



Wohnen in Neustadt (Orla)



Fotos: WohnRing AG



Durchblick zum Haus Ernst-Thälmann-Straße 41/43, an dessen Giebel (kleines Bild) das vom Pößnecker Künstler Stefan Wohlfarth geschaffene Wandbild von Lucas Cranach dem Älteren zu sehen ist.



Unseren Mietern, Anteilseignern und Wohnungseigentümern wünscht das Team der WohnRing AG sonnen- und erlebnisreiche Sommer- und Urlaubswochen!

725 Jahre Neustadt an der Orla und unsere WohnRing AG

Sehr geehrte Anteilseigner,
sehr geehrte Eigentümer,
sehr geehrte Mieter,

ich bin mir sicher, dass es Ihnen so wie mir geht: Gern erinnere ich mich an die tolle Festwoche mit ihren vielen Höhepunkten, die wir gemeinsam aus Anlass des 725. Jahrestages der Ersterwähnung unserer Stadt feiern konnten. Viele von Ihnen waren mit vielen originellen Ideen direkt daran beteiligt. Auch wir hatten uns Gedanken gemacht, zum Jubiläum etwas beizutragen. Ein Beleg dafür ist in der Ernst-Thälmann-Straße für Besucher und Gäste von Neustadt (Orla) sichtbar: Lucas Cranach als Wandgemäl-

de, geschaffen von Stefan Wohlfarth.

Das Jubiläum war aber auch Anlass, über den langen Zeitraum der Geschichte unserer Stadt und sie prägende Ereignisse und Entwicklungen nachzudenken. Viele Generationen von Neustädtern haben in dieser Zeit das Wachsen und Werden der Stadt beeinflusst, es entstand die uns allen bekannte Architektur – Bau- und Denkmale aus unterschiedlichen Epochen, Handwerks- und Wohnhäuser und vieles mehr.

Immer war und wird die Stadt eng mit dem Leben der Menschen und damit mit dem Wohnen/Arbeiten/Bauen verbunden sein. Die Geschichte der WohnRing AG reicht noch ▶

Themen

Seite 3
Stadtjubiläum

Seite 3
Grundstück zum Kauf

Seite 4
Zusammenhänge:
Nebenkosten, Heizung
und Warmwasser

Seite 6
Änderungen der
Trinkwasserverordnung

Seite 7
Angebot: Miete

Seite 7
Auf gute Nachbarschaft!

Seite 8
Steckdosen nicht
überlasten!

Seite 8
Ansprechpartner, Sprechzeiten

► nicht so lange zurück. Trotzdem, wenn man es genauer betrachtet, ist sie mit ihren direkten Rechtsvorgängern seit fast einhundert Jahren ohne Unterbrechung in der Stadt tätig.

Es begann mit dem Bauverein, später folgten die AWG „Regulus“ und Kommunale Wohnungsverwaltung, mit der Wende Wohnungsgenossenschaft und Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft, schließlich seit 2005 die WohnRing AG.

Die Firma hat in dieser Zeit das Stadtbild mitgeprägt. Die Siedlungen in Döhlen, der Straße des Friedens, der Leonhard-Frank-Straße, der Goethestraße und der Stadtteil Neustadt-Süd, aber auch die rekonstruierten Häuser im Stadtkern – all das kann sich sehen lassen, und all das ist auch die WohnRing AG.

Das was wir sehen und selbstverständlich nutzen, ist das heutige Ergebnis der 725 Jahre Geschichte dieser Stadt. In den letzten Jahrzehnten sind rasante Veränderungen geschehen. Unsere Ansprüche und Bedürfnisse haben sich entscheidend gewandelt und auch die Vorstellung, wie man wohnen möchte, gehört dazu. Mehrere Jahrhunderte war das Waschen am Brunnen normal. Noch vor fünfzig Jahren war das Bad in der Wohnung nicht selbstverständlich. Heute schon. Und das ist nur ein Beispiel, das sich weiterführen lässt. Ich will sagen, wir alle sind in den letzten Jahren miteinander große Schritte gegangen. Darauf können wir stolz sein.

Stehen bleiben geht nicht, deshalb muss und wird sich in den nächsten Jahren manches im Stadtbild verändern. Bestehende Wohnanlagen sind zu pflegen, nachhaltig zu modernisieren, aber auch, wenn sinnvoll und



Auch an den Wohnungsbau wurde im Festzug erinnert.

