

## Die GESOBAU modernisiert.

*Das haben wir vor.*



*Sonderausgabe*

### MASSNAHMEN

*Was wird gemacht?*

### ÜBERBLICK

*Ihre Checkliste für die Modernisierung*

### BERATUNG

*Wo bekommen Sie Hilfe?*

## Grußwort des Regierenden Bürgermeisters von Berlin, Klaus Wowereit für die Sonderausgabe der GESOBAU-Mieterzeitung *Hallo Nachbar*

Liebe Mieterinnen,  
liebe Mieter der GESOBAU,

Berlin ist Vorreiter in Sachen Klimaschutz. Von 1990 bis 2007 haben wir den Ausstoß von CO<sub>2</sub> bereits um 35 Prozent gesenkt. Das ist gut – aber kein Grund sich zurückzulehnen. Klimaschutz hilft der Umwelt, er schafft Arbeit und er sichert die Zukunft unserer Kinder und Enkel. Klimaschutz ist daher ein zentrales Arbeitsgebiet des Senats. Wir wollen das Ziel der Bundesregierung, den Ausstoß des Treibhausgases Kohlendioxid bis 2020 im Vergleich zu 1990 um 40 Prozent zu verringern, noch übertreffen. Gelingen wird dies nur in einer gesamtstädtischen Kraftanstrengung. Wir alle müssen Verantwortung übernehmen und gemeinsam daran arbeiten, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß dauerhaft zu senken.

Eine besondere Verantwortung tragen die großen Wohnungsbaugesellschaften unserer Stadt. Ich freue mich daher sehr, dass die GESOBAU so umfassend in die energetische Modernisierung ihrer Wohnungen investiert. Dies ist nicht nur ein wichtiger Beitrag zum Klima- und Umweltschutz und damit zur Sicherung einer guten Zukunft für Berlin. Ich bin auch davon überzeugt, dass sich diese Investition angesichts steigender Energiepreise finanziell auf längere Sicht rechnen wird.

Klimaschutz braucht viele Bündnispartner. Dazu gehört der Senat, dazu gehören verantwortungsbewusste Unternehmen wie die GESOBAU, vor allem aber gehören dazu die Berlinerinnen und Berliner selbst. Der Beitrag, den man selbst leisten kann, indem man seinen Energieverbrauch senkt, ist nur scheinbar klein. Denn: Wenn dies alle tun



Klaus Wowereit, Regierender  
Bürgermeister von Berlin

und ein bisschen mehr Energie sparen, führt das in der Summe zu erheblichen Effekten. Nutzen Sie die Chancen, die aus der Modernisierung Ihrer Wohnung erwachsen! Helfen Sie mit, Energie zu sparen und den Klimawandel aufzuhalten!

Ich wünsche Ihnen und der GESOBAU weiterhin einen möglichst reibungslosen Verlauf der Arbeiten und danach: viel Freude am neuen, schöneren und energiesparenden Zuhause.

Klaus Wowereit  
Regierender Bürgermeister von Berlin

### HALLO NACHBAR SONDERAUSGABE – MODERNISIERUNG

## Themen dieser Ausgabe



### MASSNAHMEN

<i>Typischer Ablauf</i> Schritt für Schritt zur neuen Wohnung	Seite 4
<i>Denkmal</i> Jedem Haus gerecht werden	Seite 6
<i>Bad/Sanitär</i> Mehr Komfort im Bad	Seite 7
<i>Heizung/Fenster</i> Neue Heiz- und Fenstersysteme	Seite 8
<i>Aufzüge/Abstellräume</i> Mehr Platz zum Lagern	Seite 10
<i>Wohnen 50+</i> Mehr Lebensqualität	Seite 11
<i>Entsorgung</i> Schließung von Müllabwurfschächten	Seite 12
<i>Technik</i> Individuelle Verbrauchsablesung	Seite 13
<i>Orientierung</i> Helle und übersichtliche Eingangsbereiche	Seite 14

### ÜBERBLICK

<i>kurz und knapp</i> Ihre Checkliste für die Modernisierung	Seite 15
--	----------

### BERATUNG

<i>Hilfe</i> Was die GESOBAU unternimmt	Seite 16
<i>Hilfe</i> Ein Netzwerk von Helfern steht Ihnen zur Seite	Seite 17
<i>Ansprechpartner</i> Wichtige Adressen auf einen Blick	Seite 18

### MIETERPORTRAIT

Seite 20

### SIEDLUNGSBAU

Seite 22

## Wir haben viel vor Die GESOBAU modernisiert ihren Bestand

Liebe Mieterinnen, liebe Mieter,

Mehr als eine halbe Milliarde Euro investiert die GESOBAU bis 2015 in die Modernisierung ihrer Bestände. Das ist deutschlandweit eine der größten Investitionen, die ein einzelnes Wohnungsunternehmen anpackt. Allein 480 Millionen sind nötig, um mehr als 13.000 Wohnungen im Märkischen Viertel von Grund auf fit für die Zukunft zu machen. Rund 6.000 weitere Wohnungen an anderen Standorten erwartet die gleiche Frischzellenkur.

Der Grund ist klar: Das Märkische Viertel ist mittlerweile fast ein halbes Jahrhundert alt. Und auch andernorts in Reinickendorf, im Wedding, in Wilmersdorf, in Pankow und Weißensee sind viele Häuser im Rentenalter angekommen. Weder energetischer Standard noch Wohnkomfort entsprechen mehr heutigen Anforderungen. Die GESOBAU ändert das. Wir glauben an unse-

ren Bestand und sind überzeugt, dass all diese Häuser und Wohnanlagen eine positive Zukunft haben.

Steigende Energiepreise treiben seit Jahren die Nebenkosten in die Höhe. Die energetische Modernisierung senkt diese Kosten wieder – so weit, dass für Sie als Mieterinnen und Mieter der verbesserte Komfort in Ihrer neuen Wohnung finanziell nur geringfügig zu Buche schlagen wird. Wir werden einen sozialverträglich bemessenen Teil der Modernisierungskosten auf Ihre Kaltmiete umlegen. Zur Warmmiete gehören aber eben auch die Kosten für Heizung und Warmwasser. Und die werden nach der Modernisierung erheblich sinken – einfach weil Sie, auch je nach individuellem Verhalten, deutlich weniger Energie verbrauchen. Neue, schönere Häuser, komfortable Wohnungen, mehr Sicherheit und die Gewissheit, dass weitere Anstiege der Energiekosten Sie in den nächsten Jahren bei weitem nicht mehr so hart treffen können wie vor der Modernisierung.

Natürlich kommt das alles auch der GESOBAU zugute. Wir sind als Wohnungsunternehmen darauf angewiesen, dass unsere Wohnungen weiterhin ihre Mieter finden. Mit den Beständen machen wir deshalb auch das ganze Unternehmen GESOBAU zukunftsfähig – und sichern so, dass wir Ihnen auch Morgen als starker, verlässlicher Partner in allen Wohnungsfragen zur Seite stehen können.

Es gibt indes noch ein Trio, das von der Modernisierung profitiert: die Stadt, das Klima und die Umwelt. Wenn alles fertig ist, werden viele der Wohnungen sogar energiesparender sein als ganz neu gebaute. Die

an sich schon strengen Vorgaben, die der Gesetzgeber in der Energieeinsparverordnung für Neubauten vorsieht, werden wir überall erreichen und in vielen Fällen sogar um 30, manchmal sogar um bis zu 50 Prozent unterschreiten. Allein durch die Modernisierung des Märkischen Viertels wird sich der CO<sub>2</sub>-Ausstoß von jährlich 43.000 Tonnen auf voraussichtlich 11.000 Tonnen reduzieren. Wir finden: Das ist ein gutes Gefühl.

Dass all diese positiven Ergebnisse allen Beteiligten erst einmal einiges abverlangen, ist uns natürlich bewusst. Wenn aber alle an einem Strang ziehen, kann die Modernisierungsoffensive wie am Schnürchen ablaufen. Deshalb bitten wir Sie herzlich: Unterstützen Sie uns dabei.

Die Beiträge in diesem Sonderheft zeigen, was Sie vor, während und nach der Modernisierung erwartet. Mit den Erfahrungen aus den vergangenen Jahren können wir Eines aber mit Sicherheit sagen: Es gibt wenig Grund, sich Sorgen zu machen – aber viel, worauf Sie sich freuen können.

Ihr Vorstand

Jörg Franzen, Christian Wilkens



Jörg Franzen, Christian Wilkens

Foto: Sandra Wildemann





## Welche Vorbereitungen muss ich als Mieter/in treffen?

**Vor Beginn der Arbeiten müssen Sie in Ihrer Wohnung Baufreiheit schaffen. Das heißt:**

- ➔ Das Bad ausräumen und alles abschrauben, was Sie dort an der Wand befestigt haben.
- ➔ In der Küche den Zugang zu den Wänden ermöglichen, in denen die Strangleitungen laufen. Welche das sind, sagt Ihnen ein Mitarbeiter des beauftragten Ingenieurbüros bei der Begehung.
- ➔ In WC/Bad, Küche und eventuell anderen Räumen die Möbel von der Wand in die Mitte rücken und abdecken.

