



# Handbuch Modernisierung

**HANSASTRASSE**

**GESOBÄU**

Hier wohnt Berlin.

# INHALT

## 04 Ansprechpartner\*innen

## 06 Baumaßnahmen

- 08 Neubau
- 09 Außenanlagen
- 10 Beteiligungsprozess
- 12 Modernisierung
- 19 Auf einen Blick

## 20 Vor der Modernisierung

- 20 Modernisierungsankündigung
- 21 Haushaltsgespräche
- 21 Modernisierungsvereinbarung
- 22 Zwischenumsetzung
- 22 Umzug in die Umsetzwohnung
- 23 Räumung der Keller

## 24 Während der Modernisierung

- 24 Bauablauf
- 26 Einschränkungen im Wohngebiet

## 30 Nach der Modernisierung

- 30 Rückzug in die Wohnung
- 30 Mietminderung
- 31 Badezimmer

### Bildnachweis

Titel, S. 6-8: ©architecture2brain / Arnold und Gladisch Architekten  
S. 2: Thomas Bruns  
S. 9, 11: ©GAST LandschaftsArchitekten bdla  
Gast. Albrecht. Seleborg Part mbB  
S. 13: Netzoptimisten GbR | Frank Feil & Sascha Gloede  
S. 14: DUO Studio/sutterstock.com  
S. 16: ViktorCap/iStock.com  
S. 20: Seventyfour/AdobeStock  
S. 26: Detailfoto/iStock.com  
S. 28: photolike/sutterstock.com  
S. 31: © SPP Schüttauf und Persike Planungsgesellschaft bmH



Liebe Mieter\*innen,

wir haben uns für Ihre Wohnanlage in den kommenden Jahren einiges vorgenommen. Seit Oktober 2020 sind Sie Teil unseres Beteiligungsprozesses und hatten die Möglichkeit, die neu entstehenden Freiflächen in Ihrem Gebiet mitzugestalten. Wir bedanken uns, dass Sie sich trotz der schwierigen Umstände und des fehlenden persönlichen Kontaktes so konstruktiv beteiligt haben. Denn nur durch Ihre Mitwirkung war es möglich, die Planung nach den Bedürfnissen der Bewohner\*innen auszurichten.

Neben der umfangreichen Neugestaltung der Außenanlagen und der behutsamen Quartierserweiterung durch Neubauten werden wir in Ihren Wohnungen Strangsanierungsmaßnahmen durchführen. Unter anderem werden wir Ihre Bäder auf einen modernen Standard bringen.

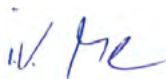
In diesem Handbuch haben wir für Sie alles Wesentliche und Wissenswerte rund um die Strangsanierung zusammengestellt.

Wir laden Sie ein, sich mit den Inhalten vertraut zu machen. Falls weitere Fragen aufkommen, kontaktieren Sie bitte die genannten Ansprechpartner\*innen. Wir hoffen, dass wir Sie auf diesem Wege bestmöglich durch die Baumaßnahme begleiten können.

Mit freundlichen Grüßen  
GESOBAU AG



**i. V. Jonas Eicher**  
(Leiter Kundencenter Investition / Neubau)



**i. V. Martin Meinel**  
(Teamleiter Investition)

# ANSPRECHPARTNER\*INNEN

Für alle Ihre Anliegen rund um die Modernisierungsarbeiten wird Frau Katharina Rosin Ihre Ansprechpartnerin sein.



## **Kundenbetreuung GESOBAU:**

Katharina Rosin

030/4073-1207

katharina.rosin@gesobau.de

Sie erhalten von uns eine Modernisierungsankündigung, in der die Maßnahmen detailliert beschrieben sind. Zeitnah zum Baubeginn wird in Ihrer Wohnanlage ein Baubüro eingerichtet. Dort stehen Ihnen Mitarbeiter\*innen des zuständigen Planungsbüros für Ihre technischen Fragen zur Verfügung.

### TIPP

Im Büro der Mieter\*innenberatung in der Hansastrasse 102 ist neben Ihrem Ansprechpartner auch eine Musterausstellung zu finden. Dort haben Sie die Möglichkeit, sich die Fliesen und Sanitärprojekte, welche in Ihrer Wohnung verbaut werden, bereits vorab anzuschauen.

## **BAUBÜRO SPP:**

Hansastrasse 116, 1. OG links

## **Ansprechpartner\*innen:**

SPP – Schüttauf und Persike Planungsgesellschaft mbH

Für unsere Modernisierungsprojekte wird ein sozialverträglicher Ablauf gewährleistet. Deshalb führen wir ein sogenanntes Sozialplanverfahren durch. Vor und während der Modernisierung steht Ihnen die Mieterberatung Prenzlauer Berg GmbH zur Seite. Das eigentümerunabhängige Unternehmen begleitet, informiert, berät und unterstützt Sie kostenlos als Vermittler zwischen Ihnen und der GESOBAU. Jeder Haushalt hat in einem individuellen Gespräch die Möglichkeit, alle Themen, die Sie im Zusammenhang mit der Maßnahme bewegen, anzusprechen. Konkretisiert werden Ihre baulichen und sozialen Belange anschließend schriftlich in einer Modernisierungsvereinbarung. Für diese Haushaltsgespräche nimmt die Mieterberatung zwecks einer Terminverein-

barung Kontakt mit Ihnen auf. Sie können außerdem Mitarbeiter\*innen vor Ort im Büro der Mieterberatung in der HansasträÙe 102 im Erdgeschoss links antreffen. Die Mitarbeiter\*innen der Mieterberatung Prenzlauer Berg GmbH werden für Sie im Beratungsbüro vor Ort Sprechzeiten anbieten. Diese werden Ihnen zu einem späteren Zeitpunkt mitgeteilt.

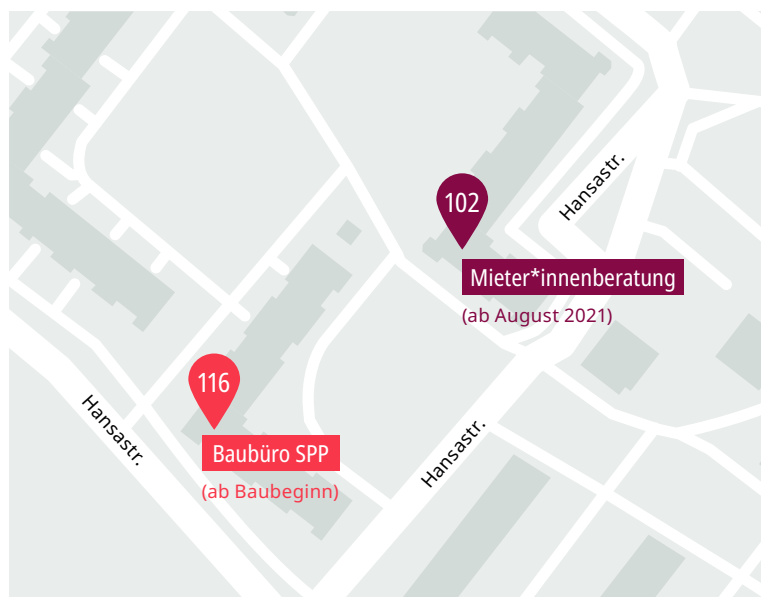
**BÜRO MIETER\*INNENBERATUNG:**

HansasträÙe 102, EG links

**Ansprechpartner\*innen:**

Mieterberatung Prenzlauer Berg GmbH,

Telefon: 030 65 94 98 70



# BAUMASSNAHMEN



In der Wohnsiedlung rund um die Hansastrasse wird der Wohnungsbestand um dringend benötigten Wohnraum und zahlreiche barrierefreie Wohnungen ergänzt. Es entstehen vier Neubauten mit insgesamt neuen 85 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten. Im gleichen Zeitraum finden in den Bestandsgebäuden der Hansastrasse 52–104 und 112–138 Strang- und Teilmodernisierungsmaßnahmen statt. Die Baumaßnahmen werden voraussichtlich im Jahr 2024 abgeschlossen sein. Hier bekommen Sie einen Überblick über alle Maßnahmen.





