



Ergebnisprotokoll: Zweites Mitgliederinformationstreffen

Modernisierung Reichardtblock, 09.07.2015

Teilnehmer: ca. 100 Mitglieder aus der Wohnanlage Reichardtblock

Altonaer Spar- und Bauverein:

Burkhard Pawils, Vorstandsvorsitzender

Thomas Kuper, Mitglied des Vorstands

Torben Jäger, Leiter Mieterzentrum, Prokurist

Thomas Saath, Leiter Abteilung Technik Projektentwicklung Servicebetrieb

Thorben Harlichs, Mitarbeiter Abteilung Technik Projektentwicklung
Servicebetrieb

Silke Kok, Leiterin Kommunikation und Soziales

Giffey + Saxler Architekten und Sachverständige:

Jan Saxler

Moderation: Ute Sudholz, Architekturbüro Huke-Schubert Berge

Protokoll: Silke Kok

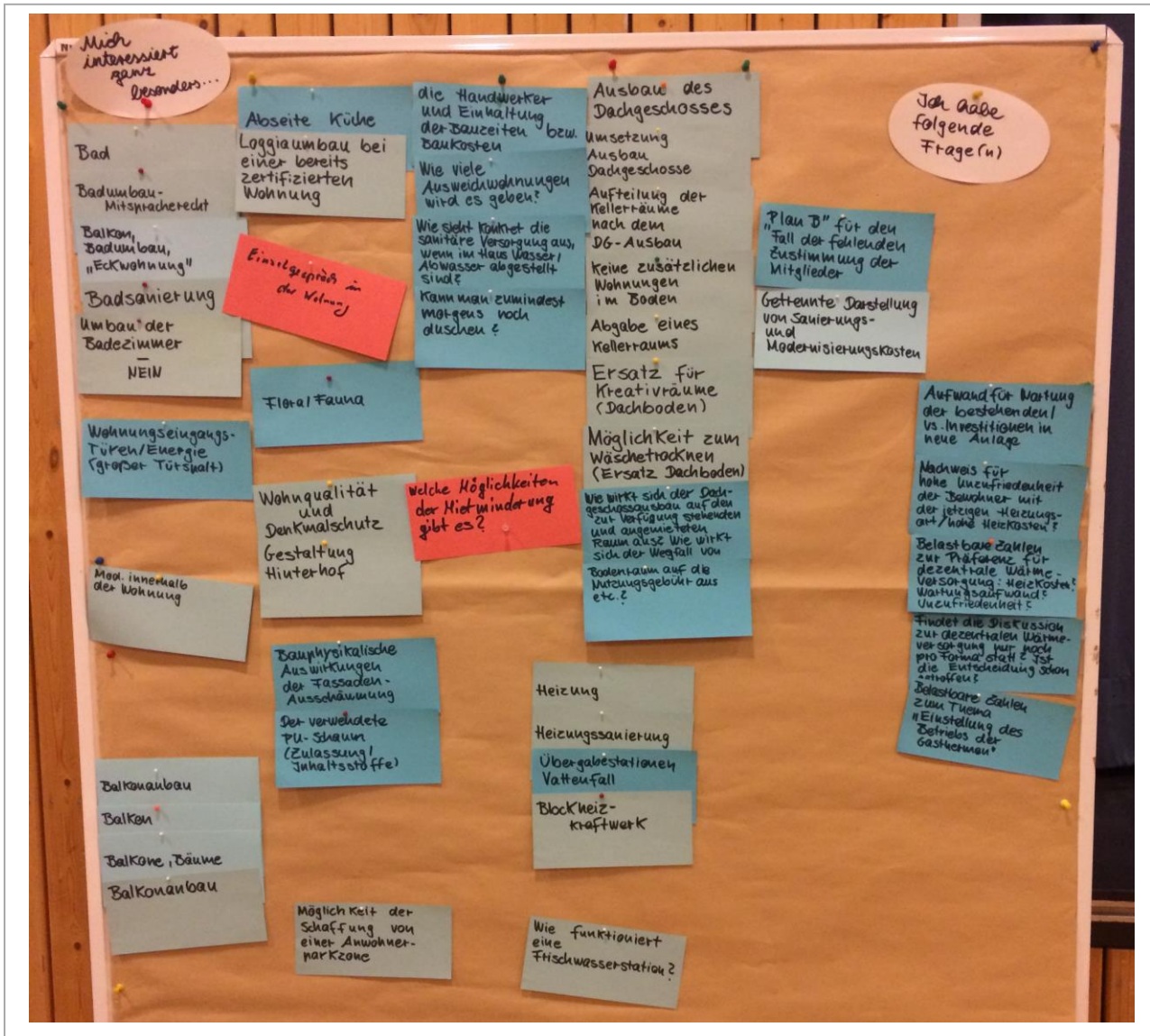
Themen

- I. Einleitung
- II. Vorstellung der Planung, Fragen und Diskussion

I. Einleitung

Burkhard Pawils begrüßt die Teilnehmer und dankt für die zahlreichen inhaltlichen Rückmeldungen auf die ersten Informationsveranstaltungen Ende April/Anfang Mai 2015.

Ute Sudholz stellt die Fragen und Anregungen vor, die im Vorfeld der Veranstaltung eingereicht wurden (blaue Karten). Am Veranstaltungsort hatten Teilnehmer die Gelegenheit, weitere Fragen zu ergänzen (rote Karten).



Auf der Informationsveranstaltung stellen Thomas Saath, Thorben Harlichs und Jan Saxler die Präsentation „Modernisierung Reichardtblock“ vor, die diesem Protokoll als Anlage beigelegt ist. Ergänzend zu den Inhalten der Präsentation werden aufgrund der Fragen der Mitglieder die folgenden Informationen gegeben bzw. Anregungen der Mitglieder aufgegriffen:

II. Vorstellung der Planungen

Grundsätzliches

