

Bezirksamt Heepen, 15.10.2018, 3726  
162.1 - Stadtbezirksmanagement

**Siedlung Alter Dreisch**  
**Gespräch am 09.10.2018 im Bauamt**

**Teilnehmerinnen und Teilnehmer:**

Frau Cooper, Frau Bloomfield, Frau Kozakiewicz von der Bürgerinitiative Alter Dreisch e. V.

Herr Illmann als Geschäftsführer der IWG (in-west Partners GmbH)

Bezirksvertretung Stieghorst

Herr Bezirksbürgermeister Schäffer

Herr stellvertretender Bezirksbürgermeister Henrichsmeier

Verwaltung

Frau Hedwig (Leiterin Bauamt)

Herr Metzger (Bauamt)

Herr Skarabis (Bezirksamt Heepen)

Frau Machnik (Bezirksamt Heepen)

Nach Begrüßung und Vorstellung der Beteiligten erklärt Herr Bezirksbürgermeister Schäffer, dass er aufgrund der Schwierigkeiten zwischen den Bewohnerinnen und Bewohnern der Siedlung und der Vermieterin IWG in der Vergangenheit zu diesem Gespräch eingeladen habe und hoffe, dass heute eine Konzentration auf ein zukünftiges Miteinander möglich sei.

Frau Cooper stellt fest, dass die Initiative stellvertretend für die Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung spreche, die auch aufgrund sprachlicher Barrieren auf deren Unterstützung vertrauen.

Herr Illmann räumt einen Instandhaltungsrückstau bei den Gebäuden der Siedlung ein und nennt Gründe für die Verzögerung der Modernisierungsmaßnahmen, die bereits in diesem Jahr hätten begonnen werden sollen.

Er betont, dass er kein Problem darin sehe, auf die Mieterinnen und Mieter zuzugehen, ihm aber häufig die Zeit fehle, persönlich ansprechbar zu sein und er insofern auf seine Verwaltungskräfte angewiesen sei.

Herr Illmann kündigt für den April 2019 den Beginn von Modernisierungsmaßnahmen für die Siedlung an (s. Anlage). Die Mieterinnen und Mieter sollen voraussichtlich Anfang November darüber im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Modernisierungsankündigung informiert werden. Da auch die Heizungsanlage umgestellt werden sollte, habe man den Beginn der Arbeiten auf das Frühjahr 2019 verschoben. Diese sollten, soweit die Mieträume betroffen seien, bis Oktober 2019 abgeschlossen sein.

Herr Metzger fragt nach, ob die Arbeiten auch die Fußbodenerneuerung in den Erdgeschossen einschließen. Dies wird von Herrn Illmann bejaht. Die weiteren aus Mietersicht bestehenden Mängel bittet dieser gebündelt zu übermitteln.

Frau Cooper erklärt, dass sich eine Mieterversammlung gut für eine Weitergabe von Informationen eigne; aber dazu müsse eine Kommunikation der Initiative mit der Verwaltungsseite der IWG akzeptiert werden.

Herr Illmann sichert zu, dass der ausführende Architekt, Herr Rulle, zu einer solchen Versammlung kommen und das Instandhaltungs- und Modernisierungskonzept vorstellen könne.

Herr Metzger regt an, einen festen Ansprechpartner seitens der IWG für die Dauer der Arbeiten zu benennen.

Frau Hedwig schlägt vor, den Termin für die angesprochene Versammlung rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen zu legen.

Herr Illmann erklärt, dass ein Bauzeitenplan aufgestellt sei. Als Termin für eine Informationsveranstaltung könne er sich den Monat Januar 2019 vorstellen. Er weist darauf hin, dass vor Ort ein neuer Hausmeister angestellt worden sei. Weiterhin sei vorstellbar, dass ein Ansprechpartner für die Dauer der Baumaßnahmen 1-2mal wöchentlich vor Ort sei. Die Arbeiten sollen blockweise (jeweils ca. 40 bis 50 Wohnungen gleichzeitig) erfolgen.

