



Ergebnisprotokoll: Zweites Mitgliederinformationstreffen

Modernisierung Reichardtblock, 14.07.2015

Teilnehmer: ca. 120 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

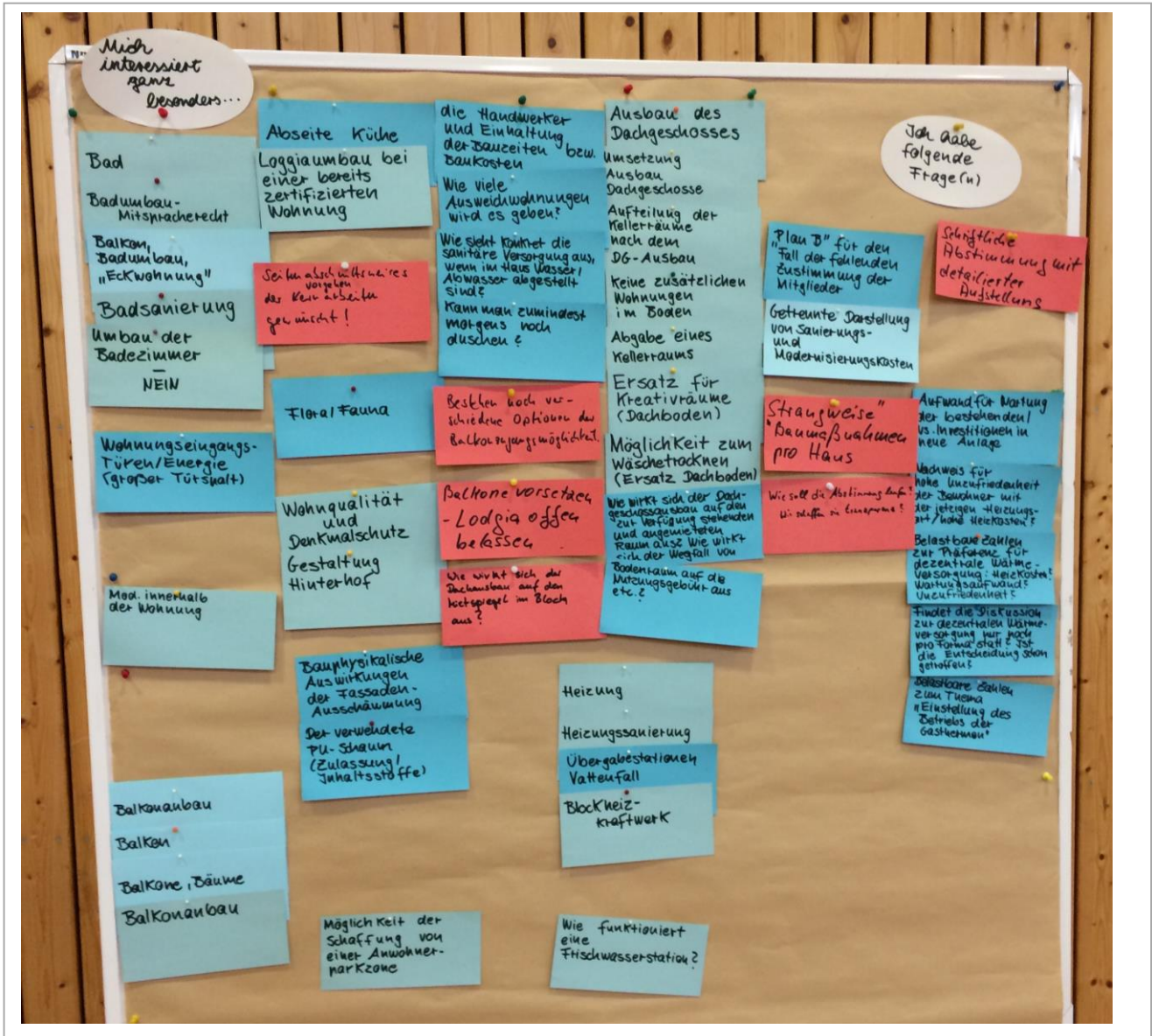
- I. Einleitung
- II. Fassadenarbeiten/Denkmalschutz
- III. Weitere Planung, Fragen und Diskussion

I. Einleitung

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

Die Veranstaltung dient der Klärung von Fragen, die während der ersten Informationsveranstaltungen Ende April/Anfang Mai offen geblieben sind bzw. die sich in der Zwischenzeit ergeben haben. 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).



