'n nach Lodz!«, sang einst Vicky Leandros. Die 16-jährige Heidi fuhr nicht hin, sondern kam 1974 nach Lünen dort her. Ihr Großvater und ihre Eltern sprachen deutsch, doch der Teenager sprach polnisch und fand die deutsche Sprache ziemlich schrecklich. Aber es half nichts; das Kind der Spätaussiedler-Familie musste sie lernen, und zwar drei Jahre lang. Es hat ihm nicht geschadet. Heute – wir schreiben das Jahr 2016 – gehört Heidi Burek zu den treuesten Mitarbeiterinnen in der Verwaltung des Bauvereins. Schon in Polen wollte das Mädchen Bauzeichnerin werden, »weil es mich zu einem Beruf hinzog, der mit dem Bauen zu tun hat«, sagt sie rückblickend. Eine »tolle Beraterin beim Arbeitsamt« riet ihr zu einer Ausbildung zur Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft beim Bauverein. Die damalige Chefsekretärin Doris Bellgardt befand die Ausbildungswillige für geeignet. Günter Kleine, der Chef, stellte sie ein.

Drei Jahre lang fuhr Heidi mit dem Zug berufsbegleitend zur privaten Berufsschule nach Hösel, »die einen sehr guten Ruf hatte«, wie sie betont. Zwei Jahre davon teilte sie die Reise mit Andreas Zaremba, dem etwas jüngeren Auszubildenden desselben Arbeitgebers. Seit 2011 gehört er zum Vorstand. Während der drei Lehrjahre

heiratete »Fräulein Schauer«, denn: »Wir konnten günstig an eine Wohnung in Horstmar, Niederadener Straße, kommen!« Als »Frau Burek« bestand sie ihre Prüfung »sehr gut« und blieb beim Bauverein. Nicht etwa, weil sie »unflexibel« ist, wie ihr manch einer im Laufe der Jahre vorwarf, sondern: »Mir hat es gefallen und mir gefällt es heute noch!« Schließlich ist sie auch noch mit demselben Mann verheiratet, bewohnt weiterhin mit ihm jene Wohnung, die sie als junges Paar kauften, immer wieder renovieren und modernisieren. Genauso, wie Heidi Burek das aus ihrem Berufsleben kennt. »Bestandspflege« ist für sie keine Worthülse, sondern Überzeugung, beruflich und privat gleichermaßen. Treue ist halt ihre Grundeigenschaft. Dazu passt, dass sie nie die Abteilung gewechselt hat: »Zwar haben sich in all den Jahren die Zuordnungen innerhalb der Finanzverwaltung erweitert und verändert«, sagt sie. Aber Heidi Burek ist dieser Abteilung treu geblieben. Kauf- und Darlehensverträge, Beleihungsmanagement gehören unter anderem zu ihren Aufgaben. Mit der Schreibmaschine und – weil sie eine so malerisch schöne, akkurate Schrift hat – auch handschriftlich führte sie ihre Arbeiten viele Jahre aus: »Bis das Computerzeitalter begann.«

Heidi Burek kennt alle bisherigen Chefs von Günter Kleine über Hubert Scharlau bis Friedhelm Deuter. »Es ist lockerer geworden!«, kommentiert sie die Unterschiede in der Amtsführung und begrüßt die »größere Offenheit im Umgang miteinander«. Früher seien die Türen zu den Büros immer geschlossen gewesen. »Heute und vor allem im neuen Verwaltungsgebäude ist alles durchlässig.« Da werde sichtbar, dass »überall viel gearbeitet wird«.

Neben ihrer beruflichen »Pflicht« lässt sich Heidi Burek gerne hier und da auf eine »Kür« ein. Der künstlerischen Ausgestaltung des Neubaus widmete sie sich zum Beispiel »mit Geduld und Diplomatie«, wie das Künstler-Paar Christine und Roland Fricke ihre liebevolle und geschickte Betreuung beschreibt. Denkt Heidi Burek als 58-Jährige auch schon einmal an den Ausstieg aus dem Berufsleben? »Nein, eine Vorruhestandsregelung kommt nicht infrage. Ich arbeite so lange wie es geht, wenn ich gesund bleibe. Von mir aus bis 80!«

MONOPOLI: FUSIONEN, EINKÄUFE, VERSCHMELZUNGEN

Der Besitz der Familie Bauverein umfasst ganze Straßenzüge und komplette Siedlungen; es darf getrost von Großgrundbesitz gesprochen werden. Der besteht nicht nur aus eigenen Neubauten, sondern auch aus Zukäufen, meist entstanden durch Angebote. Vorstandsmitglied Andreas Zaremba: »Wir werden meistens gefragt!« Monopoly läuft anders. Da geht es um Verdrängung. Das Unternehmen Bauverein ist kein Brettspiel. »Die Familie« ist als vertrauensvoller Integrationspartner erwünscht.

Zahlen sprechen eine beredte Sprache. Innerhalb von 25 Jahren – von 1988 bis Mitte 2013 – betrauen andere Unternehmen und private Eigentümer den Bauverein mit insgesamt 1.101 Wohnungseinheiten.

• 1988 trennt sich die Reichsbund Wohnungsbau GmbH, heute bekannt unter dem Namen Meravis (Mensch – Raum – Vision), von 204 Wohnungen in Werne-Stockum und überträgt sie dem Bauverein zu Lünen.

• Im selben Jahr übernimmt die »Familie« Bauverein ein Drittel des Wohnungsbestandes der ehemaligen Eisenhütte Westfalia in Wethmar. Es sind 124 Wohnungen in der Von-Born-Straße, Wilhelm-Löbbe-Allee, Dorfstraße und Schneider-Paas-Straße. Seit 1991 gehören dem Bauverein 29 Wohnungen im Objekt Persiluhr-Passage, in der Gartenstraße und Erzberger Straße.

• 1992 ist die Ruhr-Lippe-Wohnungsgesellschaft interessiert, 76 Wohnungseinheiten in Brambauer an den Bauverein loszuwerden. Die Arrondierung erstreckt sich auf die Haferkampstraße, den Espelweg und die Straße Auf dem Kelm.

• Wieder ist es 1994 die Reichsbund Wohnungsbau GmbH, die sich in Hamm von 128 Wohnungen trennen will und sie dem Bauverein zum Kauf anbietet. Er schlägt zu.

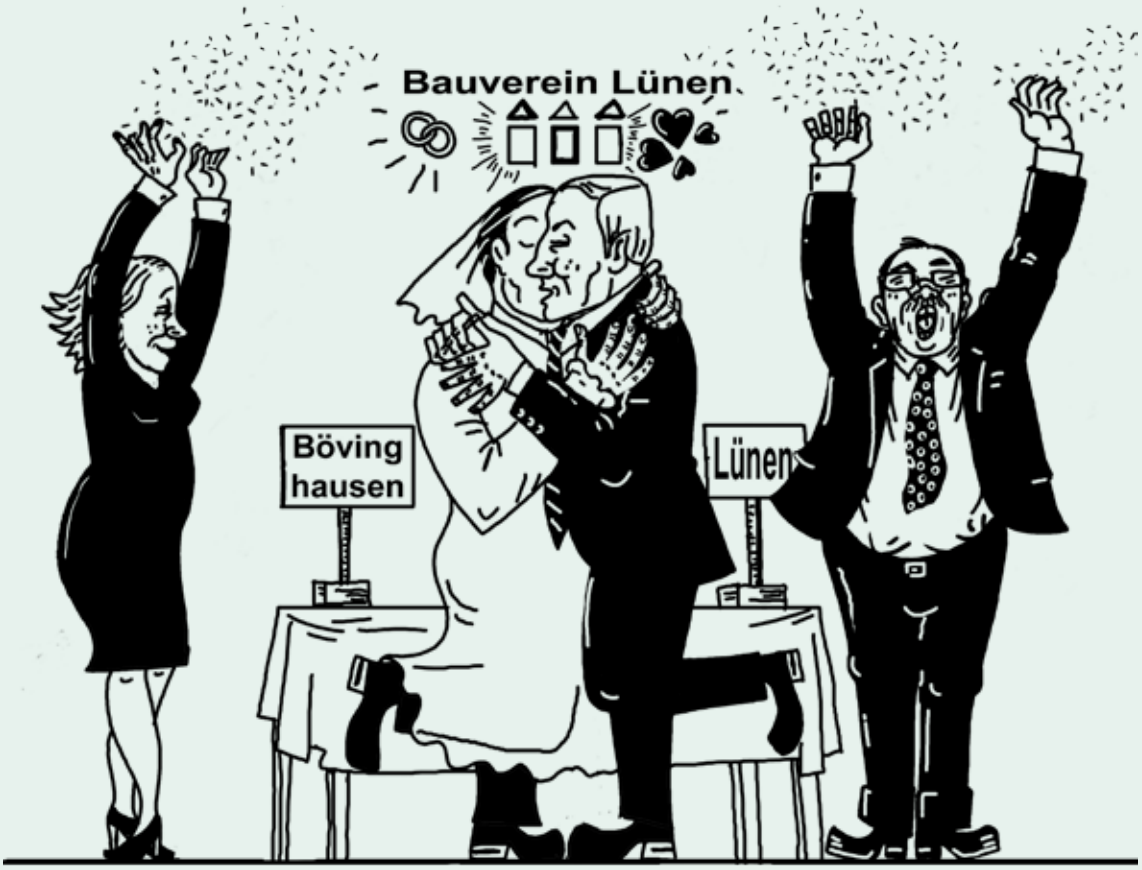
• 1998 holt der Bauverein »noch einmal ein paar Objekte« zu sich, wie Andreas Zaremba sagt. Diesmal sind es so genannte »Streubesitzungen« der Kreissiedlungsgesellschaft Lüdinghausen (KSG) in der Von-Galen-Straße, Schulstraße (28 Wohnungen), Dorfstraße und Borker Straße (36 Wohnungen) in Lünen.

• Der Handel mit der KSG setzt sich 2002 fort. In Brambauer, Lünen-Mitte, Altlünen und Werne-Stockum kauft die »Familie« insgesamt 84 Wohnungen.

• 35 Dienstwohnungen, die die ara-Schuhfabriken einst in Alstedde für ihre Mitarbeiter bauten, übernimmt der Bauverein im Jahre 2003.

• 2007 geht der Bauverein Bövinghausen im Bauverein zu Lünen auf. Die Mitgliederversammlungen beider Unternehmen sind sich einig und stimmen der »Verschmelzung« zu. Die 219 Wohnungen steigern den Bestand der Familie auf insgesamt 4.928. Auch die Mitgliederzahl klettert in jenem Jahr mächtig nach oben, nämlich von 5.886 auf 6.221. Außerdem sitzt der Vorstand des Bauvereins Bövinghausen, Uwe Ringelsiep, seither als Aufsichtsrats-Vize im Bauverein zu Lünen.

• 2013 verkauft Meravis (vormals Reichsbund) weitere 104 Wohnungen in Bönen nach Lünen, denn, so Zaremba: »Wir sind ja mehr und mehr auch im Kreis Unna unterwegs.« Die Immobilien ergänzen das



▲ Eine »Verschmelzung« kommt einer Eheschließung gleich.

FAMILIENSTRUKTUREN

Angebot des Bauvereins jetzt auch im Osten. Die Wohnungen zeichnen sich durch ein gepflegtes grünes Umfeld aus. Hinzu kommen 39 Wohnungen in Brambauer, Mengeder Straße 46, 48, 50 und Lorenzstraße 1, die ein Privateigentümer der »Familie« erfolgreich anbietet.

• Im Jahr 2014 kauft die Genossenschaft den Gebäudekomplex Am Christinentor – rund 8.000 qm mit 50 Wohnungen und 27 Gewerbeeinheiten – in der südlichen Lüner Innenstadt, Lange Straße 1-3 / Pfarrer-Bremer-Straße 20.

• Kauf des Gemeindezentrums St. Antonius, samt Grundstück auf 4.000 qm in Gahmen, Am Lindeneck 3. Die katholische Pfarrgemeinde Heilige Familie Lünen-Süd trennt sich von dem Besitz, weil sie finanziell nicht in der Lage ist, ihn instand zu halten. Im Mai 2014 wird der Vertrag unterschrieben.

• In Alstedde kauft der Bauverein der Kirche Besitz ab. Mit dem Erwerb des Pfarrheims St. Ludger und der ehemaligen Kita gehört ihm seit dem 1. April 2016 der Gebäudekomplex von fast 4.200 qm an der Waldhöhe. Seit Juni 2016 dient er als Flüchtlingsunterkunft.

Gebäudekomplex »Am Christinentor« in direkter Nachbarschaft des Bauvereins.

DER BAUHOF: FLOTT UND FIT IN EIGENER REGIE

Tropft's? Schimmelt's? Klemmt's? Geht die Tür nicht zu – oder gar nicht mehr auf? Ist die Dachrinne verstopft? Blättert der Putz von der Wand? Muss die Hecke geschnitten werden? Ist der Spielplatz verdreckt? Vielleicht platzt das Wasserrohr just am Heiligen Abend oder wenn Mutter zum runden Geburtstag die Verwandtschaft an der Kaffeetafel sitzen hat … das Team vom hauseigenen Bauhof ist allzeit bereit und sofort zur Stelle. Flott und fit sind alle Mitarbeiter des so genannten Regiebetriebs, den sich die Unternehmensgruppe Bauverein leistet. Ein Regiebetrieb ist – juristisch trocken ausgedrückt – »eine rechtlich unselbstständige Einheit der Trägerkörperschaft mit umsatzsteuerlichen Vorteilen«. Abgesehen davon, dass die »Familie« im Jahre 2012 knapp 5.100 Wohnungen besitzt und rund 3600 Garagen bewirtschaftet, verfügt sie schon immer über eine Abteilung, die zum Wohle der Bewohner zügig kleinere und größere Kümmernisse in Haus, Hof und Garten behebt. Mit der Größe des Bestandes wuchs die Arbeit und passend dazu die Mannschaft – zu der eine Frau gehört. Die Einheit bietet »endlich genug Platz für Menschen, Material und Maschinen«, lobt Gärtnermeister Thomas Prott erleichtert seinen Arbeitsplatz. 2003 wurde das langjährige Provisorium an der Wilhelm-Meier-Straße zugunsten des neuen Bauhofs im Osterfeld aufgegeben. Er beherbergt großzügige Sozialräume, wettergeschützte Unterstellplätze für die Maschinen und den Fuhrpark mit 17 Fahrzeugen inklusive Trecker und Radlader sowie eine Lagerhalle. Matthias Brandt sorgt für Vorratshaltung: »Bei Sonderangeboten der Lieferanten wird gebunkert, ob Glühbirnen, Toilettendeckel, Leuchtmittel, Armaturen…« Kurzum: alles, was des Mannes Herz begehrt. Außerdem biete der Bauhof die besten Voraussetzungen »für eine ordentliche Kreislaufwirtschaft«. Auf dem rund 7.000 Quadratmeter großen Gelände wurde sogar ein Naturteich angelegt, wo das Regenwasser versickern kann. Hinzu kommen sämtliche Grünabfälle, die, fein geschreddert aufgehoben, später als Kompost für die Anlagen wiederverwertet werden.

Seit etwa 1994 widmet sich Falko Lücke, Dipl.-Ing. für Landespflege und beim Bauverein für die Garten- und Bestandspflege verantwortlich, diesem Thema mit Herzblut. Wie in vielen anderen Wohngebieten wurden in Gahmen allein 17.000 Quadratmeter versiegelte Fläche durch Versickerung und Begrünung »entkoppelt«. Durch Lückes

FAMILIENSTRUKTUREN

Das Handwerker-Serviceteam.

ansehnliche Garten- und Landschaftsgestaltung wird der Weg des Wasserlaufs sichtbar gemacht. Die ökologische Neugestaltung bringt zudem eine dauerhafte Befreiung von kommunalen Entwässerungsgebühren mit sich. »Das wirkt sich günstig auf die Nebenkostenabrechnungen der Mieter aus«, rechnet Falko Lücke vor. Der Löwenanteil seiner Tätigkeit entfällt allerdings auf die komplette Logistik des Regiebetriebs. In seinem Büro, Lange Straße, ist er eher selten anzutreffen.

Ein Bauhof dieser Dimension ist bei Genossenschaften eine Seltenheit. Woanders werden solche Arbeitseinsätze ausgelagert, das heißt an Fremdfirmen vergeben. Für den Chef Friedhelm Deuter zählt der Bauhof aber zu seinen Lieblingskindern, denn: »Der hohe Kostenaufwand wird durch die enorme Servicebereitschaft und soziale Kompetenz unserer Mitarbeiter und ihre hohe Identifikation mit dem Unternehmen mehr als wettgemacht.« Der Einsatz dieses Teams stärkt die Beziehungen innerhalb der Genossenschaft und bindet die Kunden an das Unternehmen. Deuter: »Da uns an der

Das Green-Team.

Treue unserer Mieter sehr gelegen ist, hat diese Investition für uns eine hohe Bedeutung.« Die Folge der steten Präsenz zeigt sich auch in dem großen Vertrauen der Bewohner den Bauhof-Mitarbeitern gegenüber. Positive Begleiterscheinung: »Beim notwendigen Zugang zu den Wohnungen ist auch eine Beurteilung ihres Zustandes möglich!« Bei Problemen der Verwahrlosung lässt sich beizeiten Abhilfe schaffen. Sind sie kombiniert mit Suchtproblemen der Bewohner wird die Abteilung Sozialpädagogik eingeschaltet, um eine Rehabilitation einzuleiten und notfalls zu begleiten.

Die Bewohner profitieren also auf der ganzen Linie – und sparen zudem Kosten. Denn wenn niemand aus der Familie ein Do-it-yourself-Typ ist, sind Handwerker vom freien Markt oft kostspielig. Friedhelm Deuter: »Im Bereich von Stundenlöhnen arbeiten wir günstiger als Fremdfirmen, vor allem, wenn es um Reparaturen geht. Wo allerdings nach Metern, Quadratmetern, Kubikmetern oder Stückzahlen abgerechnet wird, vergeben wir an lokale Fremdfirmen.«

Die kurzfristige und unkomplizierte Abhilfe von Pech und Pannen in den Haushalten schafft der Regiebetrieb. Der Notdienst komplettiert die Rundumbetreuung der Genossenschaftsmitglieder. Bei der allseits bekannten Service-Hotline 02306/202110 gibt es keine Warteschleife.

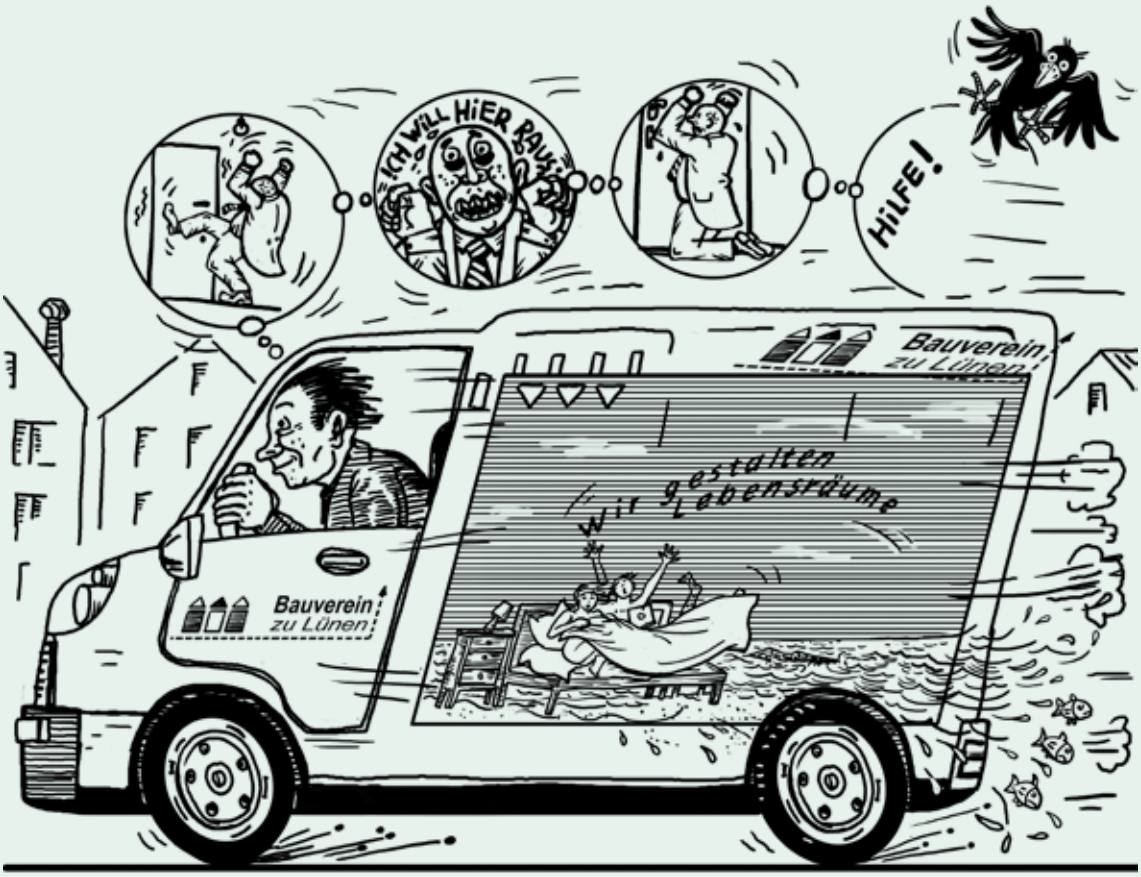
EIN GANZ NORMALER TAG IM REGIEBETRIEB:

Pünktlich um 7.30 Uhr sitzen Gärtner, Dachdecker, Maler, Installateure und Maurer mit Bauhof-Leiter Falko Lücke zur Arbeitsverteilung am großen langen Tisch. Manchmal, aber das ist eher untypisch, löst sich die Dienstbesprechung bereits nach fünf Minuten auf, meistens dauert sie nahezu 20 Minuten. Arbeit ist immer genug vorhanden. Die größte Gruppe sind die Gärtner mit elf Mann und einer Frau. Alle kümmern sich um Neugestaltungen, die Pflege der Grünanlagen, um Pflasterarbeiten, Baumfällungen und -schnitt sowie die Instandhaltung der Spielplätze. Eine Fläche von immerhin insgesamt 460.000 Quadratmetern gilt es zu »beackern«. Das so genannte Service-Team besteht aus Malern und Dachdeckern, einem Maurer und Installateuren. Je nach Gewerk trocknen die Handwerker tropfende Wasserhähne, beschichten Balkonfußböden, beseitigen Wespennester und befreien den in seiner eigenen Wohnung gefangenen Bewohner, weil vielleicht der Schlüssel verloren ging. Die Heizungsmonteure warten regelmäßig 1.800 Gasthermen und Autogeyser. »Alle machen alles in ihren Bereichen« sei zwar die Devise, sagt der Vorarbeiter des Bauhofs und älteste Handwerker im Team, Malermeister Clemens Blasum. Aber die absolute »Feuerwehr« und »Mädchen für alles« ist Matthias Brandt. Der gelernte Elektriker

FAMILIENSTRUKTUREN

und Einzelhandelskaufmann steht auf dem Standpunkt: »Es gibt nichts, was nicht zu reparieren ist.«

Mit einem Berg von Regieaufträgen ausgestattet, schwingt er sich in den großen Werkstattwagen, der wie alle anderen Bauverein-Pkw mit dem werbewirksamen und gleichwohl launigen Foto »Glückliches Paar relaxt im Bett am Strand« dekoriert ist und »gestaltet Lebensräume«, indem er repariert, was nicht mehr funktioniert. Wenn er Hand angelegt hat, wackelt keine Dusche und nässt kein WC mehr. »Geht nicht gibt's nicht« erklärt er munter und hat für die hilferufenden Bewohner immer einen lockeren Spruch parat. Zum Beispiel für Gerd und Helene Abramowski im Harkortweg. Das Paar wohnt seit 1974 dort und hat bereits 80 Lebensjahre überschritten. Eigentlich gelernter Frisör, bastelt der Senior gerne selbst an allen Haushalts-Baustellen.



▲ Immer sofort unterwegs: Service-Techniker Matthias Brandt.

Doch mit der Bad-Armatur kommt er nicht zurecht. Der Allrounder Matthias Brandt muss her. Binnen weniger Minuten ist die Sanitäranlage wieder benutzbar.

»Aber nicht immer gemeinsam duschen!«, rät er mit ernster Miene. Gerd Abramowski pariert prompt: »Nee, nur ab und zu mit der Nachbarin!« Ehefrau Helene lacht mit den Männern gemeinsam, versäumt aber nicht, darauf hinzuweisen, dass »die Nachbarin« eine Familie türkischer Abstammung ist, mit der sie »seit 13 Jahren sehr gut« auskomme: »Gerade hat sie mir wieder ein Brötchen mitgebracht.«

Dem Handwerker wohlgesonnen, führt das Paar ihn auf den Balkon. Der Blick fällt auf einen Mini-Park unterhalb der Balkone der benachbarten Bewohner. Die in allen Rot- und Pinktönen erblühten Azaleen und Rhododendren verschlagen dem Besuch fast den Atem: Die Pracht ist der liebevollen Pflege des alten Herrn zu verdanken. Er hütet sein kleines Paradies und erfreut damit sich und seine Nachbarschaft. Solche Art Individualität gefällt der Vermieterin.

Es geht weiter: Ökonomisch geplant durch ganz Lünen, ins alte Bauverein-Quartier Wilhelm-Meier-Straße, Schorlemmers Kamp, Blücherstraße, Süggelstraße … Dichtungen auswechseln, Spiegel anbringen, Stöpsel nachliefern, WC-Rollenhalter montieren, Dunstabzugshaube kontrollieren, usw. Raus aus dem Auto, rein ins Auto, zwischendurch telefonieren, nach Ersatzteilen fahnden, einem Notruf nachkommen.

In der Bäckerstraße hat sich ein Mann im Lagerraum eingesperrt. Ein Fall für den »professionellen Dietrich«. Er befreit ihn aus seiner misslichen Lage und tauscht den Zylinder im Schloss aus. Einbrecher hatten wohl an der Tür gewerkelt, so dass es nach ihrem Zuschlagen für den Eingeschlossenen kein Entrinnen mehr gab.

Aber Matthias Brandt, das »Mädchen für alles«, rettet die Situation. »Hut ab«, kommentiert ein Bewohner anerkennend den zügigen Einsatz des Bauvereins und lobt ungefragt: »Die kommen immer sofort!« Das gibt es nicht zum Nulltarif. Aber Friedhelm Deuter ist von der Effektivität des Regiebetriebs überzeugt: »Wir sind uns des hohen Kostenaufwands bewusst. Dennoch können die Mitarbeiter im Bereich von Stundenlöhnen günstiger arbeiten als Fremdfirmen. Die Kosten, inklusive aller Verwaltungskosten, betragen 1,8 Mio. Euro pro Jahr. Große und kleine Reparaturen übernehmen wir, es sei denn, sie sind selbst verschuldet oder durch die Versicherung abgedeckt. Die Kosten für die Gartenpflege, jährlich etwa 700.000 Euro, werden auf unsere Mieter umgelegt und mit den Betriebskosten abgerechnet.«

DIE UNENDLICHE GESCHICHTE: MODERNISIEREN UND ERHALTEN

Die Latifundien des Bauvereins lassen sich nicht auf einen Blick erfassen. Selbst ein flüchtiger Überblick über den Bestand des Unternehmens dauert nahezu einen ganzen Arbeitstag lang – per Auto, versteht sich. Die Reise durch den Großgrundbesitz der »Familie« macht deutlich, wie stark die Häuser das Bild Lünens prägen. Auch lässt sich an ihrer Architektur und an der Bauweise ihre Entstehungsgeschichte ablesen und im Vergleich untereinander die Entwicklung ihrer Modernisierung. Bezahlbarer Wohnraum wurde in den 1950er-, 60er- und 70er-Jahren gebraucht und gebaut. Die Siedlungen rechts und links der Bebelstraße mit der Sanitätsrat-Wortmann-Straße, Wilhelm-Meier-Straße, Blücherstraße, Süggelstraße, Schillstraße, Seelhuve und Horstmarer Straße sind gleichsam die Keimzelle des Bauvereins. Mehrere Häuser in der Horstmarer Straße sind im Laufe der Zeit in private Hände übergegangen und zeigen sich

Horstmarer Straße 59-61.

als schmucke Eigenheime mit individuellen An- und Umbauten. Die meisten anderen Gebäude werden als alter Bestand gehegt, gepflegt und geliebt – von den Bewohnern und vom Eigentümer gleichermaßen.

Die maximal viergeschossigen Gebäude in der Siedlung südlich der Bebelstraße sind durch großzügige Freiflächen voneinander getrennt; heute blühen dort wunderschöne, alte Bäume, die für einen gewissen Park-Charakter sorgen. Auf mancher Wiese zeugen noch Wäschestangen von Zeiten, da Hosen und Hemden an ihnen trocken flatterten. Elektrische Trockner machten die luftigen und preiswerten Vorrichtungen rostig, windschief und vergessen … bis auf gewünschte Ausnahmen mancher Bewohner, die auf frisch lackierten Stangen ihre Wäsche nach wie vor im Winde wehen lassen.

Seit 2008 gibt es Rollator-Garagen vor den Eingängen, um der älter und teils auch gebrechlicher werdenden Gesellschaft gerecht zu werden. 2003 wurde zum Beispiel mit der Modernisierung in dem Quartier Wilhelm-Meier-Straße, Sanitätsrat-Wortmann-Straße bis runter zum Kanal begonnen. Im Herbst 2016 waren 376 Wohneinheiten geschafft. Die Kosten beziffert Architektin Gaby Dornau – allein für dieses Gebiet – auf insgesamt rund 9.240.000 Mio. Euro. Für diese Summe gibt es neue Dächer, Fallrohre und Dachrinnen, teilweise mit Regenwasserversickerung zur Bewässerung der Wiesen. Zur Fassadensanierung gehört neben dem italienisch anmutenden sanftgelb- und dunkelorangefarbigen Anstrich auch die Überarbeitung der Dämmung. Den Balkonen werden hochwertige Beschichtungen der Böden, neue Geländer und integrierte Blumenkästen verpasst.

Friedhelm Deuter dazu: »Damit nicht jeder Balkon mit einem andersfarbigen Plastikbehälter verziert wird.« Er wünscht eine einheitliche Ästhetik. Dasselbe gilt übrigens für Satellitenschüsseln. Sie sind an Häusern des Bauvereins zu Lünen schlichtweg nicht gewünscht, »weil sie in ihren teils überdimensionalen Ausmaßen die komplette Außenansicht verschandeln«. Punktum. Da hört für die Geschäftsleitung die individuelle Entfaltung auf.

Wilhelm-Meier-Straße 50-51.

LATIFUNDIEN – DER BESITZ

In den schnörkellosen solide gebauten Häusern schlägt gleichsam ein warmes Herz, denn »es gibt mittlerweile kein Haus mehr ohne Dämmung«, erklärt Friedhelm Deuter. Dass die Bewohner sich wohlfühlen, ist an den gepflegten Balkonbepflanzungen ablesbar. Erkennungsmerkmale mancher Wohnungen älteren Datums, zum Beispiel bei den um 1955 gebauten Häusern an der Ecke Bebelstraße/Am Triftenteich, ist die schwarz-weiße Streifen-Optik der Balkone. Sie sind ein Zeichen von Komfort aus den späten 1970er-Jahren.

Der landläufig schlechte Ruf Gahmens als Wohngebiet bestätigt sich angesichts der Häuser des Bauvereins am Weideweg, am Schachtweg, an der Görresstraße nicht. Das stark bergbaugeschädigte Areal präsentiert sich mit seinen teils fassadenbegrünten und technisch aufwendig und geschickt gehobenen Häusern als absolut wohnwerte Gegend. Gebaut Anfang der 1960-er Jahre, kostete die Hebung eines (!) Hauses um 1980 rund 120.000 DM. Einst in einer Reihe gegründet, sehen sie heute gestaffelt aus – an Straßen, die ans Bergische Land denken lassen. Die Hochhäuser am Feuerbachweg 4 und 6/8 mit 208 Wohnungseinheiten wurden 1964 und 1967 gebaut. Für rund 11.000 Euro allein für eine Wohnung (!) wurden sie bis ins Jahr 2000 modernisiert. Sie sind barrierefrei zugänglich: »Mit Rolli erreichbar!«, sagt Friedhelm Deuter mit Blick auf die Eingänge und trotz der verbreiteten Aversion gegen Hochhäuser »hundertprozentig vermietet«. Auf die nagelneuen Bäder ist der Bauverein besonders stolz.

Zur selben Zeit sind die Häuser Im Wiesengrund entstanden. 2013 werden sie komplett saniert, wie auch die Wohnungen in der Norbert- und Georgstraße. Die

Wiesengrund-Siedlung mit 40 Wohnungen präsentiert sich 2013/2014 als Großbaustelle, denn fünf aufwändige Außenaufzüge sollen den Bewohnern der fünf viergeschossigen Häuser den Aufstieg in die oberen Geschosse ebnen, immer mit dem Ziel im Kopf: »Wir wollen unsere Mieter behalten, auch, wenn sie älter oder krank sind!« Zwar bedauert Bauverein-Architekt Carsten Unterberg, dass keine Barrierefreiheit entsteht, sondern »nur« Barrierearmut, aber die neuen Aufzüge sind für Senioren und Eltern mit Kinderwagen eine große Erleichterung. Dasselbe gilt für die viergeschossigen Häuser mit 24 Wohnungen in der Wilhelm-Meier-Straße in Lünen-Mitte sowie Im Lohfeld 1, 3, 5 und Zum Pier 2, 4 in Brambauer. Auch wenn mit Unterstützung von KfW-Mitteln (günstigen Darlehen) gearbeitet wird, erleichtern die Investitionen die Kasse des Bauvereins für die insgesamt 13 Aufzüge um runde 2,6 Mio. Euro. Barrierearmut lässt der Bauverein sich etwas kosten.

Wilhelm-Meier-Straße 10-12.

Gegen Ende des Jahrtausends werden die Wohnungen zwar größer als 35 bis 70 qm, aber im Umfeld wird's enger: die Abstände von Haus zu Haus verdichten sich mehr und mehr. Bei Neubauten gilt als Maxime von vornherein: Barrierefreiheit.

Die Bestandspflege und stete Modernisierung gemäß neuer hoher Standards ist programmatisch geleitet von der tiefen Überzeugung, dass »die Wohnungen und deren Pflege das Rückgrat des Bauvereins sind«, wie Friedhelm Deuter es formuliert. Jährlich investiert die Genossenschaft rund sieben Mio. Euro in die Instandhaltung, Modernisierung und energetische Verbesserung des Wohnungsbestandes. Weil er stets aktuell sein will, ist der Bauverein mit diesem Thema nie fertig.

ARCHITEKTUR: HÄUSER ALS MASSANZÜGE FÜR MIETER

Architekten werden in der Baubranche oft als »die Künstler« angesehen, durchaus gelobt und anerkannt, aber auch ironisiert und oft genug als überflüssig bezeichnet, nach dem Motto des Bauherrn: »Das kann ich auch!« Nun mag das beim kleinen Einfamilienhaus am Waldesrand so sein, schließlich muss der Home-Architekt seine selbst entworfenen vier Wände ja auch sein Leben lang ertragen. Bei Stadtbild prägenden Bauherren wie der Wohnungsbaugenossenschaft Bauverein liegt die Sache anders. Hier gibt es sogar gleich zwei Architekten. Gabriele Dornau seit 2000 und Carsten Unterberg seit 2007.

Beide sehen sich nicht als Künstler, sondern als bautechnische Dienstleister. Sie bauen keine Fantasie-Paläste. Sie betreuen Umbaumaßnahmen. Sie steuern Projekte. Sie überplanen Außenanlagen. Sie arbeiten mit Architekturbüros von außen zusammen, die die Geschäftsleitung mit ins Boot holt. Am wenigstens bauen sie selber. »Entwerfen macht zwar Spaß; es ist sozusagen das Salz in der Suppe«, sagt Carsten Unterberg und erklärt seine Auffassung und Aufgabe: »Ich bin als Nachfolger der Abteilung Bautechnik von Friedhelm Deuter angetreten. Da bestimmen der Nutzer und die Kosten die Architektur entscheidend und nicht ein künstlerischer Geschmack.« Die treibende Gesinnung manifestiert sich in dem Satz: »Wir bauen Häuser für Menschen, es sind Maßanzüge für unsere Mieter.«

Alten Baubestand wieder ansehnlich zu gestalten und technisch modernen Anforde-

rungen anzupassen, ist eine große Aufgabe. Die Verbesserungen von Haustechnik, Fassadengestaltungen und Außenanlagen mindern Probleme bei der Vermietung erheblich. Die Wohnungen in der Wilhelm-Meier-Straße in Lünen-Mitte und am Baukelweg in Horstmar sind da ein gutes Beispiel. Sonnige Farben und geschwungene Beete sind zwar pflegeintensiver für den Regiebetrieb, geben den Häusern aber seit 2011/2012 eine freundliche und liebevolle Außen- und Innenwirkung. »Die bewegte Linie« ist ein Steckenpferd von Architekt Unterberg. Von »quadratisch, praktisch, gut« hält er nicht viel. Gestaltungsmöglichkeiten schöpft seine Abteilung auch für die alltäglichen »Kleinigkeiten« aus, die oft umfangreichen Diskussionsstoff liefern, weil Optik und Funktion eine ideale Verbindung eingehen sollen: Die Rede ist von Balkonkästen, Klingelschildern, Satellitenschüsseln, Rollatorenhäuschen, Fahrrädern im Treppenhaus und Mülltonnen. »Jedes Jahr gibt es ein gewisses Budget, das wir für die Entwicklung eines vernünftigen Zuhause verbauen, um anständigen, bezahlbaren Wohnraum für normale Menschen zur Verfügung stellen zu können«, beschreibt Unterberg seine Arbeit. »Moden«, so sagt er, versuche er »auszuhalten«. Er bevorzugt im Sinne des Bauvereins Zeitlosigkeit.

◀ Carsten Unterberg ist seit 2007 Architekt beim Bauverein.

AWO-Haus der Wohngemeinschaft für Behinderte in der Süggelstraße.

Das ist auch an den Häusern festzumachen, die er entworfen hat. Am Jobcenter in Bergkamen stammen die Leistungsphasen 1 bis 9 aus seiner Feder. Den Entwurf leistete er noch als freier Architekt; bis zur Fertigstellung im Jahre 2007 betreute er den Bau bereits als Mann vom Bauverein. Auch das Haus der Wohngemeinschaft für Behinderte

LATIFUNDIEN – DER BESITZ

in der Süggelstraße, das der Bauverein im Auftrage der Arbeiterwohlfahrt Mitte 2010 fertigstellte, entwarf und begleitete bis zum Schluss Carsten Unterberg. Der helle Bau mit halbmondförmiger Terrasse und hohen Fenstern macht einen beschwingten Eindruck.

Mit dem Umbau des evangelischen Gemeindezentrums in Wethmar an der Dorfstraße zu Servicewohnungen am Glockenturm und der kompletten Umgestaltung des Hauptbahnhofes war Carsten Unterberg in den Jahren 2009 und 2010 gut beschäftigt.

Für den international renommierten Kraftwerksausrüster Siempelkamp errichtete der Bauverein in Verbindung mit dem Lüner Architekturbüro SFW das Verwaltungsgebäude auf dem ehemaligen Westfalia-Gelände in Lünen-Wethmar. Gesteuert wurde das Projekt durch den Bauverein zu Lünen. Das Siempelkamp-Gebäude in unmittelbarer Nähe zum Bergbauzulieferer Bucyrus entstand bis Ende 2011 für 2,25 Mio. Euro. Auf den rund 1.300 Quadratmetern arbeitet eine etwa 40-köpfige Belegschaft.

Die Zufriedenheit des Bauherrn sorgte 2015 für einen Folgeauftrag: Die Genossenschaft errichtet als Generalunternehmer ebenfalls in der Wethmar Mark eine Montagehalle auf einer Grundfläche von 50 x 20 Metern, ausgestattet mit einem 63-Tonnen-Kran. Die Hauptarbeit der Architekten besteht in der Steuerung von Großprojekten, ob Neubauten wie das DRK-Gebäude in Unna und die dortigen öffentlich geförderten Wohnungen, Modernisierungen des Wohnungsbestandes oder Sanierungen wie das Rathaus und die Kaufhaus-Ruine in der Innenstadt. »Wir haben keine Angst, dass es langweilig wird. Die rührige Geschäftsführung hält uns auf Trab!«

◀ Der Kraftwerksausrüster Siempelkamp baute mit dem Bauverein in Wethmar sein Verwaltungsgebäude.

