

Gut.  
Günstig.  
Grün.



WOHN PARK  
ZEHNTENHOF



# Modernisierungsinfos 01

Die GENO50 modernisiert in den Jahren 2007 bis 2010 das komplette Wohngebiet mit 468 Wohnungen.

Mitmachen und gewinnen >



Wohnpark Zehntenhof ist ein Projekt der

GEMEINNÜTZIGE BAU- UND SIEDLUNGS-  
GENOSSENSCHAFT WIESBADEN 1950 eG

GENO50



## Zehntenhof

### Ursprünge

Der Name „Zehntenhof“ stammt von einer bäuerlichen Hofanlage in Schierstein, bei der früher die Bauern der Umgebung ihren „Zehnten“ abzuliefern hatten. Beim „Zehnten“ handelte es sich um eine etwa zehnpromzentige traditionelle Abgabe an eine religiöse oder weltliche Institution wie an die Kirche oder Grundherren. Mit dem Bau der Häuser im Gebiet Neckar-, Mosel-, Lippe-, Wupper- und Elbestraße durch die GENO50 in den 60er Jahren des vergangenen Jahrhunderts entstand der Begriff „Zehntenhof-Siedlung“

### Hoher Wohnwert – gute Lage – attraktives Umfeld

Seit ihrer Erbauung bieten die Wohnungen dank der aufgelockerten Bebauung und den großen Grün- und Freiflächen einen hohen Wohnwert. Zudem zeichnen sie sich durch eine ruhige Lage am Ortsrand von Wiesbaden-Schierstein aus, liegen sie doch ganz in der Nähe von Rhein und Schiersteiner Hafen. Der Schiersteiner Ortskern mit allen wichtigen Infrastruktureinrichtungen ist nur ein paar hundert Meter entfernt, was das tägliche Leben und Einkaufen bequem und einfach macht.

### Hervorragende Verkehrsanbindung

Der Zehntenhof bietet eine gute Verkehrsanbindung an die Autobahn A66 über die nur wenige Autominuten entfernte Anschlussstelle Wiesbaden-Frauenstein und an den ÖPNV. Dies lässt sowohl die Freizeitlandschaft des Rheingaus als auch das Rhein-Main-Gebiet mit Frankfurt und dem internationalen Flughafen in greifbare Nähe rücken.

### Modernisierung 2007 zum Wohnpark Zehntenhof

Im Jahr 2007 beginnt die GenO50 mit einer umfassenden, zeitgemäßen und ökologisch durchdachten Modernisierung von 468 Wohnungen der Siedlung. Dadurch entsteht über einen Zeitraum von vier Jahren ein wesentlich gehobeneres Wohnambiente in einem großzügigen grünen Umfeld. Dieser durchgängig veränderte Charakter der Anlage manifestiert sich auch in ihrem neuen Namen „Wohnpark Zehntenhof“.



# Projekt

Die Modernisierung des Areals „Zehntenhof“ stellt für alle Beteiligten eine einmalige Chance, aber auch eine große Herausforderung dar. Schließlich gilt es nicht nur, einzelne Wohngebäude innovativ umzugestalten. Vielmehr hat es sich die GENO50 – als Eigentümerin der gesamten Siedlung – zur Aufgabe gemacht, alle Einzelgebäude mit insgesamt 468 Wohnungen in einem kompletten, in sich geschlossenen, Wohngebiet optisch wie technisch zusammenzuführen.



## Maßnahmen

Zwecks Modernisierung wurden von professioneller Hand verschiedene Maßnahmen geplant, die alle vorhandenen Objekte beträchtlich aufwerten. Hierfür wurde unter anderem durch ein renommiertes Fachinstitut ein hochwertiges Farbkonzept erarbeitet.

## Innovatives Heizsystem

Neben den inzwischen üblichen Wärmedämmmaßnahmen an den Wohnhäusern hat die GenO50 die dort gegebene und seltene Möglichkeit genutzt, für das gesamte Gebiet die Beheizung und Warmwasserbereitung durch ein zentrales Heizwerk mit einem Nahwärmenetz in Eigenregie zu realisieren.

