

Die Nutzerfibel



Gebrauchsanleitung für Wächterhäuser

Gebrauchsanweisung für Wächterhäuser

Die Wächterhäuser gibt es nun schon seit 2005 - und die Nutzer kommen und gehen. Was nicht mit ihnen gehen soll, sind die Grundideen des Wächterhaus-Konzeptes. Unser erklärtes Ziel ist es, auf den Seiten dieser Fibel - dem ABC für Hauswächter -, neuen Nutzern das Konzept näher zu bringen, wichtige Informationen für den Wächteralltag sowie einige Handlungsempfehlungen zum „Zusammenleben“ im Wächterhaus zu geben.

Ein Wächterhaus...? 4
Das Grundprinzip der Wächterhäuser

Nutzer werden ist nicht schwer 6
Zusammenleben und mögliche Stationen
eines Wächterhauses

Wächterhäuser von Abfluss bis Zähler

Abfluss	9	Mülltrennung	14
An- und Ummeldung	9	Ofen	15
Bauschutt und Baustellenabfälle	9	Räum- und Streupflicht	17
Brandschutz	10	Schädlinge	17
Briefkasten	11	Schornstein	17
Energieversorger	11	Sicherung von Fenstern und Türen	18
Fahrräder	11	Tauschseite für Baumaterial und Werkzeug	18
Frostschutz	11	Wächterstation	19
Hausreinigung	12	Zähler	19
Holzfußboden	12		
Instandsetzung und Baumaßnahmen	12		
Kontrollgänge	13	Linksammlung	20
Lüften und Schimmel	13	Kontakt	20
Mülltonnen	14		

Ein Wächterhaus ...?

Das Grundprinzip der Wächterhäuser

Das Grundprinzip der Wächterhäuser ist denkbar einfach: **Hauserhalt durch Nutzung**. Die Nutzung des Hauses verhindert Vandalismus, weil das Haus wiederbelebt wird, und grenzt Witterungsschäden ein, da sie von den Nutzern schnell entdeckt und behoben werden. Die Leistungen der Wächter werden dadurch honoriert, dass die Nutzung kostengünstig möglich ist. „Viel Fläche für wenig Geld“ lautet daher die Maxime für die Nutzer. In Zeiten des Überangebots gilt es, Fläche zu verschwenden und Nutzung zu extensivieren, was aufgrund der günstigen Nutzungskonditionen möglich wird. Von dieser Idee profitieren alle Beteiligten:

Die Eigentümer

werden so von den laufenden Kosten entlastet, die ein leerstehendes Haus verursacht, ebenso von der Sorge vor weiteren Zerstörungen des Hauses. Ihre Aufgabe ist es, die meist getrennten Hausanschlüsse von Elektrik und Wasser wieder in Betrieb nehmen zu lassen und auf eigene Kosten die Gebäudehülle soweit instand zu

setzen, dass ein Ausbau zur Nutzung durch die Hauswächter möglich wird.

Der Verein HausHalten e.V.

besteht aus acht Personen (v.a. Stadtplaner und Architekten), die ehrenamtlich arbeiten. Die laufenden Geschäfte werden von zwei Angestellten im Büro Lützner Str. 39 bewältigt.

Aufgabe von HausHalten e.V. ist es, geeignete Häuser zu finden und Eigentümer von der Wächterhausidee zu überzeugen. HausHalten schließt einen auf mindestens 5 Jahre befristeten Vertrag („Gestattungsvereinbarung Haus“) mit dem Eigentümer. Dieser überträgt damit die Nutzungsrechte auf den Verein. Eigentumsrechte und -pflichten werden jedoch nicht verändert. Auch ein Verkauf oder eine Sanierung des Hauses



durch den Eigentümer ist auch während der Vertragszeit theoretisch möglich.

Nach den in Zusammenarbeit mit dem Eigentümer durchgeführten notwendigen Reparaturen schließt HausHalten e.V. dann „Gestattungsvereinbarungen Raum“ mit Nutzungsinteressenten ab, in denen der Verein die Nutzungsrechte für festgelegte Flächen auf die Nutzer überträgt. Diese werden ihrerseits Fördermitglieder des Vereins HausHalten e.V. und ermöglichen durch ihre Förderung die Betreuung bestehender und die Akquise neuer Wächterhäuser.

Die Nutzer

verfolgen meist einen sozialen oder kulturellen Zweck, üben in den Wächterhäusern ein Hobby aus oder arbeiten an ihrer Existenzgründung. Durch ihre Tätigkeit und die Belebung vorher leerstehender Flächen besitzen sie Ausstrahlungskraft auf die Umgebung. Die Nutzer werden nun zu „Wächtern“ im Haus und richten sich die Räumlichkeiten nach ihren Vorstellungen her. Die Übernahme der laufenden Betriebskosten für das Haus, ihre handwerkliche Eigenarbeit in ihren eigenen Räumen und die aufmerksame

Kontrolle des restlichen Gebäudes sind ihre Leistungen für das Haus und an den Eigentümer. Die Gestattungsvereinbarungen sind gewöhnlich auf 5 Jahre befristet und können während der Laufzeit von den Vertragspartnern mit dreimonatiger Frist gekündigt werden.

