GRWS Mieterjournal

August 2021

Unsere Sprechzeiten

Mietverwaltung
Di. 9.00 – 12.00 Uhr
Do. 9.00 – 12.00 Uhr
14.00 – 17.00 Uhr
info@grws-rosenheim.de

Ihre GRWS-Ansprechpartner
„Persönlich nur mit Termin!“

GRWS-Zentrale ☎ 365-2180
info@grws-rosenheim.de

Estner, Katharina ☎ 365-2177
k.estner@grws-rosenheim.de

Ivanova, Darina ☎ 365-2182
d.ivanova@grws-rosenheim.de

Lanzl, Horst ☎ 365-2195
h.lanzl@grws-rosenheim.de

Loeken, Wolfram ☎ 365-2183
w.loeken@grws-rosenheim.de

Schmitz, Brigitte ☎ 365-2172
b.schmitz@grws-rosenheim.de

Schadensmeldung:
www.grws-rosenheim.de

Notruf-Telefon: ☎ 365-2181

Service-Office Weinstraße 10
Mo.–Fr. 9.00–12.00 Uhr
Mo.–Mi. 14.00–15.30 Uhr
Do. 14.00–17.00 Uhr

Neues Stadtgebiet

An der Kaltenmühle

Finsterwalderstraße, Mühlbachbogen, Mitterfeld, Kastenau und Lena-Christ-Straße: Die GRWS hat in den vergangenen Jahren schon viele große Bauvorhaben auf den Weg gebracht, um bezahlbaren Wohnraum in Rosenheim zu schaffen. Mit dem Bauprojekt „An der Kaltenmühle“ geht es weiter: Auf dem rund 40.000 Quadratmeter großen Areal südlich der Panorama-Kreuzung entsteht ein komplett neues Stadtgebiet. Die GRWS setzt dabei auf die Zusammenarbeit mit der RMI-Unternehmensgruppe aus Pfarrkirchen.

Bild: vis.art

Das geplante Wohnbauvorhaben „An der Kaltenmühle“

30 Jahre lang hat es immer wieder Anläufe gegeben, das Gebiet zwischen der Kufsteiner Straße, der Miesbacher Straße sowie der Happinger Straße zu bebauen. Immer wieder gab es teils hitzige Diskussionen und Rückschläge. Aber jetzt sieht es gut aus: Jüngst setzte Rosenheims Oberbürgermeister Andreas März seine Unterschrift unter den Bebauungsplan. Damit nehmen die Planungen nun konkrete Züge an.

Ursprünglich war geplant, dass auf dem Areal, das in etwa so groß ist wie sechs Fußballfelder, überwiegend Gewerbeflächen entstehen. Das neue Konzept – angepasst an die Wohnsituation in Rosenheim und die Wünsche der Bürger – umfasst nun ein neues urbanes Gebiet, bestehend aus Wohnungen, Gewerbe und sozialen Einrichtungen wie einer Kita in Trägerschaft der Stadt sowie dem von der GRWS erbauten Stadtteilbürgerhaus. Die GRWS investiert rund

Inhalt

Neues Stadtgebiet an der Kaltenmühle 1
Betriebskostenabrechnung kommt demnächst 3
Paradiese für Bienen 3
Müllchip oder Schlüssel verloren 4

Fortsetzung von Seite 1

Architektonische Besonderheiten: Laubengänge und begrünte Wände

30 Millionen Euro für 106 Wohnungen. Davon sollen 63 Wohnungen EOF-gefördert werden, also für sozial schwächere Bürger zur Verfügung stehen. Auch bei den 43 freifinanzierten Wohnungen stehen bezahlbare Mieten im Vordergrund.

Schall- und Emissionsschutz im Fokus

Der Entwurf des Rosenheimer Architekturbüros Hamberger und Kreupl ist geprägt von der besonderen Situation und Lage der Baukörper, die an der vielbefahrenen Miesbacher und Kufsteiner Straße liegen. Daher steht das Thema Schall- und Emissionsschutz vor Verkehrslärm, aber auch vor Freizeitlärm vom benachbarten Bürgerhaus sowie Schutz vor Lärmemissionen der nördlich und östlich gelegenen Gewerbegebiete ganz oben. Die Architektur wurde so ausgerichtet, dass keine Aufenthaltsräume in Richtung der Lärmquellen liegen, sondern ausschließlich Treppenhäuser, Bäder, WC's sowie Laubengänge. „Bei allen unseren Bauvorhaben steht die Wohnqualität immer ganz oben", so Joachim Seethaler von der GRWS.