Fotos: WohnRing AG



So soll der Neubau in der Ernst-Thälmann-Straße nach den Vorstellungen der Architekten aussehen.

notwendig, durch Neues zu ersetzen. Dazu gehört der Neubau in der Ernst-Thälmann-Straße 26. Dort werden bis Herbst 2013 dreizehn Wohnungen neu entstehen, die unseren heutigen Vorstellungen von modernem aber auch bezahlbarem Wohnen im erweiterten Innenstadtbereich entsprechen. Wir freuen uns schon jetzt darauf, diese Wohnungen im nächsten Jahr an ihre Nutzer über-

geben zu können.

Es wird zukünftig noch so manche Baustelle in Neustadt an der Orla geben. Die WohnRing AG wird immer federführend dabei sein und so gemeinsam mit allen Einwohnern die Weiterentwicklung unserer kleinen liebenswerten Stadt vorantreiben.

Ihr

Rolf Henschel

Vorstand der WohnRing AG



Impressionen vom Stadtjubiläum



Fotos: WohnRing AG



Grundstück für Eigenheime in Moderwitz zum Kauf

Zur Eigenheimbebauung bieten wir unbebaute, ruhig gelegene Grundstücke in Moderwitz, An der Kirche 4, an.

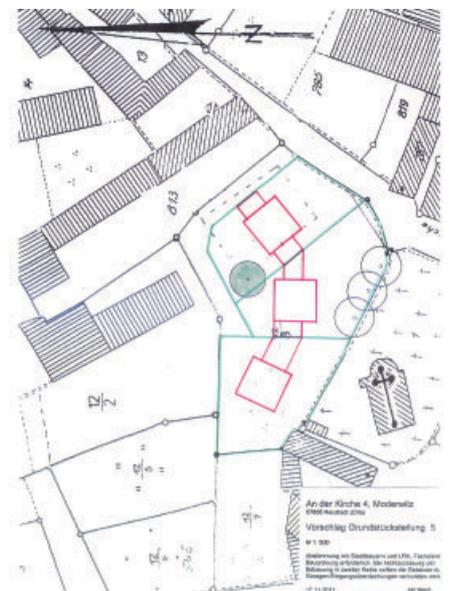
Die zur Verfügung stehende Gesamtfläche beträgt ca. 2350 m². Möglich wäre eine Teilung in drei Grundstücke mit je ca. 780 m²/Baufeld zur Reihenhausbebauung. Im Falle der Grundstücksteilung wird eine Erschließungsstraße erstellt.

Das Grundstück unterliegt den Vorschriften der innerstädtischen Bebauung. Der Kaufpreis beläuft sich auf 30,00 EUR/m² zuzüglich Erschließungskosten.



oben:
Blick auf das Grundstück.

rechts:
Bebauungsvariante für das Grundstück
An der Kirche 4 in Moderwitz.



Zusammenhänge

Nebenkosten, Heizung und Warmwasser

Nahezu alle Nutzer bzw. Mieter von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind es gewohnt, vom Vermieter bzw. Verwalter eine jährliche Nebenkostenabrechnung zu erhalten.

Wird das betreffende Haus zentral beheizt und auch zentral mit warmem Wasser versorgt, stellt die Heizkostenabrechnung einen wichtigen Teil dieser Nebenkostenabrechnung dar. Grundlage hierfür bildet die Heizkostenverordnung (HKVO) vom 20. November 1989, in ihrer aktuellen Novellierung vom 1. Januar 2009, in der die Verteilung der Kosten der zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage bzw. der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme und Warmwasser auf die betreffenden Nutzer nach deren individuellem Verbrauch, geregelt ist. Sie stellt aber auch zugleich ein wichtiges Instrument zum bewussten Umgang mit der Heizenergie dar, um Ressourcen sparen zu helfen und Kosten transparent zu machen –

