

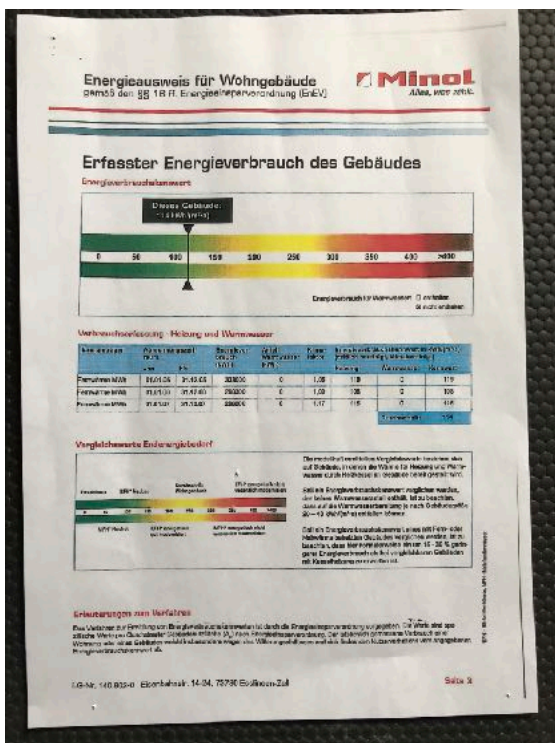


Gegen die Modernisierungsankündigung der Firma Vonovia wurde fristgerecht Einspruch erhoben. Begründet wurde dies mit erheblichen Planungsmängeln und sozialer Härte. Im Laufe der Bauarbeiten wurde mehrfach unfachmännische Durchführung und mangelbehaftete Ausführung beanstandet. Eine diesbezügliche Mietkürzung aufgrund Verschlechterung der Mietsache wurde vorbehalten.

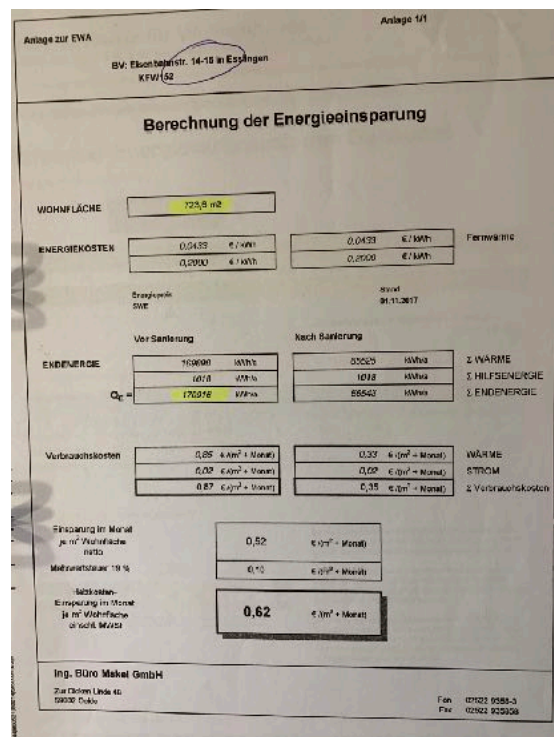
Mängel der Bauplanung zur Modernisierung

Die Modernisierung soll laut Vonovia, einen Beitrag zur Einsparung und Verbesserung des Wärmeschutzes leisten. Hierzu wurde ein Gutachten mit Übersicht der Arbeiten, Maßnahmen, Bauteildokumentation vor und nach der Modernisierung, Berechnung der Mietanpassung und eine Berechnung der Energieeinsparung vorgelegt. Dieses Gutachten dient nicht nur zur Rechtfertigung gegenüber den Mietern, sondern auch zur Generierung nicht unerheblicher KfW-Zuschüsse. Daher sollte man doch davon ausgehen, daß hier mit richtigen Zahlen und Angaben gearbeitet wird. Dem scheint jedoch nicht so:

Berechnung der Energieeinsparung



Tatsächlicher Verbrauch vor Sanierung



Berechnung zur Modernisierungsankündigung

Laut der von Vonovia vorgelegten Gutachtenberechnung lag der Energieverbrauch vor der Sanierung bei 170916kwh/a für 723,6m2. Dies ergibt einen Verbrauch von 236,2kwh pro m2. Laut Energieausweis liegt jedoch der tatsächliche Energieverbrauch für das Gebäude bei 114kwh/(m2/a). Selbst wenn der aktuelle Energieverbrauch laut Minol-Abrechnung für mehrere Gebäude betrachtet wird, liegt der berechnete Energieverbrauch des Vonovia-Gutachten um rund 100kwh/(m2/a) über dem tatsächlichen Verbrauch. Nach der Sanierung verspricht Vonovia einen Energieverbrauch von rund 92kwh/(m2/a). Wenn doch aber schon vor der Sanierung das Gebäude bereits nur ca.114kwh/(m2/a)

verbraucht, dann handelt es sich nach meiner Auffassung bei der Begründung zur energetischen Sanierung um eine Täuschung gegenüber den Mietern und der KFW.

