Bauvorhaben am Hamburger Platz

Wir haben uns viel vorgenommen.

GESOBAU

hamburgerplatz-berlin.de

Modernisierung

Wir haben uns viel vorgenommen.

BAUMASSNAHMEN

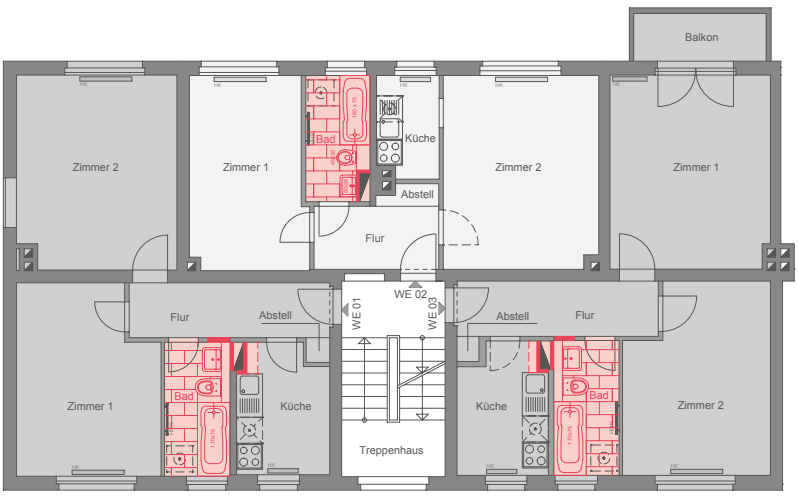
In allen Bestandswohnungen wird die Heizungsanlage auf einen modernen Stand gebracht. Die Wärmeversorgung geschieht über eine Zentralheizung und nicht mehr über Gas-Etagen-Heizungen bzw. Öfen.

Die Bäder werden auch auf einen zeitgemäßen Standard gebracht und bekommen eine einheitliche Ausstattung: Boden- und Wandfliesen, einen Waschtisch, ein wandhängendes WC sowie eine Badewanne oder eine Dusche.

Die alten Stränge in den Küchen und Bädern werden ausgetauscht, um Mängel zu vermeiden.

In einigen Wohnungen muss ggf. die Elektroanlage erneuert werden. Die Entscheidung wird auf Grundlage des Ergebnisses der technischen Untersuchung der Elektroanlage in jeder Wohnung individuell getroffen.

Die Sanierungsarbeiten dauern pro Wohnung rund 5 Wochen an, bei Erneuerung der Elektroanlage verlängern sich die Arbeiten auf rund 7 Wochen.



Beispiel für Sanierungsarbeiten in den Wohneinheiten

Alle in der Farbe rot gekennzeichneten Bereiche in den Bädern und den anliegenden Strängen sind von den Sanierungsarbeiten betroffen und werden erneuert.

Freiraumgestaltung

Wir haben uns viel vorgenommen.

BAUMASSNAHMEN

Die Freiflächen der Bestandswohnungen, die eine Dachaufstockung erhalten, werden vor allem an den Eingangsbereichen aufgewertet. Diese werden mit ausreichend Fahrradstellplätzen, einer ansprechenden Begrünung und teilweise mit Sitzmöglichkeiten und einem neuen Pflasterbelag ausgestattet.

Die großen Grünflächen mit dem alten Baumbestand bleiben erhalten und werden nur punktuell verändert. Dazu wird es in der Bürgerbeteiligung die Möglichkeit geben, Wünsche und Anregungen der Bestandsmieter*innen, z. B. zur Gestaltung der Gemeinschaftsplätze, in den Planungsprozess mit einfließen zu lassen. Die vorhandenen Spielbereiche werden, wenn nötig, saniert und mit neuen Spielgeräten ausgestattet.

Bestandteil der Freiraumgestaltung ist außerdem die Umplanung bzw. Erweiterung der Müllplätze.

Planungsstand: Oktober 2021, Änderungen vorbehalten

© iStock.com/FluxFactor

© GESOBAU AG

© iStock.com/portishead1

© iStock.com/andreaskrappweis

Dachaufstockung

Wir haben uns viel vorgenommen.