*Wir werden auch bei diesen notwendigen Vorarbeiten Ihre persönliche Situation berücksichtigen. Machen Sie sich keine Sorgen – wir werden Sie bei Bedarf unterstützen.*



## Das bieten Wohnung und Haus nach der Komplettmodernisierung

- ✓ zeitgemäße Heizungsanlagen und Heizkörper als Zweirohrheizsystem
- ✓ verbrauchsabhängige, funkfernablesbare und wohnungsgenaue Abrechnung von Heizung, Warm- und Kaltwasser
- ✓ wärme gedämmte Fassaden, Dächer und Kellerdecken
- ✓ neue Haustechnik mit komplett erneuerten Strängen
- ✓ modernisierte Bäder mit wandhängenden WCs, neuen Sanitäröbekten und Armaturen sowie neuen Wand- und Bodenfliesen
- ✓ zeitgemäße Medienverkabelung (rückkanalfähiges Kabelnetz)
- ✓ erweiterte bzw. neu gestaltete Eingangsbereiche
- ✓ aufgewertete bzw. erneuerte Briefkästen und Klingelanlagen
- ✓ neue Sprechanlagen für Zwei-Wege-Kommunikation
- ✓ bessere Leit- und Orientierungssysteme
- ✓ modernisierte Wege und Treppenhäuser
- ✓ zeitgemäße Müllstandplätze, die veraltete Müllabwurfanlagen ersetzen
- ✓ In Altbauten werden teilweise Grundrisse angepasst. So entfällt etwa die Kammer, die gewonnene Fläche vergrößert dafür das Badezimmer.
- ✓ In Teilen des Bestands Ausbau zu seniorengerechten Wohnungen – zum Beispiel mit nahezu schwellenfreien Balkonaustritten oder ebenerdig zugänglichen Duschen.

*Wo in den letzten Jahren schon Maßnahmen erfolgt sind, werden diese während der Modernisierung nicht noch einmal durchgeführt.*

## Typischer Ablauf

# Schritt für Schritt zur neuen Wohnung

Niemand muss sich sorgen: Die Bauarbeiter stehen nicht einfach von heute auf morgen vor der Tür. Zwischen der ersten Benachrichtigung und dem tatsächlichen Beginn der Arbeiten in den Wohnungen können je nach Haus sechs bis zwölf Monate liegen. Mehr als genug Zeit also, um sich gründlich vorzubereiten, Hilfe zu organisieren, wo Hilfe gebraucht wird, und alle offenen Fragen in Ruhe zu klären.

**1.** Zuerst steht die Wohnungsbegehung an. Die Planer des von der GESOBAU beauftragten Architektur- oder Ingenieurbüros machen sich dabei ein genaues Bild. Den Termin für diese Begehung erfahren Sie rechtzeitig.

**2.** Danach beginnt die Feinplanung. Die braucht einige Zeit – weil ja nicht nur Ihre Wohnung gemacht wird, sondern auch alle anderen Arbeiten in den Wohnungen Ihres Hauses genau aufeinander abgestimmt sein wollen. Die Feinplanung kann drei bis neun Monate in Anspruch nehmen.

**3.** Ist die Feinplanung abgeschlossen, erhalten Sie spätestens drei Monate vor Baubeginn eine detaillierte Modernisierungsankündigung. Darin steht ganz genau, wann welche Arbeiten in Ihrer Wohnung und Ihrem Haus geplant sind und wie sich Ihre voraussichtliche neue Miete nach der Modernisierung zusammensetzt.

**4.** Nun sind Sie am Zug. Nach Erhalt der Modernisierungsankündigung haben Sie ca. vier Wochen Zeit, um die Duldungserklärung unterschrieben bei uns abzugeben. Selbstverständlich können Sie während unserer Sprechzeiten (in der Modernisierungsankündigung und im roten Schaukasten Ihres Hauses zu finden) mit Ihren Fragen und Problemen auf uns zukommen – wir sind stets bemüht, mit Rat und Tat zu helfen. Drei Monate nach Erhalt der Modernisierungsankündigung kann dann mit den ersten Arbeiten in Ihrer Wohnanlage begonnen werden.

**5.** Zu den in der Modernisierungsankündigung festgelegten Terminen erscheinen dann die ausführenden Firmen – und verwandeln Ihre Wohnung in ein völlig neues Zuhause. In der Regel dauert das nur drei Wochen. Das ist auch gut so, denn dieser Schritt bringt unvermeidbar Belastungen und Einschränkungen für Sie mit sich. Das würde Ihnen die GESOBAU nicht zumuten, wenn nicht am Ende der sechste und letzte Schritt stünde:

**6.** Willkommen in Ihrer modernisierten, komfortablen, energie- und kostensparenden Wohnung! Bis die Arbeiten in allen Wohnungen und am Haus selbst vollständig abgeschlossen sind, werden je nach Größe des Objekts weitere Wochen vergehen. Das wird Sie aber nicht daran hindern, Ihre neue Wohnung schon jetzt in vollen Zügen zu genießen. ■



## Denkmal

## Auch denkmalgeschützte Altbauten werden behutsam modernisiert

Die Häuser und Wohnanlagen der GESOBAU sind so vielfältig wie die Stadt, in der sie stehen und die Menschen, die darin wohnen. Die Modernisierung gestaltet sich deshalb auch ganz individuell.



Eine Reise durch den Bestand der GESOBAU führt quer durch die Baugeschichte des 20. Jahrhunderts. Zu den ältesten Anlagen zählen klassizistische Bauten aus der Zeit um 1900 – etwa in Wilmersdorf oder im Pankower Schlossparkviertel. Ein großer Teil des Bestands entstand indes in den 1920er und

1930er Jahren – etwa die Häuser im Tiroler Viertel in Pankow oder der denkmalgeschützte Schrammblock in Wilmersdorf mit Berlins erster Tiefgarage. Weitere Siedlungen wie die Schillerhöhe im Wedding oder Borsigwalde in Reinickendorf datieren aus den 1950er Jahren. Das Märkische Viertel steht als herausragender Vertreter für den Wohnungsbau der 1960er und 1970er Jahre, während in Pankow und Weißensee klassische Plattenbauten den Schwerpunkt bilden. Grundsätzlich steht für all diese Bauten dasselbe Modernisierungsprogramm an. Doch anders als die viel stärker standardisierten Bauten der Zeit nach 1950 verlangen Vorkriegsbauten einen sehr individuellen Ausbau. Deshalb kann die Bauphase in den Wohnungen hier länger dauern als drei Wochen.

Bei denkmalgeschützten Häusern gibt es weitere Einschränkungen: Eine Wärmedämmung ist nur dort möglich, wo keine geschützten Stuckelemente die Fassade zieren, und die Fenster flach in der Fassade sitzen. Auch die Fenster selbst können nicht einfach

gegen zeitgemäße Isolierfenster ausgetauscht werden, sondern müssen mit viel Aufwand aufgearbeitet oder originalgetreu nachgebaut werden. Dennoch bemüht sich die GESOBAU in laufender differenzierter Abwägung zwischen Denkmalschutz, Umwelt und Wirtschaftlichkeit das Optimum für die Bewohner und ihr Gebäude herauszuholen und so jedem Haustyp gerecht zu werden. Damit am Ende der Modernisierungsoffensive möglichst viele Wohnungen über einen ähnlichen Standard verfügen. ■



Stuckelemente im Außen- oder Innenbereich des Hauses werden mit großer Sorgfalt originalgetreu nachgebaut und modernisiert



**Bad/Sanitär**

## Welche Fliesen hätten Sie gern?

Der Zustand vieler Badezimmer entspricht nicht mehr den Ansprüchen und Bedürfnissen von heute. Von allen Räumen der Wohnung wird sich deshalb das Bad mit der Modernisierung am umfassendsten verändern.

**W**as vor 50 Jahren noch ein Raum war, in dem nur Hygiene zählte, ist heute ein Ort der Entspannung und des Zusehnselbst-Findens. Helle Fliesen, zeitgemäße Sanitärobjekte, neue Armaturen und – wo das möglich ist – praktische Handtuchheizkörper sind die Bausteine, aus denen Ihre neue Wellness-Oase entsteht. Dabei können Sie aus einer Auswahl von Wand- und Bodenfliesen Ihre persönlichen Favoriten wählen.

Erinnern Sie sich? In den 1960er Jahren schätzte man Pastelltöne: Hellblau, Rosé und blasses Gelb waren die Farben der Wahl. In den 1970ern und 80ern waren dann kräftige Erdtöne der letzte

Schrei: dunkles Ocker, Schokobraun, Beige, Tannengrün oder Weinrot dominierten.

Das Problem: Nach wenigen Jahren sahen die Bäder altbacken aus – weil man sich an den einst modischen Farben schnell satt gesehen hatte. Heute ist deshalb meist Weiß die Farbe der Stunde – weil Weiß zeitlos ist und auch in Jahren noch Bestand haben wird.

Für Individualität sorgen unterschiedliche Oberflächen und nicht zuletzt Ihre individuelle Ausstattung. Bei den Wandfliesen können Sie für Ihr neues Bad aus verschiedenen Weißtönen wählen, bei den Bodenfliesen stehen ebenfalls mehrere Farben zur Wahl – von dezenten bis auffälligeren Farbvariationen. Viel Spielraum also, um nach Herzenslust zu kombinieren. Das beste daran: Die von Ihnen ausgewählten Fliesen haben eine weitaus längere Nachlieferungsgarantie als üblich. Geht mal eine Fliese kaputt, kann diese schnell ersetzt werden.