Wohnungen auch für große Familien

Die GRWS-Bebauung besteht aus insgesamt sechs Häusern. Die Häuser 3, 4 und 5 (s. Illustration Seite 1) sind durch leicht versetzte Zwischenbauten miteinander verbunden. Die dort geplanten Familienwohnungen orientieren sich sowohl zur Straße „An der Kaltenmühle" als auch zum schallgeschützten Innenhof. Die großzügigen Wohnungen bieten insbesondere Familien mit mehreren Kindern ein angenehmes Zuhause. Der Innenhof entsteht durch einen Schallschutzwinkel, der durch Haus 1 und Haus 2 gebildet wird. In diesen Gebäuden befinden sich kleinere Wohnungen, deren Aufenthalts- und Wohnbereiche sich ebenfalls in den Innenhof orientieren.

Durch die Straße getrennt, entsteht gegenüber ein weiteres Wohnhaus (Haus 6). Beide Wohneinheiten werden über Tiefgaragen und ebenerdige Stellplätze verfügen. Außerdem wird ein großzügiger Grüngürtel zwischen der bestehenden und der neuen Bebauung als „grüne Lunge" das neue Stadtgebiet auflockern.

Wohnanlage mit viel Grün

Architektonische Besonderheiten

Besondere architektonische Elemente sind die sogenannten Laubengänge, die über die gesamte Hauslänge und über alle Geschosse reichen und das Erscheinungsbild der Wohnanlage nach außen prägen werden. Als weitere Besonderheit sind an mehreren Stellen begrünte Wände geplant – in dieser Form erstmalig in Rosenheim. Außerdem statten die Stadtwerke die begrünten Dächer mit Photovoltaik-Anlagen aus.

Aktuell gibt es noch einige juristische Hürden zu meistern, aber die Zeichen stehen gut, dass die Bauarbeiten im Frühjahr 2022 nach Abschluss von archäologischen Untersuchungen und Altlasten- und Kampfmittelbeseitigung beginnen können.

Info

Richtfest: Halbzeit beim Bauprojekt an der Lena-Christ-Straße Im Norden Rosenheims entsteht bis 2023 ein neuer Stadtteil. Rund 600 Menschen werden zukünftig in 211 Wohnungen ein neues Zuhause finden. Der Spatenstich erfolgte am 12. März vergangenen Jahres – zwei Tage vor dem Corona-

Lockdown. Nun, 16 Monate später, wurde Richtfest gefeiert. Die gute Nachricht: Das Projekt liegt trotz der erschwerten Corona-Bedingungen voll im Zeitplan!

Betriebskostenabrechnung kommt demnächst

Demnächst trifft wieder die Betriebskostenabrechnung bei Ihnen ein. Leider kann es hier zu unliebsamen Überraschungen kommen. 2021 sorgen gleich mehrere Faktoren für eine Erhöhung: Die Energiepreise sind im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen, geheizt wurde aufgrund des langen Winters bis weit in den Mai hinein und die Mehrwertsteuer ist im Januar wieder zu 19 Prozent zurückgekehrt.

Betriebskosten (auch Nebenkosten genannt) werden laut Gesetz so definiert: „Betriebskosten sind Kosten, die dem Eigentümer durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen oder des Grundstücks laufend entstehen."

Es ergibt sich für Sie insgesamt eine Nachzahlung von 201,28 EUR

Von Ihnen zu leistende Zahlungen	am 01.09.2021	am 01.10.2021 einmalig	ab 01.11.2021 monatlich
Einzelmiete	348,67	348,67	348,67
Summe Betriebskostenvorauszahlungen	141,00	151,00	151,00
Nachzahlung		201,28	
Zu zahlender Gesamtbetrag in EUR	489,67	700,95	499,67

Bei allen Objekten der GRWS werden die Betriebskosten als Vorauszahlung gezahlt.

In der jährlichen Nebenkostenabrechnung wird geprüft, ob die Vorauszahlungen mit dem tatsächlichen Verbrauch übereinstimmen. Je nachdem, ob die Vorauszahlung zu niedrig oder zu hoch ausgefallen ist, erfolgt dann die Nachzahlung durch den Mieter oder eine Rückzahlung durch den Vermieter. Bitte den Dauerauftrag überprüfen und eventuell anpassen!

Was zählt aber nun eigentlich alles zu den Betriebskosten?

Grundsätzlich unterscheidet man zwischen Betriebskosten, die auf die Mieter umgelegt werden und Kosten, die nicht umgelegt werden. Zu den Kosten die umgelegt werden und die stark verbrauchsabhängig sind, zählen Heizungs- und Warmwasserkosten. Sie gehören zu den sogenannten „warmen" Betriebskosten.

Außerdem gibt es die „kalten" Betriebskosten, die ebenfalls umgelegt werden. Dazu gehören unter anderem: Grundsteuer, Versicherungen, Abwasser, Wasserversorgung, Fahrstuhlkosten, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Hausreinigung, Kaminkehrer, Kosten für die Trinkwasserüberprüfung auf Legionellen, Haumeisterkosten (z.B. für Erhaltung der Außenanlagen sowie den Winterdienst) und Gebäudestrom (für Treppenhauslicht, Außenlicht etc.).

