



WOBA
ORANIENBURG

Nachgefragt

DAS REDAKTIONSTEAM GIBT MIT DIESER AUSGABE DAS 16. WOBA.LOG-MIETERMAGAZIN HERAUS. JETZT SIND SIE, LIEBE LESERIN UND LIEBER LESER, GEFRAGT, WIE ES WEITERGEHEN SOLL. MACHEN SIE MIT BEI UNSERER UMFRAGE UND TEILEN SIE UNS IHRE MEINUNG MIT (SEITE 4).



WOBA.Log
Das **Mieter**magazin

ANGEKOMMEN:
NEUER GESCHÄFTSFÜHRER
CHRISTIAN URBAN

▶ Seite 3

GEFEIERT:
RICHTFEST IN
WEISSER STADT

▶ Seite 5

ERARBEITET:
STRATEGIE FÜR DIE
NÄCHSTEN JAHRE

▶ Seiten 6-7

Liebe Leserin, lieber Leser,

► unser Leitspruch „Gut wohnen. Besser leben“ ist uns eine Verpflichtung, der wir auch in schwierigen Zeiten wie diesen gerecht werden wollen. Wir haben uns daher in den vergangenen Monaten intensiv mit unseren Handlungsfeldern auseinandergesetzt.

Was wir alles bis zum Jahr 2033 voranbringen wollen, haben wir in einem Strategiepapier zusammengefasst. Es gibt Einblick in aktuelle und künftige Maßnahmen, umreißt Entwicklungen und Schwerpunkte. Alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der WOBA waren an der Erarbeitung beteiligt – ebenso wurden dafür Synergieeffekte aus unserer Muttergesellschaft – der Oranienburg Holding – genutzt. Sie, unsere Partner und die Öffentlichkeit haben mit unserem Strategie-Konzept die Möglichkeit, sich zu informieren. Einen Extrakt unseres Konzepts geben wir Ihnen in dieser Ausgabe.

Und natürlich informieren wir Sie wieder in bewährter Manier über Aktuelles: über unseren Wohnungsneubau in der Weißen Stadt, über unsere Investitionsvorhaben in diesem Jahr und über abgeschlossene Projekte. Unter der Rubrik „In eigener Sache“ erfahren Sie mehr über die Mietpreiserhöhung zum 1. Januar 2024, über Regeln, die für Treppenhäuser und Müllentsorgung gelten. Sie lernen auch wieder eine neue Mitarbeiterin und einen unserer Gewerbemieten kennen.

Als besonderen Service haben wir für Sie eine Übersicht von Veranstaltungen in der Stadt Oranienburg zusammengestellt. Da bekommen Sie schon mal einen Vorgeschmack auf so beliebte Events wie das Stadtfest mit dem Drachenbootrennen oder die schönen Feste am Schloss und im Schlosspark.

Übrigens: Sie halten mit diesem Heft die 16. Ausgabe unseres Mietermagazins in den Händen. Nach so vielen Ausgaben finden wir: Es ist Zeit für uns als Macher und Sie als Leser nachzudenken, wie es weitergehen soll. Soll alles so bleiben, wie es ist, und das Magazin als Druckexemplar und Online-Variante herausgegeben werden? Oder wäre eine Online-Version ausreichend für Sie? Oder mögen Sie vielleicht ganz auf das WOBA.Log verzichten?

Sie haben jetzt die Chance, uns Ihre Meinung mitzuteilen; mehr dazu auf Seite 4.

Viel Spaß beim Lesen
wünscht Ihnen

Ihr Redaktionsteam

Deine WOBA.



Gut wohnen. Besser leben.

INHALT

News & Hintergründe

Interview mit WOBA-Geschäftsführer Christian Urban	3
Investitionen 2024	4
Umfrage zum WOBA.Log-Mietermagazin	4
Nachrichten aus der Weißen Stadt	5
WOBA-Strategie für das nächste Jahrzehnt	6+7
Sanierung Innsbrucker Straße beendet	8
Mietpreiserhöhung erklärt	9
Neue Bereichsleiterin vorgestellt	10
Gewerbemieten im Porträt: die F.F.-Runge-Buchhandlung	10

Service & Freizeit

Kochrezepte	11
Wohin in Oranienburg – Veranstaltungstipps	12



Kerstin Pelz leitet seit vielen Jahren die F.F. Runge-Buchhandlung in der Bernauer Straße. Für ihre Kunden hat sie stets einen interessanten Buchtipps parat.

► Seite 10

IMPRESSUM

WOBA.Log - Das Magazin der WOBA
Ausgabe 16/2024, © WOBA 2024
www.woba.de

Herausgeber
Wohnungsbaugesellschaft mbH
Oranienburg (WOBA), Villacher Str. 2,
16515 Oranienburg

Geschäftsführung
Christian Urban
Endredaktion
Christian Urban (V.i.S.d.P.)
Redaktion
Marion Voigt
Redaktionsschluss
06.06.2023

Redaktionsteam
Lisa Wagner, Birgit Wehner,
Silvana Sticka, Maxi Molleß

Kontakt
E-Mail: info@woba.de
Tel. 03301 59720

Fotos
Enrico Kugler
WOBA-Archiv
WOBA Lisa Wagner
FINISH Werbeagentur
BVEO / Hendrik Haa
Stadt Oranienburg

Grafiken
de.freepik.com

Satz/Layout/Druck
FINISH – Agentur für Marke & Design

Auflage
4.000 Stück



Nachbarschaften fördern, Wohnungsbestand nachhaltig umbauen

INTERVIEW MIT WOBA-GESCHÄFTSFÜHRER CHRISTIAN URBAN

▶ Christian Urban ist seit dem 1. Juni 2023 Geschäftsführer der WOBA Oranienburg. Wie sich der 55-Jährige in seine neuen Aufgaben eingearbeitet hat, darüber sprach mit ihm Redakteurin Marion Voigt.

Sie sind gute elf Monate im Amt. Wenn Sie ein Resümee ziehen...

