

Manfred Haupt

Die Flutkatastrophe im Sauerland

Historie, Mieterbetroffenheit und Sanierungskonsequenzen



Manfred Haupt, Vorstand der Altenaer Baugesellschaft AG im Gespräch mit Dr. Dieter Buss von der Baudialog GmbH am 4. Oktober 2021

Herr Haupt, vielen Dank für Ihre Bereitschaft für dieses Gespräch. Zum Einstieg kurz und knapp: Wer ist die Altenaer Baugesellschaft AG und wie ist die langfristige Aufstellung?

Manfred Haupt: Wir, die Altenaer Baugesellschaft AG (ABG) agieren trotz unseres 151 Jahre andauernden Wirkens, als ein modernes Unternehmen mit einer ausgeprägten Dienstleistungsmentalität. Auf-

grund unseres Alleinstellungsmerkmals, als größter Wohnungsanbieter in Altena, sehen wir uns nicht nur als Bestandhalter, sondern agieren als Stadtgestalter und -entwickler. Dabei haben wir die großen Herausforderungen der Zukunft, die mit einer alternden und schrumpfenden Bevölkerung einhergeht und die hieraus entstehenden Auswirkungen auf unser Unternehmen und die städtebauliche Entwicklung erkannt und nehmen diese an.

Durch gezielte Weiterentwicklung unserer Bestände und Quartiere durch a) Rückbauten von 2012 bis ins Jahr 2020 haben wir 162 Wohnungen durch

Rückbau vom Markt genommen, b) Quartiersbereinigungen durch gezielte Bestandsverkäufe von 2012 – 2020 haben wir 270 Wohneinheiten veräußert und c) Modernisierung und durch Anpassung an veränderte Wohnbedürfnisse (Grundrissgestaltung) mit einem jährlichen Volumen von ca. 3,3 Mio., werden wir auch künftigen Generationen sicheres und langfristiges Wohnen anbieten können.

Ich bin selbst erst am 1. Januar 2020 als neuer Vorstand der ABG eingetreten und habe im Jahr 2020 umfangreiche Marktrecherchen zum Thema Bevölkerungsrückgang und dessen Auswirkung auf unsere Vermietungsleistung durchgeführt, mit dem Ergebnis, das wir im Aufsichtsrat entschieden haben, dass zukünftig keine weiteren Rückbauten erfolgen und nur noch kleine gezielte Verkäufe durchgeführt werden. Verkaufserlöse sind für uns wichtig, damit wir diese zusätzlich in unser Modernisierungsprogramm investieren können. Neubauten sind auf absehbare Zeit nicht geplant, weil die hieraus notwendigen Mieten in Altena nicht platzierbar sind. Hinsichtlich der Mieterstruktur setzen wir in Zukunft auch auf Zuzug aus anderen Gemeinden und Großstädten, dazu wurde ein entsprechendes Marketingkonzept entwickelt.

Unsere aktuelle Mieterstruktur besteht aus ca. ein Drittel älterer Menschen die bereits 65 Jahre alt und älter sind. Damit diese Mieter trotz steigendem Alter ein selbstbestimmtes Leben in ihren eigenen Wohnungen führen können, erhalten sie von unserer Gesellschaft eine entsprechende Beratung, ihr Wohnumfeld, durch Hilfsmittel und kleinere Umbauten, zu verbessern. Hierfür sind die verantwortlichen Mitarbeiter als Wohnberater speziell ausgebildet worden. Insgesamt lässt sich sagen, dass wir uns

um alle unsere Mieter ob jung oder alt intensiv kümmern. Wir leben Dienstleistung und verstehen uns als Partner und Kümmerer für unsere Mieter. Hierin unterscheiden wir uns sicher von Unternehmen, die eine Übernachtung nach Wohnraum erleben.

Herr Haupt, kommen wir jetzt zu unserem eigentlichen Thema der Flutkatastrophe hier im Sauerland und Altena. Wie war denn der Ablauf am 14. Juli 2021?