▼ »Wohnen am Glockenturm« in Wethmar heißt auch Wohnen mit Glockengeläut.

WOHNUNGSBAU: HOCHKONJUNKTUR FÜR NEUBAUTEN IM OSTERFELD UND IN HORSTMAR

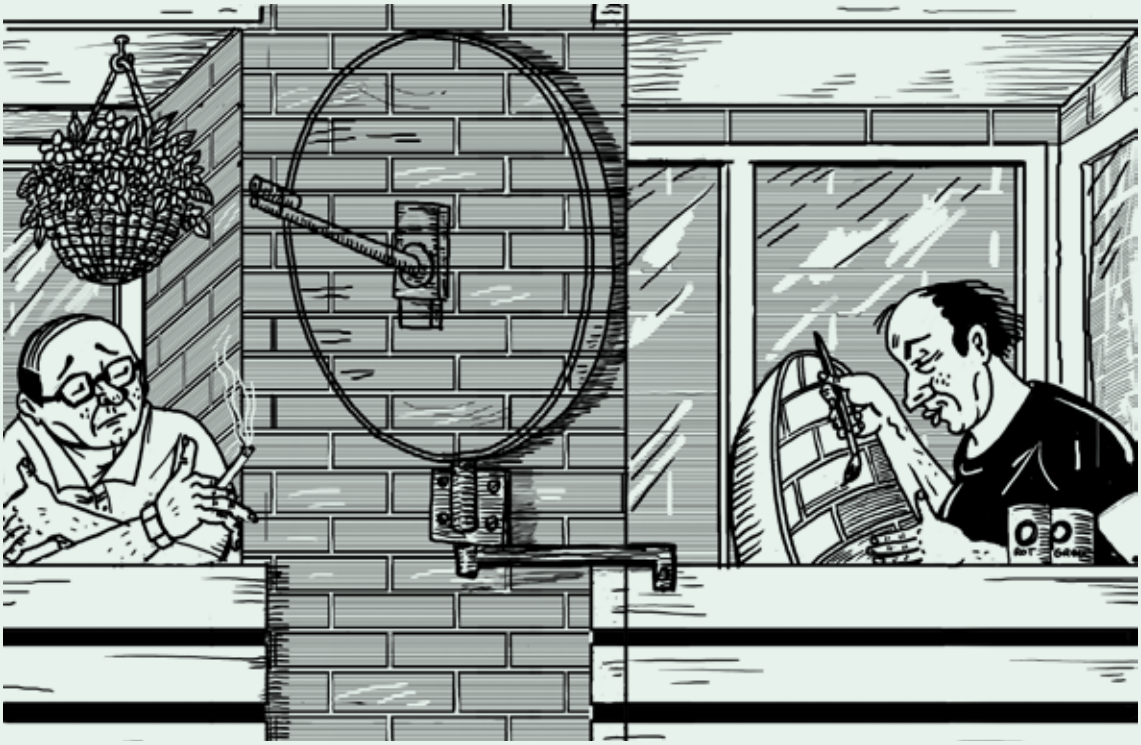
»Hammer!«, pflegen Jugendliche zu sagen, wenn ihnen eine Sache besonders imponiert. Dieser knappe Kommentar (be) trifft auch das wohl größte Neubauvorhaben Lünens auf dem östlichen und westlichen Osterfeld zwischen Kupferstraße und Gahmener Straße. Bereits in den 60er-Jahren hatte der Bauverein zu Lünen Teile der Grundstücksfläche vom Traditionshof Schulz-Gahmen erworben. Innerhalb von 13 Jahren – von 1994 bis 2008 – entstanden 470 Wohneinheiten und eine Seniorenresidenz mit einer gesamten Nutzfläche von 35.000 qm. Allein von 1994 bis 1997 wuchsen auf einem Acker von 60.000 qm 330 familiengerechte Wohnungen in den Größen von 45 bis über 100 qm an der Schulz-Gahmen-Straße aus dem Boden.

»Teils Häuser mit Wintergärten und Solardächern«, erinnert Michael Meyer, Leiter Wohnimmobilien, an den Beginn des ökologischen Bewusstseins beim Bauen. Regenwasserversickerung und Wärmedämmung sind die aktuellen Zauberwörter. Glas und Balkone bestimmen die lichte Architektur zur Südseite. Teils handelt es sich um öffentlich geförderten Wohnungsbau. »Das bedeutete, dass die Stadt Lünen ein Mitspracherecht bei der Auswahl der Mieter hatte.« Das setzte »viele Gespräche und Verhandlungen voraus, die auch Zeit in Anspruch nahmen«, gab Vorstandsvorsitzender Hubert Scharlau, Vorstandsvorsitzender von 1986 bis 2011, zu bedenken. Trotzdem ging es rasant voran.

An Anfangsschwierigkeiten beim Einzug »der vielen Menschen mit den unterschiedlichsten Lebensweisen« erinnert sich Meyer im Nachhinein schmunzelnd. Da landeten Satellitenschüsseln zum besseren Empfang von Nachrichten aus der fernen Heimat an prominenten Stellen der Fassaden. Dem Erfindergeist waren kaum Grenzen gesetzt: Zur Tarnung der teils monströsen Geräte hatten Bewohner fein säuberlich die Struktur des Mauerwerks auf die Schüssel gemalt, um sie so optisch unkenntlich zu machen … Die soziale Qualität des östlichen Osterfelds wird 1996 vom Bau des Kindergartens »Tabaluga« auf 430 qm geprägt; 2010 wird er um 145 qm vergrößert. Die Wohlfahrts- und Hilfsorganisation »Die Johanniter« betreibt ihn. 15 Eigenheime und 14 Eigentumswohnungen im östlichen Osterfeld müssen auch noch zum gesamten

Bauvolumen dazugezählt werden. »Sie werden aber zügig veräußert«, erklärt Michael Meyer. Er gehört seit 1987 zum Bauverein und kann sich lebhaft an die Zeit erinnern: »Das waren heiße Jahre: Es herrschte Aufbruchstimmung und die absolut dichte Neubautätigkeit bedeutete Hochkonjunktur für alle.«

1998 wurde das neue Quartier mit seinen rund 800 Bewohnern mit einer großen Festzelt-Party eingeweiht – aus dem Baugebiet war ein Zuhause geworden. Aber in der Mitte der 90er Jahre tobte nicht etwa »nur« das Osterfeld. Anlässlich der Landesgartenschau 1996 wurde mit der Kreikenhof-Siedlung und dem Baugebiet An der Kohlenbahn nahezu ganz Horstmar umgebuddelt. Neben diesen Großprojekten entstand 1997, von der Außenwirkung her scheinbar unmerklich, gleichsam »nebenbei«, das auffallend mächtig wirkende Haus an der Ecke Bebelstraße 120/Sedanstraße 2a-c mit 25 Wohnungen. Das Grundstück erwarb der Bauverein vom Schützenverein Lünen-Süd und errichtete ein neues Schützenhaus, das hinter dem neuen Wohnhaus verschwand.



▲ Der Erfindergeist der Bewohner kennt keine Grenzen.

Östliches Osterfeld, Schulz-Gahmen-Straße, aus der Luft fotografiert.

LATIFUNDIEN – DER BESITZ

Während für das östliche Osterfeld ein Architektenwettbewerb ausgeschrieben wird, den das Büro Schmitz aus Aachen für sich entscheidet, sorgen jedoch die Lüner Büros SFW und Kinay für die Ausführung. SFW zeichnet auch für das Projekt Bebelstraße/Sedanstraße im Jahre 1997 verantwortlich. Das Traditions-Büro Architekten Weiß aus Lünen-Süd kümmert sich derweil im Auftrage des Bauvereins parallel um die Bebauung im Horstmarer Landesgartenschaugelände. Dort prägt seit 1996 die Kreikenhof-Siedlung mit zweigeschossigen Reihenhäusern und Mietwohnungen im Maisonette-Stil über zwei Etagen die Landschaft. Der Trend »Ökologisches Bauen« setzt sich auch hier fort: Solarelemente auf den Dächern produzieren heißes Wasser und ins Erdreich eingelassene Frischwasserbehälter sammeln Regenwasser für die Toilettenspülung.

1997 entsteht das Wohngebiet An der Kohlenbahn in der Nachbarschaft des Preußenbahnhofs; barrierefreie Wohnungen haben im Erdgeschoss auch Zugänge über Terrassen. Die 48 Wohneinheiten werden über ein eigenes Blockheizkraftwerk (BHKW) mit Strom und Wärme versorgt. — Fünf Jahre später (2001) wird das Gebiet dort um weitere 18 Wohneinheiten vergrößert. Noch atemlos von der Bautätigkeit auf dem östlichen Osterfeld und den Aktivitäten in Horstmar nimmt der Bauverein einen weiteren »Brummer« in Angriff: 1998 entstehen

LATIFUNDIEN – DER BESITZ

Die Kreikenhof-Siedlung am Horstmarer See um 1996.

LATIFUNDIEN – DER BESITZ

Siedlung An der Kohlenbahn in Horstmar.

22 barrierefreie Wohnungen in Verbindung mit dem neuen Arbeitsamtsgebäude am Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB).

Zur Jahrtausendwende kehrt etwas Ruhe ein in die Neubautätigkeit. Von 2001 bis 2004 wird gemeinsam mit der WBG und der LWSG das Baugebiet Wethmar Mark entwickelt. Auch entstehen in der Dorfstraße in Wethmar 12 barrierefreie Wohnungen. Aber so richtig rund geht es erst wieder 2005 mit der Entscheidung, das westliche Osterfeld in Angriff zu nehmen. Auf 4.052 Quadratmetern entsteht die Seniorenresidenz Osterfeld mit der Adresse Günter-Kleine-Straße 1. Das großzügige Haus, das von der auf dem Gebiet der Altenarbeit erfahrenen Senatorgruppe betrieben wird, bietet 59 Pflegeplätze.

Die Kooperation mit dem Bauverein findet hier ihren Anfang; sie wird in den folgenden Jahren für mehrere ähnliche Bauvorhaben vertrauensvoll fortgesetzt. Mit der Seniorenresidenz Osterfeld schlägt die Geburtsstunde bewussten Bauens im Hinblick auf den demografischen Wandel. »Ein vergleichbares Objekt hat es in Lünen nicht gegeben. Der Bauverein übernahm damals eine Vorreiterrolle«, kommentiert Michael Meyer das zukunftsweisende Projekt. Auch lobt er die »ideale Zusammenarbeit« mit dem ausführenden Architekten-Team SFW. Nachdem Friedhelm Deuter mit Andreas

LATIFUNDIEN – DER BESITZ

Zaremba das Projekt im Düsseldorfer Ministerium vorgestellt hatten, folgte der sofortige Bescheid zum Bau. In den folgenden drei Jahren erblühen auf 7.661 Quadratmetern Fläche 138 Wohneinheiten in der Günter-Kleine-Straße 2, 3, 4, 5 und 6. Die Wohnungen in den Größen von 50 bis 78 qm sind barrierefrei und mit Einbauküchen ausgestattet. Der »Run« auf die komfortablen Wohnungen in Innenstadtnähe und mit greifbarer Seniorenresidenz überrollt den Bauverein nahezu: »Wir hätten jede Wohnung drei- bis viermal vermieten können«, sagt Michael Meyer.

Eine öffentlich geförderte Wohnung über 56 qm kostete 460 Euro warm! In dem Haus Günter-Kleine-Straße 3 gibt es auf jeder Etage eine so genannte Gruppenwohnung, ausgestattet mit einer kompletten Küche und einer Bibliothek. Diese 50 qm können von allen Bewohnern für gemeinsame Treffen und Aktivitäten genutzt werden. »Da gibt's super einfallsreiche Leute«, sagt Meyer. Im idealen Fall ziehen sie die weniger agilen Bewohner mit, so dass gegenseitig sich anregende Gemeinschaften entstehen. Seit 2007/08 ist das Areal Osterfeld – östlich begrenzt von der Kupferstraße/Gahmener Straße/Schulz-Gahmen-Straße und westlich begrenzt von der Günter-Kleine-Straße – abgeschlossen. Die Arrondierung des Ortsteils Horstmar setzt sich 2014 fort. Neues Leben entsteht auf der alten Brache am Baukelweg. Wo sich von etwa 1900 bis 1928 Lager, Werkstätten und Lokschuppen der Zeche Preußen I/II befanden, planen die Stadt Lünen und die RWE Service GmbH auf rund 20.000 qm ein neues Quartier mit Einzelhandel und Wohnbebauung. Der Bauverein mischt sich ein: In drei dreigeschossigen Gebäuden entstehen ab Oktober 2015 in gewohnt zügiger Bauweise 24 barrierefreie und hochwertige Genossenschaftswohnungen in schwungvoller Architektur.

Architektur mit Schwung: Wohnungsbau 2016 am Baukelweg in Horstmar.

GEWERBE UND DIENSTLEISTUNG: DIE NÖRDLICHE INNENSTADT – FEST IN DES BAUVEREINS HAND

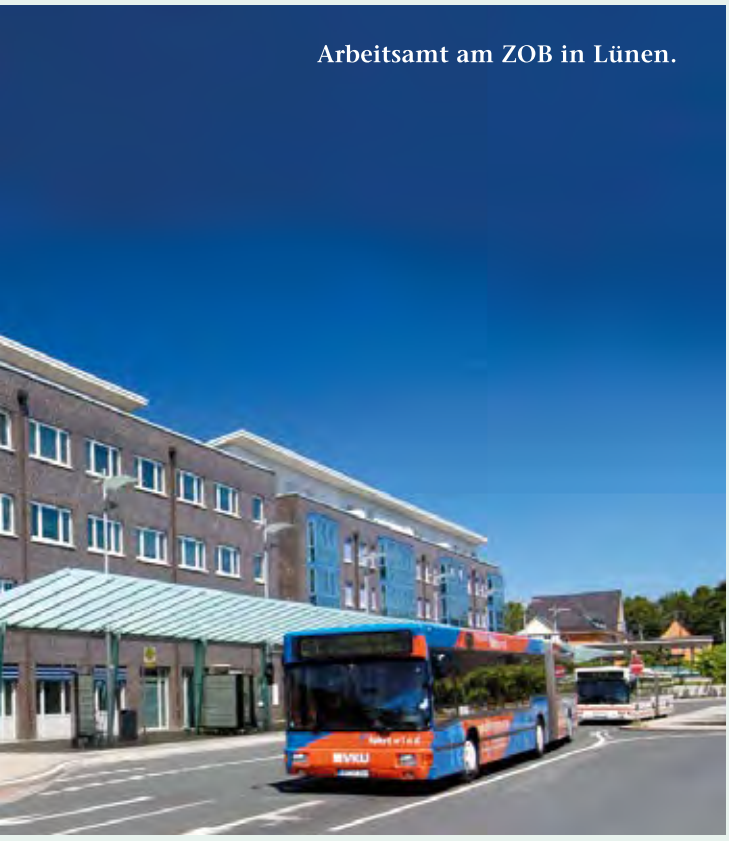
Arbeitsamt, Jobcenter, Hauptbahnhof, Zentraler Omnibusbahnhof (ZOB), zwei Facharztzentren, Polizeigebäude, drei Parkhäuser – ein großer Teil der Gewerbe- und Dienstleistungsgebäude der nördlichen Innenstadt liegt fest in der Hand des Bauvereins. An allen Bauten ist eine unaufgeregte, wenig selbstdarstellerische architektonische Haltung ablesbar. Sie zeigt die zweckdienlich orientierte Einstellung des Bauherrn, dem Nachhaltigkeit und Kostenbewusstsein wichtiger sind als die Show. Barrierefreiheit, neuester technischer Standard und solides Handwerk sind selbstverständlich; bei den älteren Gebäuden fällt ihre Gepflegtheit auf. Eine freundliche, offene Atmosphäre lädt Besucher und Nutzer gleichermaßen ein. Bereits 1991 wurde das Wohn- und Geschäftshaus an der Münsterstraße/Ecke Kurt-Schumacher-Straße mit einer Nutz- und Wohnfläche von 2.421 qm mit einer Bronzeplakette für »Behindertengerechte Bauweise« des Sozialverbands VdK ausgezeichnet.

Jobcenter Bergkamen.

Für rund 3,5 Mio. Euro schaffte der Bauherr dem Arbeitsamt, weiterem Gewerbe und fünf Wohnungen Platz.

ARBEITSAMT AM ZOB

1997, sechs Jahre später, im Jahr der Fertigstellung des östlichen Osterfelds, stellte sich der Bauverein einer neuen Herausforderung. Für 4.100.000 Mio. Euro entstand bis zur Fertigstellung im Mai 1.999 an der Kurt-Schumacher-Straße auf 2.539 qm das neue Arbeitsamt, weil es an der Münsterstraße aus allen Nähten platzte. Der neue Gebäudekomplex nimmt fast bis zu den Gleisen des Hauptbahnhofes hin eine ganze Seite des Zentralen Omnibusbahnhofes (ZOB) ein. Zu dem dominanten Bauwerk gehören noch Gewerbeeinheiten auf 466 qm und 22 Wohnungen auf 1.134 qm. »Die barrierefreien Wohnungen wurden uns aus den Händen gerissen«, erinnert sich der damalige Oberbauleiter Friedhelm Deuter, und erklärt 2014 als Vorstandsvorsitzender nicht ohne Stolz: »Im Bereich ZOB haben wir fast alle Gebäude gebaut.« Gegenüber entstand nämlich im Auftrage der Arbeiterwohlfahrt (AWO) eine Wohnanlage mit sechs Eigentumswohnungen und einer rund 1.300 qm großen Wohnstätte für 34 geistig und körperlich Behinderte: »Der Architekt war Robert Weiß; wir machten die wirtschaftliche Betreuung als Bauträgermaßnahme«, erläutert Deuter.



Arbeitsamt am ZOB in Lünen.

Bis 2007 blieb das Arbeitsamt dort am ZOB wohnen, zog dann aber wieder in die Münsterstraße, um dem Jobcenter bzw. der ARGE Platz zu machen. Aufgrund neuer Sozialgesetzgebung waren die Arbeitsbereiche neu aufgeteilt worden, so dass das Arbeitsamt sich einiger Aufgaben entledigen konnte und wieder in sein ursprüngliches Domizil zurückkehrte.

Das dritte »Arbeitsamt« baute der Bauverein in den Jahren 2007/2008 in Bergkamen. Das reine Jobcenter (ARGE) auf rund

LATIFUNDIEN – DER BESITZ

1.500 qm kostete knapp 3 Mio. Euro und entstand in einer rasanten Bauzeit von elf Monaten. Carsten Unterberg führte die Planung noch als selbstständiger Architekt durch. Die Bauleitung übernahm er nahtlos als Architekt des Bauvereins.

POLIZEI

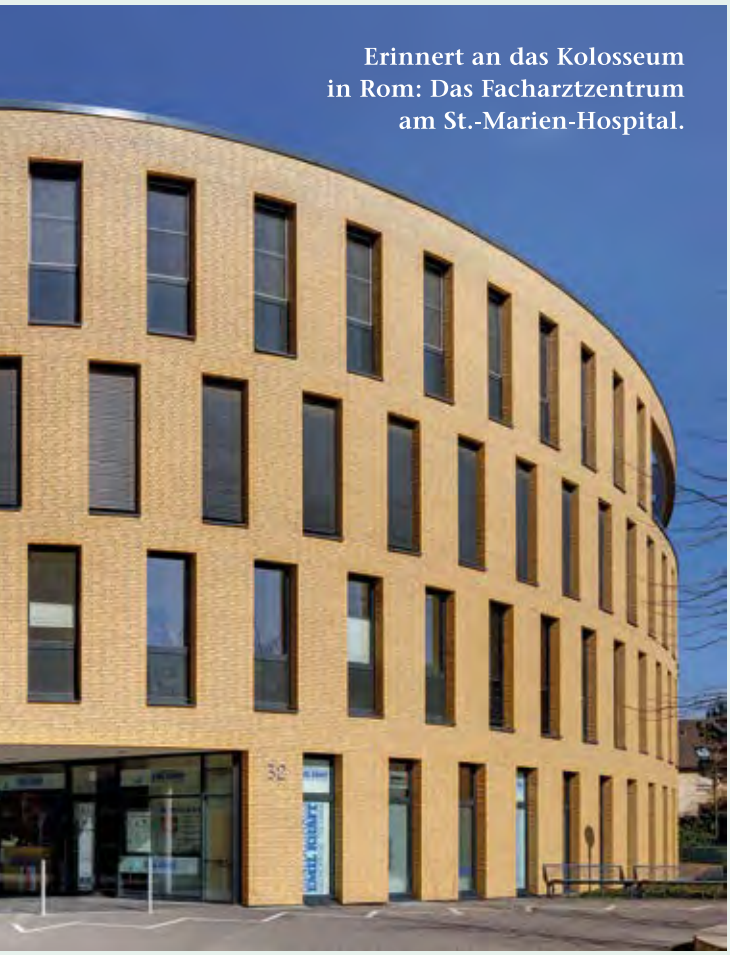
Auch der Polizei war es schon seit Anfang der 2000er-Jahre an der Cappenberger/Ecke Kurt-Schumacher-Straße zu eng geworden. Das Land liebäugelte mit einem Neubau im nahen Merschgebiet. Wachsamer Beobachtungsgabe und kluger Kontaktaufnahme des Bauvereins war es dann zu verdanken, dass Verträge mit der Polizei zustande kamen. Quasi in Wurfweite vom ZOB entstand in Zusammenarbeit mit dem Projektentwickler Goetsch & Goetsch aus Köln innerhalb eines Jahres auf knapp 2.000 qm für rund 4 Mio. Euro das Gebäude an der

▼ Ein neues Haus für die Polizei an der Kurt-Schumacher-Straße.

Kurt-Schumacher-Straße. Im November 2007 zog die Polizei ein. Friedhelm Deuter beschreibt die Hochwertigkeit der Ausführung: »Die so genannte Sandwich-Fassade ist oberflächen-gesäuert und besitzt eine Kerndämmung.«

ERSTES FAZ: SMH MIT PARKHAUS

Das Kapitel Facharztzentrum (FAZ) mit Parkhaus im Merschgebiet schwelte be-



Erinnert an das Kolosseum in Rom: Das Facharztzentrum am St.-Marien-Hospital.

reits zu diesem Zeitpunkt, doch komplizierte Verhandlungen verhinderten zügige Realisierung. Stattdessen widmete sich der Bauverein einem anderen ambitionierten Projekt, dem an der Borker Straße nicht weit entfernt gelegenen »FAZ am St.-Marien-Hospital mit Parkhaus«. Bereits im Sommer 2007 rückten die Bagger an. Zwei Jahre später, im November 2009, strahlten Bauverein-Vorsitzender Friedhelm Deuter und Klinik-Geschäftsführer Axel Weinand um die Wette. Sie eröffneten gemeinsam ein »Zwölf-Millionen-Ding«, das erste Facharztzentrum Lünens mit einer Nutzfläche von 3.630 qm. Neben acht verschiedenen Facharzt-Praxen (Chirurgie, HNO, Augenheilkunde, Urologie, Radiologie, Zahnmedizin, Pulmologie, Onkologie) beherbergt das Gebäude auch noch ein Sanitätshaus und eine Apotheke. Das architektonisch ambitionierte Haus mit dem Grundriss einer Ellipse hatte schnell einen Namen: Kolosseum. Das Duisburger Architekturbüro Kohl:Fromme setzte mit seinem Entwurf ein markantes Gegengewicht zum quaderförmigen Hospital-Bau. Einer Brücke ähnlich verläuft ein transparenter Verbindungsgang vom FAZ zur Klinik, der die Wege zur gemeinsamen Nutzung von Räumlichkeiten verkürzt.

Vermietet war der »edel gelb verklinkerte Bau«, wie Friedhelm Deuter ihn beschreibt, bereits zu Beginn der Bauzeit. Wesentlich dazu beigetragen habe bei den Verhandlungen die Zusage von konsiliarärztlichen Verträgen zwischen dem Krankenhaus und den niedergelassenen Fachärzten. Kurzum: Das FAZ SMH ist eine runde Sache! Formal und farblich im »Partnerlook« – gelb geklinkert und seitlich gerundet – entstand das Parkhaus am St.-Marien-Hospital mit knapp 500 Stellplätzen im selben Jahr. Damit waren die jahrelangen Parkplatzprobleme in diesem Bereich gelöst.

LATIFUNDIEN – DER BESITZ

ZWEITES FAZ: MERSCH

Das FAZ in der Mersch hatte der Bauverein aber weder aus den Augen und noch weniger aus dem Sinn verloren. Drei Monate nach der Einweihung des Kolosseums startete im Februar 2010 der Bau für das zweite FAZ. Für knapp eine Mio. Euro mehr, genauer für 12.550.000 Euro, entstand das zweite Facharztzentrum. Es machte sich breit unterhalb der Kurt-Schumacher-Straße, am Lippeufer, neben dem Parkhaus aus dem Jahre 1999 und gegenüber vom Parkhaus am Tobiaspark aus dem Jahre 1981. Mit 6.752 qm nahezu doppelt so groß wie das Erste nahm es ebenfalls Fachärzte und Gesundheitseinrichtungen auf; außerdem befinden sich dort eine Apotheke, ein Pflegebüro, ein Fitness-Studio und eine Krankenkasse. Die noch junge Erfahrung vom ersten FAZ machte sich in der halb so langen Bauzeit bemerkbar. Bereits nach einem Jahr wurde im Mai 2011 Fertigstellung signalisiert. Etwas langwieriger gestaltete sich die Suche nach einem Betreiber für die geplante Gastronomie mit Blick auf den Fluss von der Terrasse aus. Ende 2013 ging dann unter großem Beifall und mit anhaltendem Erfolg der Dortmunder Portugiese »Carlos« dort vor Anker.

Augenzwinkernd, aber deshalb nicht weniger ernst, bemerkt Vorstandsvorsitzender Friedhelm Deuter bei Jubilarehrungen und Vertreterversammlungen gerne: »Die

Service mit Kunst in der Mersch: (von links) Parkhaus, Fitness-Zentrum, Facharztzentrum, Restaurant mit Terrasse zur Lippe hin. Die Skulptur »Flusswächter« von Kazuo Katase (Vordergrund) erleuchtet den Komplex.

LATIFUNDIEN – DER BESITZ

LATIFUNDIEN – DER BESITZ

Facharztzentren haben wir nur gebaut, damit unsere Mieter gut versorgt sind.« – Das Ärztehaus in Selm an der Ludgeristraße, das 2014 entstand, ist inbegriffen.

HAUPTBAHNHOF

»Zwischendurch und nebenbei« kaufte der Bauverein im Mai 2008 den Hauptbahnhof und modernisierte und renovierte das Gebäude sowie sein Umfeld auf 825 qm für 830.000 Euro. Seine Vermietung folgte auf dem Fuße. Der Ort, den jeder Bürger meistens zügig verließ, sobald er ihn betreten musste, lädt seit Januar 2009 fortan zum Verweilen ein. In der Bahnhofshalle bietet ein großzügiges Café den Reisenden Speis und Trank an. Eine Wandmalerei des russischen Künstlers Oleg Kuzenko zieht die Blicke auf sich. Architekt Carsten Unterberg, der das Projekt betreute, ist mit dem Ergebnis zufrieden: »Wir haben eine vielfältige Mischung von Nutzungen für das Gebäude gefunden, die den Ort, die Stadt und jeden Einzelnen bereichern.« Gleich neben dem Café war einige Jahre der Fahrkartenschalter der Prignitzer Eisenbahn präsent. Eine Versicherungsagentur und ein Statikbüro mieteten sich dort ein. Die Hausmeisterwohnung ist belegt und die Arbeiterwohlfahrt betreibt eine Radstation.

Freundlich einladend: der Hauptbahnhof.

Ausdrucksstarkes Innenleben: Die Wandmalerei des Künstlers Oleg Kuzenko zieht die Blicke auf sich.

Auftakt zur Mersch-Bebauung: das Parkhaus an der Kurt-Schumacher-Straße nach Fertigstellung im Jahr 2000.

DIE PARKHÄUSER: ORDNUNG UND FRIEDEN AUF 1.098 STELLPLÄTZEN

Null heißt nicht nichts. Im Parkhaus am St.-Marien-Hospital gibt es acht Parkdecks – plus die Null. Auch die Null ist ein ganzes Parkdeck; also hat das Parkhaus an der Konrad-Adenauer-Straße neun Decks. Der Bauverein baute und unterhält drei Parkhäuser in der Innenstadt. Das macht insgesamt 1.098 Stellplätze und rund 50 Garagen aus. Sechs Männer sorgen täglich – sonntags nur in Ausnahmefällen zu besonderen Gelegenheiten – von 7 bis 19.30 Uhr in diesen Autoherbergen für Ordnung, Sauberkeit und Frieden. Es sind Peter Fleischer, Andreas Jade, Volker Knuppe, Roger Oesterheld, Christoph Paga und Andreas Volk, die von ihren Logen aus, wie sie ihre Schaltzentralen an den Ein- und Auffahrten zu den Parkhäusern nennen, den Verkehr beobachten. Aber nicht ausschließlich. Sie sind auch verpflichtet, die Grünanlagen gärtnerisch in jeder Jahreszeit und bei jeder Witterung in Schuss zu halten, die Flure und Toiletten zu putzen und kleinere Reparaturen durchzuführen. Deshalb finden sie ihren Beruf auch »abwechslungsreich«. Nachts bleibt ihr Arbeitsplatz unbesetzt, das Haus aber 24 Stunden lang geöffnet. Das jüngste Parkhaus ist das technisch modernste, architektonisch schickste und mit 489 Stellplätzen das größte. Extrabreite Parkboxen sorgen für Komfort-Charakter. 2009 wurde es an der Stelle, wo einst das Kolpinghaus stand, eingeweiht. Die

Das Parkhaus am St.-Marien-Hospital ist das technisch modernste.

gelben Klinker harmonieren in Fassade und gerundeter (elliptischer) Bauweise mit dem benachbarten Facharztzentrum, genannt Kolosseum, weil es formal an die berühmte antike Stätte in Rom erinnert. Beide sind architektonische Hingucker. Das Duisburger Büro Kohl:Fromme Architekten zeichnet für sie verantwortlich. Sie sind das Reich von Peter Fleischer und Christoph Paga. Ihre Loge im Parkhaus haben sie sich wohnlich gestaltet. Von Paga gezeichnete Bilder zieren die Wände, Pflanzen dekorieren die Fenster. Die Grundstimmung ist freundlich. Es sei denn, ein Kunde hat den Parkschein

LATIFUNDIEN – DER BESITZ

verbummelt, »vergessen« oder findet ihn nicht und soll 25 Euro für den Verlust bezahlen. In ihrer Wut bretterte eine Kundin gleich hinter ihrem Vorgänger durch die Schranke, riss sie ab und verschwand. »Das ist ein Fall für die Polizei«, entschied man sich beim Bauverein zu Lünen. Christoph Paga hatte die Autonummer notiert. Ein anderer Zeitgenosse, der mit seiner Karte nicht klarkam, stieg aus, beschimpfte den Parkhauswächter als »Idioten«, schlug ihm die Brille vom Kopf und holte noch einen Kumpel zu Hilfe. Paga wehrte sich. Das war sein Fehler … Als jener Kunde noch einmal auftauchte, ihm die Zigarettenkippe vor die Füße spuckte und befahl: »Heb auf!«, drehte er »einfach nur ab«. »Ich habe gelernt, solche Angriffe nicht persönlich zu nehmen«, sagt er nach vier Jahren Zugehörigkeit zur Riege der Parkhauswächter.

Das Parkhaus am Tobiaspark ist das älteste. Es stammt

Kollege Volker Knuppe ist da schon länger gelassen; er hütet seit 1995 das Parkhaus am Tobiaspark. Auch Peter Fleischer (seit 2000), Andreas Jade (seit 2003) und Andreas Volk (seit 1998) pflegen Auseinandersetzungen aus dem Wege zu gehen. Ihre Einsicht über die Jahre: »Wir sind kundenorientiert. Meistens sind die Menschen über sich selber sauer, und wir baden das dann aus.« Grundsätzlich beklagen sie sich nicht:

aus dem Jahre 1981, es ist luftig und hell.

Geliehene Schirme oder Rollstühle werden sogar zurückgebracht. Ja, sogar vermeintlich unauffindbare Parkscheine reichen Kunden herein, um sich für die kulante Behandlung zu bedanken, wenn sie ohne das Ticket durchgelassen wurden. Allerdings: »Wenn die Leute beleidigend werden, dann ist das schon schwer auszuhalten«, sagt Andreas Volk im Verein mit seinen Kollegen.

Das Parkhaus in der Mersch an der Kurt-Schumacher-Straße ist das höchste mit seinen 13 Parkdecks. Gebaut vom Lüner Architekturbüro SFW, wurde es im Jahr 2000 seiner Bestimmung übergeben. Es ist das Sorgenkind, weil nicht genügend ausgelastet und gerne von randalierenden Jugendlichen aufgesucht. Deshalb gibt es einen Sicherheitsdienst, der nächtlich seine Kontrollrunden dreht. Dabei bietet es vom obersten Parkdeck aus einen super Panoramablick über die Stadt. Aber es parkt hier niemand wegen der schönen Aussicht. Wie in allen anderen Parkhäusern wollen »immer alle am liebsten parterre, gleich neben der Ein- und Ausfahrt, bleiben«, wie die Parkhauswächter unisono erklären. Geplant wurde das Haus, als dort, wo heute »Kaufland« leuchtet, noch Wohnungen vorgesehen waren. Nun hat der Konsumtempel eine eigene Tiefgarage und der seit 2012 geschlossene Aldimarkt nebenan serviert einen großen kostenlosen Parkplatz. Das macht sich bemerkbar. Daher konnten die ursprünglich

LATIFUNDIEN – DER BESITZ

345 Stellplätze auch auf 311 minimiert werden – für einen Funkmast, für die aufwendige Restaurant-Technik von »Carlos« und andere notwendige Vorrichtungen.

1981 ist das »Geburtsjahr« des Parkhauses am Tobiaspark (Büro SFW). Zur Entstehungszeit sensationell hell, weil von außen einsehbar, musste es ein paar Jahre später erweitert werden. Hier gibt es 298 Stellplätze und 42 Garagen für die Mieter der angrenzenden Wohnungen der Bauverein-Häuser. »Wir haben hier wenig Probleme«, sagt Andreas Jade und beschreibt das meist gute Verhältnis zur Kundschaft: »Oft unterhalten wir uns mit den Stammgästen, bevor sie in die Stadt gehen.«

Falls bei seinen Rundgängen in der Loge eine Nachricht aufläuft, meldet das der dortige Computer aufs Mobiltelefon und man kann reagieren. Die Kunden können ihn über eine Infotafel anpiepen. Jade mag seinen Job: »Sehr abwechslungsreich. Nicht so stupide wie Fließbandarbeit!« Seine Erfahrung und Menschenkenntnis helfen ihm, aggressive Kunden zu erkennen: »Schon wie einer auf dich zukommt, sagt einiges.« Allerdings, so die Beobachtung von Volker Knuppe: »Der Umgangston ändert sich. Und viele Jugendliche werden immer unverschämter!« Da muntern lustige Geschichten die Stimmung auf: Nicht selten kommen die Menschen völlig aufgelöst zur Loge gelaufen und behaupten: »Mein Auto ist geklaut worden!« Der gemeinsamen Suche entsprießt die Erleichterung: Das Fahrzeug steht auf Deck 3 statt auf 5. Oder eine echauffierte Lady verarbeitet ihren Ärger in einem Zauberspruch: »Hex, hex, sieben Jahre Pech!« verwünscht sie Volker Knuppe … Ihm geht es seither genauso gut wie vorher.

Was immer wieder zu Diskussionen führt, sind die ausgewiesenen Frauenparkplätze, die es in allen drei Parkhäusern gibt. »Dabei ist das eine freiwillige Einrichtung«, sagt Andreas Volk und vergibt sie gelegentlich an

▲ Die Hüter der Parkhäuser, von links nach rechts: Andreas Volk, Volker Knuppe, Andreas Jade, Roger Oesterheld, Christoph Paga und Peter Fleischer.

◀ Das Mersch-Parkhaus 2016. Rechts ist das Facharztzentrum zu sehen.

Personen mit eingeschränkter körperlicher Bewegungsfreiheit – zum Ärger topfitter Mitmenschen. Eine amüsante Begebenheit erzählt Christoph Paga aus dem Parkhaus St. Marien, wo die Frauenparkplätze mit dem Icon ♀ gekennzeichnet sind. »Ich bin nicht katholisch; darf ich trotzdem dort stehen bleiben?«, fragte eine junge Frau verunsichert. Ihr wurde ein

nachdrückliches »Ja« beschert.

PÄDAGOGISCHES PARADIES IM OSTERFELD

»Geben Sie Ihr Kind zu uns: das ist das Beste, was Ihnen und dem Kind passieren kann! Gut ausgebildete Erzieherinnen kümmern sich liebevoll und professionell um das Wertvollste, das Eltern uns anvertrauen«, sagt Ursula Prein. Hinter diesen Sätzen steckt ein großes Kapitel Pädagogik und jede Menge Erfahrung. Sie lächelt dabei selbstbewusst, denn sie weiß, dass sie mit diesen Worten jeder Mutter, die ihr Kind »abgibt«, das schlechte Gewissen nimmt.

Sie leitet »vom ersten Baustein an« den Kindergarten im Baugebiet östliches Osterfeld, Schulz-Gahmen-Straße 33-35. Es war das unternehmerisch hochaktive Jahr 1996, als sich der Bauverein auf seine generationsübergreifenden sozialen Qualitäten besann und eine Tageseinrichtung für die Jüngsten der Gesellschaft baute. Als Betreiber bot sich die Johanniter-Unfall-Hilfe e. V. an. Seither ist die Wohlfahrts- und Hilfsorganisation Mieter. Auf einer Fläche von 430 qm entstand die Tageseinrichtung für 42 Jungen und Mädchen im Alter von drei bis 14 Jahren. Die »große Altersmischung« bedeutete für das Team eine Herausforderung. Den nächsten »Sprung ins kalte Wasser« bescherte acht Jahre später, 2004, das Gesetz für die Ogata (Offene Ganztagsschule). Seither betreuen die Schulen die Schulkinder auch am Nachmittag. Für den Osterfeld-Kindergarten galt ab sofort die »kleine Altersmischung«: Eltern brachten Babys ab vier Monaten bis zu sechsjährige Kinder in seine Obhut. »Die Ausstattung musste komplett verändert werden«, erinnert sich Ursula Prein, denn Wickelraum und Waschraum fehlten. »Da war der Bauverein ein super Partner«, lobt sie den zügigen Einsatz des Vermieters.

Um den nunmehr vorwiegend kleineren Körpergrößen der »Kundschaft« gerecht zu werden, »sägten wir die Beine von Tischen und Stühlen ab«, berichtet die Leiterin und hat nicht vergessen, »wie unkompliziert und schnell« der Bauverein hilfreich zur Seite stand. Auch die Pflege der Außenanlagen

Die Pflege der Außenanlagen des Tabaluga-Kindergartens hat der Bauverein zum Wohle der Kinder immer im Blick.

LATIFUNDIEN – DER BESITZ

oder die Erneuerung der Spielgeräte werde nach Anruf zeitnah erledigt. »Mit dem Bauverein sind wir sehr glücklich!«, betont Ursula Prein.

Diese höchst ersprießliche Partnerschaft machte sich ein paar Jahre später erneut bezahlt. 2010, als die Kindertageseinrichtung aus allen Nähten platzte, musste sie um eine dritte Gruppe erweitert werden. Das ließ sich aber nur mit einen Anbau bewerkstelligen. Der Plan von Architekt Carsten Unterberg, auf einer zusätzlichen Fläche von 145 qm, das Gebäude trotz des laufenden Betriebs in einer Rekordzeit von weniger als drei Monaten schlüsselfertig zu übergeben, ging auf. Kostenpunkt: 300.000 Euro. Im August wurde gefeiert – zwar im Regen, aber strahlend.