## KENNZAHLEN

TEILMODERNISIERUNG VON

# 474

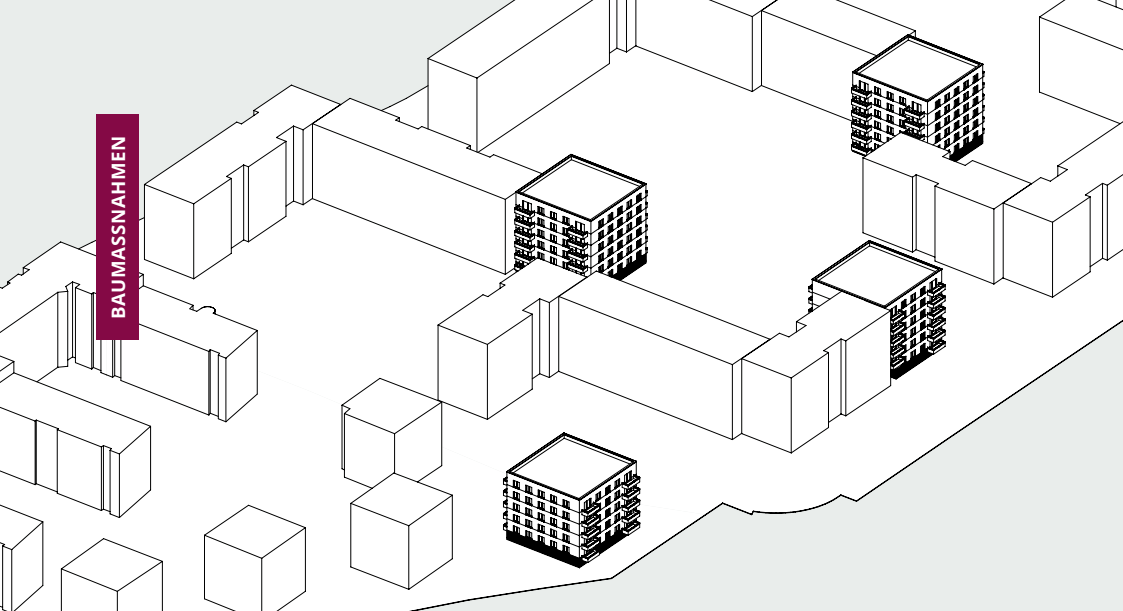
WOHNUNGEN

# 85

WOHNUNGEN  
IM NEUBAU

CA. **12.000** m<sup>2</sup>

FREIFLÄCHEN-  
GESTALTUNG



## TIPP

Sie interessieren sich für eine Wohnung im Neubau? Ca. 6 Monate vor Fertigstellung wird auf der Webseite ein Registrierungstool freigeschaltet.

## NEUBAU

Es entstehen vier fünfgeschossige Neubauten mit insgesamt 85 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten. Die Hälfte der Wohnungen im Neubau wird an Haushalte mit einem Wohnberechtigungsschein (WBS) zu einer Nettokaltmiete ab 6,50 €/m<sup>2</sup> vermietet. Für Haushalte ohne WBS werden die freifinanzierten Wohnungen im Gesamtdurchschnitt für eine Nettokaltmiete in Höhe von ca. 11,67 €/m<sup>2</sup> angeboten. Alle Neubauten erhalten Aufzüge. 50% der Wohnungen werden barrierefrei ausgebaut, die restlichen 50% werden barrierearm sein. Die Neubauten werden voraussichtlich im Jahr 2024 fertiggestellt.

Für weitere Informationen besuchen Sie unsere Projektseite, dort finden Sie unter anderem eine umfangreiche FAQ-Liste zu allen Baumaßnahmen.



[www.gesobau.de/bauen/neubau/hansastrasse](http://www.gesobau.de/bauen/neubau/hansastrasse)



## AUSSENANLAGEN

Die großzügigen Außenanlagen in Ihrer Wohnanlage bieten Raum für unterschiedliche Aktivitäten. Gemeinsam mit Ihnen sehen wir großes Potenzial, die Räume nutzbarer und erlebbarer zu gestalten. Deshalb haben wir uns dazu entschieden, insgesamt 12.000 m<sup>2</sup> Freiflächen nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen umzugestalten. Konkret bedeutet das, dass neue Angebote für alle Altersklassen entstehen werden: Sport und Bewegungsangebote, das Erleben von Natur und Abenteuer, Gärtnern und Kreativsein, Ruhe und Entspannung, barrierefreie Wegeverbindungen, Orte der Begegnung und zusätzliche Sitzgelegenheiten. Auch für das im Quartier ansässige Familienzentrum wird es eine kleine Freifläche geben, die flexibel ist und besonders für kleine Kinder, die unter Betreuung spielen, ausgelegt ist.



## BETEILIGUNGSPROZESS

Seit Oktober 2020 findet im Rahmen des Bauvorhabens ein Beteiligungsverfahren statt. Aufgrund der zu der Zeit geltenden Coronabeschränkungen konnten keine Informationsveranstaltungen zum Bauvorhaben und auch keine Vor-Ort-Termine stattfinden. Stattdessen haben wir ein Video erstellt, um über die Gesamtmaßnahme und die Möglichkeiten der Beteiligung zu informieren. Das Video sowie alle Ergebnisse der Beteiligung können auf der Projektseite unter [www.gesobau.de/neubau/bauprojekte/hansastrasse](http://www.gesobau.de/neubau/bauprojekte/hansastrasse) eingesehen werden.

### TIPP

Haben Sie ein Anliegen, welches Sie dem Nachbarschaftsbeirat mitgeben möchten? In unseren Schaukästen – den Beteiligungsfenstern – finden Sie entsprechende Kontaktdaten. Dort sind auch aktuelle Informationen zum Projekt zu finden.

Alle Mieter\*innen erhielten im weiteren Verlauf des Verfahrens einen Fragebogen. Thema war die Umgestaltung und Aufwertung der Freianlagen. Im Ergebnis wurden zahlreiche Hinweise und Anregungen eingereicht und eine der drei vorgestellten Entwurfsvarianten als Präferenz ausgewählt. Zum Thema der Freianlagen fand außerdem im März 2021 eine Kinder- und Jugendbeteiligung in Kooperation mit der Georg-Zacharias-Grundschule statt. Auch hier entstanden tolle Ideen und Impulse für unsere Planung. An dieser Stelle sprechen wir ein herzliches „Dankeschön“ besonders an alle Kinder und Jugendlichen aus, die sich beteiligt und Beiträge eingereicht haben.

Seit November fanden außerdem drei Sitzungen des Nachbarschaftsbeirats statt. An diesen Sitzungen nehmen besonders engagierte Mieter\*innen aus der Wohnanlage teil, diskutieren und beteiligen sich konstruktiv. Haben Sie ein Anliegen, welches Sie dem Nachbarschaftsbeirat mitgeben möchten? In unseren Schaukästen – den Beteiligungsfenstern – finden Sie entsprechende Kontaktdaten. Dort sind auch aktuelle Informationen zum Projekt zu finden. Sofern es die Pandemielage erlaubt, möchten wir Sie Anfang Oktober zu einer Veranstaltung einladen und Ihnen unsere Planung in Gänze vorstellen. Auch darüber hinaus bleiben wir mit Ihnen im Dialog und informieren Sie laufend über Besonderheiten im Projekt.



Entwürfe der Freiflächen-  
gestaltung

## MODERNISIERUNG

Im folgenden Abschnitt erhalten Sie umfangreiche Informationen rund um die Modernisierungsmaßnahmen an und in Ihrem Wohngebäude und Ihrer Wohnung.

### Sanierung der Heizanlage

Geplant ist die Erneuerung von einigen Komponenten der Heizungsanlage. Dazu gehören alle Installationen im Keller sowie bei Bedarf notwendige Reparaturarbeiten an den Heizungsinstallationen in den Wohnungen. Als Energieträger wird weiterhin die anliegende Fernwärme verwendet. Die Heizstationen für die Gebäude werden in den bereits bestehenden Heizungsräumen im Keller aufgebaut. Für die optimale Verteilung der Heizwärme auf alle Heizkörper wird für die Gesamtanlage ein hydraulischer Abgleich durchgeführt, der dafür sorgt, dass in allen Heizkörpern die gleiche Menge an Warmwasser vorhanden ist. Dadurch, dass kein Wärmeüberschuss oder -mangel in einzelnen Heizkörpern entsteht, kann Energie eingespart werden. Jeder Heizkörper wird funktionsfähige Heizkostenverteiler erhalten.