Dieses Protokoll ist eine Ergänzung zu der Präsentation „Modernisierung Reichardtblock“, die allen Teilnehmern der Informationsveranstaltung zur Verfügung gestellt wird. Ergänzend zu den Inhalten der Präsentation werden aufgrund der Fragen der Mitglieder die folgenden Informationen gegeben bzw. Anregungen der Mitglieder aufgegriffen:

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, wird 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.

Die Wohnungsbesichtigungen durch die altoba vor Beginn der Modernisierungen werden grundsätzlich vorher schriftlich angekündigt.

II. Fassadenarbeiten/Denkmalschutz

Siehe Präsentation Seite 2, Folie 5 ff.

Ergänzende Informationen aus der Veranstaltung am 14.07.2015:

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.

Für den ersten Bauabschnitt der Modernisierung (Fassadenarbeiten) hat das Denkmalschutzamt einen vorläufigen Baustopp verfügt. Diese Stilllegungsverfügung 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. Darum kommt die altoba gemeinsam mit dem Architekturbüro Giffey + Saxler dem Wunsch des Denkmalschutzamtes nach, zusätzliche Untersuchungen an den Westfassaden durchzuführen. Zu diesem Zweck werden im Reichardtblock weitere Baugerüste gestellt und es kommen Hubwagen zum Einsatz. Thomas Saath bestätigt, dass das Denkmalschutzamt gebeten wurde, die altoba zu informieren, wenn seine Vertreter eine Besichtigung der Wohnanlage planen.



Zu welchem Zeitpunkt die Fassadensanierung aufgenommen werden kann, ist abhängig von der Entscheidung des Denkmalschutzamtes und kann durch die altoba aktuell nicht terminiert werden. Ziel der altoba ist es, die Arbeiten des ersten Bauabschnittes wie geplant nach Möglichkeit bis Oktober/November 2015 abzuschließen.

Die Planungen für den weiteren geplanten Bauablauf ab 2016 bleiben durch die Unterbrechung der Arbeiten unbeeinträchtigt.

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.

Aufgrund des Zustands der Fassaden ist das angekündigte Ausschäumen der Fensterlaibungen weiterhin bereits im ersten Bauabschnitt erforderlich, auch wenn die Fenster erst ab 2016 ausgetauscht werden.

Die Frage nach der Brandschutzklasse des Schaumes wird wie folgt beantwortet: Klasse 2.



III. Weitere Planung Fragen und Diskussion

Siehe Präsentation Seite 3, Folie 10.

Ergänzende Informationen aus der Veranstaltung am 14.07.2015:

Haustüren

Ein Austausch der Haustüren ist mit Rücksicht auf den Denkmalschutz nicht grundsätzlich geplant. Schäden, die die Funktionalität der Haustüren beeinträchtigen (z.B. Probleme bei der Schließung), werden im Rahmen der Instandsetzung jedoch beseitigt werden.

Die altoba prüft die Anregung, in den Fensterscheiben der Haustüren Sicherheitsglas einzusetzen, um die Gefahr eines Einbruchs zu reduzieren.

Keller

Beim geplanten Austausch der Fenster ist auch die Erneuerung der Keller- und Dachbodenfenster vorgesehen.

Durch die Dämmung der Kellerdecken wird sich deren Deckenhöhe um voraussichtlich 6 bis 8 cm reduzieren.

Zur Dämmung der Kellerräume müssen diese nicht grundsätzlich vollständig leergeräumt werden – ein bis zwei Handwerker sollten die Möglichkeit haben, sich hier zu bewegen. Das genaue Vorgehen kann vorab im direkten Kontakt zwischen Mieter und der altoba bzw. dem Polier vor Ort geklärt werden.