Seither leben täglich (außer samstags und sonntags) 55, manchmal auch 58 Kinder von 7.30 bis 16.30 Uhr in dem pädagogischen Paradies. Sie werden von 13 Fachkräften betreut. Bis zu drei Kinder mit Entwicklungsverzögerungen gehören von jeher in die Gruppen. »Alle festen Mitarbeiterinnen sind geschult«, beschreibt Ursula Prein die Qualifikation ihres Teams. Im November 2011 wurde durch die Überreichung des BETA-Gütesiegels der evangelischen Kirche und Zertifizierung nach der ISO-Norm 9001 die Qualität der Arbeit ausgezeichnet. Das temporäre Zuhause für die Kinder bietet viel Platz in hellen Räumen für die kleinen Künstler, Forscher und Konstrukteure. Das Erziehungskonzept gründet auf Entfaltung, Ideenentwicklung und deren Dokumentation. Spielzeugberge fehlen. Denn: »Eine anregende, reizarme und Spielzeug reduzierte Umgebung fördert die Kreativität. Wertschätzung im Miteinander wird gelehrt«, erklärt Ursula Prein.

Die Kindertageseinrichtung, die sich einst den Namen des kleinen grünen Drachens »Tabaluga« gab, ist erwachsen geworden. Lieber spricht die Leiterin heute von der »Johanniter-Tageseinrichtung im Osterfeld«. Die Korrespondenz mit der benachbarten Seniorenresidenz Osterfeld schlägt sich übers Jahr in verschiedenen Besuchen nieder. »Einmal monatlich gehen die Kinder zu den Senioren, um gemeinsam zu singen oder zu basteln.« Auch gibt es ein Angebot auf dem Spielplatz. Ein so genanntes Mehrgenerationen-Spielgerät lädt nicht nur die jungen Kleinen zum Klettern ein, sondern animiert die alten Großen, ihr Gleichgewicht zu überprüfen. »Die meisten Kinder stammen aus dem Quartier«, erklärt Ursula Prein, betont aber, dass »jedes andere Kind willkommen ist, wenn wir genug Platz haben.«

Ein Garten für Kinder im Kindergarten.

SPIELPLATZ: KLETTERTURM UND WACKELBRÜCKE FÜR ALLE

Nur ein Jahr nach der Einweihung der Kindertageseinrichtung »Tabaluga« weihte der Bauverein 1997 in der Nähe einen Spielplatz ein. »Ganz aus Holz«, schwärmen die Familien seither. Kletternetz und Wackelbrücke sind umgeben von einem grünen Wall. Eltern können auf ringsherum aufgestellten Bänken das Treiben ihrer Sprösslinge beobachten.

Für die Ausstattung des Platzes veranschlagte der Bauverein zunächst 45.000 Euro. Eine Spende des Vereins »Kinderfreundliches Lünen« in Höhe von 15.000 Euro kam hinzu. Außerdem legte Bauverein-Chef Hubert Scharlau 6.000 Euro obendrauf, die er anstelle von Geschenken zu seinem 50. Geburtstag eingesammelt hatte. Diese Summe stockte der Bauverein noch einmal um 9.000 Euro auf, so dass für den Spielplatz insgesamt 75.000 Euro ausgegeben wurden.

Klettertürme und Wackelbrücke sind umgeben von einem grünen Wall.

HUBERT SCHARLAU
ALS VORSTANDSVORSITZENDER SILBERJUBILAR

Im Jahr seines Silberjubiläums als Vorstandsvorsitzender des Bauverein zu Lünen verabschiedet sich Hubert Scharlau 2011 in den Ruhestand. Da hat der Diplom-Betriebswirt, Steuerberater und vereidigte Buchprüfer alle seine Fähigkeiten entfaltet und die Genossenschaft in eine sehr wohl genossenschaftlich agierende, marktorientierte Unternehmensgruppe entwickelt, denn 1990 war das Gemeinnützigkeitsgesetz aufgehoben worden.

Als der Mann aus dem Münsterland 1986 vom Aufsichtsrat nach Lünen geholt wird, kennt er seinen neuen Arbeitsplatz schon von seiner Arbeit als Prüfer beim Verband rheinischer und westfälischer Wohnungsunternehmen; 13 Jahre lang war er dort als qualifizierter Fachmann tätig und zeigt sich »beeindruckt von der Kreativität und Lebendigkeit des Unternehmens Bauverein«. Beides führt er nicht nur fort, sondern steigert es. Vor allem plädiert er dafür, dass »das genossenschaftliche Denken als Tugend nicht dem Zeitgeist unterliegen darf« und behält es stets im Auge: »Wenn es die Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft nicht gäbe, müsste man sie erfinden.« Noch der Pensionär redet sich bei seinem Lieblingsthema in Schwung: »Diese Gemeinschaft ist ein geschlossener Kreislauf. Das Alleinstellungsmerkmal von Genossenschaften ist die Tatsache, dass das Mitglied Kapitaleigner und Kunde zugleich ist.«

Zum 100-jährigen Bestehen des Bauvereins im Jahre 2006 lässt er sich deshalb die Gründung der Bürger-Stiftung einfallen. Erstens gibt es Selters statt Sekt und zweitens Bratwurst statt Steak. Er will keine Blumen, sondern Geld, um es dann der Allgemeinheit, vor allem aber Jugendlichen, zugutekommen zu lassen. »Der Bauverein ist eine Institution und muss etwas für Lünen tun!«, formuliert er. Identifikation ist

als Ziel gemeint. Er geht mit gutem Beispiel voran: Anlässlich seines 50. Geburtstages verzichtet Hubert Scharlau 1997 zugunsten des Osterfeld-Spielplatzes auf Geschenke und stockt die Spende des Bauvereins in Höhe von 18.000 DM noch einmal persönlich um eine nicht unerhebliche Summe auf.

Als glühender Verfächter der Genossenschaftsidee reist er durch Bund und Land und wirbt in seinen Funktionen als Vorstands- und Aufsichtsratsmitglied zahlreicher Gremien der Branche für den Bauverein. Fünf Tage im Monat gehören Berlin. »Man weiß in Berlin, wo Lünen liegt; das ist Herrn Scharlau zu verdanken«, bemerkt eine langjährige Mitarbeiterin. Er fühlt sich geschmeichelt, betont aber sofort: »Das ist alles nur mit Teamgeist zu erreichen. Jedes Rädchen von oben nach unten ist wichtig!« Ihm ist deutlich daran gelegen, den Bauverein als Familien-Unternehmen zu führen. Intern und extern hält er es »im Gespräch«, wie er sagt. Das Menschliche dürfe nicht auf der Strecke bleiben. Deshalb komme auch jeder zu Wort: »Vom Stift bis zum Chef.« Deshalb heißt das neue Verwaltungsgebäude, Lange Straße 99, auch »Servicehaus«. Es sei eben »kein Palast«, wie mancher unke, sondern ein »Servicehaus für Mitglieder«. Hubert Scharlau, der seine berufliche Laufbahn bei einer Genossenschaftsbank startete, lebt seither »von, mit und durch Genossenschaften«, wie er sagt. Beim Abschied vom Bauverein, nach Erreichen der Altersgrenze, fühlt er sich viel zu jung, um aufzuhören. Deshalb kann er nicht umhin, im Oktober 2013 Leitungs- und Organisationsaufgaben bei einem Wohnungsverein im Münsterland zu übernehmen: »Aber auf 15 Monate begrenzt«, beeilt er sich zu beteuern.

Zum 100-jährigen Bestehen des Bauvereins ruft Hubert Scharlau die »Bürger-Stiftung für Lünen« ins Leben.

Bürger-Stiftung für Lünen

FRIEDHELM DEUTER
»FAIRPLAY« IST DIE MELODIE SEINES FÜHRUNGSSTILS

»Fritthelm? Der is' in Ordnung!«, antwortet ein langjähriger Bewohner auf die Frage, was ihm zum Chef des Lüner Bauvereins, Friedhelm Deuter, spontan einfalle. Ein als »etwas schwierig« zu bezeichnender Kunde verlangte in der Vergangenheit bei aufkommender Problematik immer wieder nach »dem Sozialarbeiter bei euch«! In Friedhelm Deuters Konfirmationsspruch wird der »Friedensfürst« zitiert ... Trotzdem: So einfach wie der Beleg der lateinischen Redensart »nomen est omen« – »Der Name ist Programm« ist der Lebenslauf des Friedhelm Deuter vom Schreiner und Bautechniker zum Chef als Moderator und Macher nun doch nicht.

Geboren (am 19. Oktober 1953 im ausgleichenden Sternzeichen der Waage) und aufgewachsen in Lünen-Horstmar, hat er den dortigen »Acker« emotional nie verlassen. Neben das großelterliche und elterliche Haus am Baukelweg baute er sein eigenes Familienheim und arrondierte als späterer Mann vom Bauverein das Land rundumzu für seinen Arbeitgeber. Tief verwurzelt ist Friedhelm Deuter hier und streckt seine

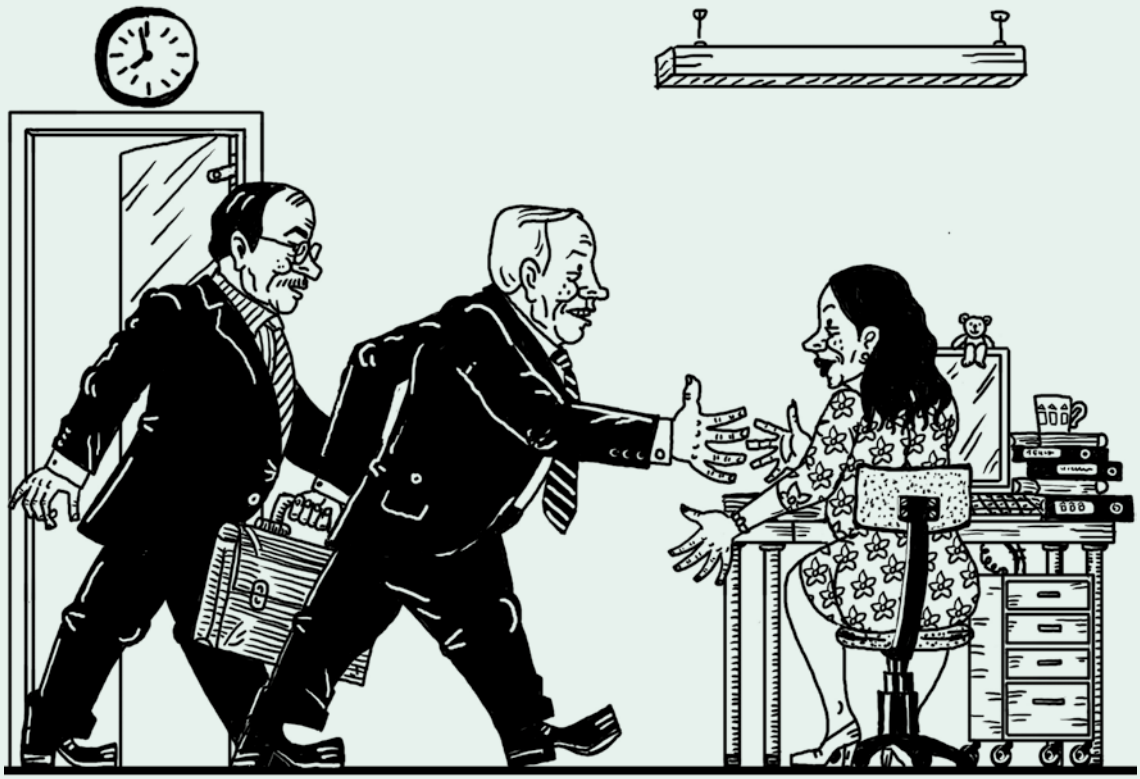
▲ Friedhelm Deuter: am liebsten auf der Baustelle.

Fühler von gesicherter Basis aus, lässt langsam seinen Wirkungsradius wachsen. Er ist gelernter »Holzwurm«, also Schreiner. Als solcher geht er immer noch »auf die Walz«– nämlich von Baustelle zu Baustelle der Unternehmensgruppe Bauverein.

Der Zimmermann und Schreiner genügt ihm nicht, er lässt sich staatlich zum Bautechniker prüfen und 1979 beim Bauverein zu Lünen einstellen. Zwei Jahre später übernimmt er die Leitung der Technik. Dazu gehören der Regiebetrieb, die Instandhaltungen, die Modernisierungen, die Neubauwohnungen, das Personal: »Ja, eigentlich alles!«,

sagt Friedhelm Deuter. Berufsbegleitend qualifiziert sich der bekennende Praktiker über Seminare zum Betriebswirt. »Kann nicht schaden«, denkt er sich, wobei er es ablehnt, Entscheidungen vom Schreibtisch aus zu treffen: »Ich bin der festen Überzeugung, dass durch praxisbezogenes Hantieren jedes Problem konstruktiv zu lösen ist.« Der Chef sucht Augenhöhe: Auf der Baustelle kann er demonstrieren, wie's geht, und mit der Kundschaft spricht er in ihrer Sprache, ob Architekt, Maurer, Kollege oder Bewohner. 1989 erteilt sein Arbeitgeber dem 36-Jährigen die Handlungsvollmacht. Im Jahr 2000 wird Friedhelm Deuter als Geschäftsführer gleichberechtigt neben Hubert Scharlau in den Vorstand berufen. In seiner Brieftasche befindet sich ein abgegriffener Zettel mit folgender Lebensweisheit:

Was immer du anderen tust,
denke zuerst ruhig darüber nach,
ob du es ertragen könntest,
wenn man dir Gleiches täte.



▲ Friedhelm Deuter und Andreas Zaremba bei ihrer morgendlichen Begrüßungsrunde.

PERSONALIEN

Was immer du anderen aufträgst,
denke zuerst ruhig darüber nach,
ob du den Auftrag erfüllen könntest,
wenn man dir Gleiches auftrüge.

Erst wenn ich mich in Beziehung
zu anderen Menschen setze, wird klar,
was vernünftig ist.

Das ist die Melodie seines Führungsstils. Deshalb »würde ich nie eine Wohnung anbieten, in die ich nicht auch selber einziehen möchte«, sagt er. »Fairplay« nennt er das; das kennt er vom Sport. Friedhelm Deuter ist leidenschaftlicher Kanute. Zwar will er siegen, aber er kann auch verlieren. »Stell Dich quer, dann bist du wer!«, ist so gar nicht sein Spruch. Als Schützer des Friedens (Friedhelm!) sagt der Chef nicht ohne Genugtuung: »Ich habe noch nie einen Prozess geführt!« Eine Rechtsabteilung ist dem Bauverein fremd. Das grenzt nahezu an ein Wunder bei dieser Unternehmensgruppe mit weit mehr als 5.000 eigenen Genossenschaftswohnungen, 3.600 Garagen, 114 gewerblichen Einheiten plus 70 Spiel- und Bolzplätzen sowie zahlreichen Verwaltungsaufgaben privater Eigentümer und Sonderaufgaben.

Die Stadtbild prägenden Großprojekte wie Seniorenresidenzen, Facharztzentren und die Rathaus-Betreuung tragen seine Handschrift.

Nach der Verabschiedung von Hubert Scharlau geht Friedhelm Deuter 2011 als Vorstandsvorsitzender in die absolute Führung.

In seine Fußstapfen auf der Vorstandsetage, im Büro gleich nebenan und gleichberechtigt, tritt Andreas Zaremba. 7.500 Genossenschaftsmitglieder und 77 Belegschaftsmitglieder sind 2016 das Nervenzentrum des Bauvereins. Der Chef kennt alle Mitarbeiter namentlich. Seit Hubert Scharlau die morgendliche Begrüßungsrunde per Handschlag im Verwaltungsgebäude einführte, läuten auch Friedhelm Deuter, seine Kollegen Andreas Zaremba und Norbert Haeser mit dieser schönen Gepflogenheit den Arbeitstag ein. Allerdings ist das nicht nur höflich, sondern auch ökonomisch, denn »da lassen sich auf der Stelle aktuelle Probleme persönlich besprechen«, erklärt der Vielbeschäftigte, der so souverän seine Aufgaben meistert. »Dabei quält mich jede Kleinigkeit«, gesteht er im Vertrauen. Manchmal hilft ein Witz oder eine lustige Geschichte, die schnell erzählt ist, um »das Eis zu brechen, wenn's friert«.

Grundsätzlich herrscht in der »Familie« Bauverein die 40-Stunden-Woche. Freitagnachmittag ist frei. »Aber es gibt einen Notdienst!« Wenn abends, nachts oder an Wochenenden das Wasserrohr bricht oder im Winter pünktlich zu Festtagen die Hei-

zung ausfällt, steht ein Handwerker parat. Der Bauverein ähnelt da dem Deutschen Roten Kreuz: »Allzeit bereit«. Das gilt erst recht für Friedhelm Deuter, denn die 40 Stunden in der Woche reichen nicht für sein Pensum.

Sein Tag beginnt um 7.30 Uhr, oft mit dem Besuch auf einer Baustelle oder im Bauhof. Im Büro warten Verabredungen, Telefonate, Besprechungen. Nach dem offiziellen Feierabend um 16.30 Uhr folgen nicht selten Abendtermine, bei denen akquiriert, strukturiert, abgearbeitet und entwickelt wird: »Der Kalender ist immer voll!«

Freizeit? Abgesehen davon, dass sein Beruf ihm nach wie vor auch Lust ist und »richtig Spaß« macht, gibt es eine Wohnung in Cuxhaven. Dort an der Nordsee lässt sich Friedhelm Deuter mit seiner Familie den Kopf freipusten, um die notwendige Leere für neue Ideen zu schaffen. Passt da auch Politik hinein? Der Baumann schüttelt den Kopf: »Das ist nichts für mich!« Angeklopft wurde schon bei ihm. Er lehnte ab. Friedhelm Deuter bleibt seinem Bauverein treu: Ab 2017 als nebenamtlicher Vorstand mit Georg Siebert.

»Was fällt Ihnen spontan zu Friedhelm Deuter ein?« Die Antworten in einer kleinen Umfrage fielen sehr unterschiedlich aus und doch ergeben sie das einheitliche Bild von diesem Chef.

Heidi Burek: »Hilfsbereit, fleißig, unbürokratisch, einfach wahnsinnig!«
Melanie Herget: »Er hat immer einen Witz auf Lager!«
Beate Mehring: »Urgestein des Bauvereins. Mit Herz und Seele dabei!«
Falko Lücke: »Freundlich, allürenfrei, hohes Fachwissen.«
Britta Freytag: »Vertrauenswürdig, zuverlässig, sehr menschlich.«
Britta Pathmann: »Hektisch, alles muss ganz schnell gehen. Lieblingsworte: »mal eben!«
Sandra Pohl: »Sehr sozial eingestellt, lässt selbstständig arbeiten, immer einen lockeren Spruch auf den Lippen, alles muss sofort erledigt werden!«
Daniel Dankelmann: »Toller Kerl! Eine Autorität mit Rückgrat und Prinzipien. Er hat nie das Menschliche verloren. Wenn er eines Tages geht, verliert der Bauverein sein Herzstück.«
Christoph Günther: »Gradlinig, hilfsbereit, menschlich, kann auch streng sein, Machertyp, kein Verwalter.«
Sandra Pinkalla: »Menschlich, spektakulär toller Chef!«
Annette Hase: »Überall präsent!«

Auf seiner letzten Vertreterversammlung als Vorstandsvorsitzender am 8. Juni 2016 verabschiedeten ihn die Delegierten mit lang anhaltendem Beifall und Standing Ovations.

ANDREAS ZAREMBA
CARAMBA ZAREMBA!

»Machen Sie denn auch mit beim Elefantenrennen?« »Auf jeden Fall! Als Gästebetreuer!« Andreas Zaremba braucht kein Turnierrennen; er rennt täglich. Er kann vermutlich gar nicht langsam gehen; er ist nahezu ausschließlich im Laufschritt unterwegs. Wenn er von einem Termin zum anderen aus seinem Büro stürzt, hat er nur einen Arm im Jackenärmel, auf dem Weg zum Auto kommt der zweite an die Reihe. Der Chef neben Vorstandsvorsitzendem Friedhelm Deuter zeichnet sich nicht allein durch sein Tempo aus, sondern – trotzdem ist zu sagen – durch seine Freundlichkeit. Dass der Immobilien-Fachwirt im Dauerstress dennoch eine lebensbejahende Power ausstrahlt, ist seiner Zufriedenheit mit seinem Job zugutezuhalten: »Es macht einfach Spaß!«, sagt er, zuckt mit den Schultern und spricht von »Glücksfall«, als könne er nichts dafür, dass er und Friedhelm Deuter sich so gut verstehen und ergänzen. Vielleicht liegt es auch daran, dass Andreas Zaremba in seinem Berufsleben zeitweise weniger ideale Bedingungen erlebt hat. »Deshalb kann ich heute besser beurteilen wie wichtig es ist, dass die Chemie am Arbeitsplatz stimmt.« Das Miteinander passt und deshalb ist Drive drauf. »Caramba« möchte man sagen, wenn man Zaremba meint.

Im Türrahmen steht der Vorstandsvorsitzende des Bauvereins und stellt eine Frage, die eigendlich keine ist, denn sein Satz hat ein Ausrufezeichen: »Kannst Du nochmal ganz schnell zu mir kommen!« Na, klar kann Andreas Zaremba kommen. Gerne und sofort. So geht das seit 1986, als Andreas Zaremba, der Kaufmann, auf eigenen Wunsch in die Technik wechselte, wo Friedhelm Deuter als Chef agierte.

Zarembas berufliches Vorleben beim Bauverein umfasste da etwa acht Jahre. Als »schmächtiger« 16-Jähriger mit schmalen Schultern, »dem niemand so recht eine körperliche Arbeit zutraute«, erhielt er im

Jahre 1978 auf seine Bewerbungen hin die schnellste Zusage vom Bauverein zur Ausbildung als Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft.

Da wurde der »Lehrling« zwar schon Auszubildender genannt, das bedeutete aber nicht, dass er mit »Samthandschuhen« angefasst wurde. Der sehr junge Mann lernte äußerst intensiv. »Das prägt«, sagt der heutige Chef des Bauvereins, der jene Zeit nicht vergisst. Sie hat ihm nicht geschadet: er bestand seine Abschlussprüfung mit »sehr gut«. Heute kann Andreas Zaremba darüber lachen und er gesteht, dass ihm die aktuelle »moderate« Art des Umgangs mit Neulingen in der Branche wesentlich besser gefällt.

Nach seiner Festanstellung arbeitet der 19-Jährige in allen Bereichen der Finanzabteilung und wird als »Springer« eingesetzt. In die Zeit fällt zum Beispiel die Einrichtung der getrennten Nebenkostenabrechnung,

▲ Eile ohne Weile: Andreas Zaremba in seinem normalen Tempo.

PERSONALIEN

die bis dahin in die Miete integriert war. 1986 treibt es Andreas Zaremba zu neuen Ufern – siehe oben. Seine Entfaltung beim damaligen Technik-Leiter Friedhelm Deuter nimmt ihren Lauf. Wieder spricht er von einer »prägenden Zeit«.

Zwei Jahre später wird er in der expandierenden Abteilung zum Vize bestellt. Damals setzte der Bauverein den Zug auf neue Schienen. Neubauprojekte wie im Hirtenweg in Gahmen und auf dem Osterfeld folgten dem bereits fertigen Lippezentrum. »Ich durfte es mitentwickeln und begleiten«, formuliert er in aller Bescheidenheit. Das Verb »dürfen« gehört zu seinen am häufigsten gebrauchten Wörtern: »Bauanträge, Ausschreibungen, Vergabe – ein tolles Spektrum darf ich seither begleiten.«

Die erstarkende Neubautätigkeit eröffnet Andreas Zaremba nicht nur mehr Einblicke und Kenntnisse über seinen kaufmännischen Tellerrand hinaus, sondern verpasst ihm auch mehr Verantwortung. Er ist zufrieden, aber am Ende seiner Karriere, denn: »Friedhelm Deuter ist der Technik-Chef. Den Posten hätte ich auch nie übernehmen wollen und können!« 2003 ergibt sich eine Vakanz in der Abteilung Finanzen und Andreas Zaremba kehrt, ausgestattet mit einem Schatz an erarbeiteter Erfahrung, zurück an seinen beruflichen Ursprungsort. Er übernimmt die Abteilungsleitung. 2004 wird dem kaufmännischen Leiter für die Entwicklung des Neubaugebiets Lüner Heide Handlungsvollmacht erteilt.

Hubert Scharlau ist als Boss des Bauvereins viel unterwegs in Sachen Verbandsarbeit. Sein Dream-Team Deuter / Zaremba genießt hohe Loyalität. Die Projekte Parkhäuser, Arbeitsämter, Rathaus-Übernahme, Polizei-Neubau, Facharztzentren sind Herausforderungen. »Die Arbeit macht Spaß« – und ist erfolgreich. Da ist es nur folgerichtig, dass mit dem Ausscheiden von Hubert Scharlau im Jahre 2011 Andreas Zaremba in die Vorstandsebene auf Augenhöhe mit Friedhelm Deuter berufen wird. »Nach vorheriger geballter Praxis auf allen Ebenen war das ein leichter Übergang«, sagt Zaremba, allerdings nicht ohne das Verbum dürfen zu benutzen: »Ich durfte die neue Verantwortung übernehmen, ohne neu angelernt werden zu müssen.« Außerdem habe ihn die Herausforderung – »das darf ich fairerweise sagen« – »unheimlich gefreut«.

Friedhelm Deuter ist der technische Häuptling und hat als Vorstandsvorsitzender »den Hut auf« ; Andreas Zaremba steckt als kaufmännischer Chef aber mit unterm Hut. Seither ist das Vertrauen innerhalb der Führung noch gewachsen, »obwohl Friedhelm Deuter wusste, was ich für'n Pflegefall bin!«, be-

merkt Andreas Zaremba augenzwinkernd und betont damit die grundsätzlich ausgezeichnete Atmosphäre an der Doppelspitze.

Jeder hat »die Freiheit der Entscheidung von Dingen, die dem Unternehmen dienen«, denn die Basis ist ein Höchstmaß an Vertrauen. Das gilt auch im Hinblick auf die Belegschaft: »Wir diktieren nicht nur; wir nehmen Meinungen mit in die Vorstandssitzungen und zum Aufsichtsrat.« Bevor Andreas Zaremba zum nächsten Termin eilt, lächelt er leise in sich hinein und sagt: »Meine Geschichte hat sich zum Höhepunkt entwickelt.« Ab 2017 bildet er mit Norbert Haeser die Vorstandsspitze, flankiert von Friedhelm Deuter und Georg Siebert als nebenamtliche Vorstände.

NORBERT HAESER
AKTIVE MITGESTALTUNG

»Langsames Einarbeiten« konnte für Norbert Haeser, seit Oktober 2015 Vorstandsmitglied mit Schwerpunkt Technik, nicht gelingen. Denn außer komplexen Themen wie Lippewohnpark, »Gemeinsam Wohnen am Wüstenknapp«, Horstmar-Arrondierung an der Preußenstraße mit barrierefreien Wohnungen am Baukelweg spielte die aktuelle Raumbeschaffung für Flüchtlinge eine große Rolle auf der Agenda des »Neulings« im Bauverein.

Allerdings handelt es sich bei Norbert Haeser beileibe nicht um ein »Greenhorn« in der Baubranche. Denn der Diplom-Ingenieur, der an der Fachhochschule Dortmund Architektur studiert hatte, war nach seiner Tischlerlehre in verschiedenen Städten und Unternehmen der Wohnungswirtschaft unterwegs, »wo es bei manchen Projekten immer wieder Berührungspunkte mit dem Bauverein zu Lünen gab!« Außerdem konnte Norbert Haeser, 1965 in Lünen geboren, wohnhaft in Niederaden, die Aktivitäten des Bauvereins gleichsam »vor der Haustür« beobachten. Folgerichtig erwiderte er 2015 die Aufforderung Friedhelm Deuters: »Komm zurück nach Lünen!« knapp mit: »Sehr gerne!« Er nahm erneut Platz in seiner Geburtsstadt ein. Bis dahin hatte Norbert Haeser an den Stationen seines Lebensweges alle Aufgabenbereiche eines Architekten abgedeckt: Wohnungs- und Gewerbebau, Projektentwicklung, Modernisierungen, Instandhaltungen sowie die Umsetzung kompletter Technikprogramme am Bau. Als Architekt der LWSG in Lünen betreute er nach deren Übergang in die RAG (später Evonik) die Bestände sowohl technisch als auch kaufmännisch im Kundencenter an der Friedenstraße. Als die Treuhandstelle für Bergmannswohnstätten (THS), in der u. a. die Glückauf-Wohnungsbaugesellschaft aufgegangen war, sich mit Evonik zur Vivawest vereinigte, leitete Norbert Haeser ab 2012 das Lüner Kundencenter des Unternehmens mit insgesamt

10.000 Wohnungen. Ein Jahr später erhörte er den »Lockruf« der Zentrale in Gelsenkirchen und beaufsichtigte die Instandsetzung von insgesamt 130.000 Wohnungen. Nach zwei weiteren Jahren fand Norbert Haeser aber die Aussicht, beim Bauverein zu Lünen »mein direktes Umfeld aktiv mitzugestalten«, wesentlich verführerischer. Im Jubiläumsjahr zeigt er sich beeindruckt von der »Bandbreite der anstehenden Projekte« und schätzt sich glücklich, »zu einem solchen Team dazuzugehören«.

GEORG SIEBERT
VOM MIETER ZUM VORSTAND

Der Vermessungs-Ingenieur Georg Siebert, Baujahr 1949, hat schon halb Lünen berechnet. Das macht ihn aber nicht vermessen; es macht ihn aber sehr wohl zu einer gewichtigen Person im Bauverein zu Lünen, denn ihm wird hohe Kompetenz zugemessen. Das hat nicht nur mit seinem erlernten Beruf zu tun, den er 48 Jahre lang für die Stadt Lünen ausübte, sondern auch mit seiner ehrenamtlichen Laufbahn. Ihr Grundstein liegt in der Entscheidung des 22-Jährigen, 1971 Mitglied der Genossenschaft Bauverein zu werden. Ein Jahr später erhält der junge Mann die Zusage für eine Wohnung, die er aber mit seiner Verlobten »nicht ohne Aufgebot« mieten durfte. Erst 1973, »frisch verheiratet«, ziehen die Vermählten in ihr Nest, Im Wiesengrund 4, ein.

1976, im Jahr der Geburt des Sohnes, zieht die Familie an die Süggel; die Adresse heißt nun Süggelstraße 19. Die Sieberts gönnen sich 1987 eine Eigentumswohnung im Haus Süggelstraße 31. Ein Jahr später wird Georg Siebert in die Vertreterversammlung der Genossenschaft gewählt. 1995 beruft ihn das Aufsichtsratsgremium in dessen Mitte, wo er nach fünf Jahren stellvertretender Vorsitzender wird und 2001 den Vorsitz übernimmt. 2009 holen ihn Hubert Scharlau und Friedhelm Deuter als nebenamtliches Vorstandsmitglied an ihre Seite. Denn mit dem Geschäftsführer des Umlegungsausschusses der Stadt Lünen und Leiter der Vermessungsabteilung, der jahrelang die Innenstadtsanierung mitgeprägt hatte, war ihnen ein mächtiges Pfund Kompetenz sicher. Zum Beispiel ist dem ehemaligen Finanzprokuristen der Landesgartenschau 1996 keine Wirtschaftlichkeitsberechnung zu schwer. Und: »Ich habe in meinem Berufsleben sehr, sehr viele Verträge gemacht«, sagt Georg Siebert, lächelt freundlich und fügt hinzu: »Grundbuchrecht, Vertragsrecht … da lernt man Geduld.« Allerdings konstatiert er, dass es im Unternehmen Bauverein wesentlich

unruhiger zugehe als bei einer Stadtverwaltung: »Hier sind die Wege viel kürzer, hier geht's ratzfatz!« Schon dem Lehrling für Vermessungstechnik und späteren Fachhochschüler für Vermessungstechnik lag der Bereich »Liegenschaften« am Herzen. »Das habe ich immer gerne gemacht!«, sagt er. Deshalb wundert es auch nicht, dass Georg Siebert im »Umlegungsausschuss« der Stadt landete. Der weisungsungebundene Sonderausschuss ist mit besonderen Kompetenzen ausgestattet. Er setzt sich aus mehr Fachleuten als Ratsmitgliedern zusammen.

Die Innenstadt kennt Siebert aus seinem Berufsleben daher wie seine Westentasche. Die Verlegung des Industriebetriebes Potthoff & Flume und der Abbruch der Firma Quittmann am Lippeufer, die verkehrsberuhigte Innenstadt, die Neugestaltung des Marktplatzes, Abbruch und Neubau des Drögghoff-Baus, die Bebauung Bäckerstraße und Marktstraße, die Bebauung des Coers-Geländes in der südlichen Innenstadt, die Hertie-Ruine und vieles mehr erforderte Geduld und Fingerspitzengefühl und verschafften immer wieder Berührungen mit dem Bauverein, die dann dort zur aktiven Mitarbeit führten. Georg Siebert wirkt als nebenamtlicher Vorstand »bei allen Entscheidungen gleichberechtigt mit«. Allerdings ist er »am klassischen Tagesgeschäft nicht beteiligt«. Seine Verdienste sind der Genossenschaft 2010 einen Ehrenring wert. Zwei Tage in der Woche ist Georg Siebert in seinem Büro im Servicehaus präsent. Ihn fasziniert am Bauverein, »im Unterschied zu vergleichbaren Genossenschaften«, die Dynamik des Unternehmens, »das Entscheidungen für die Zukunft trifft, ohne den Premiumsektor, hochwertige Wohnungen zu bauen und anzubieten, zu vernachlässigen«. Er hat Zahlen parat – »aus dem Ärmel« sozusagen – die das Wachstum der Genossenschaft demonstrieren: »Die Bilanzsumme stieg von 1997 mit 165 Mio. Euro bis 2012 mit 257 Mio. Euro um 92 Mio. Euro. Die Zahl der Wohnungen vermehrte sich von 1997 bis 2013 von 4.200 auf 5.300. Die Zahl der Mitglieder gar von 5.158 auf 6.503 im selben Zeitraum.«

Zahlen, Vermessungen, Wirtschaftlichkeitsberechnungen sind Georg Sieberts berufliche Steckenpferde. Privat sammelt er Pferdestärken in Miniformaten. Bei Modellautos wird er schwach. Das schwarze Mercedes-Coupé 190 SL mit roten Ledersitzen und weißen Breitbandreifen der legendären Edelhure Rosemarie Nitribitt (1933-1957) und die dunkelblaue Ford-Limousine »Lincoln Continental«, in der John F. Kennedy erschossen wurde, gehören zu den Prunkstücken seiner Parade. In seinem Büro richtete ihm der Bauverein eine Vitrine für seine Sammlung ein.

STEPHAN HEUPEL
»DER FUCHS« IM STRUDEL DER DYNAMIK

Musikern wird analytisches Denken nachgesagt; und bei Rechnern ist nicht selten musikalisches Talent zu beobachten. Prokurist Stephan Heupel ist als 46-Jähriger bereits knapp 20 Jahre lang beim Bauverein. Da hat er aber schon zehn Jahre in anderen Berufen und Unternehmen hinter sich. Er wird auch »Fuchs« genannt. Als Jugendlicher spielte er Orgel und Keyboard. Jetzt hat er keine Zeit mehr dazu. Außerdem ist er seit 2010 stolzer Vater eines Sohnes und besitzt seit 2011 ein hübsches Eigenheim im Bau- und Wohngebiet Lüner Heide. Stephan Heupel, dessen Berufsleben so unruhig begann, ist beim Bauverein angekommen. Dort will er auch bleiben, denn »die Dynamik, die hier an den Tag gelegt wird, geht über die einer normalen Wohnungsgenossenschaft weit hinaus!« Er macht den Beginn der Entwicklung vom Mietwohnungswesen zum Immobilienunternehmen in den 90er-Jahren fest. Der 26-Jährige hatte das Glück, seit 1994 an der Dynamik beteiligt zu sein. Als er sich auf die ausgeschriebene Stelle als »Mitarbeiter im Rechnungswesen« bewarb, erhielt er die Zusage bereits am Abend des Vorstellungstages. Hubert Scharlau witterte in dem jungen Mann wohl den zukünftigen »Fuchs« in Finanzsachen. Sein Lebenslauf imponierte: Innerhalb von viereinhalb Jahren hatte er als Rechtsanwalts- und Notargehilfe und als Immobilienkaufmann zwei Ausbildungen absolviert.

Er hatte Erfahrungen bei der Glückauf-Wohnungsbaugesellschaft in seinem Geburtsort Brambauer gesammelt, bestand das Betriebswirt-Examen nach zwei Jahren Vollzeitstudium und arbeitete als Software-Unternehmensberater bei einer privaten Immobilienfirma in Düsseldorf: »Da habe ich viel gelernt. Aber es war sehr anstren-

▲ Stephan Heupel: ein Mann, dem das Rechnen eine Lust ist.

gend, denn ich musste jeden Tag an einen anderen Ort reisen.« Das war 1993. Der junge Mann wollte zu dem Zeitpunkt seinen »Lebenslauf glattziehen« und für fünf Jahre woanders anheuern. Da kam die Ausschreibung des Bauvereins gerade recht. Bleiben wollte er dort nicht. »Ein und dasselbe Unternehmen als Lebensstellung, das war in den Neunzigern kein übliches Ziel für junge Leute«, erinnert sich Stephan Heupel heute. Aber dem Sog der Dynamik kann er sich nicht entziehen – und er bleibt! Zwei Jahre lang lässt er sich bei der Industrie- und Handelskammer zum Bilanzbuchhalter ausbilden. Sehr schnell erhält er von seinem Arbeitgeber die Bankvollmacht, wird 2010 Prokurist und sitzt seither in der Führungsriege.

Heupel tüftelt für die neuen Liegenschaften und Projekte die Zahlenwerke aus. Marksteine seiner Arbeit sind das Baugebiet Osterfeld (1997), der ZOB (1997), die Parkhäuser (1999 und 2007), der Ankauf

PERSONALIEN

des Rathauses (2002), die Wohngebiete Wethmar Mark (2003) und Lüner Heide (2005), die Facharztzentren (2007), der Hauptbahnhof (2009) und die Übernahme des Hertie-Klotzes im Herzen der Stadt Lünen. »Der Bauverein handelt unternehmerisch – mit allen Chancen und Risiken, die es da zu berücksichtigen gilt«, sagt Stephan Heupel und fügt hinzu: »Was Friedhelm Deuter heute initiiert, davon profitieren die nachfolgenden Generationen!« Deshalb will der Prokurist hier nie wieder weg … die jugendlichen Fünf-Jahrespläne der Karriere sind längst vergessen.

