

## Protokoll zur Informationsveranstaltung der GESOBAU am 11. Und 12. Juni 2019

### Themenblock 1 Neubau:

*Im Plangebiet werden drei fünfgeschossige Neubauten mit insgesamt 88 Wohnungen errichtet. Sie bilden mit den Bestandsgebäuden in sich geschlossene Innenhöfe aus. Zwei der Neubauten werden im westlichen Teil des Plangebietes an der Winkelriedstraße errichtet. Das dritte Gebäude wird sich im östlichen Teil am Tessiner Weg befinden, der im Zuge der Neuplanung verlängert wird. Dieser wird zur Erschließung der Wohnanlage und als Feuerwehr-Rettungsweg dienen. Die Abstandsflächen der Neubauten zu den Bestandshäusern sind größer als baurechtlich vorgesehen. Hierzu erfolgt eine enge Abstimmung mit dem Bezirksamt. Die ausreichende Belichtung und Belüftung der Anlage wird gewährleistet. 50% der Wohnungen werden barrierefrei ausgebaut, 50% Barriere arm. Jeder Neubauhauseingang wird mit einem Aufzug ausgestattet und im Erdgeschoss sind Abstellräume für z.B. Rollatoren vorgesehen.*

### Wie ist die zeitliche Reihenfolge aller Bau- und Sanierungsmaßnahmen?

*Der Neubau ist die erste Baumaßnahme. Bezüglich der Baugenehmigung sind wir mit dem Bezirksamt in enger Abstimmung. Im März 2020 ist der Baubeginn geplant. Für die Strangsanierung folgt demnächst die Planerausschreibung. Im 4. Quartal 2020 wird es konkret zum Thema Aufstockung und Strangsanierung eine separate Informationsveranstaltung geben. Die Neubau- Fertigstellung ist im 3. Quartal 2021 geplant, anschließend beginnt die Strangsanierung und Aufstockung. 2022 wird es eine Informationsveranstaltung als Workshop zur Gestaltung der Außenanlagen mit Beteiligung der Mieter geben.*

### Erfolgt die Errichtung der drei Neubauten parallel?

*Die Terminierung der Bauarbeiten wird ein externer Partner übernehmen. Der Bauablauf der drei Gebäude wird sich höchstwahrscheinlich überschneiden. Über die genaue Terminierung werden die Mieter gesondert informiert.*

### Werden alte Häuser im Tessiner Weg für die Neubauten abgerissen oder werden freie Flächen genutzt?

*Für die Neubauten werden keine Bestandswohngebäude abgerissen.*

### Inwieweit gibt es Veränderungen in der Brienzerstraße durch die Neubauten?

*In der Brienzerstraße gibt es keine Neubaumaßnahmen.*

### Wird der Garagenhof Winkelriedstraße 13 abgerissen?

*Die Garagen werden abgerissen. Es wird angestrebt neue Stellflächen in gleicher Anzahl zu errichten. Diese werden nicht überdacht sein.*

### Werden die Neubauten mit Tiefgaragen ausgestattet?

*Tiefgaragen sind nicht geplant. Die Gebäude werden unterkellert. Die dort entstehenden Flächen werden für Fahrräder und Keller der Mieter aus dem Neubau und der Aufstockung zur Verfügung gestellt.*

### Kommt ein Neubau dorthin, wo die Garagen sind und wird dadurch die Helligkeit beeinträchtigt?

*Auf den Flächen der Garagenstellplätze entstehen zwei Neubauten. Eine Verschattungsstudie belegt, dass die baurechtlich vorgegebenen Abstandsflächen vollständig eingehalten werden und eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Anlage gewährleistet wird.*

**Wenn man im Besitz eines WBS ist, kann man dann direkt in eine WBS-Wohnung im Neubau wechseln?**  
*Ein/e WBS-Inhaber\*in und Mieter\*in einer Bestandswohnung muss einen WBS für die geförderte Neubauwohnung beantragen. Bei Einreichung der Bewerbungsunterlagen muss ein gültiger WBS vorliegen. Nach Möglichkeit können sich Interessent\*innen bei der GESOBAU zu dem Thema beraten lassen.*

