

Die Geschichte der Haustechnik im Corbusierhaus - von 1958 bis heute

2025

Noch bevor das Haus 1958 fertiggestellt wurde und die ersten Mieter einziehen konnten, mussten Techniker gefunden werden die mit der damaligen neuesten, aber auch sehr komplexen Technik umgehen konnten und gleichzeitig in der Lage waren, ein so großes Haus - mit ca. 1200 Bewohnern und all seinen Problemen zu managen. Mit dieser Aufgabe wurde der damalige Leiter der Haustechnik - Herr Heinz Fritsche - beauftragt.

So bezog der erste für die Heizkraftzentrale zuständige Mitarbeiter noch vor Fertigstellung das Haus und nahm seine Arbeit auf. - Herr Heinz Hanusch. - (Seine Tochter Angelika lebt heute noch im Haus).

Allein für den Betrieb der mit Schweröl betriebenen Heizkraftanlage wurden zusätzlich vier in Wechselschicht arbeitende Heizer beschäftigt.

Für die Betreuung der Mieter, des Hauses, der Waschküche (damals noch in der 10. Straße) und des Grundstücks standen Herrn Fritsche drei weitere Mitarbeiter zur Verfügung. Die Reinigung der Innenstraßen, der Treppenhäuser und des Foyers wurden von drei Mitarbeiterinnen erledigt. So waren zwölf Angestellte im Haus beschäftigt.

Den Angestellten Fritsche und Hanusch wurde jeweils eine Dienstwohnung in der 8. Und 9. Straße bereitgestellt, da es auch damals schon eine Residenzpflicht sowie einen 24/7 Bereitschaftsdienst gab.

Durch die Herren Fritsche und Hanusch wurden in den Anfangsjahren viele Dinge für die Hausgemeinschaft umgesetzt, die im Haushaltsplan nicht vorgesehen waren. Hierzu gehörten unter anderem der Spielplatz. Die Klettergerüste (die heute noch stehen) wurden mit handwerklichem Geschick und viel persönlichen Einsatz von Herrn Hanusch hergestellt. Auch die Fahrradschuppen im Osten des Hauses stammen aus dieser Zeit.

Um eine Erosion des erhöhten Geländes vor dem Haus zu verhindern, wurde auf der rechten Seite vom Haus kommend ein Steinbeet angelegt und mit Ziersträuchern bepflanzt. Dies hatte den angenehmen Nebeneffekt, dass es zum einen ein optischer Hingucker war, zum anderen den Wind etwas zurückhielt. Diesen Zweck erfüllt das Beet auch heute noch.

Nach der Umwandlung in eine Wohnungseigentümergeinschaft 1979 und den Umbau der Heizungsanlage Anfang der 80er-Jahre wurden die Heizer nicht mehr benötigt. Sie gingen in den Ruhestand bzw. wurden entlassen. Auch Herr Hanusch bereitete sich auf seinen Ruhestand vor und es musste ein neuer zweiter Mann neben Herrn Fritsche angestellt werden. Herr Lothar Jochen. Er bezog 1984 eine Wohnung in der 1. Straße und übernahm - als Heizungs- und Sanitärinstallateur - neben den üblichen Tätigkeiten die Betreuung der Heizanlage und den Bereitschaftsdienst im Wechsel mit Herrn Fritsche. Für die Schlosser und Gartenarbeiten wurde Herr Detlef Behrend 1991 - als dritter Mitarbeiter eingestellt. Die Waschküche, ehemals in der 10.

Straße, war inzwischen in das Heizhaus integriert und wurde erst von Frau Eichmann, später von Frau Treptow betreut.

Nach 35 Dienstjahren (1958 – 1993) war dann auch Herr Fritsche bereit, in den wohlverdienten Ruhestand zu gehen. Er hat in den Jahren sehr viel für das Haus geleistet und ist auch heute noch bei vielen älteren Bewohnern in sehr guter Erinnerung. Gemeinsam mit seiner Frau zog er weg aus Berlin.