Die Zukunftsorientierung seines Arbeitgebers macht der Mann in den mittleren Jahren auch an der Stadt selbst fest: »Wir liegen am Speckgürtel der Metropole Ruhrgebiet. Viele Menschen arbeiten in Bochum, Münster, Dortmund, wohnen aber hier. Das ist für eine Wohnungsbaugesellschaft ein Riesenvorteil.« Hinzu gesellt sich die gesellschaftliche Entwicklung: »Zwar schrumpfen die Einwohnerzahlen, aber die Haushaltszahlen stagnieren bzw. steigen sogar. Das liegt daran, dass es den traditionellen Familienverband nicht mehr so gibt. Paare trennen sich häufiger als früher. Es gibt mehr und mehr Singlehaushalte. Die sind größtenteils auch auf die immer älter werdenden Menschen zurückzuführen, die alleine in ihren Wohnungen leben.«

Abgesehen von diesem allgemeinen Strukturwandel habe Lünen lokal »eine herrliche Wohnlage«, sagt Stephan Heupel und zeigt sich mit dem Titel »Sprungbrett« einverstanden. Denn von Lünen aus ist der Start ins Ruhrgebiet, ins Münsterland, ins Sauerland, ins Rheinland nicht weit. Kurzum: »Lünen ist eine attraktive Stadt!«

EHEMALIGE SEIT 1996

Norbert Althoff
Ferdinand Beckmann
Doris Bellgardt
Margarete Bendziecha
Heinz Betting
Rüdiger Biener
Clemens Blasum
Günter Koepke
Christel Kortländer
Ursula Kurtz
Erhard Lüttich
Thomas Mehring
Herbert Paar
Hubert Scharlau
Horst Burchardt
Christian Schäfer
Günter Butz
Uwe Sekulla
Marianne Duscha
Mathias Sobbe
Gerd Fischer
Werner Sobbe
Joachim Gehde
Patrick Spiekermann
Johann Gerleve
Ehrhard Strom
Manfred Golly
Klaus Surmac
Evelyn Gräwe
Alfred Teutenberg
Helga Hertling
Monika Vennen
Christian Kinder
Horst Watermann
Florian Klasen
Helmut Wegner
Udo Kobus
Matthias Wiechert

DAS TEAM 2016

Ivan Sabunow

Andreas Volk

Dennis Gentsch

André Maiworm

Madeleine Rosenthal

Melanie Herget

Felix Franke

Jörg Schenkel

Sina Schulze

Michael Bracht

Marcus Roßbach

Sandra Pohl

Tanja Pamp

Siegfried Keßler

Mareike Schwenke

Marc Schlüter

Hartmut Hausmann

Philipp Völkel

Carsten Unterberg

Michael Essing

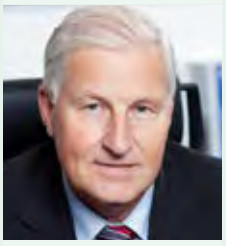
Britta Pathmann

Michael Meyer

Bernd Jödicke

Christopher Gunnemann

Matthias Brandt


Friedhelm Deuter

Nils Lewandowski

Annette Hase

Stefan Kucharczyk

Mark Jörrißen

Beate Mehring

Georg Siebert

Lars Podchull

Olaf Flandrich

Dietmar Block

Patrick Grundner

Manfred Reimann

Thomas Prott

Benedikt Kuhne

Renata Noske

Daniel Dankelmann

Norbert Haeser

Turan Koc

Sandra Pinkalla

Gabriele Dornau

Roger Oesterheld

Sandra Schlüter

Steven Koch

Christof Paga

Andreas Zaremba

Britta Freytag

Lea Schwarzenbacher

Peter Fleischer

Claudia Glaubitt

Tatjana Scherer

Jens Hausmann

Markus Middel

Falko Lücke

Uwe Born

Christoph Günther

Catharina Born

Andreas Jade

Klaus Goeke

Alina Heubrock

Klaus Kuballa

Mark Brummel

Sebastian Borgmann

Jutta Spiekermann

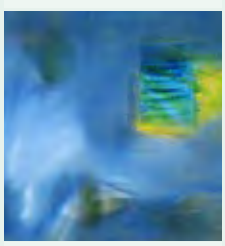
Peter Mohr

Randolf Auer

Katharina Vetter

Bettina Neumann

Heidi Burek



Heike Koch

Jörg Willemeit

Stephan Heupel

Petra Bendziecha

Volker Knuppe

Torsten Holz

DAS RATHAUS: LÜNER MODELL ÜBERNIMMT VORBILDFUNKTION

»Der Bauverein hat das Rathaus gekauft.« Dieses Gerücht verbreitete sich 2002 in Windeseile in Lünen. Richtig ist vielmehr: Erstens wurde das Rathaus von der Stadt nicht (»verraten und – verkauft«), sondern es wurde über 30 Jahre ein Erbbaurechts-Vertrag abgeschlossen, zunächst zwischen der Stadt und der Enkelin des Bauvereins, der Bewirtschaftungs-GmbH, und später mit der anderen Enkelin, der Beteiligungs-GmbH.

Zweitens bewerkstelligte der Bauverein den »Coup« nicht ganz alleine, sondern in Verbindung mit Partnern als GbR (Gesellschaft bürgerlichen Rechts). Bei dem Vertrag handelt es sich um eine »Überlassung«, nicht um einen Verkauf. Die Stadt hatte für diese »Versorgungs-Ehe« um die Hand der Genossenschaften angehalten, weil sie sowohl finanziell als auch organisatorisch mit der Bewirtschaftung des fast 50 Jahre alten Hauses nicht mehr zurechtkam.

Nach der kostspieligen Außensanierung, die die Stadt noch selber stemmte, brauchte sie dringend Hilfe. Der Elektriker Hans-Ulrich Strunk, Gründer des Betriebes Strunk Elektro & Technik im Gahmener Kamp und für den Bauverein tätig, brachte Friedhelm Deuter im Jahre 1998 auf die Idee, sich förderlich einzumischen. »Ihr saniert doch ganze Straßenzüge, dann klappt das auch bei einem Rathaus«, meinte er. Doch es sollte noch vier Jahre dauern, bis der »Handel« für beide Seiten günstig zustande kam. Als »Win-win-Situation« bezeichnet der neudeutsche Volksmund ein solches Manöver, weil alle Partner profitieren. Denn, so Deuter: »Die Stadt zahlt jetzt nicht viel mehr Miete an uns als zuvor an die ZGL. Sonderwünsche und Notwendigkeiten, die während der Sanierung erledigt wurden, werden draufgerechnet.« Wenigstens 30 Jahre lang hat die Stadt Zeit dazu, die Kosten über die Miete abzuzahlen, denn Mietvertrag und Erbbaurechtsvertrag sind aneinander gekoppelt. Der Bauverein steigerte sein Einkaufsvolumen und stärkte seine Position bei der Handwerkerschaft.

Als Vermittler spielte der damalige CDU-Ratsherr und finanzpolitische Sprecher seiner Fraktion, Wolfgang Miehle, eine nicht unbedeutende Rolle. Er machte die Sache im politischen Raum parteiübergreifend schmackhaft. Miehle setz-

te seine Meinung durch, dass die »bautechnischen Fähigkeiten in der Stadtverwaltung begrenzt« sind und die Umsetzung des Unternehmens bei den Genossenschaften »zügiger, besser und billiger« vonstattengehen würde. »Die Politik zu überzeugen, war das schwierigste Kapitel«, erinnert er sich. In der Verwaltung habe es weniger Widerstände gegen diese Idee gegeben. Erörterungen und Diskussionen mit Vertretern aus Politik und Verwaltung fanden in schöner Regelmäßigkeit statt, bis 2002 das, was wohl überlegt sein wollte, endlich gut wurde. »Der Bauverein übernahm ab März 2003 die komplette Innensanierung federführend«, erinnert sich Friedhelm Deuter.

▲ Architektin Gabriele Dornau mit dem Lüner Rathaus-Modell.

Nach der gelungenen Sanierung der Hochhäuser am Feuerbachweg und an der Borker Straße war der Bauverein prädestiniert für diese Aufgabe. »Es wurde bei laufendem Betrieb gearbeitet. Das bedurfte eines ausgeklügelten organisatorischen Systems, vor allem, weil es ja auch zügig gehen sollte«, gibt Deuter zu bedenken und lobt in diesem Zusammenhang die Mitarbeit von Petra Günther, die für die Abteilung Zentrale Gebäudebewirtschaftung der Stadt Lünen (ZGL) »unermüdlich im Einsatz gewesen ist«. Die Sanierung wurde noch vor der vereinbarten Zeit abgeschlossen, nämlich zu Beginn des Jahres 2005. Dafür arbeitete der Bauverein »samstags, sonntags und nachts«, berichtet Friedhelm Deuter. Es mussten unter anderem Wände entfernt, die Sprinkleranlage und der Brandschutz erneuert, der Paternoster mit Zugangskontrolle versehen und die Aufzüge erweitert werden.

Wie aus dem Geschäftsbericht hervorgeht, wurden allein im Jahre 2003 4,4 Mio. Euro an Auftragsvolumen abgewickelt. Insgesamt sind rund 16 Mio. Euro dem Handwerk und anderen Auftragnehmern zugutegekommen. »Dieses Volumen bedeutet eine langfristige Beschäftigung für mindestens 320 Arbeitnehmer«, heißt es in der jährlichen hauseigenen Veröffentlichung. Friedhelm Deuter seinerzeit dazu: »Wir sanieren gründlich oder wir lassen es. Wir leisten mehr als die Brandschutzordnung verlangt!« In den kommenden Jahren ist die Vermieterin für die Instandhaltung, Umbauten, Kabelverlegungen und bauliche Verwaltung des Rathauses verantwortlich. Die ZGL muss sich nicht kümmern. Denn

DIE COUPS

es gibt die Architektin Gabriele Dornau, die seit 2000 beim Bauverein vorwiegend für die laufenden Geschäfte der Modernisierungen im Einsatz ist. Zu ihren Aufgaben gehört nach wie vor die Betreuung des Rathauses. In ihrem Büro gehört ein filigranes Rathaus-Modell zur Schreibtisch-Dekoration. Dabei muss sie wahrlich nicht an dieses Gebäude erinnert werden. Aber sie liebt es, obwohl – oder weil? – es ihr sehr viel Arbeit beschert hat.

»Wir standen unheimlich unter Zeitdruck«, erinnert sie sich und sie wird wohl nie vergessen, »mit wieviel Fingerspitzengefühl die Sanierung durchgeführt werden musste«, denn die Verwaltungsarbeit in den Rathausbüros ging ja weiter während der Bauarbeiten. Die Stimmung war manchmal heikel. »Es gab nahezu täglich Baubesprechungen mit allen Firmen, um den straffen Terminplan einzuhalten.« Von 2003 bis 2005 kam Gabriele Dornau kaum zu anderen Aufgaben bei ihrem Arbeitgeber.

In jener Zeit ist ihr das Rathaus ans Herz gewachsen. Sie schwärmte schon als Kind für das Bauwerk, denn sie hatte es von der Wohnung ihrer Eltern aus, im Haus neben dem 2011 abgerissenen Hallenbad Lünen-Stadtmitte, an der Dortmunder Straße, immer im Blick. Heute prangt dort das Sparkassen-Hauptgebäude. Vielleicht beeinflussten diese kindlichen Eindrücke ihren Berufswunsch … Jedenfalls kennt sie das Rathaus nun in- und auswendig und bleibt auch nach der Sanierungszeit für die Stadtverwaltung fürsorgende Ansprechpartnerin, wenn kleine Umbaumaßnahmen notwendig sind, Scheiben eingeworfen werden, das Licht nicht funktioniert oder der Paternoster bockt.

Dass der im denkmalgeschützten Rathaus wenigstens fürs Rathaus-Personal erhalten blieb, ließ nicht nur Gabriele Dornau aufatmen. Ihr Chef Deuter kommentiert die einstige Entscheidung des Bundeskabinetts, den Endlos-Lift für die Öffentlichkeit unzugänglich zu machen, schlicht als »Käse«.

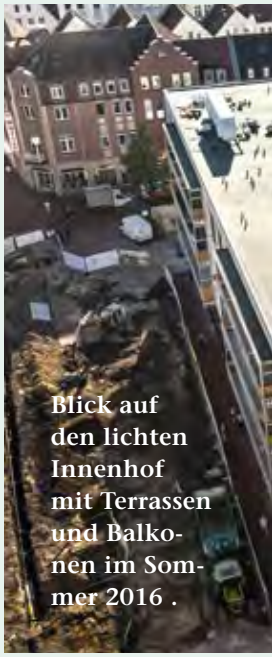
Die Art von Finanzmanagement, wie sie es zwischen der Stadt Lünen und den Wohnungsbaugenossenschaften gehändelt wurde, sei in der Weltwirtschaft, zum Beispiel im Kaufhausbereich, bei Fabrik- und Verwaltungsgebäuden, »durchaus üblich«, weiß Diplom-Kaufmann Wolfgang Miehle.

Für eine Kommunalverwaltung ist der Rathaus-Coup allerdings »eher ein origineller Fall«. Im deutschsprachigen Raum machte er in den Jahren danach Schule in anderen Städten, die mit ihren Finanzen jonglieren müssen.

Das »Lüner Modell« übernahm somit eine Vorbildfunktion.

Das Rathaus, Wahrzeichen von Lünen, mit der Brunnenplastik von Reinhold Schröder im Vordergrund.

So sah das einstige Kaufhaus mitten in der Stadt fünf Jahre lang aus.



Blick auf den lichten Innenhof mit Terrassen und Balkonen im Sommer 2016 .

»WIR HABEN HERTIE GEKAUFT!«

So knapp wie sensationell fiel am 18. September 2013 die lapidare Mail an »everyone« hausintern aus: »Liebe Kolleginnen und Kollegen, eine Information aus aktuellem Anlass: Wir haben Hertie gekauft!« Katharina Vetter vom Sekretariat Vorstand/Personal verschickte die Nachricht mit freundlichen Grüßen an die Belegschaft, bevor es ganz Lünen am nächsten Morgen in den Zeitungen lesen konnte. Nach jahrelangem Leerstand und deutlichem Verfall des ehemaligen Hertie-Kaufhauses im Herzen der Stadt hatten sich die Lüner nahezu ans Übersehen des Schandflecks gewöhnt. Niemand mochte an ein Leben, auferstanden aus der Ruine, glauben. Daher glich jene Nachricht einem Wunder. Der Bauverein verschaffte der problematischen Immobilie mit seinem Kauf eine Zukunft.

Ein Aufatmen ging durch die Stadt. Bereits einen Tag nach der Bekanntgabe meldeten sich täglich 15 Menschen für eine Wohnung beim Bauverein; eine Woche später waren es täglich 42 Interessierte. Denn Friedhelm Deuter und Andreas Zaremba vom Vorstand des Bauvereins hatten angekündigt: »Es werden 24 hochwertige Wohnungen von 50 bis 120 qm in dem entkernten und um zwei Geschosse abgetragenen Gebäude

▼ Glücklich nach der Vertragsunterzeichnung (v.l.): Architekt Christian Christensen, Baudezernent Matthias Buckesfeld, Andreas Zaremba, Bürgermeister Hans Wilhelm Stodollick, Friedhelm Deuter und Projektmanager Torsten Uding.

Platz finden.« Betont wurde der »Charakter von Reihenhäusern«, hochwertig ausgestattet mit Loggien, Dachterrassen und Fußbodenheizung. Bis dahin hatten sich Künstler des Objektes angenommen, um Erinnerung und Trauer über den Verlust eines über die Zeit ungeliebten Wahrzeichens der Stadt aufflackern zu lassen. In den Schaufenstern zogen zeitweise Ausstellungen die Blicke auf sich und Vereine konnten sich dort präsentieren, damit der Anblick vorübergehend nicht gar so trostlos blieb.

Damit auch die nachgeborenen Generationen das Schicksal des dominanten Gebäudes nachvollziehen können, dokumentierte der Photoclub den Zustand des Verfalls.

Der Bauverein – als neuer Besitzer – stellte die Bilder in der Eingangshalle seines Verwaltungsgebäudes aus. Zu Beginn der Abrissarbeiten ließ Friedhelm Deuter die massive Schall- und Schmutzschutzmauer zur Eisdiele Dolomiti hin künstlerisch bemalen. Dazu ließ er seine Kontakte zu dem ukrainischen Künstler Oleg Kuzenko aufleben. Im Jahre 2012 hatte der Maler im Auftrage und zur Zufriedenheit des Bauvereins den Hauptbahnhof gestaltet. 2014 malte er ein venezianisches Tableau auf die langweilig weiße Bauschutzwand – zur Freude aller.
Anfang Juli 2014 wurde die Baustelle eingerichtet. Gerüstteile stapelten sich und der Wochenmarkt musste ums Haus herum Platz machen und in Richtung Parkhaus

DIE COUPS

beiseiterücken. Kaum eine Woche verging, in der nicht die lokale Presse über den Fortgang der Umbauarbeiten berichtete. Die »Zauberwaffe« war ein Spezialkran mit 140 PS und einem Eigengewicht von 20 t. Weithin sichtbar fraß er sich vom Dach aus durch das Gebäude und pulverisierte das Innenleben des ehemaligen Kaufhauses. Von den insgesamt 170 t Schutt wurden 20.000 Kubikmeter durch die ursprünglichen Aufzugschächte zur Entsorgung befördert.

Als spannendsten Moment der Bauphase nannte Architekt Christensen neben der Schneise für den Innenhof innerhalb des Gebäudes den Rückbau der Treppenhäuser, denn: »Da mussten acht t schwere Einzelteile passgenau herausgehoben werden!« Bleiben mussten aus statischen Gründen die massiven stützenden Säulen des Altbaus.

Sie entpuppten sich aber in den Wohnungen als originelle Voraussetzung individueller Inneneinrichtung. Den Fortgang der Bauarbeiten hielt von Anfang an eine auf dem Dach des Rathauses installierte Webcam fest, die alle 30 Sekunden ein Foto produzierte. Damit machte der Bauverein das Geschehen für alle Interessierten im weltweiten Netz öffentlich. Der Lüner Bevölkerung wurde die Riesenbaustelle immer wieder positiv ins Blickfeld gerückt. Zum Beispiel genehmigte die Geschäftsführung im Vorfeld des alljährlichen Naturfotografenfestivals im Oktober 2014 ohne Umschweife die Anbringung eines 32 Meter langen und 12 Meter breiten Banners. Geformt aus Frauenkörpern zeigte es die Silhouette eines weiblichen Blauwals in seiner Origi-

nalgröße von 28 Metern. Das Bild war das Ergebnis einer Kunstaktion des mexikanischen Naturfotografen Patricio Robles Gil. Mit dieser Veröffentlichung diente die Fassade als Werbeplattform für den Schutz der Riesenmeeressäuger. Eine Erklärung in Wort und Bild der spektakulären und gleichwohl attraktiven Baustellen-Verkleidung wurde am Bauzaun angebracht. Auch Werbung fürs Heinz-Hilpert-Theater erlaubte Friedhelm Deuter großflächig an der Baufassade.

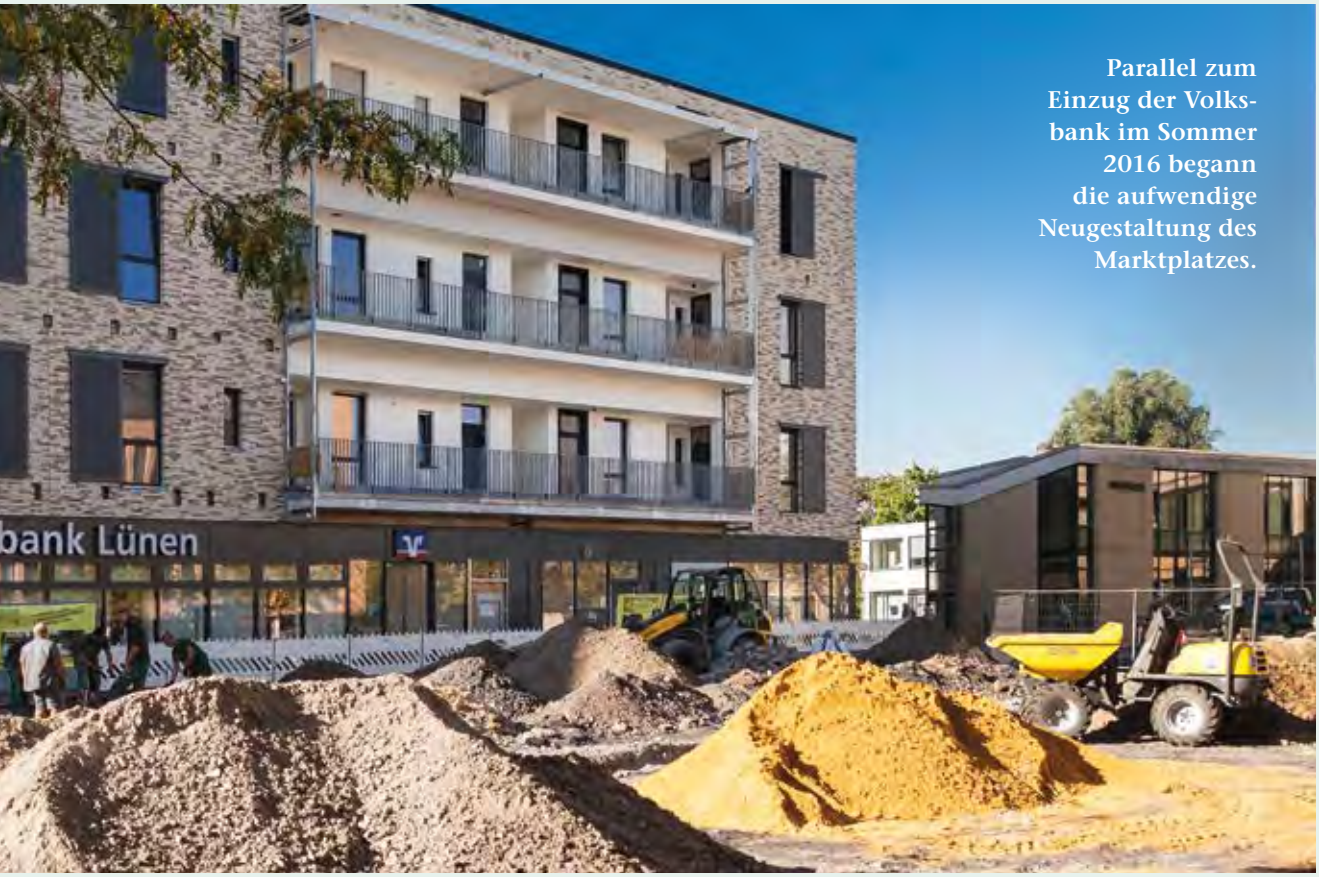
Spektakuläre Fotomotive boten sich während des Abrisses: Ein Bagger fraß sich – streckenweise schwebend – durch den Beton.

Der Lüner Filmemacher Michael Kupczyk produzierte einen Film über das Phänomen Hertie-Umbau im Zeitraffer. Die Dokumentation vermittelt ein eindrucksvolles Bild der Bauarbeiten und des Baufortschritts, garniert mit Statements aus der Bevölkerung. Vorstand, Bauunternehmer und Handwerker sind sich einig: »Das ist ein anspruchsvoller Abbruch, weil es ein Teil-Abbruch ist, kein Neubau.« Jede Woche gibt es eine Baubesprechung. Die Arbeiten sind logistisch absolut durchgestylt. Das Projekt erweckte weit über die Grenzen Lünens hinaus Aufmerksamkeit. Vorstandsvorsitzender Friedhelm Deuter führte immer wieder Gruppen, teils bis zu 60 Personen, durch die Baustelle. Experten aus der Wohnungswirtschaft, Landespolitiker und die Bundesumweltministerin Dr. Barbara Hendricks baten um Besichtigungstermine, um sich von dem spektakulären und einzigartigen Umbau eines Kaufhauses zum Wohn- und Geschäftshaus vor Ort zu überzeugen. Außerdem steht das Projekt auf einer Liste der Landesinitiative StadtBauKultur als ein zukunftsweisendes Beispiel für einen gelungenen Warenhausumbau. Die Lobeshymnen nahmen Fahrt auf. Von »genial-cleverer Lösung« sprach der Landesbauminister Michael Groschek, »sensationell« sagten viele aus der Bevölkerung. Die Bundesministerin versprach angesichts des »Leuchtturmprojekts« Geld aus dem Topf für Städteumbauprogramme.

DIE COUPS

Nach dem Entwurf des Architekten Christian Christensen vom Planungsbüro Uding, Projektmanagement Lünen, und dem Bauverein wurde Hertie in der Mitte aufgeschnitten, damit ein Lichthof von der Marktstraße Richtung Rathaus entsteht. Dort sollen sich die Bewohner treffen können, die in einer der 24 Wohnungen leben. Zwei Geschosse wurden abgetragen: Zur Marktseite bleiben vier bestehen, die Seite zur Mauerstraße hin ist um ein weiteres Stockwerk niedriger, damit noch mehr Licht in den Hof der Mitte kommt. Das Erdgeschoss blieb in der gesamten Fläche erhalten und bietet Platz für die Bäckerei Kanne, die ein Café an der Ecke Marktplatz/Marktstraß eröffnete. Zur weiteren gastronomischen Belebung der Innenstadt präsentiert sich die Fleischerei Stolzenhoff nicht nur mit ihren Produkten; sie serviert das Angebot auch in einem Restaurant, das sich zum Europaplatz hin öffnet. Mit der Volksbank zog ein genossenschaftlich organisiertes Geldinstitut als Nachbar ein. Auf 350 Quadratmetern in der »Beletage« untersucht Zahnarzt Dr. Markus Roos seine Patienten. Eine weitere Etage höher breitet sich die augenärztlche Gemeinschaftspraxis von Dr. Detlef Bludau und Dr. Carolin Allermann auf 850 Quadratmetern aus. Im Keller können die Hausbewohner ihre Autos in einer Tiefgarage parken. »Das gesamte Projekt kostet uns etwa 14 Mio. Euro – den Preis für die Immobilie inklusive«, beschreibt Friedhelm Deuter das Finanzvolumen. Zwar funktionierte der Fahrstuhl noch nicht und so manche Gewerke arbeiteten emsig in der großen Baustelle auf die Endabnahme hin, aber als erste Mieter zogen Elvire und Alfred Allendorf erschöpft und glücklich Anfang Juni 2016 in ihre Wohnung ein. Nach und nach füllte sich das Haus, das in der Geschichte der Stadt und des Bauvereins eine exklusive Rolle spielt. – Ende 2016 feierte Lünen seine Einweihung.

▲ Politische Prominenz suchte immer wieder Nähe zu Lünen und dem Bauverein: Bundesumweltministerin Dr. Barbara Hendricks (linkes Bild) und Landesbauminister Michael Groschek (rechtes Bild, Mitte) lobten das Projekt als beispielhaft.



Parallel zum Einzug der Volksbank im Sommer 2016 begann die aufwendige Neugestaltung des Marktplatzes.

Der Sonnenschirm signalisiert es: hier fühlt sich vor der Kulisse des Rathauses bereits im Juli 2016 jemand auf seinem neuen, großzügigen Balkon wohl.

ROCKWOOL

RESTAURANT »CARLOS«: PORTUGIESE ANKERT AM LIPPEUFER

Ein Besuch bei Carlos und Carminha in Lünen ist Erlebnisgastronomie auf der ganzen Linie. Die Spanten knarren. Der Laden brummt. Bei »Carlos« ist die Hölle los – nicht nur, wenn die Speisen mit Piri-Piri gewürzt sind.

Wem sind die Einfälle zu verdanken? Ein Trio ist verantwortlich. Der Bauherr, der Bauverein zu Lünen, in Gestalt des Vorstandsvorsitzenden Friedhelm Deuter, stellte sich im 2012 neu entstandenen Facharztzentrum (FAZ), Merschstraße 22, eine Gastronomie vor: »Etwas Bistro-mäßiges.« Die Suche nach einem seriösen Gastronomen dauerte lange. Bis ihm ein Banker »Carlos« empfahl. Mit seiner Frau betreibe er erfolgreich in Dortmund ein portugiesisches Lokal. Der junge Familienvater mit unternehmerischen Qualitäten und der Chef des Bauvereins mochten sich auf Anhieb. Carlos machte Deuter mit dem Dortmunder Architekten Andreas Hanke bekannt, der bereits für seine szenisch inspirierte Architektur des Steakhauses »Hohoffs 800°« in Dortmund-Deusen und den Jazzclub Domicil in Dortmund-Stadtmitte Anerkennung eingeheimst hatte. Das Trio war komplett – und fand sein Glück: Auf 450 qm entstand das Restaurant »Carlos«, beschützt vom Licht der Großplastik »Flusswächter« des japanischen Künstlers Kazuo Katase. Der Patron, dessen Name bereits in Dortmund patentiertes Markenzeichen für gute Küche und für herzliche Gastfreundschaft ist, schwärmt: »Was hier passiert ist, ist wie ein Märchen!« Für das er und seine Frau Carminha mitsamt Familie, 25 Festangestellten und sechs Aushilfen hart und gerne arbeiten. Zur »Carlos GmbH« gehören neben dem Dortmunder und dem Lüner Restaurant noch ein so genannter Mini-Sattel: Für Feiern ab 80 Personen tourt Carlos als mobiles Lokal durch ganz Deutschland. Mit der Vermarktung seines Modells »gute, einfache, potugiesische Küche mit Produkten

▲ Trio: Friedhelm Deuter mit Carlos und seiner Frau Carminha.

familiärer Handarbeit« ist der temperamentvolle Mittvierziger noch längst nicht am Ende. Er liebäugelt mit New York …

Angefangen hatte dieses Leben an einem Wochenende des 19-Jährigen. Am Samstag aß er zuhause und am Sonntag bei seinen künftigen Schwiegereltern. Seine Einsicht und Erkenntnis: »Mamas sind die besten Köche – für alle Jungs sowieso!« führte zu dem Vorschlag: »Lasst uns eine kleine Küche aufmachen. Ihr müsst kochen! Ich kann das nicht!« Nicht einmal ein Spiegelei gelingt ihm. Sagt er. Carminha lächelt das weg: »Wir sind ein Team!« Die kühne und teure Idee, der Restaurantszene im östlichen Ruhrgebiet auf 450 qm Raum einen Schiffskörper in Anlehnung an die berühmte Santa Maria des Christoph Kolumbus als Gaststätte zu bescheren, stammt vom Architekten. Der Bauherr stimmte zu. »Solche Budgets gibt es nur in den großen Metropolen«, kommentiert Andreas Hanke bewundernd. Deuter quittiert seine Unternehmerkultur pragmatisch: »Mit diesem Alleinstellungsmerkmal erfährt die Gastronomie in Lünen und Umgebung eine deutliche Aufwertung.« Daran liegt ihm. Die wuchtigen Eichenhölzer stammen aus Westfalen und Österreich. Sie sind teils 300

Im Bauch des Restaurant-Schiffes.

DIE COUPS

Jahre alt. Die Türen, Fenster und Lüster lieferte ein niederländischer Nachbar. Altholzspezialisten aus Schwerte zimmerten das »Bühnenbild«.

Unweit vom Heinz-Hilpert-Theater entfaltet es sich am Lippebogen unterhalb der Hauptverkehrsader der Stadt, der Kurt-Schumacher-Straße. Das Publikum sitzt mittendrin. Das Ehepaar mit portugiesischen Wurzeln entführt den Gast in die hohe Zeit der großen Segler. Kolumbus lässt grüßen, so glaubt der staunende Besucher, der an urigen Tischen auf massiven Stühlen und Bänken aus mächtigem Holz Platz genommen hat – den Blick aufs transparente Küchengeschehen gerichtet. Alles ist hochmodern und funktioniert mit einer Armada jungen Personals. Die Wände dort im Reich der Zubereitung sind bis unter die Decke gekachelt – mit Azulejos. Diese blau bemalten Fliesen sind ein Markenzeichen Portugals und machen die traditionelle Handwerkskunst seit Jahrhunderten weltberühmt.

Der Service ist flink und freundlich. Das Essen aus der Kombüse appetitlich und vielseitig kombinierbar. Jeder Wunsch wird erfüllt. Die Tapas munden und die kompletten Gerichte ebenso. Die Desserts sind immer eine Überraschung. Sie werden handgeschrieben auf einem Zettelchen empfohlen. Chefin Carminha fällt täglich spontan Neues ein, das lässt sich gar nicht so schnell drucken. Viel wichtiger ist ihr, dass es schmeckt und gut aussieht. Da entfalten sich vor dem Auge des Gastes gestösselte Kekse wie Sand am Meer und Cremeschnitten wie Schaumkronen.

Nicht nur das kulinarische Angebot und die Küche bleiben im seemännischen Bild. Auch auf dem Örtchen passt das Ambiente zur Idee. Die Männer waschen sich über groben Steintrögen unter goldenen (höchst anachronistisch, aber glänzend!) Hähnen die Hände, akustisch umtost von Kanonendonner, Mannschaftsgetrampel und Befehlen, wie sie bei starkem Seegang im Manöver vorstellbar sind … Bei den Frauen, wenn sie Wasser lassen, zerren Wind und Wellen hörbar an Tuch und Leinen, so dass die Ladys froh sind, wieder an Deck vorm Teller mit gegrilltem Gemüse zu thronen.

Der Publikumserfolg der ersten Monate stabilisierte sich. Nicht nur die 120 Plätze im Schiff sind ausgelastet, auch die Bedarfsplanung für die Außengastronomie mit den 100 Plätzen auf der halb überdachten Muschelkalk-Terrasse und den etwa 120 Plätzen auf der über der Lippe schwebenden Plattform geht auf. Ab Sommer 2014 waren alle Segel gesetzt: »Carlos« nahm Fahrt auf. 340 Gäste können das Schiff entern.

TD 185

Cafezinho

EXPANSION VERLANGT NACH NEUBAU – ÖFFNUNG ZU ZWEI SEITEN

Wer sich ein großes Haus baut, will entweder seine Potenz demonstrieren oder er braucht es für eine große und weiter wachsende Familie. Letzteres liegt beim Bauverein zu Lünen vor, womit kritische Kommentare wie »Palast«, »Protzbau« oder »viel zu groß« zum neuen Verwaltungsgebäude getrost entkräftet werden können. Nach knapp 40 Jahren im Haus Spormeckerplatz 1a und mehreren Um- und Anbauten kauft der Bauverein zu Lünen ein benachbartes Grundstück, um noch einmal anzubauen und der expandierenden Wohnungsgenossenschaft mehr Platz zu verschaffen. Doch der Verbleib am alten Standort wird verworfen. Bereits 1996 waren aus der 15-köpfigen Belegschaft der 70er-Jahre und einem Wohnungsbestand von 2.816 ein Personalbestand von 27 geworden, der 4.094 Wohnungen verwaltete. Als zehn Jahre später dem demografischen Wandel mit Wohnkonzepten für Senioren

▲ Das Tor zur südlichen Innenstadt: Lange Straße 99.

wie der Residenz Osterfeld begegnet werden muss, ist es Zeit, über einen Neubau nachzudenken, der mehr Raum für Kundenberatung, Parkplätze und Barrierefreiheit bietet. Die Entscheidung für einen Neubau trifft der Bauverein 2007.

Die Suche nach einem adäquaten Grundstück endet auf der Ecke Viktoriastraße/ Lange Straße. Das im Laufe der Erfolge erstarkte Selbstbewusstsein des Bauvereins verlangt nach einem Gebäude, das an markanter Stelle der Stadt Signalwirkung aussendet. Optimistisch in die Zukunft blickend wird für das neue Verwaltungsgebäude 2009 bundesweit ein Architektenwettbewerb ausgeschrieben. Es beteiligen sich 15 Büros; auch das renommierte Dortmunder Büro Gerber ist mit von der Partie. Das Rennen macht das Lüner Büro Schreiter. Der junge Architekt, zu dem Zeitpunkt 35 Jahre alt, entwickelt das erforderliche Raumprogramm von etwa 2.000 qm auf nur zwei Etagen – mit Flachdach.

Damit erreiche er »bessere Raumbezüge als bei einer Stapelung.« Zur Viktoriastraße hin »schiebt sich der Baukörper nach vorne, um schon von der Kreuzung Kurt-Schumacher-Straße / Kamener Straße aus wahrgenommen zu werden«, erläutert Björn Schreiter seinen Entwurf. »Dem Grundriss liegt ein Rechteck zugrunde, das mit seinen unterschiedlichen Seiten Eingangshalle und Innenhof umschließt – ähnlich einem U.« Das neue Verwaltungsgebäude hat zwei Gesichter. Gelbe Klinker und vertikale Fenster in zwei Breiten bilden die moderne, lichte Fassade zur viel befahrenen Straße hin und machen die Größe des Baukörpers fast vergessen. Großzügige Eck-Fensterflächen geben auf der anderen Seite den Blick zur Stadt frei. »Ich kann genau beobachten, wer mit wie vielen Einkaufstaschen aus der Stadt kommt«, scherzt Friedhelm Deuter gerne, denn sein Büro in der »Beletage« dient ihm als gläsernes Cockpit mit bester Aussicht in Richtung Fußgängerzone.

Das Leitmotiv Offenheit und Großzügigkeit – »wie vom Bauherrn gewünscht« – ist auch im Innenraum spürbar: Es gibt zwar abschließbare, aber keine abgeschlossenen Räume. Schmale, flache Schränke wirken wie Raumteiler, weich geschwungene Holzbauten verkleiden Drucker- und Kopierplätze oder Toiletten und kleine Kaffeeküchen. Offene Flure sind zwar Durchgangsbereiche, gehören aber optisch zu den Einzel- und Gruppenbüros, in denen maximal sechs Personen arbeiten. Das Raumprogramm hat Luft, impliziert Zuwachs. Die Wände sind weiß, der Teppichboden grau-grün, die Fenster aus Holz-Alu, die Möbel aus hell beschichtetem Material. Die Eingangshalle empfängt die Gäste stufenlos, hell und freundlich. »Es soll keine Schwellenangst« produziert werden, so die

SERVICEHAUS

Anforderung an den Architekten. Das gelingt ihm: Ratsuchende Mieter gelangen zügig zur Info-Theke und können in bequemen Sesseln warten, wenn es erforderlich ist.

»Wie eine Skulptur soll die Wendeltreppe wirken, die von der Halle aus zur ersten Etage führt«, beschreibt Björn Schreiter die Dominante im Raum. Ihre dramatische Geste im ansonsten äußerst sachlichen Ambiente trifft während der Bauzeit nicht auf einhellige Begeisterung. Als »konstruktiv nicht einfach« empfinden Mitglieder im Vorstand diese Entwurfsidee. »In den gemeinsamen Besprechungen schwankte die Stimmung«, gibt der Architekt zu.

Die Schwierigkeit, den hölzernen Handlauf so elegant aussehen zu lassen, wie er es am Ende tut, trug auch nicht zur Verbesserung der Atmosphäre bei. Es knirschte in »der sehr guten Zusammenarbeit« – die sich bald wieder einstellte. Jedenfalls beschert ihm die Tatsache, dass die ursprünglich umstrittene Wendeltreppe gerne als schicke Kulisse für Fotos in der hauseigenen Zeitschrift »Bau-In« abgelichtet wird, eine gewisse Genugtuung über das architektonische Highlight. Das raffinierte, »extrem energiesparende und zukunftsweisende Heizungssystem« mit Erdwärme und Wasser, das im Betonkern der Decken installiert ist, setzt eine unumstößliche, frühzeitige Planung von Lichtquellen und Elektroanschlüssen voraus. »Nacharbeiten ist nicht möglich, denn die Chance, eine Heizleitung in der Decke zu treffen, ist zu groß und wäre ruinös«, erläutert Schreiter. »Die Haustechniker, Objekteinrichter, Projektsteuerer und die Bauleitung, das Lüner Büro SFW, waren ein großes Team, in das wir immer eingebunden wurden«, sagt Björn Schreiter und betont: »Das ist sehr gut gelaufen!«

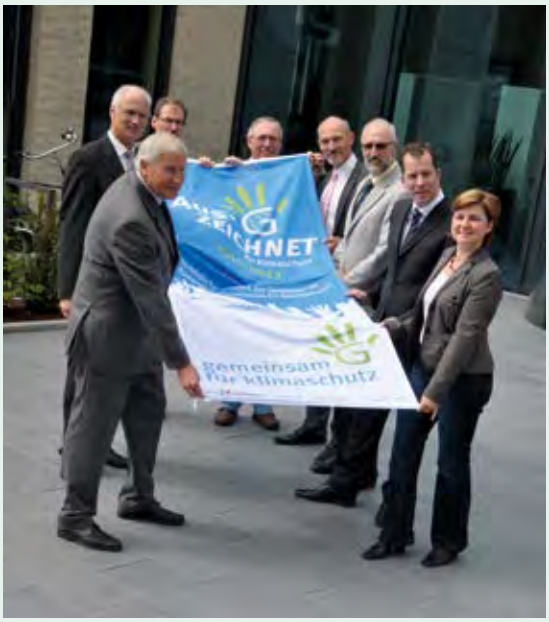
Der Bau ging nicht nur energetisch erfolgreich voran (siehe Thema Klimaschutzflagge), sondern auch zeitlich. Ein knappes Jahr verging von der Planung bis zum Baubeginn. Die Bauarbeiten dauerten knapp 15 Monate. »Ohne die harten Wintermonate zur Jahreswende 2009/2010 und ab November 2010 wären wir sogar mit knapp elf Monaten ausgekommen«, rechnet Friedhelm Deuter vor und ärgert sich noch Jahre später. Aber seit Dezember 2010 gilt die neue Adresse: Lange Straße 99.

Dass der Wettbewerbssieg auf einen »Lüner Jungen« fiel, kann als Glücksfall bezeichnet werden und stärkt die Herangehensweise der Bauverein-Führung, auf lokale Qualität zu achten.

SERVICEHAUS

Immer wieder ein Hingucker: die glamouröse Wendeltreppe im Entrée des Verwaltungsgebäudes.

