

**1. Deutscher Tag der Grundstücksentwässerung
13. Mai 2009**

**Probleme bei den Dichtigkeitsprüfung
aus Sicht der Wohnungswirtschaft**

?

Dipl. Betriebswirt Hubert Scharlau
Vorstandsvorsitzender Bauverein zu Lünen

**Genossenschaftliche Unternehmensgruppe
Bauverein zu Lünen**

- Bauverein zu Lünen eG
(Vermietungsgenossenschaft)
- Bauverein zu Lünen Bau- und Verwaltungs- GmbH
(100 %-ige Tochter der Vermietungsgenossenschaft)
- Bauverein zu Lünen Bewirtschaftungs- GmbH
(Enkelin der Vermietungsgenossenschaft durch eine 100 %-ige Beteiligung der Bauverein zu Lünen Bau- und Verwaltungs- GmbH)
- Bauverein zu Lünen Beteiligungs- GmbH
(Enkelin der Vermietungsgenossenschaft durch eine 100 %-ige Beteiligung der Bauverein zu Lünen Bau- und Verwaltungs- GmbH)

**Bestandsverwaltung
31.12.2008**

-gegründet 1906-


5.003	Mietwohnungen
3.048	Garagen / Einstellplätze
76	Gewerbeeinheiten
2	Parkhäuser
1	Kindergarten
1	Seniorenresidenz
1	Verwaltungsgebäude
1	Bauhof

Das sind ca. 730

- Gebäude
- Eingänge
- Gewerbe
(Mit jeweils einem separat zu betrachteten Entwässerungssystem)

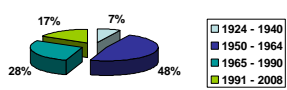
Unterschiedliche Leitungverläufe





Nach Baujahr geordnet ergibt sich folgende Verteilung:

• 1924 – 1940	52
• 1950 – 1964	351
• 1965 – 1990	205
• 1991 – 2008	122
	730






Umweltschutz im Untergrund

Viele Bauwerke weisen nach der Fertigstellung des Rohbaus erhebliche Mängel auf, die durch unzureichende Abdichtung des Fundaments gegen das Grundwasser entstehen. Ein wichtiger Aspekt ist die Abdichtung des Fundaments gegen das Grundwasser. Ein wichtiger Aspekt ist die Abdichtung des Fundaments gegen das Grundwasser.

Mieterzeitung: Info an die Mieter




Reinigungs- und Inspektionskosten

Ca. 600 € pro Entwässerungssystem x 730

= 438.000 €

Bis 2015 jährlicher Aufwand von 73.000 €




Kosten der Dichtheitsprüfung

sind Kosten der Wartung der Anlagen, zählen zu den Entwässerungskosten.

sind Kosten die laufend entstehen, wiederkehrende Kosten im Abstand von höchstens 20 Jahren.


somit umlagefähige Kosten?



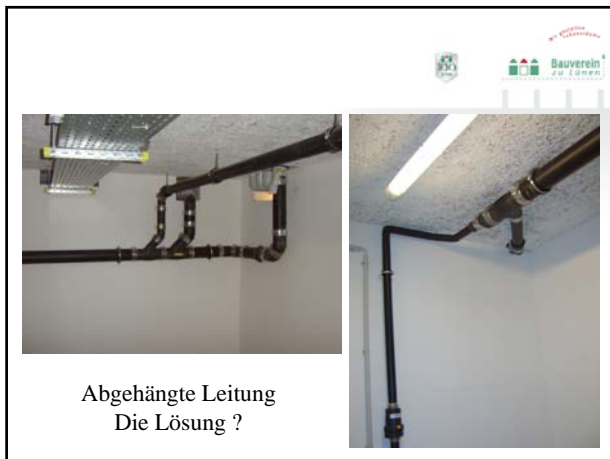
Sanierungskosten?
(Grobschätzung)

je nach Baujahr und Zustand muß von unterschiedlich großem Aufwand ausgegangen werden.