In allen Bädern werden Handtuchheizkörper montiert. In den übrigen Wohnräumen wurden vor einigen Jahren Heizkörper und Thermostatventile erneuert. Diese sind funktionstüchtig und bleiben erhalten.

Auch die Heizungssteigeleitungen wurden durch das zuständige Planungsbüro auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft. Dabei stellte sich heraus, dass auch diese vollkommen funktionstüchtig sind und daher kein Austausch der Leitungen erforderlich ist. Umfangreiche Bauarbeiten an der Heizungsanlage in Ihrer Wohnung sind daher nicht notwendig.



## Sanierung der Lüftungsanlagen

In fensterlosen Bädern sind bereits im Bestand Lüftungsanlagen vorhanden. Diese werden im Zuge der Strangsanierung komplett erneuert. In Wohnräumen, Fluren, Kammern etc. werden keine Lüftungsanlagen verbaut.

Die Badlüfter werden zukünftig automatisch über den Lichttaster gesteuert und werden mit einem verzögerten Anlauf und einer Nachlaufzeit betrieben. Die Lüfter sind feuchtegesteuert und werden aktiv, sobald die Luftfeuchtigkeit im Raum einen Grenzwert überschreitet.

Bäder mit Fenstern werden konventionell gelüftet und erhalten keine separate Lüftungsanlage.





## Erneuerung der Bäder

Wir wissen, dass einige Mieter\*innen sich ihre Badezimmer nach persönlichen Wünschen und Geschmack eingerichtet haben. Dennoch ist es unser Ziel, im Zuge der Baumaßnahmen einen zeitgemäßen Standard in allen Wohnungen zu schaffen. Um die Bäder mit einer einheitlichen Ausstattung herzurichten, werden alle Sanitärobjekte sowie Boden- und Wandfliesen erneuert. Zuvor nicht geflieste Badezimmer erhalten neue Boden- und Wandfliesen.

Alle Bäder werden mit einem Waschtisch, einem wandhängenden WC und einer Badewanne ausgestattet. Falls Sie in Ihrem Badezimmer zuvor eine Dusche hatten, so erhalten Sie auf eigenen Wunsch statt einer Badewanne erneut eine Dusche. Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass der Einbau von (zuvor noch nicht verbauten) Duschen in der Regel nur für 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen genehmigt werden kann.

Neben den Sanitärobjekten und Fliesen werden auch die Versorgungsleitungen erneuert. Nach Abschluss aller Montagetarbeiten werden die Bäder selbstverständlich gestrichen.



## **Strangsanierung in der Küche**

Zeitgleich mit der Sanierung der Bäder findet die Sanierung der Küchenstränge statt. Das bedeutet, dass alle in den Gebäuden vorhandenen Steigleitungen ausgetauscht werden.

In der Regel bleiben die Maße der Küchen unverändert, sodass vorhandene Küchenmöbel weiterhin genutzt werden können. Jedoch sind im Ausnahmefall geringfügige Änderungen möglich. Wenn dies der Fall sein sollte, finden wir mit Ihnen gemeinsam eine gute Lösung für Ihre bestehenden Küchenmöbel.

## **Sanierung der Elektroanlage**

Während in einigen wenigen Wohnungen die komplette Elektroanlage (Anschlüsse, Leitungen, Steckdosen) erneuert werden muss, so ist dies in manchen Wohnungen nur in Teilen oder gar nicht erforderlich. Wenn zum Beispiel die vorhandenen Stromleitungen für die Deckenleuchten weiterhin zulässig sind, müssen diese nicht ausgetauscht werden. Die Verlegung der neuen Leitungen erfolgt dabei auf Putz im Kanal.

Alle Wohnungen bekommen neue Sicherungskästen und werden mit Fehlerstromschutzschaltern und separaten Stromkreisen für Waschmaschinen und Geschirrspüler ausgestattet. Dieser Schalter wirkt wie eine Sicherung. Er hat die Aufgabe, beispielsweise bei defekten Geräten, die Stromzufuhr innerhalb kürzester Zeit zu unterbrechen.

Die Elektroanlage in Bad und Küche wird auf einen modernen Stand gebracht und mit einer zeitgemäßen Anzahl von Steckdosen ausgestattet.

Weiterhin erhalten alle Wohnungen Multimediakästen und eine dazugehörige Multimedianeitzdose. Der Multimediakasten, in welchem Sie beispielsweise Ihren Internetrouter verstauen können, wird unterhalb des Sicherungskastens angeordnet.

## Multimediaanschluss

Im Zuge der Modernisierung werden Glasfaserleitungen bis in die Wohnungen verlegt und die Wohnungen entsprechend mit einem Multimediaverteilerschrank ausgestattet. Dieser wird im Bereich des Sicherungskastens angeordnet. Im Multimediaverteilerschrank ist auch der Platz zum Anschluss des Internetrouters vorgesehen. Eine neue Antennendose (TV-Anschluss) und eine zusätzliche Datendose werden ebenfalls in Ihrer Wohnung installiert.

Mit diesen neuen Anschlüssen können Sie den Fernsehempfang weiterhin wie gewohnt erhalten. Mit dem neuen Glasfaseranschluss erhalten Sie den neuesten technischen Standard für Kabelfernsehen und Internet.



## Ablauf Sanierung der Elektroanlage

1. Die vorhandene Elektroanlage wird außer Betrieb genommen.
2. Es erfolgt die Demontage der Sicherungskästen und aller Leitungen, Steckdosen und Lichtschalter im Bad und an der Küchenwand zum Schacht.
3. Anschließend erfolgt die Installation sämtlicher Elemente und das Verlegen der neuen Leitungen auf Putz.

### *Wie lange dauern die Sanierungsarbeiten in meiner Wohnung?*

Die Sanierungsarbeiten werden in Ihrer Wohnung nach ca. 4 Wochen abgeschlossen sein. Wenn in Ihrer Wohnung die Reparatur oder der Austausch der kompletten Elektroanlage erforderlich ist, werden die Bauarbeiten in der Wohnung länger dauern. Da die anstehenden Arbeiten je nach Wohnungsgröße und erforderlichem Umfang unterschiedlich Zeit in Anspruch nehmen, wird die notwendige Bauzeit mit Ihnen individuell abgestimmt. In der Regel handelt es sich in diesen Fällen um zusätzliche eine bis drei Wochen. Das wird individuell mit Ihnen abgestimmt. In Ihrer persönlichen Modernisierungsankündigung werden die genauen Bauzeiten für Ihre Wohnung stehen. Sie können sich darauf verlassen, dass die Einhaltung von Bau- und Projektzeiten für uns größte Priorität hat. Trotz dessen ist bei komplexen Baumaßnahmen immer mit Unwägbarkeiten zu rechnen. Zum Beispiel sind wir bei der Strangöffnung darauf angewiesen, dass alle Mieter\*innen des Hausaufgangs die Modernisierungsmaßnahme zum angekündigten Zeitpunkt ermöglichen und der Zutritt sowie die Baufreiheit gewährt sind.

*In welchem Zeitraum finden die täglichen Arbeiten statt?*

Kernarbeitszeit ist von 07:00 bis 18:00 Uhr. In Ausnahmefällen können jedoch kurzzeitig auch Arbeiten außerhalb dieser Zeiten und auch am Samstag stattfinden (z. B. wenn ein kontinuierlicher Bauablauf technisch notwendig ist). Auch weniger geräuschintensive Arbeiten (z. B. Malerarbeiten) könnten an Samstagen ausgeführt werden. Selbstverständlich stellen wir sicher, dass die dafür geltenden rechtlichen Vorgaben eingehalten werden.