BAUMASSNAHMEN

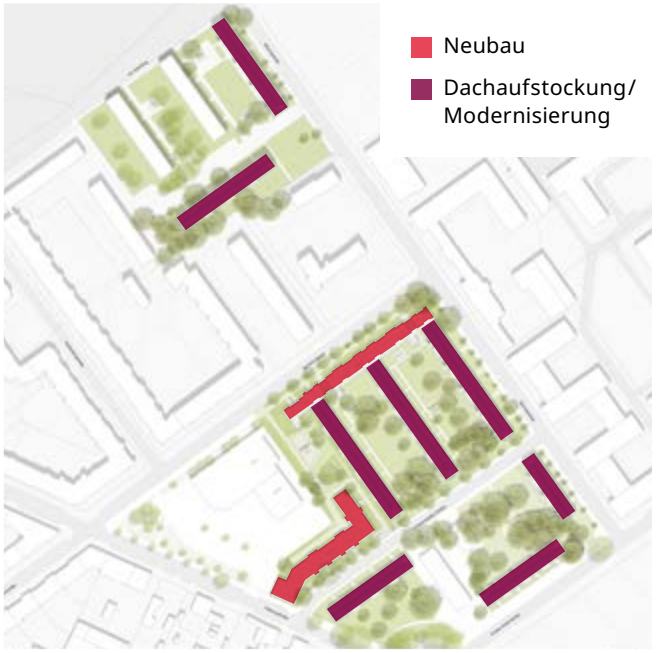
– Rückbau bestehende Dachkonstruktion

– Neubau Vollgeschoss zur Nutzung als Wohnraum

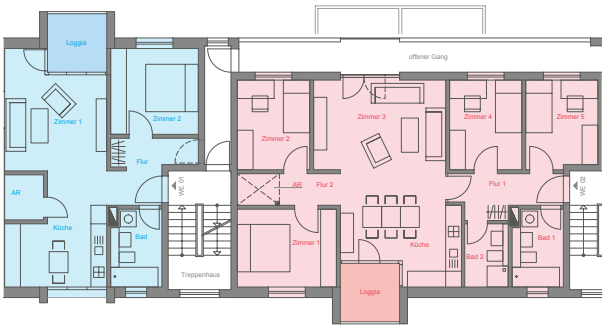
– Ausführung geneigtes Dach als Satteldach

– Annäherung an bestehende Firsthöhe unter Beachtung statischer /energetischer Aspekte

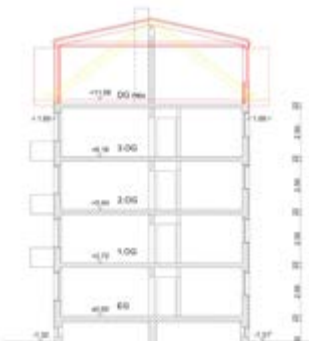
– Schaffung von 62 zusätzlichen Wohnungen



Planungsstand: Oktober 2021, Änderungen vorbehalten



Beispiel von Wohneinheiten in der Dachaufstockung



Beispielhafte Hausansicht nach der Dachaufstockung

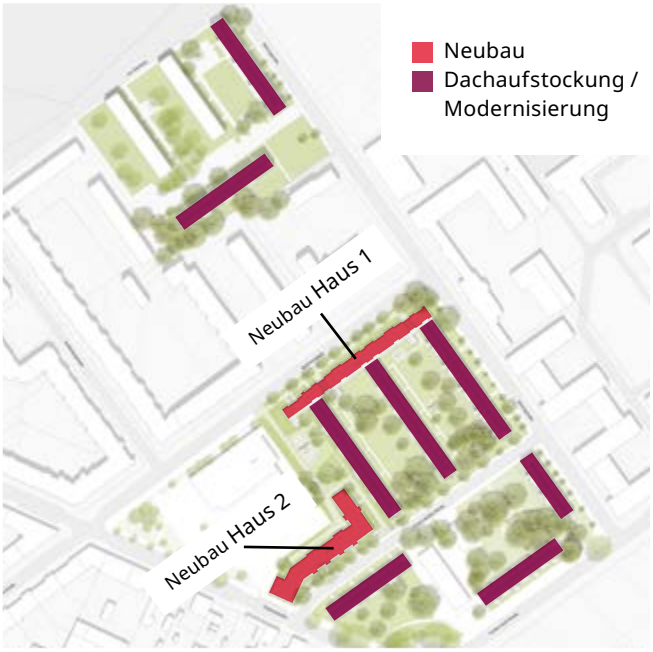
Neubau

Wir haben uns viel vorgenommen.