Sollte der Eigentümer das Haus vor Ablauf der 5 Jahre sanieren oder verkaufen, haben die Nutzer Anspruch auf eine Entschädigung durch den Eigentümer.

Berücksichtigt werden dabei nur „wertsteigernde Maßnahmen“, also Dinge, die dem Eigentümer auch nach einer klassischen Vollsanierung erhalten bleiben wie Verputzarbeiten, Dielenstücke einsetzen etc. (nicht jedoch der individuelle Ausbau).

Diese Investitionen werden während der Nutzung abgeschrieben, d.h. bei 1000 Euro Investitionen wären nach 3 Jahren noch 400 Euro durch den Eigentümer bei Verkauf oder Sanierung zu entschädigen. Einen Anspruch darauf haben nur Haupt-, aber keine Unternutzer. Der Anspruch erlischt beim Auszug des Nutzers und ist nicht übertragbar.

Nutzer werden ist nicht schwer

Zusammenleben und mögliche Stationen eines Wächterhauses

Während des Ausbaus hilft HausHalten mit Rat und einem Werkzeugverleih. Am Ende der Ausbauphase steht die

Hauseröffnung.

Zur Hauseröffnung lädt das Haus öffentlich ein und zeigt, was aus dem Vorgefundenen gemacht werden konnte. Dies ist ein kleines Dankeschön an den Eigentümer, aber auch an sich selbst - für viele Stunden ehrenamtlicher Arbeit im Haus. Es ist eine gute Gelegenheit, Freunde und Nachbarn einzuladen, und das (hoffentlich große!) Presseecho soll dabei helfen, die Wächterhausidee weiter zu verbreiten. Dadurch können die Nutzer HausHalten e.V. unterstützen und helfen, die Idee bekannter zu machen. Nachdem die wichtigsten Aufräumarbeiten nach der Hauseröffnung erfolgreich erledigt sind, hat sich durch die gegenseitige Hilfe und erste Absprachen während des Ausbaus schon eine



Hausgemeinschaft

herausgebildet. Ein harmonisches Miteinander im Haus sollte hier im Interesse jedes einzelnen Nutzers liegen. Rücksichtnahme, Vorausschau und Kontakt mit den anderen Wächtern sind die wichtigsten Eckpunkte eines solchen Verhaltens. Jeder hat zudem die Aufgabe, an der Pflege und Instandhaltung des Wächterhauses mitzuwirken, um die Nutzbarkeit im gesamten Haus zu erhalten und noch zu verbessern. Durch Aussprachen, Haus-

treffen oder das Kontaktieren des Haussprechers (s.u.) kann viel getan werden, um Konflikte zu vermeiden oder solche nachträglich beizulegen. Ganz ohne Meinungsverschiedenheiten oder Klärungsbedarf wird es nicht gehen: Dafür gibt es die

Haustreffen.

Auf ihnen treffen sich alle Hausnutzer, um über Dinge, die das gesamte Haus betreffen, zu beraten und auftauchende Probleme zu meistern.

Die Häufigkeit dieser Haustreffen kann vom Haus selbst bestimmt werden. Auch ist es sinnvoll, relativ früh einen Abstimmungsmodus (was zählt als Mehrheit? wer hat eine Stimme?) festzulegen. Auf Haustreffen sollte niemand unentschuldig fehlen, da hier wichtige Entscheidungen gefällt werden. Sollte jemand häufig ohne Grund nicht kommen, empfehlen wir, rechtzeitig einen allseits akzeptierten Umgang mit "Haustreffenschwänzern" zu vereinbaren.

Auf z.B. den Haustreffen wählt man auch einen

Haussprecher.

Der/die Haussprecher/in soll die Interessen und Probleme des Hauses bündeln und unkompliziert direkt mit dem Büro von HausHalten e.V.

(Volker Schulz für bauliche Fragen) oder dem zuständigen Vertreter des Vereins (für allgemeine Fragen) klären. Auch umgekehrt werden die Anliegen von HausHalten direkt mit dem Haussprecher geklärt, der die Informationen dann im Haus kommuniziert.

Nicht nur im Haus sollte man aufeinander Rücksicht nehmen, sondern auch auf die

Nachbarschaft.

Ein Ziel des Wächterhausmodell ist es, Stadtteile durch kreative Nutzungsideen zu beleben. Allerdings ist es wichtig, dass diese Kreativität nicht in Problemen mit den alteingesessenen Nachbarn endet. Im Allgemeinen ist zwar die Akzeptanz der Wächterhäuser in Leipzig groß. Doch dafür, dass das so bleibt, ist jede Hausgemeinschaft mit verantwortlich.

Alle Nutzer sollten so agieren, dass ein gutes nachbarschaftliches Verhältnis entsteht und ausgebaut werden kann – und es ist sicherlich besser, den Nachbarn zum Grillen einzuladen, als sich mit ihm über verqualmte Balkons zu streiten.

Eine weitere Institution, die der Zusammenarbeit und Kommunikation dient, ist der

Nutzerbeirat.