**Ab wann kann man sich auf die barrierefreien Wohnungen bewerben?**  
*50% der Neubau-Wohnungen werden barrierefrei ausgebaut. Ab dem Zeitpunkt des Baubeginns wird auf unserer Webseite ([www.gesobau.de](http://www.gesobau.de)) das Wohnungsangebot freigeschaltet. Interessent\*innen können sich dort registrieren. Mieter\*innen der Schillerhöhe werden bei den Bewerbungen bevorzugt bedient.*

**Was kosten die Wohnungen, die nicht zu 6,50€/m<sup>2</sup> angeboten werden?**  
*50% der Wohnungen im Neubau werden für Haushalte mit einem Wohnungsberechtigungsschein (WBS) zu einer Nettokaltmiete von 6,50€/m<sup>2</sup> vermietet. Alle anderen Wohnungen werden durchschnittlich für unter 10,00€/m<sup>2</sup> nettokalt angeboten. Dabei wird es eine Spanne von 8€/m<sup>2</sup> bis 12€/m<sup>2</sup> geben. Es werden Betriebskosten von ca. 2,80€/m<sup>2</sup> angerechnet.*

**Wie groß sind die neuen Wohnungen? Sind sie für Familien geeignet?**  
*Durch die Aufstockung entstehen 60 neue Wohnungen, durch den Neubau 88. Angestrebt wird ein Wohnungsmix innerhalb der neuen Wohnungen. Es werden 1- (im Durchschnitt 40m<sup>2</sup>), 2- (im Durchschnitt 54m<sup>2</sup>), 3- (im Durchschnitt 70m<sup>2</sup>), 4- (im Durchschnitt 84m<sup>2</sup>) und 5- (im Durchschnitt 93m<sup>2</sup>) Zimmerwohnungen entstehen.*

**Sind die Mieten für Rentner nicht zu hoch?**  
*Rentner mit einer geringen Rente können beim zuständigen Bezirksamt ebenfalls einen Wohnberechtigungsschein WBS beantragen und eine förderfähige Wohnung im Neubau anmieten.*

**Gibt es Aufzüge in den Neubauten?**  
*Alle Neubauten erhalten Aufzüge, die alle Etagen bedienen werden.*

## Themenblock 2 Aufstockung und Sanierung

*Neun der zehn 4-geschossigen Gebäude werden um ein Stockwerk auf fünf Geschosse aufgestockt. Dafür werden in den Gebäuden jeweils zwei Treppenhäuser verlängert. Das aufgestockte Dachgeschoss erhält eine hohe Wärmedämmung, die mit einer Dämmung im Neubau vergleichbar ist. Die neuen Geschosse werden architektonisch den Neubauten gleichen. Es wird einen rauen Besenstrichputz geben, der sich vom Bestandsgebäude unterscheidet. Das Dachgeschoss wird über überdachte Laubengänge erschlossen. Zum aktuellen Zeitpunkt gibt es für die Strangsanierung noch keinen Generalplaner. Die Ausschreibungen werden zurzeit vorbereitet. Die GESOBAU hat bereits viele Erfahrungen mit ähnlichen Sanierungs- und Aufstockungsvorhaben und mit erforderlicher Mieterbetreuung während der Maßnahme gesammelt. Der gängige Ablauf einer solchen Strangsanierung ist wie folgt: Im Vorfeld gibt es eine Bestandsbegehung. Wir werden uns jede Wohnung anschauen und sog. Haushaltsgespräche führen, um Ihre Bedürfnisse zu erfahren und besondere Umstände berücksichtigen können. Pro Strang werden ca. 4*

*Wochen Zeit benötigt. In der ersten Woche werden die alten Stränge abgebrochen, in der zweiten Woche wird die neue Wand aufgebaut, in der dritten Woche erfolgt das Fliesenlegen und in der vierten Woche werden die Malerarbeiten, Detailarbeiten und notwendige Ausbesserungen getätigt. Fließendes Wasser wird über eine Zapfstelle in der Wohnung gewährleistet und jeden Abend wird das WC angeschlossen. Nach Möglichkeit werden für die Zeit der Strangsanierung Ausweichwohnungen zur Verfügung gestellt. Die Mieter\*innen haben während der Sanierungsphase einen Ansprechpartner und eine Betreuung vor Ort.*

