

Schriftliche Kleine Anfrage

des Abgeordneten Karl-Heinz Warnholz (CDU) vom 29.02.16

und Antwort des Senats

Betr.: Loggiaverglasungen an Wohnungen der SAGA GWG

In Rahlstedt-Ost werden derzeit umfangreiche Baumaßnahmen an den Wohnungen der SAGA GWG durchgeführt. Die Innenbereiche wurden bereits auf den neuesten Stand gebracht. Die Instandsetzung der Fassaden läuft zurzeit und wird noch einige Jahre in Anspruch nehmen. Die Mieter sind in der Regel mit der Kommunikation und dem Ablauf zufrieden. Lediglich die Tatsache, dass im Rahmen der Sanierungen plötzlich die an einigen Loggien montierten Balkonverglasungen aus optischen Gründen verschwinden sollen, bringt für viele Bewohner große Enttäuschung mit sich. Die ansonsten mit der SAGA GWG sehr zufriedenen Mieter sollen jetzt teilweise ihren beliebtesten Aufenthaltsort verlieren.

Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat:

Der Senat beantwortet die Fragen auf der Grundlage von Auskünften von SAGA GWG wie folgt:

1. *Die Mieter haben schriftliche Genehmigungen zur Verglasung von der GWG bekommen. In diesen Genehmigungen sind diverse Auflagen aufgeführt, die auch von den Mietern eingehalten wurden. Unter anderem weist die GWG auf folgende Bedingungen hin:*
 - *Es muss im geschlossenen Zustand eine Dreiteilung der Fensterflächen sichtbar sein. Raster wie Brüstungsgeländer. Materialauswahl/Festlegung ist Kunststoff, Farbe weiß, Fabrikat zum Beispiel „Serie 900“ oder gleichwertig.*
 - *Eine Befestigung darf nur im Decken- und Fußbodenbereich ausgeführt werden. Die Abdichtung muss mittels Dichtungsbändern seitlich gegen die Wärmedämmung erfolgen. Zusätzlich kann beidseitig eine Versiegelung vorgesehen werden. Im Fußbodenbereich muss sichergestellt werden, dass keinerlei Feuchtigkeit in die Bohrlöcher eindringen kann. Hier müssen ebenfalls Dichtbänder oder Spezialdübel verwandt werden.*
 - *Die Balkonentwässerung darf nicht verändert werden.*
 - *Der Zwischenraum zwischen Stahlbrüstung und Loggiaelement muss so groß bleiben, dass eventuelle Reparaturen beziehungsweise Reinigungsarbeiten durchgeführt werden können.*

Diese genauen Beschreibungen deuten darauf hin, dass sich die GWG intensiv mit den optischen und technischen Modalitäten befasst hat. Außerdem empfahl die GWG in ihrem Schreiben eine Fachfirma, die diese Arbeiten durchführen kann, beziehungsweise bot ihre Hilfe bei der

Suche einer Fachfirma an. Insbesondere in Bezug auf die Optik hat sich die Einschätzung der SAGA GWG offensichtlich verändert: Die von den Mietern angebrachten Verglasungen fügen sich nicht harmonisch in die Fassadenansicht ein. Ist dieses eine interne, individuelle Einschätzung der örtlichen Geschäftsstelle?

Wenn ja, in welchen Gremien beziehungsweise durch welchen Personenkreis ist diese Einschätzung entstanden?

Wenn nein, wer teilt diese Einschätzung?

Im Rahmen der sehr umfangreichen Sanierungsmaßnahmen in Rahlstedt-Ost wurde durch ein von SAGA GWG beauftragtes Architekturbüro ein Konzept hinsichtlich der Farbgestaltung der Fassaden im Bereich Rehwinkel, Schwarzenberger Ring, Hege-neck, Soreneck, Schimmelreiterweg, Sorenkoppel und Kielkoppelstrasse erstellt, welches keine verglasten Loggien vorsieht. Von der Fassadensanierung sind etwa 1.200 Wohnungen betroffen. Lediglich etwa 20 Mietparteien hatten breit gestreut in dem hier in Rede stehenden Sanierungsbereich ihre Loggien verglast, davon nur etwas mehr als die Hälfte mit Genehmigung von SAGA GWG. In Einzelfällen musste dabei auch festgestellt werden, dass Loggiaverglasungen die Durchführung von Fassadenarbeiten beeinträchtigten. Zur harmonischen Fassadenansicht siehe im Übrigen Antwort zu 7.