Der Nutzerbeirat soll die Vernetzung der Wächterhäuser untereinander und die Kommunikation zwischen den Nutzern und HausHalten erleichtern. HausHalten e.V. möchte über aktuelle Tätigkeiten und Vorhaben informieren, es können Fragen und Probleme aus den Häusern thematisiert und gemeinsam Lösungen gefunden werden. Der Beirat soll ein Gremium sein, in dem Nutzer die Politik von HausHalten mitgestalten können und in dem Kritik und Anregungen vorgebracht werden können. Der Nutzerbeirat findet zwei- bis dreimal im Jahr statt.

Erklärtes Ziel der Entwicklung eines Wächterhauses ist die

Selbständigkeit.

Gemeint ist hier die vertragliche Unabhängigkeit von HausHalten e.V. durch Übernahme des Vertragsverhältnisses mit dem Eigentümer.

Dahin kann man über folgende Stufen gelangen: Die Nutzer schließen ihre „Gestattungsvereinbarungen Raum“ zusammen, bis es nur noch einen „großen“ Vertrag des ganzen Hauses mit HausHalten gibt (frühestens nach einem Jahr möglich). Hat sich die Hausgemeinschaft so sehr stabilisiert, dass sie gut funktioniert, den



Betrieb des Hauses selbständig regelt und Konflikte intern lösen kann, so können HausHalten und der Eigentümer zustimmen, dass die Hausgemeinschaft anstelle von HausHalten in die „Gestattungsvereinbarung Haus“ mit dem Eigentümer eintritt (frühestens nach zwei Jahren möglich). Das Haus ist nun „selbständig“ geworden, regelt alle Konflikte eigenverantwortlich, führt über den Haussprecher Verhandlungen mit dem Eigentümer und benötigt die Hilfe von HausHalten nicht mehr. Dadurch bekommt HausHalten Zeit, um neue Häuser betreuen.

Bis dahin können noch einige Haustreffen ins Land gehen. Aber der Zeitpunkt kommt sicher!

Die HausHälter

Wächterhäuser von Abfluss bis Zähler

Die Nutzung von Räumlichkeiten in einem Wächterhaus bringt einige Fragen mit sich, die in einem sanierten und für die Vermietung zur Verfügung stehenden Haus nicht auftauchen oder deren Beantwortung dort dem Vermieter überlassen bleibt. Im folgenden Glossar ist alphabetisch geordnet eine Auswahl von häufig auftauchenden Objekten, Begriffen und Fragen aufgelistet, deren Erläuterung den Start im Wächterhaus erleichtern soll. Daneben finden sich einige Einträge, die nicht wächterhaustypisch sind, der Vollständigkeit halber aber mit erwähnt werden sollen.

Abfluss:

Wichtig ist es, keine Farbe, Schutt oder extrem sandiges Wasser in den Abfluss (WC- bzw. Spülbeckenanschlüsse) zu schütten. Total verstopfte Leitungen sollten niemals mit Rohrreiner behandelt werden, da sich durch die chemische Reaktion und der damit einhergehenden Hitzeentwicklung die Verstopfung „verzementieren“ bzw. sogar PVC-Rohre deformieren kann.

An- und Ummeldung:

Dies ist wichtig für die Mülltonnenbereitstellung, da die Stadtreinigung die Daten beim Einwohnermeldeamt abfragt.

Die An- bzw. Ummeldung

muss rechtzeitig (innerhalb 2 Wochen auf einem Bürgeramt) geschehen. Persönliches Erscheinen sowie Personalausweis sind nötig.

Bauschutt und Baustellenabfälle:

Die auf einer Baustelle anfallenden Abfälle müssen einer fachgerechten und damit möglichst umweltschonenden Entsorgung zugeführt werden. Zu unterscheiden sind zunächst einmal



Bauschutt und Baustellenabfälle – beides gehört nicht in den Hausmüll oder die Gelbe Tonne! Reiner Bauschutt besteht ausschließlich aus Steinen, Putz und Mörtel ohne weitere Anhaftungen. Er gilt als Wertstoff, der wieder dem Recycling zugeführt werden kann. Sobald der Bauschutt jedoch geringe Verunreinigungen wie z.B. Tapetenreste, Fliesen oder ähnliches aufweist, ist er bereits getrennt als Baustellenabfall zu behandeln und in der Entsorgung ca. 10 mal teurer.

Behandeltes Holz, Tapetenreste und Sperrmüll können bei den Wertstoffhöfen der Stadt Leipzig entsorgt werden – die Abfallmarken der Stadt Leipzig können dabei die Entsorgungskosten reduzieren. Bei Unsicherheit über die Zuordnung des Abfalls kann ein Entsorgungsfachbetrieb (z.B. die Stadtreinigung Leipzig, <http://www.stadtreinigung-leipzig.de/srl/>) Auskunft geben.

Brandschutz:

Der beste Brandschutz ist natürlich der passive – Brände verhüten ist besser als Brände löschen. Herdplatten und Öfen sollten nur unter Aufsicht betrieben, elektrische Geräte bei Abwesenheit und nachts komplett ausgeschaltet werden.