Auch in der gutachterlichen Bauteil-Dokumentation hat Vonovia falsche Angaben gemacht. So wurde als Mauerstein ein VBL S-W Bims DIN 18152 angegeben. Hierbei handelt es sich um einen Vollstein. Tatsächlich aber wurde ein Hohlblockstein DIN 18151 verbaut. Im Einspruch auf diesen Umstand hingewiesen äußerte sich Vonovia, daß Hohlblocksteine eine wesentlich bessere Dämmeigenschaft als Vollblocksteine haben; eine Verschlechterung also nicht eingetreten sei. Daß Vonovia in ihrer energetischen Berechnung jedoch eine erhebliche Energieeinsparung vorgaukelt, wird diesbezüglich verschwiegen.

Bei dem Mauerwerk handelt es sich um sog. BIMS, einen Baustoff der Feuchtigkeit sehr leicht aufnimmt und langsam wieder abgibt. Dieser Vorgang konnte an der Außenwand des Gebäudes über mehrere Jahre beobachtet werden. Insgesamt 5 Jahre



zeigte sich dort ein großer Wasserfleck, der je nach Witterungsverhältnissen auftauchte und wieder verschwand. D.h. das Mauerwerk saugte sich mit Abwasser voll und bei warmen Wetter trocknete die Außenwand ab. Jahrelang wurde die Hausverwaltung aufgefordert, hier nach der Wasserleitung zu schauen. Außer Ratlosigkeit und mal einen Luftentfeuchter aufzustellen machten sie nichts. Schließlich haben sie dann doch die Wand aufgeschlagen und das Abwasserrohr repariert. Mit einer Styropor Außenwandisolation, wie in der vorgesehenen Planung, wäre das Wasser vollständig in die Wand und nach innen gelaufen. So aber konnte die Außenwand immer wieder auslüften und die Schäden hielten sich in Grenzen.

Auf diesen Umstand hingewiesen, schrieb die Modernisierungsbauleitung: *Durch den Verbau einer außenliegenden Wärmedämmung verschiebt sich der Taupunkt der Wand von innen auf die Außenseite des Wärmedämmverbundsystems, idealerweise in die Dämmung. Somit wandert die diffundierte Innenfeuchte durch die Wand, durch das Expandierte Polystyrol des Wärmeverbundsystems und die Putzebene, die Innenwände trocknen aus.*

Wie das nun funktionieren soll, bleibt offenkundig ein Rätsel. Der in der Außenwandkonstruktion verwendete VBL S-W BIMS DIN 18152/18151 hat eine Wasserdampfdiffusionswiderstandszahl in Mikro von etwa 10, die vorgesehene Polystyrolisolation etwa 50-60. Dies bedeutet, daß die Mauerfeuchtigkeit nicht über die Außenwandisolation ausdiffundiert, sondern nach innen. Ein Versuch mit einem Originalmauerstein aus dem Gebäude verdeutlicht dies anschaulich.



Mauerstein ca. 0,45dm³ im trockenem Zustand



ca. 10 Minuten gewässert und 10 Minuten abgetropft.

Im Versuch nahm das Musterstück innerhalb von 10 Minuten rund 20% Wasser auf. Der gleiche Versuch mit einem Stück Polystyrol Sto32 ergab keine nennenswerte Wasseraufnahme. Dies zeigt, daß bei einer seriösen energetischen Modernisierung dieser Umstand berücksichtigt werden muß. Die Modernisierungsbauleitung widersprach:

„Eine gutachterliche bauphysikalische Beurteilung ist nicht zwingend zur Realisierung einer Modernisierungsmaßnahme notwendig“.