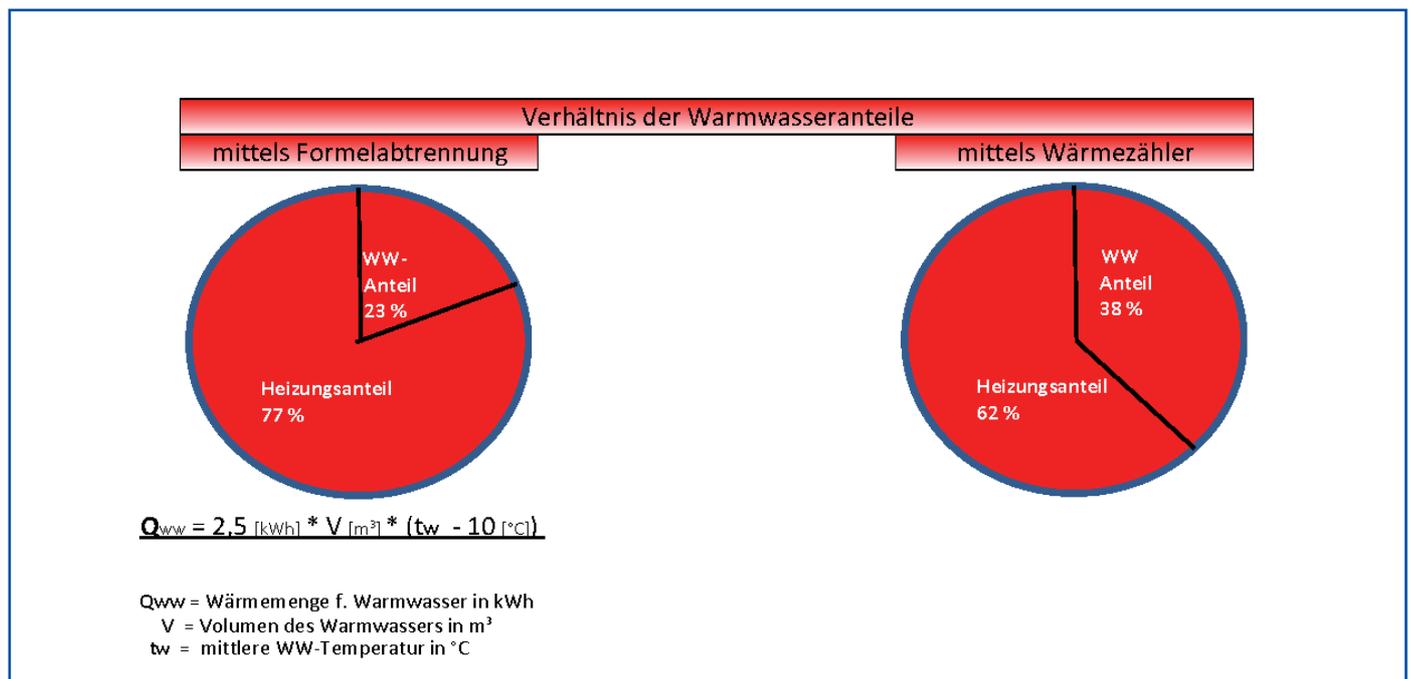
Messgeräte für Heizung und Wasser sollen diese Transparenz unterstützen.

Tatsächlicher Wärmeanteil für Warmwasser bisher nicht erfasst

Wer sich in der Vergangenheit intensiv mit seiner Abrechnung befasste, weiß, dass die gesamte ins Haus eingetragene Energiemenge und die damit verbundenen Kosten in einen Anteil Raumheizung und einen Anteil Warmwasser getrennt werden. Bisher geschah dies in der Regel mittels einer Formel gemäß HKVO von 1989, mit welcher über die gesamte im Haus verbrauchte Menge an Warmwasser, der mittleren Warmwassertemperatur und dem Heizwert des Brennstoffs die Energiemenge für die Warmwasserbereitung errechnet wurde. Die Differenz zur oben erwähnten Gesamtenergiemenge stellte dann den Energieanteil der Raumheizung dar.

Genauere Messung vorgeschrieben

Die Praxis der letzten 20 Jahre zeigte allerdings zunehmend, dass durch die so genannte Formelabtrennung des Wärmeenergieanteils für die Warmwasserbereitung in den meisten Fällen nicht dem tatsächlichen Wärmeanteil Rechnung getragen wird. Durch verschiedene Konstanten in der Formel, aber auch durch unberücksichtigte Zirkulationsvorhaltung ergaben sich Wärmeanteile für die Warmwasserbereitung, im Durchschnitt um die 25 Prozent. Aus diesem Grund, aber vielmehr auch um den Spargedanken weiter zu forcieren, wird in der Novellierung der HKVO von 2009 die genaue Messung des Wärmeanteils für die Warmwasserbereitung mittels einem Wärmemessgerät vorgeschrieben. In der HKVO heißt es im § 9 Abs. 1: „Der Anteil der zentralen Anlage zur Versorgung mit Wärme ergibt sich aus dem ge-