Mit der Einladung zu den Informationsveranstaltungen am 09.07. und 14.07.2015 hatte die altoba angekündigt, die Zustimmung zum geplanten Maßnahmenpaket abzufragen. Da sich aufgrund der



eingegangenen Anmeldungen keine repräsentative Teilnehmeranzahl ergab, wurde auf der Informationsveranstaltung von der angekündigten Abfrage abgesehen. Stattdessen wird die Befragung auf schriftlichem Weg nachgeholt werden.

Das Interesse der Bewohner an der Anbringung von Balkonen wird die altoba in einem separaten Schreiben abfragen.

Über den möglichen Ausbau der Dachgeschosse wird keine Befragung der Mitglieder erfolgen. Hintergrund ist die große Anzahl an wohnungssuchenden Mitgliedern, die von der altoba aktuell nicht mit Wohnraum versorgt werden können.

Vor Beginn der Maßnahme wird die altoba bzw. das Architekturbüro mit den Bewohnern jeder einzelnen Wohnung einen Termin vereinbaren, um vor Ort mögliche Besonderheiten der Wohnung festzustellen und mit den Mitgliedern über die individuellen Maßnahmen zu sprechen. Mieter, die dieses wünschen, können diesen Vor-Ort-Termin auch gern bereits zum jetzigen Zeitpunkt mit der altoba vereinbaren.

Um mit den Arbeiten zur Fassadensanierung zeitnah beginnen zu können, hatte die altoba für den ersten Bauabschnitt (Fugensanierung sowie statische Ertüchtigung der zweischaligen West-Fassaden durch die Einbringung von so genanntem Polyurethan-Schaum, bzw. PU-Schaum) einen Bauantrag im so genannten vereinfachten Verfahren gestellt – zwecks kurzfristiger Erteilung der Baugenehmigung. Diese Baugenehmigung hat die altoba im März 2015 erhalten. Für das gesamte Maßnahmenpaket der folgenden Bauabschnitte, die ab 2016 geplant sind, hat die altoba einen Bauantrag nach § 62 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) gestellt.

