

Bericht	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Geschäftsbereichsbüro 100.2
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Renate Galvagni 563 6079 563 8046 renate.galvagni@stadt.wuppertal.de
	Datum:	15.02.2011
	Drucks.-Nr.:	VO/0186/11 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
16.02.2011	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entgegennahme o. B.
Rehsiepen - Sachstandsbericht		

Grund der Vorlage

Information des Ausschusses

Beschlussvorschlag

Der Sachstandsbericht wird entgegen genommen.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Meyer

Begründung

I. Gesetzliche Grundlage

Nach den maßgebenden Vorschriften in § 21 ‚Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum NRW‘ (WFNG NRW) in Verbindung mit Ziffer 11 ‚Wohnraumnutzungsbestimmungen NRW‘ (WNB NRW) und § 40 WFNG NRW kann die Gemeinde - für den Fall unterbliebener oder unzureichend ausgeführter Arbeiten, die zur Erhaltung oder Wiederherstellung des für den Gebrauch zu Wohnzwecken geeigneten Zustandes notwendig gewesen wären - im Wege einer Anordnung gegenüber dem Verfügungsberechtigten (erforderlichenfalls mit Verwaltungszwangsmaßnahmen) durchsetzen, dass diese Arbeiten nachgeholt werden.

Die Anordnung setzt allerdings voraus, dass der Gebrauch zu Wohnzwecken **erheblich** beeinträchtigt ist, die Gefahr einer erheblichen Beeinträchtigung besteht oder die bauliche

Beschaffenheit von Wohngebäuden nicht den Mindestanforderungen an erträgliche Wohnverhältnisse entspricht und die Vornahme der notwendigen Arbeiten wirtschaftlich vertretbar und zumutbar ist. In der Anordnung sind die zum Erhalt oder zur Wiederherstellung des zu Wohnzwecken geeigneten Zustandes erforderlichen Arbeiten **konkret** aufzugeben.

In § 40 WFNG NRW Abs. 3 ist definiert, wann insbesondere der Gebrauch zu Wohnzwecken erheblich beeinträchtigt ist, und zwar wenn

1. Dächer, Wände, Decken, Fußböden oder Türen keinen ausreichenden Schutz gegenüber Witterungseinflüssen oder gegen Feuchtigkeit bieten,
2. Feuerstätten, Heizungsanlagen oder ihre Verbindungen mit den Schornsteinen sich nicht ordnungsgemäß nutzen lassen,
3. Treppen oder Beleuchtungsanlagen in allgemein zugänglichen Räumen sich nicht ordnungsgemäß nutzen lassen oder
4. Wasseranschlüsse, Toiletten oder Bäder nicht ordnungsgemäß benutzt werden können.

In § 41 WFNG NRW ist beschrieben, wann insbesondere die Beschaffenheit von Wohngebäuden, Wohnungen oder Wohnräumen nicht den Mindestanforderungen entspricht, und zwar wenn

1. die Möglichkeit des Anschlusses eines Herdes, einer Heizung, von elektrischer Beleuchtung oder elektrischen Geräten fehlt oder der Anschluss nicht zweckentsprechend benutzbar ist,
2. Wasserversorgung, Ausguss oder Toilette fehlen oder nicht zweckentsprechend benutzbar sind oder
3. Fußböden, Wände oder Decken dauernd durchfeuchtet sind.

II. Wohnanlage „Im Rehsiepen“

Aufgrund der gemeldeten Mängel in der Wohnanlage Rehsiepen erfolgte am 17.06.2010 eine Begehung gemeinsam mit Vertretern der GAGFAH. Folgendes wurde festgestellt:

- an den schadhafte Schieferfassaden wurde gearbeitet, die Sicherungsgerüste waren z. T. abgebaut,
- Undichtigkeiten an den Treppenhausfenstern der Häuser Mohrhennsfeld 28, 30 und 32,
- Rohrbruch in den Häusern Kellersfeld 8/10 und
- verschiedene Mängel in einigen Wohnungen (nicht funktionierende Heizung, defekte Türsprechanlage, defekte Badezimmerlüftung).

Der Schimmelbefall in anderen Wohnungen war nach Einschätzung der städtischen Mitarbeiter durch Fehlverhalten der Mieter ausgelöst (zu nahe Möbelierung an Außenwänden, Verwendung von abdichtenden Wandbeschichtungen). Ein unzureichendes Heiz- und Lüftungsverhalten konnte ebenfalls nicht ausgeschlossen werden.

Was ist geschehen:

- Verschiedene Mängel in einigen Wohnungen

Die in den Wohnungen festgestellten Mängel wurden – bis zu dem von der Stadt gesetzten Termin – behoben, die Ausführung der Arbeiten wurde durch Unterschriften der Mieter bestätigt.