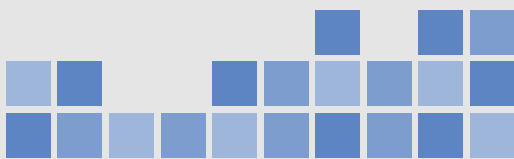
Auch in Sachen sichtbare Rohre hat sich der Anspruch gewandelt. Bei Großmüttern liefen die Leitungen noch quer durchs – oft nachträglich zum Bad ausgebaute – Zimmer. Bei Mutter war es nur noch die Wasserspülung des WCs, die vor der Wand lag. Heutiger Standard ist: Die Spülung liegt hinter der Wand. Deshalb baut die GESOBAU nun zeitgemäße, wandhängende WCs ein, deren Spülkasten nahtlos in eine Vorwandinstallation integriert ist. Das spart Platz – und sieht einfach besser aus. ■



### Aber das Alte war doch noch gut!

## Warum wirklich jedes Bad neu gemacht wird

*Mancher Mieter hat in den letzten Jahren sein Bad selbst gefliest – und fragt sich deshalb, ob eine Modernisierung wirklich sein muss. Die Antwort lautet: Ja! Denn in den Bädern wird nicht nur das erneuert, was man sieht. Viel wichtiger noch: Die gesamten Strangleitungen für Wasser und Abwasser werden ausgetauscht. Weil die in den Wänden liegen, müssen auch neue Fliesen runter – damit die Handwerker an die Stränge kommen.*



*Sie entscheiden, welche Farbe Ihre Wand- und Bodenfliesen nach der Modernisierung haben sollen*



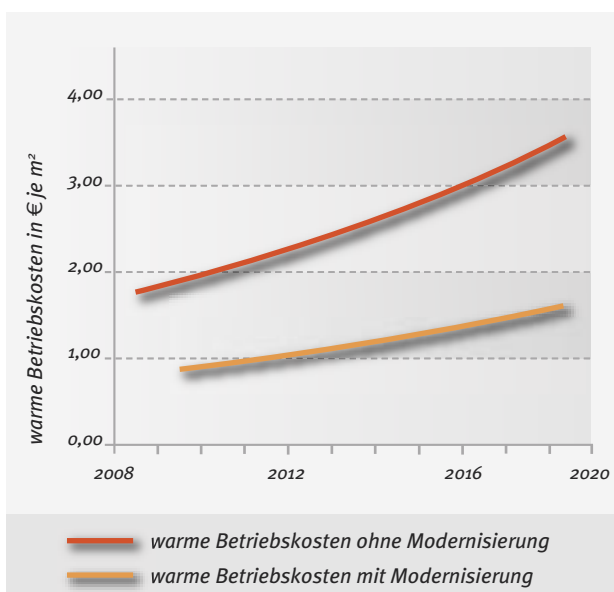
## Heizung

# Die energetische Modernisierung senkt Ihre Heizkosten

Die GESOBAU schützt ihre Mieter durch die energetische Modernisierung vor immer weiter steigenden Energiekosten. Das ist nachhaltig in mehr als einer Hinsicht – denn was der Haushaltskasse gut tut, kommt auch der Umwelt zugute.

**G**erade beim Heizen kann man viel sparen. 75 Prozent des Energieverbrauchs in einem privaten Haushalt entfallen auf die Heizung; Beleuchtung macht dagegen nur 1,5 Prozent des Verbrauchs aus. Auf ein behagliches Zuhause muss dennoch niemand verzichten. Man kann dieselbe wohnliche Wärme auch mit weniger Energie erreichen. Das ist gemeint, wenn Fachleute von »höherer Energieeffizienz« sprechen. Drei Faktoren sind es, die dazu beitragen: eine bessere Dämmung, damit Wärme nicht mehr sinnlos verpufft, eine leistungsfähigere Heizungstechnik und – nicht zuletzt – cleveres Heizen und Lüften.

Um die ersten beiden Faktoren kümmert sich die GESOBAU mit der energetischen Modernisierung: Überall, wo Fassaden noch nicht ausreichend gedämmt sind, wird ein Wärmedämmverbundsystem aufgebracht. Gleichzeitig tauscht die GESOBAU alte Fenster gegen neue aus, die wesentlich besser dämmen. Auch die Heizungstechnik wird erneuert: Neue Zweirohrheizsysteme sorgen dafür, dass die gewünschte Wärme gezielter in der Wohnung ankommt. Wegen der geringeren Wärmeverluste werden die neuen Heizkörper nicht mehr so heiß wie die alten; mit weniger Wärme im Heizungssystem schaffen sie dieselbe Wärme im Raum. Durch Wärmedämmung und effiziente Heizsysteme wird auf diese Weise der Ausstoß von schädlichem Kohlenstoffdioxid um mehr als die Hälfte gesenkt.



Der dritte Faktor, um die Heizkosten zu reduzieren, liegt in der Hand der Mieter. Studien belegen: Wer clever heizt und richtig lüftet, kann seine Heizkosten noch einmal um bis zu zehn Prozent senken. Die GESOBAU hilft Ihnen dabei: Ein topmodernes System zur Verbrauchserfassung gibt jedem Mieter die Chance, seinen Verbrauch gezielt zu beobachten und zu steuern. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass alle Mieter eines Hauses den Technikern am Tag des Einbaus den notwendigen Zugang zum Messgerät verschafft haben. ■

## Clever heizen

- *In ungenutzten oder wenig genutzten Räumen die Heizung auf niedriger Temperatur laufen lassen (jedoch nicht weniger als 16-18 Grad). Bei mehrtägiger Abwesenheit das Heizkörperthermostat mindestens auf das Frostschuttsymbol (\*) stellen.*
- *Unbeheizte Räume ziehen Wärme: Überprüfen Sie, ob Ihre Innentüren gut verschlossen sind. Ansonsten fließt die Wärme z.B. unnötig in den Flur.*
- *Jedes Grad weniger Raumtemperatur bringt etwa sechs Prozent Energieersparnis. Durch Abkühlung auf 16-18 Grad über Nacht im Wohn- und Schlafzimmer können leicht 20-30 Prozent Energie gespart werden. Doch Achtung: Alles unter 16 Grad fördert Schimmelbildung und geht zu Lasten Ihrer Gesundheit!*
- *Lassen Sie Ihre Zimmer nicht auskühlen, um sie abends für ein paar Stunden aufzuheizen. Sie werden trotz hoher Lufttemperaturen das Frösteln bekommen: Zum Temperaturempfinden trägt auch die Strahlungswärme der Wände und Möbel bei.*
- *Vermeiden Sie lange Vorhänge und Heizungsverkleidungen: Die Wärmeabgabe vom Heizkörper an die Raumluft wird eingeschränkt.*

## Fenster

## Lassen Sie frische Luft ins Haus

Die neuen Fenster in Ihrer Wohnung dämmen nicht nur besser, sie verringern auch den Luftaustausch. Deshalb sollten Sie nach der Modernisierung öfter als bisher gezielt lüften.

**B**ei zu wenig Frischluft riecht es in der Wohnung rasch unangenehm. Außerdem kann sich Schimmel bilden, weil die Feuchtigkeit nicht entweichen kann. Und schließlich entstehen schwarze Flecken an Wänden und Decken: dem »Fogging«. Physiker kennen das Phänomen schon lange – unter dem Fachbegriff »Thermoporese«. Einen ähnlichen Effekt hat jeder schon einmal erlebt: Wenn Sie zum Beispiel nach Jahren ein Bild von der Wand nehmen, bleibt oft ein dunkler Rahmen zurück, selbst wenn niemand in der Wohnung geraucht hat.

Verantwortlich für das Fogging sind winzige Staubpartikel. Zwischen 1.000 und 5.000 solcher kleiner Schwebeteilchen stecken in jedem Kubikzentimeter Luft. Kommt zu viel Feuchtigkeit dazu, verbinden sie sich mit bestimmten organischen Stoffen und lagern sich an kühleren Stellen ab. In wenigen Wochen kann so ein schwarzer Belag entstehen. Fogging tritt vor allem während der Heizperiode in neuen oder frisch modernisierten Wohnungen auf, in denen zeitgemäße Fenster der dauernden Zugluft ein Ende setzen. Wer regelmäßig die Fenster aufreißt und kurz lüftet, muss aber keine Angst haben. Er kann in jeder Hinsicht befreit aufatmen – und das neue Wort getrost wieder vergessen. ■



### So lüften Sie richtig

- *Dauerlüften ist überflüssig und lässt zu viel Energie entweichen. Ein ständig gekipptes Fenster kann bis zu 200 Euro Kosten pro Saison verursachen.*
- *Lüften Sie morgens und abends sowie bei Bedarf alle Räume gut durch (Fenster ganz öffnen), damit die Feuchtigkeit entweichen kann. Dabei die Heizkörperventile schließen.*
- *Nach dem Duschen, Baden oder Kochen in den betroffenen Räumen lüften, um die Wasserdampfmenge nach draußen entweichen zu lassen.*
- *Behalten Sie Temperatur und Feuchtigkeit mit einem Wohnklima-Messgerät im Blick: Mehr als 60 Prozent Luftfeuchtigkeit sollten in der Wohnung nicht herrschen. Sprechen Sie Ihren Kundenbetreuer an, wir stellen Ihnen ein Messgerät zur Verfügung.*
- *Wer besonders viel »ausdünstet«, zum Beispiel durch Kochen, Rauchen, Tiere und Pflanzen, muss auch viel lüften!*



## Aufzüge

# Geschichte(n) vom Weg nach oben

Auch die Aufzüge bringt die GESOBAU auf den neuesten Stand. Kaum eine andere technische Neuerung hat 1854 den modernen Wohnungsbau und unseren Alltag so nachhaltig beeinflusst.

**A**ngestaubte Kabinen werden hergerichtet und innen neu gestaltet. Wo es sinnvoll und nötig ist, ersetzt die GESOBAU in die Jahre gekommene Aufzugssysteme sogar komplett durch neue. Das ist nicht nur eine Frage des Komforts. Aufzüge sind ein wichtiger Abschnitt des Weges von und zur Wohnung. Sie sollen sicher, hell und freundlich sein und so dazu beitragen, dass sich Bewohner wie Besucher wohlbehütet und willkommen fühlen. Der Aufwand dafür ist beträchtlich, aber klug investiert. Schließlich verdanken wir den Aufzügen mehr, als man denken sollte.

»Alles sicher, Ladies und Gentleman!« Mit diesen Worten, so will es die Legende, beruhigte der Mechaniker und Erfinder Elisha Graves Otis 1854 in New York die aufge-

brachte Menge auf der Crystal Palace Ausstellung. Was die Zuschauer in helle Aufregung versetzt hatte, war die praktische Demonstration des ersten absturzsicheren Aufzugs.

