

# Denkmal sanieren – Zukunft gestalten

Häufig gestellte Fragen zur Sanierung Schlangenbader Straße –  
unsere Antworten für anwohnende WEG-Eigentümerinnen und WEG-Eigentümer

## Die Schlangenbader Straße soll saniert werden. Warum?

Das Gebäude ist mit einem Alter von über 40 Jahren deutlich in die Jahre gekommen. Sein Reparatur- und Instandhaltungsbedarf steigt stetig. Es benötigt eine Instandsetzung über die bisherigen Maßnahmen hinaus. Wir lassen den notwendigen technischen Bedarf in einem umfangreichen Prozess prüfen und konzentrieren unsere weiterführenden Planungen und Vorbereitungen in einem ersten Schritt auf die Wiesbadener Straße 59 A-E / Schlangenbader Straße 28 A-E. Es steht also noch nicht fest, ob wir das gesamte Gebäude anschließend grundhaft sanieren werden.

## Wie lange wird die Sanierung insgesamt dauern und wann wird sie beginnen?

Die Sanierung des Gesamtgebäudes ist noch nicht beschlossen, ein Termin für den Beginn steht demnach noch nicht fest. Eine solche Sanierungsmaßnahme ist bautechnisch eine große Herausforderung, die sehr sorgfältig vorbereitet werden muss. Um diese Sorgfalt zu gewährleisten, schreiben wir in diesen Tagen die Leistungen des Planungsbüros aus. Diese hat zur Aufgabe, das Sanierungsprojekt mit all seinen komplexen Zusammenhängen vorzudenken und aufzubereiten. Die Sanierung des ersten Bauabschnitts würde frühestens im Jahr 2024 beginnen. Die Dauer der Baumaßnahme ist bisher nicht konkret absehbar.

## Wird die Sanierung im Ganzen oder in Abschnitten realisiert?

Die Sanierung würde in Abschnitten stattfinden, also ein Aufgang wird komplett saniert, dann ein nächster. Es gibt 7 Abschnitte und es würde mit dem in der Wiesbadener Straße 59 A-E / Schlangenbader Straße 28 A-E begonnen werden. Wir gehen, vor allem wegen der abschnittswisen Sanierung, von einer Bauzeit von mehreren Jahren aus.

## In den Wohnungen der Schlangenbader Straße sind unter anderem asbesthaltige Bodenplatten verbaut. Inwieweit sind die Sanierung und damit das Entfernen der Bodenplatten gesundheitsgefährdend für die anliegenden Bewohnerinnen und Bewohner?

Der Ausbau aller Materialien erfolgt unter speziellen Sicherheitsvorkehrungen und nach dafür vom Gesetzgeber zugelassenen Verfahren und ist somit nicht gesundheitsgefährdend.

## Welche Auswirkungen hat der Denkmalschutzstatus auf die geplante Sanierung?

Der Charakter und das Aussehen des Gebäudes sowie der ebenfalls geschützten Freiflächen müssen erhalten bleiben. Bei der Sanierung wird dies berücksichtigt.

## Wie werden die Eigentümerinnen und Eigentümer bzw. die Bewohnerinnen und Bewohner der Eigentumswohnungen beeinträchtigt?

In bestimmten Phasen einer möglichen Sanierung würden die Bewohnerinnen und Bewohner bzw. Eigentümerinnen und Eigentümer der Randbebauung beeinträchtigt werden. Dies betrifft allerdings nur die Abschnitte diesseits der Wiesbadener Straße. In diesem Fall ist mit Einschränkungen wie auf jeder Baustelle durch Logistik, Baulärm- und -staub zu rechnen. Bei Baumaßnahmen jenseits der Wiesbadener Straße müssen Sie nicht mit Beeinträchtigungen rechnen. Wann die Beeinträchtigungen auftreten würden, ist aus jetziger Sicht noch nicht genau zu beantworten, da wir von einer Sanierung in Abschnitten ausgehen, die insgesamt mehrere Jahre in Anspruch nehmen wird. Baumaßnahmen im ersten Abschnitt Wiesbadener Straße 59 A-E / Schlangenbader Straße 28 A-E sind frühestens im Jahr 2024 zu erwarten. Degewo wird die Eigentümerinnen und Eigentümer rechtzeitig über die geplanten Maßnahmen informieren.

## **Entschädigt degewo für mögliche Mietminderungen, die Bewohner von Eigentumswohnungen geltend machen werden?**

degewo wird zu gegebener Zeit dazu Gespräche mit Eigentümerinnen und Eigentümern führen und im Rahmen geltender gesetzlicher Bestimmungen einvernehmliche Regelungen anstreben.

## **Die WEG hat das Wegerecht über Zufahrtstraßen zur Anlage. Wie will degewo damit umgehen? Die WEG kann nicht verpflichtet werden, die Zuwegung für die Baumaßnahmen zu öffnen.**

degewo strebt auch hier eine einvernehmliche Lösung an. Dafür soll der Planungsprozess die Grundlage liefern. Wenn nach sorgfältiger Analyse der technischen und wirtschaftlichen Voraussetzungen eine Sanierung des Hauptgebäudes angezeigt ist, werden wir die Baulogistik planen. Auf dieser Grundlage möchten wir mit der WEG über das Wegerecht sprechen und hoffen, eine gute einvernehmliche Regelung zu finden.

## **Muss sich die WEG an den Kosten für die Erneuerung der Außenanlagen beteiligen, die ihr nicht gehören, an deren Unterhalt sie sich aber wegen Nutzungsrechten beteiligt?**

Auch in diesem Fall führen wir Gespräche, um das Thema zu klären. Aus unserer Sicht ist es sinnvoll, alle Themen insgesamt zu betrachten und zu besprechen. Zum jetzigen Zeitpunkt ist es allerdings zu früh dafür, da die Sanierung des Hauptgebäudes noch gar nicht feststeht.

## **Was muss bautechnisch an der Schlange saniert werden?**

Insgesamt gibt es drei große bautechnische Herausforderungen. Eine ist die Erneuerung des Installationsgeschosses unterhalb des 4. Obergeschosses. Hier befinden sich in einem nur 1,20 hohen Schacht Rohrleitungen, Kabellagen und Lüftungen. Darüber hinaus sind die Sanierung des Lüftungssystems für den Fahrtunnel und die Sanierung der asbesthaltigen Fenster-schnittstellen, Fassade und Böden eine Herausforderung.

## **Warum wird eine Vollsanierung geplant?**

Bei der Sanierung gibt es zahlreiche gesetzliche Bestimmungen zum Schutz von Menschen zu beachten. Beispielsweise müssen Fluchtwege gewährleistet werden. Bei der Sanierung von einzelnen Wohnungen kann dies nicht gänzlich garantiert werden. degewo hat in den letzten Jahren sehr viele Instandsetzungsmaßnahmen am Gebäude außerhalb der Wohnungen vorgenommen. Jetzt ist jedoch der technische Zustand in den Wohnungen ebenfalls sanierungsbedürftig. Die komplexe Bauweise macht eine Einzelsanierung von Wohnungen schwer realisierbar.