Christian Urban: ...dann ist das durchweg positiv. Die WOBA Oranienburg ist ein sehr solventes Unternehmen mit nur minimalem Leerstand von drei Prozent. Der Wohnungsbestand ist gut instandgehalten. Wir arbeiten erfolgreich. Die Anzahl der Beschwerden ist extrem gering. Die Mieterfluktuation liegt bei nur 6,4 Prozent. Gleichwohl können wir uns in allen Bereichen verbessern. Gemeinsam mit allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und unter Einbeziehung unserer Gesellschafter, der Stadt und der Oranienburg Holding, haben wir in verschiedenen Teams Ist-Zustände analysiert. Auf dieser Basis haben wir Ziele für die nächsten zehn Jahre entworfen. Unsere Strategie 2024 bis 2033 ist öffentlich und ist unter anderem auf unserer Website einzusehen.

Wenn Sie in die Zukunft blicken – worin sehen Sie die größten Herausforderungen für die WOBA?

Christian Urban: Zum einen darin, das Miteinander in unseren Nachbarschaften zu fördern und zu verbessern. Es gilt, alle unter einen Hut zu bringen – Jung und Alt, Menschen mit Migrationshintergrund, alt eingesessene Oranienburgerinnen und Oranienburger sowie Zuziehende. Zum anderen müssen wir unsere Bestände und Außenanlagen umbauen. Der Klimawandel und der Ersatz von Gasheizungen beziehungsweise die Dekarbonisierung der Fernwärme setzen hier völlig neue Maßstäbe.

Können Sie Beispiele nennen?

Christian Urban: Um das Miteinander zu fördern, wollen wir Gemeinschaftsinitiativen unserer Mieterinnen und Mieter unterstützen. Etwa, wenn in einer Nachbarschaft ein Mieterfest gefeiert oder ein Garten-Projekt umgesetzt werden soll. Wir haben dafür eine Sozialmanagerin, die hier helfend

zur Seite stehen kann. Und was den Umbau unserer Bestände betrifft: Hier werden wir deutlich mehr investieren als bisher, dabei ist Nachhaltigkeit unser Maßstab – auch in der Wohnungsverwaltung. Außerdem werden wir Schritt für Schritt unsere Fahrzeugflotte auf E-Mobilität umrüsten und E-Bikes einsetzen.

Stichwort umrüsten: Betrifft das auch die WOBA-Website? Sie bietet aktuell nur wenig Möglichkeiten für digitale Kommunikation.

Christian Urban: Das ist richtig. Wir werden unsere digitalen Services ausbauen. Das bedeutet aber keineswegs, dass wir Sprechzeiten verringern oder unsere Mitarbeitenden nicht mehr persönlich für Rückfragen zur Verfügung stehen. Im Gegenteil: Persönliche Erreichbarkeit ist uns sehr wichtig.

Wie ist die WOBA für die ungebrochen hohe Nachfrage nach Wohnraum in Oranienburg gerüstet?

Christian Urban: Derzeit sind bei uns 1.200 Menschen registriert, die eine Wohnung suchen. Dem gegenüber stehen 300 Wohnungen, die durchschnittlich im Jahr frei werden. Kontinuierlich neuen Wohnraum zu schaffen, ist eine soziale Verantwortung, der wir uns stellen wollen. Bis 2028 sollen 120 neue Wohnungen entstehen, bis 2033 270 Wohnungen. Das macht also durchschnittlich 30 Wohnungen pro Jahr. Dabei werden wir sowohl sozial geförderten als auch frei finanzierten Wohnraum errichten, in dem wir

eine Grundmiete von 13 Euro pro Quadratmeter als möglich sehen. Aktuell beträgt unsere durchschnittliche Grundmiete 5,81 Euro pro Quadratmeter. 70 Prozent der Wohnungen liegen unter 6 Euro pro Quadratmeter. Bezahlbarer, nachhaltiger Wohnraum ist für uns ein Muss.

Kann sich die WOBA dieses Leitziel finanziell leisten?

Christian Urban: Ein klares „Ja“. Unsere Eigenkapitalausstattung ist ausreichend, um die geplanten Ziele zu erreichen. Momentan machen uns hohe Baukosten und hohe Zinsen zu schaffen. Aber wir werden das meistern, nicht zuletzt auch, weil wir Förderprogramme und Synergien unserer Holding nutzen.

Ein großes Baufeld, auf dem die WOBA Wohnungsbau betreiben kann, ist die Rungestraße.

Christian Urban: Die Entwicklung dieses Filetstücks wird in den Gremien der Stadt Oranienburg beraten. Vorstellbar ist, dass die WOBA auf einer Hälfte des Baufeldes bis zu 106 Wohnungen errichtet. Das andere Baufeld kann für Gewerbebau genutzt werden. Ist kein Bedarf für Gewerbebau vorhanden, könnten wir weitere Wohnungen bauen. Die Umsetzung würde ähnlich wie in der Weißen Stadt in drei Bauabschnitten erfolgen können. Ein Baustart wäre frühestens 2028 möglich, die Fertigstellung im Jahr 2034.



Christian Urban

ist in Berlin geboren und aufgewachsen. Er ist verheiratet und hat zwei erwachsene Söhne. Der WOBA-Geschäftsführer hat Wirtschaftsingenieurwesen, Fachrichtung Bauingenieurwesen, an der Technischen Universität (TU) in Berlin studiert. Zuletzt war er als technischer Geschäftsführer zehn Jahre in der Wohnungsgesellschaft Wiro (Wohnen in Rostock) tätig, die mit 620 Mitarbeitenden rund 35.000 Wohnungen verwaltet. Die WOBA Oranienburg hat 28 Mitarbeitende und etwa 3.800 Wohnungen.

Ihre Meinung **ist** **gefragt**

WIE WEITER MIT UNSEREM WOBA.LOG-MIETERMAGAZIN?

▶ Liebe Leserin, lieber Leser,
mit diesem Mietermagazin halten Sie die bereits 16. Ausgabe in der Hand. Seit mittlerweile acht Jahren gibt es dieses schon und dass es immer pünktlich in Ihrem Briefkasten landete, darum hat sich unser Redaktionsteam gekümmert. Gemeinsam wurde nach Themen gesucht, wurden Sachverhalte recherchiert, Interviews mit Mietern unserer Wohnungen und Gewerbeeinheiten geführt. Dabei haben wir nicht nur Fakten, sondern auch Mitmach-Aktionen präsentiert – angefangen von Kreuzworträtseln bis hin zu Verlosungen.

