

Entwicklung des Wohngebiets Pfarrau

Portfolio-Analyse

Wir haben 2017 die Entwicklungsperspektiven unseres Wohnungsbestandes in Neunkirchen untersucht. Ein Schwerpunkt der Betrachtung waren die Wohngebäude im Quartier „Pfarrau“. Die Untersuchung hat gezeigt, dass das Wohngebiet attraktiv und bezogen auf den Ort Neunkirchen günstig gelegen ist.

Allerdings sind mehrere Gebäude künftig nicht mehr nutzbar. Das hat verschiedene Gründe: Die Grundrisse erfüllen aktuelle und künftige Anforderungen an das Wohnen nicht mehr. Sie sind aufgrund der Statik der Gebäude auch nicht änderbar. Der Schallschutz liegt deutlich unter den aktuellen Anforderungen und kann auch nicht angepasst werden. Die Wohnungen sind nicht schwellenfrei und auch nicht entsprechend nachrüstbar. Auch der vorhandene Instandhaltungsstau wäre nur mit einem Investitionsaufwand abzubauen, der nahe an Neubaukosten herankommt. Selbst nach einer solchen Kernsanierung wären viele Schwachpunkte nicht beseitigt. Für die betroffenen Häuser gibt es deshalb nur eine Lösung: Abriss und Ersatz durch Neubau.



Errichtet in den 60-iger Jahren des letzten Jahrhunderts gibt es aus heutiger Sicht Schwachpunkte

Leerzug und Abriss

Die Häuser 23, 25, 27, 28, 29, 30 sollen kurzfristig abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden. Die Fertigstellung ist ab Mitte/Ende 2022 geplant. Wie auf der Mieterversammlung erwähnt, möchten wir die Bewohner, die zunächst ausziehen müssen, als Kunden behalten.

Übergangswohnungen

Der geplanter Abriss bedeutet, dass diese Wohnungen Ende 2018 leer sein müssen. Wenn einzelne Mieter künftig bei einem anderen Vermieter wohnen wollen, bedauern wir das natürlich

und, werden diesen Wunsch respektieren und unterstützen. Für alle Mieter, die weiterhin unsere Kunde bleiben möchten, bieten wir folgende Optionen an:

- Wir bieten eigene „Übergangswohnungen“ für die Mieter an, die später in eine der Neubauwohnungen ziehen wollen (Übergangswohnungen können in Neunkirchen, aber auch in anderen Orten des Kreises, z. B. in Burbach, liegen).
- Wir versuchen, falls Bedarf besteht, mit anderen Wohnungsanbietern zu kooperieren, um weitere „Übergangswohnungen“ bereitstellen zu können.
- Wer nicht in eine neu zu erstellende Wohnung einziehen möchte, muss dauerhaft in eine andere Wohnung umziehen. Auch dazu stellen wir Wohnungen zur Verfügung, die vor dem Einzug modernisiert werden (Plankenbelag, Neulackierung bzw. Erneuerung der Innentüren, Anstrich der Decken und Wände in weiß).

Umzugsmanagement

Um Ihnen den Umzug zu erleichtern, bietet unser Umzugsmanagement folgende Konditionen:

- Wer dauerhaft in eine andere, modernisierte Wohnung der KSG in Neunkirchen zieht, bekommt auf die Marktmiete einen Nachlass, so dass die Kaltmiete 5,00 Euro/m² nicht überschreitet.
- Wer in eine Übergangswohnung zieht, zahlt pro Quadratmeter nicht mehr, als die bisherige Miete pro qm.
- Wer in eine Neubauwohnungen zurückzieht, zahlt für den Neubau 1,00 Euro pro m² weniger, als ein „Neumieter“. Die Mieten für Neumieter sind mit 6,50 – 7,50 Euro pro m² (derzeit 2017) je nach Größe der Wohnung geplant (große Wohnungen am unteren Ende, kleine Wohnungen am oberen Ende).
- Jede Übergangswohnung und jede dauerhafte Alternativwohnung wird vor dem Einzug renoviert.

- Die Kosten des Umzugs werden in angemessenem Rahmen von der KSG getragen. Das gilt auch dann, wenn ein Mieter seinen Umzug selbst organisiert.

Wir freuen uns auf einvernehmliche Vereinbarungen mit Ihnen beim Leerzug der Wohnungen. Falls dies aber nicht gelingen sollte, müssen wir aus rein wirtschaftlichen Gründen auch Kündigungen aussprechen. Unser Ziel ist aber, Vereinbarungen zu erzielen und Kündigungen zu vermeiden.

Dank an die Mieter



Danke an die Mieter, die leider umziehen mussten. Wir wissen, dass das vielen sehr schwer gefallen ist.

Es ist geschafft. Die Gebäude, die abgerissen werden müssen, stehen inzwischen leer. Obwohl es für viele Bewohner der Pfarrau sehr schwer war, sich mit einem Umzug (und damit der Aufgabe ihrer Heimat) anzufreunden, hat das Verständnis

überwogen. Wir haben geholfen, wo wir konnten (personell und finanziell), um den Umzug erträglicher zu machen.

Wir sind dankbar, dass wir von vielen Mietern gehört haben, dass sie unbedingt zurück ziehen wollen, wenn die Neubauten fertig sind. Wir freuen uns darauf. Und an dieser Stelle einmal einen ganz herzlichen Dank an die Mithilfe der Mieter, die umziehen mussten. Wir freuen uns insbesondere, dass alle Wohnungswechsel im gegenseitigen Einvernehmen erfolgen konnten. Und viele wohnen auch in der Zwischenzeit oder auch endgültig in einer anderen Wohnung der KSG.