

**Mieterversammlung 13.12.2023**

**Energetische Sanierung**

**Mariendorfer Damm/ Kruckenbergstraße**

**STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH**

**STADT UND LAND – Servicebüro Tempelhof-Neukölln**

Frau Creutzberg – Servicebüroleiterin

Frau Wedell - Gruppenleiterin Servicebüro

**STADT UND LAND – Technik**

Frau Jung– zuständige Projektleiterin

Herr Jänike – Mitarbeiter

**SOPHIA - Mieterbetreuung**

Frau Hartmann – Bereichsleitung

Frau Schoppa – zuständige Mitarbeiterin Mieterbetreuung

**Ingenieurbüro – Gneise**

Herr Hanneke – zuständiger Projektleiter

Herr Schulze – Projektleiter Haustechnik

## Agenda

1. Kurzsteckbrief der Wohnanlage
2. Geplante Maßnahmen
3. Die Phasen der Modernisierung
4. Ausblick
5. Ihre Fragen – Unsere Antworten
6. Abschluss und Verabschiedung

## Kurzcharakteristik Bestandsituation Gebäude:

- **Allgemein:** Baujahr 1980, zwei baugleiche Ensemble jeweils mit 4 Gebäudeteilen; U-förmige, terrassierte Anordnung mit Nord-Süd Ausrichtung in Fertigteil-Plattenbauweise;
- **1. Bauabschnitt:** 155 Wohnungen alle Wohnungen mit Balkonen/Terrassen, Isolierglasfenstern, zeitgerechtem Bad sowie zentral beheizt und warmwasserversorgt über Gaszentralanlage ; mit 4 zentralen Treppenhäusern/Hauseingängen, im Kellergeschoss sind Tiefgarage und Mieterkeller



Ansicht Nord-West-Seite (2022)



Ansicht Südseite (1978-1980)

## Kurzcharakteristik Bestandsituation Gebäude:

- **Dach:** Warmdach mit Kriechdrempele, Weichdachabdeckung mit Dämmung und innenseitigen Gefälle zur Regenentwässerung
- **Fenster:** Isolierverglaste Kunststofffenster mit geringem Wärmedurchlasswert; Panoramafenster im Wohnbereich
- **Treppenhaus / Hauseingang:** je Hauseingang ein Aufzug
- **Keller / Souterrain:** aus der Errichterzeit: beheizte Gemeinschaftsräume, Mieterkeller, haustechnische Räume, Tiefgarage, Gästewohnung
- **Sanitär:** i.d.R. aus der Errichtungszeit: Bäder haben modernen Standard; i.d.R. Küchen mit Fenster, Gasherde, Einbauküchen
- **Heizung:** zentrale Heizanlage (Gas) für Heizung und Warmwasser, Heizkörper (Platte und Stahlröhren-Radiator) in den Wohnungen
- **Elektro :** i.d.R. aus der Errichtungszeit, 3 adriges System ohne FI Schutz mit ausreichender Steckdosenanzahl
- **Lüftung:** mechanische Entlüftung der innenliegenden Bäder (Errichterzeit); Außenwandluftauslässe in den außenliegenden Küchen

## 2.1. Zeitplan Gesamtmaßnahme





## 2.2. Geplante Maßnahmen - Gebäude

### Energetische Maßnahmen



- energetische Ertüchtigung der massiven Außenwände mit Wärmedämmung
- energetische Ertüchtigung der Dächer
- Herstellung eines Gründaches
- energetische Optimierung der nordseitigen Alu-Fassade, verbesserter Wärmeschutz zum Hausflur
- Erneuerung der Lüftungsanlagen
- Installation einer PV-Anlage auf den Hauptdächern zum Betrieb der neuen Wärmepumpenanlage
- energetische Ertüchtigung der Kellerdecke mit Wärmedämmung