Novelle der Trinkwasser-verordnung trat in Kraft

Mit der Novelle der Trinkwasser-verordnung von 2001 wurde die EU-Richtlinie „über die Qualität von Wasser für den menschlichen Verbrauch“ in nationales Recht überführt. Es geht bei dieser Verordnung darum, die menschliche Gesundheit vor schädlichen Folgen, die sich aus Verunreinigungen des Wassers für den menschlichen Verbrauch ergeben, zu bewahren. Am 1. November vergangenen Jahres ist eine weitere Novelle der Trinkwasser-verordnung (TrinkwV) in Kraft getreten. Verkündet wurde sie im Bundesgesetzblatt (BGBl) vom 11. Mai 2011, Seite 748.

Hauptziele

Natürlich waren die Wasserversorger auch vor diesem Datum verpflichtet, genusstaugliches Wasser zu liefern und dazu Kontrollen durchzuführen. Auch künftig werden wir alles unternehmen, gemeinsam mit dem Wasserversorger eine gute Trinkwasserversorgung zu garantieren. Neu ist, dass für alle Großanlagen mit einem Speichervolumen größer als 400 Liter sowie Leitungssträngen mit mehr als drei Litern Wasservolumen bis zur Entnahmestelle, nunmehr grundsätzlich festgelegte Probeentnahmen in der Warmwasseranlage und in Wohnungen vorgeschrieben sind.

Eines der Hauptziele der Novelle ist die Bekämpfung von Legionellen, dies sind Krankheitserreger, die sich bevorzugt in warmem und stehendem Wasser ansiedeln und vermehren. Sie können Pontiac-Fieber und Lungenentzündungen verursachen. Die Infektion erfolgt über die Lunge durch Vernebelung, z.B. beim Duschen. Die Infektion ist nicht ansteckend. Um Irr-



Vor allem beim Duschen können Legionellen mit den feinverteilten Wassertröpfchen in die Lunge gelangen.

tümern vorzubeugen: Auch bei einer Überschreitung einer bestimmten Konzentration, die vorbeugende Maßnahmen erfordert, bedeutet dies nicht, dass unmittelbare gesundheitliche Beeinträchtigungen des Menschen zu befürchten sind.

Vorbeugender Schutz möglich

Durch den Vermieter ist dafür zu sorgen, dass Warmwasser regelmäßig mindestens einmal am Tag auf mindestens 60 Grad Celsius erwärmt und die Zirkulation ganztägig mit mindestens 55 Grad Celsius abgesichert wird. Unsere Heiz- und Warmwasseranlagen werden nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik betrieben. Daher ist die Legionellengefahr sehr gering.

Was können Sie als Bewohner im Sinne der Verordnung tun:

- Achten Sie bitte darauf, dass Sie kein so genanntes abgestandenes Wasser verwenden, indem Sie nach einer Abwesenheit von mehr als zwei Tagen vor dem Gebrauch von Warmwasser erst einmal ca. drei Liter aus der Leitung ablaufen lassen. Diese drei Liter sind das Wasser, was vom Hauptstrang im Schacht mehr oder weniger in der Zuleitung zu Ihren Wasserhähnen steht und nicht stän-

dig im System zirkuliert.

- Stellen Sie bitte auch bei längerer Abwesenheit das Wasser in Ihrer Wohnung komplett ab, indem Sie die Hauptabsperrhähne schließen. Nach Öffnung bitte wieder daran denken, das Wasser wieder ablaufen zu lassen. Bei voll geöffnetem Wasserhahn reichen in der Regel 20 bis 30 Sekunden aus, um das Wasser aus den Zuleitungen vom Schacht her auszutauschen.

Mithilfe der Mieter erforderlich

Einmal im Jahr werden in ausgewählten Wohnungen durch beauftragte Labors Proben entnommen. Vorgeschrieben ist die am weitesten von der Heizung entfernte Wohnung. Dort wird der Wasserhahn als Zapfstelle genutzt. Da es sich um eine gesetzlich vorgeschriebene Maßnahme handelt, ist der Zugang zur Wohnung zu gewähren. Die Kosten der turnusmäßig durchzuführenden Kontrollen sind denen der Wassererwärmung zuzuordnen und daher im Rahmen der Betriebskostenabrechnung umlagefähig. Wir werden das Wirtschaftlichkeitsgebot ernst nehmen und durch systematisches Vorgehen die Kosten begrenzen.