Das Spektakel gilt heute als eine der Geburtsstunden des Hochhausbaus – denn erst der sichere Aufzug machte es möglich, Geschosse in luftiger Höhe bequem zu erreichen. Weitere Meilensteine folgten. 1867 fand der Aufzug mit der Pariser Weltausstellung seinen Weg nach Europa, 1880 präsentierte Werner von Siemens den ersten elektrischen Aufzug. Die neue Technologie stellte das Wohnen im Wortsinn auf den Kopf. Vorher lagen die besten Wohnungen unten. Noch heute findet man in alten Berliner Häusern den prächtigsten Stuck deshalb im ersten Stock, der »schönen Etage« oder französisch:

Beletage. Mit dem Aufzug aber wurden die oberen Stockwerke mit ihrer weiten Aussicht zugänglich – und begehrt. So beendete der Aufzug das Zeitalter der Beletage und läutete die Ära des Penthouses ein. Den Weg nach oben. ■



## Abstellräume

# Mehr Platz für alles, was man lagern will

Ungenutzte Restflächen funktioniert die GESOBAU zu neuen Abstellräumen für Mieter um.

**J**eder kennt es: der Keller, den man hat, ist immer zu klein. Neue Flächen kann auch die GESOBAU nicht herbeizaubern. Aber sie kann und wird bei der Modernisierung in allen Häusern, in denen es noch ungenutzte Restflächen gibt, neue Abteile einrichten und die Aufteilung der bisherigen verbessern.

Eine Möglichkeit, zumindest etwas Platz in den Abteilen zu schaffen, ist die Anlage gemeinschaftlich genutzter, gut zugänglicher Abstellräume für Fahrräder, Kinderwagen und Rollstühle. Ob das möglich ist, hängt immer von der Architektur des einzelnen Objekts ab. Bei der Wohnhausgruppe 908 im Märkischen Viertel etwa kam der GESOBAU die Umsicht des Planers zu Hilfe, der einst das Haus entwarf. Der 2007 verstorbene Stararchitekt Oswald Mathias Ungers (Portrait auf Seite 23) hatte in den 1960er Jahren

am Fuße der Wohntürme bewusst Nischen und ein Tunnelsystem in den Eingangsbereichen angelegt, deren Nutzung sich erst mit der Zeit ergeben sollte. Es waren Räume für »parasitäre Architektur«, wie es Ungers ausdrückte. Gedacht war vor allem an Läden und Dienstleister.

Bei der Modernisierung 2008 zeigte sich, dass es eine ganz andere Verwendung für diese Räume gab. Die Tunnel wurden aufgebrochen, die Eingangsbereiche vergrößert und die Nischen zu Fahrradräumen umgestaltet. Auch wenn in den autobeegeisterten 1960er Jahren noch keiner daran geglaubt hätte, dass das Fahrrad eine Renaissance erleben könnte, sorgt so die Weitsicht Ungers heute dafür, dass die Bewohnerinnen und Bewohner der Wohnhausgruppe bequem in die Pedale treten können. ■

Wohnen 50+

## Mehr Lebensqualität durch weniger Barrieren

Wir sorgen dafür, dass Sie sich auch im Alter oder in besonderen Lebenssituationen gut in Ihrer Wohnung zurechtfinden.

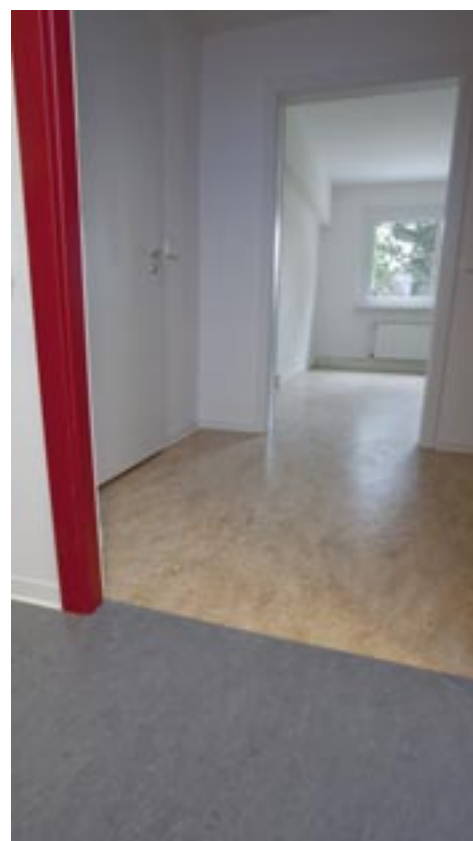


Schwellenlose Zimmerübergänge und eine bodengleiche Dusche (Fotos rechts) schaffen die besten Voraussetzungen, sich auch im Alter in den eigenen vier Wänden wohl zu fühlen

**S**peziell für Menschen jenseits der 50 und für jene mit körperlichem Handicap baut die GESOBAU im Zuge der Modernisierung Wohnungen barrierearm um. Das bedeutet: Im Haus und in Ihrer Wohnung müssen Sie künftig keine Stufen mehr überwinden.

Je nach technischer Realisierbarkeit und Bedarf bauen wir zusätzlich noch weitere Barrieren ab: Bodengleiche Duschen etwa sorgen dafür, dass man auch mit der Gehhilfe direkt und ungehindert in die Dusche gelangt. Haltegriffe und Sitzgelegenheiten in der Dusche geben Sicherheit. Angehobene Balkonböden verringern die Brüstungshöhe soweit es das Baurecht zulässt. Damit wird auch aus dem Rollstuhl der Blick über die Blumenkästen möglich. Und abgesenkte Schwellen der Balkontür sorgen dafür, dass man leichter ins »grüne Zimmer« gelangt.

Schon kleinere Anpassungen stellen häufig ein Plus an Lebensqualität dar. Doch auch für diejenigen, die das Gesamtpaket aus rundum barrierearmer Wohnung plus infrastrukturellen Vorzügen benötigen, haben wir eine Lösung: das Produkt »Wohnkomfort 50+«. Die Wohnqualität lassen wir seit 2009 durch den TÜV Rheinland zertifizieren. Sie verfügen über einen barrieregeduzierten Wohnungs- und Badeingang, eine bodengleiche Dusche, eine breitere Bad- und Wohnungstür und einen barrierearmen Balkon. Die Zuwege im Hauseingang sind barriere-

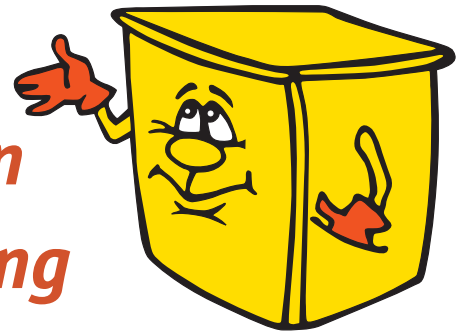


frei, die Wohnung ist stufenlos erreichbar, und die Flure sind für Rollstuhlfahrer und Krankentransporte geeignet. Darüber hinaus ist durch das Zertifikat gesichert, dass in der näheren Umgebung Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsunternehmen und medizinische Einrichtungen zur Verfügung stehen.

**Unser Rat:** Sprechen Sie uns an und nennen Sie uns Ihre Wünsche – am besten schon bei der ersten Begehung. Das gibt uns die Möglichkeit, Ihnen konkrete Vorschläge zu machen, wie wir gemeinsam Ihr Leben erleichtern können. ■

Entsorgung

# Müllabwurfshächte weichen einer zeitgemäßen Entsorgung



Als das Märkische Viertel gebaut wurde, galten Abwurfshächte für den Müll als Inbegriff der Modernität. Heute weiß man: Die Bequemlichkeit ist teuer erkauft.

Den Preis bezahlen die Umwelt und die Mieter. Denn eine Müllabwurfanlage verursacht viel Aufwand im Unterhalt, ist zudem unhygienisch und eine potenzielle Brandquelle. Durch den unsortierten Müllabwurf wird eine große Chance vergeben: Die Wertstoffverwertung, die durch getrennte Abfallbehältnisse möglich wird. Deshalb lässt die GESOBAU bei der Modernisierung von Hochhäusern die veralteten Abwurfshächte stilllegen, wie es in einigen Bundesländern bereits Gesetz ist. Das

### Tipps vom Müllmann

- Wickeln Sie Küchenabfälle einmal in Zeitungspapier ein, bevor Sie sie in die Tonne geben. Das bindet Feuchtigkeit und verhindert, dass sich Insektenlarven breit machen!
- Bleikristall, Laborglas, Fensterglas, Spiegel und Glühbirnen gehören in die Restmülltonne – und nicht in den Glascontainer!
- Farbige Gläser und Flaschen gehören immer in die Grünglas-tonne – auch wenn eine hellblaue Wasserflasche besser zum Weißglas zu passen scheint!

### So viel recycelt Berlin

Im Jahr 2009 wurden in Berlin eingesammelt und verwertet:

874.600 t Hausmüll → pro Kopf sind das 254,9 kg

195.360 t Papier und Pappe → pro Kopf sind das 56,9 kg

125.960 t Biogut und Grünschnitt → pro Kopf sind das 36,7 kg

79.550 t Leichtverpackung → pro Kopf sind das 21,4 kg

Quelle: Trennstadt Berlin, November 2010

kommt den Mietern doppelt zugute, weil sich die Gebühren für die Entsorgung verringern, wenn der Müll getrennt wird.

Die Deponierung unbehandelten Mülls, die noch vor wenigen Jahrzehnten üblich war, ist in Deutschland seit Juni 2005 gesetzlich verboten. Völlig zu recht, denn die Deponien verschandelten nicht nur die Landschaft. Giftiges Sickerwasser und Methangas, das den Treibhauseffekt verstärkt, drohte die Lebensgrundlagen unserer Kinder und Enkel zu zerstören. Deshalb muss unsortierter Müll heute erst verbrannt oder in aufwändigen mechanischen, biologischen oder physikalischen Verfahren nachbehandelt werden. Beides kostet viel Geld.