Wenn möglich, sollten in keinem Haus Rauchmelder fehlen. Sie sind die einzigen Mittel, um Brände frühzeitig erkennen zu können. Mittlerweile sind diese schon für 5 bis 10 Euro erhältlich. Achtung: Es sollten nur Rauchmelder verwendet werden, die mit einem VdS-Siegel (Verband: Vertrauen durch Sicherheit) ausgestattet sind.

Anzuraten ist auch ein funktionsfähiger ABC-Feuerlöscher. Dabei ist vor allem darauf zu achten, ihn nicht in die letzte Besenkammer zu verbannen - sondern an einem leicht zugänglichen Ort gut sichtbar anzubringen. Feuerlöscher lassen sich bei in Leipzig ansässigen Fachbetrieben (Branche: Feuerlöschanlagen und -geräte) erwerben.

Asche aus dem Ofen darf nicht direkt nach dem Heizvorgang entsorgt werden. Die heiße Asche könnte in Abfalltonnen leicht anderes Material entzünden. Zudem besteht die überwiegende Zahl der verwendeten Abfalltonnen aus Kunststoff, was ebenfalls als ein erhebliches Brandrisiko zu werten ist. Deswegen die Asche vor dem Entsorgen in einem Metalleimer gründlich erkalten lassen!

Fluchtwege (Türen, Treppen und Treppenhäuser) dürfen nicht mit dort abgestellten Gegenständen

versperrt sein, Türen und Fenster in und zu Fluchtwegen sollten geschlossen, aber nicht verschlossen sowie leicht zugänglich sein. Darüber hinaus ist es zu vermeiden, Brandgut (Papier, Holz, Kohle, Lacke, Lösungsmittel, Kunststoffe wie z.B. Styropor) im Treppenhaus oder offen im Keller zu lagern. Insbesondere Lacke, Lösungsmittel und Kunststoffe können beim Verbrennen giftige Rauchgase entwickeln.

Briefkasten:

Jede Nutzungseinheit sollte einen gut beschrifteten Briefkasten besitzen. Für die Zustellung der Post sollte daher, wenn gewollt, ein Hausschlüssel an den jeweiligen Postzusteller ausgegeben werden. Befinden sich die Briefkästen bei verschlossener Haustür im Innern des Hauses, ist es am einfachsten, den Briefträger bei seinen täglichen Zustellungen anzusprechen. Eine andere Möglichkeit ist das Anbringen eines Sammelbriefkastens. Wichtig: Nur über registrierte Briefkästen ist es möglich, alljährlich die Sperrmüllmarken der Stadt zu erhalten.

Energieversorger:

Wichtig: Die Erstanmeldung eines Zählers sollte immer bei den Stadtwerken Leipzig erfolgen. Ein

Wechsel des Stromversorgers ist danach unproblematisch: Es genügt, sich beim neuen Anbieter anzumelden (und die Zählernummer oder eine Kopie des momentanen Liefervertrages mit zuschicken, oder sich einen Vertreter des neuen Stromanbieters ins Haus holen) - dieser übernimmt dann in der Regel die Abmeldung beim alten Versorger.

Fahrräder:

Aus Gründen des Brandschutzes ist es nicht gestattet, diese im Hausflur bzw. Treppenhaus abzustellen. Zu groß ist die Gefahr, während einem Brand über abgestellte Fahrräder zu stürzen oder Fluchtwege nicht passieren zu können. Daher sollten Fahrräder im Innenhof bzw. Keller abgestellt werden.



Frostschutz:

Winterzeit ist Frostzeit – und das kann teuer werden. Nicht das Heizen, sondern die Kosten eines Wasserschadens. Was kann getan werden, um Frostschäden an Wasserleitungen vorzubeugen?

Wichtig ist es, Türen und Fenster geschlossen zu halten sowie Öffnungen nach Möglichkeit abzudichten, um so Zugluft und Auskühlen zu vermeiden.

Räume, in denen Wasserleitungen verlaufen, sollten ausreichend beheizt werden.

Dort, wo kein Heizen möglich ist (z.B. Keller- oder Abstellräume), muss für ausreichende Wärmedämmung der Rohre und für eine leichte Fließbewegung des Wassers (durch regelmäßige Wasserentnahme) gesorgt werden.

Besonders gefährdet sind unbenutzte Gebäudeteile. Hier, wie auch bei außerhalb des Gebäudes verlaufenden Wasserleitungen, sollte das Wasser vor Beginn der Frostperiode (ca. Anfang November) abgelassen werden.

Sollte eine Leitung doch einmal eingefroren sein, diese niemals mit einer offenen Flamme oder einer Heißluftpistole erwärmen, sondern immer nur mit warmem Wasser behandeln (Lappen).

Hausreinigung:

Das Reinigen von Treppenhaus und Hausflur (kehren, wischen) obliegt den Nutzern – als vorteilhaft hat sich hier eine gewisse Regelmäßigkeit des Reinigungsvorgangs erwiesen.

Holzfußboden:

Je nach Versiegelungsart (lackiert, gewachst, geölt) benötigt der Boden eine spezielle Pflege. Am besten vorher informieren!

Allgemein anzumerken ist, dass nach Möglichkeit nicht zu viel Wasser in Ritzen oder Fugen eindringen darf – dies kann zu Quellungen des Holzes führen.

