

Denkmal sanieren – Zukunft gestalten

Häufig gestellte Fragen zur Sanierung Schlangenbader Straße –
unsere Antworten für Mieterinnen und Mieter

Die Schlangenbader Straße soll saniert werden. Warum?

Das Gebäude ist mit einem Alter von über 40 Jahren deutlich in die Jahre gekommen. Sein Reparatur- und Instandhaltungsbedarf steigt stetig. Es benötigt eine Sanierung über die bisherigen Maßnahmen hinaus. Wir lassen den technischen Bedarf in einem umfangreichen Prozess prüfen. Dabei konzentrieren wir uns in einem ersten Schritt auf die Wiesbadener Straße 59 A-E / Schlangenbader Straße 28 A-E. Es steht noch nicht fest, ob wir das gesamte Gebäude anschließend sanieren werden. Darüber haben wir Sie in einem Mieterbrief bereits informiert.

Wie lange wird die Sanierung insgesamt dauern und wann wird sie beginnen?

Die Sanierung des Gesamtgebäudes ist nicht beschlossen, ein Termin für den Beginn steht nicht fest. Eine solche Sanierungsmaßnahme ist bautechnisch eine große Herausforderung, die wir sorgfältig vorbereiten. In diesen Tagen schreiben wir die Leistungen des Planungsbüros aus. Das Büro wird die Sanierung mit all ihren komplexen Zusammenhängen vorbereiten. Der erste Bauabschnitt könnte frühestens 2024 beginnen. Die Dauer der Baumaßnahmen ist bisher nicht genau absehbar.

Wird die Sanierung im Ganzen oder in Abschnitten realisiert?

Die Sanierung würde in Abschnitten stattfinden - ein Aufgang wird komplett saniert, dann ein nächster. Es gibt 7 Abschnitte, und der Start könnte in der Wiesbadener Straße 59 A-E / Schlangenbader Straße 28 A-E erfolgen. Wir gehen, vor allem wegen der abschnittsweisen Sanierung, von einer Bauzeit von mehreren Jahren aus.

In den Wohnungen der Schlangenbader Straße sind unter anderem asbesthaltige Bodenplatten verbaut. Inwieweit sind die Sanierung und damit das Entfernen der Bodenplatten gesundheitsgefährdend für die Mieter?

Der Ausbau der gesundheitsgefährdenden Materialien, z. B. der Eternitplatten, erfolgt unter speziellen Sicherheitsvorkehrungen und nach dafür vom Gesetzgeber zugelassenen Verfahren durch zertifizierte Fachfirmen. Die Mieterinnen und Mieter und Anwohnerinnen und Anwohner der benachbarten Abschnitte, in denen nicht saniert wird, werden durch spezielle Schleusensysteme geschützt.

Gibt es weitere Schadstoffe?

Neben Asbest sind im Gebäude auch die weniger gefährlichen Stoffe PAK und KMF verbaut. Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe, kurz PAK, sind vorwiegend als Fugenmasse auf den Parkdecks, als Kleber für Bodenbeläge in Wohnbereichen und als Sperrschichten auf Terrassen und Dächern verbaut. KMF bezeichnet künstliche Mineralfasern, die vor allem in den Dämmmaterialien von Rohren oder Rohrummantelungen enthalten sind. Die Entfernung aller Materialien erfolgt entsprechend den geltenden Vorschriften und zugelassenen Methoden, so dass keine Gesundheitsgefährdung stattfindet.

Werden die Wohnungen der Eigentümerinnen und Eigentümer, die nicht zu degewo gehören, ebenfalls saniert?

Nein, da sie nicht zum Eigentum von degewo zählen. Die Entscheidung zur Sanierung dieser Wohnungen treffen die Eigentümerinnen und Eigentümer.

Welche Auswirkungen hat der Denkmalschutzstatus auf die geplante Sanierung?

Der Charakter und das Aussehen des Gebäudes sowie der ebenfalls geschützten Freiflächen müssen erhalten bleiben. Bei der Sanierung wird dies berücksichtigt.

Werden die Mieter während der Sanierung ausziehen müssen? Wenn ja, wohin und für wie lange?

Im Falle einer Sanierung müssten die Mieterinnen und Mieter des jeweilig betroffenen Bauabschnitts ausziehen. Wohin und wie lange sind Fragen, die auch in dem jetzt begonnenen Planungsprozess erst untersucht werden müssen.