Fassadensanierung

Zu den Details der Fassadenarbeiten siehe Präsentation Seite 2, Folie 5 ff.

Ergänzende Informationen aus der Veranstaltung am 09.07.2015:

Das Einbringen eines so genannten PU-Schaumes (Polyurethan-Schaum) in zweischaliges Mauerwerk (eine sog. Kerndämmung) ist ein seit Jahrzehnten etabliertes, zugelassenes Verfahren zur Wärmedämmung von Fassadenflächen. Eine Kerndämmung mit Polyurethan kommt aktuell u.a. in vielen Neubauten zum Einsatz.

Darüber hinaus ist der PU-Schaum dazu geeignet, die Standsicherheit der zweischaligen Westfassaden im Reichardtblock langfristig zu sichern. Die Abtrocknung der Steine sowie das Verhalten bei Frost wurden simuliert und untersucht. Das Verfahren wurde im Rahmen umfangreicher Untersuchungen im Auftrag der altoba sichergestellt und die statische Sicherheit wurde vom Amt für Bauordnung und Hochbau (Bundesbauabteilung) bestätigt und genehmigt.

Die einzige Alternative zum geplanten Vorgehen wäre ein Abbruch und anschließender Wiederaufbau der Vormauerschale. Eine konventionelle Sanierung mittels Verankerungen mit sog. Sanierungsankern ist nicht möglich, da der vorhandene Mauermörtel die Mindestdruckfestigkeit von 5 MN/m² nicht aufweist. Diese Mindestdruckfestigkeit ist lt. Bauaufsichtlicher Zulassung zwingend notwendig, um Sanierungsanker einzubauen.



Selbstverständlich wurden Alternativmaßnahmen geprüft. So wurde z.B. vor allem im Hinblick auf den Denkmalschutz überprüft, ob die Vormauerschale bei der Setzung der Sanierungsanker vorher mit sog. Spiralankern stabilisiert werden könnte. Die Spiralanker wurden in das Fugennetz eingebracht und hatten die Aufgabe, mehrere Steine statisch miteinander zu verbinden. Anschließend wurden die Sanierungsanker eingebohrt. Dieses Vorgehen wurde nach den Untersuchungen ausgeschlossen, da die Standsicherheit des Zwischenbauzustands nicht sichergestellt ist, da die Fuge zu diesem Zweck ca. 5 cm ausgeräumt werden müsste und die nur 11,5 cm dicke Vormauerschale während der Maßnahme zu kollabieren droht. Auch ein schachbrettartig versetztes Vorgehen (kleinteile statische Sicherung von kleinen Fassadenflächen) ist nicht durchführbar, da die Arbeiten über Jahre andauern würden und die Fassaden zeitnah bearbeitet werden müssen. Darüber hinaus ist die Sanierung mit Spiralankern und Sanierungsankern kein zugelassenes Verfahren und bedarf umfangreicher Forschungen.

Die Möglichkeit, einzelne beschädigte Klinker nachträglich auszutauschen oder zu verankern, bliebe auch nach dem Einbringen des PU-Schaumes erhalten. Die Gefahr einer Bildung von Schimmelpilzen in der Wohnung im Bereich der gedämmten Wände wird bei den zweischaligen Fassaden nach Sanierung der Fugen geringer sein als zuvor, da die Wandinnenoberfläche wärmer ist als zuvor.

Die altoba wird dem Wunsch eines Mitglieds nachkommen, ihm die Inhaltstoffe des im PU-Schaum verwendeten Brandschutzmittels mitzuteilen. Ebenfalls erhält das Mitglied die Kontaktdaten eines Referenz-Kunden, der diesen PU-Schaum bereits erfolgreich eingesetzt hat.

