

Terrassensanierung Fassadenrenovierung Modernisierung des Kabel-TV-Netzes

Sehr geehrte Mieter im Haus Türkismühler Straße 16/18,

nachdem das Nachbarhaus Türkismühler Straße 20/22 in 2016 generalrenoviert wurde und unser Bauingenieur in den letzten Wochen mehrfach mit Dachdeckerfirmen die Terrassen begangen hat, haben es sich viele von Ihnen schon gedacht: jetzt ist „unser“ Haus an der Reihe. Und so ist es. Folgende Arbeiten haben wir uns vorgenommen:

- **Terrassen:** Es ist kein Geheimnis, daß die Terrassen des Hauses mit ihrem gegenwärtigen Aufbau (von oben nach unten: Fliesen, Feuchtigkeitsabdichtung, Estrich, Feuchtigkeitsabdichtung, Wärmedämmung) keine Erfolgsgeschichte sind. Schon bei der ersten Generalrenovierung des Gebäudes 1990 mussten umfangreiche Reparaturen an den Belägen ausgeführt werden. Es folgten zwei weitere größere Maßnahmen 2001 und 2004, bei denen mit einer neuartigen Feuchtigkeitsabdichtung ein kleiner Systemwechsel vollzogen wurde. Aber bereits einige Jahre später entstand durch Feuchtigkeitsschäden erneuter lokaler Reparaturbedarf. Auch aktuell leidet wenigstens eine Wohnung unter einer Undichtigkeit der darüberliegenden Terrasse. Uns bleibt angesichts dieser unerfreulichen Bilanz nur noch eine Option, nämlich die Terrassen in einem Kraftakt (für uns wie für Sie) auf ein robusteres System umzustellen. Hierbei wird eine solide Feuchtigkeitsisolierung, wie sie auch für Dächer verwendet wird, ganz unten im Terrassenaufbau angesiedelt, wo sie die Wohnräume am zuverlässigsten vor dem Eindringen von Wasser schützt. Darüber folgen die Schichten Wärmedämmung (wasser-unempfindlich), Kiesbett und ein „lose“ verlegter (Kunst-)Stein-Platten-Belag. Diese Lösung haben wir 1999 für die Terrassen im 1. und 2. OG des Nachbarhauses und 2016 auch für das Erdgeschoss gewählt. Ebenso ist sie teilweise am Haus Grülingsstraße implementiert worden. In allen Fällen waren Abdichtungsprobleme danach bis zum heutigen Tag beseitigt. Sollten dennoch am Tage „x“ wieder einmal Probleme auftreten, lassen sich Platten, Kies und Wärmeisolierung – im Gegensatz zu starr verlegten Fliesen – zerstörungsfrei zur Seite schaffen, um die Feuchtigkeitsisolierung zu reparieren. Zudem empfinden viele Mieter – hoffentlich auch Sie – die Steinplattenbeläge als ästhetischen Gewinn gegenüber Fliesenbelägen.

- Um den Fernsehempfang auf den modernsten technischen Stand zu bringen (High Definition-Bild auch auf großen Flachbildschirmen) und Ihnen zudem Zugang zu den neuen TV/Telefon/Internet-Anwendungen zu ermöglichen, werden wir das **Kabel-TV-Netz erneuern**. Zu jeder Wohnung wird ein separates Kabel verlegt. Diese Kabel werden (zumindest für die Obergeschosse) in Kanälen auf den Balkonen und Terrassen geführt, die Sie optisch kaum wahrnehmen. Vom Balkon bzw. von der Terrasse aus erfolgt dann die Einführung in Ihr Wohnzimmer, wo außenwandseitig eine neue sog. Multimediadose gesetzt wird. Hier schließen Sie nach der Umschaltung auf das neue Netz Ihren Fernseher an. Wenn Sie möchten, können Sie über den neuen Kabelanschluss auch einen Hochgeschwindigkeits-Internetanschluß betreiben*) oder telefonieren.

Es sind **zwei Termine in Ihrer Wohnung erforderlich**: (1) Einführung des Kabels mit Setzen einer Unterputzdose; (2) Installation der eigentlichen Multimediadose und Aufschaltung des Kabels auf das neue Netz. Termin 1 wollen wir nach einem informellen Verfahren mit Ihnen abstimmen. Das heißt konkret, daß unsere Mitarbeiter Sie persönlich ansprechen, sobald auf Ihrer Balkon- oder Terrassenreihe gearbeitet wird. Sie können die Abstimmung erleichtern, indem Sie auf uns zukommen. Bei Termin 2 ist eine Spezialfirma beteiligt. Wir informieren Sie in einem separaten Rundschreiben über diesen offiziellen Sammeltermin, zu dem wir **Zugang zu jeder einzelnen Wohnung** benötigen.**)

- Zu guter Letzt: Nachdem die Anstrich- und Lackarbeiten selbst an der zuletzt bearbeiteten Ostfassade neun Jahre alt sind, wollen wir **alle Fassadenseiten** mit einem **Neuanstrich** (inkl. Lackierung der Geländer) versehen. Wir wollen übrigens von einem Orange- auf einen Beigeton umstellen.