Ihm folgte als Leiter der Haustechnik Herr Günther Dathan, der auch die Wohnung in der 8. Straße bezog. 1995 – schied er aus unbekanntem Grund aus. Es musste also wieder jemand gesucht werden, der die Aufgaben mit all seinen Tücken und Problemen übernimmt. Herr Roland Seifert, gelernter Elektrofachmann, nahm Mitte 1995 seine Arbeit auf und zog kurze Zeit später in die 8. Straße. Durch die seinerzeit gewählten Beiratsmitglieder und das große Misstrauen gegenüber den Mitarbeitern der Haustechnik hatte er es nicht immer einfach, seine Aufgaben zu erfüllen. Es gab immer wieder einzelne Eigentümer, die danach drängten, die Haustechnik "auszusourcen" und die Betreuung des Hauses in fremde Hände zu geben. Diese Forderungen hielten sich noch sehr lange bis in die 2000er-Jahre.

Herr Lothar Jochen hatte 2004 das Alter für den Ruhestand erreicht. Es musste jemand gefunden werden, der seine Aufgaben übernehmen konnte.

Im Dezember 2003 wurde diese Stelle in den Berliner Tageszeitungen ausgeschrieben. Unter den über 400 Bewerbungen befand sich auch meine – Michael von Rein (Gas-Wasser- Heizung und Lüftungsinstallateur). Gerade nach Berlin gezogen suchte ich nun eine neue Aufgabe. Im Februar 2004 wurde ich zusammen mit neun weiteren Bewerbern und Bewerberinnen zu einem ersten Gespräch ins Haus eingeladen. Da ich das Haus bis zu diesem Zeitpunkt nicht kannte, war ich beim Betreten des Grundstücks äußerst beeindruckt und nach einem ersten Gespräch mit der Verwaltung und den Beiräten konnte der Ehrgeiz geweckt werden, diese Aufgabe zu übernehmen. Daher habe ich mich über die Zusage durch die Verwaltung auch sehr gefreut, dass ich am 01.06.2004 meine Arbeit aufnehmen könne.

Von den Kollegen Seifert, Jochen und Behrend wurde ich sehr gut aufgenommen und es entstand schnell ein gutes, kollegiales Verhältnis. Nach dem Ausscheiden des Herrn Jochen Ende 2004 musste nun auch eine Wohnung gefunden werden. Eine Bereitstellung durch die WEG war allerdings inzwischen abgeschafft worden. So zog ich im Oktober 2004 in die dritte Straße.

In dieser Zeit wurde die Strangsanieierung durchgeführt, sodass es kaum einen Abend / Nacht ohne Probleme gab. Die haustechnischen Anlagen waren einfach in einem alten und schlechten Zustand. Nach Abschluss dieser Arbeiten 2005 / 2006 waren die Probleme so gut wie beseitigt. Jetzt lag der Schwerpunkt der Störungen in der Anfälligkeit der Heizungs- und Warmwasseranlage. Längere Ausfälle und damit verbundenem Auskühlen des Hauses bzw. Ausfall der Warmwasserversorgung konnte nur verhindert werden, weil zu jeder Tages- und Nachtzeit jemand vor Ort war, um die Schäden zu beheben.

Trotz dieser ständigen und auch notwendigen Bereitschaft durch Herrn Seifert und mir kamen immer wieder Forderungen seitens einiger Eigentümer auf, auf eigenes Personal

zu verzichten. Eine Begründung gab es allerdings nie. Zumal eine gleichwertige Alternative sehr viel teurer wäre und der persönliche Bezug zum Haus und dessen Bewohner völlig fehlen würde.

Nachdem von Juni bis September 2007 die Heizungszentrale umgebaut wurde, hörten die Probleme nicht auf, sie wurden aber weniger.

Nach langer und schwerer Krankheit musste Herr Seifert, - noch vor seinem eigentlichen Ruhestand - 2008 die Leitung der Haustechnik abgeben. Im April 2008 habe ich die Verantwortung übernommen.

Durch den krankheitsbedingten Ausfall des Herrn Seifert lag nun der gesamte Bereitschaftsdienst bei mir und plötzlich gab es über Monate keinen freien Tag und kein freies Wochenende mehr. Es musste dringend ein Ersatz gefunden werden, um Herrn Seifert zu ersetzen. Durch diese angespannte Lage und den in meinen Augen sehr trüben Versuchen, einen geeigneten Mitarbeiter zu finden, hatte ich den Eindruck gewonnen, dass es kein Interesse mehr gab, die Haustechnik mit eigenen Mitarbeitern fortzuführen. Ich reichte daher meine Kündigung ein.