Manfred Haupt: Bei uns hat das Ordnungsamt bereits um 7.00 Uhr morgens alle Bürger, die in gefährdeten Bereichen wohnen, gewarnt. So sollten alle Fahrzeuge, die in der Nähe des Flusses Lenne parkten auf sichere Parkplätze gebracht werden. Parallel wurde eine Flutwand als Hochwasserschutz von ca. 1.80 Meter Höhe zum Schutz der Altstadt aufgebaut. Allerdings kam das Hochwasser in einer nicht erwarteten Schnelligkeit, so dass am Abend das Wasser bereits die Flutwand erreichte. Besonders dramatisch war die Situation durch von der Flut mitgerissene Baumstämme, die in großer Anzahl, wegen der Abholzungen, verursacht durch den Borkenkäfer, die Lenne herunter trieben und Laternen, Terrassen, Holzhäuser und Brücken beschädigten. Durch die überlaufenden Kanäle wurden dann sehr schnell Ladenlokale in der Stadt und Keller überflutet. Dramatischer war allerdings die Lage, die nicht durch die Lenne, sondern durch regelrechte Sturzbäche von den Hängen verursacht wurde, die Schlamm und große Geröllmassen mit sich führten. Hier habe ich auch selbst, zusammen mit meinen Mitarbeitern, Hand angelegt, um Drainagen bei bedrohten Häusern zu graben. Um die Hilfsmaßnahmen zu koordinieren war unser Team bis weit nach Mitternacht unterwegs.



Herr Haupt, was hat Sie persönlich am meisten beunruhigt und wie waren die Schäden bei den Gebäuden der Gesellschaft?

Manfred Haupt: Was mich persönlich in der aktuellen Situation beunruhigt hat, war das Gefühl, nicht aus Altena herauskommen zu können. Die Straßen waren zerstört und alle Wege nach draußen abgeschnitten. Mit dieser Situation musste ich als gebürtiger Düsseldorfer erst mal klarkommen. Die Schäden an unseren Gebäuden waren schon erheblich, insgesamt schätzen wir die Summe auf ca. 400.000,- €. Zum Glück waren nur 20 % unseres Bestandes betroffen und wir hatten keine grundsätzlichen Schäden an der Bausubstanz. Wir haben nur bei einem Gebäude Evakuierungsmaßnahmen durchgeführt, da hier die Gefahr einer Unterspülung und somit ein Abrutschen des Gebäudes bestand. Dies konnten wir mit einer Notdrainage und umlegen des Wasserstromes abwenden. Die entstandenen Schäden haben sich hauptsächlich im Kellerbereich, die teilweise, bis Deckenhöhe überflutet waren, ereignet, wobei insbesondere Stromunterverteilungen und Heizanlagen in Mitleidenschaft gezogen wurden. Auch Privatstrassen, Bürgersteige und Gärten wurden weggeschwemmt oder durch mitfließendes Geröll beschädigt. Hier haben wir aber noch kein genaues Bild über die Schadenshöhe.

Herr Haupt, jetzt möchte ich mal nach dem Mieterverhalten während der Flutsituation fragen, wie war das denn?

Manfred Haupt: Da die Lenne üblicherweise ca. 2-3 mal im Jahr über ihre Ufer tritt und dabei Hochwasserschutzmaßnahmen eingeleitet werden sind unsere Mieter an die Situation von Hochwasser gewöhnt. Nur diesmal nicht, da diese Dimension auch für Hochwassergewöhnte eine Ausnahmesituation darstellte. Ebenso sind unsere Mitarbeiter mit solchem Hochwasser vertraut und konnten so auch diesmal professionell und mit sachlicher Kompetenz reagieren. So wurden die Mieter in betroffenen Gebieten telefonisch abgefragt, ob Strom und Wasser vorhanden sind und die Heizung funktioniert. Bei Problemen in diesen Bereichen haben wir vor Ort die Situation geprüft und sofort Maßnahmen ergriffen. Vollgelaufene Keller liefen unter B Priorität, weil das hier in Altena bei Hochwasser nichts Besonderes ist.