Unter dem Aspekt der Bauhygiene hat nun allein schon dieser Planungsmangel erhebliche Folgen für die Wohnqualität. Feuchtelasten der Bewohner, Pflanzen, kochen, duschen, baden, waschen, sowie Undichtigkeiten der vorhandenen Altbauinstallation wie Wasser, Abwasser und Heizung müssen ausschließlich durch Fensterlüftung ausgeglichen werden. Dies ist jedoch in Anbetracht der Altbauarchitektur mit aufgebrachtener Polystyrolisolation unter Alltagsbedingungen kaum möglich. Der versprochene Wärmeschutz und wirtschaftliche Vorteil wird mit erheblicher Gefahr von biogenen Schadstoffen durch Schimmelbildung erkaufte. Verschärft wird diese Gefahr durch

nachlässige und mangelhafte Wartung. So wurde an dem Beispiel mit dem Abwasserrohr im Laufe der Jahre 3 mal herumgedoktert mit der Folge, daß die Küche mehrfach überschwemmt und mehrfach Scheiße in den Keller gelaufen ist. Im gleichen Gebäude wurde das Dach nicht repariert mit der Bemerkung, man solle doch einen Eimer aufstellen und dies beobachten. Jahrelange Diskussionen gab es z.B auch mit einer undichten Heizung. Eine Förderung der Gesundheit und Wohlbefinden in den Wohnräumen wird genau ins Gegenteil verkehrt.

Mängel bei der Baustelleneinrichtung

Mängelbehaftet sind neben der Baustellenplanung auch die Baustelleneinrichtung. Vonovia hat immerhin eine ganze Straße zur Modernisierung in Angriff genommen. Auf eine notwendige Baustelleneinrichtung wurde jedoch völlig verzichtet. Eine Arbeitsstättenverordnung existiert für Vonovia nicht. Es gibt keine Sozialcontainer mit Waschgelegenheit und Sozialraum. Für die zahlreichen meist ausländischen Arbeitstruppen wurden verdreckte und unappetitliche Dixie-Klos aufgestellt. Es gibt weder ausreichend Klopapier noch Handreinigungsmittel. Ebenso fehlen in der kalten Jahreszeit Heizungen.



Die Arbeiter verfügen häufig nicht über notwendiges Werkzeug. So wurden z.B. als Leiterersatz Styroporblöcke, alte Eimer oder Einkaufswagen mit aufgelegter Transportpalette verwendet. Zum kranen von Baumaterial wurden einfache Umlenkrollen mit Seil verwendet; dies sogar in offen zugängigem Bereich. Zum Transport von Baumaterial hat man sich Einkaufswagen im naheliegenden Supermarkt geklaut. Damit wurden sogar mehrere Container mit Bauabfällen gefüllt. Teilweise haben Arbeiter keine richtige Arbeitskleidung, waren über Wochen völlig verdreckt und haben teilweise in der kalten Jahreszeit keine wärmende Kleidung, so daß sie sichtbar vor Kälte zittern.



Elektrische Anlagen und Betriebsmittel auf Bau- und Montagestellen müssen regelmäßig auf ordnungsgemäßen Zustand geprüft werden. Nach § 10 BetrSichV muß die Prüfung von einer befähigten Person durchgeführt werden. Die Prüffristen sind vom Unternehmer im Rahmen einer Gefährdungsbeurteilung zu ermitteln. Vonovia mehrfach auf die Verpflichtung einer Gefährdungsbeurteilung hingewiesen blieb völlig erfolglos. Bewohner und völlig unbeteiligte Personen bewegen sich ständig im Baustellenbereich. Um so wichtiger ist es auf Betriebssicherheit zu achten. Ich selbst wurde beim verlassen der Wohnung durch herabfallende Steine und Staub verletzt. Trotz Zusage von Vonovia, wurden die Arztkosten bislang nicht beglichen.



Für den Einsatz auf Bau- und Montagestellen unzulässiger Leitungsroller. Er ist weder geprüft noch ist die Mindestschutzart IP 44 gegeben. Dieser ungeprüfte Roller wurde einfach über ein Metallgeländer gehängt. Ich erinnere mich an eine kürzlich durch die Medien gegangene Gerichtsverhandlung: ein Kind wurde tödlich verletzt, weil ein Geländer unter Strom stand.



Hier liegt ein Anschlußkabel für einen Bau-stromverteiler. Dieses Kabel wurde mit LKW und schwerem Gerät im Laufe der Zeit häufig überfahren. Eine Gruppe von Arbeitern zertrümmerte mehrfach Bauschuttcontainer darüber. Größere Mengen von scharfkantigem Schrott und Bauabfälle wurden einfach draufgeworfen. Paletten mit herausstehenden Nägeln wurden dort abgestellt.