Nun fragen wir Sie: „Wie soll es mit unserem Magazin weitergehen?“
Möchten Sie diesen Lesestoff weiterhin zwei Mal im Jahr erhalten?
Reicht Ihnen eine Online-Variante, zum Beispiel als Blätterkatalog aus?
Möchten Sie das Magazin nicht mehr erhalten?

Schreiben Sie uns bitte.

Dazu einfach die untenstehende Karte ausfüllen, ausschneiden und in den Briefkasten Ihres Hauswartes oder in der WOBA-Geschäftsstelle einwerfen.

Oder noch einfacher: den QR-Code unten einscannen und bequem online an der kleinen Umfrage teilnehmen.

Machen Sie mit! Teilen Sie uns Ihre Meinung zum WOBA.Log mit! ▼

Neu bauen **und** **sanieren**

AUCH 2024 INVESTIERT DIE WOBA WIEDER KRÄFTIG

▶ Die WOBA will 2024 19,2 Millionen Euro in Neubau und Instandsetzung investieren. Der Löwenanteil – 11 Millionen Euro – fließt in den dritten Bauabschnitt des Neubauvorhabens „Weiße Stadt“. Die übrigen circa acht Millionen sind für Sanierungsvorhaben und Planungen vorgesehen.

So wird in diesem Jahr mit der Modernisierung des Wohnblocks Villacher Straße 7 – 9 a begonnen. In dem Plattenbau befinden sich 40 Wohnungen. Die Arbeiten werden sich bis Ende 2025 hinziehen.

Auch die Villacher Straße 1 - 3 a soll eine Grundsanie- rung erfahren. Die Planung dafür beginnt in diesem Jahr, 2025 sollen die Arbeiten beginnen. Ebenfalls in der Planung ist in diesem Jahr der Neubau eines Wohnblocks im Birkenwäldchen in Germendorf. Baustart ist dort für 2025 vorgesehen.

Eine grundlegende Neugestaltung der Außenanlagen steht 2024 für die Erich-Mühsam-Straße 1 – 10 auf dem Programm.

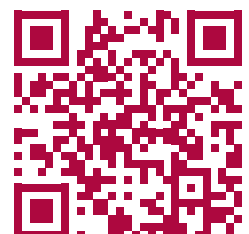


Wie soll es **mit unserem Magazin** weitergehen?

Bitte Zutreffendes ankreuzen.

- Ich möchte das WOBA.Log-Mietermagazin weiterhin erhalten.
- Mir reicht die Veröffentlichung als Online-Blätterkatalog.
- Ich möchte das WOBA.Log-Mietermagazin **nicht** mehr erhalten.

*Oder einfach
online abstimmen.*



Just Wohnen - Besser leben.

Quartier **Weiß**e Stadt wächst **weiter**

DRITTER BAUABSCHNITT IN DER UMSETZUNG

► Für das größte Investitionsvorhaben in der Geschichte der WOBA Oranienburg – für den Wohnungsneubau in der Weißen Stadt – ist die Ziellinie in Sicht: Im April 2023 wurde mit dem Bau weiterer vier Wohnhäuser begonnen. Bereits am 7. Dezember konnte Richtfest gefeiert werden. „Wir liegen hervorragend im Zeitplan“, sagt WOBA-Projektmanagerin Ines Lucas. Sie geht davon aus, dass das Bauvorhaben bis Mitte 2025 beendet werden kann. Die ersten Wohnungsbesichtigungen werden voraussichtlich ab Anfang 2025 angeboten werden können. Wer sich für eine der neuen Wohnungen interessiert, kann sich bereits jetzt bei der WOBA dafür registrieren lassen: Einfach von der Internetseite den Interessentenbogen für die Emil-Büge-Straße herunterladen, ausfüllen und einreichen: <https://www.woba.de/mieterservice/formulare/>

Insgesamt entstehen in den energieeffizienten Mehrfamilienhäusern Emil-Büge-Straße 2 a – d 63 Wohnungen – davon zwei 1,5-Zimmer-, 20 Zwei-Zimmer-, 22 Drei-Zimmer- und 19 Vier-Zimmer-Wohnungen. Die Mieten unterliegen teilweise der Mietpreisbindung. Wohnungen mit dieser Bindung sind nur mit Wohnberechtigungsschein zu mieten. Mit WBS (50 Wohnungen) beträgt die

Kaltmiete pro m² 6,00 Euro beziehungsweise 7,50 Euro. Für die 13 freifinanzierten Wohnungen wird eine Kaltmiete ab 10,50 Euro pro m² Wohnfläche angestrebt.

Wie auch in den anderen Neubauten der WOBA in der Weißen Stadt sind die Wohnungen barrierearm, familienfreundlich und altersgerecht konzipiert. Sie verfügen über Fußbodenheizung, Badewanne beziehungsweise Dusche. Die Warmwasser- und Wärmeversorgung erfolgt mittels Fernwärme. Jede Wohnung hat einen Waschmaschinenanschluss, eine Küche mit Fenster sowie einen Balkon, eine Loggia oder

eine Terrasse. Da die Häuser nicht unterkellert sind, befinden sich die Abstellräume für jede Wohnung im Erdgeschoss. Zusätzlich gibt es dort Gemeinschaftsräume für Fahrräder und Kinderwagen. Die Ausstattung mit Fußboden- und Wandbelägen, Sanitärkeramik und Armaturen reicht von praktisch und bewährt in den günstigen Kategorien bis hin zu hochwertig in den Wohnungen im freien Mietsegment. Drei der Wohnblöcke werden mit Fahrstuhl ausgestattet. Der dritte Bauabschnitt schlägt mit 18 Millionen Euro zu Buche. Das Vorhaben wird mit Fördermitteln des Landes Brandenburg umgesetzt.