## 2.2. Geplante Maßnahmen - Gebäude

### Sanierungsmaßnahmen





## 2.3. Geplante Maßnahmen – Allgemein

- Erneuerung der Wohnungsfenster aus Kunststoff mit energetischer Ertüchtigung
- Demontage der Gasleitung aus den Wohnungen
- Modernisierung der zentralen Elektroanlage inkl. Verstärkung des Hausanschlusses
- Strangsanierung Sanitär in Bädern und Küchen
- Wärmedämmmaßnahmen an Dach, Fassaden und Balkonen, Kellerdecke
- Gestalterische Aufwertung der Hauseingänge in der Kruckenbergstraße sowie Herrichtung der Gemeinschaftskeller und Technikräume
- Brandschutztechnische Aufwertung und Ertüchtigung der Treppenhäuser, teilweise mit Fensteraustausch und punktueller malermäßiger Instandsetzung
- Bestandsorientierte Wiederherstellung der Außenanlagen sowie Umsetzung eines Regenwasserkonzeptes durch Rasenmulden und hauseingangsseitig in Rigolensystemen



Visualisierung des Bades



Ansicht Süd-West-Seite

## 2.4. Geplante Maßnahmen – in den Wohnungen

### **Elektro**

- in allen Wohnungen Erneuerung der Elektrik im Bereich Bad/Küche/ Flur; Nachrüstung FI Schutz

### **Küche**

- neuer Fliesenspiegel oberhalb der Arbeitsplatte
- Umstellung von Gas auf Elektroherd
- Ausrüstung mit Anschlüssen für Geschirrspüler und ggf. Waschmaschine
- Wiederherstellung der Bestandssituation

### **Bad**

- Sanierung der Bäder ( Fliesen und Sanitärobjekte)

### **Flur**

- anbringen einer Wärmedämmung an den Wohnungsabschlusswänden in den nordseitigen Fluren

### **Balkone**

- Instandsetzung Terrassen- und Balkonflächen

### **Schadstoffsanierung**

- Schadstoffbeseitigung bei allen Abbrucharbeiten
- Ggf. Beseitigung des asbesthaltigen Wandspachtels
- Rückbau der Abwasserrohre aus Asbestzement

### **Zimmer, Bad, Küche, Flur**

- Maler- und Bodenbelagsarbeiten
- Neumontage Innenfensterbank im Balkonzimmer

## 2.4. Geplante Maßnahmen – in den Wohnungen

### Wohnzimmer/ Balkon/ Terrasse

- Austausch der Balkonseitigen Fassadenelemente, durch Raumhohe Fenster-Tür-Elemente
- Sanierung der Balkone
- Demontage der Markisen
- Installation einer Montagehalterung für Mietermarkisen
- punktueller Austausch von Heizkörpern entsprechend des Wärmebedarfs
- Instandsetzung Blumentröge (Betoninstandsetzung/ Anpassung an die neue Fassade, Überarbeitung der Entwässerung, Farbgestaltung gemäß Fassadenkonzept)