Wärmeversorgung

Siehe Präsentation Seite 3, Folie 11 f.

Ergänzende Informationen aus der Veranstaltung am 14.07.2015:

Die Herstellung einer zentralen Wärmeversorgung ist Teil des Maßnahmenplanes, für den die altoba eine Förderung durch die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) erhalten könnte. Ein Erhalt bzw. Sanierung der bestehenden Gaskombithermen ist nicht förderfähig. Eine förderfähige Alternative, die die altoba für den Reichardtblock geprüft hat, wäre ein Blockheizkraftwerk (BHKW). Diese Alternative kommt für die Wohnanlage nicht in Frage. Ausschlaggebend dafür sind vor allem die Schallschutzproblematik sowie der große Platzbedarf.

Auch wenn es seitens der altoba große Sympathien für eine entsprechende Lösung geben würde: Alternative Energiequellen wie beispielsweise Photovoltaik-Anlagen sind für die Wohnanlage Reichardtblock mit dem Denkmalschutz nicht vereinbar.



Die altoba hat im Vorfeld der Planungen Bewohner des Reichardtblocks zu ihren bisherigen Heizkosten befragt. Im Vergleich zu diesen Werten können Mitglieder mit Einführung der neuen Wärmeversorgung mit Preisreduktionen rechnen. Zum Kostenvorteil trägt auch der Preisnachlass für Fernwärme bei, den die altoba als Mitglied des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen bei Vattenfall erhält.

Der Vorstand der altoba respektiert die Vorbehalte einiger Mitglieder gegenüber dem Unternehmen Vattenfall und bedauert es, dass den Bewohnern aktuell kein alternativer Energieversorger für die Fernwärme angeboten werden kann. Aufgrund des Rückkaufs der Energienetze ist es durchaus denkbar, dass sich künftig ein alternativer Anbieter etablieren wird.

Die Wahl ihres Stromanbieters bleibt den Mietern selbstverständlich auch künftig überlassen.

Leitungen für die Fernwärme sind bereits in der Nähe vorhanden. Die Anschlüsse liegen in der Valparaisostraße und im Bornkampsweg.

Die Abrechnung der Heizkosten erfolgt zu 50 % über den individuellen Verbrauch und 50 % über die Wohnfläche.

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

Die vorhandenen Gasleitungen werden stillgelegt. Sichtbare Leitungen werden ausgebaut.

Nachträgliche Information: Die Frage eines Mitglieds nach dem Preis für Fernwärme bei Vattenfall für eine Kilowattstunde kann wie folgt beantwortet werden: durchschnittlich 8 Cent je Kilowattstunde brutto – abhängig von der Größe der Wohnanlage und der Durchflussmenge.

Bäder

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. Die Entscheidung für eine Dusche bzw. eine Badewanne muss nicht einheitlich erfolgen.



Die Option, durch einen Umbau der Loggia das Bad zu vergrößern, besteht für die Bewohner einer zertifizierten Wohnung nicht.

Ablauf der Modernisierung

Während der Modernisierungsaktivitäten in ihren Wohnungen (ca. 4 Wochen) werden die Mieter ihre Bäder nicht bzw. nur sehr eingeschränkt nutzen können. Innerhalb der Wohnung wird den Bewohnern lediglich in der Nacht ein WC im eigenen Bad zur Verfügung stehen. In der Küche wird eine Zapfstelle für Frischwasser eingerichtet. Die altoba wird für Duschkmöglichkeiten in der Nähe sorgen, beispielsweise in einer oder mehreren Ausweichwohnungen. Über die Details werden die Bewohner rechtzeitig informiert.

Die Arbeiten werden strangweise erfolgen. Das heißt, dass die Arbeiten innerhalb des Stranges gleichzeitig ablaufen und nach voraussichtlich 4 Wochen abgeschlossen sein werden.

