



# EXTRABLATT

## Baumaßnahmen Andreasvorstadt

## Sehr geehrte Mieterinnen und Mieter in der Andreasvorstadt!

Mit unserem EXTRABLATT möchten wir Ihnen einen Überblick über die bevorstehende Baumaßnahme geben. Bereits in unserem Mietermagazin, auf der Mitgliederversammlung oder in einzelnen Schreiben haben wir die Maßnahme erläutert und grobe Züge skizziert.

Nach langer Vorbereitung, Einbindung von Planern, Kostenschätzungen und Abstimmungen möchten wir Ihnen nun die geplanten Maßnahmen und den Zeitrahmen vorstellen.

Da die Informationen umfangreich sind, ermöglicht Ihnen dieses EXTRABLATT, sich in Ruhe damit vertraut zu machen und jederzeit nachzulesen.



*Die wichtigsten Ziele der Baumaßnahme sind die Umsetzung des Gebäudeenergiegesetzes, die Unterstützung der Klimaziele und die Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Verbrauches.*



## Allgemeines

In unserem Wohnbestand in der Andreasvorstadt betreiben wir, außer der Heizzentrale in der Biereystraße 4, alle Wohnungen mit Gasetagenheizungen. Diese wurden nach 1990 eingebaut, ca. 15 Prozent davon sind schon erneuert.

Die Thermen sind also fast alle über 30 Jahre alt und werden nach und nach ihren Betrieb verweigern. Unabhängig von den Ersatzteilen, die immer schwieriger zu besorgen sind, kostet eine neue Therme ungefähr 6.000 Euro.

Nach vielen Variantendiskussionen zu Fernwärme, Wärmepumpen, Blockheizkraftwerk usw. ist die Entscheidung zur Nutzung der örtlichen Fernwärme gefallen. Diese wird im Moment zwar noch zum größten Teil mit effizienten Gasturbinen erzeugt, wird aber nach und nach auf erneuerbare Energien umgestellt (siehe Presse).

Bei der staatlichen Förderung von Baumaßnahmen ist die Fernwärme als erneuerbare Energie förderfähig.

## Energetische Ertüchtigung

### Heizungsumstellung ✓

*Die Umstellung der Gasetagenheizungen auf eine zentrale Fernwärmeversorgung erfolgt in mehreren Bauabschnitten über mehrere Jahre (siehe Bauabschnitte). Zur Versorgung aller Wohnungen werden drei zentrale Heizstationen in der Pestalozzistraße 2, 7 und 8 eingerichtet.*



Von dort aus werden Wärmeleitungen durch die Keller in die einzelnen Häuser geführt; auch die Warmwasserbereitung erfolgt künftig zentral. In den Häusern verlaufen zwei Steigestränge – überwiegend im Bereich der Küchenschornsteine – die die Wohnungen erschließen und an die bestehenden Heizsysteme anschließen (siehe „Im Einzelnen“). Größere Umbauten an den Heizkörpern sind nicht erforderlich.

Auf Wärmepumpen wurde aufgrund hoher Investitionskosten, des Flächenbedarfs und möglicher Lärmentwicklung verzichtet. Zur Senkung des Energiebedarfs werden – sofern noch nicht erfolgt – die obersten Geschossdecken sowie die Kellerdecken gedämmt.

Für eine vollständige Dämmung im Dachbereich müssen die bestehenden Dachkammern entfernt werden. Eine Wiederherstellung ist aus Brandschutzgründen nicht vorgesehen; die Flächen werden künftig als Trockenböden genutzt.

Eine Fassadendämmung würde mit rund 5 Mio. € das Budget überschreiten. Der Austausch teilweise undichter Fenster aus den frühen 1990er-Jahren ist – vorbehaltlich der finanziellen Möglichkeiten – geplant. Nach dem Aufmaß dauert der Austausch inklusive kleiner Putz- und Malerarbeiten pro Wohnung etwa zwei Tage. Die Termine werden rechtzeitig bekannt gegeben.