Wer übernimmt die anfallenden Umzugskosten?

Die mit der Baumaßnahme verbundenen Kosten für Umzüge werden in der Regel von degewo übernommen.

Was passiert mit den Möbeln, die Mieterinnen und Mieter wegen der Maße nicht in die Ausweichwohnung mitnehmen können? Wer finanziert ggf. zusätzlich nötige Anschaffungen?

Möbel, die Mieterinnen und Mieter nicht in die Ausweichwohnung mitnehmen können, wird degewo einlagern. Sollte die Anschaffung von Möbeln für die Ausweichwohnung nötig werden, finden wir individuelle Lösungen und besprechen das zu gegebener Zeit persönlich. Für die Erörterung dieser Detailfragen ist es aber noch zu früh.

Ist sichergestellt, dass die Mieterinnen und Mieter wieder in ihre bisherigen Wohnungen zurückkehren können?

Die Rückkehr in die Schlange garantieren wir im Falle der Baumaßnahme. Sollte es Mieterinnen oder Mieter geben, die ihre Wohnfläche verkleinern oder vergrößern möchten, besprechen wir die Möglichkeiten individuell und versuchen, den Wunsch zu berücksichtigen. Um mehrfache Umzüge zu vermeiden, streben wir an, dass möglichst viele sanierte Ausweichwohnungen in der Schlange den zuvor genutzten entsprechen, und damit gleichwertige endgültige Wohnungen sind. All diese Fragen werden zum gegebenen Zeitpunkt mit jedem Einzelnen ausführlich besprochen und einvernehmlich geregelt.

Wie erhalten Mieterinnen und Mieter Informationen über das Sanierungsvorhaben?

Die Mieterinnen und Mieter erhalten im Fall der Sanierung und im Verlauf der Planung über zahlreiche Wege Informationen. Bei allen wichtigen Neuigkeiten erhalten sie Mieterbriefe. Im Falle einer Sanierung wird degewo einen Anlaufpunkt vor Ort schaffen und Informationen im Internet zur Verfügung stellen. Weitere Informationskanäle planen wir im Gesamtprozess und informieren rechtzeitig.

Gibt es für die Mieterinnen und Mieter Möglichkeiten der Mitsprache?

Die Teilhabe aller Mieterinnen und Mieter ist ein Grundanliegen von degewo. Allerdings schränkt der Denkmalstatus des Gebäudes hier ein. Wir werden in einen engen Austausch mit dem Mieterbeirat treten und in Abstimmung mit dem Denkmalschutz die Möglichkeiten einer Mitwirkung von Mieterinnen und Mietern klären. Damit eine umfassende Information und ein guter Austausch mit den Anwohnerinnen und Anwohnern von Anfang an gelingt, haben wir vor, ein Begleitgremium zu bilden – den Sanierungsrat Schlange. Nähere Informationen hierzu folgen in Kürze. Anregungen können jederzeit unter schlange@degewo.de an uns gerichtet werden. Wir nehmen sie gerne in die Gespräche mit Denkmalschutz und Mieterbeirat auf.

Werden nach der Sanierung die Mieten steigen?

Zum jetzigen Zeitpunkt kann degewo noch nicht sagen, ob sich die Mieten verändern werden. Aber die Mieterinnen und Mieter können sich auf eins verlassen: Wir fühlen uns ihnen gegenüber verpflichtet und werden dafür Sorge tragen, dass sie sich die künftige Wohnung leisten können.

Was muss bautechnisch an der Schlange saniert werden?

Insgesamt gibt es drei große bautechnische Herausforderungen. Eine ist die Erneuerung des Installationsgeschosses unterhalb des 4. Obergeschosses. Hier befinden sich in einem nur 1,20 Meter hohen Schacht Rohrleitungen, Kabellagen und Lüftungen. Darüber hinaus müssen das Lüftungssystem für den Fahrtunnel und die asbesthaltigen Fensterschnittstellen, Fassaden und Böden saniert werden.

Warum wird eine Vollsanierung geplant?

Bei der Sanierung muss degewo alle gesetzlichen Bestimmungen zum Schutz von Menschen einhalten. Beispielsweise müssen wir Fluchtwege sichern und eine sichere Schadstoffbeseitigung garantieren. Bei der Sanierung von einzelnen Wohnungen ist das nicht möglich. Daher mussten wir uns für eine Komplettsanierung entscheiden.