Hoch her ging es zum Richtfest für den 3. Bauabschnitt. Die WOBA feierte zusammen mit Vertretern der Stadt, des Landes und den Baufirmen.

Eine **grüne Oase** in der Weißen **Stadt**

► Die Neubauten der WOBA in der Weißen Stadt werden mit viel Grün aufgewertet. Denn die Häuser liegen unmittelbar an dem neuen Park, den die Stadt Oranienburg seit Ende vergangenen Jahres auf der 14.000 Quadratmeter großen Brache an der westlichen Walther-Bothe-Straße anlegen lässt. Die Stadt investiert die stolze Summe von 2,4 Millionen Euro in die neue grüne Oase. Sie sei „wichtig für unsere Lebensqualität und unser Wohlbefinden“, so Oranienburgs Bürgermeister Alexander Laesicke.

Alle Generationen sind hier willkommen, ihre Freizeit zu verbringen – mit Spiel, Spaß oder einfach zur Erholung. Die Jüngsten können sich auf einen Wasserspielplatz, Buddelanlagen, Bodentrampoline, Schaukeln, Klettergerüste, Rutschen und andere Spielgeräte freuen. Wer es sportlich mag, kann seine Fitness auf einer Streetball-Anlage, beim Tischtennis, Boule oder im sogenannten Calisthenics-Bereich stärken. Einfach nur Relaxen lässt es sich auf gemütlichen Liegen oder Bänken mit und ohne Lehnen.

Bepflanzte Pergolen, ausgedehnte Wiesenflächen, Bäume, Sträucher und ein Miniaturwäldchen nach dem Vorbild der Tiny Forests in Japan sorgen für grüne Akzente. Diese urbane Wildnis in der Weißen Stadt soll in Zeiten des Klimawandels Luft filtern, Feinstaub binden, Lebensraum für Insekten, Vögel und Pflanzen bieten sowie Wasser speichern. Nicht zuletzt dient der Tiny Forest als Lärm- und Sichtschutz zur Walther-Bothe-Straße, wie Katja Gube, Leiterin des Sachgebiets für Grün- und Spielanlagen hervorhebt.

Quo vadis **WOBA Oranienburg**?

DAS NEUE STRATEGIE-KONZEPT ERFASST UND PRIORISIERT DIE ZIELE

▶ Wie entwickelt sich die WOBA Oranienburg in den nächsten zehn Jahren? Welche Aufgaben stehen an, welche Potenziale braucht es für deren Erfüllung? Diesen und anderen Fragen widmeten sich die Mitarbeitenden der WOBA im vergangenen Jahr in mehreren Arbeits- und Projektgruppen. Herausgekommen ist ein Konzept, das die WOBA-Strategie bis zum Jahr 2033 dokumentiert. Diese „WOBA-Strategie 2024 – 2033“ gibt Einblick in kurz- und mittelfristige unternehmerische Aktivitäten, die eine hohe Planungssicherheit bieten.

So wird die WOBA verstärkt in die Aufwertung des Bestandes investieren. Dabei soll die Sanierung nach festen Kriterien und einheitlich erfolgen. Damit soll gewährleistet werden, dass die Bestandswohnungen dauerhaft marktfähig bleiben. Die Sanierung berücksichtigt zudem energetische, ökologische und soziale Aspekte. Um mobilitätseingeschränkten Personen eine langfristige Nutzung der eigenen Wohnung zu ermöglichen, soll sich an ausgewählten Standorten die Sanierung an Maßgaben der Barrierefreiheit orientieren. Handlungsbedarf besteht besonders bei den 2.207 Wohnungen, deren Sanierung mehr als 20 Jahre zurückliegt.

Um Familien künftig mehr Wohnungen zur Verfügung stellen zu können, will die WOBA alleinstehende Mieter oder Paare, deren Kinder ausgezogen sind, beim Umzug in kleineren Wohnraum innerhalb des WOBA-Bestandes unterstützen.

Investieren in den Bestand – das betrifft nicht nur die Wohnhäuser, sondern auch deren Außenanlagen. Diese sollen sich durch eine gute Aufenthaltsqualität auszeichnen.

Was die Mieten betrifft, so sind regelmäßige Erhöhungen im Bestand geplant – im Regelfall alle drei Jahre um drei Prozent. Dabei soll die Nettokaltmiete aber um nicht mehr als 15 Euro pro Monat steigen. Denn die Mieten-Strategie berücksichtigt die besondere soziale Verantwortung, die der WOBA per Gesellschaftsvertrag obliegt. Durch die dargelegten Mieterhöhungen kann die WOBA im Durchschnitt ihre Mieteinnahmen um ein Prozent jährlich steigern. Die Betriebskosten werden vor allem durch die Preise für Energie und Rohstoffe/CO²-Bepreisung sowie durch Lohnkosten geprägt. 2023 lagen sie bei durchschnittlich 2,70 EUR/m² – warm und kalt zusammengefasst.

▶ [weiterlesen auf Seite 7](#)





Kostenbewusste Bewirtschaftungspläne sollen die Betriebskosten weiterhin kalkulierbar halten. Bei den 590 Wohnungen, die aktuell mit Gas beheizt werden, wird perspektivisch der Anschluss an das Fernwärmenetz angestrebt. Wo das nicht möglich ist, werden die Heizungsanlagen auf erneuerbare Energien umgerüstet. Die Einführung eines Energiemonitorings, die Installation von bewegungsgesteuerten Beleuchtungen in Treppenhäusern und Kellergängen sowie die Umrüstung der Beleuchtung auf LED sollen den Energieverbrauch senken.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum in Oranienburg wird die WOBA auch weiterhin in den Neubau investieren. Dabei sollen für die Bebauung zunächst die unbebauten Grundstücke der WOBA genutzt werden. Ganz vorn in der Liste der unbebauten Grundstücke stehen das Birkenwäldchen in Germendorf und die Bernauer Straße 106/Prenzlauer Straße 1–3. Für beide haben die Planungen begonnen. Um eine weitere Neubautätigkeit abzusichern, sollen ab 2028 neue Grundstücke akquiriert werden.