Laut BGI/GUV-I 608, sind Leitungen, an Stellen mit mechanisch besonderer Beanspruchung, geschützt zu verlegen, z.B. hochgehängt, mit festen Materialien wie z.B. Holzbohlen, abgedeckt, in Kabelbrücken oder Schutzrohren.

Der Baustromverteiler wurde mehrfach durch Arbeiter versetzt. Hierbei wurde der Erdungsspieß gezogen; d.h. die Anlage wurde verändert und ist neu zu prüfen. Hier hat aber über Monate hinweg nicht mal eine Sichtprüfung durch eine befähigte Person stattgefunden. Häufig standen Baustromverteiler bei Regen und für jeden zugänglich auch über Wochenenden und Feiertage offen. Die Baustromverteiler stehen nicht etwa im abgesperrten Baustellenbereich, sondern für jeden zugänglich- auch für Kinder.



Erdspieß über Monate gezogen



Offener Baustromverteiler über Feiertage



Gerüst umreißt. Auch die Bahntrasse liegt unmittelbar neben der Straße.



Das Gerüst steht direkt an der Fahrbahn. Es ist durch Warnbaken zu schützen. Die Aber liegen seit Monaten im Gebüsch. Kaum auszudenken wenn sich z.B. ein Fahrzeug im Netz verfängt und das



Abgewirtschaftete Maschine ohne Prüfsiegel

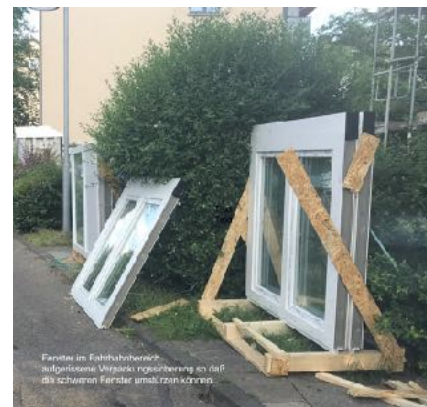


Neben alten Baueimern oder Styroporblöcken wurden unzulässige, alte abgewirtschaftete Haushaltsleiter verwendet.



Die hier gezeigten Beispiele mögen für Vonovia völlig belanglos und als Angelegenheit des Auftragnehmers betrachtet werden. Für mich als Mieter ist es jedoch schon von Belang, da ich ständig mit den hierdurch hervorgerufenen Gefahren konfrontiert werde. Vonovia hat die Aufsicht und hat sich daher an geltendes Recht zu halten. Danach ist u.A. eine Gefährdungsbeurteilung zu erstellen und durchzusetzen.

Zum einrichten einer Baustelle gehört auch, einen geeigneten Lagerplatz für Materialien zu schaffen. In der Eisenbahnstraße wurden Bewohner und unbeteiligte Passanten permanent gefährdet. Arbeiter verteilten im heillosen Chaos herausgerissene Fenster, Glasscherben, scharfkantige Abfälle und dazwischen angelieferte Fenster. Auf der Fahrbahn wurden Arbeiten durchgeführt, scharfkantige Arbeitsabfälle und Schrauben verteilt.

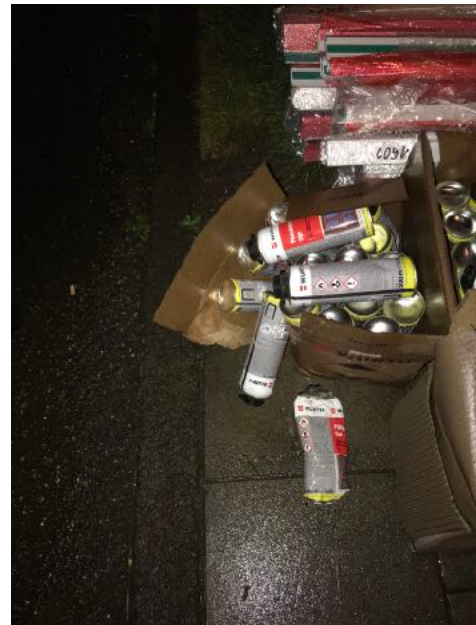


Fenster standen ungesichert wochenlang herum. Transportverpackungen wurden aufgerissen und die Fenster danach nicht mehr gesichert. Selbst neue Fenster wurden auf der Fahrbahn einfach abgestellt und dort tagelang stehen gelassen. Im Gras lagen spitze und scharfkantige Bauabfälle. Zwischen diesem Chaos spielten auch Kinder. Die Fenster haben ein hohes Gewicht. Was wäre wohl gewesen, wenn ein Stapel Fenster auf ein Kind geflogen wäre?