Nicht nur in Berlin ist darum die Wiederverwertung auf dem Vormarsch. Mehr als eine Million Tonnen Müll sammelt sich derzeit in den Privathaushalten der Hauptstadt in einem Jahr an. Das sind mehr als 1.000.000.000 Kilogramm Abfall – eine unvorstellbare Menge. Fast 40 Prozent davon werden heute wiederverwertet, etwa doppelt so viel wie noch vor zehn Jahren. Doch mehr als 70 Prozent des Anteils, der heute noch unsortiert beseitigt wird, könnte ebenfalls wiederverwertet werden. Voraussetzung dafür ist nur, dass wir Verantwortung für Morgen übernehmen – und unseren Müll trennen. ■

### Wie fit sind Sie beim Thema Mülltrennung?



Testen Sie sich und die ganze Familie mit unserem Brettspiel »Ab in die Tonne«.

Fragen Sie einfach Ihre(n) Kundenbetreuer(in) nach dem Spielbogen. Spielregeln durchlesen, Müllkärtchen ausschneiden und los geht's. Wer schafft es als Erster, seinen Müll auf die richtigen Tonnen aufzuteilen?

## Technik

# Die Verbrauchsablesung wird bequemer und präziser



Jeder Mieter soll in seiner Betriebskostenabrechnung nur das an Energie bezahlen, was er auch verbraucht. Ein innovatives System zur Verbrauchsablesung stellt das künftig in allen Wohnungen der GESOBAU sicher.

**D**ie GESOBAU mietet das System von Deutschlands führendem Ableseunternehmen an: der Techem. Als Mieter profitieren Sie davon gleich in mehrfacher Hinsicht. Sie müssen zur Ablesung niemanden mehr in Ihre Wohnung lassen, weil die neuen Ablesegeräte das Messergebnis drahtlos via Funk weitergeben, und niemanden bitten, Sie zu vertreten oder aufwändige Nachfolgetermine vereinbaren.

Weil das manuelle Ablesen viel Aufwand machte, wird die Abrechnung trotz der Miete für die neuen Geräte günstiger. Auch eine Zwischenablesung mitten im Jahr – wenn Sie etwa in eine andere Wohnung der GESOBAU umziehen – wird einfacher und schlägt deshalb mit geringeren Kosten zu Buche. Die elektronischen Funkheizkostenverteiler sind zudem genauer als die alten Verdunster, da sie, unabhängig von der Raumtemperatur, den Verbrauch des Heizkörpers direkt messen. Vor allem aber können nun wirklich alle Mieter in Sachen Betriebskosten gleich behandelt werden. Die Modernisierung schafft dafür die Grundlage.

In Häusern, in denen bisher nur Rietschel-Henneberg-Heizsysteme zum Einsatz kamen, war eine genaue Verbrauchsablesung zum Beispiel nur in Ausnahmefällen möglich. Messuhren für den Kaltwasserverbrauch waren in vielen Objekten gar nicht vorhanden. Die Modernisierung bringt in Sachen Haustechnik nun alle auf einen einheitlichen, aktuellen Stand. In Zukunft bestimmt damit

wirklich jeder Mieter selbst, wie hoch seine Heiz- und Wasserkostenrechnung ausfällt. Die neuen Geräte helfen dabei, indem sie Ihnen ein Instrument an die Hand geben, Ihr Energieverhalten zu überprüfen. Zweimal im Monat werden die Verbrauchsdaten erfasst und weitergefunkt. Zugleich bleiben sie im Gerät gespeichert, wo sie sich nach Bedarf abrufen lassen. So kann man schnell erkennen, wie viel man wann geheizt hat – und den Verbrauch gezielt steuern.

Letzter Vorteil der Messgeräte: Die Strahlenbelastung, die sie verursachen, liegt praktisch bei Null. Erstens funken die Geräte nicht ständig, sondern nur einmal am Stichtag. Und zweitens ist ihre Leistung äußerst gering, weil die Daten nicht über lange Strecken übermittelt, sondern in einem Datensammler im Haus aufgefangen und weitergegeben werden. ■

*Die Messgeräte der Funkgeneration funktionieren nach einem anderen Prinzip als die Verdunsterröhren. Aus diesem Grund ist es für ein energiesparendes Heizverhalten notwendig, dass Sie auch unsere Tipps und Tricks zum clever heizen beachten (S. 8).*

## High-Tech hält Einzug

# TV, Internet und Telefon über eine einzige Leitung

**M**it der Installation eines rückkanalfähigen Breitbandkabelnetzes macht die GESOBAU alle Wohnungen fit für die Medien von morgen. Denn der Trend geht immer stärker zu einer kombinierten technischen Infrastruktur für unterschiedlichste Anwendungen. Vom klassischen Telefonat über das individuelle Fernsehprogramm bis zum Surfen im Internet läuft in Zukunft alles über ein Kabel.

»Triple Play« nennen das die Experten. Für GESOBAU-Mieter heißt das übersetzt: mehr Sicherheit (durch ein besonders geschütztes Datennetz), größere Auswahl (digitale Fernhepkete je nach persönlichem Interesse, z. B. fremdsprachige Sender oder Sportkanäle) und mehr Komfort bei der Erkundung der digitalen Welt. ■



*Orientierung*

## Großzügige Entrees, helle Flure und rasche Orientierung

Nicht nur die Wohnungen selbst, auch der Weg dorthin erhält bei der Modernisierung ein neues Gesicht. Die Eingangsbereiche sind schließlich die Visitenkarte eines Hauses.

**F**reundliche Farben und viel Licht schaffen eine Atmosphäre, in der man sich wohl und sicher fühlt. Alte Haustüren werden durch neue ersetzt oder aufgearbeitet; verwinkelte Ecken verschwinden und machen klaren, offenen Grundrissen Platz. Natürlich wird auch die Beleuchtung optimiert – in den Foyers genauso wie in den überwiegend neu gestalteten Treppenhäusern und Fluren. Das wirkt nicht nur freundlicher. Bewohner und Besucher finden sich dadurch auch leichter zurecht. In größeren Objekten lässt die GESOBAU zudem leicht verständliche Orientierungssysteme installieren, die gerade Ortsunkundigen den Weg weisen und sie einfach und schnell ans Ziel führen.

Auch in anderer Hinsicht ist eine optimale Beleuchtung wichtig: Sie verbessert das individuelle Sicherheitsempfinden. Wer in einem Haus der GESOBAU wohnt, soll und kann sich von Anfang an rundum geborgen fühlen. Deshalb tauscht die GESOBAU auch

die in die Jahre gekommenen Gegensprechanlagen aus. Ihre Nachfolger haben einen entscheidenden Vorteil: Bisher konnte immer nur eine Seite sprechen. In Zukunft kann man sich aus der Wohnung mit dem Besucher an der Tür unterhalten wie am Telefon. Ohne lästiges Knöpfchendrücken und ohne dass Worte und Satzketzen verloren gehen, weil gerade die andere Seite am Drücker ist. ■



*Helle und übersichtliche Eingangsbereiche erleichtern die Orientierung und geben Sicherheit*



kurz und knapp

# Ihre Checkliste für die Modernisierung

## Was ist geplant?

Eine komplette Modernisierung des Hauses, das heißt unter anderem:

- ✓ Dämmung der Fassade sowie der obersten und untersten Geschossdecke
- ✓ Modernisierung der Heizungsanlage, die zu einer erheblichen Energieeinsparung beiträgt, und Modernisierung der Haustechnik (zum Beispiel funkablesbare Zähler), die eine verbrauchsabhängige Abrechnung Ihrer Energiekosten möglich macht
- ✓ neue Isolierfenster, wenn alte Holzfenster nicht bereits bei Ihnen ausgetauscht wurden
- ✓ neue Armaturen, Sanitärobjekte sowie Fliesen in Bad und Küche
- ✓ Modernisierung der Hauseingangsbereiche und Treppenhäuser
- ✓ seniorengerechte Umbauten in Teilen der Wohnanlagen
- ✓ Verbesserung der Elektroanlage des Hauses

## Wie läuft die Modernisierung ab?

- ✓ Rund ein Jahr vor der Modernisierung informieren wir Sie über die bevorstehenden Arbeiten
- ✓ Wir kommen zu Ihnen, um uns ein Bild von Ihrer Wohnung zu machen und erste Fragen zu beantworten
- ✓ Spätestens drei Monate vor Beginn der Arbeiten erhalten Sie eine ausführliche Modernisierungserklärung, die alle geplanten Maßnahmen beschreibt
- ✓ Rechtzeitig, ca. drei Wochen vor Baubeginn, führen wir nochmals eine Begehung Ihrer Wohnung durch und stimmen die wohnungsbezogenen Arbeiten mit Ihnen ab
- ✓ Die Arbeiten in Ihrer Wohnung dauern im Normalfall drei Wochen
- ✓ Während der Arbeiten werden Sanitärcontainer aufgestellt

- ✓ Jeden Abend wird die Toilette provisorisch wieder eingebaut; eine Zapfstelle für Kaltwasser ist in Ihrer Wohnung jederzeit vorhanden
- ✓ Nach der Modernisierung erhalten Sie eine ausführliche Abrechnung, die sämtliche Kosten detailliert aufschlüsselt
- ✓ Abschließend erhalten Sie von uns eine an die Dauer der Maßnahmen und der tatsächlichen Beeinträchtigung durch die Bauarbeiten orientierte Mietminderung

## Was kann ich vorbereiten?

Sie helfen uns, wenn Sie Baufreiheit schaffen:

- ✓ in der Wohnung
- ✓ im Keller
- ✓ auf dem Dachboden (falls vorhanden)
- ✓ durch die rechtzeitige Entsorgung Ihres Sperrmülls. Die Information, wo Baufreiheit benötigt wird, erhalten Sie im Rahmen der Begehungen in Ihrer Wohnung von der zuständigen Bauleitung

## Wen muss ich über die bevorstehende Modernisierung benachrichtigen?

- ✓ Ihre Hausratversicherung
- ✓ Ihre Pflegedienste (falls vorhanden) oder andere Personen, die Sie regelmäßig betreuen

## An wen kann ich mich während der Modernisierung wenden?

- ✓ an das OSA-Team (nur für Mieterinnen und Mieter aus dem Märkischen Viertel; Sprechzeiten und Telefonnummer entnehmen Sie bitte der Seite 18)
- ✓ an Ihren zuständigen Kundenbetreuer
- ✓ an das Büro der Bauleitung in Ihrer Wohnhausgruppe

## Hilfe

## Die GESOBAU ist persönlich für Sie da

Erfahrene Kundenbetreuer sorgen dafür, dass die unvermeidbare Belastung durch die Bauarbeiten so gering wie möglich bleibt.