Deine WOBA.



Gut zu wissen

- Alle Dachflächen der WOBA-Gebäude im Bestand sind nach statischer Ertüchtigung gut geeignet für die Errichtung von Photovoltaikanlagen. Diese könnten an Dritte vermietet werden.
- Urban Gardening mit interessierten Mietern und in Kooperation mit Schulen und Kitas ist ebenfalls Bestandteil der WOBA-Strategie.
- Weitere Maßnahmen zur klimagerechten Bewirtschaftung der Außenanlagen, wie zum Beispiel Wassersäcke für Bäume, Blühwiesen, trockenresistente Bepflanzungen, Integration von Wasserflächen in die Außenanlagen für kühlende Effekte, sind geplant.

Hintergrund

Die WOBA Oranienburg gehört zur Oranienburg Holding GmbH-Gruppe. Diese ist zu 94 Prozent Gesellschafter der WOBA, die restlichen sechs Prozent Gesellschaftsanteile hält die Stadt Oranienburg. Im Jahr 2023 bewirtschaftete die WOBA 3.793 Wohnungen, 72 Gewerbeeinheiten sowie 1.363 Garagen und Stellplätze. Mit ihrem Marktanteil von rund 16 Prozent an Wohneinheiten hat die WOBA in Oranienburg die Marktführerschaft inne. Dabei ist sie per Gesellschaftsvertrag der sozialverträglichen Bereitstellung von Wohnraum verpflichtet. So lag die durchschnittliche Monats-Nettokaltmiete in 2022 bei 5,85 EUR/m², ohne die Mieten der Neubauten sogar bei nur 5,62 EUR/m². Zum Vergleich: Bei anderen Mitgliedsunternehmen des BBU - Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. in Oranienburg betrug die Nettokaltmiete 5,77 EUR/m².

Das komplette Strategiepapier ist online unter www.woba.de zu finden.

Pflanzen, **pfl**egen, **ernten**

Mietergärten in **Innsbrucker Straße** angelegt

► Der Wohnblock Innsbrucker Straße 6 – 20 erstrahlt in neuem Glanz. Nachdem sich die Sanierungsarbeiten zunächst verzögert hatten, sind die Wohnungen Mitte 2023 zur Freude aller Beteiligten vollendet worden: modernisierte Bäder und Versorgungsstränge, neue Fassaden und Balkone. „Das Besondere an den Außenanlagen, die noch fertiggestellt werden müssen, sind die Mietergärten“, berichtet die Leiterin Wohnungswirtschaft Birgit Wehner. „Es sind die ersten Mietergärten in unserem Bestand.“

Das Gartenareal ist kreisförmig angelegt und in acht Beete eingeteilt. Diese acht „Tortenstücke“, wie Birgit Wehner die Beete scherzhaft nennt, können von den Mietern entgeltfrei genutzt werden. Wer von ihnen das möchte, braucht dafür nur einen formlosen Antrag bei seiner Bestandsmanagerin zu stellen.

Es obliegt der Fantasie und dem Engagement der Mieter, was sie auf ihrem Beet anbauen möchten. Das können Kräuter, Gurken, Zucchini,

Tomaten oder Kürbisse, aber auch Obst, wie Erdbeeren oder Heidelbeeren, sein. Und wer sich einfach nur über Blumen freut, kann sich auch verwirklichen und sein Beet mit prachtvollen Blühpflanzen zu einem Blickfang gestalten. Die WOBA unterstützt die Hobbygärtner nicht nur, indem sie die Pflanzflächen zur Verfügung stellt. Sie hat darüber hinaus einen Brunnenanschluss legen lassen, damit die Beete bewässert werden können. Zudem wird ein Gerätehaus aufgestellt, in dem die Mieter ihre Gartenutensilien lagern können.

Wenn der Mietergarten in der Innsbrucker Straße gut angenommen wird, will die WOBA auch an anderen Standorten Beete zur eigenständigen Bewirtschaftung anlegen. „Damit leisten wir alle einen Beitrag, den Klimawandel und das Insektensterben zu stoppen“, sagt Birgit Wehner. Mieter der Innsbrucker Straße 6 – 20, die ein Beet bewirtschaften möchten, wenden sich bitte an die WOBA-Bestandsmanagerin Maxi Wiebke Molleß, Telefon 03301 5972-25.

Zur Außenanlage

gehören auch ein Fahrradhaus und ein kleiner Spielplatz. Außerdem wurden Pkw-Stellplätze angelegt, die mit einer Schranke vor unbefugter Nutzung geschützt werden. Die Anlage ist umzäunt. Wohnungen, die während der Sanierung leer gezogen wurden, haben zusätzlich neue Boden- und Wandbeläge, einen Fliesenspiegel in der Küche und neue Elektroleitungen bekommen.



Endlich ist er schön anzusehen, der alte Plattenbau. Nach dem Vorbild der Innsbrucker Straße sollen in Zukunft auch die Wohnblöcke in der Villacher Straße modernisiert werden.

Frische Farben für Hauseingänge und Fassaden

► Ebenfalls zum Jahresende beendet wurden die Modernisierungsarbeiten in der Augustin-Sandtner-Straße 32 – 41. An den beiden Wohnblöcken wurden Fassaden neu angestrichen, denn sie boten bereits einen unansehnlichen Anblick. Außerdem wurden die insgesamt zehn Hauseingänge umgestaltet. Eine neue Feuerwehrezufahrt wurde ebenfalls geschaffen.

Gärtner-Tipp

Schon mit vergleichsweise einfachen Mitteln lässt sich ein Beet auch für Insekten wertvoll gestalten.

Ein kleiner Blühstreifen kann es zum Beispiel optisch aufwerten. Zudem kann ein Insektenhotel Kleinstlebewesen Unterschlupf bieten und zugleich ein Blickfang sein. Gestaltet der Hobbygärtner seine Beete insektenfreundlich, kann er möglichen Schädlingsproblemen vorbeugen und zugleich die chemische Keule vermeiden.

Wer mag, denkt auch noch an eine Wasserstelle für Vögel.