Auf die Frage nach einer möglichen Brandgefahr erklärt Herr Saxler, dass der PU-Schaum auch bei großer Hitze nicht flüssig bzw. gasförmig werden kann, weil er durch den Stein geschützt wird.

Fassadenarbeiten/Denkmalschutz

Für den ersten Bauabschnitt der Modernisierung (Fassadenarbeiten) hat das Denkmalschutzamt einen vorläufigen Baustopp verfügt. Dieses Vorgehen kam für die altoba überraschend, da das Denkmalschutzamt über die Erteilung der Baugenehmigung im März 2015 umgehend informiert worden war. Bereits seit April 2014 hatte die altoba das Denkmalschutzamt in die Vorüberlegungen zur Modernisierung einbezogen und zu verschiedenen Terminen eingeladen.

Ziel der altoba ist es, so schnell wie möglich eine einvernehmliche Lösung mit dem Denkmalschutzamt zu finden und die Arbeiten zur Fassadensanierung aufzunehmen. Im Zentrum der Gespräche steht das beidseitige Interesse daran, die Fassaden des Reichardtblocks zu erhalten.

Die Planungen für den weiteren Bauablauf bleiben durch die Unterbrechung der Arbeiten unbeeinträchtigt.

Dem Hinweis einer Teilnehmerin, beim Gerüstaufbau/der Lagerung der Gerüste auf die Unversehrtheit der Bäume zu achten, kommt die altoba nach.



Wärmeversorgung

Siehe Präsentation Seite 4, Folie 13 ff.

Ergänzende Informationen aus der Veranstaltung:

Leitungen für die Fernwärme sind bereits in der Nähe vorhanden. Die Anschlüsse liegen in der Valparaisostraße und im Bornkampsweg. Es werden durch die Zuleitungen zu den altoba-Häusern im Reichardtblock keine Bäume beschädigt werden.

Die Frischwasserstation in der Wohnung wird voraussichtlich an die Position der jetzigen Therme gesetzt und wird kleiner sein als diese.

Das Warmwasser in den Leitungen wird eine Temperatur von 45 bis 50 Grad Celsius haben.

Es müssen nicht grundsätzlich alle Heizkörper in den Wohnungen ausgetauscht werden; dieses wird nach den vor Ort geplanten Besichtigungsterminen entschieden.

Fenster

Es werden Holzfenster eingesetzt.

Zur Optimierung des Raumklimas werden die Fenster mit Fensterfalzlüftungen ausgestattet sein.

Offensichtlich gibt es Mieter, die seit den 80er Jahren einen „Fensterzuschlag“ zahlen. Dieses Thema wird seitens der altoba getrennt geprüft.

Bäder

Siehe Präsentation Seite 7, Folie 26 ff.

Ergänzende Informationen aus der Veranstaltung:

Durch den erforderlichen Austausch der Abwasser- und Frischwasser-Leitungen wird es erforderlich sein, grundsätzlich alle Bäder zu erneuern. Ausnahmen sind die Bäder in zertifizierten Wohnungen sowie alle weiteren Bäder, die in den vergangenen Jahren modernisiert wurden und die aus diesem Grund neue Leitungen erhalten haben. Eine verbindliche Information hierzu kann auf Basis der Vor-Ort-Besichtigung erfolgen.

Für die Neugestaltung der Bäder und die dadurch möglichen Grundriss-Veränderungen sind – je nach Wunsch der Mieter – verschiedene Varianten möglich, darunter:

- Wegfall oder Behalten der Kammer
- Vergrößerung des Bades oder Beibehaltung des Bad-Grundrisses
- Badewanne kann durch Dusche ersetzt werden und umgekehrt
- Auswahlmöglichkeiten bei der Ausstattung, z.B. Fliesen



Bei den Wahlmöglichkeiten für den künftigen Bad-Grundriss gibt es die Einschränkung, dass bei Wohnungen innerhalb eines Stranges die Zu- und Abwasserleitungen einheitlich platziert werden müssen.