**A**usgeklügelte Planung und eine kompetente Bauleitung sind die Grundvoraussetzung für einen reibungslosen Ablauf auf der Baustelle. In der Regel sind die Bauarbeiten innerhalb der Wohnung in drei Wochen vorbei. Weil gerade bei Hochhäusern und Altbauten aber niemand mit allerletzter Sicherheit wissen kann, was einen vor Ort erwartet, können es auch einmal ein paar Tage mehr werden. Wo Wände aufgestemmt,

Leitungen verlegt und Fenster ausgetauscht werden, geht die Modernisierung eben ohne Staub, Dreck und Lärm nicht vonstatten.

Um die Beeinträchtigungen für unsere Mieterinnen und Mieter aber so gering wie möglich zu halten, stehen Ihnen Mitarbeiter der GESOBAU mit Rat und Tat zur Seite. Ein Team erfahrener Kundenbetreuer/innen begleitet Sie vor und während der Modernisierung, klärt Detailfragen, die im Laufe der Modernisierung auftreten, und ist bei Problemen schnell an Ort und Stelle – pragmatisch und unbürokratisch.

Mieterinnen und Mieter im Märkischen Viertel können während der Modernisierung auf das so genannte »OSA-Team« (Optimierung Sanierungs-Ablauf) zählen. Das Team besteht aus sechs engagierten



**Sprechstunde OSA-Team:**  
Dienstag 13.00 bis 18.00 Uhr  
Wilhelmsruher Damm 142, 13439 Berlin

Das OSA-Team steht aufgrund der hohen Wohnungsanzahl ausschließlich Mieterinnen und Mietern im Märkischen Viertel zur Verfügung. Bewohner aus Pankow, Weißensee, Wilmersdorf und Wedding wenden sich wie gewohnt an ihren zuständigen Kundenbetreuer, der sich um ihr Anliegen kümmert.

Mitarbeitern, die Sie rund um die Modernisierung begleiten und kompetent beraten. Wir helfen Ihnen beim Wechsel in ein Ausweichquartier oder Beeinträchtigungen in Ihrer Wohnung zu reduzieren. ■

### Mietminderung

**Eine Entschädigung für die unbequemen Tage:** Für die Beeinträchtigung erhalten alle Mieter selbstverständlich einen Mietnachlass, dessen Höhe sich individuell berechnet. Den genauen Betrag teilt Ihnen die GESOBAU nach Abschluss der Bauarbeiten mit. Dies geschieht automatisch, eine gesonderte Beantragung ist nicht notwendig.

### INFObox

## Aus Alt mach Neu – der Modernisierungsfilm

Wie laut wird es tatsächlich, wenn die Stränge erneuert werden? Worauf muss ich mich beim Fensteraustausch einstellen? Die GESOBAU hat Mieterinnen und Mieter in der Wohnhausgruppe 908 am Eichhorster Weg durch die 2008 abgeschlossene Modernisierung begleitet. Nicht nur im MV, auch in Pankow war die Kamera dabei, als Wände aufgestemmt und Fenster ausgetauscht wurden. Welche Erfahrungen die Bewohner dabei gemacht haben, wie es auf der Baustelle tatsächlich aussah, das erfahren Sie in unserer Modernisierungsdokumentation »Aus Alt mach Neu«. Den Film gibt es auf DVD kostenlos bei der GESOBAU. Außerdem läuft er auf einem Bildschirm in der Infobox Märkisches Viertel auf dem Stadtplatz.



## Hilfe

# Ein Netzwerk von Helfern steht Ihnen zur Seite

Für ältere und gehandicappte Menschen ist die Zeit der Modernisierung eine Zeit besonderer Belastungen. Die GESOBAU bietet Ihnen deswegen insbesondere für die Großmaßnahme im Märkischen Viertel zusammen mit einem Netz von Kooperationspartnern ein umfangreiches Hilfsangebot.

- Vor Beginn der Bauarbeiten muss Baufreiheit herrschen. Das heißt: Möbel von den Wänden in die Zimmermitte rücken und abdecken, Badezimmer leer räumen und auch etwaige Spiegelschränken abschrauben. Wer zu schwach ist und das nicht alleine schafft, kann sich an die GESOBAU wenden. Wir vermitteln starke Hände, die schnell und pragmatisch mit anpacken.
- Senioren und Schwerbehinderte, aber auch Mütter mit Neugeborenen sind auf ihre Ruhe angewiesen. In solchen besonderen Situationen bzw. Härtefällen finden die Sozialmanager der GESOBAU Wege, wie Sie dem Lärm entkommen – bis hin zum zeitweiligen Ausweichquartier.
- Migrantinnen und Migranten, die sich in der deutschen Sprache nicht ausreichend zuhause fühlen, können sich direkt an die Nachbarschaftsetage im Märkischen Viertel wenden. Dort finden Sie immer jemanden, der Ihnen das Schreiben der Modernisierungsankündigung übersetzt oder in anderen Fragen weiterhilft. Die Nachbarschaftsetage erreichen Sie unter der Telefonnummer 41 50 85 66.
- Senioren können sich mit all ihren Anliegen wie gewohnt an das Netzwerk Märkisches Viertel e.V. wenden. Über die Servicestelle in der Nachbarschaftsetage ist das Netzwerk noch besser und einfacher zu erreichen. Um die Seniorenwohnhäuser des Märkischen Viertels kümmert sich das UNIONHILFSWERK.
- Auch das mobile Ribbeck-Haus am Senftenberger Ring 54 im Märkischen Viertel bietet zahlreiche Möglichkeiten und Aktionen, um dem Baustress zu Hause zu
- ... mindest kurzfristig zu entfliehen. Infos bei Christina Traxel, Telefon 40 73-14 11.
- Mieterinnen und Mieter aus Pankow und Weißensee sprechen bei Bedarf zuerst ihren zuständigen Kundenbetreuer an. Härtefälle, wie Umzüge, das Schaffen von Baufreiheit oder die Unterbringung während der Baumaßnahmen, übernimmt Sozialmanager Thomas Hacker. Sie erreichen ihn unter der Telefonnummer 40 73-24 59.
- Was alles wo und von wem angeboten wird, erfahren Sie über Aushänge, in der Nachbarschaftsetage und im Ribbeck-Haus und natürlich in den kommenden Ausgaben von »Hallo Nachbar«.

**NETZWERK**  
MÄRKISCHES VIERTEL e.V.

**GESOBAU**  
Nachbarschaftsetage  
Wilhelmsruher Damm 126

**UNION**  
HILFS  
WERK

Sie haben  
unser Wort!

## Die GESOBAU und das Planungsbüro ...

- ... besuchen Sie zu Beginn der Planungen in Ihrer Wohnung für eine technische Bestandsaufnahme und besprechen persönlich erste konkrete Fragen zu den vorzunehmenden Arbeiten.
- ... informieren Sie schriftlich und detailliert über die geplanten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie die voraussichtlichen Mieten nach Fertigstellung.
- ... besprechen persönlich alle Fragen rund um die Modernisierung auf geeigneten Veranstaltungen, wie beispielsweise bei Mieterversammlungen.
- ... berücksichtigen individuelle Gegebenheiten in den von Bauarbeiten betroffenen Räumen und Ihre persönliche Situation.
- ... betreuen und unterstützen Sie persönlich während der gesamten Planungs- und Bautätigkeit an und in Ihrem Haus und insbesondere in Ihrer Wohnung.
- ... stellen für Kunden mit gesundheitlichen und altersbedingten Beeinträchtigungen bedarfsgerechte Hilfs- und Betreuungsmöglichkeiten zur Verfügung – von der Baufreimachung über das Möbelpacken bis hin zum temporären Ausweichquartier.
- ... stellen für die Zeit der Strangerneuerung große, beheizte Waschcontainer und Toiletten (Männer und Frauen separat) zentral zur Verfügung, halten diese sauber und bieten in Ausnahmefällen auch die Nutzung leerstehender Wohnungen an.



Ansprechpartner

# Wir helfen Ihnen vor und während der Modernisierung

Die Fragen, die Sie vor und während der Modernisierung bewegen, gehen oft weit über die Arbeiten im engeren Sinne hinaus. Deshalb ruht das Angebot an Rat und Tat auf vielen Schultern: Zahllose Helfer kümmern sich zusammen mit der GESOBAU um jeden, der Hilfe braucht. Hier finden Sie auf einen Blick die wichtigsten Anlaufstellen:

deutsch

## 24h-Servicetelefon der GESOBAU

Telefon (030) 40 73 - 0

## Kundenservice der GESOBAU

<b>Wilhelmsruher Damm 142, 13439 Berlin-Reinickendorf Stiftsweg 1, 13187 Berlin-Pankow</b>	<b>Öffnungszeiten</b> Mo - Do 9 bis 17 Uhr Fr 9 bis 14 Uhr
--	--

## Sozialmanagement

<b>Ilona Luxem</b> für Wedding, Wilmersdorf und Borsigwalde (030) 40 73 - 17 89	<b>Thomas Hacker</b> für Pankow und Weißensee (030) 40 73 - 24 59
--	--

Namen und Telefonnummer Ihres Kundenbetreuers bzw. Ihrer Kundenbetreuerin finden Sie auf allen Schreiben der GESOBAU an Sie. In Ihrem nächstgelegenen GESOBAU-Servicepunkt erfahren Sie, wer Ihr Objektbetreuer ist. Um diese Kontaktdaten bei der Hand zu haben, können Sie sie hier eintragen:

### Unser Kundenbetreuer

Name ..... Telefon .....