2. *Gab es Beschwerden von Außenstehenden bezüglich der Verglasung?*

Wenn ja, auf welchem Wege und von welcher Personengruppe?

Nein.

3. *Die GWG fordert im Rahmen der Baumaßnahmen die betroffenen Mieter auf, die Loggiaverglasungen vollständig zurückzubauen. Sie beruft sich dabei auf einen Punkt im Genehmigungsschreiben: „Sollten im Zuge von Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen von unserer Seite Veränderungen durchgeführt werden, machen wir vorsorglich darauf aufmerksam, dass die vorgenommenen Ein- und Umbauten auf Verlangen entfernt werden müssen.“ Die Mieter sind auch tatsächlich bereit, die Ein- und Umbauten während der Baumaßnahmen zu entfernen. Dass die von den Mietern selbst bezahlten Verglasungen nach Auskunft der SAGA GWG nicht wieder eingebaut werden dürfen, kommt ihnen jedoch wie eine Schikane vor. Technisch ist ein Wiedereinbau ohne Probleme möglich. Die Kosten würden die Mieter tragen. Sind den Verantwortlichen diese Tatsachen bekannt?*

Mit zwei Mietparteien wurden dazu individuelle Gespräche geführt und seitens SAGA GWG darauf hingewiesen, dass ein Wiedereinbau der Loggien zu Eingriffen unter anderem in die Fassadendämmung, den Anstrich und die neue Brüstungskonstruktion und damit zu einer Beeinträchtigung von Gewährleistungsansprüchen von SAGA GWG gegenüber Drittfirmen führen könne.

4. *Anstelle von geschlossenen Loggien im Erdgeschoss sollen die Loggien ein kleines Treppchen zum Außenbereich bekommen. Diverse Mieter wurden in den vergangenen Jahren von Einbrechern heimgesucht und haben inzwischen Angst vor weiteren Einbrüchen. Die kleinen Treppchen wirken aus ihrer Sicht wie eine „Einladung für Einbrecher“. Gibt es Erkenntnisse über ein erhöhtes Aufkommen an Einbrüchen im Erdgeschoss nach einer Treppenmontage?*

Wenn ja, welche?

Wenn nein, wie wird die SAGA GWG in Zukunft entsprechende Vorfälle dokumentieren?

Auch vor dem Hintergrund ähnlicher Bauausführungen bei anderen Projekten von SAGA GWG liegen diesbezüglich keine Erkenntnisse über ein erhöhtes Einbruchaufkommen vor. Sofern SAGA GWG durch die Mieter Einbrüche in Rahlstedt-Ost bekannt werden, werden die Mieter regelhaft gebeten, dies der Polizei mitzuteilen.

Die Treppen zum Außenbereich dienen dem Zugang zu jeweils abgegrenzten Mietergärten der Erdgeschossmieter, die im Rahmen des Sanierungskonzeptes noch geschaffen werden sollen. Die Schaffung von Mietergärten erfolgt auf ausdrücklichen Wunsch vieler Mieter.

5. *Durch die Verglasung wird die Loggia – und bei geöffneter Terrassentür auch das nachfolgende Wohnzimmer – bei Sonnenschein angenehm warm. Dies spart Energie. Ist dieser Aspekt bei der Aufforderung zum Rückbau der Verglasung berücksichtigt worden?*

SAGA GWG liegen keine Erkenntnisse zur Höhe der Energieeinsparung durch die jeweils individuell gefertigten Loggiaverglasungen der Mieter vor. SAGA GWG geht aber aufgrund allgemeiner Erfahrungswerte davon aus, dass es sich nicht um signifikante Einsparungen handelt.

6. *Welche Rolle spielte die optische Erwägung im Gegensatz zu Wohnkomfort, Sicherheit und Energieeffizienz bisher bei der SAGA GWG und warum haben sich die Prioritäten verschoben?*

Bei SAGA GWG hat sich keine Prioritätenverschiebung ergeben, vielmehr gab es eine neue Ausführungsplanung für die Fassaden im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen. In diese Planung flossen alle von dem Fragesteller genannten Kriterien ein.

7. *Welche detaillierte Begründung gibt die SAGA GWG für die Aussage an, dass durch die bisherigen Verglasungen die harmonische Fassadenansicht gestört wird?*

Die bisherigen Loggiaverglasungen waren gestreut im Sanierungsbereich vorhanden und in der Ausführung ausschließlich auf die jeweiligen Einzelbedürfnisse der Mieter ausgerichtet.