Instandsetzung und Baumaßnahmen:

Arbeiten an Elektro-, Wasser-, Abwasser- oder Gasinstallationen dürfen nur durch Fachfirmen ausgeführt werden.

Es ist aber möglich, Nebenarbeiten, wie z.B. das Aufstemmen von Kabelschlitzen oder deren Verputzen, in Absprache mit den Fachleuten selbst zu erledigen.

Vor dem Ausbau von Türen oder deren Reparatur, dem Durchbruch oder Einziehen von Wänden oder dem Vermauern von bestehenden Durchbrüchen und Türöffnungen muss in Zusam-

menarbeit mit HausHalten e.V. eine schriftliche Genehmigung des Eigentümers, ggf. auch eine statische Berechnung eingeholt werden, um Schäden am Gebäude und spätere Streitereien zu vermeiden.

Bei allen Arbeiten, insbesondere an Türen und Fenstern, vorhandenen Öfen, Schloten, Parkettfußböden und Stuckelementen an Wänden und Decken ist bezüglich des Denkmalschutzes besondere Vorsicht walten zu lassen, um Beschädigungen oder Zerstörung historisch wertvoller Gebäudeteile zu vermeiden.

Ist der Nutzer für eine Reparatur- oder Baumaßnahme nicht qualifiziert und führt dennoch alle Arbeiten in Eigenregie durch, kann das – insbesondere im Schadensfall wie bei einer Überschwemmung durch eine falsch installierte Wasserleitung – zu Problemen mit der Versicherung führen.

Bei Fragen zur Vorbereitung der Nutzung steht HausHalten e.V. daher gerne zur Verfügung.

Kontrollgänge:

Nicht Spionage, sondern die Verantwortung für den Erhalt des Hauses und die Sicherheit der anderen Nutzer ist hier gemeint. Dafür sind alle verantwortlich. Spuren von Vandalismus sollten

erkannt und beseitigt, unnötig offenstehende Türen, Fenster und Dachluken wieder verschlossen werden, um Einbruch und Wetterschäden (z.B. bei Stürmen oder Starkregen etc.) zu vermeiden.

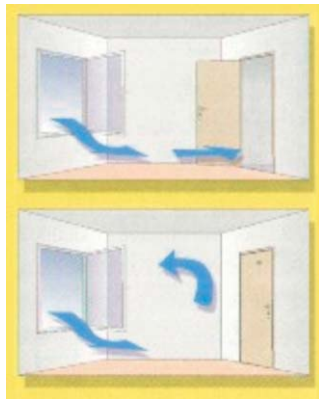
Die Dachausstiegs Luke muss auf jeden Fall mit Ketten und Karabinerhaken gesichert werden, sie kann bei starkem Wind wegfliegen.

Man sollte auch auf Spuren von Schädlingen (Rattenlöcher, Kot) achten, ob der Zugang zum Hauptabsperrschieber Wasser gewährleistet ist und ob bei Regen oder Tauwetter Wasser über undichte Stellen im Dach ins Gebäude eindringt.



Lüften und Schimmel:

Das Lüften ist in Wächterhäusern mit alten Holzfenstern sicher nicht das Thema mit der obersten Priorität. Schnell wird man feststellen, dass der „natürliche“ Luftaustausch wunderbar funktioniert. Trotzdem ist es nicht



verkehrt, ab und zu über geöffnete Fenster und Türen einen vollständigen Luftwechsel herbeizuführen. Dabei sollte aber die Abkühlung der Wände und Fußböden vermieden werden, da die Raumluft die Kühle, die von den kalten Wänden und Fußböden ausgeht, nur begrenzt kompensieren kann.

Bei Anordnung von Fenstern an gegenüberliegenden Außenwänden einer Wohnung bietet die Querlüftung (obere Abbildung) beste Wirkung, eine weitere Methode ist das Stoßlüften (untere Abbildung). Bei beiden ist es ratsam, nur für kurze Zeit (ca. 5 Minuten) und bei voll geöffnetem Fenster zu lüften, denn spaltweises Offenhalten der Fenster ist energieineffizient.

Dadurch wird die (z.B. durch Atemluft) ange-

sammelte Luftfeuchtigkeit aus den Räumen abgeführt.

Liegt die Luftfeuchtigkeit dauerhaft zu hoch (auch durch z.B. nicht ausreichende Beheizung), kann es zu Schimmelbildung kommen.

Betroffen sind v.a. Altbauten mit hochabdichtenden Fenstern; alte Kastenfenster sind häufig etwas undicht und daher weniger betroffen.

Mülltonnenbereitstellung:

Vor jedem Entleerungstermin müssen die Behälter zugänglich und unverschlossen sein. Es ist erforderlich, diese vor das Haus auf den Bordstein zur Entleerung bereitzustellen. Die genauen Entleerungstermine (auch Feiertage) können auf der Internetseite der Stadtreinigung Leipzig gefunden werden (<http://www.stadtreinigung-leipzig.de/srl> -> Häufige Fragen -> Abfallsorgungskalender). Kleiner Tipp: Auch die Nachbarn wissen mit Sicherheit, wann welche Tonne abgeholt wird.