BAUMASSNAHMEN

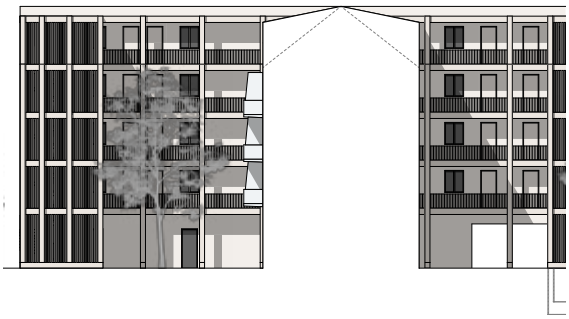
– Ergänzung des Wohnungsbestands um dringend benötigten Wohnraum und zahlreiche barrierefreie Wohnungen in der Wohnsiedlung am Hamburger Platz

– Es entstehen zwei Neubauten mit insgesamt ca. 123 Wohnungen sowie ca. 320 m² Gewerbefläche im Erdgeschoss



Planungsstand: Oktober 2021, Änderungen vorbehalten

Beispielhafte Hausansicht nach dem Neubau Haus 1



Beispielhafte Hausansicht nach dem Neubau Haus 1

Beispiel der Wohneinheiten im Neubau Haus 1

Beispielhafte Hausansicht nach dem Neubau Haus 2

Beispiel der Wohneinheiten im Neubau Haus 2

Zahlen

Wir haben uns viel vorgenommen.

BAUMASSNAHMEN

In der Wohnsiedlung am Hamburger Platz und Am Steinberg wird der Wohnungsbestand um dringend benötigten Wohnraum und zahlreiche barrierefreie Wohnungen ergänzt.
Es entstehen Neubauten mit insgesamt ca. 123 Wohnungen sowie Gewerbeflächen in den Erdgeschossen. Bei acht Gebäuden finden Strang- und Badsanierungen statt, in diesem Zusammenhang werden diese Gebäude auch um ein zusätzliches Geschoss aufgestockt, so entstehen bis zu 62 Wohnungen.

Teil-modernisierung von
348
Wohnungen

ca.
123
Wohnungen im Neubau

ca.
62
Wohnungen durch Dach-aufstockung

hiervon mind.
50%
barrierefreie Wohnungen

sowie
50%
barrierearme Wohnungen

ca.
320
m² Gewerbefläche

Ablauf

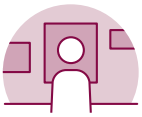
Wir haben uns viel vorgenommen.

BAUMASSNAHMEN

2021

Juni – Oktober
Bestandsaufnahmen und Planung

November
Ausstellung in der Kunsthalle



ab November
Beteiligungsphase

2022

Februar
Vorstellung der Ergebnisse

bis Mai
Modernisierungsankündigung

ab Mai
Haushaltsgespräche

2023

März
Baubeginn Neubau

März
Baubeginn Dachaufstockung und Modernisierung

2. Halbjahr
Baubeginn Freianlagen

2024

Januar – Dezember
Bauzeit

1. Halbjahr
Fertigstellung Modernisierung

2025

1. Halbjahr
Fertigstellung Freianlagen

1. Halbjahr
Fertigstellung Neubau

2. Halbjahr
Mieterfest

Die geplanten Schritte und Zeiträume entsprechen dem aktuellen Planungsstand und den aktuellen Zeitplänen. Bitte beachten Sie, dass Änderungen nicht ausgeschlossen sind.

Ankündigung

Wir haben uns viel vorgenommen.

Modernisierungsankündigung

– umfangreiche Beschreibung aller stattfindenden Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Ihrer Wohnung

– genaue Auflistung der einzelnen Bauzeiten in Ihrer Wohnung und am Wohngebäude

– Auskunft für alle Mieter*innen darüber, ob und inwiefern sich die Betriebskostenvorauszahlungen und die Nettokaltmiete nach Abschluss der Maßnahmen ändern werden

– Erhalt ca. 11 Monate vor Beginn der Baumaßnahme in Ihrer Wohnung

Die Modernisierungsankündigung muss rechtlichen und formalen Anforderungen entsprechen, daher erscheint sie leider für unerfahrene Leser*innen sicherlich etwas kompliziert. Deshalb erhalten Sie zusätzlich ein Handbuch, welches Ihre Fragen, die beim Lesen der Modernisierungsankündigung aufkommen, beantwortet.

