

Wohnanlage qualitativ außerordentlich aufgewertet

Energetische Modernisierung erfolgreich umgesetzt





▲ Ein Teil der Bäder wurde seniorengerecht mit bodengleichen Duschen ausgestattet, ein Teil familienfreundlich mit Badewanne.

Das umfangreiche Modernisierungs- und Sanierungsprojekt im Quartier Hunsrück-, Eifel- und Marbodstraße der Hofheimer Wohnungsbau GmbH (HWB) befindet sich auf der Zielgeraden. Lediglich die Arbeiten an den Treppenhäusern und Außenanlagen werden derzeit noch fertiggestellt.

„Diese energetische Modernisierung ist die bisher größte in der Geschichte der HWB“, verdeutlicht Josef Mayr die Bedeutung dieser bautechnischen Maßnahme. Der Geschäftsführer der Hofheimer Wohnungsbau-Gesellschaft berichtet, dass das Projekt in puncto Zeit, Budget und Qualität genau planmäßig durchgeführt werden konnte. „Insgesamt haben wir hier rund 4,5 Millionen Euro investiert. Aufgrund der Lage, der Infrastruktur sowie den guten Wohnungsgrundrissen dieser Häuser war es eine Investition, die sich gelohnt hat.“

◀ Die nach der Modernisierung deutlich größeren Vorstellbalkone schaffen eine ganz neue Wohnqualität.

Die Häuser aus den Jahren 1965 bis 1969 entsprachen mit engem, seitlichen Zugang zu den kleinen Balkonen, ungedämmten Dachböden- und Fassaden, Gas-Etagenheizungen sowie alten und nicht seniorengerechten Bädern nicht mehr den heutigen Anforderungen. In den sieben Häusern mit insgesamt 42 Wohneinheiten wurden seit Oktober 2014 in enger Abstimmung mit den Mietern Schritt für Schritt umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen nach KfW-Effizienzhaus-70-Standard vorgenommen.

Alle Wohnungen wurden mit einer Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Diese sorgt für frische Luft und erhält beim Luftaustausch rund 90 Prozent der Wärme. Weiterhin wurden alle Bäder modernisiert. Ein Teil der Bäder wurde seniorengerecht mit bodengleichen Duschen ausgestattet, andere familienfreundlich mit Badewannen.

Die Erneuerung der Bäder erfolgte immer strangweise mit jeweils drei Bädern übereinander, bedingt durch die Zu- und Abflussleitungen. Für die Erneuerung wurden pro Strang rund zwei Wochen benötigt. Die Termine wurden mit den Mietern stets persönlich abgesprochen.

Während der Umbauarbeiten standen die Bäder der zu dieser Zeit leer stehenden Wohnungen für die betroffenen Mieter zur Verfügung und wurden auch über ein Serviceunternehmen im Auftrag der HWB gereinigt.

Die bisherigen Balkone mit Flächen zwischen 3,8 und 4 Quadratmetern wurden durch neue Vorstellbalkone auf 8 Quadratmeter vergrößert. „Die neuen Vorstellbalkone schaffen eine ganz neue Wohnqualität für die Mieter“, so der verantwortliche Projektleiter der HWB, Diplom-Ingenieur Harry Fuchs. Er erläutert weiterhin, dass mit den energetisch vorgenommenen Baumaßnahmen eine deutliche Verbesserung des Wohnklimas erzielt werden konnte: „Eine ungedämmte Fassade bedeutet nun einmal kalte Innenwände, und bei einem ungedämmten Dachboden ist es im Sommer heiß, im Winter kalt, und damit entsteht ein hoher Wärmeverlust, und es wird Energie verschwendet. Dies ist nun nicht mehr der Fall. Auch insgesamt wurde das Quartier durch diese Modernisierung qualitativ außerordentlich aufgewertet.“

Derzeit laufen die Arbeiten an den Treppenhäusern sowie den Außenanlagen. Durch die Erneuerung der Außenanlagen entstehen auch barrierefreie Zugänge zu den Hauseingängen. ▶



◀ Haben das umfangreiche Modernisierungs- und Sanierungsprojekt erfolgreich auf die Zielgerade gebracht: Harry Fuchs, Projektleiter HWB, Josef Mayr, Geschäftsführer HWB, und Norman Diehl, Prokurist HWB und zuständig für Immobilienmanagement

einzu beziehen, sie über die bevorstehenden Arbeiten zu informieren und ihren Bedürfnissen weiter entgegenzukommen“, unterstreicht Norman Diehl die weiterentwickelte Kommunikation mit den Mietern. Der Prokurist, der auch für das Immobilienmanagement zuständig ist, weiß: „Bauarbeiten sind natürlich immer mit Schmutz, Lärm und Einschränkungen

