

Autor: Marcus Kollmann, Dipl.-Ing. (FH), MBA,
Beratender Ingenieur, Geschäftsführer und Gesellschafter,
nps Bauprojektmanagement GmbH, Ulm



Überall im Land sind die Wohnsiedlungen in die Jahre gekommen. In die Rufe nach Aufwertung der Bausubstanz mischen sich sehr schnell mahrende Stimmen, die vor Luxussanierungen warnen. In der Praxis bewährte Konzepte bringen die berechtigten Interessen von Investoren und Betreibern einerseits und die verständlichen Wünsche der Bewohner sowie die soziale Verantwortung der Städte andererseits in Einklang.

Zwischen Investor und städtebaulicher Verantwortung

Das Ziel ist klar: Die Steigerung der Attraktivität des Quartiers durch die Anhebung der Wohnqualität und damit die Absicherung des Investments durch nachhaltige Rendite. Der Weg zum Ziel beginnt mit der Auswahl des Projektpartners. Wer Aufträge vergibt, sollte unabhängig sein von allen bauausführenden Unternehmen. Und er sollte umfassende Erfahrung in allen technischen und organisatorischen Themengebieten mitbringen. Neben allen fachspezifischen Kenntnissen kommt der sozialen Kompetenz des Projektmanagers bzw. des Generalplaners eine ganz besondere Bedeutung zu. Da es sich in aller Regel bei den Quartieren um eine bewohnte Baustelle handelt und alle Maßnahmen in das Leben und den Alltag der Bewohner eingrei-

fen, muss der Projektpartner ein geschickter Kommunikator sein, mit viel Gespür für die Stimmung im Quartier und mit einem offenen Ohr für die Fragen und Wünsche der Mieter. Mit einem solchermaßen in all diesen Bereichen erfahrenen und qualifizierten Projektpartner ist gewährleistet, dass das angepeilte Ziel auch planmäßig umgesetzt werden kann.

Das Konzept

Finanziert werden Quartiersanierungen einerseits durch Investoren, die günstigen Wohnraum erwerben, dessen Wert sich durch kosteneffiziente Sanierungsmaßnahmen steigern lässt. Andererseits müssen auch städtische Wohnbaugesellschaften bestrebt sein,

die Wohnqualität in den Quartieren anzuheben, um eine Mieterstruktur zu etablieren, die kostendeckende Mieteinnahmen ermöglicht und die Bildung sozialer Brennpunkte verhindert. Beide – Investoren und kommunale Gesellschaften – sind dabei auf staatliche Fördermaßnahmen angewiesen. Wer diese Fördertöpfe anzapfen möchte, benötigt ein solides Sanierungskonzept, das alle notwendigen Maßnahmen beinhaltet:

- Ausstattung der Wohnungen
- Erneuerung der Elektroinstallation
- Erneuerung der Sanitäranlagen
- Maßnahmen zur Erreichung des energetisch optimalen Zustandes (z.B. Fensteraustausch, Erneuerung der Heizungsanlage, Dämmung)
- Außenanlagen
- Fassadenkonzept mit identitätsstiftender Farbkennung
- Einteilung der zeitlichen Abfolge der Projektphasen und bestmöglicher Ressourceneinsatz

Das große Ganze im Blick

Die technische Modernisierung – von der Erneuerung der elektrischen und sanitären Installationen über die Wärme- und Schalldämmung bis hin zur energetischen Sanierung – schafft zwar eine physische Behaglichkeit. Aber damit sich die alten Mieter im neuen Quartier wohl fühlen, sollte das Konzept weitere Maßnahmen vorsehen. Das gesamte Wohnumfeld muss in Betracht gezogen werden. Angefangen bei der Zufahrt und den ober- sowie unterirdischen Auto-Stellplätzen, den Grünanlagen mit Ruhebänken und Spielplätzen, evtl. den Mietergärten, bis zu den Abstellmöglichkeiten für Fahrräder

Die technische Modernisierung schafft physische Behaglichkeit. Aber damit sich die alten Mieter im neuen Quartier wohl fühlen, sollte das Konzept weitere Maßnahmen vorsehen