Mit geeigneten Landeplätzen sind diese auch für Insekten hilfreich. (djd)



IN EIGENER SACHE – Die WOBA informiert

SOZIAL VERTRÄGLICHE MIETPREISERHÖHUNG

▶ Die WOBA Oranienburg hat zum 1. Januar 2024 die Mieten für 1.657 Wohnungen um drei Prozent erhöht. Das betrifft 43,69 Prozent des Bestandes. Gleichwohl bleiben die erhöhten Mieten sehr deutlich unter den Preisen, die aktuell auf dem Oranienburger Wohnungsmarkt aufgerufen werden.

Diese Erhöhung des Mietzinses ist erforderlich, um die allgemein gestiegenen Kosten in der Wohnungsbewirtschaftung abzufangen.

Die monatlichen Erhöhungsbeträge sind gering und liegen zwischen 3,40 Euro und maximal 15 Euro. Hätte die WOBA den gesetzlichen Spielraum ausgenutzt, hätte sie den Mietzins bis zu 20 Prozent anheben können. „Als öffentliches Wohnungsbaunternehmen sind wir uns unserer sozialen Verantwortung bewusst und versuchen,

die finanziellen Belastungen für die Mieter erträglich zu gestalten.“, so Birgit Wehner. „Unser Leitspruch „Gut wohnen, besser leben“ beinhaltet auch, dass wir preisstabilen Wohnraum anbieten. Und das gilt auch für die Zukunft.“

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der WOBA-Wohnungen liegt bei 5,89 Euro pro Quadratmeter. Werden die Mieten der Neubauten herausgerechnet, beträgt die Durchschnittsmiete 5,62 Euro pro Quadratmeter.

Zuletzt hatte die WOBA ihre Mieten zum 1. Januar 2019 erhöht. Jeder betroffenen Mietpartei wurden in dem Schreiben zur Neuberechnung der Miete drei Vergleichswohnungen aus dem WOBA-Bestand benannt. „Das ist die übliche Verfahrensweise.“, wie die Leiterin der Wohnungswirtschaft informiert.

Auch 2024 wird die WOBA weitere Wohnungen hinsichtlich des Mietzinses überprüfen. Eine Erhöhung wäre dann zum 1. Januar 2025 möglich.



Birgit Wehner

Gut zu wissen

▶ Brandschutz im Treppenhaus

Schuhregal, Schirmständer, Blumentöpfe, Kinderwagen, Deko, Rollatoren – in den Treppenhäusern der WOBA stellen Mieter immer wieder gern persönliche Dinge ab. Daher kontrollieren die Bestandsmanager und Hauswarte regelmäßig die Treppenhäuser, denn: Die in den gemeinsamen Fluren abgestellten Sachen können Fluchtwege versperren und erhöhen die Brandlast. Der WOBA ist es daher wichtig, dass möglichst keine brennbaren Materialien in Treppenhäusern und Gemeinschaftsfluren abgestellt sind. Zudem muss sichergestellt sein, dass im Notfall der Einsatz von Rettungskräften wie Notärzten, Feuerwehrleuten und Sanitätern nicht beeinträchtigt wird. Alle Mieter werden diesbezüglich um Verständnis und um die Einhaltung der Hausordnung gebeten.

▶ Verschmutzungen im Treppenhaus

Nachlässiges Verhalten einiger Mieter verursacht in Treppenhäusern der WOBA zunehmend Schäden. Dabei handelt es sich um Verschmutzungen auf dem Fußboden und an den Wänden. Fußböden lassen sich glücklicherweise meist wieder reinigen. Doch

bei beschädigten Wänden hilft oft nur eine teure Renovierung. Die WOBA appelliert daher an alle Mieter, sorgfältig mit den Gemeinschaftsanlagen und vor allem den Treppenhäusern umzugehen. Sollte für Beschädigungen ein Verursacher ermittelt werden können, muss dieser für den Schaden aufkommen.

▶ Müllentsorgung

Müllplätze, die mit Haus- und Sperrmüll zugestellt sind, bereiten den Hauswarten viel Arbeit. Sie müssen die Müllplätze regelmäßig reinigen und zusätzlich kostenpflichtige Entsorgungstouren in Auftrag geben. Die Kosten tragen alle Mieter, wenn der Verursacher nicht bekannt ist. Die WOBA appelliert daher an alle, den Hausmüll ordnungsgemäß in den dafür vorgesehenen Tonnen zu entsorgen. Kartons sind vorher entsprechend zu verkleinern, um Platz in den Tonnen zu sparen. Sperrmüll kann pro Haushalt einmal im Jahr kostenlos entsorgt werden. Dafür ist er nur bei der AWU Velten zur Abholung anzumelden. Wenn sich die Mieter eines Hauses untereinander abstimmen, ist die Sperrmüllentsorgung sogar mehrfach im Jahr möglich.



Personalie

VORGESTELLT: THERESA LIPKE

Theresa Lipke heißt die neue Mitarbeiterin, die zum 15. September 2023 die Leitung des Bereichs Technik in der WOBA Oranienburg übernommen hat.

Sie ist in Oranienburg-Zehlendorf aufgewachsen und hat am Louise-Henriette-Gymnasium ihr Abitur abgelegt. Da sie gern zeichnete und kreativ war, entschied sich die Abiturientin für ein Studium der Architektur an der Beuth-Hochschule für Technik in Berlin. Nicht zuletzt auch, weil Opa Bernd-Ulrich Bauingenieur und ihr ein Vorbild ist. Mit dem Bachelor-Abschluss in der Tasche trat sie 2015 ihre erste Anstellung in einem Ingenieurbüro in Berlin an. „Ich wollte unbedingt Praxis-Erfahrung sammeln.“ Bauleitung, Ausschreibungen, Vergabe, Gewährleistungsverfolgung – das alles gehörte zu den Arbeitsaufgaben der jungen Frau. 2017 wechselte sie innerhalb des Unternehmens

nach Hamburg, wo sie in der Bauleitung für den Wohnbereich der Elbphilharmonie mitarbeitete. Ein Jahr später ging sie wieder nach Berlin zurück und begann neben der Arbeit einen Masterstudiengang, welchen sie erfolgreich mit dem Titel Master of Business Administration abschloss.