Aktuelles Wohnungsangebot

Vermietung: Rathenaustraße 15–17

In Zentrumsnähe bieten wir Ihnen eine 4-Raum-Wohnung (ca. 67,90 m² Wohnfläche, incl. Küche und Bad) im 2. OG re. in der **Rathenaustraße 15–17** an. Kostenfreie Parkmöglichkeiten befinden sich unmittelbar am Haus.

Fragen zu diesem und zu weiteren Angeboten werden Ihnen im persönlichen Gespräch oder per Telefon von unseren Mitarbeitern gern beantwortet. Auf Anfrage erfahren Sie ebenfalls den Mietpreis.



Foto: WohnRing AG

Auf gute Nachbarschaft!

Jeder weiß es aus eigener Erfahrung: In guter Nachbarschaft macht das Wohnen Spaß. Und wo dies nicht funktioniert, kann das Zusammenleben zur Qual werden. Die meisten leiden darunter und vielen fällt es schwer, in solchen Fällen wieder ein harmonisches Miteinander herzustellen. Selbst die Freude am Sommer, der für viele schönsten Jahreszeit, leidet darunter.

Den Balken im eigenen Auge

Zunächst sollte jeder vor seiner eigenen Tür kehren, d.h. nicht gleich immer reflexhaft dem Nachbarn die

Foto: ccvision.de



Ob die beiden ihre Probleme miteinander so wohl lösen können?

Schuld für das getrübt Verhältnis geben. Es ist nun einmal menschlich, dass man – wie ein alter Spruch sagt – das Staubkorn im Auge des Anderen, aber nicht den Balken im eigenen Auge sieht. Man sollte sich auch einmal ehrlich selbst befragen: Habe ich nicht auch einen Anteil an den Spannungen im Haus? Und wenn ja, was kann ich tun, um das zu ändern? Bei lauter Musik geraten Jung und Alt oft aneinander. Ist es aber manchmal nicht nur so, dass nur der durchaus normale Lärmpegel einer Rockband die ältere Generation stört? Die Musik aus ihrer Zeit wird mit der doppelten Lautstärke aber als angenehm eingestuft. Über das spielende oder weinende Nachbarkind regt man sich auf, bei den eigenen Enkelkindern sieht die Welt schon wieder ganz anders aus. Die Reihe ähnlicher Beispiele ließe sich fortsetzen ...

„Wie man in den Wald hinein ruft ...“

Offt unterschätzt wird die Bedeutung von Höflichkeit und Freundlichkeit für gute Nachbarschaft. Auch wir müssen mitunter feststellen, wie krass sich manche Mieter im Ton vergreifen. Aber wie man in den Wald hinein-

ruft, so schallt es heraus. Wir leben in einem Zeitalter, in der die Menschheit durch technische Möglichkeiten per Handy oder Internet weltweit miteinander verbunden ist. Aber wie ist es um die ganz normale, althergebrachte Kommunikation – das gesprochene Wort zwischen den Nachbarn – bestellt? Wo ist er geblieben, der Guten-Morgen-Gruß im Treppenhaus, der Schwatz über Familie, Kinder, über Gott-und-die-Welt? Sollten wir uns nicht darauf wieder mehr besinnen?

„Auf einen groben Klotz ...“

Gegenseitige Toleranz ist wichtig. Aber wenn uneinsichtige Mieter andauernd und mit Absicht gegen die Regeln der Hausordnung verstoßen, dann gilt, dass auf einen groben Klotz auch ein grober Keil gehört. Interessanterweise besagen aber unsere Erfahrungen, dass in den Häusern, in denen es einen guten Zusammenhalt gibt, derartige Probleme kaum eine Rolle spielen. Wo sich Mieter zusammenfinden, ist Sprachlosigkeit ein Fremdwort. In diesen Häusern engagiert man sich in der Regel stärker für das Wohnumfeld, bepflanzt und betreut die Grünanlagen und legt größeres Augenmerk auf Ordnung und Sauberkeit in den Hausfluren, Kellern und Böden. Da ist es eine ▶

► Selbstverständlichkeit, dass in der Urlaubszeit die Hausordnung getauscht wird, der Briefkasten des Nachbarn geleert wird und die Blumen gegossen werden. Und im Herbst werden bei einem Gläschen Wein das Video oder die Bilder aus dem Urlaub gemeinsam angesehen. Wer mit dem Begriff Hausgemeinschaft ein Problem hat, möge es anders nennen. Das Ziel ist entscheidend und das heißt, verwirklichte Wohn- und Lebensqualität durch

funktionierende Nachbarschaft. Und auch dort gelegentlich vorkommende Missverständnisse werden durch ein sachliches, freundschaftliches Gespräch aus dem Weg geräumt. Die drei Schlüsselwörter guter Nachbarschaft heißen Toleranz, Höflichkeit und Freundlichkeit. Letztlich funktioniert das Zusammenleben von Menschen im Haus, in der Straße, im Wohnviertel, ja in der ganzen Gesellschaft nur so, wie es die betreffenden Menschen selbst gestalten.