KLIMASCHUTZFLAGGE UND ENERGIESPAR-»KRACHER«



Im Wonnemonat Mai 2011, just eingezogen ins neue Servicehaus, Lange Straße 99, wird das Bemühen des Bauvereins gleichsam mit einem »Wanderpokal« ausgezeichnet. Der Kreis Unna überreicht der Geschäftsführung die Klimaschutzflagge der Landesarbeitsgemeinschaft Lokale Agenda 21. Fortan flatterte die Fahne an der Vorderseite des Hauses neben den hauseigenen Erkennungszeichen. Allerdings nur für einige Monate, denn die Fahne wird wirkungsvoll lobend weitergereicht. Die Genossenschaft erhält die Würdigung für ihr »energetisch vorbildlich geothermisch geheiztes und gekühltes Verwaltungsgebäude«. Bei dem Gebäude mit einer Nutzfläche von 2.911 Quadratmetern und einem Investitionsvolumen in Höhe von acht Mio. Euro wurde ein besonderes Augenmerk auf energetische Nutzung und Nachhaltigkeit gelegt. Das Gebäude verfügt über eine Dreifachverglasung sowie eine Beschattungsanlage und weist mit einer Fassadendämmung von 22 Zentimetern, einer Dachdämmung von 35 Zentimetern und einer Kellerdämmung von 20 Zentimetern einen überdurchschnittlichen Dämmstandard auf. Hierdurch konnte der Heizenergiebedarf des Gebäudes reduziert werden. Die Gesamtheizlast von 73 kW wird über zwei Sole-/Wasserwärmepumpen mit jeweils 40 kW Leistung sichergestellt, die die notwendige Wärme aus zehn Tiefenbohrungen à 150 Meter beziehen. Die Wärmepumpen erreichen eine Jahresarbeitszahl von 4,67 kW Heizwärme. Diese Einheit entsteht durch 1 kW Strom. Die Gesamtkühllast von 93 kW wird im Sommerbetrieb ebenfalls durch die Wärmepumpen abgedeckt. Die in den 30 Zentimetern dicken Decken installierte Betonkernaktivierung wird mit sehr niedrigen Vorlauftemperaturen betrieben und dient der Grundversorgung mit Wärme und Kälte. Die individuelle Raumtemperatur

wird über die 123 Fassadenlüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung ergänzt und eingestellt. Diese Fassadenlüftungsgeräte versorgen das Gebäude auch mit der notwendigen Außenluft. Zusätzlich zu der geothermischen Anlage wurde auf dem Dach des Gebäudes eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 4,2 kWp installiert. Die Einspeisung ins Netz beträgt etwa 4.200 kWh pro Jahr.

Auf der Suche nach klimaschützenden Möglichkeiten findet der Bauverein auch immer wieder energiesparende Maßnahmen, um die so genannte »zweite Miete« für die Bewohner zu senken. »Einen Kracher« nannte Vorstandsvorsitzender Friedhelm Deuter auf der Vertreterversammlung 2014 eine neue »internetüberwachte und optimierte Regelungstechnik« für Heizungsanlagen. Erprobt wurden sie in den Häusern, Münsterstraße 150 bis 158. Die erzielten Einsparungen seien »mit Dämmung nicht hinzukriegen«, erklärte Deuter. Die innovative Technik hatte die Genossenschaft mithilfe des Ingenieurbüros »envi« entwickelt und installiert sie nach und nach in den Gebäuden des Bauvereins, damit sich die Investition »für die Mieter in barer Münze auszahlt«. Die Firma passt die Leistung der Heizung in den Häusern per Internetverbindung an Wetter und Tageszeit sowie an persönliche Wünsche an. Fachleute nennen das Verfahren »Online-Energiemanagement mit effektiver Kostenreduzierung für Mieter«.

▲ Fast wie ein Adventskalender: das Verwaltungsgebäude bei Nacht.

KUNST AM ARBEITSPLATZ GANZ INDIVIDUELL

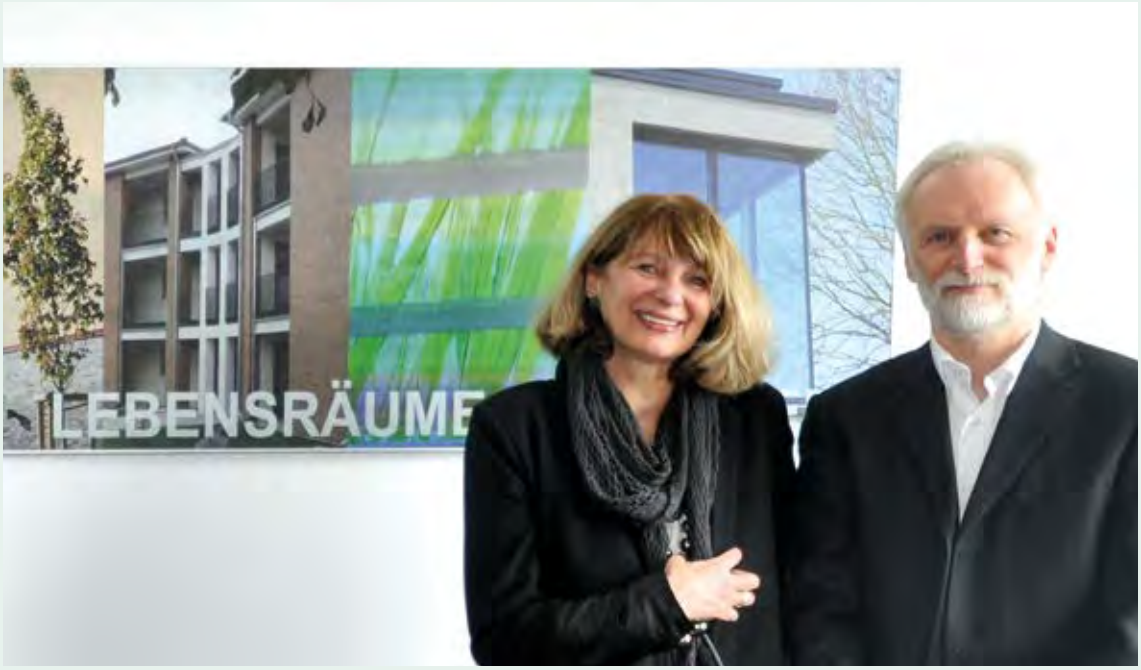
»Mit meinen Arbeitskollegen verbringe ich mehr Zeit als mit meiner Familie«, (be-) merkt so mancher Berufstätige. Das gilt ebenso für viele Menschen aus der Belegschaft des Bauvereins. Immer die Zufriedenheit des gesamten Verwaltungspersonals im Blick, war Friedhelm Deuter daher die Gestaltung eines jeden Büros wichtig, wohl wissend, dass sich das direkte Umfeld eines Menschen auf sein Gemüt niederschlägt. Der Neubau, Lange Straße 99, bot die Chance, einen modernen, einheitlichen Stil des Gesamtkomplexes mit den individuellen Wünschen der Einzelnen zu kombinieren. Konstruktive, kreative, ästhetische und professionelle Hilfe holte sich der Chef mit Christine und Roland Fricke vom Lüner Atelier Fricci ins Haus. Die Architektin und der Maler erwiesen sich als ideale und kooperative Partner für diese heikle Aufgabe. Viele Gespräche, viel Arbeit, viele Experimente und manche Panne führten zu einer Innengestaltung, die als vorbildlich für einen Arbeitgeber und gelungen bewertet werden darf.

Das Konzept machte es möglich und überzeugte alle Beteiligten, ohne dass die Künstler sich verbiegen mussten. Beim Rundgang durch das weitläufige Verwaltungsgebäude ist festzustellen: Die Gefahr, dass Arbeitsplätze zu privaten Asservatenkammern mutieren, konnte gebannt werden. Sparsam, aber augenfällig gehängte Bilder – in Motiv und Material, in Farbgebung und Format harmonierend – verleihen den In-

nenräumen ihren individuellen Charakter, demonstrieren Einheitlichkeit und verbreiten gute Laune.

Das funktionierte so: Nachdem Christine und Roland Fricke den bereits bezogenen Neubau in Augenschein genommen hatten, begann die Materialsammlung: Baustellenfotos von der Entstehung des Gebäudes, eigene Fotos vom Ist-Zustand des Hauses und farblich passende Gemälde aus dem Fundus von Roland Fricke sowie grafische Zeichnungen Christine Frickes. Sie ließ sich Grundrisse des Architekten Björn Schreiter geben, zeichnete die Linien des Hauses nach, griff nach seinen Materialien als Basis für die Bilder: Glas und Metall. Die Gedanken zu den Formaten entwickelten sich ebenfalls aus dem Gebäude heraus: »Die überwiegend vertikalen Fenster verlangten

SERVICEHAUS



▲ Roland und Christine Fricke vor einem ihrer Bilder im Bauverein.

nach schmalen, horizontalen Bildern, aber auch nach schlanken, hohen Formaten«, erklärt die Architektin. »Die Quadrate machen die beiden Gegensätze verbindlich«, ergänzt Roland Fricke, dessen Wesen und Arbeit den Ausgleich und die Sanftheit ausmachen.

Die Farbe des Bauvereins ist Grün. Die Logo-Häuschen grünen, der Blick durch die großen Fenster des transparenten Verwaltungsgebäudes fällt auf der Bäume Grün, die Vorhänge sind vorwiegend in Grüntönen gehalten. Farbpsychologisch wirkt das beruhigend und es ist die Farbe der Natur. Da fügt es sich, dass Grün Roland Frickes Lieblingsfarbe ist. Zudem findet sich die aufstrebende Gestalt des (grünen!) Baumes oft und gerne in seinen Gemälden wieder. Das passt zu den vertikalen Fensterformaten im Bauverein-Haus und eignet sich für große Gemälde, die in den Sichtachsen durch transparente Flure von Raum zu Raum hängen: Man läuft nirgendwo vor eine Wand, sondern in eine – gemalte! – Landschaft.

Damit gehen Format, Farbe, Motiv und Material eine ideale Liaison ein, denn »alles hat Bedeutung!«, wie es Christine Fricke ausdrückt. Der Arbeitsprozess setzte sich Schicht um Schicht fort. Metallplatten

waren die »Leinwand«, manchmal auch schwere Glasplatten. Roland Frickes Gemälde wuden fotografiert, digitalisiert und auf diese Platten gedruckt, manchmal vorder-, manchmal rückseitig. Immer gab es andere Effekte. Die Prozedur fand bei einem Industriedrucker statt. »Die Farben sind oft nicht so, wie wir sie uns vorgestellt haben«, geben die beiden zu. »Aber manchmal entstanden aus Pannen hochinteressante Änderungen«, sagt Roland Fricke. Er kennt das von seinen Studien grafischer Techniken wie Siebdruck, Radierung und Holzschnitt. Er nimmt Unvorhersehbarkeiten als Bereicherung an. Die Ergebnisse an den Wänden des Servicehauses sprechen dafür. Christine Fricke erinnert sich allerdings auch an nächtelange Schlaflosigkeit: »Wenn gleich sechs Platten nur noch zum Wegschmeißen waren …« Dann schmirgelte ihr Mann in mühseliger Handarbeit die Farbe wieder ab und es hieß »once more« – noch einmal von vorne. Sein selbst auferlegtes Ziel, zur körperlichen Ertüchtigung 10.000 km mit dem Rennrad zu absolvieren, schaffte er übrigens in jenem Jahr 2012 nicht.

▼ Kommandobrücke? Nein! Der elegante Weg von einer Abteilung zur anderen.

Das letzte Kapitel des Auftrages war die Erfüllung der Wünsche aller Mitarbeiter. Sie sollen sich an ihrem Arbeitsplatz wohlfühlen. »Es war ein Hintasten«, beschreibt Roland Fricke die Gespräche. »Die eigenen Ideen durchfechten, bedeutet Krieg; das wollten wir nicht!« Der Prozess verlief von Büro zu Büro unterschiedlich. Frische, freche Farben dominieren auf den Bildern bei der Betriebsratsvorsitzenden Britta Schwenke. Das Spiel mit Buchstaben auf den Motiven in fröhlichen Nuancen lässt die Worte »Grundstücke, Immobilien, Entwickeln« erkennen. »Damit ich jeden Tag daran erinnert werde, was ich zu tun habe!«, sagt die Teamleiterin der Finanzierung augenzwinkernd.

»Etwas Realistisches« wünschten sich die Kollegen um Michael Meyer aus den Arbeitsfeldern Bauwesen, Technik und Handwerk in den Parterre-Räumen. Konkrete

SERVICEHAUS

Gebäude wie die Residenz Osterfeld oder die Lippebebauung sind auf den Collagen im Querformat über den Schränken und Schreibtischen erkennbar. Auch das Einweihungsgeschenk des Stadthandwerksmeisters Erik Pamp findet hier seinen Platz; das große Aquarellgemälde zeigt das neue Verwaltungsgebäude mit einer munteren – vermutlich genossenschaftlichen! – Familie, von grünem Blätterwerk umrahmt.

»Zaubergarten« Nebenkosten! Christopher Gunnemann, Monika Vennen und Michael Bracht, das Team in der Abteilung Nebenkostenabrechnungen, war sich schnell einig: »Trotz der bunten Altersstruktur waren wir mit dem Vorschlag sofort zufrieden«, erzählt Monika Vennen. An der frühlingshaften und gefälligen Gemäldeserie »Zaubergarten« erfreut sich die Bürogemeinschaft täglich.

In der Vorstandsetage bestimmen eher sachliche Motive die Bildauswahl. Allerdings werden sie ergänzt von Gemälden in optimistischen Farben, die durchaus einmal zu kleinen Träum-Pausen zwischen Zahlen und Plänen einladen dürfen …

Im Spannungsfeld zwischen Hinterglas- und Metalldruck mit Motiven der Industriekultur und dem Eintauchen in reine Malerei, ähnlich einem Blick ins blaue Meer, sitzt Daniel Dankelmann mit seinen

Kollegen. Das Original-Ölgemälde war sein »Wunschbild« – wegen seiner meditativen Wirkung. Zu seinen Aufgaben gehört unter anderem die Mieter-Betreuung.

◀ Roland Fricke bei der Arbeit im Verwaltungsgebäude.

Hintergründe

Die Gemälde-Ausstellung »Farben des Strukturwandels« in der Hauptstelle der Sparkasse, Graf-Adolf-Straße, im Jahre 2010, war die Initialzündung für den Auftrag des Unternehmens Siempelkamp (Sicherung nuklearer Systeme) in Lünen-Wethmar, dessen neues Verwaltungsgebäude künstlerisch gestalten zu lassen. Der vom Bauverein zu Lünen betreute Komplex weckte nach der Fertigstellung der Innenräume während der Einweihungsfeier beim Vorstandsvorsitzenden Friedhelm Deuter Begehrlichkeiten für den Neubau seines Unternehmens, Lange Straße 99. So entstand der Kontakt für die konzeptionelle Gestaltung der Bauverein-Verwaltung im Jahre 2012.

RUNDUMVERSORGUNG

Im Detail steckt nicht nur der sprichwörtliche Teufel, sondern beim Bauverein auch ganz viel Service. Das Verwaltungsgebäude, Lange Straße 99, heißt nicht umsonst »Servicehaus«. Mieter beim Bauverein sind als Genossenschaftsmitglieder begünstigt. Das Angebot an Vorteilen erleichtert das Leben von der Freizeit bis zu Beruf und Alltag. Carsharing, Kinokarten, Umzugskartons, Schneekarte, Multimedia-Beratung, Rauchmelder sind die Stichworte. Wer privat zur Miete wohnt, muss sich selber kümmern. Der Bauverein bietet Service.

ALARM RETTET LEBEN

Rauchmelder: Weit bevor zum April 2013 in NRW eine Rauchmelderpflicht gesetzlich eingeführt wurde, entschloss sich die Bauverein-Führung bereits 2012 zu der Investition von Rauchmeldern in allen Wohnungen. Denn die statistisch ermittelte Zahl von 200.000 Bränden im Jahr, bei denen alljährlich 600 Menschen in Deutschland sterben, drängte das Unternehmen zur Eile. Der Einsatz von Rauchmeldern kann lebensrettend sein. Jeweils drei kleine Geräte werden in der Regel pro Wohnung eingepflanzt, um bei aufziehendem Rauch Alarm zu schlagen. Die kleinen Wächter, kaum sichtbar optimal eingebaut, erkennen Brandrauch schon in seiner Entstehungsphase. Ihre Wirkung ist für zehn Jahre garantiert; der Bauverein organisiert ihre Wartung.

FREIKARTEN MIT PUFFMAIS

Kinokarten: Kino und Puffmais (auf Neudeutsch: Popcorn) gehören zusammen wie Genossenschaft und Solidarität. Der Bauverein ist einer der Sponsoren des Lüner Kinofestes im Filmpalast. Davon profitieren die Genossenschaftsmitglieder, denn zweimal im Jahr haben 400 von ihnen die Chance, sich einen Film gratis anzusehen, die Tüte Popcorn inklusive. Christoph Günther, hauptsächlich mit der Eigentumsverwaltung beim Bauverein befasst, ist der Kinomann, der die Aktion seit 2007 organisiert. In Zusammenarbeit mit der Cineworld-Leitung sucht er die Streifen aus. »Immer sind es topaktuelle Filme!«, verspricht er in der hauseigenen Zeitschrift Bau-In, wo das Ereignis beizeiten angekündigt wird. »Anfangs mussten wir die Karten anbieten«, erinnert er sich. Doch bald galt es, die steigende Nachfrage zu steuern: »Von der Lösung: Wer zuerst anruft, kriegt den Zuschlag! über eine Terminbegrenzung der Anmeldung bis hin zur Verlosung haben

wir das mittlerweile hohe Interesse so gerecht wie möglich in die Bahnen gelenkt«, berichtet Christoph Günther. Die Abgabe der Karten ist auf vier Karten pro Familie begrenzt.

WENN ES SCHNEIT …

Schneekarte: Die einen nutzen es als Fitnesstraining an der frischen Luft, die anderen nörgeln über die lästige Aufgabe – vom Schneeschieben ist die Rede. Es ist eine Pflicht und gut fürs Allgemeinwohl, die Befindlichkeit des Einzelnen spielt keine Rolle. Es gab einmal eine Regelung, dass nur die Parterre-Bewohner fürs kalte Geschäft zuständig sind. Doch beim Bauverein herrscht zumeist Gerechtigkeit. Per Mietvertrag haben alle Bauvereinsmitglieder das Schneeräumen vor ihrem Haus übernommen. Damit sich niemand drücken kann, wurde die »Schneekarte« eingeführt. Sie wird von Mieter zu Mieter von Schneetag zu Schneetag weitergereicht. Die Karte verpflichtet, die Wege zum Haus und die Treppenaufgänge freizuräumen und bei Glättegefahr zu streuen. Falls der Mieter nicht zu Hause ist, sorgt er für einen Vertreter. Schneeschieber und Streugut stellt der Bauverein allen Hausgemeinschaften zur Verfügung.

GETEILTES AUTO

Carsharing: Zeitweise verlieh der Bauverein an seine Mieter ein Auto. Wer sich keinen Wagen leisten konnte oder wollte, konnte sich das Gefährt kostengünstig über Lars Podchull im Servicehaus besorgen. Beruflich für die gewerblichen Vermietungen zuständig, ist auch er überzeugt von dem Angebot, das Vorstandsvorsitzender Friedhelm Deuter Ende 2012

SERVICEHAUS

▲ Carsharing wurde mangels Nachfrage 2015 wieder eingestellt.

so vorstellte: »Ein sauberes Lünen kann auf verschiedenen Wegen erreicht werden. Jährlich investieren wir eine Summe von rund 7 Mio. Euro in die Instandhaltung- und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes und somit in den Umweltschutz. Nun möchten wir unsere Mitglieder unterstützen, auf ein eigenes Auto zu verzichten und dennoch mobil zu sein.«

Der Bauverein arbeitete in Sachen Carsharing mit einem örtlichen Autohändler und der bundesweit vertretenen Plattform »drive-carsharing« (Administration) zusammen. Die Anmeldung lief über Mitarbeiter. Der Bauverein übernahm die einmalige Anmelde- und die Kartengebühr von 25 Euro. Pro Stunde kostete das Auto 3,25 Euro, 25 Kilometer waren frei, jeder weitere Kilometer kostete 8 Cent. Benzin war nicht zu zahlen. »Für kurze Fahrten war das ideal«, sagt Podchull. Das Angebot wurde 2015 wegen mangelnder Nachfrage eingestellt.

BEGRÜSSUNGSGESCHENK

Umzugskartons: Bananenkisten sind bei Umzügen sehr beliebt … doch der Bauverein hat eine bessere Idee. Seit Ende 2013 serviert die Genossenschaft jedem Neumieter 15 bis 30 nagelneue stabile Umzugskartons. »Für einen Singlehaushalt dürfte das reichen«, meint Tanja Pamp, zuständig fürs Marketing. Wer mehr braucht, muss selbst aktiv werden. Die handlichen »Tragetaschen« sind als Begrüßungsgeschenk gedacht. Aber auch Mieter, die innerhalb des Wohnungsbestandes umziehen, dürfen ihre Utensilien in die hauseigenen Kartons packen. »Und die Bewohner sollen sie behalten und können sie weiterverleihen, wenn sie wollen«, sagt Tanja Pamp und verspricht sich davon dezente Werbung, denn auf jedem der Kartons steht in roten und grünen Buchstaben »Bauverein zu Lünen«. Schlau!

▼ Umzugskartons besorgt und spendiert der Bauverein.

EIGENTUMSVERWALTUNG: BAUVEREIN-KNOW-HOW GEFRAGT

Wem gehört meine Wohnungstür in einem Gebäude mit mehreren Eigentumswohnungen? »Mir natürlich«, möchte der Bewohner behaupten. »Falsch!«, sagt Christoph Günther, seines Zeichens Eigentumsverwalter beim Bauverein zu Lünen. »Richtig ist, dass die Innenseite der Tür dem Bewohner gehört, die Außenseite aber auch jedem anderen Hausbewohner. Bei einem Fenster gilt dasselbe.« Der Terminus technicus heißt in diesen Fällen »Sondereigentum«. Das muss ein Verwalter wissen, zum Beispiel, wenn die Tür repariert werden muss. Ist sie von innen oder von außen beschädigt worden? Wer muss was bezahlen? Unbeliebt, weil knibbelig zu lösen und nicht selten, ist die Behebung von Rohrverstopfungen. Stichwort: Fett-Entsorgung in der Spüle. Denn Rohre, die der Ver- und Entsorgung von mehreren Wohnungen dienen, gehören zum Gemeinschaftseigentum.

Wer ein Haus oder eine Wohnung besitzt, hat nicht immer auch Lust auf die Verwaltung des Eigentums. Das kann man – gegen Bezahlung, versteht sich – delegieren. Der Bauverein ist eine Institution, die sich mit der Verwaltung von Eigentum auskennt, auskennen muss. Da es sich seit 1906, dem Gründungsjahr der Genossenschaft, herumgesprochen hat, dass sie diese Aufgabe zur Zufriedenheit der Mieter vertrauensvoll bewerkstelligt, melden sich von Jahr zu Jahr auch mehr Eigentümer, die auf das Know-how zurückgreifen. Das verschafft dem Bauverein zwar mehr Arbeit, aber auch Einnahmen. Denn wer einen Verwalter bucht, muss ihn bezahlen. Im Jahre 2014 sind das durchschnittlich etwa 25 Euro pro Wohnung pro Monat. Dafür erhält die Kundschaft eine Rundumversorgung an Service und Dienstleistung, »die kein anderer Verwalter auf dem freien Markt« bieten kann, versichert Christoph Günther. Denn dem studierten Diplom-Sportmanager und Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft steht für seine Klientel ja der ganze Apparat des Bauvereins zur Verfügung – vom Regiebetrieb für kleinere und größere Reparaturen über eigene Architekten bei der Betreuung von Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen bis hin zu Abrechnungsmodalitäten aller Art. Beispielsweise muss sich kein Eigentümer um die Anforderung von Lasten- und Kostenbeiträgen, Tilgungsbeträgen und Hypothekenzinsen, deren Empfang und Abführung kümmern.

SERVICEHAUS

Die Liste der Leistungen umfasst ein beträchtliches Aufgabengebiet, mit dem ein »Mädchen für alles« überfordert wäre. Zudem können Eigentümer auch auf den 24-Stunden-Notruf des Bauvereins zugreifen. Hier gilt der Slogan »Allzeit bereit«.

Christoph Günther hat als Verwalter für 12 Wohnungseigentümergemeinschaften 183 Wohnungen unter seine Fittiche genommen; hinzu kommen sechs Gewerbeeinheiten mit Apotheken, Ärzten und Rechtsanwälten. 156 Wohnungen und elf Gewerbeflächen mit Ladenlokalen aller Art verwaltet er für Dritte. Das sind nicht nur Kunden, deren Besitz ursprünglich vom Bauverein gebaut wurde. Sie erbringen oftmals in ihren Betrieben Dienstleistungen für den Bauverein. »Man kennt sich, man schätzt sich, man unterhält auf diese Weise Geschäftsbeziehungen, weil man sich vertraut!«, beschreibt Günther das Geschäftsfeld, das sich nahezu nebenher entwickelt hat.

Summa summarum hat der Eigentumsverwalter des Bauvereins 339 Wohnungen und 17 Gewerbeeinheiten betreuend im Blick (2014). Er erledigt den Schriftverkehr, beauftragt Handwerker, plant den Haushalt eines Wirtschaftsjahres, beruft Eigentümerversammlungen ein, leitet sie, protokolliert sie, sorgt dafür, dass die gefassten Beschlüsse umgesetzt werden, ja, kümmert sich sogar in manchen Fällen um die Vermietung des Privatbesitzes. Das erfordert Fingerspitzengefühl. Die Erstellung der Nebenkostenabrechnung, die Aufteilung von Reparaturkosten, die Überwachung der Hausordnung und Einleitung von Sofortmaßnahmen bei Notfällen gehören ebenfalls zu den Aufgaben des jungen

▼ Bei der Eigentumsverwaltung ist oft Fingerspitzengefühl gefra

Fachmannes. Er erledigt sie professionell und zügig; manchmal bedanken sich Eigentümer für seine Arbeit. »Wenn nicht, gehe ich davon aus, dass sie zufrieden sind«, sagt er mit berechtigtem Selbstbewusstsein. »Manchmal«, so seine Erfahrung, seit er den Job 2007 übernommen hat, »machen

agt.

Objekte mit 40 Parteien weniger Arbeit als Objekte mit nur sechs Parteien.« Etwa drei Jahre habe er gebraucht, um die Ein- und die Übersicht zu gewinnen über das weite Feld der prosperierenden Eigentumsverwaltung, die sich außerhalb des Bauverein-Bestandes befindet. Die Objekte erstrecken sich von Lünen-Mitte aus über Horstmar, Wethmar, Brambauer, Kamen, Bergkamen, Hamm und Werne. Der gute Ruf des Bauvereins, so schätzt Günther, werde dazu führen, dass seine Arbeit als Vermittler und Moderator nicht weniger wird.

Deshalb absolviert er auch künftig Seminare zu juristischen Fragen und schärft sein Profil als Versammlungsleiter. Denn vor 50 Menschen komplizierte Zusammenhänge zu erklären, zu schlichten und aufgeheizte Stimmungen zu befrieden, will geübt sein. »Vor allem, wenn manche Menschen ein ganzes Jahr ihre Beschwerden sammeln, um sie auf einer Eigentümerversammlung endlich loszuwerden«, beschreibt Günther aufreibende Situationen. »Da wird schon einmal anderthalb Stunden über die Flurreinigung diskutiert!«, sagt er und bekennt, dass er nach einer solchen Abendveranstaltung, die bis 23 Uhr dauern kann, »todmüde ins Bett fällt«. Um am nächsten Morgen ab Dienstbeginn um 7.30 Uhr weiterhin geduldig Fragen zu beantworten … Ob zum Beispiel die Wand, die durchs Wohnzimmer führt, eine tragende ist … Oder nicht?

PFLEGEINSELN FREI VON BARRIEREN: DIE SENIORENRESIDENZEN

Das Grimmsche Märchen vom tapferen Schneiderlein dürfte wohl allgemein bekannt sein. Der pfiffige Handwerker, von dem dort erzählt wird, (er)schlug sieben Fliegen auf einen Streich. Das war sensationell und machte ihn berühmt. Nun begibt es sich im Jahre 2015, dass die Unternehmensgruppe Bauverein zwar nicht auf einen Streich, aber in nur wenigen Jahren bereits sieben Seniorenwohnanlagen und eine Behindertenwohnstätte gebaut hat. Auch der Bauverein schlägt – nicht zu, sondern auf: ein neues Kapitel der Unternehmensgeschichte. Mit dem Konzept »Seniorenresidenz« antwortet er vorausschauend, initiativ und konkret auf den viel zitierten demografischen Wandel, der die immer älter werdende Gesellschaft benennt. Das macht den Bauverein vielleicht nicht berühmt, aber bei den Senioren beliebt.

Es war im Jahre 2002. Friedhelm Deuter vergisst das nicht: »Da standen wir nach der großen Modernisierung des Hochhauses Nr. 8 im Feuerbachweg auf dem obersten Balkon und schauten auf eine große freie Fläche. Wir hatten damals 204 Wohnungen saniert. Acht übereinander liegende Wohnungen im bewohnten Zustand innerhalb einer Woche. Das ging nur mit einer generalstabsmäßigen Planung.« Mithilfe geduldiger Bewohner war die Arbeit nun erfolgreich beendet und Kapazität frei für neue Projekte. Hinzu kam, dass »wir zu jener Zeit monatlich vier Kündigungen aus unseren Wohnungen registrierten und zwar mit der Begründung, ins Pflegeheim wechseln zu müssen«, erinnert sich Friedhelm

Deuter. Da dieser Trend auch außerhalb der Genossenschaft konstatiert wurde, liegt für ihn die Idee nahe, auf die schöne große Fläche, die »schon ewig dem Bauverein gehörte«, die Seniorenresidenz Osterfeld zu bauen.

Mit seinem Kollegen Andreas Zaremba, seit 2011 gleichberechtigter Vorstand der Unternehmensgruppe, »knieten wir uns in das Thema hinein«, beschreibt Friedhelm Deuter die ersten Schritte auf dem Neuland.

Kontakte zur Senator-Gruppe, »erfahren in der Verwaltung und Konzeptionierung von Seniorenresidenzen«, wurden aufgenommen. Im Umfeld des alten Wohnungsbestandes – rechts und links der Straße auf dem Osterfeld und des Feuerbachwegs – entstanden Auf dem Osterfeld 138 barrierefreie Wohnungen, in erster Linie für Senioren, und ein Haus mit 60 Pflegeplätzen. Das Konzept wurde beim Land vorgestellt und für gut befunden. Nicht ohne Stolz vermerkt Friedhelm Deuter: »Das Objekt floss in die Landesbauordnung ein!.«

Es wohnen nicht nur ältere Singles in den barrierefreien Wohnungen, sondern durchaus auch etwa 60-jährige Paare, die »sehr schlau ihr Eigentum verkauft haben, um hier ein bequemes Leben führen zu können« und bei Bedarf den Service (Mittagessen, Reinigung usw.) der Residenz nutzen. »So viel Selbstständigkeit wie möglich – so viel Hilfe wie nötig« heißt das Motto des richtungsweisenden Projektes, das eine »ganzheitliche altersgerechte Quartiersentwicklung« vorsieht und nicht weit entfernt von der südlichen Innenstadt liegt. Sie ist fußläufig erreichbar. Das gilt auch für Bildungseinrichtungen und Freizeitanlagen. Eine überregionale Anbindung gewährleistet die Nähe zur B236. Außerdem stehen die Dienstleistungen des Seniorenladens seit 1997 an der Bebelstraße als Hilfe zur Selbsthilfe für die Bewohner zur Verfügung.

Wo einst Kühe weideten (2002) ...

... entfaltet sich heute das Wohngebiet Osterfeld.

»Die Pflegeinsel«, so nennt Andreas Zaremba die Seniorenresidenz, ist gleichsam das Herz des Quartiers, um das sich die Wohnungen ranken, zu denen auch noch ein Spielplatz und die Kindertagesstätte Tabaluga gehören, wo sich Kinder tummeln. Sie besuchen zu Weihnachten, zu Ostern oder »einfach mal so« die Senioren zu deren Freude. Alt und Jung gehören hier zusammen. 2008 ist das 21-Millionen-Ding fertig und seither hundertprozentig vermietet.

Weiter geht es auf diesem so erfolgreich begonnenen Weg: Nach dem Vorbild der Einrichtung Osterfeld entsteht bis Ende 2010 in Beckinghausen ein reines Pflegeheim mit 51 Einzelzimmern und vier Doppelzimmern, also 59 Pflegewohnplätzen insgesamt. Auch hier übernimmt die Senator-Gruppe die Bewirtschaftung des Hauses. »Wo Würde ein Zuhause hat« ist die programmatische Überschrift. Der Seniorenwohnsitz mit hotelähnlichem Empfang versteckt sich in aller Ruhe hinter der katholischen Herz-Jesu-Kirche, die den Verkehrslärm der Kamener Straße und Kreuzstraße abfängt. 6,4 Mio. Euro wurden investiert. Die Gemeinde mietet ebenfalls für ihre Arbeit Räume in der Residenz an. Dadurch ergibt sich eine vorteilhafte Zusammenarbeit für

▲ Die Residenz Osterfeld war der Prototyp für viele weitere Seniorenheime.

DEMOGRAFISCHER WANDEL

Projekte und Aktionen. Der Kreis Unna und der Landschaftsverband Westfalen-Lippe sind ideell und finanziell beteiligt.

Parallel dazu wird bis Ende 2009 im und am evangelischen Johanneshaus in Wethmar, Dorfstraße/Wilhelm-Löbbe-Allee, die Einrichtung »Service-Wohnen am Glockenturm« fertig. Der Name ist unübersehbar konkret präsent, denn der Glockenturm der Johannesgemeinde steht dort, wo er immer stand, heute allerdings nicht mehr frei, sondern ganz dicht vor den Wohnungen mit Balkon. Es sind 27 barrierefreie Mietwohnungen und es ist Platz für eine ambulant betreute Wohngemeinschaft von zehn Personen. Das Bauprojekt ist angebunden an das Johanneshaus der Evangelischen Kirchengemeinde Lünen. Die Immobilie wurde gepachtet worden und wird an die Kirche zurückvermietet. In der ersten Etage des Johanneshauses sind die Räume für die betreute Wohngemeinschaft angesiedelt. Ziel dieser Wohnform ist es, ein hohes Maß an Selbstbestimmung und Selbstständigkeit – auch bei schwerer Hilfe- und Pflegebedürftigkeit – zu ermöglichen. Die gute Lage amJohanneshaus und ein attraktiver

▼ »Service-Wohnen am Glockenturm« in Wethmar.

Laubengang machen den Reiz des Objektes aus. Die barrierefreien Mietwohnungen werden speziell auf die Bedürfnisse von Menschen mit Bewegungs-Einschränkungen hin konzipiert. Dabei steht der Wohncharakter im Vordergrund, nicht die pflegerische Versorgung. Sie kann aber auf Wunsch erfolgen, denn der Bauverein holt die »Mobile Senioren- und Krankenpflege Birgit Rückert« als Projektpartnerin mit ins Boot. Aufzüge im transparenten Anbau machen den Zugang zu den Wohnungen leicht. Alle Wohnungen sind mit hochwertigen Einbauküchen eingerichtet, Geschirrspüler, hochgebauter Backofen und Mikrowelle inklusive.

Eine spezielle Aufgabe übernimmt der Bauverein mit der Entwicklung und Realisierung des Projektes »Wohnheim Süggelaue«. Im Auftrage der Arbeiterwohlfahrt (AWO) Unna ist Hausarchitekt Carsten Unterberg für die Planung, Baubetreuung und Architektur verantwortlich. Mitte 2010 ziehen 24 geistig behinderte Menschen in ihr neues Zuhause. Sie wohnen in dem dreigeschossigen Neubau mit großer Terrasse in modernen Einzelzimmern.

Die neue Wohnstätte verfügt insgesamt über eine Fläche von etwa 1.100 qm. Kostenpunkt: rund 1,8 Mio. Euro. Finanziert wird das Gebäude aus Landesmitteln und Stiftungsgeldern. Mitte 2010 übergibt der Bauverein der AWO Kreis Unna das Heim mit angegliederter Tagespflege. In bester Eingangslage zum alten Ortskern von Selm, Ludgeristraße 123, wo einst Polizei und Volkshochschule zu Hause waren, entsteht eine Seniorenresidenz mit 80 Pflegeplätzen, die zum März 2014 unter Federführung des Lüner Architekturbüros SFW fertig wird. Der Bauverein nimmt dazu und für ein Haus mit 17 altengerechten, barrierefreien Wohneinheiten im direkt benachbarten Schulze-Weischer-Weg rund 10 Mio. Euro in die Hand; es geht um insgesamt 6.950 qm, die sich aus 4.400 qm für die Residenz und 1.550 qm für die Wohneinheiten zusammensetzen. Eine architektonische Besonderheit ist hier die offene Struktur, die ein wenig an eine Wohngemeinschaft erinnert.

Die einzelnen Zimmer der Bewohner liegen nicht an einem langen Flur, sondern öffnen sich zum zentralen Speiseraum. Diese ideale Voraussetzung für ein geselliges Miteinander bietet gleichzeitig die Möglichkeit, sich auch umgehend ins Private zurückziehen zu können. Betreiber ist die Familie Mohring, die mehrere Objekte dieser Art, unter anderem auch in Lünen in der Wethmar Mark, betreut. Sie übernimmt als Pächter den Betrieb der Seniorenresidenz. Dierk Mohring: »Zu den insgesamt 80 Pflegeplätzen kommen noch einmal 14 Plätze für die Tagespflege hinzu.« Die 17 Wohnungen sind zwischen 60 und 78 Quadratmeter groß.

... und immer wieder Osterfeld.

DEMOGRAFISCHER WANDEL

Zeitgleich mit den Planungen des Seniorenwohnsitzes in der kleineren Nachbarstadt Selm sind die Planungen für eine weitere Residenz in der großen Nachbarstadt in

▲ Seniorenresidenz im Dortmunder Kaiserviertel.

Dortmund, an der Klönnestraße abgeschlossen. Auch sie ist bis zum Ende des Jahres 2013 fertiggestellt. Das Dortmunder Planungsteam Wiemer hat hier unter dem Namen »Servicewohnen im Kaiserviertel« ein Objekt entworfen, das im Erdgeschoss Tagespflege leistet und in den Obergeschossen barrierefreies Wohnen in elf Einheiten ermöglicht.

Das lässt sich Familie Bauverein etwa 2,5 Mio. Euro an Investitionen kosten. Das Lüner Büro SFW realisiert das Haus architektonisch. Die günstige Lage in der Nähe der Kaiserstraße, die Straßenbahnanbindung in die Innenstadt und eine alte Bahntrasse, die als ruhiger Fußweg hergerichtet wird, zeichnen diese Residenz aus. Der Betrieb liegt wieder in den Händen der Senator-Gruppe, die auch ein benachbartes Altenheim betreut und ihre positiven Erfahrungen in der Zusammenarbeit mit dem Bauverein fortsetzen will.

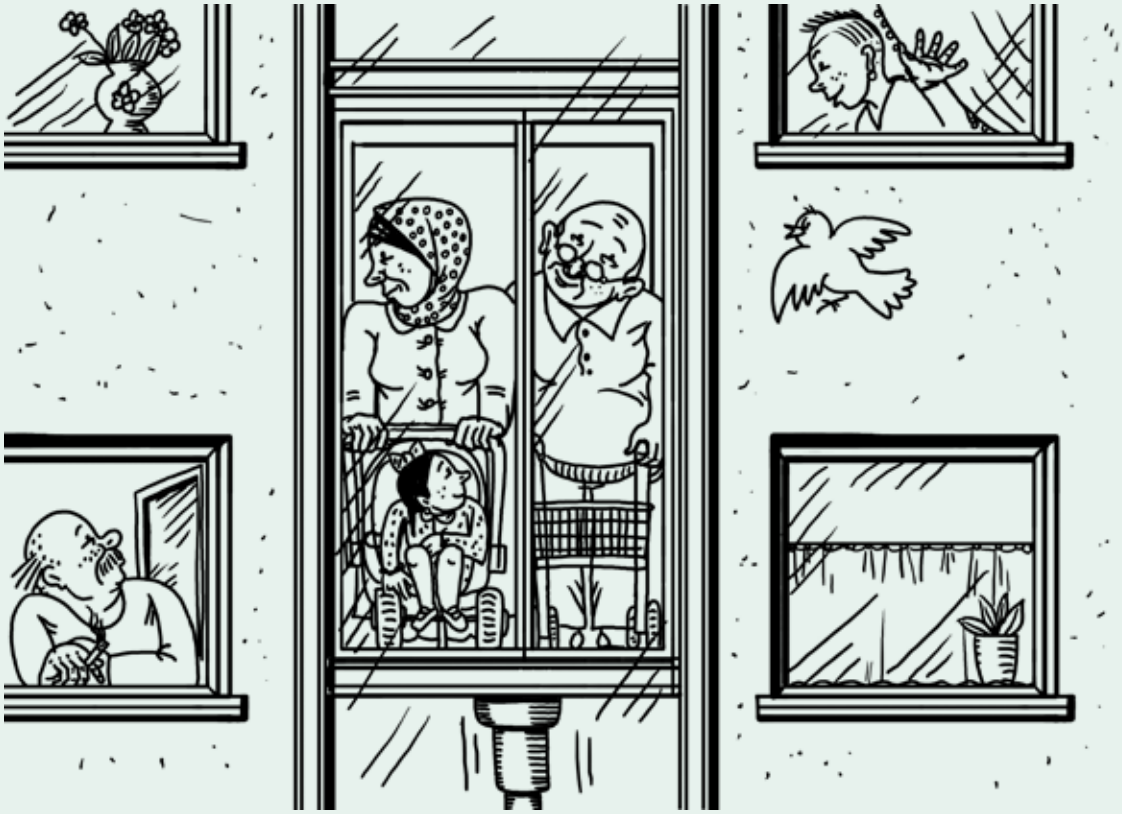
Die Reise über Lünen hinaus setzt sich fort. Denn in Sachen Seniorenwohnen »liegen wir ganz vorne!«, postuliert Friedhelm Deuter. 2016 ist Kamen-Heeren Tatort für den Bau eines Quartiers für Menschen, »denen wir alle Hilfen ermöglichen«. Hier setzt die Genossenschaft ihre guten Erfahrungen im Bau altengerechter Wohnanlagen auf einer Fläche von 12.000 qm um. Es entstehen 60 Pflegeplätze und 24 barrierefreie Wohnungen. »Einer Erweiterung steht nichts im Wege«, sagt Friedhelm Deuter voraus und spricht von einem »Leuchtturmprojekt für Heeren«.