Im Sommer 2023 entdeckte sie die Stellenausschreibung der WOBA und bewarb sich. „Ich wusste mittlerweile genau, was ich beruflich machen will. Die Leitung des Bereichs Technik bei der WOBA schien mir genau das Richtige.“ Die Gespräche bei der WOBA bestätigten Theresa Lipke in ihren Erwartungen. „Ich freue mich, dass meine Bewerbung erfolgreich war.“ Die frisch gebackene Bereichsleiterin wächst langsam in ihre Aufgaben hinein und nimmt dabei gern die Unterstützung ihres Teams an.

Künftig wird Theresa Lipke das Ergebnis ihrer Arbeit immer wieder vor Augen haben: sanierte und neu errichtete Wohnblöcke, gepflegte Grünanlagen, Spielplätze. Die junge Frau lebt inzwischen längst wieder in ihrer Heimatstadt und ist froh, diese mitgestalten zu können.



Theresa Lipke

Die F.F. Runge-Buchhandlung

BÜCHER ERFREUEN SICH GROSSER BELIEBTHEIT BEI JUNG UND ALT

► Krimis, Familiengeschichten, Biografien, Kinder- oder Sachbücher – in der F.F. Runge-Buchhandlung in der Bernauer Straße 56 a im Zentrum von Oranienburg kommen Bücherfreunde aller Generationen auf ihre Kosten. Auf 100 Quadratmetern präsentieren die Leiterin der Buchhandlung, Kerstin Pelz, und ihr Team ein breites Spektrum – angefangen von Bestsellern aus Belletristik und Sachliteratur bis hin zum Schul- und Fachbuch. Die Regale und Büchertische sind voll, da macht das Stöbern so richtig Spaß. „Die Räumlichkeiten haben wir bei der WOBA Oranienburg gemietet. Mit Mietpreis und Service sind wir sehr zufrieden“, so Kerstin Pelz. Etwa 70 Prozent seien Stammkunden, erzählt die Oranienburgerin weiter.



Kerstin Pelz (Mitte) und ihre Mitarbeiterinnen lieben Bücher.

„Einige kommen sogar schon seit 1969, als unsere Buchhandlung eröffnete.“ Damals gab es hier nur Fachliteratur. Auf der anderen Straßenseite befand sich die Friedrich-Wolf-Buchhandlung, die ausschließlich Belletristik in ihrem Portfolio hatte. Diese Buchhandlung wurde 1991 geschlossen und „seitdem haben wir ein Vollsortiment“, so Kerstin Pelz, die 1980 ihre Buchhändler-Laufbahn als Lehrling begonnen hat. Zu DDR-Zeiten gehörten beide Läden zum Staatlichen Buchhandel. Nach der Wende wurden sie Teil der Havelländischen Buchhandlung GmbH. Davon zeugt der Schriftzug Havelbuch.de über dem Eingang zum Laden.

Veränderung zieht sich auch hinsichtlich des Sortiments wie ein roter Faden durch die Geschichte des Ladens. Denn der Buchmarkt hat sich stetig gewandelt. „In der DDR wurde gern gelesen. Die Bücher waren preislich subventioniert. Koch-, Reise- und Kinderbücher waren der Renner“, erinnert sich Buchhändlerin Pelz. Unmittelbar nach der Wende war vor allem Unterhaltungsliteratur gefragt. Später erfreuten sich Kinderbücher, Ratgeber und Gartenliteratur großer Beliebtheit. Heute gehen vor allem Belletristik, Taschenbücher, Kinderbücher und Sachbücher oft über die Ladentheke.

Was es nicht im Laden gibt, kann bestellt werden und ist in der Regel am nächsten Tag vor Ort. Die Bestellungen werden im Laden entgegengenommen oder können auch über die Website erfolgen <https://havelbuch.buchhandlung.de/shop/>

<https://havelbuch.buchhandlung.de/shop/>

Kochrezepte

Raffinierte Chicorée-Cremesuppe



Foto: BVEO/Laura Andre

Zutaten für 4 Personen:

- 4 Chicorée
- 2 Zwiebeln
- 5 mittelgroße Kartoffeln
- 4 EL Olivenöl
- 4 Frühlingzwiebeln
- 800 ml Gemüsefond
- 150 – 200 ml Weißwein
- 400 ml cremige Kokosmilch
- Salz
- Pfeffer
- Prise Zucker
- Bacon auf Wunsch

► **ZUBEREITUNG:** Chicorée waschen, trocken tupfen, den Strunk abschneiden und in Stücke schneiden. Ein paar Chicorée-Stücke zum Karamellisieren beiseitestellen. Kartoffeln schälen, Zwiebeln häuten und alles grob würfeln. Olivenöl in einem Topf erhitzen und Zwiebeln darin für ca. 2 Minuten andünsten.

Dann Chicorée und Kartoffelwürfel dazugeben und ca. 2 Minuten mitbraten. Mit Weißwein ablöschen, kurz aufkochen lassen, Gemüsebrühe und Kokosmilch dazugeben. Die Suppe bei

kleiner Hitze 20 bis 25 Minuten köcheln lassen. Währenddessen beiseite gestellte Chicorée-Stücke in Öl in einer Pfanne andünsten und mit Zucker bestreuen. Danach Bacon-Scheiben knusprig braten. Frühlingzwiebeln waschen, Wurzelansatz entfernen und obere Spitzen einkürzen. Anschließend pürieren, mit Salz und Pfeffer abschmecken. Serviert wird die Cremesuppe mit einer Frühlingzwiebel-Stange, karamellisiertem Chicorée und/oder Bacon. Dazu passt dunkles Brot oder Baguette.

