

Mit guter Planung zum Erfolg

Erneuerung der Eigentums-Wohnanlage Hannover-Wettbergen, Lessingstraße 1 – 15

Das Projekt

Die Wohnanlage Lessingstraße 1 – 15 besteht aus zwölf Häusern mit insgesamt 108 Wohnungen. Sie wurde 1969/70 von der Firma Theo Gerlach, Hannover, gebaut und verkauft. Die Hausverwaltung liegt seitdem in Händen der eigenständigen Firma Theo Gerlach Hausverwaltung GmbH (die Namensgleichheit mit dem Autor dieses Berichts ist rein zufällig). Etwa die Hälfte der Wohnungen wird von den Eigentümern selbst genutzt, die andere Hälfte ist vermietet.

Auslöser für die Modernisierung der Wohnanlage waren insbesondere Beschwerden der Eigentümer und Mieter wegen zahlreicher baulicher Mängel wie Wassereintritt von außen, Schimmelbildung usw. Mietkürzungen wurden angedroht.

Das Erneuerungskonzept

2003 entschieden die Eigentümer nach Beratung durch einen fachkundigen Architekten, nicht nur einzelne Mängel zu beseitigen, sondern mehr Geld in die Modernisierung zu investieren. Es wurde beschlossen, die sechs Ölheizungsanlagen durch die Erneuerung der Kesselbrenner und der Regleranlagen zu optimieren und eine Wärmedämmung auf die Fassaden aufzubringen. Die ursprünglich vorhandenen Holzfenster mit Einfachverglasung waren bereits seit 2000 durch Kunststofffenster mit Doppelverglasung ersetzt worden. Die Beschlüsse, die Heizungsanlagen zu verbessern und die Fassade zu dämmen wurden getrennt gefasst.

Die Vorbereitung

Frühzeitig, Anfang 2000, wurden in den Hausgemeinschaften die Möglichkeiten der Erneuerung erörtert. Hilfreich war dabei der kontinuierliche Kontakt des Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats mit den Vertrauensleuten, die gemäß Teilungserklärung für jedes Haus bestimmt worden waren. Die Vertrauensleute der einzelnen Häuser beteiligten sich aktiv an den Beratungen über die nötigen Maßnahmen.

Weil größere Erneuerungsarbeiten anstanden, war die Instandhaltungsrücklage bereits im Jahr 2003 auf 21,64 Euro pro Quadratmeter und Jahr und in 2004 – begrenzt für sechs Jahre – auf 31 Euro pro Quadratmeter und Jahr angehoben worden. Die Eigentümer schlossen sich damit den Argumenten des Verwalters und des Verwaltungsbeiratsvorsitzenden an. Von Anfang an war man sich einig, keine Sonderumlage für anstehende Modernisierungsarbeiten zu erheben.

Die Durchführung

Die Erneuerung der Kesselbrenner und der Regleranlagen an den Heizkesseln wurde von einem Heizungsfachbetrieb durchgeführt. Auf eine zentrale Warmwasserbereitung wurde verzichtet, da es in allen Wohnungen Durchlauferhitzer gibt. Die Fassadenerneuerung mit 15 cm Styropor einschließlich der Erneuerung der außen liegenden Fensterbänke lag in Händen eines Architekten. Wegen der notwendigen Verschiebung von Traufen und Ortgängen nach außen mussten Dachpfannen aufgenommen und durch neue Pfannen passend ersetzt werden.

Günstige Ausschreibungsergebnisse und ebenso günstige Bauabläufe hatten eine Verkürzung der Bauzeiten zur Folge. Die zwischenzeitlich erhöhte Instandhaltungsrücklage von 31.00 Euro pro qm und Jahr konnte früher als geplant auf die ursprüngliche Höhe von 21,64 Euro pro qm und Jahr zurückgeführt werden.

Die Gesamtkosten der Maßnahmen betragen ca. 1,1 Mio. Euro – dies entspricht durchschnittlich 10.000 Euro pro Wohnung und ca. 160 Euro pro Quadratmeter

Wohnfläche. Öffentliche Förderung wurde nur in sehr geringem Umfang in Anspruch genommen: Die regionale „ProKlima“-Förderung erbrachte eine Ersparnis von ca. 3 bis 4 %.

Die Energieeinsparung

Obwohl weder die Decken über den Obergeschosswohnungen noch die Kellerdecken isoliert wurden, liegen die Kosten für die Beheizung der Wohnungen durchschnittlich 41% (6 Liter Öl m²/Jahr) unter den Werten vor der Modernisierung (14,5 Liter m²/Jahr). Dies beweist, dass auch bei Beschränkung der Erneuerungsmaßnahmen auf die wichtigsten und wirksamsten Maßnahmen erhebliche Energieeinsparungen erzielt werden können.

Einschätzung

Folgende Faktoren ermöglichten bzw. erleichterten die schnelle und erfolgreiche Modernisierung:

1. Verwaltungsbeirat und Verwaltung waren sich früh über Zielsetzung und den Weg zu einer finanzierbaren und damit realisierbaren Erneuerung einig und haben die Eigentümer früh in die Planungen einbezogen.
2. Voraussetzung für die Realisierung war angesichts der zu erwartenden Kosten die frühzeitige Anhebung der Instandhaltungspauschale mit der Perspektive, diese nach Durchführung der Maßnahmen wieder auf ein niedrigeres Niveau zu senken (Beispiel für eine wirksame und zukunftsweisende energetische Modernisierung auch ohne nennenswerte öffentliche Förderung).
3. Es war richtig und bewiesen erfolgreich, einen Architekten mit der Planung und Durchführung zu beauftragen. Offen bleibt die Frage, ob die Einschaltung eines Fachingenieurs in Sachen Energiewirtschaft zu einer noch wirksameren und intelligenteren Erneuerung des Heizungssystems – z. B. Integration eines Blockheizkraftwerkes mittels Contractor geführt hätte. Diese Maßnahme ist jedoch auch nachträglich noch jederzeit möglich.

Ulrich Gerlach
Hannover, im April 2010