FOTOS: HWB

Vor und während der Modernisierung fand seitens der HWB eine intensive Mieterbetreuung statt. Alle Bewohner hatten die Möglichkeit, sich vor Beginn der ersten Arbeiten eine Musterwohnung im Quartier anzuschauen, um sich einen Eindruck zu verschaffen, was in ihrer eigenen Wohnung passieren wird. Auf der Baustelle selbst wurden alle zwei Wochen Mietersprechstunden angeboten und in den jeweiligen Wohnungen vor Beginn der Arbeiten vorbereitende Einzelgespräche mit den Mietern geführt.

„Es war uns sehr wichtig, die Bewohner von Anfang an in unsere Planungen mit

verbunden, je besser gemeinsam geplant und informiert wurde, umso geringer konnten die Beeinträchtigungen für jeden Einzelnen gehalten werden.“

Einige der Mieter haben auch die Gelegenheit genutzt, um im Zuge der Modernisierungsmaßnahme in eine kleinere, größere oder altersgerechtere Wohnung im Quartier umzuziehen. So auch das Ehepaar Ingeborg und Günter Matzke, das seit den 60er-Jahren in der Eifelstraße wohnt. Sie sind mithilfe der HWB von ihrer bisherigen Vierzimmerwohnung im zweiten Obergeschoss in eine Dreizimmerwohnung im Erdgeschoss gewechselt, die über

ein seniorengerechtes Bad verfügt. Insgesamt sind sechs Mietparteien innerhalb der Häuser umgezogen.

Die umfassende Sanierung ist für die Bewohnerinnen und Bewohner mit einer durchschnittlichen Mieterhöhung von 2,93 Euro verbunden. Die bisherige Durchschnittsmiete betrug 4,57 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und wird nach der Sanierung auf maximal 7,50 Euro angehoben. Die Mieterhöhung wird erst im Jahr 2016 zum Tragen kommen. Im Dezember 2014 wurde aufgrund der Umbauarbeiten allen Mietern die Kaltmiete erlassen.

„Die Mieterhöhung wurde den Mietern bereits im Vorfeld in vielen Einzelgesprächen nahegebracht“, so Diehl. „Der Gesetzgeber würde uns sogar eine Mieterhöhung um 6,10 Euro pro Quadratmeter nach der Sanierung einräumen“, machte er die rechtlichen Möglichkeiten deutlich. „Aber wir deckeln die Miete und garantieren eine maximale Miete von 7,50 Euro pro Quadratmeter. Zudem wird die Mieterhöhung zu einem nicht unerheblichen Teil durch die niedrigeren Nebenkosten wieder aufgefangen.“

Bisher wurden die Gebäude in der Tabelle der Effizienzklasse Kategorie H geführt. Nach dem Umbau werden sie in der Kategorie A+ eingereiht, was sich deutlich bei den Nebenkosten bemerkbar machen wird.

Darüber hinaus gibt es bei der HWB seit Jahren eine bewährte Härtefallregelung für die langjährigen Mieter, die weiterhin Anspruch auf eine Sozialwohnung hätten. Hier wird die Mieterhöhung sogar halbiert.

Die 42 Wohneinheiten in den sieben Häusern Eifelstraße 1 bis 4, Hunsrückstraße 1 bis 3 sowie in der Marbodstraße 7 weisen eine Gesamtwohnfläche von 2973 Quadratmetern auf und werden derzeit von rund 60 Bewohnerinnen und Bewohnern aus 34 Mietparteien genutzt. 15 Wohnungen wurden beziehungsweise werden von rund 30 neuen Mietern bezogen.

Die Modernisierungsmaßnahmen im Überblick

- Anbringung eines Wärmedämm-Verbundsystems
- Erneuerung der Balkone (vorangestellte Balkone)
- Dämmung der Kellerdecke
- Dämmung der obersten Geschossdecke
- Erneuerung der elektrischen Hauptleitungen sowie der Zähleranlage
- Einbau einer zentralen Heizungsanlage mit Warmwasserversorgung
- Einbau einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Erneuerung des Vordachs
- Erneuerung der Haustür-, Klingel- und Briefkastenanlage
- Instandsetzung des Treppenhauses
- Fenstererneuerung
- Badsanierung
- Modernisierung der Außenanlagen

Miriam Block