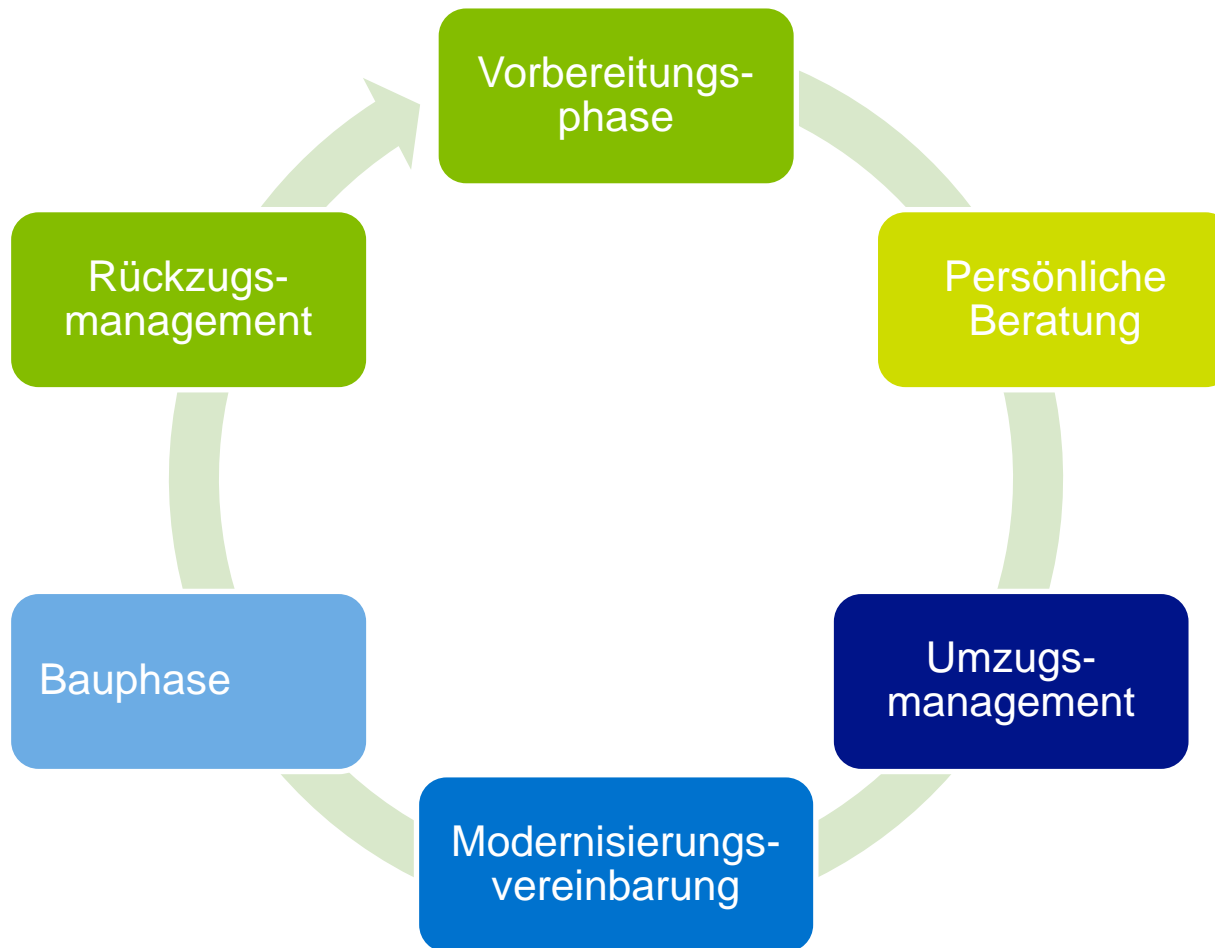
Visualisierung des Wohnzimmers



Visualisierung des Wohnzimmers



### 3. Phasen der Modernisierung





### 3.1. Die Vorbereitungsphase

1

- Erhalt der Modernisierungsankündigung

2

- Mitteilung über Mieterbetreuung

3

- Einrichtung eines Bau- und Mieterbetreuungsbüros

4

- Sprechstunden der Mieterbetreuung vor Ort mind. 1x wöchentlich

5

- Prüfung etwaiger Härtefallanträge von Mietern

6

- Bestätigung Duldung und Zutritt zur Wohnung und Keller