Im selben Zeitraum entsteht in der Kreisstadt Unna an der Weberstraße ein Gebäudekomplex für etwa 15 Wohnungen, eine Pflegewohngruppe und ein Pflegeunternehmen. Lünen nie aus dem Blick verlierend lässt der Bauverein am Baukelweg in Horstmar, ganz dicht am Seepark, 25 hochwertige Mietwohnungen entstehen. Hightech für minimale Heizkosten, Barrierefreiheit und Aufzüge zeichnen sie aus. Begehrt sind diese Wohnungen nicht nur bei Senioren. Der amerikanische Autor Philip Roth soll einmal gesagt haben: »Das Alter ist Folter!« Der Bauverein sieht seine

vornehmste Aufgabe darin, seinen Bewohnern und Bewohnerinnen diese Erfahrung weitgehend zu ersparen. Bei Neubauten gilt ausschließlich Barrierefreiheit. »Da machen wir nichts anderes«, sagt Friedhelm Deuter. Im alten Bestand der Häuser wird so barrierearm wie möglich modernisiert, ob mit aufwendigen Außenaufzügen wie in der Wilhelm-Meier-Straße 50-54 im Jahr 2013 und an den fünf viergeschossigen Häusern Im Wiesengrund in 2014 oder mit den neuen Bädern, Küchen und Hausfluren in den Wohnungen Feuerbachweg 4, 6 und 8 im Jahre 2001. Was der Chef gar nicht mag, sind aufmontierte Hochsitze für Toiletten als preiswertes und von den Krankenkassen gefördertes Hilfsmittel für Bewohner mit physischen Einschränkungen. »Da bauen wir neue WC in angemessener Höhe ein«, entscheidet er entschlossen, denn: »Wir sind daran interessiert, dass die Menschen in ihren Wohnungen bleiben. Wer sich wohlfühlt, ist ein sicherer Mietenzahler.«

▼ Seniorenresidenz in Selm.

DEMOGRAFISCHER WANDEL



▲ Alt und Jung im Aufzug: mit Kinderwagen oder Rollator.

Aufzüge im Wiesengrund.

SENIORENLADEN: KONTAKTSTELLE STATT HOTLINE

»Froh zu sein bedarf es wenig, und wer froh ist, ist ein König …« Die alte Melodie erschallt im Hotel Baumhove Am Markt in Werne und macht tatsächlich sofort froh. Die zehn Männer und Frauen, die sich so singend in eine noch bessere Laune versetzen, als sie sie sowieso schon haben, reisten hier zum Frühstück aus Brambauer an. Ortswechsel sorgen für Bereicherung. Die zwar betagte, aber sehr rüstige Gruppe wird von Ulrike Eul begleitet; ausgestattet ist sie mit einem Stapel Gesangbücher voller schwungvoller Lieder. Die Familienpflegerin Ulrike Eul gehört zum personalen Urgestein des Seniorenladens und fungiert dort seit 2008 als Bereichsleiterin. Die segensreiche Einrichtung existiert seit 1997 an der Bebelstraße 67. Sie sitzt mitten im alten Bauverein-Quartier zwischen Triftenteich und Süggelrevier und ist längst mehr als ein »Laden«. Die Anlaufstelle dient alten und jungen, männlichen und weiblichen Senioren zur Lösung aller erdenklichen Alltagsprobleme. Der Ort ist Kommunikationszentrale, Bücherkiste, Leseecke, Trödelmarkt, kulinarischer Treffpunkt und Spielplatz. Der Seniorenladen ist das Beratungshaus für alle Kleinigkeiten im Leben, die das Alter erleichtern sollen. Unter dem Stichwort »Begleitetes Wohnen« möchte das Evangelische Altenzentrum Lünen unterm Dach der Diakonie dazu beitragen, dass ältere und hilfsbedürftige Menschen nach einem selbstständig geführten Leben so lange wie möglich in ihrer eigenen Wohnung bleiben können.

Ulrike Eul (links) mit Senioren bei einer Freizeit in Bad Bev

Dieses Ziel teilt der Betreiber mit dem Bauverein und deshalb entstand 1997 mit der Erfindung des Seniorenladens eine ersprießliche Kooperation zwischen beiden. Denn die fachliche Kompetenz auf der Grundlage des christlichen Selbstverständnisses kommt den älter werdenden Mietern und Mieterinnen des Bauvereins und auch anderen Hilfesuchenden zugute. Beratend, begleitend und vermittelnd ist das Team um Ulrike Eul im Einsatz. Der Bauverein unterstützt die Einrichtung als Vermieter mit günstiger Miete und stellt einen neunsitzigen Kleinbus zur Verfügung, der die Senioren bei Bedarf zum Amt, zum Arzt, zum Einkauf oder zum Essen kutschiert. Ulrike Eul: »Der Bulli ist ein Segen. Mit ihm können wir den Senioren einen sicheren Fahrdienst gewährleisten.« Für Genossenschaftsmitglieder, die mit dem Seniorenladen einen Servicevertrag schließen, kostet das Mittagessen pro Tag sogar nur 3,70 statt 4,50 Euro. Der Obolus für den Betreuungsdienst reduziert sich monatlich für Einzelpersonen von 21 Euro um 5 Euro auf 16 Euro. Dazu gehören individuelle Beratungen, Hausbesuche, Einkaufsdienst, Schreibhilfe und vieles mehr. 2013 zählt Ulrike Eul 70 Serviceverträge.

ensen.

180 Menschen nutzen in der Woche das Angebot im Seniorenladen. Im Mittelpunkt steht das Mittagessen, das von montags bis freitags pünktlich um 12 Uhr auf den liebevoll gedeckten Tischen aus der angrenzenden Küche heraus serviert wird. Nehmen wir einen Donnerstag: Da schmeckt zunächst eine Suppe. Es folgen ein Gemüseauflauf mit Käse überbacken, Kräuterreis und Sauce hollandaise. Ein Karamell-Pudding kommt obendrauf. Ein solches Menü kocht sich niemand allein zu Hause. Außerdem: »In Gesellschaft schmeckt's besser!«, konstatiert die Lady vor Kopf und ihre

DEMOGRAFISCHER WANDEL

Nachbarin stimmt zu: »Hier komme ich auf andere Gedanken!« Vom Nebentisch ruft eine Dame rüber: »Der Seniorenladen ist unverzichtbar.« Ulrike Eul und ihr dienstbares Team freut dieses einstimmige Lob. Außerdem ist der Mittagstisch für sie eine gute Gelegenheit, bei den Menschen Veränderungen zu beobachten, die ein Handeln in der Betreuung notwendig machen: »Wir sind nah dran und genießen Vertrauen.«

▼ Das Foto zeigt Bereichsleiterin Ulrike Eul vor dem Seniorenladen Bebelstraße 67, in Lünen. Die Einrichtung existiert seit 1997 und dient Senioren als Anlaufstelle zur Lösung aller anfallenden, alltäglichen Probleme.

Das bietet helfenden Schutz – ganz im Sinne der Bauverein-Philosophie. Zum Stichwort »nah dran« passt auch die Infrastruktur der Umgebung, die mit Lebensmittelmarkt, Geldinstitut, Bäcker, Gaststätte und anderen Dienstleistungsbetrieben ein soziales Biotop mit dem ebenerdig erreichbaren Seniorenladen schafft. »Hier lebt einer vom anderen«, beschreibt Ulrike Eul die Konstellation. Hier sprechen Menschen mit Menschen und nicht mit Hotlines.

Der Erfolg des Seniorenladens zeigt sich in seinem Wachstum. Denn das Angebot von Beratungen, Frühstück, Mittagessen, Frei-

▲ Freude über mehr Raum mit Michael Meyer (rechts), Leiter der Abteilung Wohnimmobilien.

zeiten, Betreuungen und Unterhaltung hat sich im Laufe der Jahre auf Brambauer, Gahmen und Selm ausgedehnt. Die alljährliche siebentägige Sommerfreizeit seit 2006 ist »ratzfatz« ausgebucht. Mal geht es ans Meer, mal in die Heide. Selbstgebastelte Anstecknadeln als Kennzeichen für die Teilnehmenden bleiben gehütete Souvenirs. Wanderungen, Modetage, Basare, Kaffeestuben, Gedächnisaktivierung, das mobile Frühstück mit Gesang an einem stets anderen Ort bilden einen bunten Strauß an Aktivitäten. Seit 2015 gehört in der neu dazugemieteten Wohnung im Obergeschoss des Hauses das Angebot »Sanftes Yoga für Senioren« zum Programm gegen die Einsamkeit und für die Freude an einem langen Leben in würdigem Alter.

BEWOHNER HABEN DAS WORT: POESIE IM ALTER

DAS QUARTIER

Seit drei Jahren bin ich hier,
ich wohne im Quartier.
So nennt es der Bauverein
und kann stolz drauf sein!
Das Wohnen ist hier angenehm
und für Senioren sehr bequem.
Der Bauverein hat an alles gedacht,
was uns das Leben leichter macht.
Man hat so seine Leiden,
braucht keine Treppen steigen.
Wir können den Aufzug nutzen,
müssen auch keinen Flur putzen.
Die Wohnungen sind isoliert,
dass man keine Wärme verliert.
Man wird auch nicht im Schlaf gestört,
da man keine Geräusche hört.
Es gibt auch einen Raum,
ja, man glaubt es kaum,
für frohe Stunden
in geselligen Runden.
Gut gepflegt sind auch die Anlagen,
das muss ich hier mal sagen.
Bei einem kleinen Spaziergang
wird mir die Zeit nicht lang.
Kurz und gut: das Quartier
kann sich sehen lassen
und ich muss jetzt passen!

Ludwig Heuser,
Günter-Kleine-Straße 4, 2013

ZUM 15-JÄHRIGEN BESTEHEN

Wie ist´s in Lünen doch zudem
mit dem Seniorenladen schön.
Und das schon 15 Jahre lang,
dafür gebührt ihm unser Dank.
Das begleitete Wohnen gehört dazu,
mit vielen Helfern ohne Rast und Ruh´.
Die Heinzelmännchen sind stets zur Stelle,
und lösen auch den Fall der Fälle.
Menschen begleiten, Freude bereiten.
Wie ein roter Faden,
durchzieht´s den Seniorenladen.
Bauverein und Diakonie
sind ein Bund der Harmonie.
Wir wünschen dem Team
weiterhin viel Glück,
und blicken nach vorn,
doch gern auch zurück.

Gerlinde Wittler,
vom Frühstücks-
tisch Brambauer,
2012

LIED VON DER DEMENZ

An einer Wand im Seniorenladen hängt dieses berührende Lied von der Demenz. Der Verfasser ist unbekannt:

»Wenn ich einmal dement werde …
… soll mein Leben einfach und überschaubar sein. Es soll so sein, dass ich jeden Tag das Gleiche mache,

»Wenn ich einmal dement werde …
… und Panik bekomme, dann bestimmt, weil ich an zwei Dinge gleichzeitig denken soll.

Wenn ich einmal dement werde …
… bin ich meistens leicht zu beruhigen; nicht mit Worten, sondern indem Du ruhig neben mir sitzt und meine Hand ganz fest hältst.

Wenn ich einmal dement werde …
… habe ich das Gefühl, dass andere mich schwer verstehen, und genauso schwer ist es für mich, andere zu verstehen.
Mach Deine Stimme ganz leise und sieh´ mich an, dann verstehe ich Dich am besten. Mach nur wenige Worte und einfache Sätze.

Wenn ich einmal dement werde …
… möchte ich Musik von damals hören, doch ich habe vergessen, welche. Erinnere Du Dich und lass sie uns zusammen hören. Ich mag gern singen, jedoch nicht allein.

Wenn ich einmal dement werde …
… denke daran, dass ich nicht alles verstehe, doch mehr als Du denkst.«

ALFRED PRÜNTE: »HIER BLEIBE ICH!«

Alfred Prünte wohnt in der Günter-Kleine-Straße, Nummer 3, mitten im dichtbesiedelten Wohngebiet Osterfeld, und doch fühlen sich seine Gäste in einen Schrebergarten versetzt. Ginster, Strelitzie, Clematis, Farn und Jasmin wachsen, wuchern und blühen rund um die Mini-Terrasse im Erdgeschoss des Hauses mit insgesamt 36 Wohnungseinheiten. An der Außenmauer, fein gegen Regen geschützt vom Boden des Balkons der »Beletage«, prangen Tomatensträucher mit üppigen Früchten. Vorm Wohnzimmerfenster wiegt sich ein weißes Rosenbäumchen im Wind. Beim Anblick dieser Idylle fällt niemandem das Wort »Siedlung« ein. Wenn Alfred Prünte seinen Kopf durch die Büsche steckt, guckt er auf die Kreuzung der Wege zum Pflegeheim »Seniorenresidenz« und die anderen gestaffelten Häuserreihen mit insgesamt 138 barrierefreien Wohnungen. Auch Autos parken vor »seinem« Eingang. Aber die verschwinden gänzlich hinterm Terrassen-Urwald.

▼ Alfred Prünte auf seinem Balkon in der Günter-Kleine-Straße 3.

Mit seiner damals schon schwer kranken Frau Margret zieht er 2007 »ins erste Haus, das fertig war«, ein. »Wir sind noch über die Gerüstbohlen in die Wohnung gegangen«, erinnert sich der 71-Jährige sechs Jahre später. 2009 stirb seine Frau. Nur zweieinhalb Jahre lang lebten die Prüntes gemeinsam in ihrer Wunschwohnung. »Das ist das Beste, was wir machen konnten!«, habe sie immer wieder betont, sagt der Witwer. Die Barrierefreiheit, die für seine vom Rollstuhl abhängige Frau lebensnotwendig geworden war, ist in den Osterfeld-Wohnungen gegeben.

Bereits 2005, als abzusehen ist, dass das Paar sein zwar arbeitsreiches, aber »schönes Leben« als Hausmeister, Bademeister, Kioskbetreiber und »Mädchen für alles« im Freibad Gahmen nicht mehr weiterführen kann, fragt Alfred Prünte den Vorsitzenden des benachbarten Kanuclubs (KSC), Friedhelm Deuter, seines Zeichens Vorstandsmitglied im Bauverein zu Lünen, nach einer

behindertengerechten Wohnung. »Wir planen da was!«, deutet Deuter vielversprechend an. Einige Monate später bringt sich Prünte in Erinnerung und fragt: »Haste dran gedacht?« Sein Sportsfreund zeigt auf den großen Plan. Da steht auf dem Grundriss der Eckwohnung, Günter-Kleine-Straße 3, deutlich lesbar »Wohnung reserviert«. »Natürlich wären wir gerne im Freibad im Grünen geblieben, aber diese Wohnung war genau das, was wir suchten«, sagt Alfred Prünte. Denn »sieben Tage in der Woche von 5 bis 23 Uhr im Einsatz – das lief nicht mehr«, beschreibt er sein damaliges Leben. Außerdem hatten Alfred und Margret Prünte für die Winter-Wochenenden ein Gewerbe für einen Partyservice angemeldet: »Da gingen 140 bis 150 Essen raus!« Vorbei! Die Pflege der Frau war ihm wichtiger als alles andere. »Hier haben wir aber trotz allem noch eine schöne Zeit erlebt«, sagt er und bekennt: »Es war hart. Das wünsche ich niemandem. Aber ich würd' es immer wieder so machen.«

Nach dem Tod seiner Frau kommt Alfred Prünte erst allmählich wieder zur Besinnung. Er schreibt seine Erinnerungen auf und schenkt sie seinen Enkeln, »damit sie eines Tages wissen, was mit uns los war.« Der runde Tisch in der 55-Quadratmeter-Wohnung, die er nun alleine bewohnt und bewirtschaftet, ist sein Atelier, denn seit der Zeit, als seine Frau zur Kur musste, widmet er seine freien Stunden der Malerei. Gerahmte Seidentücher zieren die gute Stube. Kleine Aquarelle dekorieren die Außenflure und erfreuen die Mitbewohner des Hauses Nr. 3. Teils sind es symbolische Gemälde: Menschen gehen aus dem Dunkel ins Licht.

Jeden Dienstag – an dem Termin wird nicht gerüttelt – trifft sich Alfred Prünte mit fünf benachbarten Bewohnern zum Spielenachmittag. »Rummikub« heißt das Spiel mit Zahlen, das Konzentration und Fantasie erfordert. Nicht selten, »wenn jemand Geburtstag hat«, ist er es, der die Kuchen backt. Das kann der ehemalige Hausmeister und Rettungsschwimmer vom SV Lünen 08 nämlich auch. Denn er war 35 Jahre lang Bäckermeister in dem Lüner Betrieb Westermann an der Münsterstraße. Mit all seinen Talenten ist er ein geschätztes Genossenschaftsmitglied in der Siedlung.

Aber bei aller Liebe zur Geselligkeit, der er im Quartier frönen kann, zieht sich Alfred Prünte auch gerne in sein kleines Terrassen-Paradies zurück, pflegt die Pflanzen, die es ihm danken und sagt sich: »Hier bleibe ich.«

WILMA UND LEO LANGANKI: »BELEBEND IST DAS HIER!«

Wilma Maria Bernhardine Petronella und ihr Mann Leo Langanki feiern im Jahre 2013 ihre Eiserne Hochzeit. Da sind sie 65 Jahre lang verheiratet. »Immer mit derselben Frau!«, scherzt der gebürtige Ostpreuße. Seit sechs Jahren lebt das Paar zu dem Zeitpunkt in der Günter-Kleine-Straße 4 in der ersten Etage auf 60 Quadratmetern mit Blick auf den großen begrünten Parkplatz, in der Nähe des Kindergartens. Und – »ganz wichtig« – dem Pflegeheim der Seniorenresidenz Osterfeld nahezu gegenüber. »Wir waren schon beide über 80 Jahre alt, als wir die Entscheidung trafen, nach 49 Jahren aus der Arndtstraße auszuziehen, um uns hier zu etablieren«, erinnert sich der bewegliche und gleichwohl muntere 89-Jährige. Seine Wilma (87) und er sind sich einig, dass jene Entscheidung »die beste« ihres bisherigen Lebens war.

Nach etwa vier Jahren bei der Marine – er hatte sich 1941 als 16-Jähriger freiwillig zur Kriegsmarine gemeldet – treibt den jungen Mann das Schicksal 1945 nach Brambauer. Von seinen acht Geschwistern lebt dort eine Schwester. »Ich war gar nichts, als ich dort ankam«, sagt er rückblickend. Er beginnt bei einer Baufirma als Hilfsarbeiter, heuert bei dem Unternehmen Lorenz Kesting an, erlernt den Beruf des Maurers, lässt sich zum Gesellen ausbilden, beginnt im Feuerunsgbau bei der Kokerei Minister Achenbach, besteht die Meisterprüfung, wechselt zur Kokerei der Zeche Victora I/II und beendet sein Berufsleben 1982 als 58-Jähriger Fahrsteiger auf der Kokerei Gneisenau. In seinem Schulentlassungszeugnis hatte ein Lehrer Leo Langanki »gutes Gedächnis und schnelle Auffassungsgabe« bescheinigt. Diese Fähigkeiten sind ihm bis ins hohe Alter nicht verloren gegangen. Hellwach für seine Umgebung und Entwicklungen der Zeit liest er in den Jahren 2005 und 2006 in der Zeitung von den Plänen des Bauvereins, das Areal Osterfeld mit einem Pflegeheim und barrierefreien Wohnungen für die »immer älter und bunter werdende Gesellschaft« zu bebauen: »Das Thema interessierte mich, schließlich komme ich vom Fach!« Er besorgt sich Pläne und Grundrisse und macht »bestimmt zweimal die Woche« einen Spaziergang von der Arndtstraße zum Osterfeld, um sich in der Bauphase nichts entgehen zu lassen. Als das Haus 2 in der Günter-Kleine-Straße im Rohbau fertig ist, steht für Leo und Wilma auch der Entschluss fest, dorthin zu ziehen. Das Paar gehört zu den Ersten, die 2007 das Haus 4 bewohnen. Voller Emphase emp-

fiehlt Leo Langanki: »Ich kann nur jedem raten, sich einen solchen Schritt früh zu überlegen. Am besten schon mit 70 Jahren. Denn wenn im Alter ein Partner stirbt, muss der andere alleine umziehen, sich alleine an eine neue Umgebung gewöhnen oder – was noch schlimmer ist – andere bestimmen und schreiben vor, was zu tun ist.« Das bleibt den Langankis erspart. Sie können bei zunehmender Unbeweglichkeit im Alter auf den Service des Pflegeheims zurückgreifen, haben in den Jahren Freundschaften aufgebaut, genießen das nahe Angebot von Bingo-Nachmittagen, Tanztees und vielem mehr. »In der Arndtstraße wurden wir immer einsamer«, erinnert sich der 90-Jährige sechs Jahre nach dem Umzug und seine Frau ergänzt: »Hier sind wir mit neuen Perspektiven eingezogen. Das ist belebend!« Dazu gehört zum Beispiel, dass Leo Langanki sommertags seine wohlriechenden gelben und roten Tomaten auf dem Balkon züchtet: »Die schmecken wie in unserer Kindheit!« Trotz des hohen Alters fühlen sich Wilma und Leo noch als »Außenstehende«, die beobachten, »wie die Heimbewohner in Rollstühlen zu den Veranstaltungen gefahren und liebevoll behandelt werden«. Sie beteuern: »Wir haben keine Angst vorm Heim! Wir fühlen uns sauwohl!« Fest machen sie das auch an einem ganz speziellen Geräusch: »Wenn wir hier hören, wie der Staubsauger hinter der Wohnungstür im Hausflur rauscht, ist uns klar, dass wir das große Los gezogen haben.« Für die Reinigung fühlt sich nämlich der Bauverein zuständig. Kurzum: »Freiwillig gehen wir hier nicht raus.«

Selbst wenn eines Tages der unfreiwillige Fall eintritt, hat »das auch seine gute Seite«, sagen Wilma und Leo unisono. »Da wir ja Genossenschaftsmitglieder sind, erhalten unsere Kinder nach unserm Tod unsere Anteile plus Zinsen. Das ist so wenig nicht.« Aber so weit ist es ja noch nicht. Die Langankis sind mit ihren 90 Jahren jung (geblieben).

▼ Leo und Wilma Langanki auf ihrer Balkon-Plantage im August 2014.

URSULA UND KLAUS HILLMER: »DER BAUVEREIN BEFLÜGELT!«

Einmal Lünen, immer Lünen? Unter Zugereisten, die in Lünen bleiben, kursiert der selbstironische Spruch: »Lebenslänglich Lünen!« Dabei ist Lünen beileibe kein Gefängnis, erst recht nicht für diejenigen, die das Glück haben, in einer Wohnung zu wohnen, die sie vom Bauverein geerntet haben – gemietet oder gekauft. Das Ehepaar Ursula und Klaus Hillmer hat sich zum Beispiel nach einem 16 Jahre langen Intermezzo im schönen Österreich ganz bewusst entschieden, wieder in die Stadt zurückzukehren, wo es jahrzehntelang, von der Kindheit bis zum Berufsende, gelebt hatte.

Der 72-Jährige und seine 68-jährige Frau wollen sich »kleiner setzen«, aber – bitteschön – »mitten in der Stadt.« »Die großzügige Unterstützung des Bauvereins hat unsere Entschlüsse beflügelt«, bekennt das Paar und erzählt geradezu euphorisch vom eigenen Sinneswandel, die Zelte im Nachbarland abzubrechen. Die Erkenntnis, dass die Beweglichkeit im Alter eher abnimmt, rückt den Gedanken immer näher, die alte Heimat wieder aufzusuchen. Da der Kontakt nach Lünen nie ganz abgebrochen ist, genügt ein Anruf bei einem alten Bekannten. Er meldet sich nach wenigen Tagen mit der frohen Botschaft: »Ich hab' da was!« Klaus Hillmer reist für ein Wochenende nach Lünen, schaut sich die Parterre-Wohnung im Haus Lange Straße 94b an und ist begeistert: Erster Pluspunkt. Wir schreiben das Jahr 2005 im November. In Lünen tobt das Kinofest. Der Wohnungssuchende kauft sich eine Karte. Und sitzt neben seinen alten Freunden, dem Lüner Bildhauer Andrzej Irzykowski und seiner Frau Yola: Zweiter Pluspunkt. Klaus Hillmer ruft seine Frau an: »Du musst Dir die Wohnung ansehen!« Sie

▼ Ursula und Klaus Hillmer auf ihrer Terrasse.

kommt und konstatiert: »Das isses!« Allerdings wollen sie »einiges geändert haben«. Ursula Hillmer hat genaue Vorstellungen, wo Wände raus oder rein müssen. 2015, nunmehr 76 Jahre alt, ist sie, als sei es gerade erst abgelaufen, voll des Lobes über die Zusammenarbeit mit dem damaligen Eigentümer Bauverein: »Die Architektin Gaby Dornau war uns eine wahnsinnige Hilfe. Von Österreich aus haben wir uns telefonisch und über E-Mails verständigt. Sie ist auf alle unsere Wünsche eingegangen; das war ganz, ganz toll.« Sogar eine Katzenklappe wird eingebaut, damit die Samtpfote ungehindert von draußen nach drinnen verkehren kann. Hillmers kaufen die Wohnung. Sie haben ein ausgezeichnetes Verhältnis zur Gemeinschaft der Häuser 94a und 94b, die sich aus Mietern und Eigentümern zusammensetzt.

Vor allem aber mögen beide »das ganze Gebilde Bauverein«, denn bei Bedarf können sie eines Tages in eine Seniorenresidenz wechseln, haben ein Facharztzentrum quasi vor der Haustür und hoffen »auf weitere immer wieder aktuelle Bauvorhaben in Stadtnähe, die man als älterer Mensch bequem nutzen kann.« Kurzum: »Wir fühlen uns hier sauwohl und beglückwünschen uns immer aufs Neue zu unserer Entscheidung, nach Lünen zurückgekehrt zu sein.«

Hochwertige Wohnungen mitten in der Stadt, Lange Straße 94a und 94b.

DIPLOMATIE STATT ZWANGSRÄUMUNG

Es gibt viele Gründe, weshalb Bewohnern Geld für die Miete fehlt. Landet sie nicht auf den Konten des Vermieters Bauverein, setzt die Mahnungsmaschinerie ein. Zwei Monate lang wird erinnert. Fehlende Reaktionen des Mieters quittiert der Vermieter mit dem Bescheid der fristlosen Kündigung. Dann wird es juristisch und das bittere Ende ist die richterlich angeordnete Zwangsräumung. Bis es so weit ist, gehen weitere fünf bis sechs Monate ins Land – und manchmal noch viel mehr. Die Entwicklung ist für keine Seite erquicklich. Daniel Dankelmann beobachtete während seiner zehnjährigen Tätigkeit im Vorzimmer des Bauverein-Chefs Friedhelm Deuter, dass das Thema Mietausfälle im Wohnungsbestand nicht bloß ärgerlich ist, sondern eine maßgeblich menschliche Komponente hat. Er ist erfolgreicher Absolvent der Wirtschaftsfachschule und ausgebildeter Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft mit hoher sozialer Kompetenz und war der Meinung: »Man muss doch mit den Leuten reden können …!« Den Bauverein kosteten diese »Fälle« manchmal pro Jahr 300.000 Euro. Denn, so Dankelman: »Abgesehen von den Gerichtskosten und Anwaltskosten, auf denen der Bauverein sitzen bleibt, finden wir nach Zwangsräumungen die Bäder zerstört, die übrige Wohnung versifft, verwüstet und demoliert vor. Oft müssen wir sie komplett entkernen und renovieren, um sie wieder bewohnbar zu machen. In einem Fall haben wir acht Tonnen Müll entsorgt.«

Seit 2011 will es der Bauverein gar nicht mehr so weit kommen lassen. Daniel Dankelmann ist beizeiten unterwegs zu den »Brandstellen«. Seine Einsätze sind nicht nebenbei zu erledigen. Deshalb wurde diese »Feuerwehr«-Stelle neu geschaffen. Sie zahlte sich bereits nach eineinhalb Jahren aus, denn »von 40 Fällen in der Zeit konnten zehn Bewohner überzeugt werden, freiwillig zu gehen und den kostspieligen Akt der Zwangsräumung allen zu ersparen«, erklärt Dankelmann.

In den meisten anderen prekären Situationen gelingt es ihm mit Ausdauer, Hartnäckigkeit und Geschick, das Vertrauen der Menschen zu erlangen und sie zu bewegen, selbst für Ordnung in den Wohnungen zu sorgen. Oder er macht Vorschläge zur Ratenzahlung der Miete. Er hat freie Hand zur Entscheidung vor Ort. »Dann können die Mieter bleiben!«, erzählt der Spezialarbeiter erleichtert, denn das ist sein vorrangiges Ziel und auch genossenschaftliche Ideologie: »Wir übernehmen Verantwortung für unsere Mieter.« Der Bauverein will seine Bewohner (be)halten, (be)schützen und stärken. Das ist Aufgabe einer Genossenschaft, die sich darin von einem privaten Vermieter wesentlich unterscheidet.

Es sind 17-jährige Jugendliche oder Menschen im Seniorenalter, die Daniel Dankelmann aufsucht. Wenn er vor der Tür steht, wird sie ihm meistens nicht sofort geöffnet. Die Unterhaltung findet gleichsam hinter Schloss und Riegel statt. Allein das Misstrauen sickert durch die Abschottung. Doch der »ungebetene« Gast nimmt sich Zeit. Er setzt sich auf die Treppe. Wartet. Fängt nach einer gewissen Zeit wieder an zu klingeln, zu klopfen, zu reden. Bis sich die Tür öffnet. Ein erster Schritt ist getan. »Das heißt aber nicht, dass ich in die Wohnung hineingehen kann«, beschreibt Daniel Dankelmann die Situation. Reinlassen ist die höchste Ebene des Vertrauens: Die Geduldsprobe dauert an. Hat er die Schwelle überschritten, übersieht er – wenn vorhanden – Unordnung und Schmutz, solidarisiert sich mit den Worten: »Ach, bei mir sieht es genauso aus!« Das Umfeld interessiert ihn nicht. Ihm ist der Zugang zu den Menschen wichtig. Warum stecken sie in ihrer Lage? »Trennung, Einsamkeit, Arbeitslosigkeit, Tod eines Nahestehenden, Unlust, Alkohol«, zählt er die Gründe für die verfahrene Lage auf. Jedes Klischee sieht er in der Praxis – »an der Front« – bestätigt. »Weder Verwandte noch Freunde kümmern sich. Auch amtlich bestellte Betreuer erfüllen nicht immer ihre Aufgaben, wenn ihnen der persönliche Zugang zum Betreuten fehlt«, konstatiert Daniel Dankelmann bei seinen Einsätzen.

Er bietet konkrete Hilfe an. Er erklärt dem Mieter, der Mieterin Zusammenhänge, sucht nach Lösungen, wie der Schaden kleinzuhalten ist, fährt auch mit ihnen zum Sozialamt, um Bürokratisches zu regeln oder ins Krankenhaus, um eine notwendige Diagnose des Gesundheitszustandes zu erwirken. Dankelmann macht Mut. »Wir kriegen das gemeinsam hin!«, sagt er tröstend. »In Extremfällen, wie zum Beispiel bei einer Witwe, die fürs Essen mit 50 Euro monatlich auskommen soll« gleicht diese Aufgabe allerdings der Quadratur des Kreises. Hier wird der junge Mann mit den Ärmsten unserer reichen Gesellschaft konfrontiert. Hoffnungslos gehen Gespräche aus, wenn

SOZIALES ENGAGEMENT

bei Jugendlichen die absolute Unlust grassiert. Zwar führen die Wege in der Wohnung zum Flachbildschirm und zum Bett, aber nicht hinaus zur Arbeitssuche: »Sie haben von ihren Eltern gelernt, dass bei einem geregelten Job finanziell nicht mehr herauskommt als beim Empfang staatlicher Unterstützung.« Das ist die Kehrseite des Sozialstaates.

Schwierig sind auch die Fälle, wo krankhafter Realitätsverlust das Leben von Menschen bestimmt. »Messie-Syndrom« heißt das Stichwort. Hier spiegelt sich das innere Seelen-Chaos in der äußeren Umgebung wider. Die gesammelten Dinge bilden scheinbar einen Schutzwall. Die Wohnungen sind vollgestopft. Das birgt Gefahren: Thermen sind zugestellt. Es wird nicht gelüftet. Schimmel bildet sich, Giftgase können sich entwickeln. Essensreste »vermehren« sich. Gestank macht sich breit. Die Nachbarn fühlen sich belästigt. »Aber für uns steht die Zufriedenheit aller Mieter im Vordergrund.« Deshalb wird über Gespräche Hilfe angeboten: »Wir helfen beim Ausräumen. Wir wollen eine schmerzfreie Lösung erreichen«, kündigt Daniel Dankelmann an. Erst wenn der »Störenfried« sich als beratungsresistent erweist, wird mit Druck gearbeitet. Dann droht die Zwangsräumung – für alle Beteiligten die letzte und schlechteste Lösung. In knibbeligen Fällen arbeitet er Hand in Hand mit Siegfried Keßler. Der erfahrene Sozialpädagoge beackert seit 2002 ein ähnliches Problemfeld für den Bauverein: Er hat stets ein Auge auf die Bewohner »mit psychischen Auffälligkeiten«. Das kann Alkoholismus sein, aber es gibt auch Menschen, die »Sachen aus dem Fenster werfen« oder »bei sich selbst einbrechen« oder »den Nachbarn Rotwein und wahlweise Öl vor die Haustür kippen, die Polizei anrufen und sich darüber beschweren« oder »sechs Jahre lang die Rollos nicht hochziehen« oder »im Sommer mit dem Schneeschieber unterwegs sind« oder »im Stehen fernsehen, weil es vor lauter Müll keinen Platz zum Sitzen gibt« oder »es gab einen Mann, der jahrelang ernsthaft behauptete, schwanger zu sein« oder, oder, oder … Zu den kleineren Schlichtungseinsätzen gehören Streitereien in Hausgemeinschaften, die sich um die Reihenfolge beim Flurputzen oder Partylärm drehen.

Die Zahl der zahlungsunfähigen und psychisch auffälligen Mieter nimmt zu. Diese Beobachtung machen Siegfried Keßler und Daniel Dankelmann gleichermaßen. Oft hänge das eine mit dem anderen zusammen, fast immer sei die Einsamkeit der Einzelnen Auslöser für die mangelnde Alltagsbewältigung. Sie sind vom Leben überfordert. »Seit etwa vier, fünf Jahren gibt es immer mehr seelisch angeschlagene Menschen«, stellt der Sozialpädagoge fest. Sein junger Kollege beobachtet

zunehmend Sterbefälle in den Wohnungen, wo ältere Singles leben: »Das fing vor etwa 15 Jahren mit einem Toten im Quartal an. Seit etwa 2011 finden wir zweimal monatlich hilfsbedürftige Menschen in ihren Wohnungen auf.« Wenn das Licht Tag und Nacht brennt, der Briefkasten voll ist und die Post älter als zwei Wochen, fühlen sich die Nachbarn alarmiert und sagen dem Bauverein Bescheid. »Meist finden wir Männer im Alter um die 60 Jahre, die irgendwann verheiratet waren, irgendwann Kinder hatten und irgendwann das Trinken angefangen haben …«, sagt Daniel Dankelmann. Der äußerst optimistisch veranlagte 36-Jährige gesteht: »Ich finde das schrecklich. Manchmal habe ich Angst davor, wie das weitergehen soll.« Aber er fährt fort, als »der Nette vom Bauverein« mit Diplomatie und Verständnis zu retten, was zu retten ist. Dass er die meisten der bisherigen Fälle gütlich regeln konnte, spricht für die Richtigkeit seiner Methode, Vertrauen zu schaffen. Manchmal helfen Streicheleinheiten bei Frauchens Schoßhund oder Herrchens Terrier, um Einsichten erfolgreich einzuleiten. Das Leben könnte so schön sein.

▲ Geduldiges Warten gehört nicht selten zur Einsatzstrategie von Daniel Dankelmann.

BARES IST WAHRES: BESSER MIETE ZAHLEN ALS GLITZERNÄGEL UND GLIMMSTÄNGEL

Von Hause aus ist Sandra Pinkalla Rechtsanwalts- und Notargehilfin. Eine Ausbildung als Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft setzte sie obendrauf. Als »Mehrzweckwaffe« in der Mieten-Buchhaltung beim Bauverein zu Lünen pflückt sie die Früchte beider Studien für ihren Einsatz.

Vor einigen Jahren noch wurde »das Mahn- und Klagewesen in unserem Hause straff gehandhabt«, weiß die resolute und hellwache Fachfrau zu berichten. Daher beschreibt sie sich selbst als »notwendig streng« und »manchmal etwas zickig«, wenn es ums Eintreiben der Mieten geht. Sie sei, so sieht sie es, der Gegenpart zu ihrem Kollegen Daniel Dankelmann, »dem Netten vom Bauverein«, auf dem gleichen Sachgebiet. Er schiebe die sanfte Tour, sei gleichsam »das Schaukelpferd«, gehe an die Front; sie bleibe am Schreibtisch, werde am Telefon oder im persönlichen Gespräch aber auch schon einmal deutlich. »Das ergänzt sich prima.« Ihr Vorteil: Sandra Pinkalla hat ein super Personengedächnis. »Wenn ich einmal jemanden gesehen habe, behalte ich das Gesicht!« Mit jedem neuen Mieter, jeder neuen Mieterin will sie »wenigstens ein paar Worte gesprochen haben.« Außerdem konstatiert sie: »Lünen ist ein Dorf!« Das ist ihr behilflich. Schon seit 15 Jahren.

Sitzt zum Beispiel die telefonisch unerreichbare Petra, tätowiert und sonnenstudiogebräunt mit Boris, Peter oder Achmed hochgestylt beim Drink und rauchend auf der Außenterrasse des öffentlichen Cafés, blinkt bei Sandra Pinkalla die fehlende Mietzahlung auf. Oder sie begegnet als Kundin an der Supermarktkasse dem jungen Mann Kevin, der sich privat im Mietrückstand befindet. Da sagt sie nur »Ach, hallo, schön Dich zu sehen. Meld' Dich doch mal!« Weshalb, das weiß er dann schon!

In Fällen wie bei der 19-jährigen Petra hat Sandra Pinkalla wenig Probleme, nach Durchsicht der Kontoauszüge in einem persönlichen Gespräch zu bemerken, dass es wichtiger ist, die Miete zu zahlen, um ein eigenes Dach über dem Kopf zu haben, als Glitzernägel und Glimmstängel zu finanzieren, denn: »Geld ist offensichtlich vorhanden. Hier fehlt die Einsicht in kluge Lebensführung!« Sandra Pinkalla übernimmt Erziehungsaufgaben. Bei Kevin liegt die Sache anders: Der junge Mann versucht, sich nach dem Tod beider Eltern selbst durchzuschlagen, ist mit dem Ausfüllen von Formularen, die in seiner Situation notwendig sind, überfordert. Dann arbeitet die »Strenge vom Bauverein« die Post von sechs Monaten durch, googelt, macht sich schlau und geht mit Kevin alle Anträge durch … und »alles wird wieder gut!«

▲ Sandra Pinkalla bringt säumigen Mietern Prioritäten bei.