• 1924 – 1940	52 x 8.000 €	416.000 €
• 1950 – 1964	351 x 5.000 €	1.755.000 €
• 1965 – 1990	209 x 5.000 €	1.045.000 €
• 1991 – 2008	122 x 1.000 €	122.000 €
		3.338.000 €



1924 – 1940	→	ggf. Komplettsanierung, Leitungen abhängen, Verläufe ändern
1950 – 1964	→	Sanierung der Schäden unter Berücksichtigung des Schadenkataloges SAL Lünen und entsprechender Fristen
1965 - 1990		
1990 – 2008	→	Vermutlich dicht oder geringe Schäden, da meist abgehängt und nur kurze Haltungen unter der Erde



?

Wer bezahlt die Zeche ?
Mieter, über Betriebskosten ?
Instandhaltung ?
Versicherungen ?

Die Zeche?

Schadensregulierung der RAG in Bergsenkungsgebieten in Teilbereichen möglich.

Bei vorhergehender Endabfindung sind die Kosten in den meisten Fällen mit abgegolten.

Die Versicherungen?

1995 Inkrafttreten § 45a Landesbauordnung
Angebot der Versicherungen unterirdische Ableitungsrohre mit zu versichern, sämtliche „Schäden“ auch Wurzeleinwuchs und Muffenversetzung

2000 Nachbesserung der Versicherungsklauseln, versichert waren nur noch erkennbare Brüche, also Scherbenbildung.

2003 Ende des Versicherungsschutzes für Ableitungsrohre.


Mieter über Betriebskosten, Mieterhöhung?

Mieterhöhung nach § 559 BGB sind Mieterhöhungen bei Modernisierungen möglich.

Betriebskosten Umlegung der wiederkehrenden Prüfung.

Instandhaltungskosten?

Letztendlich werden die Kosten der Sanierung der Abwasserleitungen mit größter Wahrscheinlichkeit Instandhaltungskosten sein.




Durchgeführte Maßnahme in Lünen-Gahmen

Harkortweg, Görrestraße und Am Krähenort
Bj. 1958 / 60 78 WE

Modernisierungskosten:

Dach	450 T€	
Fassade	540 T€	
Außenanlagen	80 T€	
Haustechnik	60 T€	
Balkone	90 T€	
Haustüren	40 T€	
Abwasserleitungen innen	54 T€	
Abwasserleitungen außen	46 T€	
	1.360 T€	


~ 7,5 % der Gesamtsumme



Vorgehensweise

Abwasserbetriebe Lünen prüfen optisch –
somit gleiche Anforderung an Grundstückseigentümer

Schadensdefinition laut Schadenskatalog
Darstellung Sanierungsdringlichkeit
Fristenplan
Abstimmung mit anderen Modernisierungen




Kann man alles glauben?

Sanierungsvorschläge sorgfältig prüfen unter Berücksichtigung
des Schadenkataloges der SAL Lünen.

Verwendete Verfahren von Unabhängigen kommentieren lassen.

Zwischenschaltung eines Ingenieurbüros.




Bis 2015

Überprüfung aller Systeme und Überlassung der geforderten
Unterlagen an SAL.

Im Rahmen von geplanten Instandhaltungs- und
Modernisierungsmaßnahmen neben Dach, Fassade, Haustechnik
etc. auch Entwässerungssysteme modernisieren.


Bei Maßnahmen von SAL im öffentlichen Bereich angrenzende
Besitzungen mit sanieren.



Empfehlungen

- Keine übertriebene Eile und zwanghaftes „rumsanieren“
- Überprüfung und Dokumentation
- enge Zusammenarbeit mit Abwasserbetrieben (hier: mit SAL)

Es gibt auch eine Zeit nach 2015!



**Entlastung der Kanalnetze und Kläranlagen durch
Regenwasserversickerung**

Seit Anfang der 90 er Jahre ca. 90.000 m² entsiegelt
(ca. 2% der versiegelten Fläche Lünens)

durch Rückhalt und Verdunstung
Versickerung über Mulden und Rigolen



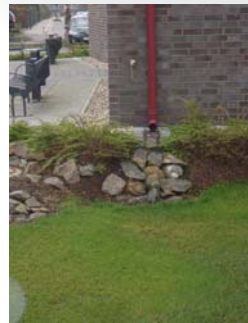
Versickerung über Mulden



Extensiv begrünte Garagendächer
Retention und Verdunstung



Abgeschlagene Fallrohre



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!