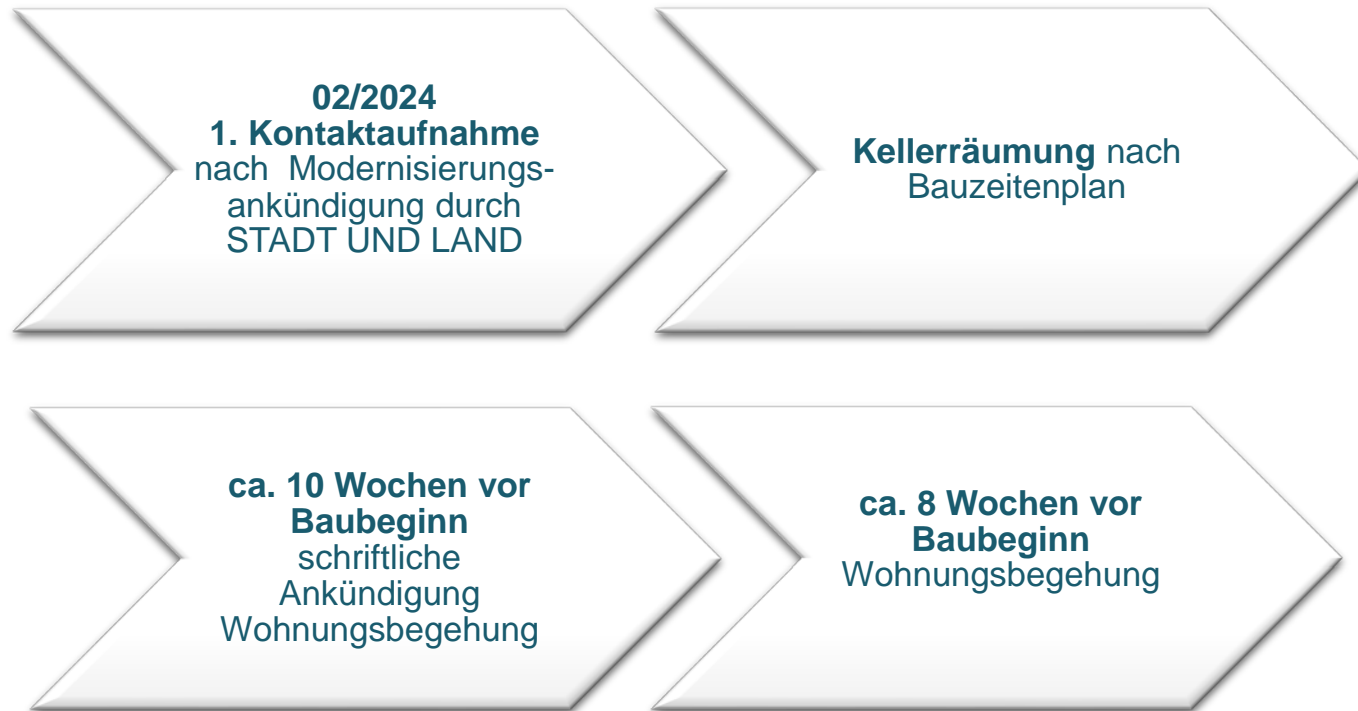


### 3.1.1. Die Vorbereitungsphase – Modernisierungsankündigung

- Umfangreiche Beschreibung aller Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen gemäß den gesetzlichen Vorgaben
- Information über die Bauzeiten in Ihrer Wohnung und am Wohngebäude
- Information über Änderung der Nettokaltmiete
- Baumaßnahme erfolgt in 2 Bauabschnitten und einem zeitlichen Versatz der Ankündigungen
- Ankündigung spätestens 3 Monate vor Beginn der Maßnahme (gem. gesetzlicher Anforderung)

