



- Finanzierung & Förderung
- Bauen
- Technologie

- Gesetzgebung & Verordnungen
- Kommunikation
- Prozessbegleitung

// WEG Sanierung Schlicksweg Hamburg in Deutschland

Kurzbeschreibung Objekt

Die Gebäude mit zusammen 80 Wohneinheiten wurden 1929 erbaut und durch den Krieg zerstört. Der Wiederaufbau erfolgte in den 1950er Jahren. Es handelt sich um eine Lückenbebauung mit zweischaligem Klinker-mauerwerk. Ein Investor hat das Objekt vor einigen Jahren erworben und in Eigentumswohnungen umgewandelt. In diesem Zuge erfolgte eine Teilaufstockung und Modernisierung der Fenster sowie eine Umstellung von Nachtspeicheröfen auf eine zentrale Wärmeversorgung mittels Gas-Brennwertanlage. Ca. 20 Wohnungen im Eigentum des Investors sind noch nicht an das zentrale Netz angeschlossen.

Kurzbeschreibung der Maßnahme

Sanierungsprojekt der WEG Schlicksweg zur Behandlung der Schimmelproblematik der Außenwände und der Durchfeuchtung der Wände. Ziel des WEG Beirats ist eine ganzheitliche Planung und Umsetzung der Sanierung.

Zeitraum // Dauer

08-12/2021: Planung energetisches Konzept
01-06/2022: Ausführungsplanung
07/2022: Eigentümerversammlung (EV) zur Beschlussfassung Umsetzung
08-09/2022: Ausführung geplant

Zielsetzung

Es sollte eine Lösung gefunden werden, die die Schimmelproblematik der Außenwände sowie die Durchfeuchtungen im Kellerbereich behandelt. Das Sanierungsprojekt der WEG Schlicksweg befindet sich aktuell in der Ausführungsplanung. Sollten sich die wirtschaftlichen Kennzahlen durch die Ausschreibung bis Juni 2022 auf Basis der Kostenschätzung bestätigen, dann soll die Umsetzung im August/September 2022 starten.

Ausgangssituation

Das Problem wurde vom Eigentümerbeirat und infolge vieler Beschwerden der Bewohner erkannt. Der Beirat wollte einen Partner haben, der sich dem Objekt und Bedarf ganzheitlich annimmt.

Der Beirat hatte schon seit zwei Jahren ein ganzheitliches Konzept für die anstehenden Maßnahmen gefordert. Dies konnte der vorherige Verwalter aus unbekanntem Gründen nicht liefern. Daraufhin wurde ein neuer Verwalter gesucht und beauftragt, der schließlich auf FRANK Ecozwei GmbH zukam. Sie konnte die Anforderungen der Eigentümer entsprechend umsetzen. Die Initiative zum Sanierungsvorhaben kam vom WEG Beirat.

// GOOD PRACTICE Factsheet

Umsetzung & Maßnahmen

Das Objekt wird auf ein BEG (Bundesförderung für effiziente Gebäude) Effizienzhaus 55 modernisiert. Dabei wird die vorhandene Klinkerfassade abgenommen und durch eine Dämmung mit neuer Vorsatzschale ersetzt. Die Fenster werden auf Dreifachverglasung umgestellt. Die Kellerdecke wird gedämmt und die oberste Geschossdecke nochmals aufgedoppelt. Die Heizleitungen werden gedämmt und die Wärmeversorgung wird auf eine Wärmepumpe umgestellt. Alternativ kann die Wärmeversorgung auf einen Fernwärmeanschluss umgestellt werden, dies entscheidet die EV im Juli 2022.

Ergebnisse

Bislang wurde die Zielsetzung, die sich der WEG Beirat (Beschluss über die Planung und Umsetzung eines ganzheitlichen Konzeptes) gesetzt hat, erreicht.

Beteiligte Gruppen

WEG Verwalter, Beirat, FRANK Ecozwei GmbH

Begünstigte Gruppen

Die Eigentümer profitieren von diesem Projekt, weil sie zum Teil selbst Bewohner sind, und die Verwaltung profitiert, weil die Bewohner nach der Sanierung weniger Mängel melden und zufriedener sind.

Finanzierung // Förderung

Die Förderung wird durch die Bundesförderung effiziente Gebäude (BEG) und die Landesförderbank IFB Hamburg zur Verfügung gestellt. Über die BEG soll im Programm 261/461 das Effizienzhausniveau 55 gefördert werden. Bis zum Förderstopp wurde den Eigentümern geraten, die Anträge erst dann zu stellen, wenn sie über die Maßnahme entscheiden. Durch die Änderungen und die erstmals entstandene Ausschöpfung der Mittel wurde der Beirat informiert, dass zeitnah eine außerordentliche EV im Mai 2022 stattfinden sollte, um die Fördermittel nach Programm 461 zu beantragen und die erheblichen Vorplanungskosten durch den Antrag absichern zu können.

Die Förderung liegt aktuell zwischen 50% und ca. 59%, da nicht jeder Eigentümer die Mittel der IFB Hamburg in Anspruch nehmen kann, da diese nach De-minimis-Regel gebunden sind. Wie der Restbetrag finanziert wird, steht noch aus. Dem Beirat wurden die Finanzierungsmethoden, die ihnen zur Verfügung stehen, aufgezeigt. Auf der außerordentlichen EV sollen diese dann auch den anderen Eigentümern vorgestellt werden. Ziel ist es, auf der abschließenden EV eine Entscheidungsgrundlage für die Modernisierungsmaßnahme im Juli zu schaffen, auf Basis derer die weitere Umsetzung beschlossen werden kann. Es stehen den Eigentümern insgesamt vier verschiedene Grundrichtungen der Finanzierung zur Verfügung.

Die WEG könnte auch einige Sanierungskosten aus den Instandhaltungsrücklagen abdecken, dies ist aber nur ratsam, wenn alle den Zuschuss / Programm 461 in Anspruch nehmen. Denn bei der Kreditvariante wird der Tilgungszuschuss auf Basis des genommenen Kredites ermittelt. Die Instandhaltungsrücklagen werden aber immer zu dem Anteil in die Finanzierung miteingerechnet, den die EV wünscht.

Einige Eigentümer werden Privatkredite aufnehmen müssen. Das wiederum hängt von der persönlichen Situation der jeweiligen Eigentümer ab.

Lessons Learned

Erforderliche Rahmenbedingungen

Die Eigentümer akzeptieren die Modernisierung, da sie aktuell hohe Heizkosten haben und das Haus einen Instandhaltungsstau aufweist.

Rückblickende Änderungsbedarfe

Das Thema Finanzierung war bei der ersten EV nicht besprochen worden. Bei künftigen Vorhaben soll die Phase der Vorplanung intensiv genutzt werden, damit jeder Eigentümer genügend Zeit hat, seine individuelle Finanzierung der Maßnahme sicherstellen zu können. Auch wird durch die unsichere Lage der Fördermittelverfügbarkeit beschlossen, die BEG Fördermittel in der Detailplanung zu beantragen. Somit herrscht dann für die Umsetzung Planungssicherheit.



This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