In einigen Erdgeschosswohnungen werden die kleinen Badfenster zur besseren Lüftung vergrößert. Dies betrifft nicht alle Häuser; eine gesonderte Information folgt. Der Austausch erfolgt etwa ein Jahr vor der eigentlichen Baumaßnahme, um Überschneidungen zu vermeiden. Auch Hauseingangs- und teilweise stark verwitterte Hoftüren werden durch neue Türen mit temperaturunabhängigem Obentürschließer ersetzt.

## Einzelne Ausführungen näher beleuchtet

### Heizungsumstellung in Wohnung

- Die Bauarbeiten zur Umstellung der Heizung erfolgen im Wesentlichen nur im Küchenbereich, wo die Thermen hängen. Befindet sich bei Erdgeschosswohnungen die Therme im Keller, wird die "Anschlussstelle" ebenfalls in die Küche verlegt.
- Nutzung der alten Schornsteine in der Küche; diese werden teilweise abgebrochen, um dort die vertikale Leitungsführung vom Keller zu ermöglichen. Anschließend wird die Fläche mit Trockenbau/Tapete/Malerarbeiten wieder hergestellt.
- die neuen Leitungen (Heizungsvor- und Rücklauf, Warmwasserleitung und Zirkulationsleitung) werden im Schornsteinbereich direkt an die vorhandene Installation angebunden.
- Die "Verknüpfung" ALT/NEU erfolgt im Schacht hinter einer Revisionsöffnung. Dort befinden sich dann auch die neuen Zählerrichtungen für Warmwasser und Wärmemenge.

- Im Zuge der Öffnung des Schornsteines werden wir alle Wohnungen mit Glasfaserkabel ausstatten.
- Die Gasleitungen und Gashauseschlüsse werden alle komplett zurückgebaut. Dies bedeutet für Sie, dass Sie verbliebene Gasherde in den Wohnungen auf Elektroherde umrüsten müssen.

### Heizungsumstellung im Keller

- Renovierung der kompletten Keller (Putzeneruerung, Anstrich, Erneuerung alter Kellertrennwände und Türen, Ergänzung Elektrik sowie Dämmung Kellerdecke).
- Neusortierung der Kellerräume ist wegen der Leitungsführung, der Errichtung von Waschmaschinenräumen teilweise notwendig. Dazu müssen die Keller komplett frei geräumt werden
- Die neue Leitungsführung erfolgt horizontal an den Kelleraußenwänden (Ausnahme Biereystraße 3 und 4) mit Stich zum Steiger im Bereich der Küchenschornsteine.



### Fenstererneuerung

- Ausbau der alten und Einbau neuer Fenster mit Zweifachverglasung und luftdichtem Anschluss, teilweise neue Fensterbänke, Putz/Anstrich in der Fensterlaibung

## Was ist außerdem geplant?



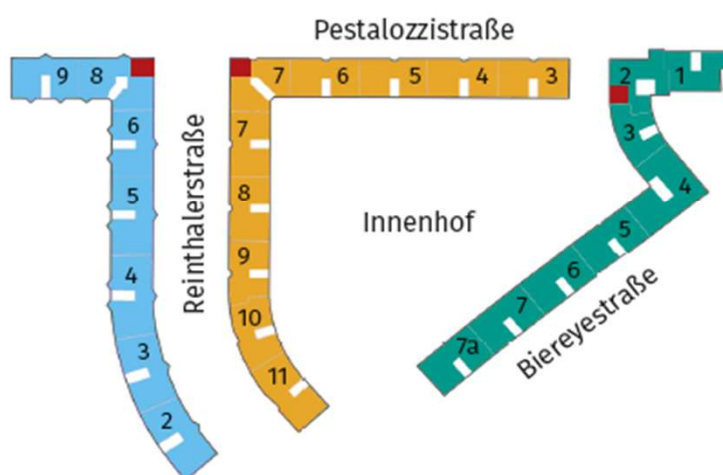
In elf Häusern wurden bereits **Waschmaschinenaufstellräume eingerichtet**, die sich bewährt haben und Wasserschäden vorbeugen. Im Zuge der Baumaßnahme werden auch in den restlichen Häusern entsprechende Aufstellmöglichkeiten geschaffen.