*Sind weitere Sanierungsarbeiten außer der Strangsanierung geplant?*

Geplant sind derzeit die aufgeführten Maßnahmen der Strangsanierung. Weiterhin wird die Kellerdecke gedämmt und die Dämmung der Dachdecke wird ebenfalls erhöht. Die Treppenhäuser werden aufgearbeitet (Maler, Bodenbelag) und die Hauseingangsbereiche aufgewertet. Die Dächer werden saniert und erhalten eine höhere Dämmstärke sowie eine neue Entwässerung.

*Werden auch die Bestandsbauten barrierefrei?*

Die Bestandsbauten werden nicht barrierefrei ausgebaut. Mieter\*innen, die eine barrierefreie Wohnung anmieten möchten, können sich auf eine Wohnung im Neubau bewerben.

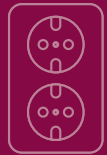




## AUF EINEN BLICK

Baulicher Ablauf der Arbeiten in den Wohnungen am Beispiel einer Wohnung:

- |                 |   |
|-----------------|---|
| <b>1. Woche</b> | Schutz Fußboden, Demontage Heizung Bad wenn vorhanden, Demontage Sanitär, Demontage Elektro, Schneidarbeiten Badzelle (wenn vorgesehen), Erneuerung Versorgungsleitungen, Bearbeitung Decken im Strangbereich, Putzarbeiten, Tischler, ggf. Erneuerung Elektro in Teilbereichen |
| <b>2. Woche</b> | Trockenbauarbeiten, Bearbeitung Wände/Decken Bad/WC, Putzarbeiten, Fliesenarbeiten, Tischler, ggf. Teilerneuerung Elektro, Verlegung Versorgungsleitungen   |
| <b>3. Woche</b> | Fliesen- und Malerarbeiten, Elektroarbeiten, Objektmontage, Montage Heizkörper Bad, Komplettierung Objekte, Armaturen und Elektro   |
| <b>4. Woche</b> | Reinigung und Mangelbeseitigung, Elektrosanierung (wenn erforderlich)   |



## VOR DER MODERNISIERUNG

Bereits vor dem Baubeginn der Modernisierungsmaßnahmen in Ihrer Wohnung möchten wir Ihnen wichtige Hinweise geben. Im folgenden Abschnitt erhalten Sie daher einen Überblick über alle wichtigen Informationen und Hinweise für die vorbereitenden Schritte.

### MODERNISIERUNGSANKÜNDIGUNG

In der Modernisierungsankündigung finden Sie eine umfangreiche Beschreibung aller stattfindenden Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Hier sind auch die einzelnen Bauzeiten in Ihrer Wohnung und am Wohngebäude genau aufgelistet. Alle Mieter\*innen erhalten Auskunft darüber, ob und inwiefern sich die Betriebskostenvorauszahlungen und die Nettokaltmiete nach Abschluss der Maßnahmen ändern werden. Die Baumaßnahme wird in acht unterschiedlichen Bauabschnitten mit einem zeitlichen Versatz erfolgen. Dies hat zur Folge, dass nicht alle Mieter\*innen zur gleichen Zeit die Modernisierungsankündigung erhalten. In jedem Fall stellen wir sicher, dass Ihnen die Ankündigung ca. 11 Monate vor Beginn der Baumaßnahme in Ihrer Wohnung zugesendet wird.

Die Modernisierungsankündigung muss rechtlichen und formalen Anforderungen entsprechen, daher erscheint sie leider für unerfahrene Leser\*innen sicherlich etwas kompliziert. Auch deshalb haben wir dieses Handbuch bereitgestellt, um viele Ihrer Fragen, die beim Lesen der Modernisierungsankündigung aufkommen, zu beantworten.



## HAUSHALTSGESPRÄCHE

Nachdem alle Mieter\*innen die Modernisierungsankündigung erhalten haben, wird die Mieterberatung Prenzlauer Berg GmbH mit allen Mietparteien Termine für Einzelgespräche vereinbaren. In diesem Gespräch werden soziale Belange der einzelnen Mieter\*innen aufgenommen. Das bedeutet, dass gesundheitliche Erfordernisse, ein Ersatzwohnraumbedarf oder aber auch die finanzielle Situation unter Berücksichtigung der bevorstehenden Modernisierungsarbeiten besprochen werden. Ist es Ihnen beispielsweise aufgrund gesundheitlicher Einschränkungen nicht möglich, Ihre Wohnung während der Baumaßnahmen zu bewohnen, so vereinbart die Mieterberatung eine entsprechende Zwischenumsetzung für den Zeitraum der Maßnahmen in Ihrer Wohnung. Dies ist in der Regel eine Ausweichwohnung, kann im Ausnahmefall auch eine Pension oder ein Hotel sein.

Die Mieterberatung unterstützt Sie aber auch bei finanziellen Sorgen, die Sie aufgrund der Modernisierung haben können. Gemeinsam prüfen Sie, ob die Bruttowarmmiete nach Modernisierung nicht mehr als 30 % Ihres Haushaltsnettoeinkommens beträgt.

## MODERNISIERUNGSVEREINBARUNG

Als Abschluss des Haushaltsgesprächs wird die Mieterberatung gemeinsam mit Ihnen eine individuelle, auf Ihre Situation abgestimmte Modernisierungsvereinbarung erstellen. Diese wird von Ihnen und von der GESOBAU unterschrieben und ist für beide Seiten bindend.

### **Inhalte Modernisierungsvereinbarung:**

- Miethöhe
- Eventuelle Notwendigkeit einer Zwischenumsetzung
- Bauliche Besonderheiten

### TIPP

Es ist wichtig, dass Sie aktuelle Einkommensnachweise zum Zeitpunkt des Haushaltsgesprächs parat haben. Sollte die Miete nach Modernisierung ein Drittel des Haushaltsnettoeinkommens überschreiten, so wird diese entsprechend gesenkt, damit die neue Miete keine finanzielle Härte für Sie darstellt.

## ZWISCHENUMSETZUNG

Wenn Sie aus gesundheitlichen oder sozialen Gründen Ihre Wohnung während der Baumaßnahme nicht bewohnen können, haben Sie für diese Zeit einen Anspruch auf einen Umzug in ein Ausweichquartier. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn bei Ihnen eine Pflegebedürftigkeit vorliegt oder Sie im Schichtdienst arbeiten. Die Bereitstellung von Ausweichwohnraum in unmittelbarer Nähe ist eine sehr anspruchsvolle Aufgabe, bei welcher wir auf Ihre Unterstützung angewiesen sind. Wir bemühen uns, bedarfsgerechte Lösungen zu finden, bitten jedoch um Verständnis, dass nicht aus mehreren verschiedenen Alternativen gewählt werden kann. Wenn Sie im privaten Umfeld eine Möglichkeit zur Unterbringung organisieren können, unterstützen wir Sie selbstverständlich auch hierbei. Im Rahmen der Haushaltsgespräche werden Sie von der Mieterberatung zu diesem Thema umfangreich beraten.

### UMZUG IN DIE UMSETZWOHNUNG



Bedarfsermittlung und Festlegung der Umsetzdauer während des Haushaltsgesprächs



Zuteilung einer passenden Umsetzwohnung



Kontaktaufnahme der Umzugsfirma mit Mieter\*innen & Vereinbarung eines Umzugstermins



Vorbereitung des Umzugs



Umeldung der Stromverträge + Telefon + Internet + Kabel durch Mieter\*innen



Umzugstermin: Persönliche Gegenstände werden von Umzugsfirma in die Umsetzwohnung transportiert



Bezug der Umsetzwohnung für die vereinbarte Dauer

In der Regel beziehen Sie die Umsetzwohnung ca. 14 Tage vor Beginn der Baumaßnahmen in Ihrer Wohnung.

### *Was passiert mit meinen Möbeln während der Zwischenumsetzung?*

Für die Dauer der Umsetzung können Sie einen Teil Ihrer Möbel in die Umsetzwohnung mitnehmen. Sofern die restlichen Möbel nicht in Ihrer Wohnung verbleiben können, werden diese für Sie kostenfrei eingelagert. Der Umfang des Umzugs und die eventuell erforderliche Einlagerung werden gemeinsam mit dem Umzugsunternehmen besprochen. Dazu werden Sie von der Umzugsfirma kontaktiert.