Verwaltungskosten werden ebenso wenig auf die Mieter umgelegt wie Kosten für Hausmeister, wenn diese Reparaturen ausführen. Treten Kosten für leer stehende Wohnungen auf, trägt diese die GRWS.

! Kosten für haushaltsnahe Dienstleistungen, die für die Steuererklärung wichtig sind, werden selbstverständlich ebenfalls separat ausgewiesen.

Coronabedingt kommen die Abrechnungen dieses Jahr zwischen Mitte September und Ende November.

Tipp

Bewusst leben – Geld sparen

Wer richtig heizt, Müll sortiert und trennt, kann eine Menge Geld einsparen!

Info

Kleine Paradiese für Bienen, Hummeln und Co.

Die GRWS hat ein besonderes Anliegen: Sie will Insekten etwas Gutes tun. Ihr Wunsch: Auf allen GRWS-Anlagen sollen kleine Pflanzenbiotope mit blühenden bienenfreundlichen Blumen entstehen. Der Anfang ist bei der Anlage im Gebiet Am Stocket schon gemacht.

Dort blühten vorallem Margeriten, die eine begehrte Anflugstelle für zahlreiche Insekten waren. Der Dank geht an die GRWS-Hausmeister, die den ersten Schnitt erst sehr spät machten, so dass Löwenzahn und Co. Zeit zum Ausblühen hatten. Danach sparten die Hausmeister beim Mähen kleine Inseln aus.

Müllchip weg!

Was ist zu tun

Müllmanagement ist eine gute Sache. Gewinner sind all jene Mieter, die helfen, Müll zu vermeiden. Denn sie zahlen nur für den Abfall, den sie per Chip in die Restmüllbehälter einwerfen. Nebenbei helfen die Mieter damit auch noch, die Umwelt zu schonen.

Viele unserer Mieter kommen mit dem Müllmanagement bestens zurecht. Leider gibt es aber immer noch einige schwarze Schafe, die ihren Restmüll einfach in den Anlagen entsorgen oder im Keller sammeln – was nicht nur zu unangenehmen Gerüchen und einem hässlichen Erscheinungsbild der Wohnanlagen führt, sondern auch Ungeziefer, ja sogar Ratten anlockt. Illegale Müllentsorgung ist kein Kavaliersdelikt, sondern kann zu Kündigung und sogar zu Anzeigen und Geldbußen der Stadt führen!

Darum unsere Bitte:

Helfen Sie alle mit, unsere Umwelt und Ihren Geldbeutel zu schonen.

Wie lässt sich Restmüll vermeiden?

- Obst und Gemüse lose bzw. unverpackt kaufen
- Getränke in Mehrwegflaschen kaufen
- Zum Einkaufen Stofftasche oder Korb benutzen
- Überflüssige Verpackungen vermeiden. Wenn nicht möglich, diese am besten gleich im Geschäft lassen.
- Keine Wegwerfprodukte wie z.B. Einmalrasierer kaufen
- Wertstoffe im Haushalt sorgfältig trennen

! Wenn der Müllchip verloren geht oder nicht mehr funktioniert, können Sie hier einen neuen beantragen: Innotec Tel: 0800-4666832 (kostenfrei aus dem deutschen Festnetz).

Schlüssel vergessen, verlegt oder gar verloren?

Für viele der GRWS-Wohnungen gibt es Generalschlüssel zum Öffnen der Wohnungseingangstür. Diese Schlüssel sind extern hinterlegt und dürfen ausdrücklich nur von den berechtigten Hausmeistern geholt werden und müssen nach dem Öffnen der Wohnungstür unverzüglich wieder zurückgebracht werden.

! Achtung: Dieser Dienst ist kostenpflichtig! Für Wohnanlagen, die über keine zentrale Schließanlage verfügen, besteht die Möglichkeit, einen externen Schlüsseldienst zu vermitteln.

Info

Es wird demnächst wieder gezählt

Nach zehn Jahren steht wieder eine Volkszählung an

Beim neuen Zensus, der voraussichtlich 2022 durchgeführt werden soll, werden nicht nur Daten zur Bevölkerung, sondern auch zum Gebäude- und Wohnungsbestand sowie zur Wohnsituation der Haushalte ermittelt. Das Zensusgesetz verpflichtet Eigentümer sowie Verwalter von Wohnraum – und damit auch die GRWS – Auskunft über bestimmte Angaben zu den von ihnen vermieteten Wohnungen zu geben. Nähere Informationen erhalten Sie mit der Betriebsabrechnung.

Impressum

Herausgeber
GRWS Wohnungsbau- und Sanierungsgesellschaft der Stadt Rosenheim mbH
www.grws-rosenheim.de

Ein Unternehmen der Stadt Rosenheim

Inhalt und Fotos:
Cornelia Haberkamm

Weinstraße 10
83022 Rosenheim

Tel.: 08031-365-2180
Fax: 08031-365-2059

Redaktion und Umsetzung
Dieterle + Partner
www.dieterle-partner.de