Nachdem ich diese Kündigung auch im Haus bekanntgemacht hatte, wurde die Bewohnerschaft aufmerksam und hat mit beeindruckenden Maßnahmen zum Ausdruck gebracht, dass es so nicht weitergeht. Endlich bewegte sich etwas und der damalige Geschäftsführer der PRÄZISA Herr Scharf, lud mich zu einem Gespräch ein. Hierfür auch an dieser Stelle ein Dank. Er sagte mir zu, dass schnellstmöglich ein Ersatz für Herrn Seifert gesucht wird und die angefallenen zusätzlichen Arbeitsstunden vergütet werden. Nach einem Gespräch mit den Beiräten habe ich meine Kündigung zurückgezogen.

Trotz großer Bemühungen und Anzeigen in den einschlägigen Tageszeitungen war es nicht möglich, einen geeigneten Mitarbeiter zu finden. Erst als ich selbst verschiedene Portale durchsucht habe, konnte ich Herrn Rudi Seibt - Elektroinstallateur - zu einem Gespräch einladen. Nach Zustimmung der Beiräte und der Verwaltung hat Herr Seibt im Januar 2009 seine Arbeit aufgenommen.

Als Herr Behrend uns wegen Krankheit 2010 vorzeitig verlassen musste, spielte uns der Zufall Herrn Dielforder zu. Herr Dielforder wohnte bereits im Haus und war gerade auf der Suche, neue Arbeit zu finden. Seit Februar 2011 gehört er zum Team.

In den folgenden Monaten und Jahren habe ich das Heizhaus sowie unsere Werkstatt von Staub und Altlasten befreit und in einen hellen, vorzeigbaren Zustand gebracht. Es wurde ein Büro geschaffen, mit der Möglichkeit, uns zu besuchen. Der bis dahin verwaiste Spielplatz wurde aus dem "Dornröschenschlaf" geweckt und das Grundstück mit den zur Verfügung stehenden Mitteln in einem gepflegten Zustand erhalten.

Die Reinigung des Hauses haben viele Jahre unterschiedliche Reinigungsfirmen übernommen. Seit 2003 hatte eine Firma - Herrn Frank Jurrack - im Haus beschäftigt. Er fühlte sich hier wohl, war aber mit den Zuständen und der Arbeitseinteilung seines Arbeitgebers nicht zufrieden.

2011 habe ich daher die Beiräte und die Verwaltung gebeten, zu prüfen, ob es nicht sinnvoll wäre, Herrn Jurrack abzuwerben und mit in die Haustechnik zu integrieren. Dieser Vorschlag wurde angenommen, sodass Herr Jurrack seit 2012 Teil der Haustechnik ist. Ganz nebenbei konnten die Kosten für die laufende Hausreinigung fasst halbiert werden.

Da es immer wieder große zeitliche Probleme mit dem Ablesen der Heizkostenverteiler durch Fremdfirmen gab, habe ich 2011 vorgeschlagen, zusammen mit den Kollegen Seibt und Dielforder das Ablesen dieser Geräte zu übernehmen. (Das Ablesen der Warm- und Kaltwasserzähler wurde schon vorher von uns durchgeführt). Wir sind (theoretisch) in der Lage, diese Daten an einem Tag zu erfassen, ein Protokoll zu erstellen und es den Bewohnern schon am Tag der Ablesung zur Verfügung zu stellen. Eine Fremdfirma bekommt von mir abrechnungsfertige Daten geliefert. Durch diese Maßnahme konnte die Abrechnung und damit auch die Eigentümerversammlung von September auf den Mai vorgezogen werden. Für geplante und zu beschließende Baumaßnahmen ein sehr großer Vorteil. Seit 2018 gehört auch die gesetzlich vorgeschriebene Kontrolle der durch die WEG montierten Rauchwarnmelder in den Wohnungen zu den Aufgaben der Haustechnik.

Als Frau Treptow die Betreuung des Waschhauses 2019 aus Altersgründen aufgegeben hat, haben Herr Seibt und ich diese Aufgabe – Waschmarkenverkauf / Reinigung etc. - übernommen.