SOZIALES ENGAGEMENT

Gegenüber Kandidaten, meist älteren Semesters, die schimpfen und krakeelen, weil nach Abzug von Einzugsermächtigungen, Daueraufträgen und Katalogrechnungen kein Geld für die Miete bleibt, kehrt Sandra Pinkalla zwar die Unnachgiebige heraus, sie bietet ihnen aber immerhin Ratenzahlungen in bar an. Ja, auch das ist beim Bauverein im ansonsten bargeldlosen Umgang möglich. So selten ist das nicht, dass die Miete wöchentlich mit einem 10-Euro-Schein abgestottert und beglichen wird. »Bares ist Wahres!«, sagt das einnehmende Wesen und legt Wert auf den hohen sozialen Charakter dieses unmodernen Zahlvorgangs: »Wir haben den Kontakt miteinander! Der wird nicht selten genutzt, um sich auszutauschen!« Diese Chance nehmen beileibe nicht nur die Alten wahr; auch den Jungen fehlt im digitalen Zeitalter die persönliche Ansprache. Das veranlasst Sandra Pinkalla zu der Bemerkung: »Back to the roots!« Sie geht im Bedarfsfall mit ihren Kollegen diesen Weg »zurück zu den Wurzeln«.

Trotzdem rät sie den Genossenschaftsmitgliedern: »Zahlen Sie Ihre Miete und eventuelle Nebenkosten per Lastschrift. Für Sie als Mieter ist dies völlig risikolos.« Insgesamt haben sich 2013 neun von zehn Bauverein-Mietern für das Lastschriftverfahren entschieden.

BÜRGER-STIFTUNG BOOMT

Mit Blumen ist beim Bauverein kein Topf zu gewinnen… In aller Offenheit bittet Vorstandschef Hubert Scharlau im Jahre 2006 anlässlich der 100-Jahr-Feier des Bauvereins die Gäste um Bares anstelle hübscher Angebinde. Denn: Zum stolzen Jubiläum besinnt sich die Genossenschaft einmal mehr auf ihr Gründungsanliegen: die gemeinsame gesellschaftliche Mitverantwortung.

Sie ruft die »Bürger-Stiftung für Lünen« unter dem sinnreichen Motto »Verantwortung übernehmen« ins Leben. Wer ein passendes Geschenk suche, dem sei sie ans Herz gelegt. 50.000 Euro wiegt die Erstausstattung. Nach fünf Jahren sollen »mindestens 125.000 Euro generiert werden«. Die Bürger-Stiftung entwickelt sich zum Erfolgsschlager: Nur zwei Jahre später, 2008, ist der Kapitalstock bereits auf 137.000 Euro aufgefüllt. Am Ende des Jahres 2012 verfügt sie über 220.000 Euro. Im September 2013 nennt der Geschäftsführer der Stiftung, Stephan Heupel, 97.840,42 Euro an »Mittelverwendungen«. Zustiftungen und Spenden sollen die Stiftung in die Lage

▲ Im Rahmen der 100-Jahr-Feier rief der Bauverein die »Bürger-Stiftung für Lünen« ins Leben.

SOZIALES ENGAGEMENT

versetzen »Projekte in Lünen aus dem Bereich Jugend, Kultur und Soziales« zu fördern. Manchmal treiben die Spenden zu Geburtstagen prominenter Lüner und Lünerinnen das Kapital in erfreuliche Höhen. Hubert Scharlau appelliert zudem an das ehrenamtliche Potenzial der Menschen in der Lippestadt, »damit Lücken geschlossen werden, die durch Kürzungen öffentlicher Mittel entstanden sind«. Die Stiftung will helfen, langfristige Entwicklungen der Stadt zu fördern und den sozialen Wandel zu begleiten.

Wohl wissend, dass Musik der positiven Entwicklung von Körper, Geist und Seele förderlich ist, trägt der Bauverein mit der Stiftung kontinuierlich Mitverantwortung für das Projekt »JeKi« (Jedem Kind ein Instrument). Aus dem Füllhorn des Bauvereins werden innerhalb von sieben Jahren allein 37.320 Euro für Musikinstrumente an Schulkinder geschenkt.

Darüber hinaus finanziert die Bürger-Stiftung das Projekt »Übergangsmanagement Schule-Beruf«; dazu gehört, Jugendlichen ab der siebten Jahrgangsstufe per Berufswahlpass bei der Orientierung in der Welt der Arbeit zu helfen oder die Unterstützung des städtischen Berufsinfotages, wo der Bauverein auch mit einem Ausbildungsstand auftritt. Schulhofgestaltungen, theaterpädagogische Projekte, die Waldschule, aber auch der Seniorenladen werden mit Förderungen gewürdigt. Der Tabaluga-Kin-

▲ Für die Sicherheit der Kids gibt es gelbe Westen vom Bauverein.

dergarten im Baugebiet Osterfeld darf sich über einen neuen Fußboden zum Spielen und Toben freuen und Schulanfänger erleben dank der Bürger-Stiftung den Ernst des Lebens in auffallenden und sicheren Warnwesten. »Das ist ein Langzeitprojekt«, kommentiert Heupel diese Initiative.

Dem ersten Stiftungsvorstand gehören im Gründungsjahr 2006 folgende Persönlichkeiten aus Politik, Verwaltung und Wirtschaft an: Vorstandsvorsitzender des Bauvereins, Hubert Scharlau, Vorstandsvorsitzender des Vereins Pro Lünen, Hubert Tenberge, Vorstandsmitglied der Volksbank Waltrop und der Bürger-Stiftung Emscher-Lippe-Land, Ludger Suttmeyer.

Zum Stiftungsrat der ersten Stunde zählen WBG-Vorstandsmitglied Bernd-Peter Menke, Bauverein-Vorstandsmitglied Friedhelm Deuter, Steuerberater Ulrich Beckmann, Aufsichtsratsvorsitzender des Bauvereins Georg Siebert, die stellvertretende Bürgermeisterin Annette Droege-Middel, der stellvertretende Bürgermeister Wilfried Weineck, der Präsident des Lüner Lions-Clubs, Heinrich Lübke, sowie der Vorstandsvorsitzende der Sparkasse und der Dreikönigs-Stiftung, Ulrich Fischer.

Zum 110-jährigen Bestehen im Jahre 2016 setzen sich mit Geschäftsführer Stephan Heupel die Stiftungsgremien so zusammen (teils mit neuen Funktionen): Friedhelm Deuter, Hubert Tenberge und Ludger Suttmeyer bilden den Vorstand.

Im Stiftungsrat versammeln sich Dr. Stefan Beckmann, Christian Dieckmann, Annette Droege-Middel, Heinrich Lübke, Bernd-Peter Menke, Hubert Scharlau, Wilfried Weineck und Andreas Zaremba. Mit den Segnungen aus der Stiftung hört aber die Wohltätigkeit und das soziale Engagement des Bauvereins nicht auf. Da »die Familie« quasi omnipräsent ist, spendet sie für Vereine und deren Aktionen sowie Projekte in allen Stadtteilen kleinere und größere Summen.

Am Ende eines Jahres steht dann auch dort eine fünfstellige Zahl in den Büchern.

RAUM FÜR FLÜCHTLINGE

Im syrischen Bürgerkrieg sterben seit 2011 täglich Hunderte von Menschen, allein für das Jahr 2015 meldet Wikipedia mindestens 55.000 Tote. In Mali liefern sich Islamisten und Tuareg-Rebellen blutige Kämpfe. In Zentralafrika stürzen Muslim-Rebellen und Christen-Milizen mit ihren Auseinandersetzungen ihr Land ins Chaos. Aus dem Kongo fliehen seit 2010 Tausende Männer, Frauen und Kinder über die Grenzen. In Nigeria herrscht seit 2013 der Ausnahmezustand, weil islamistische Extremisten ihre Glaubensbrüder mit Waffengewalt zur strengeren Auslegung des islamischen Rechts zwingen wollen. Im Irak attackieren sunnitische Aufständische die schiitische Regierung … Es brennt in der Welt und Europa scheint für immer mehr Menschen das gelobte Land. Vor allem »Germany« ist bei Flüchtlingen gefragt. Nahezu jede Stadt steht in der Verantwortung, sie aufzunehmen. Der Bauverein zu Lünen sieht sich von jeher in der Verantwortung, sozial schwachen Menschen ein Dach über dem Kopf zu geben. Doch die steigende Nachfrage nach Single-Wohnungen und Bleiben für Familien aus Ländern, in denen Kriege toben, ist für die Wohnungsbaugenossenschaft deutlich spürbar. Lars Podchull, Teamleiter Vermietung, hält seit 2014 enge Kontakte zu ehrenamtlich tätigen Frauen, die zwischen Flüchtlingen und Bauverein vermitteln. Karin Haddad, Lehrerin an der Käthe-Kollwitz-Gesamtschule, ist mit einem Syrer verheiratet und spricht arabisch. Christel Seier von der Caritas Lünen »ist ebenfalls eine zuverlässige und hilfsbereite Ansprechpartnerin«, lobt Podchull die Zusammenarbeit. Rund 50 Personen aus Krisengebieten konnten innerhalb von eineinhalb Jahren über diese Kontakte in Wohnungen vermittelt werden. Oberstes Ziel der Genossenschaft ist es, Familien in die Wohngebiete zu integrieren: »Keine Ghetto-Bildung, gute Durchmischung«, ist die Maxime. Bisher sei das gut gelungen. Reibungslos geht das nicht immer, wie am Beispiel eines jungen Mannes aus Eritrea abzulesen ist: Als Dachstuben-Bewohner fühlte er sich glücklich, im Keller eine Waschmaschine vorzufinden. Er benutzte sie – zum Ärger des Bewohners, dem sie gehörte. Das Missverständnis wurde beseitigt, indem der Neuling beim Renovieren half. »Geht doch«, möchte man da sagen. Als eine Frau, gezeichnet von zerstörerischen Verletzungen des Krieges, eine möblierte Wohnung am Tobiaspark vom Vorgänger übernehmen konnte, machte das nicht nur sie glücklich, denn bald trafen durch Familienzusammenführung Mann und Kinder ein. Lars Podchull: »Das war sehr anrührend!« Die übrigen Hausbewohner hatte der Bauverein zuvor über

die neuen Mieter informiert: »So verfahren wir immer in solchen Fällen, denn das fördert die gegenseitige Rücksichtnahme.« Darüber hinaus hat der Bauverein seit Jahrzenten mehrere Wohnungen an die Stadt vermietet, in denen sie Flüchtlinge unterbringt. Dazu gehören Wohnungen der Anlage Auf dem Ringe in Gahmen und die beiden Häuser Wilhelm-Meier-Straße 21 bis 23. Im Jahre 2015 hat die Stadt weitere vier Wohnungen in der Kümperheide angemietet. Außerdem wurden Ende 2015 das ehemalige Aldi-Gebäude sowie das benachbarte Wohnhaus im Merschgelände »ganz schnell wohnlich gemacht«, so Podchull. In dem Wohnhaus leben seither Flüchtlinge. Auch das lange leer stehende Gemeindehaus und die ehemalige Kita der katholischen St.-Ludger-Gemeinde in Alstedde, Waldhöhe, wurde vom neuen Besitzer Bauverein sanitär und elektrotechnisch fit gemacht, um es an die Stadt Lünen zu vermieten. Seit Mitte des Jahres 2016 bieten die Gebäude Geflüchteten ein Zuhause. Beim Kapitel Flüchtlinge stellt sich der Bauverein auf eine Fortsetzungsgeschichte ein.

Raum für Flüchtlinge bietet das Gebäude der ehemaligen Kita an der Waldhöhe in Alstedde.

EINS NACH DEM ANDEREN

1994-1997 Östliches Osterfeld entsteht: mit 330 familiengerechten Wohnungen, einem Kindergarten, 15 Eigenheimen, 14 Eigentumswohnungen **1996** Einweihung Kindergarten Tabaluga, 430 qm, im östlichen Osterfeld | Fertigstellung der Kreikenhof-Siedlung mit Reiheneigenheimen und Mietwohnungen in Horstmar **1997** Spielplatzeinweihung im Baugebiet Osterfeld | Haus mit 25 Wohnungen an der Sedanstraße/Bebelstraße | Modellprojekt »Betreutes Wohnen«, Seniorenladen, Bebelstraße | Beginn des Gemeinschaftsprojektes mit WBG und LWSG: Entwicklung Baugebiet Wethmar Mark auf 117.500 qm Nettobauland zwischen Hüttenallee, Münsterstraße, Zwolle Allee und dem Werksgelände der ehemaligen Eisenhütte Westfalia; abgeschlossen 2003 | Sechs Einfamilienhäuser, Bindestraße, Horstmar **1998** Festzelt-Party mit 800 Bewohnern zur Einweihung der Fertigstellung des Baugebietes östliches Osterfeld | Baubeginn Arbeitsamtsgebäude mit 22 barrierefreien Mietwohnungen und Gewerbe am Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) **1999** Inbetriebnahme des Blockheizkraftwerkes im Baugebiet An der Kohlenbahn in Horstmar; Fertigstellung der Wohneinheiten 2001 | Baubeginn Parkhaus Merschstraße | Fertigstellung Arbeitsamtgebäudekomplexes am ZOB **2001** Euro-Einführung | Fertigstellung 14 Reiheneigenheime An der Kohlenbahn Horstmar | Fertigstellung Eigentumswohnungen Wethmar Mark | Terroranschlag auf das World-Trade-Center New York **2002** Übernahme des Lüner Rathauses für die nächsten 30 Jahre auf dem Weg des Erbbaurechts; Gründung einer GbR mit der WBG **2003** Baubeginn und Fertigstellung des neuen Bauhofs an der Bergstraße/Feuer-

bachweg | Baubeginn Eigentumswohnungen, Lange Straße 94a und 94b | Baubeginn 12 freifinanzierte Wohnungen, Dorfstraße 30/32 | Baubeginn 15 freifinanzierte Wohnungen Wethmar Mark | Baubeginn 12 Garagen Schachtweg und 27 Garagen Goldbrinkstraße **2004** Fertigstellung von 12 barrierefreien Wohnungen, Lünen- Wethmar, Dorfstraße **2005** Planung Westliches Osterfeld: Seniorenresidenz Osterfeld mit 59 Pflegeplätzen und westliches Osterfeld mit 136 barrierefreien Wohnungen | Großprojekt Lüner Heide: Entwicklung, Erschließung, Vermarktung von 105.000 qm Nettobauland im Bereich Wehrenbold-/Steinstraße/Vogelsberg als GbR mit der WBG | Fertigstellung von 4 Eigentumswohnungen und 4 Garagen auf Kreutzkamps Wiese in Cappenberg **2006** 100 Jahre Bauverein, Party mit 3000 Gästen auf dem neuen Bauhofgelände, Feuerbachweg | Gründung Bürger-Stiftung »Verantwortung übernehmen« auf Initiative des Vorstandsvorsitzenden Hubert Scharlau, Startkapital 50.000 Euro **2007** Baubeginn Facharztzentrum (FAZ) am St.-Marien-Hospital, Planung des dritten Parkhauses am Krankenhaus | Planung zweites FAZ in der Mersch | Fertigstellung Residenz Osterfeld | Fertigstellung Polizeigebäude | Verschmelzung mit dem Bauverein Bövinghausen steigert die gesamte Mitgliederzahl auf 6.221 **2008** Fertigstellung der Gebäude Günter-Kleine-Straße 5 und 7 im westlichen Osterfeld | Fertigstellung Jobcenter (ARGE) in Bergkamen | Große Finanzmarktkrise – Crash | Auszeichnung mit dem Bundesgenossenschaftspreis Wohnen für das Projekt Osterfeld »Lebensraum für Senioren im Quartier« **2009** Fertigstellung FAZ St.-Marien-Hospital | Kauf und Umbau des evangelischen Gemeindehauses, Dorfstraße 14, Lünen-Wethmar und Neubau »Wohnen am Glockenturm« mit

DIE JAHRE 1996-2016

27 seniorengerechten Wohnungen | Baubeginn Seniorenresidenz Beckinghausen | Ankauf, Sanierung, Vermietung Hauptbahnhof **2010** Einzug ins neue Verwaltungsbäude des Bauvereins, Lange Straße 99 | Fertigstellung der Residenz Beckinghausen mit 60 Pflegeplätzen | Bezug der seniorengerechten Wohnungen am umgebauten Evangelischen Gemeindehaus in Wethmar **2011** Wachwechsel: Vorstandsvorsitzender Hubert Scharlau geht nach 25 Jahren, Friedhelm Deuter nimmt seinen Platz ein; ihm zur Seite steht gleichberechtigt Andreas Zaremba, Stephan Heupel gehört als Prokurist zur Führungstroika, Georg Siebert bleibt als nebenamtliches Vorstandsmitglied im Amt | Verleihung der Klimaschutzflagge | Auf rund 130 Grundstücken wachsen in Selm Am Klockenberg 130 Grundstücke; Partner sind die Stadt Selm und die Sparkasse Lünen/Selm | Fertigstellung des Verwaltungsgebäudes des Kraftwerks-Ausrüsters Siempelkamp im Gewerbegebiet Westfalia in Wethmar **2012** Investitionen in Höhe von 2,6 Mio. Euro allein für Aufzüge an viergeschossigen Häusern des alten Wohnungsbestandes Wilhelm-Meier-Straße 50, 52, 54 und Im Wiesengrund in Lünen-Mitte sowie Im Lohfeld 1, 3, 5 und Zum Pier 2, 4 in Brambauer **2013** Kauf der Hertie-Ruine in der Lüner Innenstadt | Portugiesisches Restaurant »Carlos« ankert an der Lippe im FAZ-Gebäudekomplex, Merschstraße 20-22 | Fertigstellung Seniorenresidenz Selm, Ludgeristraße 123 | Bau von 17 barrierefreien, altengerechten Wohnungen in Selm, Schulze-Weischer-Weg **2014** Erwerb des Wohn- und Gewerbehauses Am Christinentor 1-3/Pfarrer-Bremer-Straße 20 in der Lüner City | Neubaugebiet Ludgeristraße 100 Selm: auf rund 2.000 qm Nutzfläche entsteht ein moderner Wohn- und Geschäftskomplex mit Ärztehaus |

Kauf des Gemeindezentrums St. Antonius samt Grundstück von der katholischen Pfarrgemeinde Heilige Familie Lünen-Süd in Gahmen, Am Lindeneck 3 **2015** Pünktliche Übergabe des DRK-Gebäudes in Unna, Mozartstraße 34 | Baubeginn von 13 öffentlich geförderten Wohnungen plus Senioren-Wohngemeinschaft in Unna, Mozartstraße 38 | In Kamen-Heeren entsteht auf einer Fläche von 12.000 qm, ein Objekt mit 60 Pflegeplätzen, 24 barrierefreien Wohnungen und der Option für weitere 36 Einheiten | Ende des Jahres Baubeginn von 24 nahezu barrierefreien Wohnungen in Horstmar am Baukelweg ganz in der Nähe des Seeparks | Neuer Auftrag des Kraftwerksausrüsters Siempelkamp: In der Wethmar Mark errichtet die Genossenschaft als Generalunternehmer eine Montagehalle mit einer Grundfläche von 50 x 20 Metern | Der Vorstand mit Friedhelm Deuter und Andreas Zaremba wird ab Oktober um Norbert Haeser erweitert **2016** Das Pfarrheim und das Gebäude der ehemaligen Kita St. Ludger in Alstedde, Waldhöhe, gehört seit dem 1. April dem Bauverein | In Horstmar soll auf dem erworbenen Industriegelände (vormals HBL) an der Preußenstraße, ein Gebäudekomplex mit barrierefreien Wohnungen entstehen | Wohnen am Wasser im Lippewohnpark: Gemeinsam mit der WBG werden in 8 Stadtvillen 80 bis 88 Wohnungen innenstadtnah an der Lippe errichtet | Beteiligung am Mehrgenerationenprojekt »Gemeinsam Wohnen – mit Jung und Alt in Lünen«; es entstehen 28 Wohnungen auf dem ehemaligen Sportplatz Am Wüstenknapp, in der Nähe des Hauptbahnhofs | Wechsel an der Führungsspitze: Friedhelm Deuter nimmt Abschied als Vorstandsvorsitzender und bleibt als nebenamtlicher Vorstand dem Unternehmen treu | Hertie-Projekt abgeschlossen: Erste Mieter ziehen im Juni ein, Einweihung im Herbst des Jahres.

DAS WAR 1996

• 90 Jahre Bauverein – das wird im Jahr der Lüner Landesgartenschau 1996 (LaGaLü) gefeiert. Am 10. August, dem großen Feiertag , regnet es, wie auch an vielen anderen Tagen in jenem Sommer. Aber das barocke Feuerwerk lässt sich niemand verwässern und das Spendenzählen fällt extrem sonnig aus: 20.000 DM kommen für die Errichtung des Spielplatzes im Osterfeld zusammen. Er wird 1997 fertiggestellt.

• Neben der Umsetzung der großen Baumaßnahmen Auf dem Osterfeld mit Neubautätigkeiten in der Schulz-Gahmen-Straße und in Horstmar An der Kohlenbahn sind keine neuen Bauaktivitäten geplant. Von den 30 Eigenheimen im Wohnpark Kreikenhof im Landesgartenschaugelände sind 27 verkauft.

• Als gewerbliches Objekt wird ein zweizügiger Kindergarten im Osterfeld errichtet.

• Das Angebot der Baubetreuung für fremde Bauherren wird gesteigert. Hier sucht die genossenschaftliche Unternehmensgruppe für ausgewählte Investoren Grundstücke und bietet die komplette Leistungspalette von der Planung über die Realisierung bis zur Vermietung und Verwaltung an.

• »Moral und Ethik ins wirtschaftliche Handeln einbeziehen« ist kein bloßes Lippenbekenntnis, sondern mündet in das konkrete Projekt »Betreutes Wohnen«, das 1997 umgesetzt wird. Im Wohnquartier Alter Bauverein, rechts und links der Bebelstraße, wird mit der Diakonie als Kooperationspartner das Modellprojekt für die Betreuung hilfsbedürftiger Bewohner und Bewohnerinnen realisiert. Der Seniorenladen entsteht. Damit reagiert der Bauverein auf die Erkenntnis des demografischen Wandels.

• Befürchtungen, dass die »zweite Miete« (Nebenkosten) höher als die erste Miete wird, weil die Rahmenbedingungen für das »Gut Wohnen« nicht stimmen, werden im Geschäftsbericht geäußert.

Bestand
Ende 1996 verwalteten wir
4.094 Genossenschaftswohnungen
2.174 Garagen / Einstellplätze
58 gewerbliche Einheiten
1 Kindergarten
1 Verwaltungsgebäude
1 Bauhof
2.641 Wohnungen sind öffentlich gefördert, darunter 98 Altenwohnungen.

Abschlusszahlen
Bilanzsumme 151.570,0 T€
Anlagevermögen 133.027,3 T€
Eigenkapital 53.294.068,2 T€
Jahresüberschuss 739,90 T€
Mitglieder 4.976 mit 5.050 Anteilen

Die Geschäftsguthaben betragen am 31.12.1996 insgesamt 2.182.333,64 T€.

DAS WAR 1997

• Das richtungsweisende Modellprojekt »Betreutes Wohnen« an der Bebelstraße wird mithilfe der Diakonie gestartet. Zu den Leistungen des Seniorenladens zählen Beratung, Betreuung, Pflege und komplementäre Dienste. Die NRW-Stiftung Wohlfahrtspflege hat sich an den Kosten beteiligt. Die Betreuung bezieht sich auf alle Nachfragenden des Wohnquartiers »Alter Bauverein«.

• Neben den Beteiligungen an den Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR) Persiluhrpassage und Wohnpark Kreikenhof besteht eine neue, dritte Beteiligung an der GbR Wethmar Mark. Gleichberechtigte Partner sind hier die LWSG (Lünener Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft) und die WBG (Wohnungsbaugenossenschaft). Die GbR Wethmar Mark sorgt für die Entwicklung von Baurecht und die Erschließung und Veräußerung der unbebauten Grundstücksflächen zwischen Hüttenallee, Münsterstraße, Zwolle Allee und dem Werksgelände des ehemaligen Bergbauzulieferers Westfalia. Es handelt sich um ein Nettowohnbauland von etwa 117.500 Quadratmetern.

• Die Investitionen für die Bestandserhaltung als Garanten für nachhaltige Vermietbarkeit werden weiter groß geschrieben.

• »Achtung, fertig, los«: Der Spielplatz im Baugebiet Osterfeld wird mithilfe von insgesamt 30.000 DM fertiggestellt und für die Kinder freigegeben.

• Als markantes Vorhaben beginnt im November in Lünen der Neubau des Arbeitsamtes an der Kurt-Schumacher-Straße sowie von Mietwohnungen und Gewerbe am ZOB (Zentraler Omnibusbahnhof).

• Außerdem entstehen neue öffentlich geförderte und freifinanzierte Mietwohnungen an der Schulz-Gahmen-Straße im östlichen Osterfeld und an der Sedanstraße/Bebelstraße. 6 Einfamilienhäuser wachsen in der Bindestraße in Horstmar.

• Hoher Wärmeschutz hält zwar die Heizkosten konstant, aber vermehrte Nutzung von Sonnenenergie ist geplant.

• Der bedarfsgerechten Belegung von Wohnungen soll mehr Beachtung geschenkt werden. Es wird beobachtet, dass familienfreundliche Wohnungen teils von nur einer oder zwei Personen genutzt werden.

DAS WAR 1998

• Erstmals in der Geschichte des Unternehmens werden im August drei Auszubildende eingestellt, u.a. im Bereich des Gartenbaubetriebs. Die Aus- und Weiterbildung soll ein Schwerpunkt in der Personalpolitik bleiben.

• Eine weitere Premiere gibt es auf dem Gebiet der vergleichenden Betrachtung ähnlich gelagerter Unternehmen. Die erstmalige Teilnahme an der Diskussionsrunde »Europäischer Tisch« mit einem Wohnungsunternehmen in den Niederlanden macht einen intensiven und tiefgreifenden Vergleich möglich.

Die Planungen gehen voran für:

• 78 öffentlich geförderte Mietwohnungen, 12 Eigentumswohnungen und 14 Reiheneigenheime an der Preußenstraße, 14 Reiheneigenheime An der Kohlenbahn und 4 Eigentumswohnungen in der Bindestraße im Landesgartenschau-Stadtteil Horstmar.

• 70 Wohnungen und 19 Garagen mit dem dazugehörigen Erbbaurecht der Stadt Lünen werden von der KSG Lüdinghausen (Kommunale Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft) gekauft. Damit stärkt der Bauverein seine Präsenz im Lüner Norden.

• Die Bebauung des »Östlichen Osterfeldes« mit 55.000 Quadratmetern Bruttobauland wird abgeschlossen, ebenso der Verkauf der Grundstücke Bindestraße in Horstmar.

• Am 23. Oktober wird das neue Quartier mit seinen rund 800 Bewohnern bei einer großen Festzelt-Party eingeweiht – aus dem Baugebiet ist ein Zuhause geworden.

• Abweichend von den Vorjahren gibt es keine Vollvermietung des Bestandes.

• Das digitale Zeitalter erreicht den Bauverein: www.bauverein.de ist im weltweiten Netz zu finden.

DAS WAR 1999

• Einweihung des Bürogebäudes der Arbeitsverwaltung sowie der 6 Gewerbeflächen und 22 öffentlich geförderten Mietwohnungen am Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB).

• Baubeginn des zweiten Parkhauses an der Merschstraße/Engelswiese. Es liegt dem ersten Parkhaus am Tobiaspark (1981) vis-à-vis.

• Wohnumfeldverbesserungen und Modernisierungen in Lünen und Hamm.

• Nach der Realisierung der großen Baumaßnahme an der Preußenstraße in Lünen-Horstmar finden keine nennenswerten Neubauaktivitäten im Bereich von Mietwohnungen statt.

• Die Kündigungsquote steigt von 7,1 % in 1995 auf 12,3 %. Dadurch entstehen Leerstände in den Wohnungen von mehr als drei Monaten. Trotzdem heißt es im Geschäftsbericht: »Die gestiegene Mobilität der Menschen hat positive Einflüsse auf die Zahl der Wohnungsbewerber, da Lünen als Stadt am Rande des Ruhrgebiets immer mehr Arbeitsplätze verliert und sich mehr und mehr zur Schlafstadt entwickelt.«

• Die Nachfrage im Bauträgergeschäft wird durch den Anstieg der Zinsen und Änderungen in der Eigenheimförderung gedämpft.

• Die Liberalisierung des Strommarktes wird genutzt, um für die Mieter günstigere Gas- und Fernwärmepreise zu erzielen.

• Auflösung der GbR Wohnpark Kreikenhof (31. Dezember 1998) und GbR Persiluhrpassage (1. Januar 2000).

• Das Blockheizkraftwerk mit einer kombinierten Wärme-/Stromerzeugung wird in Horstmar An der Kohlenbahn in Betrieb genommen.

DAS WAR 2000

• Die Unternehmensleitung fordert im Geschäftsbericht eine »Integrationspolitik für kontrollierte Zuwanderung mit lebensnahen und pragmatischen Regelungen«, bei denen Fundamentalismus ausgeschlossen werden müsste, denn: »Zuwanderung und Integration sind wichtige Elemente für die Wohnungswirtschaft.« Laut Statistik besitzt jede elfte in Deutschland lebende Person nicht die deutsche Staatsbürgerschaft. Von den Ende 1999 geschätzten 7,3 Mio. Ausländern sind etwa 2 Mio. sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Allein in den 90er-Jahren sind 8,8 Mio. Menschen in Deutschland zugewandert.

• Im Genossenschaftsrecht ist durch höchstrichterliche Entscheidung die Pflichtmitgliedschaft und die Pflichtprüfung genossenschaftlicher Prüfungsverbände als verfassungsgemäß anerkannt worden. Damit ist durch das Bundesverfassungsgericht ein Prüfungssystem bestätigt, welches dazu beigetragen hat, dass die Insolvenz einer Genossenschaft der absolute Ausnahmefall ist.

• Fertigstellung Parkhaus Mersch mit 327 Stellplätzen.

• Die Mietrechtsreform sieht keine Sanktionen für »Störmieter« im Sinne von Mehrheitenschutz vor.

Baubeginn von:

• 24 Eigentumswohnungen Wethmar Mark

• 14 Garagen Sanitätsrat-Wortmann-Straße

• Erweiterung des Vorstandes: Friedhelm Deuter wird neben Hubert Scharlau in die hauptamtliche Geschäftsführung berufen.

DAS WAR 2001

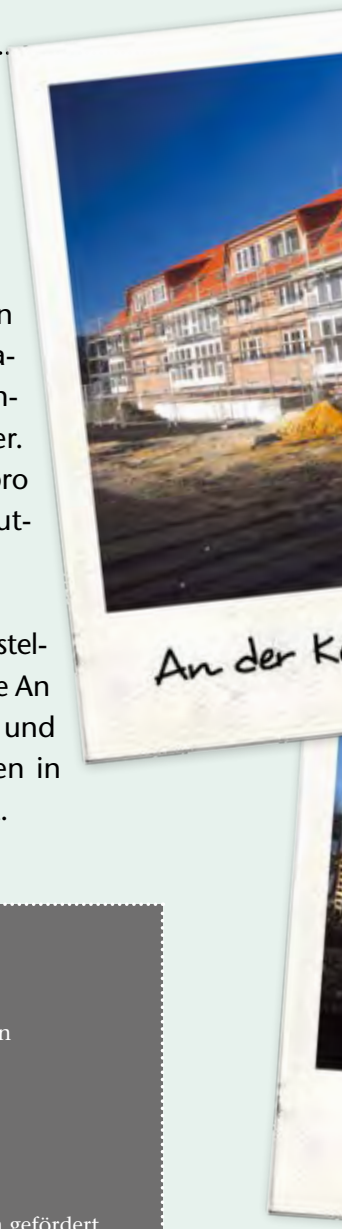
• Das Thema Euro-Einführung (ab 1.1.2002 für alle gültig) und der Terroranschlag auf das World-Trade-Center in New York am 11. September charakterisieren dieses Jahr in der Welt.

• Dramatische Veränderungen bahnen sich an. Auf die bevölkerungspolitische Entwicklung hin zu einer immer älter werdenden, internationalen, »bunteren« Gesellschaft muss und will der Bauverein beizeiten reagieren. Das Nachdenken über neue Wohnformen hat begonnen.

• Die modernisierten Altbauwohnungen aus der Gründerzeit mit ihren multifunktional nutzbaren Grundrissen, großen Küchen und nahezu gleich groß geschnittenen Räumen sind mehr gefragt als Neubauwohnungen. Daher schreitet die Modernisierung durch alten- und behindertengerechte Ausstattung von Wohnungen voran.

• Deutsche Haushalte verfügen durchschnittlich über 94 Quadratmeter Wohnfläche, ausländische über 74 Quadratmeter. Bezogen auf die Wohnfläche pro Kopf ist der Abstand noch deutlich größer.

• Im Herbst wird mit der Fertigstellung der 14 Reiheneigenheime An der Kohlenbahn in Horstmar und den 18 Eigentumswohnungen in der Wethmar Mark gerechnet.



Bestand
Ende 2001 verwalteten wir
4.424 Genossenschaftswohnungen
2.676 Garagen / Einstellplätze
73 gewerbliche Einheiten
1 Kindergarten
1 Verwaltungsgebäude
1 Bauhof
2.718 Wohnungen sind öffentlich gefördert, darunter 110 Altenwohnungen.

Abschlusszahlen
Bilanzsumme 177.070,3 T€
Anlagevermögen 161.252,3 T€
Eigenkapital 60.794,5 T€
Jahresüberschuss 460,6 T€
Mitglieder 5.626 mit 6.489 Anteilen

Die Geschäftsguthaben betragen am 31.12.2001 insgesamt 3.222.132,35 €.

ohlenbahn
An der
Kohlenbahn

DAS WAR 2002

• Seit dem 31. Dezember 2002 ist der Bauverein zu Lünen gemeinsam mit der Wohnungsbaugenossenschaft Lünen (WBG) zu gleichen Teilen an der GbR Rathaus Lünen beteiligt. Diese Gesellschaft hat im Wege des Erbbaurechts das Rathaus der Stadt Lünen übernommen und es für die Dauer von 30 Jahren mit einem einmaligen Optionsrecht von weiteren 10 Jahren an die Stadt Lünen vermietet. Aufgabe dieser GbR ist es, die Innensanierung des Rathauses zügig umzusetzen. Mietvertrag und Erbbaurechtsvertrag sind aneinander gekoppelt.

• Gemeinsam mit den Stadtwerken Lünen und der WBG ist die Bau- und Verwaltungs-GmbH des Bauvereins außerdem noch an der GbR Lippewohnpark zu gleichen Teilen beteiligt. Diese Vereinigung hat die Entwicklung, Erschließung und Veräußerung des Geländes um das ehemalige Heizwerk, Graf-Adolf-Straße, zur Aufgabe.

• Durch den Anschluss sämtlicher Genossenschaftswohnungen an das Breitbandkabel können die Bewohner umfassend von Medienangeboten Gebrauch machen – und zwar zu attraktiven Preisen. Miethaushalte via Fernseher ans Internet anzubinden scheitert sowohl an der verfügbaren Technik als auch an der Bereitschaft der Nutzer. Aber das Thema wird nicht aus dem Auge verloren.

DAS WAR 2003

• Der Bauverein ist ein mächtiger Arbeitgeber: Durch die GbR Rathaus werden allein für die umfassende Sanierung rund 4,4 Mio. Euro an Auftragsvolumen abgewickelt. Darüber hinaus beträgt das Investitionsvolumen in den Bereichen Instandhaltung, Modernisierung und Neubau 11,6 Mio. Euro. Also sind insgesamt 16 Mio. Euro dem Handwerk und anderen Auftragnehmern zugutegekommen; davon wurden 8 Mio. Euro vor Ort in Lünen platziert und 2,3 Mio. Euro in die heimische Wirtschaft im Umkreis von 20 km. Nur 1,3 Mio. Euro sind nicht im hiesigen Wirtschaftsraum geblieben, da keine entsprechenden Anbieter vorhanden sind. Das Gesamtvolumen bedeutet Beschäftigung für mindestens 320 Arbeitnehmer.

• Baubeginn und Fertigstellung des Bauhofs an der Bergstraße.

• Baubeginn von:
12 Eigentumswohnungen,
Lange Straße 93 und 94.

12 freifinanzierte Wohnungen,
Dorfstraße 30/32.

15 freifinanzierte Wohnungen,
Wethmar Mark.

12 Garagen am Schachtweg und
27 Garagen an der Goldbrinkstraße.

• Unter dem Namen »Route des Regenwassers« wird ein Förderprogramm für Projekte des ökologisch orientierten Umgangs mit Regenwasser ins Leben gerufen. Der Bauverein setzt in dem Zusammenhang die Entsiegelung von Freiflächen fort.

• In Werne-Stockum werden bei 122 Wohnungen Grundrissänderungen vorgenommen, Küchen und Bäder erneuert und Elektroinstallationen ausgetauscht.

DAS WAR 2004

• Angesichts des gesellschaftlichen Strukturwandels mit seinen demografischen , sozialen und ökonomischen Herausforderungen leistet sich die Bundesarbeitsgemeinschaft der Deutschen Immobilienwirtschaft ein Gutachten, das die volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft beleuchtet. Hier entdeckt die Bundesregierung die Potenziale und Perspektiven der Wohnungsgenossenschaften und bezeichnet das genossenschaftliche Wohnen als dritte Säule – die es zu stärken gelte! – neben dem Wohnen zur Miete und dem Wohnen im Eigentum.

• Mit den Empfehlungen der Expertenkommission an die Genossenschaften, wie zum Beispiel Erarbeitung von Gesamtkonzepten für ältere Menschen und Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit durch Kooperation, sieht sich die Unternehmensgruppe Bauverein bestätigt. Denn bereits 1997 wurde zum Beispiel der Seniorenladen für ältere Menschen gegründet.

• Die aktive Einstellung auf den demografischen Wandel schlägt sich auch in einem Gutachten nieder, das der Bauverein mit benachbarten Wohnungsunternehmen im Kreis Unna in Auftrag gibt. Fazit: »Wir werden weniger, grauer und bunter.« Dahinter steckt, dass die Menschen zwar älter werden, aber weniger Nachwuchs auf die Welt kommt. »Bunter« meint die unterschiedlichsten Lebensgemeinschaften wie nichteheliche Verbindungen, Alleinerziehende, Familien mit Kindern, Paare ohne Kinder, Singles usw.

• Die Planung Residenz Osterfeld ist in diesem Sinne das richtungsweisende neue Objekt.

• Die Verweildauer in den Wohnungen nimmt weiter ab.

• Bei leicht rückläufigen Bevölkerungszahlen rechnet der Bauverein auch mit abnehmenden Haushaltszahlen.

• Fertigstellung von 12 Wohnungen in Lünen, Dorfstraße, und 15 Wohnungen in der Wethmar Mark.

• Abriss zweier Wohnhäuser in Werne, Homanns Hof und Lünen, Blücherstraße. Sofortige Bebauung beider Grundstücke.

• Die »Familie« beschäftigt 34 nebenamtliche Hausmeister und einen teilzeitbeschäftigten Sozialarbeiter.

• Die Eigentumsverwaltung für Dritte ist ein wachsendes Betätigungsfeld der Bau- und Verwaltungs-GmbH des Bauvereins.

DIE JAHRE 1996-2016

DAS WAR 2005

• In der GbR Lüner Heide arbeitet der Bauverein mit der WBG als Partner daran, eine Fläche von 105.000 Quadratmeter Nettobauland im Bereich der Wehrenbold-/Steinstraße/Vogelsberg in Wethmar/Altlünen zu entwickeln, zu erschließen und zu vermarkten. Die Grundstücke verkaufte Graf von Kanitz bereits 2004.

• Die Innensanierung des Rathauses wird abgeschlossen.

• Alle 4.610 Genossenschaftswohnungen besitzen ein Bad, 99,5 Prozent sind mit einer Zentral- oder Etagenheizung ausgestattet.

• Fertigstellung von 15 Wohnungen und 41 Garagen in Lünen, Blücherstraße, und 6 Wohnungen und 6 Garagen in Werne.

• Baubeginn der Residenz Osterfeld – westliches Osterfeld – mit zunächst drei Häusern für 75 Wohnungen und 10 Gruppenwohnungen für Senioren. Wegen der starken Nachfrage wird bald auf 136 Wohnungen erweitert.

• Mit Blick auf die älter werdenden Haushalte werden insbesondere im Bereich des Seniorenwohnens Investitionen vorgenommen.