Im Hinblick auf die Vergangenheit äußern die Vertreterinnen der Initiative den Wunsch nach einem sachlichen Umgang und Gesprächen auf Augenhöhe. Frau Hedwig und Herr Metzger werben für einen Umgang mit gegenseitiger Wertschätzung und Respekt. Frau Cooper bittet um eine Akzeptanz der Initiative. Herr Illmann stellt fest, dass nicht alle Mieterinnen und Mieter Mitglied der Initiative seien. Frau Cooper erwidert, dass 170 von 250 Wohnungen von der Initiative vertreten werden; dies sei bei einem Leerstand von ca. 45 Wohnungen ein sehr großer Teil. Herr Bezirksbürgermeister Schäffer verweist darauf, dass es Mieterinnen und Mieter gebe, die nicht sprachfähig seien.

Herr Illmann beantwortet zu folgenden Punkten Fragen der Initiative-Vertreterinnen:

- Heizung mit Solarunterstützung: vorhandene Leitungen werden weiter genutzt; es werden die Heizkörper ausgetauscht.
- Fenster: die Handwerker sind aufgefordert, die Arbeitsbereiche abzudecken; es müsse aber seitens der Mieter vor den jeweiligen Fenstern freigeräumt werden.
- Leerstehende Wohnungen: diese sollen ebenfalls modernisiert werden, aber mit höherem Standard.
- Drainage: diese werde überprüft und soweit erforderlich instandgesetzt.

Herr Illmann gibt den Hinweis, dass die Hausratversicherungen vor den anstehenden Maßnahmen von den Mieterinnen und Mietern informiert werden sollten.

Auf Nachfrage von Herrn Metzger erklärt Herr Illmann, dass es keine Zwischen-Umzüge geben werde, zumindest dort, wo lediglich Heizkörper und Fenster getauscht werden sollen. Frau Cooper schildert in diesem Zusammenhang, dass zwei Parteien zu einem Umzug aufgefordert worden seien. Im weiteren Gespräch wird geklärt, dass es sich um jeweils eine Wohnung in einem ansonsten leerstehenden Gebäudeteil handele. Ein Freiziehen der Wohnung sei aus Sicht von Herrn Illmann für eine Optimierung des Bauablaufes günstig, wolle man aber nicht zwingend durchsetzen.

Frau Bloomfield fragt nach den zu erwartenden künftigen Mieten. Herr Illmann erläutert, dass aktuell monatlich im Durchschnitt 4,40 EUR/m<sup>2</sup> gezahlt werden. Nach der Sanierung sei für Bestandsmieter in etwa 6 EUR/m<sup>2</sup> zu erwarten. Für die Neuvermietung ergäben sich 6,50 bis 6,70 EUR/m<sup>2</sup>.

Frau Cooper thematisiert den seit 1972 in der Siedlung stehenden Schaukasten der Initiative, für den von der IWG-Verwaltung eine Berechtigung zur Aufstellung nachgefragt wurde. Der Hausmeister habe ebenfalls einen Schlüssel und könne Informationen aushängen. Auch für die IWG bestehe die Möglichkeit nach rechtzeitiger Ankündigung Mitteilungen auszuhängen.

Herr Bezirksbürgermeister Schäffer regt dazu eine schriftliche Vereinbarung an, um Rechtssicherheit für alle Beteiligten zu schaffen.

Frau Cooper regt weiterhin an, für jeden Hauseingang aktuelle Notfallnummern der IWG auszuhängen.

Herr Bezirksbürgermeister Schäffer schließt das Gespräch mit der Hoffnung, dass ein Neuanfang gesetzt sei und sich eine positive Entwicklung im Miteinander der Bewohnerschaft und der Vermieterin ergebe.