## Ökologisch und nachhaltig

Durch Nutzung von Holzhackschnitzeln als Brennmaterial wurde ein heimischer nachwachsender und CO<sub>2</sub>-neutraler Energielieferant gewählt, der eine weitgehende Unabhängigkeit von den fossilen und begrenzt vorhandenen Energieträgern wie Gas und Öl ermöglicht. Nicht nur der Einfluss politischer Unwägbarkeiten und marktbedingter Verknappungen auf die Energiepreise wird damit verringert, sondern die heimische Forstwirtschaft wird bei der Verwendung von Rest- und Bruchholz unterstützt. Darüber hinaus lassen sich dadurch kurze Transportwege einhalten.

Durch die Einsparung von Heizenergie auf Grund der guten Gebäude-Wärmedämmung und durch gezielte Biomassenutzung wird ein wesentlicher Beitrag zur Verringerung der Umweltbelastung geleistet.

## Sicherheit, Sauberkeit, Erreichbarkeit

Wichtig war auch, dass die Umgestaltung zur Verbesserung des subjektiven Sicherheitsgefühls der Bewohner beiträgt – gemäß den Vorgaben der vom hessischen Innenministerium und dem Verband der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft gestarteten Aktion „Sicher Wohnen in Hessen“. Auch die Erhaltung und Aufwertung der großzügigen und parkähnlichen Außenanlagen durch neue Wegenetze, ansprechende Abfallsammelplätze und Gabionenelemente als Sicht- und Orientierungsobjekte wurden berücksichtigt.



## Bauabschnitte

Die Modernisierungsmaßnahmen an den Wohngebäuden werden in vier Bauabschnitten in den Jahren 2007 – 2010 durchgeführt.



(Änderungen vorbehalten)

Im 1. Bauabschnitt 2007 wird der nördliche Bereich mit 139 Wohnungen modernisiert. Zusätzlich werden im Jahr 2007 an der nördlichen Grundstücksgrenze das neue ökologisch orientierte Heizwerk sowie 40 mit einer Lärmschutzmaßnahme kombinierte Garagen gebaut.

Das Biomasse-Heizwerk wird voraussichtlich mit Mitteln der HessenENERGIE und des ESWE-Klimaschutzfonds gefördert.

# Maßnahmen

An den einzelnen Wohngebäuden werden folgende Bauteile eingebaut, erneuert oder ausgetauscht:

- Wärmedämmung der Außenwände mit neuem Außenputz sowie Dämmung der oberen und unteren Geschossdecken
- Austausch der Fenster und Fensterbänke
- Erneuerung der Balkone und Balkonbrüstungen
- Erneuerung der Dächer, Regenrinnen und Fallrohre
- Einbau einer zentralen Heizungsanlage und Warmwasserversorgung mittels Übergabestationen zum Nahwärmenetz
- Austausch der Wohnungs- und Hauseingangstüren einschließlich Gegensprechanlage und Beleuchtungsanlagen
- Erneuerung der zentralen Elektroversorgung über alle Etagen
- Renovierung der Treppenhäuser
- Erneuerung der Außen- und Wegeanlagen





## Mieter-News

### Umbau in Ihrem Interesse



Wir wissen, dass die Modernisierung von Wohnhäusern im bewohnten Zustand eine erhebliche Belastung für die Mieter darstellt. Auch wenn es für Sie eine Weile lauter, schmutziger und ungemütlicher werden sollte, bitte denken Sie während der laufenden Arbeiten immer daran, dass die Wohnhäuser optisch wie technisch in einen wesentlich schöneren und besseren Zustand versetzt werden. Und davon profitieren letztlich Sie als Bewohner.

Im Rahmen der technischen Möglichkeiten versuchen wir natürlich, die Beeinträchtigungen für Sie und Ihre Besucher möglichst gering zu halten. Doch trotz aller möglichen Vorsichts- und Schutzmaßnahmen werden sich Schmutz- und Lärmbelastungen nicht vollständig vermeiden lassen. Wir bitten bereits jetzt um Ihr Verständnis und Ihre Unterstützung unserer Mitarbeiter und der beauftragten Handwerksfirmen.