Auf der Fahrbahn wurde auch gearbeitet. Schrauben und scharfkantige Teile zerschnitten mehrfach Reifen.



Bauabfälle und Schrauben lagen tagelang direkt neben der Fahrbahn und im Ausgangsbereich. Schrauben mußten von Bewohnern immer wieder von der Fahrbahn gekehrt werden. Die hier gezeigten Bilder sind nur wenige Beispiele.

Unter derartigen Arbeitsbedingungen leidet natürlich auch die Qualität der Baumaßnahme. Fenster wurden von Hunden angepöckelt und vor dem Einbau durch den Dreck gezogen, und auch dort, wo vorher Hunde ihr Geschäft machten oder tote Ratten lagen. Jagende Katzen legten ihre Beute ab.





Das Fenster wurde mehrfach durch den Dreck gezogen und hiernach eingebaut.



Das Bild zeigt das Fenster eingebaut und ausgerichtet kurz vor dem ausschäumen

Dieses Beispiel zeigt eindeutig, wie wichtig ein ordentlicher Lagerplatz ist. Auch fehlte den Arbeitern ordentliche Transportmittel. Die schweren Fenster wurden von einer einzelnen Person aus dem Lagerchaos herausgesucht und über den Dreck herumgewuchtet. Sämtliche Fenster der Eisenbahnstraße wurden in dieser Arbeitsweise verbaut. Hierdurch litten die Fenster erheblich.



Nun waren es nicht nur Fenster, die derart gelagert wurden. Hier ein Beispiel von Isolationsmaterial. Im Regen wurde das Material völlig durchnässt.

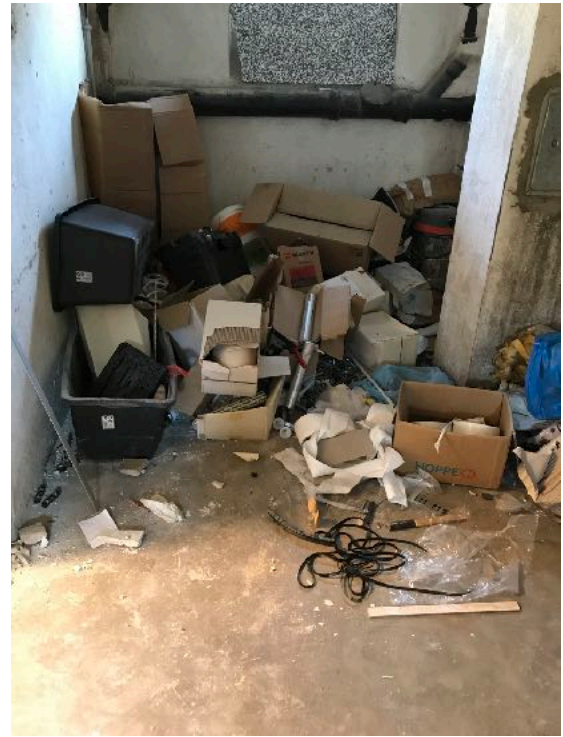


Die durchnäßten Packungen wurden mit der Frontseitig einfach auf den schlammigen Boden gestellt. Die so mit Dreck kontaminierten Materialien wurden natürlich verbaut.



Noch ein Beispiel, wie die Einbaumaterialien bereits vor dem Einbau gelitten haben: Die Eingangstüre ist während der Fahrt vom Fahrzeug gefallen, direkt vor einen Hauseingang. Es fehlte die Ladungssicherung. Was wäre wohl gewesen, wenn hier gerade

jemand aus dem Haus gekommen wäre. Die Ersatztüren wurden später wochenlang an eine Laterne gebunden. Auch hier eine Laterne die öfters von Hunden angepinkelt wird.



Dies ist nicht etwa eine Müllkippe im Keller, sondern ein Lager für Baustoffe zum Einbau und abdichten von Fenstern. Dieses Material lag vorher auch im Regen vor dem Haus.



Hierbei handelt es sich um Sand zum betonieren der Balkone. Er wurde einfach auf die Wiese gekippt. Beim mischen mit Zement wird so auch Gras und lehmiger Boden mit eingemischt. Man hätte durchaus für einen sauberen Lagerplatz für das Mischgut sorgen können. Nun aber wurden vorgeschädigte Baustoffe verarbeitet.

Dokumentation Baumängel

Dokumentation Fenster, Rollläden, Fenstersims, Elektroarbeiten, Balkon und Isolation folgt