Neue Mieter müssen ihre Maschinen dort aufstellen; Bestandsmieter werden gebeten, dies ebenfalls zu nutzen, es besteht jedoch keine Pflicht. Listen zur Eintragung werden ausgehängt, damit Strom- und Wasseranschlüsse vorbereitet werden können.

Zum Abschluss der Bauabschnitte werden die **Treppenhäuser renoviert** und alle noch originalen **Wohnungseingangstüren erneuert**. Aufgrund begrenzter Mittel können keine Balkone nachgerüstet werden. Der Aufwand für Fundamente, neue Balkontüren, Umbauten an Heizkörpern und Loggias sowie hofseitige Kellereingänge wäre für unsere kleine Genossenschaft aktuell zu hoch.

# Umbau, Modernisierung und energetische Ertüchtigung Wohnquartier Andreasvorstadt

■ Fernwärmestation ■ 1. Bauabschnitt 2027 ■ 2. Bauabschnitt 2028 ■ 3. Bauabschnitt 2029



Bauabschnitt	1	2	3
Häuser	Pestalozzi 1 – 2, Biereye 3 – 7a	Pestalozzi 8/9, Reinhäler 2 – 6	Pestalozzi 3 – 7, Reinhäler 7 – 11
Einbau Fenster	2026	2027	2028
Mieterkeller beräumen	bis Ende 2026	bis Ende 2027	bis Ende 2028
Sanierung Keller	Jan./Febr. 2027	Jan./Febr. 2028	Jan./Febr. 2029
Heizungs-umstellung	2027	2028	2029

## Was können Sie aktuell tun?



Bereiten Sie sich auf die Baumaßnahme vor, indem Sie Keller und Dachkammern prüfen, aufräumen und nicht mehr benötigte Gegenstände entsorgen. Kostenlose Sperrmülltermine bietet die Stadtwerke Erfurt an. Zudem können die Wertstoffhöfe in der Eugen-Richter-Straße 26 und am Urbicher Kreuz genutzt werden.

## Was gibt es sonst noch?

Die Stadtwerke Erfurt erneuern voraussichtlich von April bis Ende 2026 in der Pestalozzistraße Wasserhauptleitungen, Schmutzwasserkanäle und den Fernwärmeanschluss. Informationen zu Straßenbefahrbarkeit, Müllentsorgung und Rettungswegen werden an die Häuser weitergegeben, sobald sie vorliegen.

## Was kostet uns Mieter das alles?

Gemäß § 559 BGB darf die Genossenschaft Kosten für bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnverhältnisse, Energieeinsparung oder aufgrund gesetzlicher Vorgaben zu 8 % auf die Miete umlegen. Bei geschätzten Gesamtkosten von ca. 3,4 Mio. € entspricht dies etwa 1,88 €/m<sup>2</sup> Kaltmiete. Ein Teil der Erhöhung wird von der Genossenschaft übernommen. Mietminderungen während der Bauzeit können die Gesamtkosten und damit die Umlage beeinflussen. Wir danken für Ihr Verständnis.

## Was wir noch erwähnen wollen.

Wir informieren Sie kontinuierlich über die Maßnahmen und führen bei Bedarf Versammlungen oder Einzelgespräche durch. Aktuelle Informationen finden Sie auch auf unserer Internetseite. Für Fragen, Anliegen oder Sorgen stehen wir jederzeit zur Verfügung.

*Gemeinsam werden wir die Aufgaben meistern.*

*Ihre WBG „Gut Heim“ eG*