Guter Rat

Steckdosenleisten nicht überlasten!

Kabelsalat in den eigenen vier Wänden kann zu Stromunfällen und Wohnungsbränden führen. Als Ursache dafür werden oft überlastete Steckdosenleisten ausgemacht. Keine aus der Luft gegriffene Behauptung, sondern leider traurige Realität vor einigen Wochen bei uns in Neustadt (Orla). Der unerfreuliche Anlass veranlasst uns dazu, Ihnen einige gut gemeinte Tipps zu vermitteln.

- Stöpseln Sie niemals mehrere Steckdosenleisten hintereinander. Der Strom aller angeschlossenen Geräte summiert sich und muss durch die Steckdosenleiste, die direkt an der Wand hängt. Vor allem dort droht Überlastung. Oft fließt erstaunlich viel Strom und das könnte brenzlich werden.
- Tests haben ergeben, dass es bei hohem Stromfluss zur Erhitzung der Steckdosenleisten kommt, von Zimmertemperatur bis teilweise über 120 Grad Celsius. Diese Überhitzung kann noch höher liegen, wenn die Stromverteilerdose unter einer Abdeckung liegt, möglicherweise noch in der Nähe einer Wärmequelle. Eine andere Ursache für Hitzestau kann sein, dass unbeachtet Kleidungsstücke oder andere brennbare Gegenstände auf die Steckdosenleiste fallen.



Foto: ccvision.de

Niemals mehrere Steckdosenleisten hintereinander schalten!

- Heizlüfter, Wärmestrahler oder große Haushaltsgeräte wie Wäschetrockner – also „Stromfresser“ – sollte man vorsichtshalber nicht über Steckdosenleisten betreiben, sondern direkt an eine Wandsteckdose anschließen. Beim Anschluss von Toaster, Wasserkocher, Kaffeemaschine und anderen Geräten darf die Summe der Wattzahlen die auf der Steckdosenleiste ausgedruckte Belastungsgrenze (meist 3 500 Watt) nicht überschreiten.
- Beim Kauf von Steckdosenleisten empfiehlt es sich, solche mit Überspannungsschutz zu kaufen. Dieser soll angeschlossene elektrische Geräte vor Spannungsimpulsen aus dem Stromnetz schützen, die z. B. durch Blitzeinschläge in etwas entfernte Stromversorgungseinrichtungen entstehen können.

Wenn Sie Fragen haben...

Alle Mitarbeiter der WohnRing AG Neustadt (Orla) stehen Ihnen in unseren Geschäftsräumen am Markt 13/14 zur Verfügung:

| | |
|-------------|--|
| dienstags | 09.00 – 12.00 Uhr 13.00 – 18.00 Uhr |
| donnerstags | 09.00 – 12.00 Uhr 13.00 – 16.00 Uhr |

Wir empfangen Sie zu unseren Sprechzeiten oder nach Terminvereinbarung.

Während der Dienstzeiten werden Ihre Fragen von unseren Mitarbeitern telefonisch unter (03 64 81) 597 - 0 beantwortet.

| | |
|---------------------|-------------------|
| montags, mittwochs, | |
| donnerstags | 09.00 – 16.00 Uhr |
| dienstags | 09.00 – 18.00 Uhr |
| freitags | 09.00 – 13.00 Uhr |

Fax (03 64 81) 5 97 - 20

Homepage www.wohnringag.de
E-mail info@wohnringag.de

Bei Havarien wenden Sie sich bitte an folgende Telefonnummer:
(01 72) 3 67 79 13

Impressum

Herausgeber:
WohnRing AG Neustadt (Orla)
Markt 13/14
07806 Neustadt/Orla
verantwortlich für den Inhalt:
Rolf Henschel, Vorstand
Redaktion, Layout:
Dr. M. Anders, Dr. F. Stader
Projekt: R. Scholz
Druck: MAXROI Graphics GmbH
Demianiplatz 27/28, 02826 Görlitz