### Gefahren und Vorsorge



Bitte beachten Sie auch die erhöhte Unfallgefahr durch Baumaterialien, Kabel und Werkzeuge und machen Sie unbedingt Ihren Kindern die bestehenden Gefahren und möglichen Folgen deutlich.

Durch Gerüste an den Gebäuden besteht eine potenzielle Einbruchgefahr. Halten Sie deshalb bei Abwesenheit in Ihrem eigenen Interesse alle von außen zugänglichen Fenster und Türen während der Bauzeit geschlossen. Zusätzlich müssen Sie Ihre Hausratversicherung möglichst frühzeitig formlos informieren. Wir helfen Ihnen gerne.

Sollten Sie bei der Vorbereitung und während der laufenden Arbeiten Unterstützung beim Umgang mit sperrigen oder schweren Möbelstücken o.ä. benötigen, können Sie sich gerne an unseren **Hausmeister Herrn Ziegler** oder die Bauleitung wenden. Wir werden versuchen, Sie tatkräftig zu unterstützen.



Aktuelle Infos zum Bauablauf finden Sie auf unserer Website

> [www.zehntenhof.de](http://www.zehntenhof.de)

# Öko-Konzept

Um auch den neuesten ökologischen und klimatechnischen Anforderungen gerecht zu werden, hat die GENO50 beim Einbau der zentralen Heiz- und Warmwasserbereitungsanlagen bewusst auf den konventionellen Weg mit 21 einzelnen Brennwertkesseln verzichtet. Stattdessen setzen wir auf ein zentrales Heizwerk mit Holzhackschnitzelfeuerung.

## Heizkosten sparen

Obwohl die Investitionskosten für diese Heizanlage wesentlich höher sind, wird sie sich durch geringere Energiekosten wirtschaftlich rentieren und für die Bewohner zu niedrigeren Heizkosten führen. Ein wichtiges Entscheidungskriterium neben den ökologischen Aspekten war, weitgehend unabhängig von fossilen Energieträgern und deren weltweit verflochtenen Lieferanten mit weit reichenden Preisgestaltungsmöglichkeiten und Lieferungsverknappungen zu werden.



## Rohstoffschonend und klimafreundlich

Der heimische Rohstoff „Holz“ ist über kurze Transportwege verfügbar, nachwachsend und CO<sub>2</sub>-neutral, da bei der Verfeuerung des Holzes nur soviel CO<sub>2</sub> entweicht, wie der Baum zu Lebzeiten für sein Wachstum verbraucht hat.

Die verwendeten Holzhackschnitzel werden aus Schwachholz, Bruchholz und Restholz hergestellt, das für die Forst- und Holzwirtschaft sonst kaum verwertbar ist und zum Teil in den Wäldern liegen bliebe. Durch jeden Sturm oder Orkan mit Windbruchschäden entstehen zusätzlich große Mengen dieses Holzes. Die gerade in jüngster Zeit verstärkt geführte Klimawandeldiskussion unterstreicht zusätzlich die Notwendigkeit, sich von der Nutzung fossiler Brennstoffe abzuwenden. Ein wichtiger Schritt in diese Richtung wird im Wohnpark Zehntenhof bereits realisiert.





Gut. Günstig. Grün.

## Garagen



In einem ersten Bauabschnitt werden an der nördlichen Grundstücksgrenze 40 neue Garagen errichtet. Sie werden die bereits lange bestehende Nachfrage nach zusätzlichen Garagen in diesem Wohngebiet decken.

Zugleich lässt sich mittels Kombination mit Gabionenwänden und speziellen Bauteilen der Lärmschutz gegenüber der angrenzenden Bahnlinie wesentlich verbessern.

Bei Interesse an der Anmietung einer Garage wenden Sie sich bitte an unsere Mitarbeiter Carsten Fritz und Gabriele Schlauer.

