

Terrassensanierung

Sehr geehrte Mieter im Haus Mecklenburgring 67/69,

die Terrassen eines Terrassenhauses sind gewissermaßen nutzbare Dächer, die zusätzlich auch noch seitlich an Wohnräume anschließen. Es handelt sich um besonders sensible Punkte des Hauses, bei denen größerer Instandhaltungsbedarf nach 30 Jahren – so alt ist das Haus Mecklenburgring – zu erwarten ist. In den vergangenen Jahren ist es immer häufiger zu Schäden an der Feuchtigkeitsabdichtung der Terrassen „Ihres“ Hauses gekommen. Da wir den Eindruck gewonnen haben, daß die Lebensdauer der Abdichtung und auch der Wärmeisolierung erschöpft ist, und zudem nach 13 Jahren auch eine Renovierung der Fassade ansteht, haben wir uns zu einer größeren Maßnahme entschlossen, die wir Ihnen heute mit ausreichend Vorlauf ankündigen möchten.

Geplant ist konkret, fast den kompletten Aufbau der oberen vier Terrassenreihen zu erneuern. Zunächst werden hierzu die jetzt auf Stelzlagern ruhenden Waschbetonplatten aufgenommen, gereinigt und gelagert. Die darunter befindliche Feuchtigkeits- und Wärmeisolierung wird abgerissen. Sodann werden neue Isolierungen eingebracht, wobei die neue Wärmeisolierung bei gleicher Stärke wie die jetzige eine wesentlich verbesserte Dämmwirkung besitzen wird. Die gereinigten Waschbetonplatten werden fast fugenlos in einem Kiesbett wiederverlegt. Die geänderte Verlegeart hat den Vorteil, daß sich herabfallendes Laub, Blüten, Staub und Ungeziefer nicht mehr unter dem Plattenbelag ansammeln können. Hierdurch werden Wasserablaufprobleme und Geruchsbelästigungen vermieden. Wir haben diese Technik bereits vor einigen Jahren bei Häusern am Rodenhof zur Anwendung gebracht und gute Erfahrungen gemacht. Um die Bausubstanz, insbesondere die Wohnräume, bestmöglich gegen das Eindringen von Feuchtigkeit zu schützen, werden die Bahnen der Feuchtigkeitsisolierung hauswand- und brüstungsseitig einige Zentimeter hochgezogen und mit Blechen befestigt. In der untersten Terrassenreihe bleiben wir (vorerst) beim jetzigen System; hier werden nur kleinere Reparaturen an der Feuchtigkeitsabdichtung durchgeführt.

Alle Dachdeckerarbeiten werden von der Firma Engel ausgeführt, die vielen von Ihnen bekannt sein dürfte. Im Anschluss an die eigentliche Terrassensanierung werden unsere eigenen Handwerker Malerarbeiten an der Fassade durchführen (Betonsanierung; Anstrich aller Wandteile, der Brüstungen, der Terrassenunteransichten sowie der Trennwände; Lackierung der Geländer).

Zum **Zeitplan**: Eine solch umfangreiche Maßnahme (die, nebenbei bemerkt, über drei Viertel eines Jahresmietertrags verschlingen wird) braucht ihre Zeit und kann natürlich nur in der guten Jahreszeit durchgeführt werden. Um Ihnen einen möglichst

geringen Teil Ihres Sommers zu „rauben“, haben wir für die Arbeiten einen gestrafften Ablauf geplant:

- Ende der 32. Kalenderwoche (KW): Erstellung eines Gerüstturms am Nordgiebel, über den die Handwerker auf die Terrassen gelangen und der Materialtransport abgewickelt wird.
- 16. August (33.KW): Start der Dachdeckerarbeiten im 2.OG. Geschätzte Dauer: 2 Wochen. Daran anschließend Malerarbeiten: 1 Woche. Geplantes Ende der Arbeiten im 2.OG: 3. September (Ende 35.KW).
- Start und Ende der Arbeiten in den Reihen 1.OG bis 2.HG soll um jeweils eine Woche versetzt sein, wobei die Arbeiten im 2.HG insgesamt nur 2 Wochen in Anspruch nehmen werden. Wenn alles „wie am Schnürchen laufen“ würde, wäre die gesamte Maßnahme am 24.9. (Ende 38.KW) abgeschlossen.
→ **planmäßige Starttermine: 2. OG 16.8., 1. OG 23.8., EG 30.8.,
1. HG 6.9., 2. HG 13.9.**

Wir wollen Ihnen reinen Wein einschenken: Wegen Schlechtwetter, Krankheit und technischer „Überraschungen“ gibt es kaum eine Baumaßnahme dieser Größenordnung, bei der der Zeitplan eingehalten würde. Sie sollten sich vorsichtshalber darauf einstellen, daß die Arbeiten an Ihrer Terrasse nicht exakt zu den oben genannten Terminen erfolgen, und daß auch im Oktober noch gearbeitet wird. Die Dauer der Arbeiten an der einzelnen Reihe sollte aber kaum vier Wochen überschreiten, so daß Sie den größten Teil des Sommers unbehelligt bleiben werden.

Natürlich erfordern die Arbeiten eine komplette **Räumung der Terrassen**. Wir müssen Sie bitten, Ihre Terrassenmöbel und alle Pflanzen für die Dauer der Arbeiten in Ihrer Wohnung oder im Kellerverschlag unterzubringen. Dabei sollten Sie zunächst von den oben genannten planmäßigen Startterminen ausgehen. Verschiebungen können Sie bei unserem Bauingenieur Herrn Hubig erfragen, der häufig vor Ort sein wird (oder Telefondurchwahl 94831-15, bevorzugt 8.00-8.30 Uhr). Da einige Mieter über einen sehr umfangreichen Pflanzenbestand verfügen, gestatten wir behelfsweise auch die Nutzung des Treppenhauses als Abstellplatz. Wenn Sie dieses Angebot nutzen möchten, achten Sie bitte darauf, daß der Durchgang nicht zu sehr eingeschränkt wird, und benutzen Sie bitte wasserundurchlässige Untersetzer. Sollten Sie Probleme haben, große Pflanzenkübel zu bewegen, sprechen Sie bitte Herrn Hubig rechtzeitig an, damit wir Hilfe organisieren können.

Wir bitten wegen der unvermeidlichen Unannehmlichkeiten, die eine solche Sanierung mit sich bringt, schon jetzt um Ihr Verständnis. Wir sind sicher, daß Sie die von Grund auf neu hergerichteten Terrassen entschädigen werden. Den Mietern an der Balkonseite sei versprochen, daß auch ihre Seite in nicht allzu ferner Zukunft renoviert wird.

Mit freundlichem Gruß
Dr. Breit OHG