### *Werden mir Umzugskartons zur Verfügung gestellt?*

Umzugskartons werden Ihnen in ausreichender Menge kostenfrei vom Umzugsunternehmen zur Verfügung gestellt.

### *Was kostet mich die Umsetzwohnung?*

Für die Nutzung einer Umsetzwohnung, den Umzug und Rückzug entstehen für Sie keinerlei zusätzliche Kosten. Während der Umsetzung zahlen Sie wie gewohnt Ihre vertraglich vereinbarte Miete weiter.

### *Wie erfolgt die Stromversorgung in der Umsetzwohnung?*

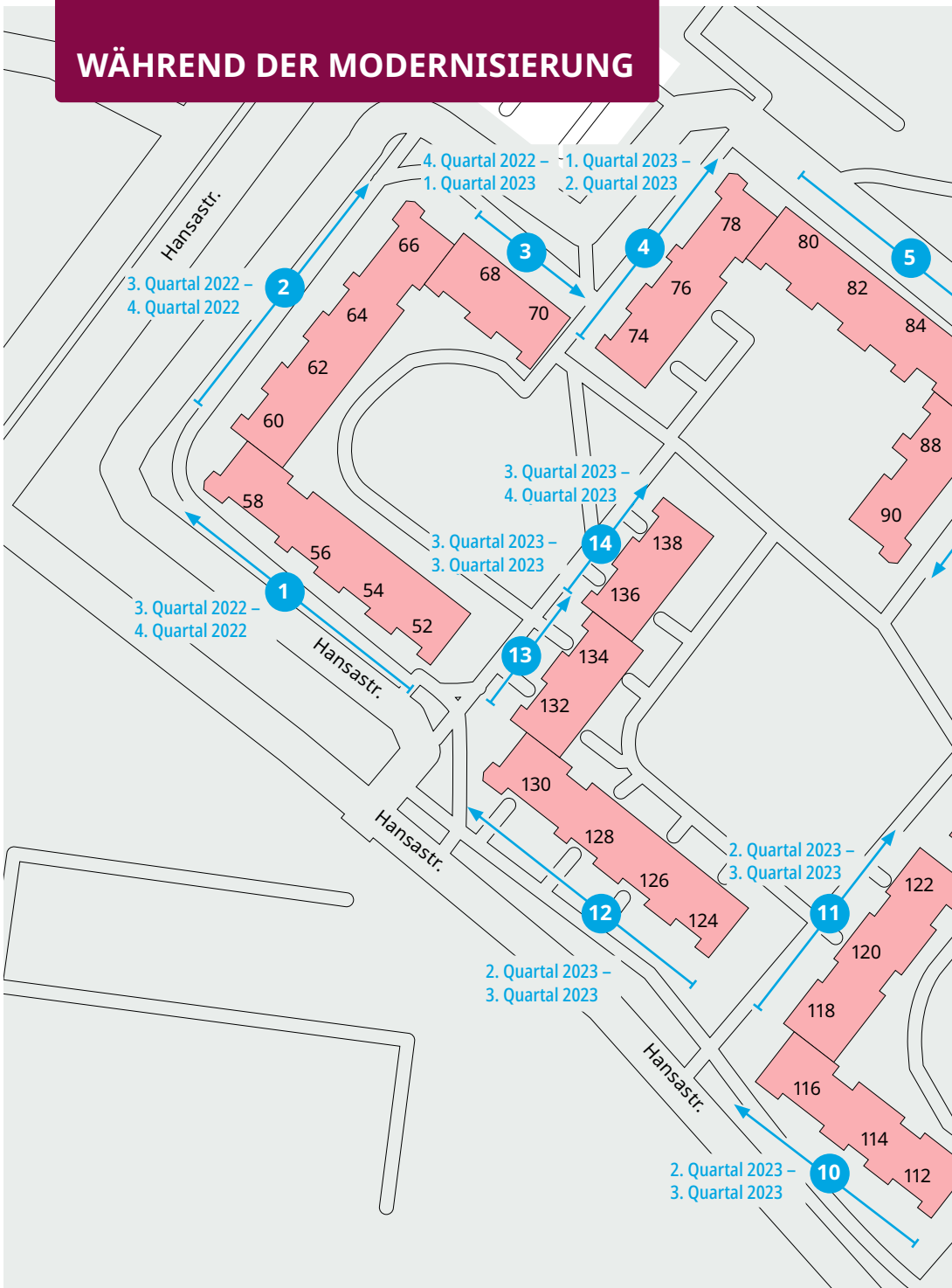
Für die Zeit der Umsetzung melden die Mieter\*innen selbstständig ihre Stromverträge um. So entstehen für diese Zeit keine doppelten Kosten. Dies geht in der Regel über die Internetportale der jeweiligen Versorger.

## **RÄUMUNG DER KELLER**

Für den Einbau der Rohrleitungen und die Dämmung der Kellerdecke müssen alle Mieterkeller zugänglich gemacht werden. In besonders engen oder für die Haustechnik besonders wichtigen Kellerverschlägen kann auch ein Umräumen der Gegenstände oder ein vollständiges Leerräumen der Keller nötig werden. Dies sollte dann ca. vier Wochen vor Beginn der Strangsanie rung in dem jeweiligen Gebäude erledigt sein. Sie bekommen rechtzeitig vor Ausführung Auskunft darüber, ob Ihr Keller vorübergehend geräumt werden muss.

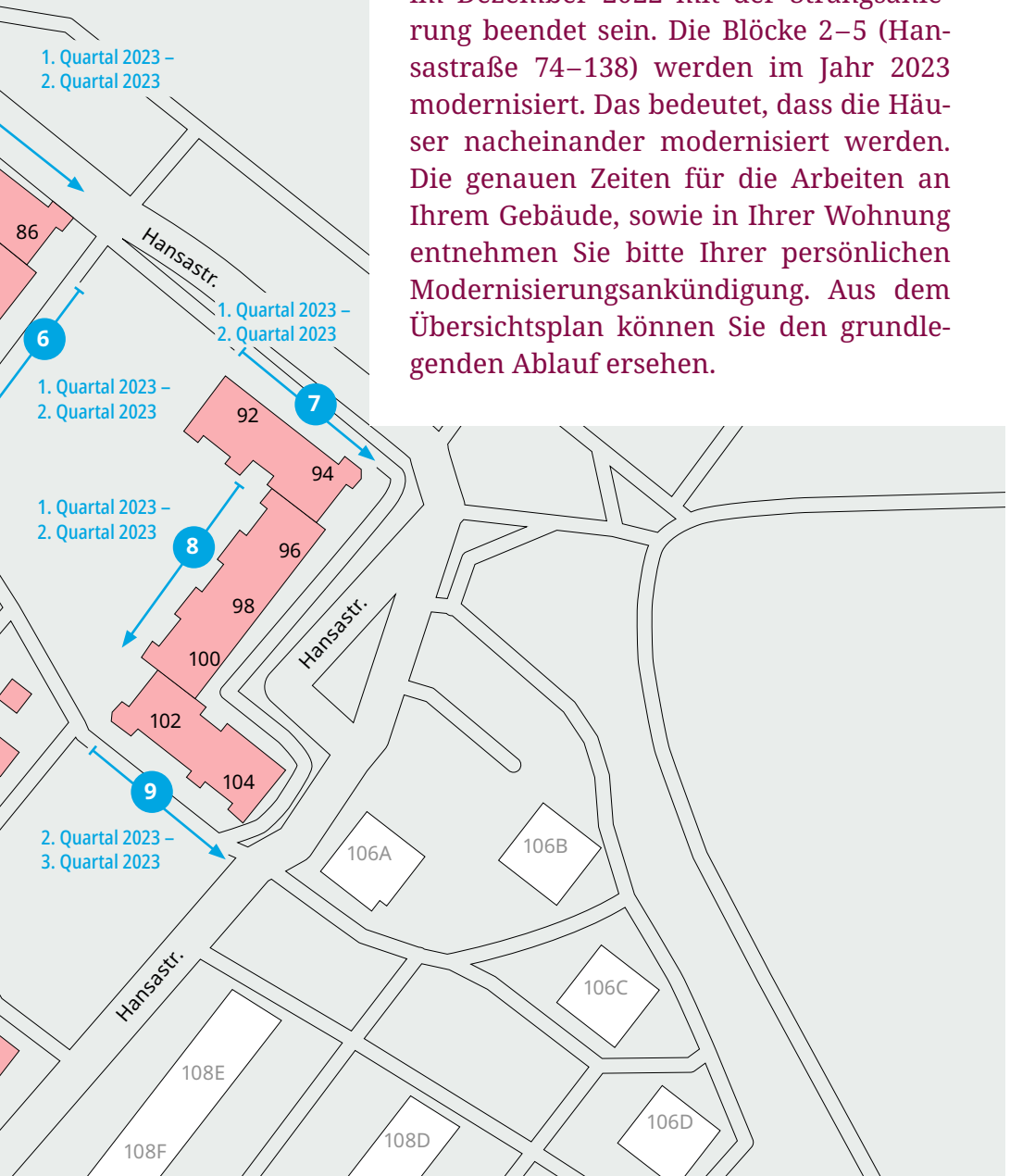


# WÄHREND DER MODERNISIERUNG



Bitte beachten Sie, dass Änderungen in den hier dargestellten Bauabläufen nicht ausgeschlossen sind.