Balkone

Siehe Präsentation Seite 12, Folie 45 ff.

Ergänzende Informationen aus der Veranstaltung:

Die altoba hat im Rahmen des Bauantrags bei der Bauprüfung des Bezirks Altona eine Genehmigung dafür beantragt, dass – bis auf wenige, baulich bedingte Ausnahmen – alle Wohnungen im Reichardtblock Balkone erhalten. Die Prüfung dieses Bauantrags nach § 62 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) beinhaltet eine Abstimmung der Maßnahmen mit dem Denkmalschutzamt. Die Entscheidung steht noch aus.

Die Idee zu den Balkonen entstand aufgrund technischer Aspekte: Durch die Wärmedämmung der Loggien (gilt nur für West-Loggien) sowie die vorgesehenen Leitungsinstallationen würden diese an Nutzfläche verlieren.

Die Nutzungsgebühr sowie die angerechnete Wohnfläche würde sich für die Bestandsmieter durch den Anbau der Balkone nicht erhöhen. Bei einer Neuvermietung würde die Nutzungsgebühr an die veränderte Grundrissfläche angepasst werden.

Auch wenn dieses zurzeit angedacht ist: Es besteht aus Sicht der altoba keine zwingende Notwendigkeit, alle Wohnungen einheitlich mit Balkonen auszustatten. Eine strangweise Verteilung der Balkone wäre allerdings die bauliche Mindestvoraussetzung.

Um die Erdgeschoss-Wohnungen zum Hinterhof mit Balkonen ausstatten zu können, würde die Wegführung von der Hoftür aus entsprechend angepasst werden.

Die Form der Balkone beruht auf der Vorstellung, eine möglichst gute Belichtung für die Wohnung zu erhalten.

Dachgeschosse

Siehe Präsentation Seite 10, Folie 38 ff.

Ergänzende Informationen aus der Veranstaltung:

Für den Ausbau der Dachgeschosse sind Wohnungsgrößen von 2, 3 und 4 Zimmern angedacht.

Für die Hälfte der Wohnungen ist eine öffentliche Förderung geplant. Die Nutzungsgebühren der anderen Hälfte werden bei voraussichtlich ca. 10 EUR kalt/qm liegen.

Sollte der Ausbau der Dachgeschosse genehmigt werden, würde die altoba diese Chance nutzen, um Wohnraum für Mitglieder zu schaffen.



Ablauf der Modernisierung

Während der Modernisierungsaktivitäten in ihren Wohnungen (ca. 4 Wochen) werden die Mieter ihre Bäder nicht bzw. nur sehr eingeschränkt nutzen können. Lediglich in der Nacht wird den Mietern ein WC in ihrem Bad zur Verfügung gestellt. In der Küche wird eine Zapfstelle für Frischwasser eingerichtet.

Die altoba wird für Duschmöglichkeiten in der Nähe sorgen, beispielsweise in einer bzw. mehreren Ausweichwohnungen. Über die Details werden die Bewohner rechtzeitig informiert.

Für Mieter, denen der Aufenthalt in ihrer Wohnung während der Modernisierungsarbeiten nicht zugemutet werden kann (z. B. aufgrund gesundheitlicher Beeinträchtigungen) stellt die altoba Ausweichwohnungen oder Kurzzeit-Pflegeplätze zur Verfügung.

Die altoba ist offen für weitere Hinweise der Mitglieder, mit welchen Maßnahmen und Unterstützungsangeboten die Beeinträchtigungen für die Bewohner während der Modernisierungstätigkeiten reduziert werden können.