### Unser Objektbetreuer

Name ..... Telefon .....

## Unser Baubüro

Zu Beginn der Baumaßnahmen in Ihrem Haus wird orts-nah ein Baubüro eingerichtet. Hier können Sie mit den Mitarbeitern des beauftragten Planungsbüros in regel-mäßig stattfindenden Sprechstunden alle Fragen rund um die Baumaßnahmen klären. Welche das sind, erfahren Sie an der roten Infotafel im Hauseingangsbereich.

## Nachbarschaftsetage im Märkischen Viertel

<b>Wilhelmsruher Damm 124 (030) 41 50 - 85 66</b>	<b>Öffnungszeiten</b> Mo - Do 10 bis 16 Uhr Fr 10 bis 14 Uhr
---	--

## Servicestelle des Netzwerks Märkisches Viertel

<b>in der Nachbarschaftsetage Wilhelmsruher Damm 124 (030) 41 71 - 30 81</b>	<b>Sprechzeiten</b> Mo, Di, Mi 10 bis 12 Uhr Do 14 bis 18 Uhr
--	---

## OSA-Team (Märkisches Viertel)

<b>Andrea Behnke</b> (030) 40 73 - 12 91	<b>Benjamin Ostwald</b> (030) 40 73 - 12 93
<b>Nesrin Akman</b> (030) 40 73 - 12 92	<b>Andrea Hepp</b> (030) 40 73 - 12 88
<b>Sandor Egyed</b> (030) 40 73 - 12 90	<b>Andreas Funk</b> (030) 40 73 - 13 84

## türkisch

**Kim bana yardımcı olacak?  
Modernize etmemizin başlangıcı olarak**

Nachbarschaftsetage Märkischen Viertel "de sizlerin anadilinizde sizlere bütün sorunlarınız hakkında yardımcı olunacaktır.

Evinizin modernize edilmesi, tercüme konuları ve resmi yazışma ve bildirimlerde GESOBAU Sizlere yardımcı olacaktır ...

Nachbarschaftsetage im Märkischen Viertel  
Wilhelmsruher Damm 124  
(030) 41 50-85 66

**Acilis Saatleri**

Pazartesi Perembe Cuma 9 dan 17 ye kadar  
Sali 12 den 18 e kadar  
Carsamba 12 den 17 ye kadar

Türkçe tercümesi ...

## russisch

**Кто мне поможет?  
Ваш первый пункт помощи во время модернизации.**

Пункт «Nachbarschaftsetage» в районе Märkischen Viertel поможет вам, говоря на вашем родном языке, если у вас возникли вопросы по поводу модернизации, либо требуется помощь при переводе при обращении в GESOBAU.

Наш адрес:  
GESOBAU Nachbarschaftsetage  
Wilhelmsruher Damm 124  
(030) 41 50-85 66

**Часы работы:**

Пн Чт Пт с 9 до 17  
Вт с 12 до 18  
Ср с 12 до 17

## polnisch

**Kto mi pomoże?  
Miejsce kontaktowe podczas prac modernizujących**

GESOBAU Nachbarschaftsetage (piętro sąsiedztwa) służy pomocą w języku ojczystym.

Jesli macie Państwo pytania odnośnie prac modernizujących lub potrzebujecie pomocy

w tłumaczeniu pism lub zapowiedzi terminów wykonania pewnych prac i ich zakresu,

**prosze zglosic sie do**

Nachbarschaftsetage im Märkischen Viertel  
Wilhelmsruher Damm 124  
(030) 41 50-85 66

**Godziny przyjęć**

Pon., Czw., Pia., 9 do 17 godz.  
Wt., 12 do 18 godz.  
Sr., 12 do 17 godz.

## arabisch

**من يساعدني عند الحاجة  
المكان الأول للاستعلامات خلال التجديد**

طابق الجيران في المركب فيرتل  
اذا كان لديكم اي استفسار بما  
يتعلق بالتجديد او المواعيد التي ستصلكم خطياً  
الرجاء الحضور الى طابق الجيران قيزوباو

فيلهلمس رواة دام 124

هاتف 41508566

في الاوقات التالية

الاثنين الخميس والجمعة من

الساعة 9 حتى الساعة 17

لدينا مترجمون للغة العربية

Erfahrungsbericht aus dem Märkischen Viertel

## »Unser Haus ist ein Filetstück«



Erstmieterin im Märkischen Viertel:  
Margitta Bormann

**M**argitta Bormann erinnert sich gerne zurück an ihren Umzug von Braunschweig nach Berlin in den »Langen Jammer« – das längste zusammenhängende Gebäude Deutschlands. »Die Häuser waren früher etwas ganz Besonderes«, sagt die MV-Kennerin. Noch heute fühlt sie sich in ihrer 55m<sup>2</sup> großen Zwei-Zimmer-Wohnung und dem vielseitigen Wohnumfeld sehr wohl: »Man fällt aus dem Haus rüber ins Einkaufszentrum, hat den Markt, das Schwimmbad, viele Ärzte und eine gute Nahverkehrsanbindung – die Wohnqualität ist einfach sehr gut hier.«

Im Juni 2010 war Margitta Bormann jedoch zunächst auf die Erfahrung ihrer Nachbarn angewiesen, wenige Häuser weiter begann die GESOBAU mit der Modernisierung der insgesamt 977 Wohnungen im »Langen Jammer«. »Der Austausch mit den Nachbarn ist sehr wichtig, um sich optimal vorzubereiten«, sagt Bormann. Das Informationsmaterial der GESOBAU studierte sie mit großer Gründlichkeit; mit den sich daraus ergebenden Fragen ging sie wenig später ins anliegende Baubüro. »Man hat

Margitta Bormann gehörte 1968 zu den ersten Bewohnern der Großsiedlung Märkisches Viertel. Während der Modernisierung im Jahr 2010 schaffte sie es durch viel Eigeninitiative und regelmäßigen Gesprächen mit der GESOBAU sowohl sich als auch ihre Nachbarn erfolgreich durch die Bauphase zu führen.



In gemeinsamen Gesprächen mit Baubüro-Mitarbeiterin Anja Mohr hat Margitta Bormann zum Beispiel den Umbau ihres Badezimmers besprochen (links)



zwei Möglichkeiten: Die Modernisierung durchzustehen und sich damit auseinanderzusetzen oder sich eine andere Wohnung zu suchen«, fasst Bormann präzise zusammen.

In regelmäßigen Gesprächen mit der Ingenieurfirma Mohr und dem OSA-Team der GESOBAU konnte Margitta Bormann die Modernisierung Punkt für Punkt besprechen. »Auch für schwierige Situationen haben wir schnell eine Lösung gefunden«, sagt sie. Da war zum Beispiel das Bad, das die Mieterin erst kürzlich mit viel Herzblut neu hergerichtet hatte. Es genauso zu erhalten, war durch die notwendige Strangsanierung nicht möglich. Bormann akzeptierte wehmütig die Entscheidung, setzte sich aber dafür ein, dass Waschbecken und Toilette ihre Positionen tauschen – damit auch im Notfall die Tür nach innen geöffnet werden kann. Dazu bekam sie eine bodengleiche Dusche eingebaut.

Nach der Strangsanierung, dem Einsatz neuer Isolierglasfenster, der Modernisierung

der Elektro- und Sanitäranlagen sowie des Balkons erinnert in der Wohnung nichts mehr an die unangenehmen Tage, in denen Staub und Dreck walteten. Nicht immer war Margitta Bormann einverstanden mit den Bauarbeitern, doch die ehrenamtlich tätige Mieterin wusste sich auch hier zu helfen: »Man muss den Handwerkern gezielt sagen, was man möchte. Und dabei nett sein.« Während der 11 Tage andauernden Arbeiten in ihrer Wohnung übernachtete sie bei einer Freundin. Jeden morgen kehrte Bormann zurück zur Wohnung: mit Kaffee und Keksen für die Handwerker.

Nach kleineren Ausbesserungen ist das Kapitel Modernisierung für Margitta Bormann nun beendet. Fast. Einen Wunsch hat sie noch: »Für den guten ersten Eindruck wären im Hauseingang Bilder und eine Pflanze schön.« Schließlich sei das Haus »ein Leckerbissen«, sagt sie und fügt schmunzelnd hinzu: »Aber kein Wunder, das hat ja auch ein Franzose gebaut!« ■

Erfahrungsbericht aus Pankow

## Modern mit Individualität und Eigeninitiative

Als Künstler braucht Uwe Zimmer viel Raum für Kreativität. Mit der Modernisierung des Altbaus im Elisabethweg genießt er jetzt ein neuartiges Wohnfühlen direkt am Schlosspark.

Die Wohnungsbestände nahe dem Schlosspark Schönhausen gehörten zu den ersten umfangreicheren Modernisierungsprojekten der GESOBAU. Dort, in einem Altbau der beschaulichen Elisabethstraße 11, lebt und arbeitet auch der Künstler Uwe Zimmer zusammen mit seiner Frau Rita. Ringsherum in Wohn- und Arbeitszimmer sind die Wände von seinen Kunstwerken, Öl- und Kohlestiftgemälden, die die ungebändigten Weiten des Meeres zeigen, verziert. Bemerkenswerte Individualität spiegelt sich nicht nur in diesen Werken wider, sondern auch in den Modernisierungsarbei-

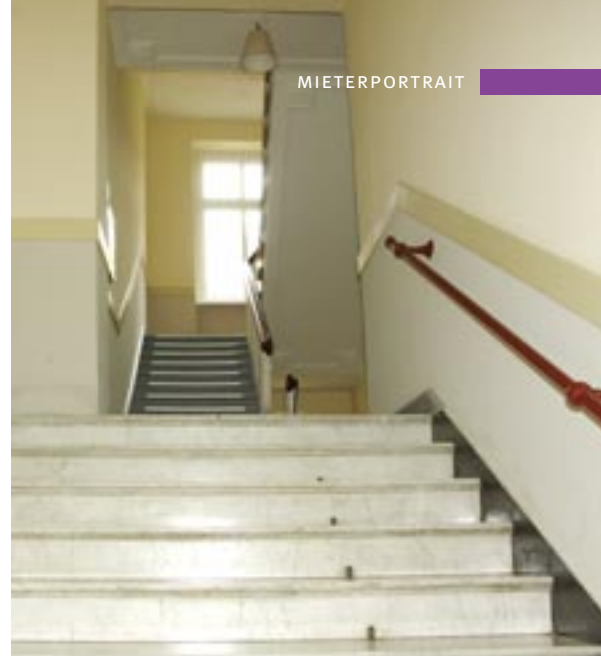
ten, mit denen die GESOBAU im September 2006 begonnen hatte.