#### **Wurde ein Statik Gutachten erstellt?**

*Statische Berechnungen im Hinblick auf die Aufstockung sind erstellt worden. Die Überprüfungen wurden durch dafür zugelassene Gutachter vorgenommen.*

#### **Ist eine Trittschalldämmung im aufgestockten Dachgeschoss geplant?**

*Die Trittschallnormen werden ausnahmslos eingehalten.*

#### **Wird es mehr Kellerräume geben?**

*Jede neue Wohnung aus dem Neubau und der Aufstockung wird über einen Kellerraum verfügen. Die Kellerräume für Mieter\*innen der aufgestockten Wohnungen werden in den Neubauten untergebracht.*

#### **Müssen Mieter aus den oberen Wohnungen während der Aufstockungsmaßnahme aus ihren Wohnungen?**

*Nein, Mieter\*innen können während der Aufstockungsmaßnahme in ihren Wohnungen bleiben.*

#### **Erfolgen erst die Strangsanierung und dann die Aufstockung?**

*Der Rohbau des aufgestockten Geschosses wird etwas früher erfolgen. So hat man die Möglichkeit den Strang bis in die oberste Etage zu ziehen. Danach erfolgt sofort die Strangsanierung. Die genaue Terminierung der Aufstockung ist noch in Planung. Genauere Informationen werden wir Ihnen spätestens bei der Veranstaltung zum Thema Strangsanierung und Aufstockung geben können.*

#### **Muss man während der Bauarbeiten die Hausratsversicherung erhöhen und wenn ja, muss der Mieter die Mehrkosten tragen?**

*Die Hausratsversicherung wird aufgrund der Baumaßnahmen für die Bauzeit nicht angehoben, wenn der/die Mieter\*in seine/ihre Versicherung über die Standzeiten des Gerüsts und die Bauzeit informiert. Jede/r Mieter\*in wird von der GESOBAU ein Informationsschreiben erhalten, welches an die Versicherung weitergegeben werden kann.*

#### **Ist Asbest in den Bestandsgebäuden?**

*Bisher gibt es in den Bestandshäusern keinen Verdacht auf asbesthaltige Elemente. Eine ausführliche Prüfung wird noch erfolgen. Sollte sich während der Bauzeit herausstellen, dass asbesthaltige Fußböden oder Wandbeläge vorhanden sind, wird eine Entfernung erfolgen. Sollte der/die Mieter\*in bereits Verdacht haben, solle die GESOBAU um Kontrolle gebeten werden.*

#### **Werden Firmen beauftragt, wenn Asbest gefunden wird?**

*Sollte Asbest gefunden werden, wird eine spezialisierte Fachfirma für die Beseitigung beauftragt.*

#### **Werden asbesthaltige Bodenbeläge entfernt?**

*Asbesthaltige Bodenbeläge werden entfernt und gesichert entsorgt.*

**Werden Küchenstränge mit den Bädern zusammen saniert?**

*Die Strangsanierung der Küchen erfolgt zeitgleich mit der Strangsanierung der Bäder.*

**Werden Küchenmöbel von der Strangsanierung betroffen sein?**

*Falls Küchenmöbel für die Zeit der Strangsanierung abgebaut werden müssen, wird dies durch qualifizierte Firmen erfolgen. Nach der Strangsanierung wird der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt. Für Mieter\*innen fallen dafür keine Kosten an.*

**Wird in 1-Raumwohnungen eine komplette Erneuerung der Küchen und Bäder erfolgen?**

*Die Bäder in allen Wohnungen werden komplett zurückgebaut und dann neu aufgebaut. In den Küchen werden nur die notwendigsten Maßnahmen für die Strangsanierung durchgeführt.*

**Werden bei der Strangsanierung Wasseruhren eingebaut?**

*Wasseruhren für Warm- und Kaltwasser werden eingebaut.*

**Wird der Regenschutz/ das Glasdach über dem höchsten Balkon abgebaut?**

*Das Glasdach muss nicht abgebaut werden.*

**Wie lange dauert die Phase der Aufstockung?**

*Die Dauer der Aufstockungsphase richtet sich nach der Dauer der Strangsanierung. Je Haus wird mit ungefähr 4 Monaten gerechnet.*