**Frau Gabriele Schlauer**

Tel. 0611-99071-15

Fax 0611-99071-415

Mail [Gabriele.Schlauer@geno50.de](mailto:Gabriele.Schlauer@geno50.de)

und

**Herrn Carsten Fritz**

Tel. 0611-99071-11

Fax 0611-99071-411

Mail [Carsten.Fritz@geno50.de](mailto:Carsten.Fritz@geno50.de)



# Fotos

Zehntenhof 1963 - 1966





# Fotowettbewerb

## Mitmachen und gewinnen

Unser Aufruf an alle Fotofreunde und Hobbyfotografen:

Wir suchen bis zum 31. Oktober 2007 die kreativsten, besten, interessantesten oder lustigsten Fotos vom Zehntenhof und der Zehntenhof-„Siedlung“ seit ihrer Entstehung. Sie können folglich sowohl mit neu erstellten als auch mit bereits existierenden Bildern teilnehmen und gewinnen. Eine Jury wählt die zehn besten Fotos aus und prämiert diese mit den folgenden Preisen:



## Interessante Preise

1. Preis: **3 Tage bei den Buddenbrooks für 2 Personen**, Hansestadt und Weltkulturerbe Lübeck
2. Preis: **ein brandneuer LCD-Fernseher** im Wert von ca. 600,- €
3. Preis: **eine moderne Digitalkamera** im Wert von ca. 350,- €
- 4.+ 5. Preis: **jeweils 1 Jahr Cablefon + Cablesurf** unseres Multimediapartners WTC kostenlos
- 6.+ 7. Preis: **je ein aktuelles Handy** der Firmen Nokia oder Sony-Ericsson ohne Vertrag und SIM-Lock.
8. – 10. Preis: **je ein GENO50-Sparbuch** mit 50,- € Guthaben.

## Inhalte und Motivwahl

Der Kreativität sind keine Grenzen gesetzt, schließlich liegt ein interessantes Motiv immer im Auge eines guten (Hobby-)Fotografen. Einzige Einschränkung: die klar erkennbare optische Verbindung zum Zehntenhof.

Denken Sie zum Beispiel zurück an Ihren Einzug, eine besonders schöne Feier, die grüne Umgebung und den Rhein, nette Nachbarn, Ihre Kinder, Ihr erstes Auto vor „Ihrem“ Haus oder besonders schöne Balkonblumen. Vielleicht fallen Ihnen ansehnliche Fotoexemplare in die Hände. Zögern Sie nicht, uns diese Aufnahmen zuzusenden.

Oder gehen Sie frisch ans Werk: Nehmen Sie Mitbewohner, Wohndetails oder die gesamte Anlage ästhetisch ins Visier – innen wie außen. Vielleicht fallen Ihnen auch interessante Motive während der Modernisierungsarbeiten auf. Auch die kleinen Missgeschicke sind einen Schnappschuss wert.

## Einsendung: wie wann wohin?

**Einsendeschluss ist der 31. Oktober 2007, 24:00 Uhr.**

Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

Es gelten die unten genannten Teilnahmebedingungen.

Schicken Sie uns Ihre Fotos entweder digital oder als Papierabzug und vergessen Sie Ihren Namen und die Anschrift nicht. Digitale Fotos im Format JPG oder GIF mit einer Maximalgröße von bis zu 1024 x 768 Pixel bitte als E-Mail-Anhang an [fotowettbewerb@geno50.de](mailto:fotowettbewerb@geno50.de) schicken. Abzüge (schwarz-weiß oder farbig) bitte bis zu einer Größe von 20 x 30 cm im ausreichend frankierten Briefumschlag per Post an die Adresse

GENO50 eG  
-Fotowettbewerb-  
Klagenfurter Ring 84a  
65187 Wiesbaden



schicken oder persönlich in unserem Büro abgeben. Bitte die Fotos auf der Rückseite mit Namen und Anschrift versehen. Wir würden uns bei jeder Fotoeinsendung über eine kurze, schriftliche Erläuterung des Motivs freuen.

## TEILNAHMEBEDINGUNGEN für unseren Fotowettbewerb

Mit der Einsendung von einem oder mehreren Fotos als digitale Datei oder in Papierform erkennt der Einsender die folgenden Teilnahmebedingungen an:

Teilnahmeberechtigt ist jede natürliche Person. Minderjährige Teilnehmer werden von ihren Erziehungsberechtigten vertreten.