und der Einhausung der Mülltonnen. Eine weitere Möglichkeit zur Aufwertung des Quartiers ist zum Beispiel die Erweiterung von Erdgeschosswohnungen um eine Terrasse mit Gartenanteil. Das steigert nicht nur den individuellen Wohnwert, sondern trägt auch zur Verschönerung der Anlage insgesamt bei. Orte für die Begegnung der Mieter untereinander sind enorm wichtig, um das Zusammengehörigkeitsgefühl der Bewohner zu fördern. Sofern es keine Möglichkeit der Umnutzung bestehender Räume gibt, sollten diese neu geschaffen werden. All diese Maßnahmen, dienen nicht nur der Aufwertung der gemeinschaftlich genutzten Flächen und Räume, sie stärken auch das Gemeinschaftsgefühl und den sozialen Zusammenhalt der Mieter im Quartier. Zusätzlich erwächst aus dem Gestaltungsspielraum, den die Mieter erhalten, auch Verantwortungsbewusstsein für die Erhaltung und Pflege der Einrichtungen. Und wer sich mit seinem Umfeld identifiziert, der gibt darauf acht. Mittel- und langfristig führen diese Maßnahmen zu einer gesunden und solventen Mieterstruktur und damit zu einer Absicherung der Sanierungsinvestitionen.

Der richtige Takt – bei der Umsetzung und im Umgang mit Mietern

Der Kern jeder Modernisierung ist die fein aufeinander abgestimmte Planung aller Sanierungsphasen. Tag- ja sogar stundengenaue Taktung für jeden Sanierungsstrang bis hin zur einzelnen Wohnung ermöglicht die exakte Einplanung der Arbeitskräfte und Bereitstellung der Materialien. Und auch die Mieter haben eine zuverlässige Grundlage, um ihren Alltag bestmöglich um die Arbeiten herum zu organisieren. Um die Beeinträchtigung der Bewohner auf ein Mindestmaß zu reduzieren und gleichzeitig deren Kooperationsbereitschaft zu erhöhen, findet rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten in der jeweiligen Wohnung eine Begehung statt. Hier wird abgeklärt, welche Vorbereitungen der Mieter selbst treffen kann (wie z. B. Möbel abdecken, Einbauten entfernen etc.) bzw. welche von den ausführenden Firmen übernommen/organisiert werden können. Damit es im Rahmen der Sanitätsanierung nicht zu größeren



nps Bauprojektmanagement

Einschränkungen kommt, sollten Sanitärcontainer aufgestellt oder übergangsweise Duschen in den Kellerräumen bereitgestellt werden.

Kommunikation ist die halbe Miete

Eine offensive Kommunikationsstrategie, die auf Information und Dialog mit den Mietern vor und während aller Sanierungsphasen

Orte für die Begegnung der Mieter untereinander sind enorm wichtig, um das Zusammengehörigkeitsgefühl der Bewohner zu fördern.

setzt, ist hier der geeignete Schmierstoff für einen möglichst reibungslosen Projektlauf. Die Ankündigung von Sanierungsmaßnahmen löst nicht nur Vorfreude bei den Mietern aus. Die Aussicht auf die Beeinträchtigung der Wohnqualität während der Sanierung durch Lärm und Dreck gehen einher mit diffusen Ängsten darüber, was nach der Sanierung passiert.

Dagegen sind professionelle Informationsveranstaltungen ein bewährtes Mittel, zu denen je nach Bedarf Dolmetscher hinzugezogen werden sollten. Präzise, rechtzeitige Infor-

mationen nehmen den Mietern Ängste und Sorgen, bauen Widerstände ab und Kooperationswillen auf. Zusätzlich sollten für die Dauer der Sanierung eine E-Mail-Adresse sowie eine Telefon-Hotline eingerichtet werden. Aushänge in verschiedenen Sprachen informieren individuell für jede Einheit über wichtige Termin und Maßnahmen. Regelmäßig abgehaltene Mietersprechstunden sind wichtig, um vor Ort präsent zu sein und die Stimmungslage im Quartier zu erkennen. Darüber hinaus bekommt man Kontakt zu den Meinungs- und Wortführern und kann ein Vertrauensverhältnis zu den Bewohnern aufzubauen.

Auf vielen Informationsveranstaltungen und Mietersprechstunden hat die nps Bauprojektmanagement GmbH das Vertrauen der Mieter erworben. Zudem konnte sie die Meinungsführer innerhalb der Mieterschaft schnell ausmachen. Sie hat die Fragen und Ängste ernst genommen, hat zugehört, Verständnis gezeigt und nach Lösungen gesucht. Ein weiterer wesentlicher Aspekt ist die Einbeziehung der Mieter. Dafür braucht es neben Fachkenntnissen auch soziale Kompetenz. Die kann man nicht studieren oder sich anlesen, die erwirbt man sich nur in vielen Projektstunden auf der Baustelle.



nps Bauprojektmanagement

Damit sich die alten Mieter im neuen Quartier wohl fühlen, sollte das Konzept weitere Maßnahmen vorsehen und das gesamte Wohnumfeld in Betracht ziehen