## 3.2. Die persönliche Beratung

### Ablauf Auszug

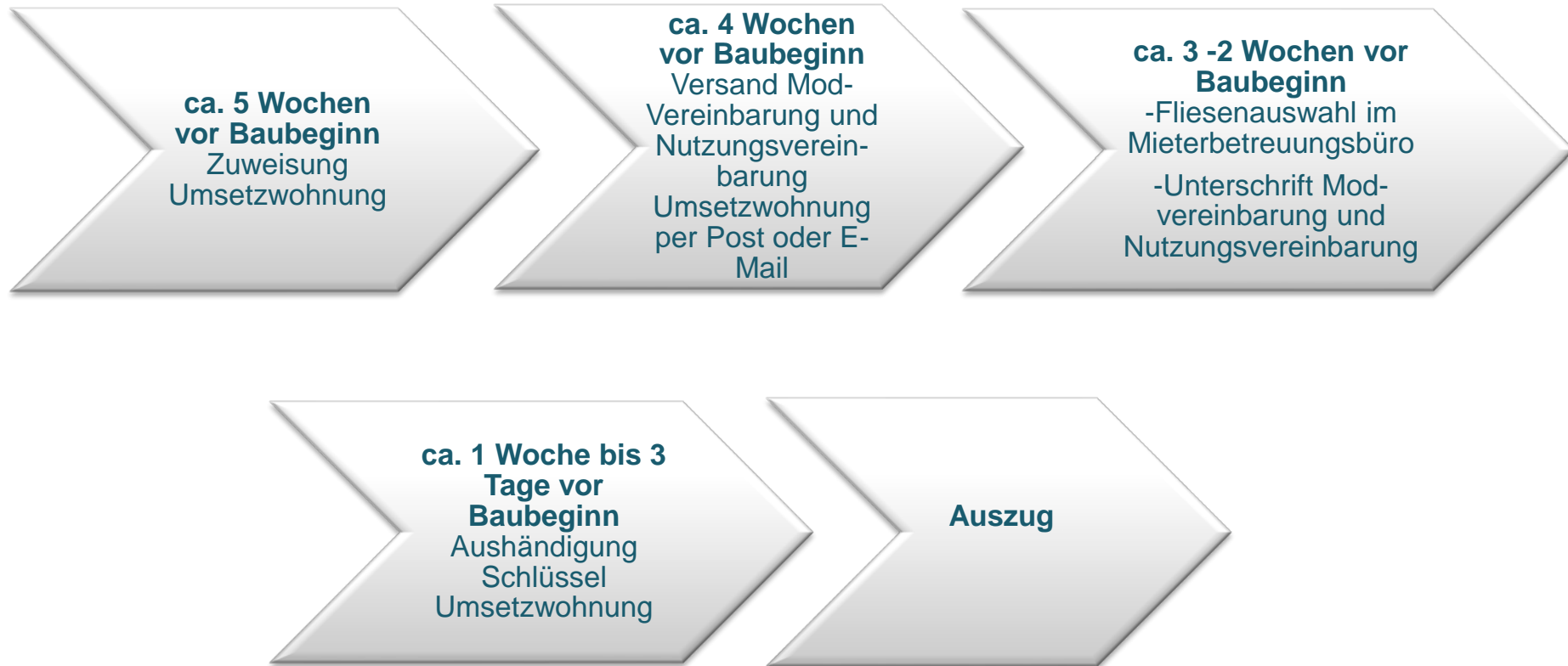




## 3.2. Die persönliche Beratung



### Ablauf Auszug



## 3.2. Die persönliche Beratung

### Ablauf Rückzug





### 3.3. Fakten zur Umsetzwohnung

- Kostenübernahme für Aus- und Rückzug
- Ummeldung Medien (Gas/Strom) nicht erforderlich
- Strompauschale für Umsetzwohnungen
- Mitnahme Internetvertrag
- Keine gesonderte Abrechnung der Betriebskosten für die Umsetzwohnung
- Abschluss Nutzungsvereinbarung
- Nutzungsentgelt richtet sich nach aktuellem qm-Preis → Anpassung



## 3.4. Die fertige Wohnung





## 4. Ausblick

- Austausch Mieterbeirat
- Ausbau der STADT UND LAND Website (Aktuelles + Archiv)
- Nutzung Printmedien (schriftliche Updates, Beiträge im Mieterjournal, Flyer)
- Beginn individueller Mietergespräche durch die Mieterbetreuung

**Vielen Dank**

**für Ihre**

**Aufmerksamkeit**