Haushaltsgespräche

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

© GESOBAU AG

Mieterberatung Prenzlauer Berg

Vereinbarung

Wir haben uns viel vorgenommen.

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:

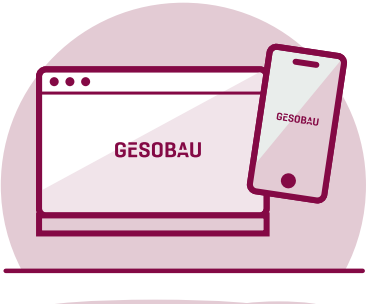
- **Miethöhe**
- **Eventuelle Notwendigkeit einer Zwischenumsetzung**
- **Bauliche Besonderheiten**
- **Zwischenumsetzung**

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 Strangsanierung in dem jeweiligen Gebäude erledigt sein. Sie bekommen rechtzeitig vor Ausführung Auskunft darüber, ob Ihr Keller vorübergehend geräumt werden muss.

Kommunikationsverfahren

Wir informieren Sie regelmäßig über die geplanten Maßnahmen per Brief. Als Ergänzung finden Sie auch alle Informationen über unser Bauvorhaben auf der Webseite **hamburgerplatz-berlin.de**.



Zwischenumsetzung

Wir haben uns viel vorgenommen.

Ablauf

Wenn in Ihrer Wohnung umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen notwendig sind, dass Sie während der Bauarbeiten dort nicht wohnen können, haben Sie für diese Zeit einen Anspruch auf einen Umzug in ein Ausweichquartier.

Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn in Ihrer Wohnung eine Erneuerung der Elektroanlage erforderlich ist. Ein Umzug in ein Ausweichquartier ist auch dann notwendig, wenn Sie im obersten Geschoss des Gebäudes wohnen. Die Aufstockungsarbeiten sind mit einer hohen Lärm- und Staubentwicklung verbunden und zu gleich wollen wir die Sicherheit unserer Mieter*innen zu jeder Zeit gewährleisten.

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.

Im Rahmen der Haushaltsgespräche werden Sie von der Mieterberatung zu diesem Thema umfangreich beraten.

Kontaktaufnahme durch Umzugsfirma für Vereinbarung eines Umzugstermins

Vorbereitung des Umzugs

Ummeldung Versorger

Umzug in das Ausweichquartier

Bauzeit

Wir haben uns viel vorgenommen.

Einschränkungen im Wohngebiet

Unser Ziel ist, 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 Flächen wird aus Gründen der Sicherheit leider nicht zu vermeiden sein.

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.

© iStock.com/skynesher

Alle beauftragten Unternehmen sind verpflichtet, die gesetzlichen Lärmemissionsgesetze einzuhalten. 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 Baufirmen sind von uns verpflichtet, ausnahmslos entsprechende Regeln nach §66 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BimSchG) einzuhalten. Dies bedeutet, dass eine Nachtruhezeit von 20:00 Uhr bis 7:00 Uhr eingehalten werden muss. Der Samstag zählt als normaler Werktag. Für Lieferverkehr gilt die Nachtruhe bis 6:00 Uhr.

Fertigstellung

Wir haben uns viel vorgenommen.

Nachdem die Modernisierungsarbeiten abgeschlossen sind, möchten wir Ihnen einen kurzen Überblick über die Themen geben, welche für Sie in dieser Phase wichtig sind.

Neben einer kurzen Erläuterung zur Mietminderungsberechnung geben wir Ihnen einen ersten beispielhaften Einblick in Ihr neues Badezimmer.

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 Dachaufstockung. Die Mietminderung wird in jährlichen Abschlägen berechnet und Ihrem Mieterkonto gutgeschrieben.

Planungsstand: Oktober 2021, Änderungen vorbehalten

Badezimmer

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

Planungsstand: Oktober 2021, Änderungen vorbehalten

Anregungen & Kontakt

Sie haben Anregungen?
Wir freuen uns über Ihre Nachricht.

Wir haben uns viel vorgenommen.

NOTIZEN

Die Antworten auf häufig gestellte Fragen erhalten Sie auf hamburgerplatz-berlin.de

Sollten Sie darüber hinaus Fragen haben, können Sie sich selbstverständlich an uns wenden:

Postadresse:
GESOBAU AG
Kundencenter Investition und Neubau
Stiftsweg 1
13187 Berlin

Team Modernisierung
Telefon: 030 4073-1332
E-Mail: hamburgerplatz@gesobau.de