Die Modernisierungsmaßnahme wird im August 2022 in der Hansastraße 52 beginnen und im Block 1 (Hansastraße 52–70) im Dezember 2022 mit der Strangsanierung beendet sein. Die Blöcke 2–5 (Hansastraße 74–138) werden im Jahr 2023 modernisiert. Das bedeutet, dass die Häuser nacheinander modernisiert werden. Die genauen Zeiten für die Arbeiten an Ihrem Gebäude, sowie in Ihrer Wohnung entnehmen Sie bitte Ihrer persönlichen Modernisierungsankündigung. Aus dem Übersichtsplan können Sie den grundlegenden Ablauf ersehen.



## EINSCHRÄNKUNGEN IM WOHNGEBIET

### Baustelleneinrichtungen

Es werden in Aufgangsnähe Baucontainer eingerichtet, welche als Materiallager für die Baustelle dienen. Weiterhin werden Sanitärcontainer für Mieter\*innen, welche während der Strangsanierung ihr Bad nicht benutzen können, zur Verfügung stehen.

In jedem Hausaufgang wird nur ein Wohnungsstrang zur gleichen Zeit saniert. Die Strangsanierung der benachbarten Wohnungen erfolgt erst, sobald die Arbeiten eines Stranges abgeschlossen sind. Weiterhin bleiben auch das Treppenhaus und die Zuwegung zur Wohnung besser nutzbar.

Jeden Abend erfolgt im Treppenhaus eine Grobreinigung.



## Parken im Quartier

Aufgrund der erforderlichen Einrichtung der Baustelle, wird die Nutzung einiger Pkw-Stellplätze temporär nicht möglich sein. Ob und wie lange Sie von dieser Einschränkung betroffen sind, werden wir Ihnen selbstverständlich rechtzeitig mitteilen. Bitte haben Sie Verständnis, dass dies zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht möglich ist, da der dafür erforderliche Baustelleneinrichtungsplan erst zu einem späteren Zeitpunkt im Projektverlauf zur Verfügung stehen wird.

Falls Ihr angemieteter Parkplatz betroffen sein wird und Sie aufgrund gesundheitlicher Einschränkungen auf eine Parkmöglichkeit in unmittelbarer Umgebung angewiesen sind, möchten wir Ihnen hierbei hilfestellend zur Seite stehen. Bitte kontaktieren Sie hierfür Ihre zuständige Kundenbetreuerin Frau Rosin, damit der Bedarf eines Ausweichparkplatzes vermerkt werden kann. Anschließend werden wir uns bemühen, Ihnen für die Dauer der eingeschränkten Parkmöglichkeit eine passende Stellfläche in Ihrer Umgebung zur Verfügung zu stellen.

Durch die neu entstehenden Wohngebäude und die sich dadurch teilweise verändernden Rettungswege der Feuerwehr werden einige Pkw-Stellplätze dauerhaft entfallen. Auch in diesem Fall werden wir Sie rechtzeitig darüber informieren. Um den Wegfall von Parkflächen so gering wie möglich zu halten, ist es unser Ziel, im Rahmen der Gestaltung der Außenanlagen anteilige Stellflächen wiederherzustellen. Im Zusammenhang mit diesem Thema wurde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eine Mobilitätsstudie angefertigt. Aktuell prüfen wir die Möglichkeiten, alternative Mobilitätsangebote in unsere Planung mit aufzunehmen. Auch darüber informieren wir Sie zu einem späteren Zeitpunkt.

## Benutzung der Spielplätze während der Baumaßnahmen

Unser Ziel ist es, die Benutzung der Spiel- und Grünflächen auch während der Baumaßnahmen zu ermöglichen – sofern die Baustellenlogistik das zulässt und wir jegliche Gefahren ausschließen können. Eine vorübergehende Sperrung einzelner Spielplätze (nicht zeitgleich aller Spielplätze) wird aus Gründen der Sicherheit leider nicht zu vermeiden sein.

Eine vorübergehende Sperrung einzelner Spielflächen wird sich leider nicht vermeiden lassen.





## Lärm

Durch den fortschreitenden Bauprozess wird es die gesamte Bauzeit leider zu mehr oder minder lärmintensiven Arbeiten kommen. In der Strangsanierung sind üblicherweise Arbeiten in der ersten Woche aufgrund der Abbrucharbeiten am lärmintensivsten. Die Stränge werden im wöchentlichen Rhythmus geöffnet. Auch nach den Abrissarbeiten auf den Dächern müssen zudem diverse lärmintensive Arbeiten durchgeführt werden. Trotz der umfangreichen Baumaßnahmen ist es unser Ziel, die Einschränkungen für unsere Mieter\*innen dennoch so gering wie möglich zu halten.

Uns ist bewusst, dass Baumaßnahmen im unmittelbaren Wohnumfeld zu einer erhöhten Belastung durch Lärmemissionen führen, selbst wenn sie sich innerhalb der festgelegten Grenz- oder Richtwerte bewegen. Die Bauunternehmen sind von uns verpflichtet, ausnahmslos entsprechende Regeln nach §66 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BimSchG) einzuhalten. Dies bedeutet, dass eine Nachtruhezeit von 20:00 bis 07:00 Uhr eingehalten werden muss. Der Samstag zählt als normaler Werktag. Für Lieferverkehr gilt die Nachtruhe bis 06:00 Uhr.

## Einschränkungen im Wohngebiet

Für die geplanten Maßnahmen werden Kranstellplätze, Lagerflächen und Transportwege hergestellt. Einige Einschränkungen der Pkw-Stellplätze und Parkstreifen auf den Straßen werden auch im Zusammenhang der anstehenden Dachaufstockungen und Strangsanierungen nötig werden.

## NACH DER MODERNISIERUNG

Nachdem die Modernisierungsarbeiten abgeschlossen sind, möchten wir Ihnen einen kurzen Überblick über die Themen geben, welche für Sie in der Phase nach der Modernisierung wichtig sind. Neben einer kurzen Erläuterung zur Mietminderungsberechnung geben wir Ihnen einen ersten beispielhaften Einblick in Ihr neues Badezimmer und informieren Sie über den Ablauf des Rückzugs in Ihre Wohnung, sofern eine Zwischenumsetzung erfolgte.

### RÜCKZUG IN DIE WOHNUNG



Kontaktaufnahme durch Umzugsfirma für Vereinbarung eines Umzugstermins



Vorbereitung des Umzugs



Ummeldung Versorger



Rückzug in die Wohnung

### MIETMINDERUNG

Nach Abschluss aller Maßnahmen werden alle betroffenen Mieter\*innen unaufgefordert eine Mietminderung für die Einschränkungen während der Baumaßnahmen erhalten. Diese berücksichtigt sowohl die eingeschränkte Nutzbarkeit Ihrer Wohnung während

der Strangsanierung als auch lärmintensive Arbeiten in den unmittelbaren Nachbarsträngen. Berücksichtigt werden hier unter anderem die Zeiträume des Heizungseinbaus, der Strangsanierungsmaßnahmen in Ihrer Wohnung, aber auch die Einrüstung des Gebäudes für die Dachsanierung. Die Mietminderung wird in jährlichen Abschlägen berechnet und Ihrem Mieterkonto gutgeschrieben.