**Wird es im Tessiner Weg 8 eine Aufstockung geben?**

*Ja, der Tessiner Weg 8 ist von der Aufstockung betroffen.*

**Werden die Holländer Straße 110 und 112 auch strangsaniert?**

*An diesen Häusern erfolgt keine Aufstockung. Ob sie im Zuge der Gesamtmaßnahme strangsaniert werden, wird noch überprüft.*

**Wird ein Baugerüst aufgestellt und wenn ja, wo?**

*Baugerüste werden um das Gebäude herum aufgestellt. Eine vollständige Verplanung zum Schutz der Gebäude ist nicht vorgesehen. Lediglich die Ebene der Aufstockung wird mit einer Abdeckplane versehen. Die unteren Bereiche bleiben frei. Bei Arbeiten, die direkt an der Fassade erfolgen müssen, wird ein Schutzfangnetz vor das Gerüst gespannt.*

**Kann man das WC während der Strangsanierung nur abends benutzen?**

*Ja. Jeden Abend sind eine Zapfstelle für Wasser und das WC in der Wohnung nutzbar. Die Bauarbeiten finden werktäglich zwischen 7:00 Uhr und 16:00 Uhr statt. Danach wird das WC wieder angestellt. Tagsüber werden Sanitärcontainer in der Nähe der Häuser für die Mieter\*innen aufgeschlossen. In den Containern sind auch Duschen vorhanden. In den Leerwohnungen werden die Bäder ebenfalls zugänglich sein. Ab der zweiten Woche der Strangsanierung sind WC und Wasser wieder ganztägig in der Wohnung nutzbar. Vor Ort werden Mieterbetreuer\*innen sein, an die Sie sich jederzeit wenden können.*

**Wie kann man während der Strangsanierung kochen?**

*Es werden Kochplatten zur Verfügung gestellt, die kostenfrei ausgeliehen werden können.*

## Werden Wohnungen bewacht, wenn die Mieter sie zeitweise verlassen müssen?

*Für die Baustelle wird ein Wachsenschutz beauftragt. Alle Türen der Wohnungen werden am Ende jedes Arbeitstages durch den Wachsenschutz verschlossen. Wichtig ist, dass in den Wohnungen keine Wertsachen offen liegen. Genauere Informationen erhalten Sie bei der nächsten Informationsveranstaltung zum Thema Strangsanierung.*

## Wird die Reinigung der Wohnungen nach der Sanierung erfolgen?

*Alle Wohnungen werden nach den Arbeiten grundgereinigt. Die Reinigung von Schränken etc. erfolgt durch die Mieter\*innen. Bei Bedarf kann die GESOBAU selbstverständlich unterstützen.*

## Muss man die Badewanne akzeptieren?

*Wenn die Wohnung vorher mit einer Dusche ausgestattet war, wird wieder eine installiert. Bei 1-2 Zimmer-Wohnungen kann der Mieter zwischen Badewanne und Dusche wählen. Ab einer Wohnungsgröße von 2,5 Zimmern, wird es eine Badewanne geben.*

## Werden die Mieten erhöht und wenn ja in welcher Höhe? Welche Kosten der Sanierung werden umgelegt?

*Zur Strangsanierung gehört eine Erneuerung der Steigleitungen, die Verstärkung der Elektroleitungen und die Warmwasserbereitung wird effektiver. Durch diese Maßnahmen können Heizkosten eingespart werden. WC-Spüler mit Wassersparfunktion werden ebenfalls neu eingebaut, sofern diese noch nicht vorhanden sind. In den Treppenhäusern werden außerdem Energiesparleuchten angebaut.*

*Insgesamt können maximal 6% der Modernisierungskosten auf die Miete umgelegt werden. Dabei darf die Miete die Ortsübliche Miete nicht mehr als 10% übersteigen. Es werden ausschließlich energiesparende Sanierungen umgelegt. In besonderen Härtefällen wird es Ausnahmen geben und die Modernisierung nicht umgelegt werden. Es werden mit jedem Haushalt Gespräche geführt, um zu ermitteln inwiefern eine Modernisierungsumlage überhaupt in Frage kommt. Sie erhalten mit der Modernisierungsankündigung die genauen Zahlen. Bei der Berechnung der Modernisierungsumlage sind die jeweils gültigen gesetzlichen Bestimmungen, die Vereinbarungen zwischen dem Land Berlin und der GESOBAU AG und der aktuelle Mietendeckel zu beachten.*