Mülltrennung:

Falsche Mülltrennung kann teuer werden, denn falsch befüllte Mülltonnen werden nicht entleert. In solchen Fällen erfolgt eine kostenpflichtige Sonderabholung, die auf alle Nutzer über

die Nebenkostenabrechnung des Eigentümers umgeschlagen wird. Es ist daher ratsam, den anfallenden Müll sorgfältig zu trennen. Wer einmal nicht wissen sollte, welcher Abfall in welche Tonne gehört, dem kann auf jeden Fall die Internetseite <http://www.gelbe-tonne-plus.de/sortierhilfe.php> weiterhelfen.

Ofen – richtig Heizen und Ofenschäden:

In den Wächterhäusern am häufigsten anzutreffen sind Kachelöfen und Dauerbrenner. Der Kachelofen unterscheidet sich vom Dauerbrandofen neben seiner Größe auch in der zulässigen zusammenhängenden Heizdauer. Während der Kachelofen nur ein bis zwei mal am Tag befeuert werden darf (mit Abkühlungsvorgängen zwischendurch), ist ein Dauerbrandofen, wie der Name schon sagt, für eine mehrstündige, bzw. ständige Befeuerung zugelassen.

Kachelöfen erreichen ihre beste Heizwirkung ca. 2-3 Stunden nach dem Anheizen, die Wärme wird gleichmäßig über den Tag verteilt abgegeben. Dauerbrandöfen erreichen in kurzer Zeit ihre beste Heizwirkung, müssen dann aber ständig weiter befeuert werden – DAUERbrand eben. Für beide gilt: Vor oder während des Anheizens ist der Raum gut zu lüften.

Anfeuerung und Brennmaterial im Detail:

Auf brennenden Kohleanzünder und zerkleinertes Holz werden halbe Briketts so aufgelegt, dass sie den ganzen Ofenrost bedecken. Zum Anheizen eines Kachelofens werden ca. acht halbe Briketts, für den kleineren Dauerbrandofen reichen auch schon vier halbe Briketts. Die obere Feuerungstür ist bei beiden Ofenarten stets zu schließen, aber nicht fest zu verschrauben. Die Verbrennungsluftzufuhr erfolgt ausschließlich durch die untere Aschefalltür. Zu wenig Verbrennungsluft bringt nur Schwelfeuer hervor. Es sollte während des Abbrands immer eine Flamme sichtbar sein, ansonsten besteht die Gefahr, dass sich explosive Gase entwickeln, die bei nachträglicher wieder einsetzender Luftzufuhr verpuffen und damit Konstruktionsteile des Ofens beschädigen können.

Solange das Brennmaterial noch eine Flamme entwickelt, sollte die Luftzufuhr nicht unterbrochen werden. Unter anderem könnte sonst Kohlenmonoxid entstehen, welches in den zu beheizenden Raum gelangen kann. Zudem können sich bei unvollständiger Verbrennung im Schornstein Ruß- und Teerablagerungen bilden, die evtl. zum Schornsteinbrand führen können.

Apropos Brennmaterial: Das sollte immer trok-

ken, aber keinesfalls direkt hinterm Ofen gelagert werden, da es sich selbst entzünden könnte!

Ein Kachelofen sollte nur mit Brikett geheizt werden. Holz kann maximal zum Anzünden anstelle von Feueranzünder dienen. Dauerhaftes Beheizen eines Kachelofens mit Holz ist zum einen Energieverschwendung und schädigt zum anderen die Schamottsteine des Ofens, die die schnelle Hitzeentwicklung des Holzes nicht so gut vertragen. Im Gegenzug dazu ist es sinnvoll, Dauerbrandöfen mit Holz statt mit Kohle zu heizen. Allerdings sind hier beide Varianten grundsätzlich möglich.

Lüften und Heizen

Wichtig beim dauerhaften Heizen (Dauerbrandöfen) ist, dass der natürliche Luftwechsel zwischen Außen- und Innenluft immer in einem bestimmten Maße gewährleistet wird. Maßgeblich hierfür verantwortlich ist die Durchlässigkeit der Wände (Porosität) und Fenster (Fugen). Es ist wichtig, das richtige Maß zu finden, da einerseits schlecht abgedichtete Fenster vor allem in Wintermonaten zu einem hohem Wärmeverlust führen können, andererseits die völlige Abdichtung eines Raumes mit Ofenheizung mit

unangenehmen Nebenwirkungen verbunden ist – der Schornstein kann keine Rauchgase mehr aus der Feuerstätte ziehen, Rauch- und Abgasbelastung wäre die Folge.

Pflege des Ofens

Richtig Heizen bedeutet auch, den Ofen regelmäßig auszukehren. Grund hierfür sind Ruß und Flugasche, die sich über die Rauchgase an den Zugwänden absetzen und über einen längeren Zeitraum gesehen zu einer Verminderung der Heizleistung führen. Wird gänzlich auf das Auskehren verzichtet, können sich zum einen, wie weiter oben schon beschrieben, im Brennraum Verpuffungsgase entwickeln, zum anderen kann es auch sein, dass der Ofen irgendwann keine Luft mehr zieht und das Anheizen unmöglich wird.