Jeder Teilnehmer kann nur im eigenen Namen teilnehmen. Jeder Teilnehmer darf mit bis zu fünf Fotos an diesem Fotowettbewerb teilnehmen. Werden mehr Fotos eingesandt, behält sich die GENO50 eine eigene Auswahl vor.

Die Motive der eingesandten Fotos müssen einen erkennbaren oder erklärbaren Zusammenhang mit dem Wohnpark Zehntenhof, dessen Bewohnern oder der GENO50 haben. Im Zweifel dürfen Fotos vom Wettbewerb ausgeschlossen werden.

Nicht teilnahmeberechtigt sind hauptberufliche Fotografen und Mitarbeiter der GENO50 sowie deren Angehörige.

Der Teilnehmer versichert durch seine Einsendung, dass die eingesandten Fotos von ihm selbst gemacht wurden und/oder er alleiniger Inhaber sämtlicher Rechte an den Fotos ist. Fotos, die gegen gesetzliche Vorschriften oder die guten Sitten verstoßen, werden nicht zugelassen. Bei strafrechtlich relevantem Inhalt eingesandter Fotos können diese von der GENO50 den zuständigen Ermittlungsbehörden übergeben werden.

Dem Einsender ist bekannt, dass abgebildete Personen ein Recht am eigenen Bild haben und ihre Bilder daher grundsätzlich nur mit Einwilligung des Abgebildeten verbreitet oder öffentlich zur Schau gestellt werden dürfen. Im Zweifelsfall ist diese Einwilligung schriftlich nachzuweisen. Dem Einsender ist weiter bekannt, dass an Produktaufnahmen Urheber-, Marken- oder Geschmacksmusterrechte bestehen können, die durch die Fotografie nicht verletzt werden dürfen.

Der Einsender von Fotos überträgt der GENO50 durch die Einsendung ein zeitlich unbeschränktes, nichtausschließliches Nutzungsrecht an allen eingesendeten Fotos. Zu den übertragenen Rechten zählt insbesondere auch die Befugnis, diese Fotos zu speichern, in nicht entstellender Weise zu bearbeiten und zu verbreiten (zum Beispiel in Druckwerken oder auf unseren Internetseiten) sowie über sie zu berichten. Einen Anspruch auf Vergütung erwirbt der Einsender hierdurch nicht.

Die GENO50 kann die Rückgabe der eingesandten Fotos nicht zusagen. Ein Anspruch des Einsenders auf Aufbewahrung oder Archivierung seiner Fotos besteht nicht. Eingesandte Papierfotos dürfen von der GENO50 eingescannt und als Datei gespeichert werden.

Aus allen eingesandten Fotos werden von einer Jury die besten ausgesucht und mit zehn interessanten Preisen prämiert. Ein Rechtsanspruch auf eine Prämierung oder einen bestimmten Preis besteht nicht.

Die GENO50 muss sich vorbehalten, Einsender von der Teilnahme an dem Fotowettbewerb auszuschließen, soweit sie gegen die Teilnahmebedingungen verstoßen haben.

Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

# Partner

## PlanB Architekten

Herr Pitt Becker

FON 06134-22 44 3

MAIL [pitt.becker@plab-architekten.de](mailto:pitt.becker@plab-architekten.de)

<http://www.planb-architekten.de>

P · L · A · N · B

## Menger Planungs-GmbH

Herr Udo Menger

FON 02772-64 93 0

MAIL [udo.menger@menger-planung.de](mailto:udo.menger@menger-planung.de)

<http://www.menger-planung.de>



# Kontakt



## GENO50 Bauleitung

Herr Holger Selig

FON 0611-99 071 35

MAIL [holger.selig@geno50.de](mailto:holger.selig@geno50.de)



## GENO50 Hausmeister

Herr Christoph Ziegler

Büro Moselstrasse 26

Bürozeiten DI 10-12 Uhr, DO 14-16 Uhr

FON 0611-25 94 5

MOBIL 0160-95 02 31 33

MAIL [schierstein@cablemail.de](mailto:schierstein@cablemail.de)

## GENO50 Technischer Leiter

Herr Michael Bredel

FON 0611-99 071 13

MAIL [michael.bredel@geno50.de](mailto:michael.bredel@geno50.de)