## In der Hauswand sind Risse – schadet eine Aufstockung der Fassade?

*Für die Aufstockungsmaßnahme wurde ein Statik Gutachten erstellt. Geplant ist eine Holzkonstruktion mit einer minimalen Last für den Bestand. Die Risse in der Fassade können unabhängig von der Aufstockung saniert werden.*

## Was passiert mit den Fenstern, der Fassade und der Dämmung? Sind weitere Sanierungsarbeiten außer der Strangsanierung geplant?

*Mit der Aufstockung der Bestandsgebäude ist aktuell zunächst nur die Strangsanierung geplant. Der Zustand der Fenster und Fassaden ist der GESOBAU AG bekannt. Zum jetzigen Zeitpunkt gibt es weder eine Planung noch eine Entscheidung darüber, ob weitere Maßnahmen durchgeführt werden. Bei der Informationsveranstaltung zur Strangsanierung im Herbst 2020 wird es hierzu ebenfalls konkretere Informationen geben.*

## Kann die Sanierung der Fenster durch die Mieter\*innen eigenständig beauftragt werden?

*Mieter\*innen können Fenster nicht eigenständig sanieren.*

## Werden auch die Bestandsbauten barrierefrei?

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

## Gibt es Aufzüge in den Bestandsbauten?

*Die Aufzüge würden im Treppenhaus nur auf dem Zwischenpodest halten können. Damit ist eine sinnvolle Erreichung der Bestandswohnungen nicht möglich. Da hier die Kosten in keinem Verhältnis zum Ergebnis stehen sind keine Aufzüge für die Bestandswohnungen geplant.*

## Gibt es die Möglichkeit der Mietminderung während der Maßnahme?

*Eine Mietminderung für den Zeitraum der Sanierung ist möglich, wenn Mieter\*innen geringe bis keine Unterstützungsansprüche, wie beispielsweise eine Umsatzwohnung, geltend machen. Die Miete darf auch gemindert werden, wenn ein/e Mieter\*in beispielsweise in ein Gartenhaus umzieht und während der Bauarbeiten die Wohnung nicht genutzt wird. Zur Ermittlung der möglichen Mietminderung werden die Baumaßnahmen tagesgenau erfasst.*

## Wie kann ich eine Ersatzwohnung erhalten?

*Umsatzwohnungen werden ausreichend freigehalten. In persönlichen Einzelgesprächen wird geklärt, wer eine Umsatzwohnung für die Dauer der Sanierung benötigt. Wer die Möglichkeit nutzen möchte, um ggf. in eine andere Wohnung umziehen möchte (Verkleinerung, EG-Lage, mit Aufzug etc.) kann auch gern die Kundenbetreuerin ansprechen.*

## Sind die Umsatzwohnungen möbliert?

*In der Regel werden leere Umsatzwohnungen angeboten und der Mieter zieht für die Dauer der Sanierung mit seinem Mobiliar um. Je nach Lebenssituation der Mieter\*innen wird eine individuelle Lösung besprochen.*

## Muss ich meine Wohnung unter dem Dach bei der Aufstockung räumen und wer trägt die Kosten dafür?

*Die Wohnung muss während der Aufstockungsphase nicht verlassen werden. Falls dies notwendig sein sollte, trägt der Vermieter die Kosten (Umzug, Möbeltransport etc.).*

## Kann man sich auf die zwei in der Holländerstraße 112 bereits sanierten Wohnungen bewerben?

*Zurzeit kann man sich auf diese beiden Wohnungen nicht bewerben. Sie stehen momentan als Umsatzwohnungen Mieter\*innen zur Verfügung, die wegen Baumaßnahmen zeitlich begrenzt woanders wohnen müssen. Auch Mieter\*innen der Schillerhöhe werden bei Bedarf Umsatzwohnungen in der Schillerhöhe oder nahegelegenen Baukomplexen erhalten.*