• Steigende Energiekosten machen die energetische Modernisierung der Gebäude notwendig.

• Fertiggestellt werden 4 Eigentumswohnungen und 4 Garagen in Cappenberg, Kreuzkamps Wiese. Wegen mangelnder Nachfrage wird das Objekt vermietet.

• Das Parkhaus Am Tobiaspark, Baujahr 1981, (360 Stellplätze) ist sehr gut ausgelastet, das Parkhaus Mersch, Baujahr 1999, (327 Stellplätze) nicht.

Baugebiet westliches Osterfeld.

DAS WAR 2006

• Im Jahr des 100-jährigen Bestehens des Bauvereins zeigt sich das älteste und größte Lüner Wohnungsunternehmen in Bestform (siehe Infobox). Das Jubiläum wird mit nahezu 3.000 Gästen aus Handwerk, Politik, Verbänden und der Genossenschaft im Zelt, in der Halle und an den Ständen des Bauhofs am Feuerbachweg gefeiert.

• Der Bauverein zu Lünen geht in Richtung Bestandsoptimierung, Projektentwicklung und Schaffung seniorengerechten Wohnraums. »Leuchtturm« ist dabei das Baugebiet im Osterfeld.

Bestand

Ende 2006 verwalteten wir
4.610 Genossenschaftswohnungen
2.920 Garagen / Einstellplätze
72 gewerbliche Einheiten
1 Kindergarten
1 Seniorenresidenz
1 Verwaltungsgebäude
1 Bauhof
2.639 Wohnungen sind öffentlich gefördert, darunter 110 Altenwohnungen.

Abschlusszahlen

Bilanzsumme 193.773,9 T€
Anlagevermögen 179.601,5 T€
Eigenkapital 62.443,3 T€
Jahresfehlbetrag 112,4 T€
Mitglieder 5.886 mit 7.676 Anteilen

Die Geschäftsguthaben betragen am 31.12.2006 insgesamt 4.632.248,54 €.

• Anlässlich des stolzen Jubiläums haben Vertreter, Aufsichtsrat und Vorstand beschlossen, die »Bürger-Stiftung für Lünen « zu gründen. Die Erstausstattung beträgt 50.000 Euro. Ziel der Bürger-Stiftung ist es, nach Ablauf von fünf Jahren ein Stiftungskapital von mindestens 125.000 Euro generiert zu haben. Die Stiftung will erreichen, dass Bürger und Unternehmen der Stadt mehr Mitverantwortung für die Gestaltung des Gemeinwesens übernehmen. Zustiftungen und Spenden sollen der Stiftung ermöglichen, Projekte in Lünen aus dem Bereich Jugend, Kultur und Soziales zu fördern.

• Die Unternehmensgruppe Bauverein reduziert den Ausstoß von Treibhausgasen um rund 20 Prozent. Damit übertrifft sie erheblich die Forderungen der Klimakonferenz von Kyoto (1997), bis 2012 eine 12-prozentige Reduzierung zu erreichen.

• Die Residenz Osterfeld hat rund 60 neue Arbeitsplätze geschaffen.

• Ein »runder Tisch«, an dem Vertreter der Stadt und Mitbewerber sitzen, will sich für mehr Qualität in der Stadtentwicklung einsetzen. Eine Wohnungsmarktanalyse ergibt: »Lünen braucht Arbeitsplätze«. Denn: »Wohnen folgt der Arbeit«.

• Als »mangelnde Bürgernähe« kritisiert der Bauverein die Entscheidung, die Bewilligungsbehörde der Stadt ab 2007 in die Kompetenz des Kreises Unna zu verlagern.

• Familien-Zuwachs: Am 19. Dezember wird die Beteiligungs-GmbH gegründet.

DAS WAR 2007

• Mit dem begonnenen Bau des Fachärztezentrums (FAZ) am St.-Marien-Hospital und der Planung eines weiteren FAZ im Baugebiet Mersch sowie der Planung eines dritten Parkhauses am St.-Marien-Hospital eröffnet sich ein neues Geschäftsfeld.

• Die Residenz Osterfeld und das Gebäude der Polizeiinspektion in der Mersch in Lünen sind fertiggestellt. Die Residenz wird am 1. Januar in Betrieb genommen. Die Polizeiinspektion geht am 1. November in die Verantwortung des Landes NRW über.

• Der Grundbesitz besteht überwiegend aus zwei- bis dreigeschossigen Wohnquartieren mit Hausgärten, Grünanlagen und Spielplätzen.

• Überregionale Beobachtung: Immobilien werden zunehmend als Handelsgut angesehen. Als prominentes Trend-Beispiel wird der geplante Verkauf der Immobilienanteile der Landesentwicklungsgesellschaft NRW im Geschäftsbericht genannt.

• Eine Steigerung der Mitgliederzahlen auf 6.221 wird wesentlich auf die Verschmelzung mit dem Bauverein Bövinghausen eG zurückgeführt.

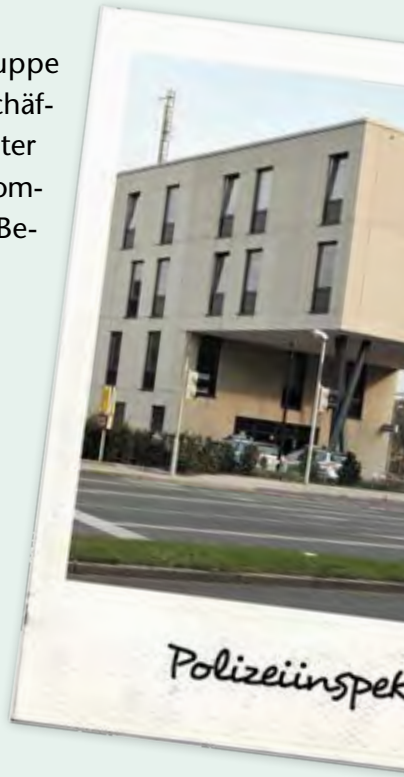
• Parkhaus Tobiaspark wird betonsaniert.

• Eine Erhöhung der monatlichen Nettomiete beträgt 7 Cent pro Quadratmeter (Steigerung von 4,46 auf 4,53 Euro).

• Mit ihrer Fertigstellung werden die Gebäude in Lünen, Günter-Kleine-Straße 4, im Osterfeld, in die Vermietung übernommen. Die Gebäude in Lünen, Lange Straße 94 a/b und Selm, Kreutzkamps Wiese 30, werden von der Tochter-GmbH in die Genossenschaft, die »Mutter«, befördert.

• Die Kündigungsquote steigt auf 11,9 %; 1995 stand sie bei 7,1 %.

• Die Unternehmensgruppe Bauverein zu Lünen beschäftigt 71 Menschen, darunter 9 Auszubildende; hinzu kommen die nebenamtlich Beschäftigten.



DAS WAR 2008

• Durch die Weltwirtschaftskrise, die durch die Finanzmarktkrise zum Ende des Jahres hin offenbar wurde, kommen auch Transaktionen in der deutschen Wohnimmobilienbranche vorerst zum Erliegen. Da der Bauverein mit seinen Häusern und Wohnungen regional und lokal gebunden ist, macht er sich allerdings um die Zukunft keine allzu großen Sorgen. Unter der Beachtung der demografischen Entwicklung werden so genannte Marktnischen bedient. Der Stadtumbau gewinnt an Bedeutung. Mit der Stadt Lünen wird das Thema »Soziale Stadt« in Lünen-Gahmen in den Fokus gerückt.

• Die Mehrwertsteuer wird um 3 Prozentpunkte erhöht. Die Senkung des Leitzinses von 5,5 Prozent auf 2 Prozent wird im Geschäftsbericht als »historisches Tief« bewertet und sei »mit allen Risiken der Inflation für die globale Wirtschaft behaftet«. Dennoch erstarkt der Euro; er entspricht 1,60 Dollar. Die Erdölpreise schäumen über.

• Fertigstellung der Gebäude Günter-Kleine-Straße 5 und 6.

• Für das Projekt Osterfeld, unter dem Titel »Lebensraum für Senioren im Quartier«, wurde der Bauverein vom Bundesminister für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung sowie dem Bundesverband deutscher Wohnung- und Immobilienunternehmen e. V. mit dem Genossenschaftspreis Wohnen 2008 ausgezeichnet.

• Erneute geringfügige Anhebung der Nettomiete um 6 Cent pro Quadratmeter und Monat auf 4,59 Euro.

• Komplexe Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten.

• Mit einem SAP-gestützten Informations- und Buchhaltungssystem springt der Bauverein in eine neue IT-Landschaft.

• Äußerst dynamisch zeigt sich der Aufbau der Bürger-Stiftung »Verantwortung übernehmen« (gründet im Jubiläumsjahr 2006). Der Kapitalstock betrug zum Ende des Jahres bereits 137.000 Euro. Ziel war es, die Stiftung bis 2011 auf 125.000 Euro aufzufüllen. Die Stiftung kommt insbesondere der Förderung junger Menschen zwischen Schule und Beruf zugute.

• Das Objekt Jobcenter in Bergkamen-Overberge wird im ersten Bauabschnitt fertiggestellt übergeben.

DAS WAR 2009

• Mit der Fertigstellung des Facharztzentrums am St.-Marien-Hospital wird es in eine eigene Gesellschaft übertragen: Die dritte »Enkelin«, die »Bauverein zu Lünen FAZ-GmbH«, ist geboren. Durch die bestehende Personalunion von Aufsichtsrat und Vorstand/Geschäftsführung bleibt auch in dieser Gesellschaft die Willensbildung der Mitglieder der Genossenschaft gewährleistet.

• Den Kollaps unseres Finanzsystems nach dem Crash im Vorjahr beantwortet der Bauverein mit soliden Finanzierungen, Bestandspflege, Modernisierungen und Energieeinsparungsprogrammen, inklusive Wärmedämmung. Trotzdem steigen die Heizkosten.

• Auch die Nettomieten klettern erneut höher; diesmal um 17 Cent pro Quadratmeter und Monat, von 4,59 auf 4,76 Euro.

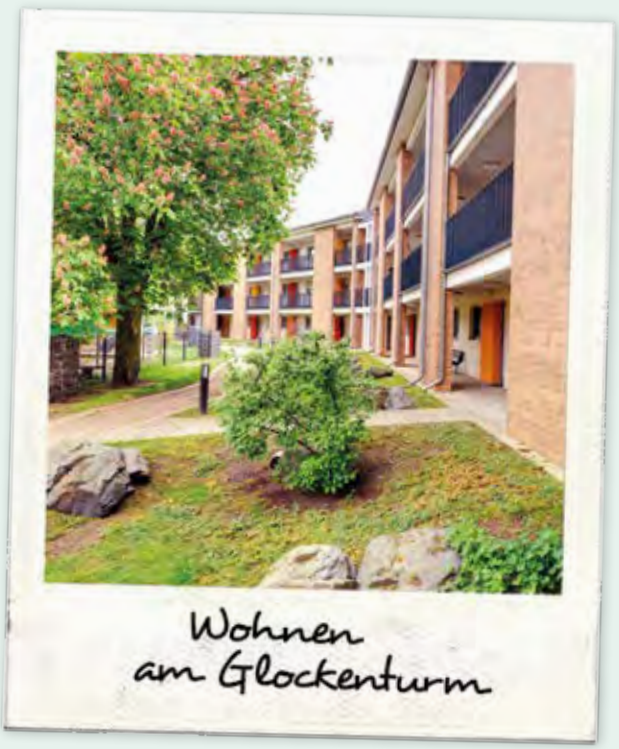
• Mit Blick auf die älter werdenden Haushalte werden Investitionen besonders für Seniorenwohnen vorgenommen.

• Baubeginn der Seniorenresidenz in Beckinghausen.

• Ankauf, Sanierung und Vermietung Hauptbahnhof.

• Es gibt mehr Wohnungen als Wohnungssuchende. Die Verweildauer nimmt kontinuierlich ab. Leerstände von mehr als drei Monaten sind zu verzeichnen. Dennoch liegt die Leerstandsquote mit 1,0 Prozent unter dem Branchendurchschnitt.

• Nach Kauf erfolgt der Umbau des evangelischen Gemeindehauses, Dorfstraße 14, in Lünen-Wethmar und der Neubau von 27 seniorengerechten Wohnungen am selben Standort unter der Überschrift »Wohnen am Glockenturm«.



DAS WAR 2010

• Große Freude und freudige Aufregung herrschen über den Verwaltungsneubau. Nach 16 Monaten Bauzeit zieht die »Familie« im Dezember ins so bezeichnete Servicehaus an der Langen Straße 99 ein. Servicehaus deshalb, weil sich der Bauverein als »Komplettdienstleister« rund ums Wohnen versteht. Der Slogan »Genossenschaften sind Zukunft und sorgen für ein gutes Klima« schlägt sich ganz konkret auch im neuen Domizil nieder: Der Neubau ist CO_2-neutral und technisch topaktuell ausgestattet – das ausgezeichnete Betriebsklima inklusive.

• Nach dem globalen Konjunktureinbruch im Jahr 2008 hat sich die Wirtschaft wieder etwas erholt. In einigen Ländern hat die öffentliche Verschuldung allerdings ein hohes Ausmaß angenommen, so dass Insolvenzrisiken befürchtet werden. In Deutschland ist der Arbeitsmarkt in guter Verfassung – ohne Massenentlassungen. »Der gut ausbalancierte deutsche Wohnungsmarkt mit seiner Mischung von Eigentum, Miete und genossenschaftlichem Wohnen« habe in Deutschland sogar »stabilisierend« gewirkt, heißt es im Geschäftsbericht.

Der positive Trend beim Wohnungsbau wird von einem äußerst niedrigen Hypothekenzinsniveau beflügelt.

• Fertigstellung der Residenz Beckinghausen mit 60 Pflegeplätzen, in enger Nachbarschaft zur Herz-Jesu-Kirche.

• Die 27 seniorengerechten Wohnungen am umgebauten evangelischen Gemeindehaus in der Dorfstraße in Wethmar werden zu Beginn des Jahres bezogen.

• Ende des Jahres werden 52 Wohnungen in Lünen und Werne erworben.

• Mit Blick auf die immer älter werdenden Haushalte wird vor allem im Bereich des Seniorenwohnens investiert.

• Die Zahlungsmoral lässt deutlich nach.

DAS WAR 2011

• Geschäftsführer und Vorstandsvorsitzender Hubert Scharlau verabschiedet sich nach 25 Jahren in den Ruhestand. Friedhelm Deuter, seit 2000 gleichberechtigtes Vorstandsmitglied, wird nun Vorsitzender. Der Wohnungsfachwirt Andreas Zaremba rückt neu in den hauptamtlichen Vorstand auf. Außerdem wird Stephan Heupel als Leiter der Bauverein-Finanzbuchhaltung zum Prokuristen bestellt. Nebenamtlich gehört der Vermessungsingenieur Georg Siebert seit 1995 zum Vorstand der Unternehmensgruppe.

• »Fukushima«, die Explosion im dortigen Kernkraftwerk nach den verheerenden Verwüstungen durch einen Tsunami in Japan, ist das Synonym für Zukunftsangst in der Welt. Eine ganz andere Beunruhigung lösen die Revolutionen im arabischen Raum auf dem Globus aus.

• Lokal bleiben der demografische Wandel und die energetische Sanierung die wichtigsten Themen. Das legt die Studie »Unternehmenstrends 2020« des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen durch eine Mitgliederbefragung offen. Der Bauverein sieht sich gut aufgestellt. Er koppelt seinen Unternehmenserfolg an soziale und ökologische Qualitätsstandards. Der Ausbau des Kundenservice wird signifikant deutlich in der Optimierung der Organisation und dem Ausbau des IT-Systems im Neubau Lange Straße 99. Am Tag der offenen Tür ist jedermann eingeladen, sich davon zu überzeugen.

• Der Kreis Unna zeichnet am 18. Mai 2011 den Bauverein als achte Institution mit der Klimaschutzflagge der Landesarbeitsgemeinschaft Lokale Agenda 21 aus. Mit der Weitergabe der Flagge an den Bauverein

Bestand
Ende 2011 verwalteten wir
5.061 Genossenschaftswohnungen
3.601 Garagen / Einstellplätze
114 gewerbliche Einheiten
1 Kindergarten
1 Seniorenresidenz
1 Verwaltungsgebäude
1 Bauhof
1 Polizeiinspektion
1.020 Wohnungen sind öffentlich gefördert, darunter 110 Altenwohnungen.

Abschlusszahlen
Bilanzsumme 262.961,0 T€
Anlagevermögen 239.177,0 T€
Eigenkapital 68.685,4 T€
Jahresüberschuss 72,8 T€
Mitglieder 6.378 mit 9.250 Anteilen

Die Geschäftsguthaben betragen am 31.12.2011 insgesamt 5.751.490,32 €.

würdigt der Kreis im Rahmen seiner Klimaschutzinitiative das große Engagement der Genossenschaft beim Neubau ihres »energetisch vorbildlichen, geothermisch geheizten und gekühlten Verwaltungsgebäudes«.

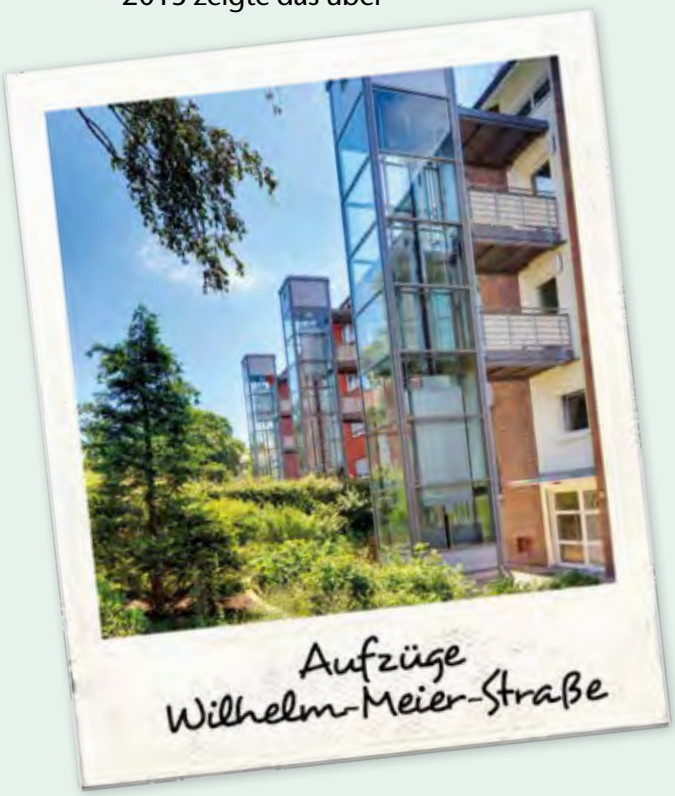
• 650 Wohnungen sind barrierefrei bzw. -arm. Darüber hinaus wurden in den vergangenen Jahren 1.500 Wohneinheiten mit Hilfsmitteln ausgestattet.

• Mit Blick ins Münsterland wachsen Neubauten auf rund 130 Grundstücken in Selm Am Klockenberg. Projektpartner sind hier die Stadt Selm und die Sparkasse Lünen/Selm.

• Fertiggestellt wird im Gewerbegebiet Westfalia in Lünen-Wethmar ein Gebäude mit rund 1.300 Quadratmetern Bürofläche für den Kraftwerksausrüster Siempelkamp.

DAS WAR 2012

• 2012 ist das »Internationale Jahr der Genossenschaften«. Allen voran weist die Bundeskanzlerin Angela Merkel darauf hin, dass sich Wirtschaftskraft und soziale Verantwortung nicht ausschließen. Vor dem Hintergrund wirtschaftlich unsicher gewordener Zeiten rückt die Struktur einer Genossenschaft positiv ins Blickfeld. Der in der Region fest verankerte Bauverein zu Lünen ist ein vorbildliches Beispiel wirtschaftlicher Stabilität, kombiniert mit vorausschauendem und sozial verantwortungsbewusstem Handeln. Die Vertreterversammlung im Juni 2013 zeigte das überdeutlich. Im Restaurant der hauseigenen Seniorenresidenz Osterfeld gab es für die Berichte des Vorstands und des Aufsichtsrates uneingeschränkten Beifall.



• Ein neues Projekt wird ins Leben gerufen: An viergeschossigen Gebäuden im alten Wohnungsbestand Wilhelm-Meier-Straße 50, 52, 54 und Im Wiesengrund in Lünen und Im Lohfeld 1, 3, 5 und Zum Pier 2, 4 in Brambauer werden Außenaufzüge angebaut. Diese Investition von 2,6 Mio. Euro ist dem demografischen Wandel geschuldet. Dadurch werden in den älteren Bestandshäusern auch die oberen Etagen mühelos erreicht. Zur Finanzierung erhalten Wohnungsbaugesellschaften in diesen Fällen günstige Darlehen.

• Größter Preistreiber für die Wohnungswirtschaft und damit die Mieter sind die Energie- und Stromkosten. Allein die Preise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergien sind seit 12 Jahren um 112 Prozent gestiegen. Die Stromkosten legten um rund 78 Prozent zu. Der Bauverein steuert mit energetischen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen dagegen. Aber auch hier steigen durch staatliche Auflagen die Baukosten. Daher wird es auch für den Bauverein eine immer größere Herausforderung, günstigen Wohnraum für seine Mitglieder zu schaffen.

• Der Bauverein verwaltet neben seinem Besitz 145 Eigentumswohnungen und sieben gewerbliche Einheiten in zehn Eigentümergemeinschaften. Für 133 Wohneinheiten, acht Gewerbe, elf Einstellplätze und 73 Garagen privater Eigentümer hat der Bauverein die Hausverwaltung übernommen.

• »Die Zahlungsmoral lässt deutlich nach«, heißt es im Geschäftsbericht.

• Die Vermietungsquote liegt beim Bauverein über 99 Prozent und damit deutlich über dem Branchendurchschnitt.

DAS WAR 2013

• Schandfleck weg: Hertie in den Händen des Bauvereins. Begeisterung auf der ganzen Linie löste diese Nachricht Mitte September aus. Dank des Bauvereins findet die Geschichte der Hertie-Ruine im Herzen der Stadt ein Ende und ein zukunftsweisendes Kapitel zur Neugestaltung der Innenstadt wird aufgeschlagen. Nach der Entkernung des Gebäudes sollen dort ab Sommer 2016 Wohnungen und Gewerbe entstehen.

• Bereits im August wird erkennbar, was sich als Gastronomie im Facharztzentrum Mersch entwickeln soll: Ein Portugiese namens »Carlos« ankert dort ab Oktober und bietet zunächst 120 Gästen auf einem nachgebauten Segelschiff Platz. So etwas gibt es im gesamten östlichen Ruhrgebiet nicht.

• Für Pflege- und Sanierungsarbeiten, inklusive der nachträglichen Einbauten von Aufzügen an allen viergeschossigen Gebäuden des alten Bestandes, nimmt der Bauverein knapp 20 Millionen Euro in die Hand. Friedhelm Deuter dazu: »Damit kommen wir im Zeitraum von 2011 bis 2013 auf ein Investitionsvolumen von 44 Millionen Euro, das rein rechnerisch zur Sicherung von rund 244 Arbeitsplätzen führt.«

• Die Bestandspflege behält einen hohen Stellenwert. Sie bezieht sich nicht nur auf die Wohnungen, sondern auf die Häuser und ihr Umfeld. Für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen wurden 6.750.500 Euro investiert. Das entspricht laut Geschäftsbericht 19,13 Euro pro Quadratmeter des Bestandes.

• In die Nachbarstadt Selm streckt der Bauverein zu Lünen vermehrt seine Fühler aus. Das Baugebiet Am Klockenberg vermarktet der Bauverein dort mit großem Erfolg. Am Standort der ehemaligen Verwaltungsnebenstelle der Stadt Selm entstehen 17 barrierefreie Altenwohnungen

im Schulze-Weischer-Weg 14. In direkter Nachbarschaft wird die Seniorenresidenz in der Ludgeristraße 123 mit 80 Pflegeplätzen fertig und dem Betreiber übergeben.

• Der Wohnungsbestand des Bauvereins hat sich auf insgesamt 5.204 Wohneinheiten erhöht. Es wurden 39 Wohnungen in Brambauer, Mengeder Straße 46, 48, 50 und Lorenzstraße 1, sowie 104 Wohnungen in Bönen, Hellweg 24-35, 38, 39 und 44-51 erworben.

• Der Konzern-Jahresüberschuss beträgt knapp 600.000 Euro.

• Nennenswerte Gewinne sind lediglich aus dem Bereich der Grundstücksentwicklung, Erschließung und dem anschließenden Verkauf zu verzeichnen. Das Angebot von Mehrfamilienhäusern zu Festpreisen zieht ebenfalls gute Gewinnmargen nach sich. Dieses Marktsegment ist aber nicht ausdehnbar.

• Die Altersstruktur der Bewohner in den Beständen der Baujahre 1949 bis 1969 trägt zu vermehrten Wohnungswechseln bei. Die Fluktuationsquote beträgt 11,65 Prozent, im Vorjahr 9,23 Prozent. Es war nicht möglich, Leerstände von mehr als drei Monaten zu vermeiden, teils begründet durch Modernisierungsarbeiten. Trotzdem liegt die Vermietungsquote bei 99 Prozent und damit deutlich über dem Branchendurchschnitt.

• Die Zahlungsmoral mancher Bewohner lässt deutlich nach. Insgesamt mussten 190.600 Euro (im Vorjahr 125.600 Euro) an Mietforderungen abgeschrieben werden.

DAS WAR 2014

• Im Juli rücken die Gerüstbauer und die Bagger an, um den Teilabriss des Hertie-Hauses in der Lüner Innenstadt zu beginnen. Der Wochenmarkt muss dadurch etwas zusammenrücken. Die mächtige Baustelle verfolgen die Lüner Bürger mit großem Interesse.

• Blick nach Selm: In der Ludgeristraße 100 in Selm entsteht ein Ärztehaus. Dort, wo früher das Lager eines Möbelhauses und der Schlecker-Markt ihre Heimat hatten, war nur noch eine Ruine zu erkennen. Ein Brand im März des Jahres hatte das Gebäude weiter in Mitleidenschaft gezogen. Der gesamte Komplex wird abgerissen. Auf rund 2.000 Quadratmetern Nutzfläche entsteht ein moderner viergeschossiger Wohn- und Geschäftskomplex mit Arztpraxen und Apotheke. Neben den 17 Altenwohnungen im Schulze-Weischer-Weg 14, der Seniorenresidenz in der Ludgeristraße 123 mit 80 Pflegeplätzen und dem Baugebiet Am Klockenberg greift der Bauverein mit dem Ärztehaus das vierte Projekt in Selm auf. Dort werden 16 Pflegeappartements per Aufzug erreichbar sein.

• Kauf des Wohn- und Geschäftshauses Am Christinentor Lünen-Mitte in bester innerstädtischer Lage. Dort verteilen sich 49 Wohnungen auf 3.496 qm Wohnfläche und 26 Gewerbeeinheiten auf 4.324 qm Fläche. »Damit erweitern wir unser Angebot an Wohnungen und Gewerbeeinheiten im Citybereich sehr positiv«, erklärt Friedhelm Deuter, der von seinem Büro aus direkt auf die Neuerwerbung blickt.

• Der Bauverein kauft von der katholischen Kirchengemeinde Heilige Familie Lünen-Süd in Gahmen das Gemeindezentrum St. Antonius, Am Lindeneck 3 samt Grundstück. Der Kaufvertrag gilt ab 1. Mai. Die Tafel, die Hausaufgabenhilfe und andere Gruppen, die das Haus nutzen, dürfen auch künftig in den Räumen bleiben. Pläne für eine Umnutzung gebe es nicht, erklärte Vorstandsvorsitzender Friedhelm Deuter.

Der Kauf des Gebäudes sei »eine soziale Tat des Bauvereins für die Bevölkerung«.

• In Unna errichtet der Bauverein für das Deutsche Rote Kreuz ein Gebäude mit rund 1.300 qm Nutzfläche im Zentrum, am Ring. Hier ist wieder einmal die Baukompetenz der Genossenschaft für ein Bauträger-Projekt gefragt. Architekt Carsten Unterberg hat die Bauleitung. Bis Ende 2014 ist das Objekt zum Festpreis fertiggestellt.

• In der Weberstraße in Unna sind 15 barrierefreie Wohnungen mit 1.096 qm Wohnfläche plus Pflegeunternehmen geplant.

• Der Bauverein schließt das Geschäftsjahr mit einem Gewinn nach Steuern von knapp 2 Mio. Euro (Vorjahr 1,75 Mio. Euro) ab.

• Die durchschnittliche Wohnungsmiete beträgt 4,80 Euro pro Quadratmeter (Vorjahr 4,73).

FAZ
Ludgeristraße 100
in Selm.

DAS WAR 2015

• Eine Apotheke und Arztpraxen beziehen im April und Mai das Selmer Gesundheitshaus an der Ludgeristraße 100/Breite Straße. In den oberen Geschossen richtet die Firma Mohring Service-Wohnungen ein.

• In den beiden Wohnhäusern am Sperlingsweg (Eigentum) und am Nachtigallenweg (Miete) in der Lüner Heide sind jeweils alle acht Wohnungen bezogen. Beide Häuser zeichnen sich durch eine gehobene Ausstattung auf 55 bis 88 qm aus. Dazu gehören nicht nur Balkone und Garagen, sondern auch Aufzüge, Terrassen und Dachterrassen; sie sind barrierefrei zu erreichen. Zudem sorgen Wärmedämmung und ein energiesparendes Heizungs- und Lüftungskonzept für einen hohen Standard.

• Der Baubeginn zweier Gebäude erfolgt auf den beiden Torgrundstücken der Ecke Steinstraße/Lüner Heide. Jeweils zehn moderne barrierearme Mietwohnungen in Größen von 60 bis 94 qm entstehen. Bezug Lüner Heide 1 im November; mit dem Einzug in das Haus Lüner Heide 2 wird im Sommer 2016 gerechnet.

• In Kamen-Heeren entsteht auf einer Fläche von 12.000 qm ein Objekt mit 60 Pflegeplätzen, 24 barrierefreien Wohnungen und der Option für weitere 36 Einheiten.

• Ende des Jahres beginnt der Bau von 24 nahezu barrierefreien altengerechten Wohnungen in Horstmar am Baukelweg, ganz in der Nähe des Seeparks. Minimale Energiekosten verbinden sich mit komfortablem Wohnen. Aufzüge erleichtern die Erreichbarkeit der oberen Etagen.

• Wohnen am Wasser im Lippewohnpark: Gemeinsam mit der WBG sind in 8 Stadtvillen 85 Wohnungen innenstadtnah an der Lippe vorgesehen.

• Beteiligung am Mehrgenerationenprojekt »Gemeinsam Wohnen – mit Jung und Alt in Lünen«; es werden 28 Wohnungen auf dem ehemaligen Sportplatz Am Wüstenknapp, in der Nähe des Hauptbahnhofs, entstehen.

• Auf der freien Fläche, wo einst das Stadtbad an der Dortmunder Straße stand, kauft der Bauverein eine Villa für 24 Appartements. Unter dem Motto »Pflege light« soll Raum für Wohngruppen entstehen, die auf Wunsch der Bewohner von Pflegeanbietern unterstützt werden können.

• Neuer Auftrag des Kraftwerksausrüsters Siempelkamp: In der Wethmar Mark errichtet der Bauverein als Generalunternehmer eine Montagehalle mit einer Grundfläche von 50 x 20 Metern.

• Für ein Ärztezentrum am Christophorus-Krankenhaus in Werne beginnt die Planung.

• Entwicklung und Vermarktung des Grundstücks an der Laakstraße, dort, wo das Hallenbad abgerissen wurde. Eigentümer der insgesamt 21 Bauplätze sind die Stadt und die Bädergesellschaft.

• Die genossenschaftliche Unternehmensgruppe investiert in diesem Jahr knapp 30 Mio. Euro in Neubauten und Instandhaltung.

• Norbert Haeser wird im Oktober als drittes hauptamtliches Vorstandsmitglied begrüßt.

• Pünktliche Übergabe des DRK-Gebäudes in Unna, Mozartstraße 34, zum 1. Januar. Planung und Fertigstellung dauerten nur 14 Monate. Carsten Unterberg steuerte das Projekt von 2,6. Mio. Euro. Außerdem begann im Oktober auf dem Areal eines ehemaligen Sportplatzes, Mozartstraße 38, der Bau von 13 öffentlich geförderten Wohnungen plus einer Senioren-Wohngemeinschaft.

Bestand

Ende 2015 verwalteten wir
5.266 Genossenschaftswohnungen
3.658 Garagen / Einstellplätze
157 gewerbliche Einheiten, darunter
1 Kindergarten
3 Seniorenresidenzen
1 Verwaltungsgebäude
1 Bauhof
1 Polizeiinspektion
729 Wohnungen sind öffentlich gefördert, darunter 70 Altenwohnungen.

Abschlusszahlen

Bilanzsumme 293.995,8 T€
Anlagevermögen 268.544,7 T€
Eigenkapital 72.835,4 T€
Jahresüberschuss 327,3 T€
Mitglieder 7.233 mit 13.543 Anteilen

Die Geschäftsguthaben betragen am 31.12.2015 insgesamt 8.376.515,41 €.

DAS WAR 2016

Das Leuchtturmprojekt in der Geschichte des Bauvereins ist vollendet: Im Herbst wird die ehemalige Kaufhaus-Ruine Hertie als völlig umgebautes attraktives Wohn- und Geschäftshaus eingeweiht.

• Die Forderung nach Raum für Flüchtlinge beschäftigt auch den Bauverein. Er nimmt die Herausforderung an und zeigt sich kooperativ, Unterbringungsprobleme mit der Stadt zu lösen. Er macht die Aldi-Gebäude auf dem Grundstück Mersch in der Innenstadt bewohnbar und stellt sie zur Verfügung. Außerdem mietet die Stadt freie Wohnungen im Bestand des Bauvereins an. Die neu erworbenen Gebäude der katholischen St.-Ludger-Gemeinde in Alstedde werden darüber hinaus als vorübergehende Bleibe für Flüchtlinge hergerichtet. Konzeptionell gilt in der Genossenschaft: »Wir bauen für unsere Mitglieder, nicht für Flüchtlinge.« Sie im frei werdenden Wohnungsbestand unterzubringen, sei ein besseres Instrument zur Integration als Neubauten, die Ghetto-Bildung nach sich ziehen. Die Devise ist: »Integration findet im Treppenhaus statt.« Außerdem beteiligt sich der Bauverein an der Initiative »Integration durch Bildung« und stellt Praktikumsplätze für junge Flüchtlinge zur Verfügung.

• Das zukunftsweisende Projekt Lippewohnpark, in Kooperation mit der Wohnungsbaugenossenschaft Lünen (WBG), steht schon seit 12 Jahren auf der Agenda. Bis auf die Baugenehmigung der Stadt Lünen sind alle Vorbereitungen für das ambitionierte Vorhaben eingefädelt. Stadtnah und direkt an der Lippe gelegen, sollen bis zu acht Mehrfamilienhäuser mit 82 bis 88 Wohneinheiten entstehen.

• Im Frühjahr wird das Bereitschaftshaus für Rettungswagen am St.-Marien-Hospital eingeweiht. Es entstand nach den Plänen des Architekten Carsten Unterberg vom Bauverein zu Lünen. Das Haus für den Notarztwagen gehört der Genossenschaft, die es an das Krankenhaus vermietet.

• Mit dem Kauf des Pfarrheims und der ehemaligen Kindertagesstätte der katholischen Kirchengemeinde St. Ludger in Alstedde gehört dem Bauverein seit dem 1. April der Gebäudekomplex auf nahezu 4.200 Quadratmetern. In der Kita sind seit Juni Flüchtlinge untergebracht.

• Der Bau von 24 barrierefreien Wohnungen am Baukelweg in Horstmar geht zügig voran. Die Architektur ist durch einen eleganten Schwung in der Fassade gekennzeichnet. Die Ausstattung ist hochwertig. Aufzug, große Loggien und eine Dachterrasse runden das Bild ab. Alle Wohnungen sind bereits vermietet. Mit der Fertigstellung wird im Frühjahr 2017 gerechnet.

• Mehrere Häuser mit barrierefreien Wohnungen plant der Bauverein auf dem ehemaligen Industriegelände (HBL) an der Preußenstraße in Horstmar. Nach dem Abriss der Hallen des Baustahllieferanten sollen Mietwohnungen entstehen, denn: »Die Nachfrage ist groß.«

• Das zweite Gebäude mit zehn Wohnungen in der Lüner Heide wird im Sommer bezugsfertig.

IMPRESSUM

Herausgeber:
Bauverein zu Lünen
Lange Straße 99
44532 Lünen

Text und Redaktion:
Barbara Höpping

Konzeption:
Barbara Höpping

Illustrationen:
K.P.M. Wulff

Layout:
Christiane Püschel, für
Intermotion Marketing GmbH

Lektorat:
Jutta Wieloch

Druck:
Griebsch & Rochol Druck GmbH
Gabelsbergerstraße 1
59069 Hamm
www.grd.de

Alle Rechte vorbehalten.
Nachdruck, auch auszugsweise,
nur mit Genehmigung des
Herausgebers.

November 2016

Abbildungen:
Archiv Bauverein zu Lünen: U10, 12 l., 21, 41 o., 44-49, 52 l., 60/61, 103 o., 114, 118, 120/121, 122, 123 u., 124, 130 o., 159, 160, 168, 171, 172, 183, 187, 189, 194

Günther Goldstein: 28

Architekturbüro Andreas Hanke: 106-109

Thomas Haubrich: U2-U6, U8, U9, U11, U14, 7, 8, 12 r., 13 l.o., 13r.u., 18, 23-25, 30, 34-39, 40-41 m., 41 r., 52/53, 54-58, 62-67, 72/73, 80, 84, 86, 88, 92/93, 94, 97, 113, 115, 116/117, 119, 128/129, 130 l.u., 131, 132, 134-137, 139, 151, 152, 156, 163, 173, 175-177, 184-186, 190, 191, 193, 195, 196-199

Barbara Höpping: U7, U12, 19, 59, 74, 76, 95, 142, 146, 149, 150

Johanniter Kindertageseinrichtung Lünen: 68-71

K.P.M. Wulff: 15, 27, 32, 43, 77, 81, 89, 126/127, 138, 155, 157, 179

Joachim Künstner: 180/181

Stadt Lünen: 9

Christiane Püschel: U1+Rückseite, U13, 2/3, 5, 11, 50/51, 98/99 m., 102/103, 104/105, 110, 117 r., 121 o.,

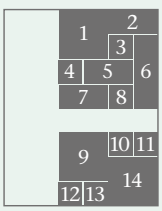
Ruhrnachrichten: 98-101, 192

Seniorenladen/Diakonie Lünen:
140/141, 143

Stockfotos: 123 o. (iStock),
174 (iStock/Songquan Deng),
189 (XtravaganT)

Architekturbüro Weiß: 51 o.

Umschlag (U)



Die Chronik als digitale Timeline – zoomen Sie auf besondere Ereignisse!
Zusätzlich zu dieser Print-Ausgabe, sind große Ereignisse und auch die eine oder andere kleine Anekdote in einer digitalen Timeline auf der Bauverein-Website unter **www.bauverein.de/chronik** dargestellt. Zoomen Sie innerhalb von Sekunden von den Anfängen im Jahr 1906 bis zur heutigen Zeit. Scannen Sie einfach den QR-Code mit Ihrem Smartphone oder geben Sie die Adresse in Ihren Browser ein.

Der Bauverein zu Lünen setzt Maßstäbe; er ist ein genossenschaftlich organisiertes Unternehmen, das unternimmt – weil es sich einmischt. Für Lünen. 5.266 gepflegte Wohnungen und Modernisierungen zur Barrierefreiheit am laufenden Band machen den Bauverein zu Lünen zu einem begehrten Vermieter.

Die Genossenschaft fühlt sich mit ihrem Engagement für ihre mehr als 7.000 Mitglieder und ihr Wohnumfeld und somit ganz wesentlich auch für die Stadt Lünen verantwortlich, prägt ihr Bild und sorgt so für die Zukunft ihrer Bewohner.

Der Bauverein zu Lünen baut Seniorenresidenzen, Facharztzentren, Kindergärten und Parkhäuser. Er bringt das Rathaus und den Hauptbahnhof baulich in Schwung, baut der Polizei eine Hauptwache, dem Krankenhaus ein Bereitschaftshaus für die Rettungswagen, stellt Raum für Flüchtlinge bereit und traut sich, eine Schand-Immobilie mitten in der Stadt spektakulär umzubauen. Die Chronik bietet spannende Lektüre.