- Die Instandsetzungsarbeiten an den Schieferfassaden der Häuser

Im Rehsiepen 59 – 67,
 Kellersfeld 1 – 15,
 Kellersfeld 2 – 10,
 Mohrhennsfeld 21 – 29,
 Mohrhennsfeld 43 – 45,
 Mohrhennsfeld 22 – 44,
 Oberhoffsfeld 1 – 11

wurden Anfang August 2010 abgeschlossen und die Gerüste abgebaut.

- Es fehlen die Häuser

Mohrhennsfeld 1 – 17, 10 und 16 sowie
 Kellersfeld 12.

Hierzu liegt ein Schreiben der GAGFAH vor, wonach in diesem Frühjahr die Instandsetzungsarbeiten dort – in Anlehnung an die bereits durchgeführten Arbeiten – begonnen werden soll.

Anzumerken ist hierzu: Die unterlassene / mangelhafte Instandhaltung der Fassade die dazu führte, dass vereinzelt Kunstschieferplatten im Verband fehlten, bedingte keine dauerhafte Durchfeuchtung der Außenwand. Die Mindestanforderungen des § 41 Abs. 2 WFNG NRW waren zu jeder Zeit erfüllt. Damit war der Gebrauch der Wohnungen nicht dauerhaft erheblich beeinträchtigt (§ 40 WFNG NRW). Und somit war rechtlich auch keine Möglichkeit gegeben die GAGFAH zu den jetzt von ihr vorgenommenen Instandsetzungsmaßnahmen zu zwingen.

- Undichte Treppenhausfenster

Datum:	Ereignis:
17.06.2010	Bei der Begehung erklärte die GAGFAH, dass die Treppenhausfenster der Hochhäuser nach der bewährten Musterlösung in Haus Nr. 44, nach und nach eine Abdichtung erhalten sollen.
19.07.2010	Nach Bestätigung der GAGFAH sollten diese Arbeiten bis zu dem von der Stadt vorgegebenen Termin – 30.09.10 – abgeschlossen sein.
23.08.2010	8 Häuser wurden an diesem Regentag besichtigt. Es konnte kein Wassereintritt festgestellt werden.
01.10.2010	Die GAGFAH beantragte eine Fristverlängerung aus witterungsbedingten Gründen bis zum 15.10.2010.
14.10.2010	Bei einer Ortsbesichtigung der Häuser Mohrhennsfeld 28, 30 und 32 wurde festgestellt, dass bis dahin keine Abdichtungsarbeiten durchgeführt wurden; es erfolgten lediglich im Innenbereich Beiputz- und Anstricharbeiten.
15.10.2010	Die GAGFAH teilte verbindliche Ausführungstermine mit (16., 18. und 20.10.10).
18.10.2010	Für die Häuser Mohrhennsfeld 28 – 32 wurde das Verfahren zum Erlass einer Instandsetzungsanordnung eingeleitet, mit Fristsetzung zur Äußerung bis zum 20.10.10.

19.10.2010	Die GAGFAH übersandte einen Sachstandszwischenbericht und teilte mit, dass die Instandsetzungsarbeiten an den Häusern 28 und 30 abgeschlossen seien.
20.10.2010	Bei einer Ortsbesichtigung konnte festgestellt werden, dass die Instandsetzungsarbeiten an den Treppenhäusern Mohrhennsfeld 28 und 30 - augenscheinlich entsprechend der Musterlösung an Haus 44 – abgeschlossen und bei Haus Nr. 32 in Arbeit waren.
22.10.2010	Die GAGFAH meldete den Abschluss der Abdichtungsarbeiten an allen drei Häusern.
10.11.2010	Eine Ortsbesichtigung ergab folgendes Bild: In den instand gesetzten Treppenhäusern Mohrhennsfeld 28 – 32 war zum Zeitpunkt der Besichtigung – trotz andauernden Regens – keine eingedrungene Feuchtigkeit feststellbar. Fensterleibungen, Podestunterseiten und den Boden waren instand gesetzt und augenscheinlich trocken.
14.11.2010	In einer Email berichtet der Mieterbund im Auftrage eines Mitglieds von erneuten „Wassereinbrüchen“ im Haus Mohrhennsfeld 32.
16.11.2010	Eine erneute Ortsbesichtigung fand im Beisein von Mitarbeitern der GAGFAH statt. Das instand gesetzte Treppenhaus wies zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung augenscheinlich keine nassen Bereiche der Wand-/Decken- und Bodenflächen auf. Offensichtliche Feuchteschäden wie in der Dokumentation des Mieterbundes vom 12.11.10 waren nicht sichtbar. Auf den Podestunterseiten der Zwischengeschosse waren aber stark erhöhte Feuchtigkeitswerte in den Bauteilen festzustellen, was auf eine Durchfeuchtung der Bausubstanz schließen ließ. Mit Schreiben vom gleichen Tage sagte die GAGFAH die Überprüfung und Nachbearbeitung bis zum 18.11.10 zu.
16.01.2011	Der Mieterbund teilte mit, dass wiederum nach einigen Regentagen im Treppenhausturm Mohrhennsfeld 32 Wassereinbrüche zu verzeichnen seien.
17./18. und 26.01.2011	Das Treppenhaus wurde besichtigt. In allen Fällen waren weder Wasserlachen noch nasse Stellen in den Decken- und Wandbereichen zu erkennen. An den Unterseiten der Podestplatten und unter den Zwischenpodesten wurden jedoch erneut erhöhte Feuchtigkeitswerte gemessen, die auf von Außen eingedrungen Regenwasser schließen lassen.
04.02. und 10.02.2011	Die GAGFAH vermutet nun die Ursache dafür in dem Bereich des Überganges des Daches zum Aufzugsturm. Für diese Instandsetzung bedarf es einer mindestens 5 Tage andauernden frostfreien und trockenen Periode mit Außentemperaturen zwischen 5 – 10 Grad. Die GAGFAH versichert, dass sie die Arbeiten dann so schnell wie möglich durchführen wird.