## Die Fassadengestaltung der Aufstockung ansprechend gestaltet und darunter nicht, warum?

*Die GESOBAU AG möchte, dass die Fassaden insgesamt ein ansprechendes Erscheinungsbild aufweisen. Über etwaige Maßnahmen zur Fassade wird in der nächsten Informationsveranstaltung im Herbst 2020 informiert.*

## Werden die Grundrisse der Aufstockung wie die der Bestandswohnungen?

*Die Dachgeschosse werden über überdachte Laubengänge erschlossen. Diese werden immer auf der Nord- oder Ostseite der Gebäude entstehen. Aus brandschutztechnischen Gründen werden immer mindestens zwei Treppenhäuser bis in das aufgestockte Geschoss verlängert. Die Grundrisse der aufgestockten Wohnungen werden nicht wie in den Bestandswohnungen aussehen, da sie anders erschlossen werden als die Bestandswohnungen.*

## Was wird mit den Heizungen in der Holländer Straße 109?

*Aktuell ist eine Aufstockung in der Holländer Straße 109 nicht vorgesehen. Ob eine Strangsanierung dennoch in diesem Objekt erfolgt, wird derzeit noch geprüft.*

## Themenblock 3: Außenanlagen und Infrastruktur

*Das Freianlagenkonzept beinhaltet keine zusätzliche Versiegelung von Flächen für die Feuerwehrumfahrung. Auch für den Baumbestand ist der geringstmögliche Eingriff geplant. Die Garagen werden abgerissen, die Stellplätze für PKW in derselben Zahl auf anderen bereitgestellt. Die Mietergärten bleiben erhalten. Spielflächen werden erweitert oder neu geschaffen. Für die gesamte Anlage gibt es ebenfalls ein neues Müllplatzkonzept.*

## Wo parkt man, während die Parkplätze abgerissen und neu gebaut werden?

*In der Bauphase können wir leider keine Stellplätze zur Verfügung stellen. Mieter\*innen werden gebeten sich einen Parkplatz in der näheren Umgebung oder im Straßenraum zu suchen.*

## Gibt es eine Durchfahrt zu den Parkplätzen, eine Verbindung zwischen Brienzer Straße und Tessiner Weg?

*Es wird keine Durchfahrt von der Brienzer Straße zum Tessiner Weg geben. Die Verlängerung des Tessiner Weges dient lediglich zur Erschließung der Parkflächen und als Feuerwehrdurchfahrt.*

## Sind die Stellplätze überdacht?

*Nein. Es werden keine überdachten Stellplätze geschaffen.*

## Wie breit wird der Weg zu den Parkplätzen?

*Die Einfahrt zu den Parkplätzen wird ca. 6,50m breit sein.*

## Wie viel Lärm entsteht durch die Parkplätze?

*Da durch die Verlängerung des Tessiner Weges kein Durchgangsverkehr entstehen wird, ist keine höhere Lärmbelastung zu erwarten.*

## Ist eine Bewerbung auf einen Parkplatz möglich?

*Die jetzigen Wohnungsmieter\*innen werden bei der Vergabe bevorzugt. Aktuell kann man sich noch nicht bewerben.*

## Wo kommt der Bauschutt hin?

*Der Bauschutt wird in einen Container gefüllt und entsorgt.*

## Was passiert mit dem Baumbestand?

*Im Zusammenhang mit der Baumaßnahme müssen einige Bäume gefällt werden. Es wird dafür Ersatzpflanzungen auf den Grundstücken oder auf anderen GESOBAU - Grundstücken geben.*

## Wie weit ist der Abstand der Neubauten zu den Mietergärten?

*Die genauen Maße des Abstands der Neubauten zu den Mietergärten werden mit voranschreitender Planung nachgeliefert. Die Mietergärten bleiben erhalten und werden nur in der Gerüststandzeit unter Umständen nicht voll zugänglich sein. Nach Abbau des Gerüsts wird der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt. Für die Mieter\*innen entstehen keine zusätzlichen Kosten.*



Abbildung 1 Gesamtkonzept





Abbildung 2 Infrastruktur und Freianlagen