I.A.

gez.  
Machnik

Maßnahmenplan und -katalog Bielefeld

Außen:	Anzahl/Menge	Instandsetzung/M oder Modernisierung
Fassaden reparieren, neues Farbkonzept anbringen	ca. 18.000 m <sup>2</sup>	Instandsetzung
Dachrinnen und Rohre überprüfen und ggf. erneuern	Dachrinnen ca. 2.000 Meter, Fallrohre ca. 500 Meter	Instandsetzung
Fenster erneuern komplett alle Kunststoff mit 3-fach Isolglas U-Wert 1.1	ca. 1600 Stück	Modernisierung
Haustüren erneuern mit Einbruchschutz und Klimaprofilen Aluminium U-Wert 1.1	69 Stück	Modernisierung
Nebenaugangstüren erneuern mit Einbruchschutz und Klimaprofilen Kunststoff U-Wert 1.1	69 Stück	Modernisierung
Kelleraugangstüren erneuern mit Klimaklasse	20 Stück	Modernisierung
Mülleimerabstellplätze anlegen, Sammelplätze abschließbar	ca. 30 Stück	Modernisierung
Briefkastenanlagen herstellen (noch keine Erdlösung entschieden)	69 Stück	Instandsetzung
Rohrleitungen auf dem Grundstück teilweise erneuern, hierbei Überprüfung, Anschlüsse neu herstellen, defekte Leitungen austauschen	ca. 700 Meter	Instandsetzung
Vordächer anbringen, Glas-Metallkonstruktion	69 Stück	Modernisierung
Hauszuwege teilsanieren, Platten aufnehmen, defekte ersetzen und neu verlegen	ca. 1800 m <sup>2</sup>	Instandsetzung
Sanierung der Abstellräume zwischen den Gebäuden, Fassadenflächen reinigen, streichen, Zugangstüre erneuern	ca. 10 Stück	Instandsetzung
<b>Innen:</b>		
Aussbeleuchtung an allen Häusern erneuern, Umstellung auf Bewegungsmelder	69 Stück	Modernisierung
Tausch des Heizsystems in eine Zentraleinheit je Hauseingang/ Ausführung Brennwerttechnik mit solarunterstützter Brauchwasseraufbereitung auf den Dächern mit Erneuerung der Heizkörper in den Wohnungen, Neue Heizanlagen werden in vorhandene Heizräume eingebaut, Solarvorsorgung auf dem Dach	insgesamt 69 Anlagen mit allen Nebenarbeiten, Wärmemengenzähler, WW-Zähler zusätzlich je ein Heizkörper im Treppenhaus	Modernisierung
Wohnungseingangstüren tauschen in einbruchhemmende Klimatüren	252 Stück	Modernisierung
Einbau einer Videogegensprechanlage mit Türöffner	252 Stück	Modernisierung
Treppenhausebeleuchtung LED und Einbau von Bewegungsmeldern	69 Stück	Modernisierung
Erichtung von Abstellflächen abschließbar auf den Dachböden	252 Stück	Modernisierung
Treppenhausestrich und evtl. Ausbesserung des Bodenbelages	69 Stück	Instandsetzung
Leerstands-sanierung mit Badern, Türen, Elektro, etc.	35 Stück	Instandsetzung

Nebenarbeiten, Sonstiges (Baustelleneinrichtung, Wiederherrichtung des Grundstücks)		
Bauleitung/Architekten Ingenieure, Energieberater laufend für 12 Monate		
<b>Gesamtkosten der Maßnahmen</b>		

Instandsetzungskosten ohne Umlage	
Modernisierungskosten	
in den Modernisierungskosten enthaltene Instandsetzungskosten für an zu tauschenden Bauteilen eingesparte Instandhaltung auf Nachweis ca.	
Umlagefähige Modernisierungskosten	
Hierauf Umlagenberechnung 11% auf ca. 12.000 m <sup>2</sup> -Wohnfläche in der Liegenschaft	
Gesamtlich mögliche Mieterhöhung pro m <sup>2</sup> und Monat	

Weiterer Fortgang

Modernisierungs- und Maßnahmenankündigung erfolgen im November 2018. Beginn der Maßnahmen im April 2019 bei einer geschätzten Dauer von etwa 7 Monaten. Mieten bei Neuvermietung und Übergabe einer vollständig sanierten Wohnung mit neuem Badezimmer, neuen Türen, neuen Oberböden, neuen Fliesen, neuer Elektrik bei etwa € 6,50/m<sup>2</sup>.