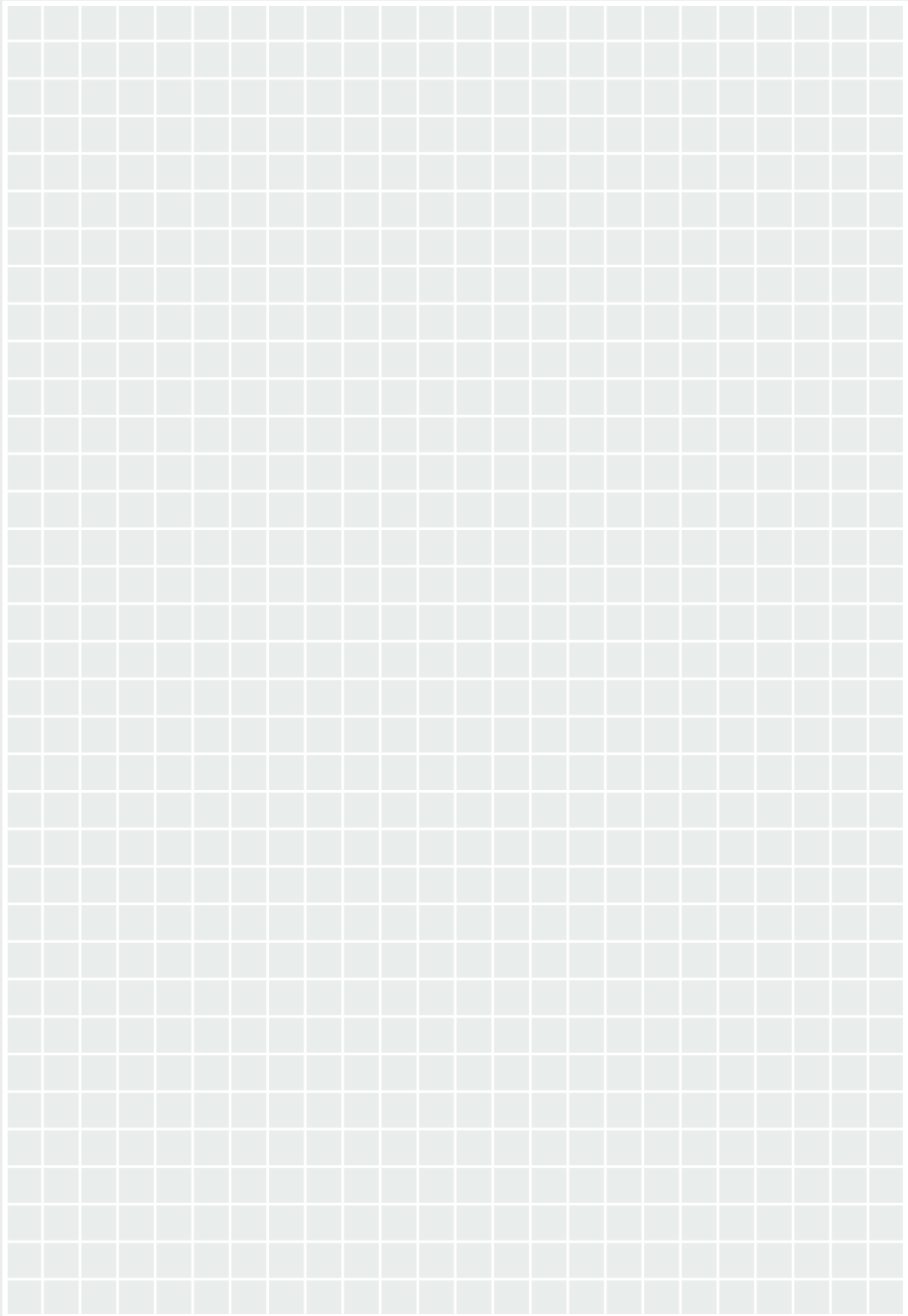
## BADEZIMMER

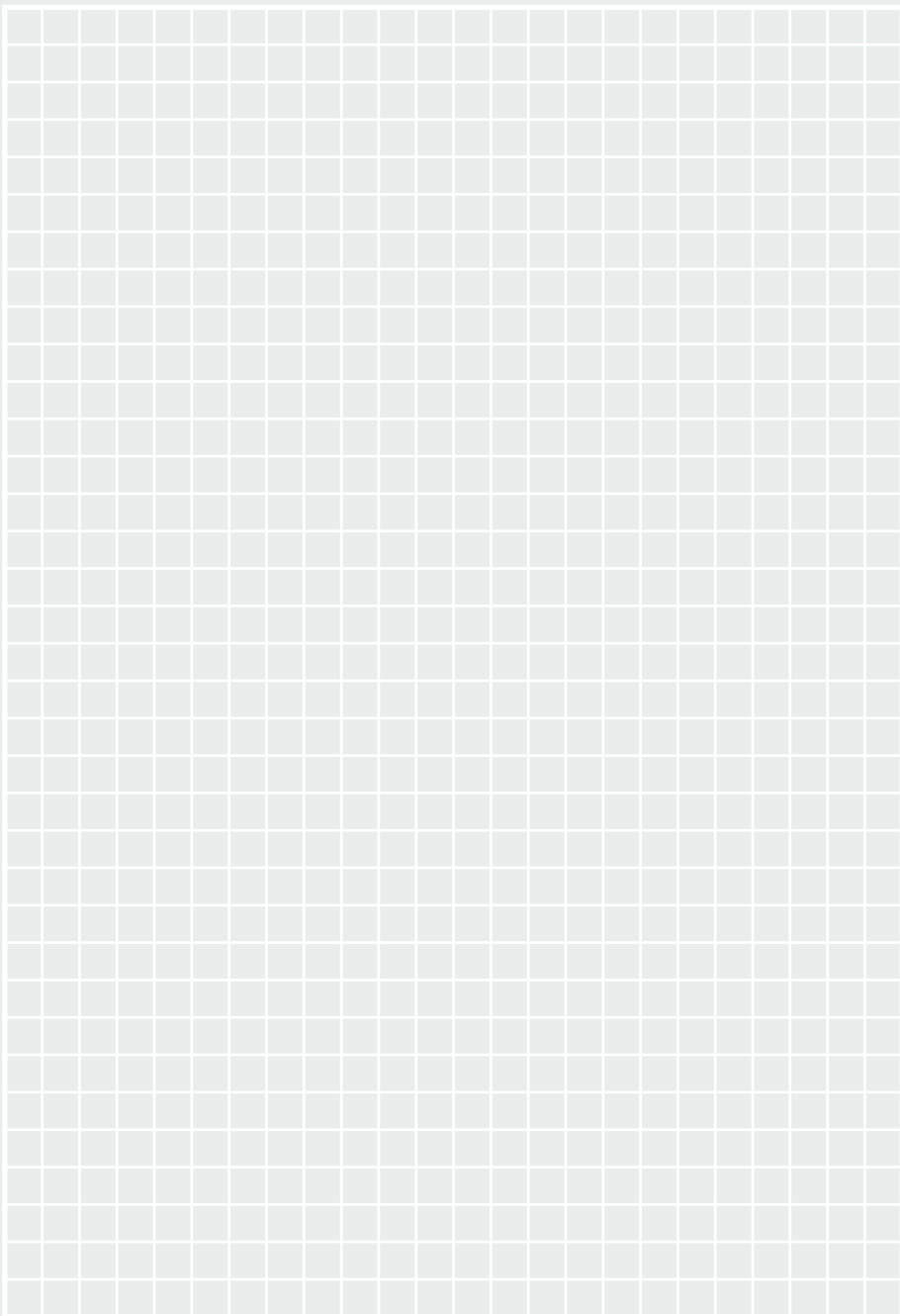
Auf diesen Fotos können Sie sich einen ersten Eindruck von der neuen Badausstattung verschaffen. Hier sind die einzelnen Sanitärobjekte und Fliesen zu sehen, wie sie sich nach der Strangsanierung auch in Ihrem Badezimmer wiederfinden könnten.