An die Modernisierungszeit kann sich Uwe Zimmer noch lebhaft erinnern: »Die GESOBAU hat mit einer affenzahnartigen Geschwindigkeit angefangen.« Nach nur zwei Wochen hatte der 51-Jährige neben neuen Fenstern und einem neuen Heizsystem auch ein komplett modernisiertes Badezimmer. Besonders glücklich ist er über den Erhalt des kleinen Plateaus vor der Badewanne, das dem Badezimmer mit den selbst ausgesuchten, grün-weißen Fliesen »einen ganz individuellen Touch« verleiht. Nach dieser

Erfahrung rät Uwe Zimmer jedem Mieter, den Mut zur Eigeninitiative aufzubringen: »Wenn man sich ein bisschen selber kümmert und das Gespräch mit der GESOBAU oder den Bauarbeitern sucht, dann lässt sich vieles individuell regeln.«

Gerade für einen Künstler, der seine Wohnung auch zum Arbeiten nutzt, bedeuteten die Modernisierungsmaßnahmen eine vorübergehend starke Einschränkung. Mit sei-

ner Malerei musste Uwe Zimmer zeitweise pausieren, der genutzte Wohnraum begrenzte sich letztlich auf das Schlafzimmer. Die Notwendigkeit der Modernisierung hat er dabei jedoch nie in Frage gestellt: »Wenn was gemacht werden muss, dann muss es gemacht werden. Wer will schon gerne in einer Wohnung leben, in der es in allen Ecken zischt und pfeift?« So nahm Uwe Zimmer Staub, Dreck und Lärm in Kauf – und profitiert heute neben dem gesteigerten Wohnkomfort von »erheblich gesunkenen Heizkosten«. »Natürlich«, gibt er zu, »musste auch ich Geduld haben, bis das Haus endgültig fertig war. Aber es lohnt sich.«



Über das Badezimmer ist Uwe Zimmer besonders glücklich (links). Auch die Arbeitsbedingungen sind für den Künstler nach der Modernisierung erheblich gestiegen.

*Stolz aufs eigene Zuhause*

# Die Renaissance der Wohnsiedlung

Die Vielfalt Berliner Siedlungsbauten der letzten 100 Jahre ist – entgegen vieler Vorurteile – ein kulturelles Erbe von Weltrang.

Im Juli 2008 hat die UNESCO sechs Berliner Siedlungen des 20. Jahrhunderts in die Weltkulturerbeliste aufgenommen: Die Wohnstadt Carl Legien in Prenzlauer Berg, die »Tuschkasten«-Siedlung in Treptow, die Weiße Stadt in Reinickendorf, den Schillerpark im Wedding, die Großsiedlung Siemensstadt in Charlottenburg und die Hufeisen-Siedlung in Neukölln. Sie wurden ausdrücklich als sechs Beispiele unter vielen ausgezeichnet und stehen für die Vielfalt von Siedlungsbauten der letzten 100 Jahre, die Berlin aufweisen kann. Mit der Modernisierung ihrer Wohnanlagen trägt die GESOBAU dazu bei, dieses kulturelle Erbe für

kommende Generationen zu bewahren. Zurechtgerückt wird damit auch ein Bild, das lange von Vorurteilen geprägt war. Vorurteilen, die vor allem jene hegten, die Meilensteine des Wohnungsbaus wie das Märkische Viertel nur oberflächlich kannten.

Wer in den Siedlungen wohnt, weiß es besser: Es lebt sich gut in den Anlagen, die Baukünstler der klassischen Moderne entwarfen. Kein Wunder, gaben die Siedlungen doch von Beginn an eine städtebauliche und architektonische Antwort auf die Wohnungsmisere der großen Städte: rationell geschnittene, modern ausgestattete und bezahlbare Wohnungen mit Küchen, Bädern und Balkonen, in Häusern ohne Hinterhof und Seitenflügel, dafür mit Licht, Luft und Sonne.

Schon die um 1900 für die Arbeiter der Borsigwerke errichteten Häuser in Borsigwalde verfolgten den Ansatz, den Bewohnern das Leben leichter zu machen – etwa

mit Gärten am Haus, durch die sich die Arbeiter mit frischem Obst und Gemüse versorgen konnten.

Erst Mitte der 1970er geriet der Siedlungsbau in Verruf. Von Trabantenstädten ging die Rede, und von der Anonymität im Wohnsilo. Eine ganze Generation, die die (mittlerweile modernisierten) Altbauten der Großeltern lobte, kritisierte damit vor allem eins: den Geschmack und die Errungenschaften ihrer Eltern. 30 Jahre später entdeckt nun wieder die nächste Generation, wie viel tatsächlich in den Zeilen und Hochhäusern der Nachkriegsmoderne steckt.

Die Modernisierung wird diesen Imagewandel, der Ende der 1980er mit ersten Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung begann, weiter voranbringen – und dafür sorgen, dass auch Außenstehende Anlagen wie das Märkische Viertel wieder als das würdigen, was sie sind: Meilensteine der Baukunst. ■

*Das Wohnhaus am Eichhorster Weg 32-44B modernisierte die GESOBAU 2009 als erstes Objekt der Großsiedlung Märkisches Viertel*





Auch die Wohnanlage am Lützowplatz (1982/83) mit der markanten Giebelfassade gehört zu den bekannteren Werken Ungers



Der Kölner Architekt Ungers entwarf Anfang der 80er Jahre das Deutsche Museum für Architektur in Frankfurt (L.) und 1995 die Galerie der Hamburger Kunsthalle

## Der Architekt Oswald Mathias Ungers (1926-2007)

Ungers hat im Märkischen Viertel mehr als 1.400 Wohnungen gebaut. Nach seinen Plänen entstanden die charakteristischen Gebäudegruppen im Bereich Eichhorster Weg, Zulangraben und Heinzgraben, Königshorster Straße und Wilhelmsruher Damm.

Hierzu gehört auch die sogenannte »Wohnhausgruppe 908«, die zwischen 1964 und 1967 entstand. Diese zwei Gebäudeblöcke im nordöstlichen Eichhorster Weg gehören zu den ersten, die seit 2007, auf einen zeitgemäßen Standard gebracht und behutsam optisch aufgefrischt wurden.

Er versuchte in seiner Arbeit, sich von den traditionellen Wohnungsgrundrissen zu lösen. »Ich wollte nicht mehr den einfachen Zeilenbau mit Zwei- und Dreispännern bauen, sondern die Wohnung wie ein kleines Stadtgebilde konzipieren, wo der Wohnraum den ›Platz‹ bildet, den die Schlafräume wie ›geschlossene Türme oder Häuser‹ umstellen«, erklärte Ungers 2004 in einem Interview.



Galeria auf dem Frankfurter Messegelände

Am Fuße der »Wohntürme« ließ Ungers bewusst Nischen, ein Tunnelsystem in den Eingangsbereichen. Der Architekt dachte sich, eines Tages würde einer zwei Glaswände brauchen für seinen Kiosk oder kleinen Laden. Er nannte das die »parasitäre Architektur«, eine Struktur, die Raum lässt.

Heute, nach ersten Wohnumfeldverbesserungen in den 80er Jahren und der gerade erfolgten Modernisierung des Gebäudes, wird diese »parasitäre« Architektur mit neuem Leben gefüllt: So wurden die Eingangsbereiche behutsam umgestaltet, die »Tunnel« aufgebrochen und die einst als künftige Ladenfläche erdachten Räume für die Nutzung durch die Mieter geöffnet – etwa als Fahrrad-Abstellräume, an deren massenhaftes Auftreten Anfang der 60er Jahre auch noch keiner gedacht hatte. ■

### Sonderheft Modernisierung der Mieterzeitschrift »Hallo Nachbar«

**Herausgeber:** GESOBAU AG,  
Wilhelmsruher Damm 142, 13439 Berlin, [www.gesobau.de](http://www.gesobau.de)  
**Redaktion:** Kirsten Huthmann (V.i.S.d.P.), Susanne Stöcker,  
GESOBAU AG Unternehmenskommunikation  
**Text:** Louis Back und GESOBAU AG

**Layout:** [www.nolte-kommunikation.de](http://www.nolte-kommunikation.de)  
**Fotos:** Thomas Bruns, Klaus Dombrowsky,  
GESOBAU AG  
**Druck:** Bloch & Co.  
**Auflage:** 7.500 (2. Auflage: 7.000)



# Meine Infobox. Mein Viertel.



# Infobox

Auf dem Stadtplatz:

**Die GESOBAU modernisiert –  
hier ist alles für Sie drin!**

In der Infobox erleben Sie die derzeitigen Modernisierungsmaßnahmen im MV hautnah: Ein Badezimmer zum Anfassen zeigt, wie es im Sanitärbereich einmal aussehen wird; eine Ausstellung schildert Geschichte, Visionen und Hintergründe des Großprojekts. Informieren Sie sich einfach bei den Mitarbeitern in der Infobox zu allen Fragen der Modernisierung.

**Öffnungszeiten:**

Mo-Fr 9 bis 19 Uhr / Sa 10 bis 16 Uhr / So 12 bis 16 Uhr

Telefon: (030) 4073-0  
[www.mein-neues-viertel.de](http://www.mein-neues-viertel.de)