Mangold-Pakete mit Rosinen und Pinienkernen

► **ZUBEREITUNG:** Rosinen in Weißwein einlegen. Pinienkerne in einer Pfanne ohne Fett leicht rösten. Mangold gut waschen und 12 schöne Blätter zur Seite legen. Die restlichen Mangold-Blätter und Stängel 3 Minuten blanchieren und klein schneiden. Zwiebel und Knoblauch hacken und in einer Pfanne mit Olivenöl und dem klein geschnittenen Mangold leicht andünsten (ca. 5 min). Das Ganze in eine Schüssel geben und mit den Rosinen, dem Hackfleisch, 20 g geraspeltem Parmesan, Zitronensaft, Tomatenmark, Paniermehl und der Hälfte der Pinienkerne vermischen. Mit Thymian, Zimt, Salz und Pfeffer würzen. Dann die Füllung in die 12 beiseitegelegten Mangold-Blätter wickeln. 1 bis 2 EL der Füllung an den unteren Rand des Blattes legen. Die beiden Seiten von rechts und links

einschlagen und am unteren Rand beginnend, die Füllung einwickeln. Alle Mangold-Blätter rollen, bis die Füllung aufgebraucht ist. Die Röllchen in eine tiefe Pfanne legen, mit Weißwein und Brühe übergießen und zugedeckt zum Kochen bringen. Nach dem Aufkochen mit reduzierter Wärme 8 Minuten weiter köcheln lassen. Anschließend mit dem Rest der Pinienkerne, frisch geraspeltem Parmesan und frischen Zesten aus der Zitronenschale servieren.

Tipp

Die Stängel mit dem Messer einritzen, damit sie biegsamer werden. Die 12 schönen Blätter in kochendem Wasser 1 Minute blanchieren, dann in eiskaltes Wasser legen, um die schöne grüne Farbe zu erhalten. Abtropfen lassen und auf einem Tuch flach ausbreiten.



Foto: BVEO

Zutaten für 4 Personen:

- 16 Mangold-Blätter
- 600 g Schweinehackfleisch
- 40 g Paniermehl
- 1 große Zwiebel
- 1 Zweig Thymian
- 3 Knoblauchzehen
- 80 g Rosinen
- 1 Prise Zimt
- 50 g Pinienkerne
- 20 g + 10 g Parmesan
- 2 EL Tomatenmark
- 10 cl Weißwein
- 50 cl Gemüsebrühe
- 6 EL Olivenöl
- Salz und Pfeffer
- 1 Bio-Zitrone (Saft einer Zitrone / mit Zestenreißer feine Fäden aus der Schale schneiden)

Kürbis-Schicht-Dessert

Zutaten für 4 Dessertgläser:

- 600 g Hokkaido
- 100 g Zucker + 4 EL Zucker für Quark
- Saft einer großen Orange
- 2 Becher Sahne
- 500 g Schichtkäse
- 250 g Quark
- 4 Päckchen Vanillezucker
- 1 Päckchen Amarettini

► **ZUBEREITUNG:** Kürbis schälen, entkernen und klein schneiden. Kürbis, Saft der Orange und 100 g Zucker ca. 15 Min. köcheln. Pürieren und erkalten lassen. Sahne steif schlagen. Alle ande-

ren Zutaten der Quarkschicht mit der Sahne vermischen. Amarettini zerkrümeln. Zu guter Letzt Kürbispüree, Amarettini und Quarkmasse in vier Gläser schichten.

Veranstaltungstipps

ORANIENBURG 2024



So., 28.04.2024

Orangefest

Vorm Schloss und im Schlosspark

Traditioneller »Tag in Orange« mit buntem Markttreiben, höfischer Akrobatik und Musik zur Erinnerung an die Kurfürstin Louise Henriette und ihre niederländischen Wurzeln.

Fr.-So., 14.-16.06.2024

Stadtfest Oranienburg

Innenstadt Oranienburg

Festmeile rund ums Schloss mit Drachenbootrennen, Rummel und einem bunten Bühnenprogramm



Sa., 24.08.2024

Schlossparknacht

Im Schlosspark Oranienburg

Oranienburgs größter Garten verwandelt sich in einen magisch leuchtenden Ort. Mit einem vielfältigen Bühnenprogramm für Jung und Alt.

Do., 09.05.2024

Spielefest

Im Schlosspark Oranienburg

Spiel und Action für Groß und Klein im Schlosspark

Sa., 31.08.2024

Zuckertütenfest

Im Schlosspark Oranienburg

Abc-Schützen feiern ihre Einschulung im Freien mit viel Spiel und Spaß.

Fr., 31.05.2024

Poetry Slam mit den Kiez

Poeten

In der Orangerie im Schlosspark

Poetry Slam Show der Extraklasse: Hier treffen Poeten auf Comedians, ruhige Storytellerinnen auf wilde Bühnen-Performerinnen



Fr., 21.06.2024

Fête de la Musique

Innenstadt Oranienburg

Musikalischer Sommeranfang im Herzen der Stadt

Sa.-So., 28.-29.09.2024

Regionalmarkt

Im Schlosspark Oranienburg

Buntes Markttreiben im historischen Schlosspark. Mit regionalen Erzeugnissen, Handwerkskunst und einem abwechslungsreichen Bühnenprogramm.

Mi., 03.07.2024

Picknick in Weiß

Im Schlosspark Oranienburg

Ein stilvoller Sommerabend voller Genuss und Akrobatik – und natürlich Alle(s) ganz in Weiß.



Sa.-So., 14.-15.12.2024

Weihnachtsgans-Augustmarkt

Auf dem Schlossplatz

Festlich geschmückte Buden, duftende Leckereien und ein funkelnder Weihnachtsbaum sorgen für Weihnachtsstimmung.

Saunalandchaft

An jedem **3. Freitag im Monat** findet jeweils von 18 bis 24 Uhr ein Langer Saunaabend unter einem stimmungsvollen Motto statt. Die Gäste dürfen sich auf wohltuende Aufgüsse und eine passende Speisekarte freuen.

April – Reise um die Welt: Japanischer Abend

Mai – Reise um die Welt: Deutscher Abend

Juni – Tropische Nacht



Mehr als ein Erlebnis.

erlebniscity.de

Ferien in der TURM ErlebnisCity

Groß und Klein dürfen sich in den Schulferien auf ein abwechslungsreiches Animationsprogramm freuen.

SaunaSelection



TURM ErlebnisCity