Die Arbeiten beginnen mit der Erstellung von Gerüsten an einem oder an beiden Giebeln (Terminankündigung per **Aushang** an den Haustüren folgt). Es schließen sich **ab Mitte Mai** die Terrassensanierungsarbeiten an. Deren Dauer ist naturgemäß schwer einzuschätzen. Wetter und technische Probleme können die Arbeiten stark verzögern. Unser mit der Dachdeckerfirma ins Auge gefasstes Ziel ist jedoch ein Abschluss des Bauabschnitts **bis Anfang Juli**. Eine Gewähr können wir leider nicht übernehmen.

Eine Generalrenovierung dieses Ausmaßes ist natürlich phasenweise mit starkem **Baulärm** (vor allem: Abriss der vorh. Terrassenbeläge) verbunden. Wir bitten Sie diesbezüglich um Ihr Verständnis und eine kooperative Haltung.

Ihre Kooperation benötigen wir auch bei der **Räumung der Terrassen**. Viele von Ihnen haben große Pflanzen auf den Terrassen installiert. Diese sollten Sie bitte, soweit möglich, für die Dauer der Maßnahme in Ihre Wohnung nehmen. Nicht in allen Fällen wird dies möglich sein. Dann sollten wir gemeinsam eine Alternativlösung erarbeiten. In Betracht kommen etwa: eine Lagerung auf dem Gerüst, auf dem Hauszugangsweg, im Treppenhaus. Bitte setzen Sie sich bei Bedarf mit unserem Büro in Verbindung. Im Rahmen unserer beschränkten Möglichkeiten kann älteren Mietern auch beim Transport geholfen werden. Sie erhalten per **Aushang** an der Haustür eine Termininformation, bis wann Ihre Terrasse geräumt sein muss.

Und zu guter Letzt möchten wir die **Garagen- und Abstellplatzmieter** darauf vorbe-

reiten, daß sie mit Einschränkungen zumindest während der Phase der Terrassensanierung zu rechnen haben. Etwa in Hausmitte wird ein Materialaufzug eingerichtet. Es kann sich ergeben, daß dann eine oder zwei Garagen nicht benutzbar sind. Eventuell könnten auch Abstellplätze betroffen sein (Materiallagerung; Sperrung, um Befahrbarkeit der restlichen Plätze zu ermöglichen). Wir wollen uns ad hoc mit den Betroffenen besprechen; selbstverständlich erhalten Sie eine Mietgutschrift, sofern Ihre Garage oder Ihr Stellplatz unbenutzbar sein sollte.

Wir rechnen für alle Arbeiten mit einer Dauer von 4 Monaten. Die meisten von Ihnen werden aber „netto“ wesentlich kürzer beeinträchtigt sein. Bitte haben Sie dafür Verständnis, daß wir keine genaueren Angaben machen können. Bauarbeiten, in die mehrere Handwerksfirmen involviert sind, sind nicht auf den Tag genau „festzuklopfen“. Das liegt schon an der Wetterabhängigkeit. Wenn Sie verreisen oder einfach ein genaueres **aktuelles Bild über den Arbeitsablauf** haben möchten, können Sie unseren Bauingenieur **Herrn Hubig** jederzeit unter der **Durchwahl 94831-15** befragen. Ihn vertritt im Krankheits- und Urlaubsfall **Herr Schmitt** (Durchwahl -20).

Mit freundlichem Gruß
Dr. Breit OHG

¹⁾ Mit einem solchen Internet-Anschluss können Sie nicht nur im World Wide Web surfen, sondern auch – wenn Sie Ihren Fernseher verbinden – Ihr TV-Programm unabhängig von den bekannten TV-Sendern individuell (hinsichtlich Filmwahl, aber auch zeitlich) zusammenstellen. Das heißt nicht notwendigerweise gleich Kommerz. Für den Internetzugang müssen Sie natürlich eine monatliche Gebühr bezahlen. Die öffentlich-rechtlichen Sender haben aber z.B. Mediatheken, in denen Sie über Ihre Fernbedienung kostenlos auf die Filme der letzten Tage zugreifen können. **Jeder vierte unserer Mieter** in den modernisierten Häusern hat sich übrigens schon für einen Internetanschluß über Kabel Deutschland entschieden. Es sind beileibe nicht nur die jüngeren Mieter, die sich interessieren. Viele Mieter sind überrascht, daß man verglichen mit der Telekom oder anderen Anbietern für Telefon und Internet sogar Geld sparen kann bei einem Wechsel. Genaueres, insbesondere zur Freischaltung des Internet-/Telefonzugangs durch uns als Vermieter, folgt in einem weiteren Rundschreiben nach Abschluss aller Arbeiten.

²⁾ Die meisten von Ihnen werden sich hoffentlich freuen, daß wir Ihnen ein modernisiertes Kabel-TV-Netz bieten wollen. Einige werden aber vielleicht auch überhaupt kein Interesse an besserem Fernsehen oder so modernen Dingen wie Highspeed-Internet über Kabel haben. Leider können wir diese Personen unter Ihnen, für deren Haltung wir volles Verständnis haben, nicht davon entbinden, die Installationen über sich ergehen zu lassen. Kabel-TV-Netze können aus technischen und wirtschaftlichen Gründen nur einheitlich für alle Wohnungen eines Hauses auf neue Technik umgestellt werden.

Sicherheitshinweis: Über die Gerüste können Einbrecher leicht auf Ihren Balkon oder Ihre Terrasse gelangen. Wir raten Ihnen, vorsichtshalber Balkontüren und -fenster geschlossen zu halten. Unter Umständen müssen Sie Ihre Hausratversicherung über das Gerüst informieren (siehe Vertrag).