Burkhard Pawils weist darauf hin, dass bei den geplanten Maßnahmen nur ausgewählte Handwerker beauftragt werden. Es wird vertraglich geregelt, dass keine Nachunternehmer eingesetzt werden, ohne dass die altoba dazu eine Zustimmung gibt. Während der Modernisierungsarbeiten werden kontinuierlich Ansprechpartner für die Bewohner vor Ort verfügbar sein. In Bauphasen, während der das Verschließen der Haus- bzw. Wohnungstüren nicht gewährleistet werden kann, wird ein Sicherheitsdienst den Zugang zum Haus kontrollieren.

Innenhöfe

Für die Innenhöfe sind Fahrradstellplätze geplant (laut aktuellem Planungsstand: 100). Ob diese/ein Teil davon eine Überdachung erhalten (können), wird noch geklärt.

Die altoba plant, die Mitglieder bei Themen zur Innenhofgestaltung einzubeziehen.

Nutzungsgebühr/Kaufmännischer Teil

Siehe Präsentation Seite 13, Folie 52 ff.

Ergänzende Informationen aus der Veranstaltung:

Auf die Eingruppierungen der Wohnungen innerhalb des Mietenspiegels hat die Modernisierung keinen Einfluss. Ausnahme sind die Wohnungen, die vermietetseitig bislang nicht mit „Bad und Sammelheizung“ ausgestattet sind.



Eine Förderung durch die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) ist nur dann möglich, wenn das vorgestellte Maßnahmenpaket realisiert wird. Dies gilt allerdings nicht für den Anbau von Balkonen und den Dachgeschossausbau – diese Maßnahmen sind keine Voraussetzungen für die Förderung.

Den Mietern wird der Erlass einer Monatsmiete angeboten, die nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten im jeweiligen Bauabschnitt ausgezahlt wird. Dabei wird davon ausgegangen, dass der Umfang der Modernisierungsarbeiten in dem jeweiligen Badezimmer einen Zeitraum von 4 Wochen nicht wesentlich überschreitet. Sollten unvorhergesehene Zwischenfälle für eine wesentliche Verlängerung der Bearbeitungszeit in der jeweiligen Wohnung sorgen, kann im Dialog mit der altoba geklärt werden, ob eine weitere finanzielle Kompensation möglich ist.

Auch wenn die altoba die Förderung in zwei Abschnitten beantragen muss: Allen Mietern werden einheitliche Konditionen bei der Erhöhung der Nutzungsgebühren zugesagt. Das gilt auch dann, wenn sich im zweiten Modernisierungsabschnitt die Konditionen aus Sicht der altoba verschlechtern sollten.

Mitgestaltung und Mitwirkung

Mitgestaltung der Bewohner ist gewünscht und geplant – je nach Wünschen und Ideen der Mieter. Ein Beispiel sind die Innenhöfe. Hier hat sich bereits die Idee für eine Gartengruppe ergeben.

Bewohner des Reichardtblocks können sich mit ihren Vorschlägen gern an Thorben Harlichs wenden. Beispiele:

- „Welche Ideen habe ich, um die Zeit der Modernisierung für die Bewohner zu erleichtern?“
- „Welche Ideen habe ich zur Mitgestaltung/Beteiligung der Bewohner?“

Kontakt Daten: Thorben Harlichs, Abteilung Technik Projektentwicklung Servicebetrieb, E-Mail tharlichs@altoba.de; Tel. 040 38 90 10-154

Weitere Hinweise durch die Mitglieder

Folgender Anfragen geht die altoba nach:

- Nach Arbeiten an den Haustüren innerhalb der Wohnanlage blättert 2 Jahre nach Fertigstellung bereits Farbe ab.

Ergänzende Informationen

Informationen zum Projekt veröffentlicht die altoba unter www.altoba.de im Bereich Wohnen/Modernisierung/Wohnanlage Reichardtblock.

Das Protokoll zu der Informationsveranstaltung am 14.07.2015 wird hier ebenfalls veröffentlicht.

Ebenso ist dort die Präsentation zu den ersten Veranstaltungen im Frühjahr 2015 zu finden.

Hamburg, den 10.08.2015