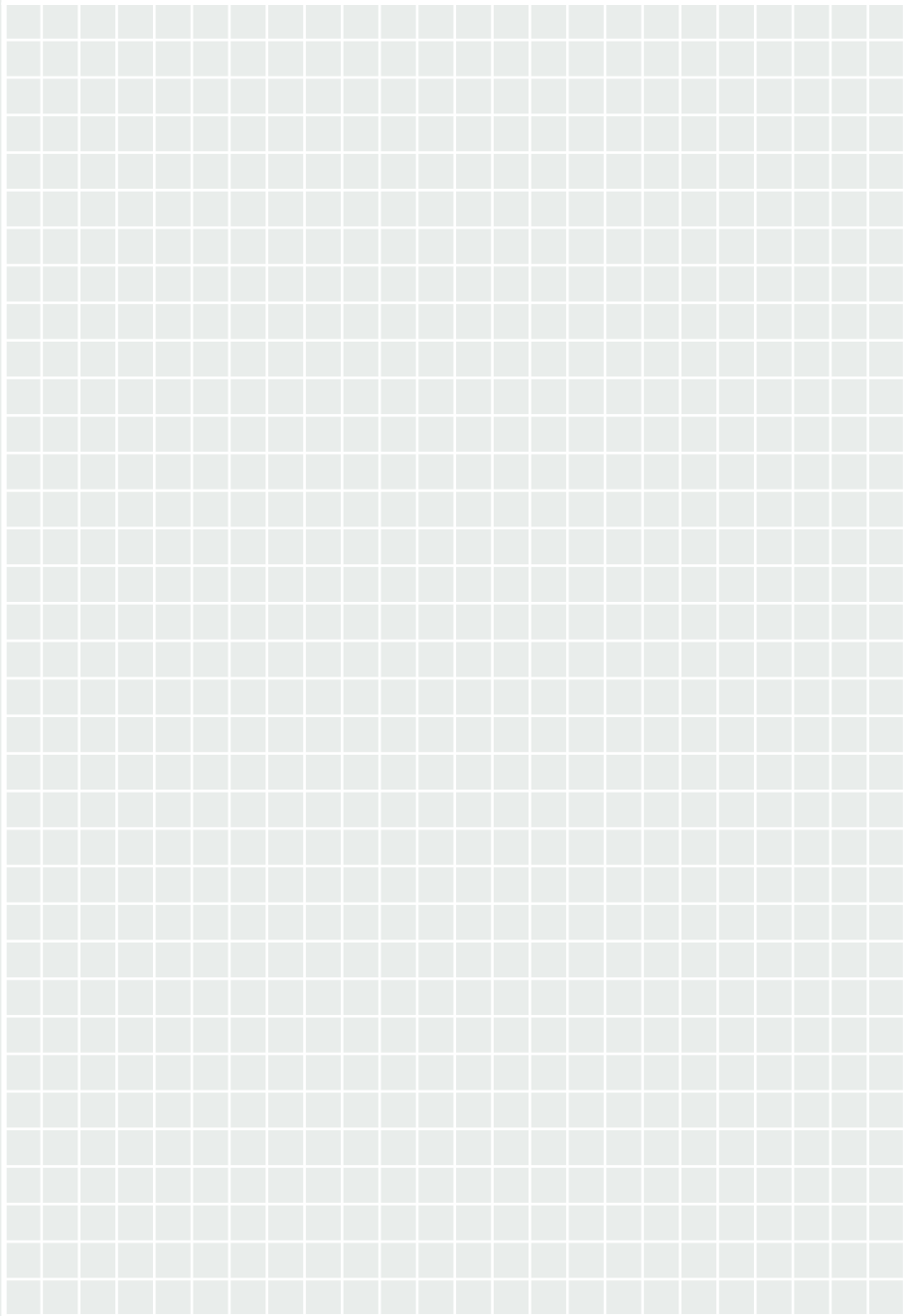
Musterbäder

## MEINE NOTIZEN

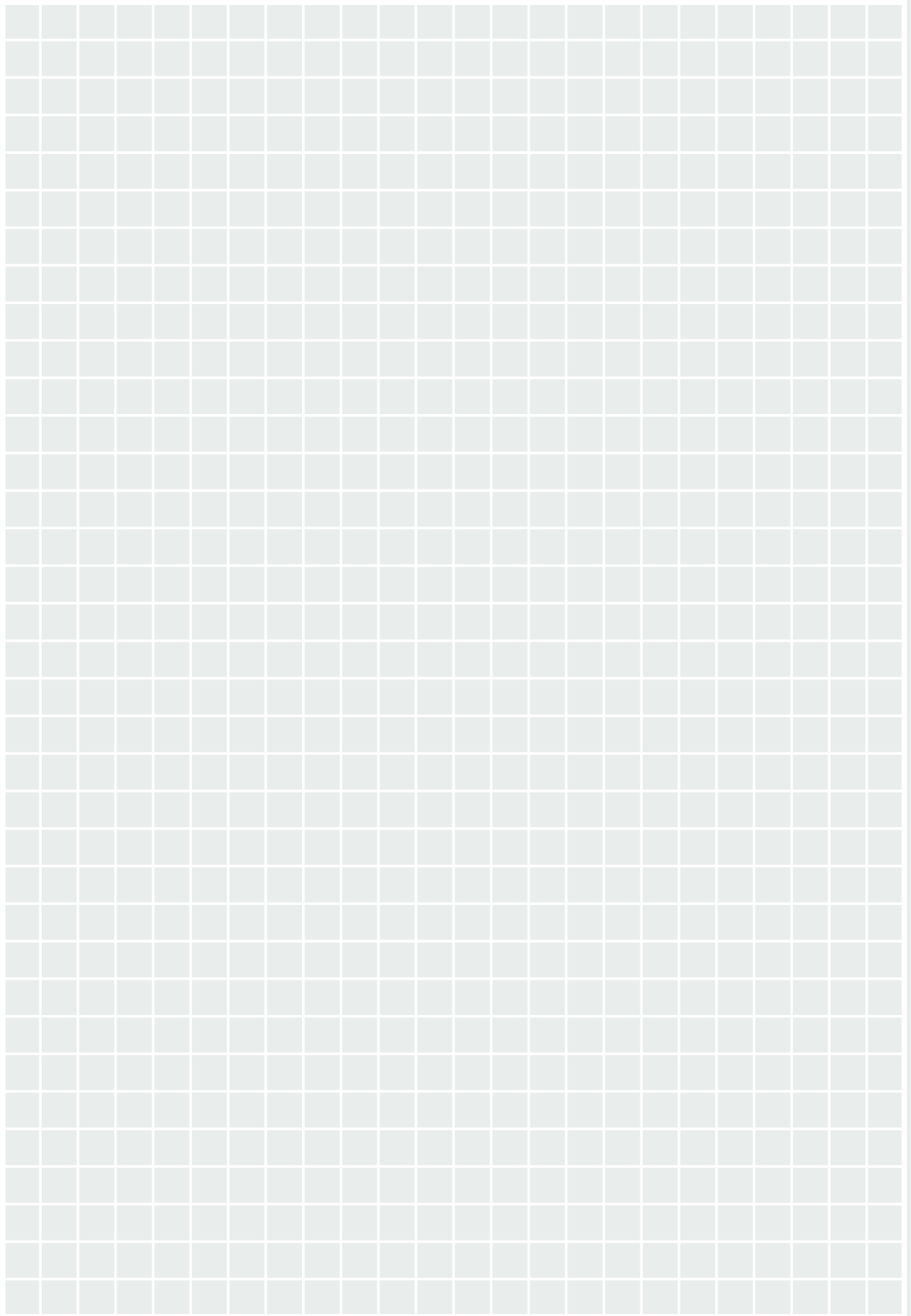




## MEINE NOTIZEN







## **GESOBAU AG**

Kundencenter  
Investition/Neubau

Stiftsweg 1  
13187 Berlin

Hansastr.

\*Die Darstellungen sind in einem früheren Planungsstand entstanden. Abweichungen sind in der Umsetzung möglich.

5

Hansastr.

34

52

Hansastr.