- Wasserschaden im Keller der Häuser Kellersfeld 8/10

Datum:	Ereignis:
07.06.2010	Meldung des Schadens vom 09.05.2010 durch den DMB. Die bis dahin von der GAGFAH noch am Tage der Schadensmeldung veranlassten Maßnahmen waren erfolglos.
10.06.2010	Die GAGFAH teilte mit, dass der Einsatz von Kameras für Rohrsysteme nicht von Erfolg gekrönt war und nunmehr statische Prüfungen für notwendige Stemmarbeiten erforderlich seien. Die Kellerräume waren zu diesem Zeitpunkt gesäubert und trocken gelegt. Das austretende Wasser wurde in einem Kübel aufgefangen und abgesaugt. Ein elektrisches Trockengerät wurde aufgestellt. Den Mietern wurden Ersatzräume zur Verfügung gestellt.
Ab diesem Zeitraum war eine erhebliche Beeinträchtigung des Wohnens im Sinne des WFNG NRW nicht mehr gegeben.	
15.06.2010	Die GAGFAH teilte mit, dass nunmehr – nach mehreren erfolglosen Versuchen – die Schadensstelle bei einer erneuten Kamerabefahrung geortet werden konnte.
16.06.2010	Die GAGFAH informierte, dass eine Zugangsöffnung in der Kellerwand erstellt worden sei. Dabei wurde direkt unter der Bodenplatte des Badezimmers im Hause Nr. 10 ein horizontal verlaufender Entsorgungsschacht gefunden. Dieser sei, wie auch der darunter liegende Kriechkeller durch fäkalienbelastetes Schmutzwasser verunreinigt. Eine Untersuchung der Erdgeschosswohnung wegen einer evtl. Kontamination werde erfolgen.
17.06.2010 und 25.6.2010	Ortsbesichtigung und Aufforderung der GAGFAH zur Schadensbeseitigung mit der Bitte um lfd. Sachstandsbericht.
08.07.2010	Die GAGFAH teilte mit, dass der Versicherungssachverständige die Entfernung der Bodenplatte des Badezimmers angewiesen habe, um den darunter befindlichen Hohlraum dekontaminieren zu können. Den Mietern wurde Ersatzwohnraum und Umzugshilfe angeboten.
20.07.2010 und 28.07.2010	Die GAGFAH teilte mit, dass die Mieter immer noch nicht umgezogen seien. Die bisher angebotenen Wohnungen seien nicht akzeptiert worden.
07.09.2010	Mitteilung der GAGFAH, dass die Mieter nunmehr umgezogen seien und mit der Öffnung des Fußbodens begonnen worden sei. Die weiteren erforderlichen Arbeiten seien sehr umfangreich. Alleine die Betontrocknung werde ca. 3 Wochen einnehmen.

15.10.2010	Nach Aussage des Sachverständigen müssen auch die Böden zweier Nachbarräume geöffnet werden. Hierfür sei aus seiner Sicht ein Zeitraum von 1 ½ - 2 Monaten anzusetzen.
02.12.2010	Mitteilung der GAGFAH, dass die Kellerverschläge abgebaut würden und die Versorgungskanäle sowie die Fläche unter dem Badezimmer gereinigt worden seien. Anschließend erfolge die Desinfektion auch des Kellers.
10.12.2010	Nach Ansicht des Sachverständigen sind weitere Maßnahmen erforderlich.
04.02.2011	Mitteilung der GAGFAH, dass die gesamte Maßnahme bis Ende Februar – nach Abnahme durch die Versicherung – abgeschlossen sein wird.