Die altoba prüft allerdings den Vorschlag, die Arbeiten so zu koordinieren, dass Bewohner die Möglichkeit haben, während der Arbeiten das Bad von Nachbarn zu nutzen – selbstverständlich nur auf beidseitigen Wunsch und bei entsprechender Absprache.

In Bauphasen, während derer das Verschließen der Haus- bzw. Wohnungstüren bzw. der Keller- und Dachbodenräume nicht gewährleistet werden kann, wird ein Sicherheitsdienst den Zugang zum Haus kontrollieren. Die Handwerker werden Namensschilder tragen.

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.

Ausbau der Dachgeschosse

Siehe Präsentation Seite 4, Folie 13 ff.

Sollte der Ausbau der Dachgeschosse genehmigt werden, würde die altoba diese Chance nutzen, um Wohnraum für Mitglieder zu schaffen. Mit Bewohnern, deren Dachböden möglicherweise wegfielen, würde die altoba Gespräche führen, um Alternativen anzubieten. Beispielsweise gibt es Kellerräume, die zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vergeben sind. Eine Ausweichfläche zur Wäschetrocknung kann geschaffen werden. Ebenfalls angedacht sind Räumlichkeiten zur gemeinsamen Nutzung.

Balkone

Siehe Präsentation Seite 5, Folie 19 ff.

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 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.

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.

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.

Die Loggien würden geschlossen werden, falls Balkone angebaut werden.

Für den möglichen Anbau der Balkone oder andere der vorgestellten Maßnahmen werden keine Bäume gefällt werden. Die Innenhöfe sowie die dazugehörigen Bäume sind Teil der denkmalgeschützten Anlage.

Nutzungsgebühr/Kaufmännischer Teil

Siehe Präsentation Seite 7, Folie 26 ff.

Ergänzende Informationen aus der Veranstaltung am 14.07.2015:

Das Ziel der altoba ist es, notwendige Arbeiten zur Zukunftssicherung des Reichardtblocks und zur Bewahrung der Wohnqualität durchführen zu können – und gleichzeitig für die Mieter eine damit verbundene erforderliche Erhöhung der Nutzungsgebühren zu begrenzen. Wie bereits in den ersten Informationsveranstaltungen im April/Mai vorgestellt, wird dieses durch die Inanspruchnahme einer Förderung durch die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) ermöglicht. Für die Förderung des vorgestellten Maßnahmenpaketes hat die altoba in der Zwischenzeit bereits eine Zusage erhalten.

Aufgrund häufiger Fragen zu diesem Thema erläutert Burkhard Pawils den grundsätzlichen Unterschied zwischen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen: Instandhaltungsmaßnahmen dienen dem Erhalt eines Mietobjekts und der Beibehaltung des wohnlichen Status Quo. Modernisierungsarbeiten hingegen haben eine Verbesserung des Wohnwerts zur Folge. Instandhaltungsmaßnahmen sind grundsätzlich durch den Vermieter zu bezahlen; Modernisierungsmaßnahmen hingegen können im Rahmen eines gesetzlich festgelegten Schlüssels auf die Wohnungsmieten umgelegt werden.

Eine Förderung durch die 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. Sollten sich die Mieter für die Balkone entscheiden, würden diese allerdings durch die IFB gefördert.



Die Förderung ist daran gekoppelt, dass mehr als 50 % der Bewohner der Modernisierung zustimmen. Die altoba strebt allerdings eine erheblich höhere Zustimmungsquote an. Gegen den Widerstand eines großen Teiles der Mieter wird die altoba keine Modernisierung des Reichardtblocks vornehmen.

Die Frage nach den Investitionskosten für die Balkone wird wie folgt beantwortet: 2,6 Mio. EUR.

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

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.

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.

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. Auch bei der Gestaltung der Treppenhäuser sollen die jeweiligen Bewohner einbezogen werden.

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

Ergänzende Informationen

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

Das Protokoll zu der Informationsveranstaltung am 09.07.2015 wird hier ebenfalls veröffentlicht.

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

Hamburg, den 10.08.2015