Zu bemerken ist auch die seit Jahren sehr gute, vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit mit den Beiräten Ihrer / unserer WEG.

In einem Haus dieser Größenordnung mit über tausend Bewohnern wäre es illusorisch zu glauben, dass es ohne Probleme zu betreiben ist. Ob es Technik ist, die verrücktspielt oder ein Bewohner, man muss auf alles gefasst sein. Es gibt kleinen Kummer und es gibt Momente, in denen jede Sekunde zählt. Egal ob es Tag oder Nacht ist. In meiner bisherigen Dienstzeit konnte ich in vielen Fällen Schlimmeres verhindern und Menschenleben retten. Bewohner sind heute noch dankbar, dass wir geholfen und richtige Entscheidungen getroffen haben. Es gibt tragische, traurige, aber auch lustige Begegnungen und Erlebnisse, über die es sich sicher lohnt, ein Buch zu schreiben. Außerordentlich ärgerlich ist allerdings der zunehmende Egoismus, die Ignoranz und die Gleichgültigkeit einiger Mitmenschen, durch die unsere Arbeit erschwert und die Bereitschaft zu helfen unterdrückt wird.

Um die Arbeit und die Aufgaben der Haustechnik für die Bewohner besser verständlich zu machen und ihnen nahe zu bringen, habe ich am 27.07.2008 die Webseite www.haustechnik-corbusierhaus.berlin ins Leben gerufen. Sinn und Zweck dieser Seiten soll es sein, zum einen die Aufgaben der Haustechnik zu erläutern und zum anderen die Plattform für eine Art "Gebrauchsanweisung Haus und Grundstück" zu schaffen. Da immer wieder gefordert wurde, die Bewohner / Eigentümer doch mehr zu informieren, ein sehr geeignetes Mittel. Für jeden neuen und auch alten Bewohner werden hier (fasst) alle Fragen beantwortet. Seit 2013 gibt es einen Newsletter mit inzwischen 450 Abonnenten und seit November 2021 einen extra Bereich nur für Eigentümer. Wichtig war und ist mir, dass die Seite nicht statisch, sondern immer

aktuell ist. Es gibt ständig neue und den jeweiligen Situationen angepasste Informationen. (Am 19.02.2022 konnte der 1 Mio. Besucher begrüßt werden)!

Die Seiten werden privat von mir gepflegt, bearbeitet und auch finanziert. Grund dafür ist die Sicherstellung einer Unabhängigkeit.

Wie sich die Lage im Haus in Zukunft entwickelt, hängt viel von dem Interesse und dem Willen eines guten Zusammenlebens in der Wohnungseigentümergeinschaft ab. Auch ob es in Zukunft noch eigene Mitarbeiter einer funktionierenden Haustechnik gibt. (Um die uns andere Wohnanlagen beneiden). Herr Seibt hat sich Anfang Juli 2023 in den Ruhestand begeben und auch ich werde mich irgendwann verabschieden müssen. Ob sich in der jetzigen Zeit neue und geeignete Mitarbeiter finden werden (Handwerkermangel), wird sich zeigen bzw. zeigt sich gerade. Unter den wenigen Bewerbern, die sich bei uns vorstellen, war lange Zeit niemand geeignet bzw. gewillt, das Haus in gewohnter und angemessener Weise zu betreuen.

Seit dem 02.01.2024 hat jetzt Herr Oliver Krüger seine Arbeit bei uns aufgenommen und sich sehr gut in das Team der Haustechnik integriert und eingefügt. Wir freuen uns über diese Entlastung. Inzwischen wurde auch eine geeignete Wohnung für Herrn Krüger gefunden, sodass der Bereitschaftsdienst wieder im wöchentlichen Wechsel durchgeführt werden kann.

Schwierig war die Situation mit der seit Jan. 2023 für die WEG tätige Verwaltung, die keinerlei Interesse zeigte, mit der Haustechnik zusammen zu arbeiten. Ein Zustand, der fasst die Auflösung der Haustechnik herbeigeführt hat.

Am 01.01. 2025 hat die Ahlsen-AG die Verwaltung übernommen und es zeigt sich jetzt schon, dass das Arbeiten mit dieser Verwaltung den großen „Dampfer“ Corbusierhaus wieder auf Kurs bringt!

Fortsetzung folgt!

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Michael von Rein