Herr Haupt, wie haben Ihre Mieter denn so reagiert und wie haben sie diese Flut beurteilt?

Manfred Haupt: Alle Mieter haben geäußert, dass sie eine solche Situation noch nie erlebt haben und wir haben Mieter, die über 80 Jahre alt sind und immer in Altena gewohnt haben. Da sie aber mit gewöhnlichem Hochwasser vertraut sind, haben die meisten Mieter relativ gelassen reagiert. Die ABG Mieter haben auch ein rundum Sorglos-Paket durch unsere Gesellschaft und fühlten sich von Anfang an gut betreut, so dass hier keine Panik aufkam. Zum Beispiel wurden dort, wo der Strom ausgefallen war, direkt aus nichtbetroffenen Gebäuden, Stromleitungen gelegt, um die Versorgung sicherzustellen.

Manfred Haupt
Vorstand, Altenaer Baugesellschaft AG,
Altena



Außerdem wurden Kochgelegenheiten und Waschmaschinen in Leerwohnungen gebracht und zur Verfügung gestellt. Ein leerstehendes Gebäude haben wir als Ausgabestelle für Hilfsgüter wie Arbeitsmaterial, Essen, Trinken und Kleidung umfunktioniert. Des weitern haben wir möblierten Wohnraum und WG Häuser für Notfälle bereitgehalten und dies nicht nur für unsere Mieter, sondern für alle bedürftigen Menschen.

Herr Haupt, wie ist denn jetzt der Status bei den Schäden und wer zahlt?

Manfred Haupt: Bereits nach einer Woche haben wir es geschafft, das in allen Gebäuden die Strom und Wasserversorgung wieder funktionierte und nach ca. 7 Wochen auch alle Heizungen instandgesetzt sind. Hinsichtlich der Kosten haben wir eine Elementarschadenversicherung, die ca. 70-80 % der Kosten übernimmt. Bei uns bleibt ein Eigenanteil von ca. 20-30 % der Sanierungskosten.

Herr Haupt, zum Schluss noch die Frage: was lernt man aus einer solchen Situation?

Manfred Haupt: Das jeder Mensch, egal wo auf der Welt er sich befindet, vor Unwetterkatastrophen nicht geschützt ist und ich persönlich das Gefühl habe, als ob die Katastrophen in ihrem Erscheinungsbild, ausgeprägter sind. Für uns wird ein zentraler Punkt, die Untersuchung der Platzierung der Stromzähler und Unterverteilungen, die in der Regel aus Brand-

schutzgründen, im Keller angebracht sind. Da bei der jetzigen Katastrophe einige Keller bis zur Decke vollgelaufen waren, werden wir die Zähler, soweit brandschutzmäßig machbar, an anderer Stelle, z.B. ins Treppenhaus verlegen. Außerdem werden wir überlegen, wie wir die Heizzentralen besser schützen können. Auf jeden Fall werden wir diese so hoch wie möglich platzieren oder die Zugangstüren besser isolieren. Bei den Kellerfenstern / Lichtschächten, durch die das Wasser eingedrungen ist, werden wir durch Aufmauern von einigen Ziegeln ebenfalls den Schutz verbessern. Weiterhin untersuchen wir die Querschnitte unserer Regenwasserleitungen-bzw.-rinnen um diese gegebenenfalls anzupassen.

Herr Haupt, ich danke Ihnen für dieses Gespräch.



**ALTENAER
BAUGESELLSCHAFT**

Altenaer Baugesellschaft AG
Kirchstraße 9
58762 Altena
Tel.: +49 2352 2080-0
E-Mail: info@altenaer-baugesellschaft.de
Internet: www.altenaer-baugesellschaft.de