Muss der Ofen einmal instandgesetzt werden, sollte immer ein Fachmann zu Rate gezogen werden. Durchgerostete Verbindungsstücke an schadhaften Reinigungsverschlüssen, Schäden an der Trennwand zwischen zwei Schornsteinen (Zungenbruch) und innere bauliche Schäden des Ofens oder an den Feuerstätten dürfen nur vom Fachmann repariert werden.

Undichte Kachelfugen hingegen oder Anschluss-

stellen kann man selbst mit Lehm, Fugenkelle oder Spachtel und einem feuchten Lappen beheben. Keinesfalls darf dabei Gips verwendet werden, er ist nicht temperaturbeständig und verträgt nicht die in Rauchgasen enthaltene Feuchtigkeit. Auch undichte Ofentüren fallen in die Selbsthilfekategorie, diese können mit Eisenkitt abgedichtet werden.

Bei allen Öfen ist aus Gründen des Brandschutzes ein Funkenblech bzw. ein Belag aus nicht brennbarem Material zum Auffangen der Funken und Glutstücke vorgeschrieben. Blech/Belag müssen rechts und links jeweils 30 cm und nach vorn 50 cm über die Feueröffnung hinaus reichen.

Ofenbau:

Wer mit dem Gedanken spielt, sich selber einen Ofen bauen zu wollen, den könnte neben etwaigen Fertigbausätzen auch die Internetseite www.einfaelle-statt-abfaelle.de interessieren (Reihe: Ofenbau).

In Abstimmung mit HausHalten e.V. und dem zuständigen Schornsteinfeger ist das grundsätzlich möglich. Die Frage der Zulassung und der Anschlussmöglichkeit muss geklärt werden. Das Gleiche gilt auch beim Einbau von zusätzli-

chen transportablen Öfen. Gerade bei „Dauerbrennern“ ist beim Anschluss an den Schorn-



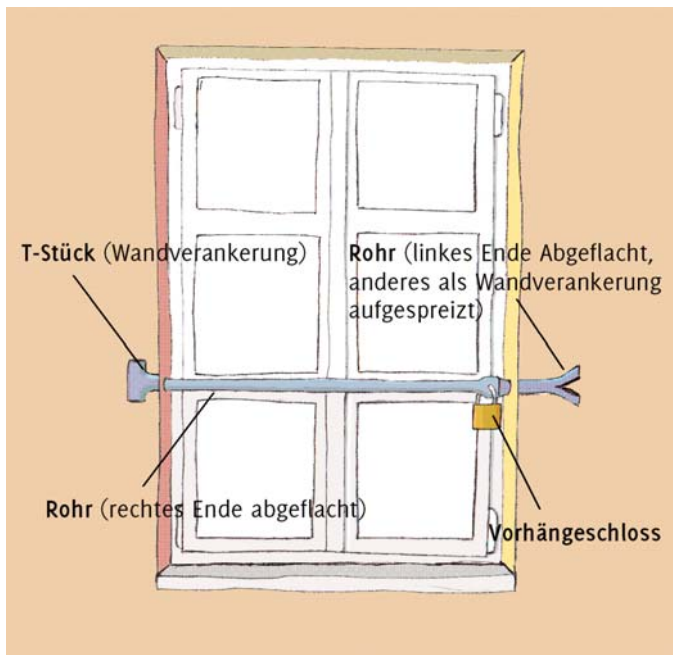
stein zu beachten, dass gegenüberliegende Ofenrohre mindestens 30 cm voneinander höhenversetzt eingebaut werden, um eine einwandfreie Funktion zu ermöglichen.

Räum- und Streupflicht:

Im Winter ist bei Schneefall laut Gestattungsvereinbarung in der Regel der Eigentümer für die Räumung und das Streuen der öffentlich zugänglichen Bereiche (Fußwege, Radwege) zuständig – er bestellt meist einen Räumdienst. Nur die öffentlich nicht zugänglichen Bereiche (z.B. Innenhof) müssen von der Hausgemeinschaft geräumt werden.

Schädlinge:

Ungebetene Gäste in den Räumlichkeiten? Auf der Internetseite <http://www.infonetz-owl.de/> gibt es eine Liste (Suchfunktion: Schädlinge), die nützliche Tipps über den Umgang mit Schädlingen bietet. Bei bestimmten Schädlingen (z.B. Ratten), oder wenn der Befall zu stark wird, muss der Eigentümer kontaktiert werden, um geeignete Maßnahmen zu veranlassen. Als wirkungsvollste Präventivmaßnahme gegen den Befall mit Ratten hat sich, neben dem Verschließen alter Rattenlöcher in Kellern, allge-



meine Sauberhaltung erwiesen. Essensreste und offene Mülltonnen mit solchen „Häppchen“ wirken auf die ungeliebten Mitbewohner wie eine persönliche Einladung.

Schornstein:

Vor einer möglichen Inbetriebnahme ist zu prüfen, ob in allen Nutzungseinheiten, inklusive Dachboden und Keller, keine Löcher im Schornstein vorhanden sind. Sonst kann es unter Umständen passieren, dass die Nachbarwohnung beim Anheizen unfreiwillig zur Räucherkammer umfunktioniert wird oder der Schornstein kurzerhand Feuer fängt. Liegen in den Schornsteinenden im Keller lose Steine herum, so kann es sein, dass es oberflächlich nicht wahrnehmbare Schornsteinschäden gibt.

