

**INFO: Sanierung Wohnanlage Elsässerstraße /Blumenthalstraße./Manteuffelstraße
/Klarenthaler Str.**

Daten zum Projekt:

145 Wohnungen und 5 Gewerbeeinheiten
Mietfläche insgesamt rd. 11.520 m²
20 Stellplätze und Garagen
Sanierungsaufwand: rd. 6,5 Mio. €

Ziel der Sanierung:

Herstellung eines zeitgemäßen Wohnstandards und Beseitigung massiver Bauschäden durch:

- a) Sanierung Fassade; Dach; Austausch der Fenster
 - b) Einbau einer zentralen Heizungsanlage (Ersatz für ein Sammelsurium an Einzelofenheizung/Nachtspeicherheizung/Etagenheizung – Einsparung von Energie, Reduzierung von CO₂-Emissionen
- Beseitigung eines veralteten und unübersichtlichen Gas-Leitungssystems (Gefahrenabwehr)
 - c) Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen (Ersatz für ein Sammelsurium an Bad-/WC und Kücheninstallationen – teilweise älter als 40 Jahre)
- Überprüfung und Erneuerung der Elektro-Versorgung
- d) Sanierung der Hauseingänge und Treppenhäuser
 - e) Gestaltung des Innenhofbereichs

Allgemeine Anmerkungen:

- Sanierung im unbewohnten Zustand nicht möglich, da sich die Maßnahme sonst über Jahre hinziehen würde.
- Auch unter Berücksichtigung der massiven Eingriffe in das Wohnen während der Sanierung war allen Beteiligten klar, dass etwas passieren musste – Nichtstun war keine Alternative
- Es ist ein Unterschied zwischen „hören was kommen soll und dem tatsächlichen Erleben“
- Den Mietern wird für die Beeinträchtigungen eine angemessene Mietminderung gewährt. In Einzelfällen (z.B. bei schwerer Krankheit oder bei extremer Beeinträchtigung) wurde Ersatzwohnraum zur Verfügung gestellt.
- Die Wohnqualität wird in allen Wohnungen deutlich verbessert.

- Erschwerender Umstand: Sehr schlechter Zustand des Mauerwerks (insbesondere der Innenwände, des Innenputzes in Bädern und WCs so dass in der größten Zahl der Fälle die Fliesen nicht erhalten werden konnten und Bäder sowie Toiletten rundum erneuert werden mussten.

- Keine Mietanhebung aufgrund der Sanierung
- Mietentwicklung allerdings in Einzelschritten bis hin zum Mittelwert des Mietspiegels

Wiesbaden, Juli 2004