Sicherung von Fenstern und Türen:

Neben offenen Luken, Kellerfenstern und unverschlossenen Türen stellen Kastendoppelfenster oftmals die größte sicherheitstechnische Schwachstelle im Haus dar – sie können von außen aufgedrückt werden. Um dies gänzlich zu verhindern, bietet sich als preiswerteste Möglichkeit eine horizontal bis diagonal vor dem Fenster angebrachte und mit Fensterrahmen ver-

schraubte Holzlatte an, was sich dann aber fürs Lüften als leicht unpraktisch erweisen könnte. Das A und O in Sachen kostengünstige und praktische Fenstersicherung ist die Stahlrohr-Konstruktion (s. Bild). Diese besteht aus zwei Rohren (z.B. Heizungsrohre, eines 20 cm lang, das andere etwas länger als der Abstand zwischen den Fensterkästen), welche jeweils auf einer Seite abgeflacht und mit einer Bohrung versehen sind, sowie einem T-Stück, welches in die Wand eingelassen wird und als Halterung für das größere Rohr dient.

Tauschseite für Baumaterial und Werkzeug:

„Wer braucht unseren Badeofen?“, „Suche acht Quadratmeter große Bauplane“, „Wer leiht mir eine Gehrungssäge?“. Das Schwarze Brett: <http://www.zwiebelturm.de.eu.org/hat/> wurde von Hausnutzern der Eisenbahnstr. 109 eingerichtet und bündelt den „kleinen Güterverkehr“ von Hauswächtern für Hauswächter. Der kostenlose Eintrag erfolgt unproblematisch über ein Formular, die Anzeige wird nach 90 Tagen automatisch gelöscht. Teilweise lohnt sich auch, bei in Sanierung befindlichen Gebäuden vorbeizuschauen – natürlich mit Einverständnis des Eigentümers. Ansonsten kann auch versucht

werden, über HausHalten e.V. an Material zu gelangen.


Wächterstation:

In der Wächterstation des Kompetenzzentrums Haushalten e.V. können unterschiedlichste Werkzeuge für kleine Reparaturen oder auch größere Baumaßnahmen ausgeliehen werden.

Wichtig hierfür ist eine Voranfrage im HausHalten-Büro, da insbesondere Elektrowerkzeuge nur in den wenigsten Fällen in mehrfacher Stückzahl vorhanden sind. Ausleihe und Rückgabe kann zu den Öffnungszeiten des Büros erfolgen.

Zähler:

Termine für das Ablesen von Wasserzählern werden in der Regel 10 bis 14 Tage im Voraus angekündigt – es bleibt also genug Zeit, der Ablesefirma Bescheid zu sagen, ob man zu diesem Termin anwesend oder abwesend sein wird. Es ist auch möglich, die Zähler selbst abzulesen und die Ergebnisse auf einen Zettel an die Tür zu heften. Die Kommunalen Wasserwerke Leipzig bieten sogar an, die Ergebnisse online mitzuteilen (<http://www.wasser-leipzig.de> -> Kundenservice -> Wasserzähler -> selbst ablesen und online mitteilen). In Sachen Stromzähler bieten die



Stadtwerke Leipzig ebenfalls ein Online-Formular an (<http://www.swl.de/> -> Online-Service -> Für Privatkunden -> Zählerstandsmeldung)

Aber Vorsicht, wer nicht mit dem Ablesen vertraut ist, sollte lieber die Finger davon lassen, um im Nachhinein keine fehlerhafte Abrechnung zu erhalten. Sollte dennoch einmal eine fehlerhafte Abrechnung auftauchen, gilt: 12 Monate bleibt Zeit, um strittige Zahlungen zu klären. Unstrittige Posten sollten bezahlt werden, bei strittigen hingegen sollte man sich umgehend bei seinem Versorger melden.

Linksammlung

Bauherren-Schutzbund e.V.:

<http://www.bsb-ev.de/>

Informationen Rund ums Thema Bauen:

<http://www.bauinfo24.de/>

Was kommt in welche Tonne?

<http://www.gelbe-tonne-plus.de/sortierhilfe.php>

Stadtreinigung Leipzig

<http://www.stadtreinigung-leipzig.de/srl/>

Informationen Rund ums Thema Strom:

<http://www.stromprofi.com>

Umzugshelfer Gas/Wasser/Strom:

<http://www.leipzig.de/de/buerger/service/leben/umzug/gas>

Bildungs- und Kompetenzzentrum „HausHalten“

Adresse:

HausHalten e.V.
Lützner Str. 39
04177 Leipzig

Tel. und Fax:

0341 24 19 879

Email:

info@haushalten.org

Internet:

www.haushalten.org

Öffnungszeiten:

*Unsere Öffnungszeiten werden momentan überarbeitet.
Aktuelle Öffnungszeiten unter
www.haushalten.org*

Kontoverbindung:

HausHalten e.V.
Deutsche Bank Leipzig
BLZ 860 700 24
Kontonr. 1275502
BIC DEUTDEBLEG
IBAN De66860700240127550200