



27.11.2024 Mieterversammlung Präsentation
Sanierung Franz-Stenzer-Str. 55 - 57
in 12679 Berlin
Stand 26.11.2024



Planungs- und Beratungsgesellschaft mbH

Einführung

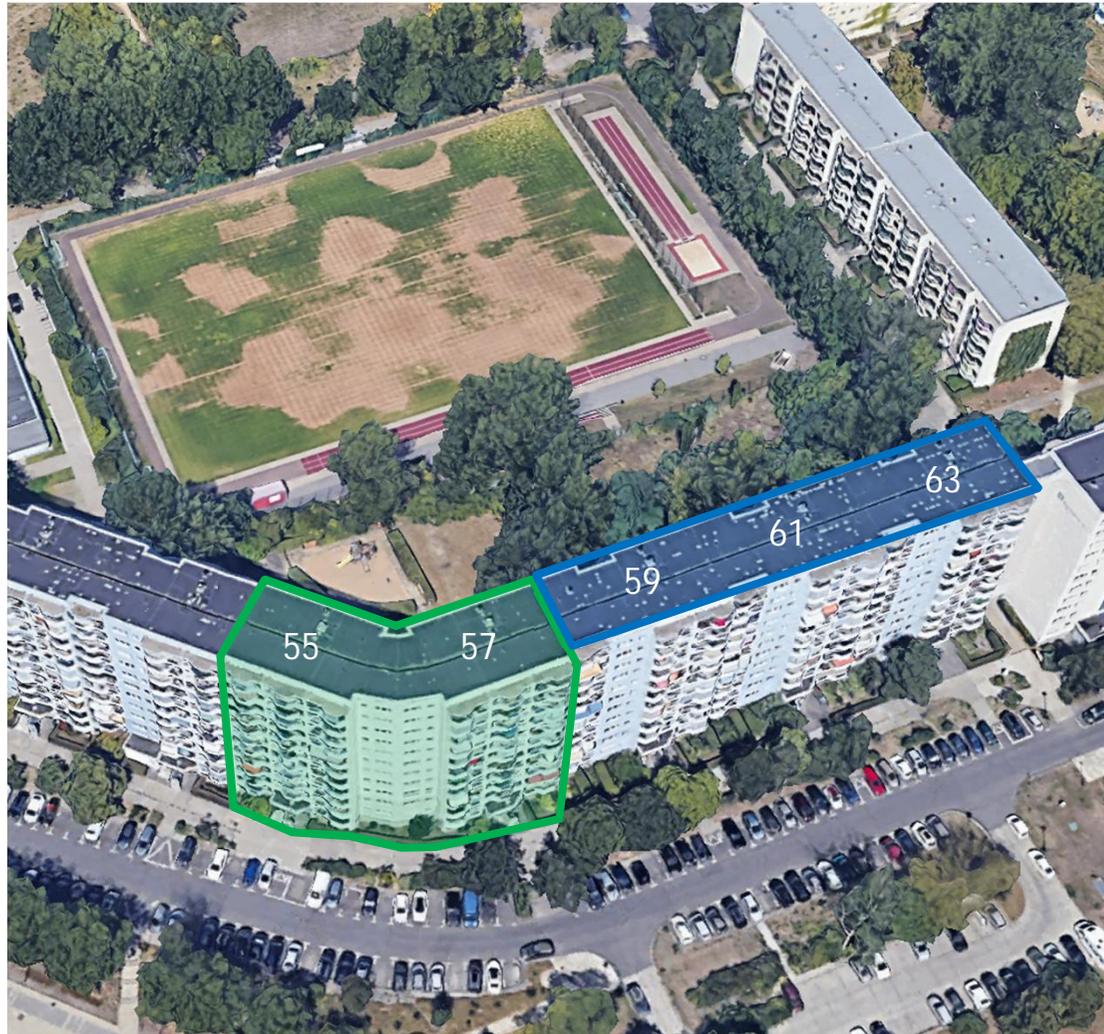


- ◉ 64 Wohnungen
- ◉ Dachinstandsetzung, Treppenhaus
- ◉ Strangsanierung, Photovoltaik

Wohnungsgenossenschaft Marzahner Tor eG
Märkische Alle 210 A, 12679 Berlin
T: 030 / 54 99 42-0
info@marzahner-tor.de

GNEISE Planungs- und Beratungsgesellschaft
mbH
Kiefholzstr. 176, 12437 Berlin
T: 030 / 536 01-0
info@gneise.de

Gebäudeeckdaten, Überblick



Franz-Stenzer-Str. 55 - 57 (4. Bauabschnitt)

- Vollunterkellertes 11-Geschosses in Großtafelbauweise Wohnungsbauserie 70, Baujahr 1980er Jahre
- Baugleiche, gespiegelte Objekte mit je 32 Wohneinheiten, Aufgänge sind als 3-Spanner konzipiert
- Innensanierung Heizung/Lüftung/Sanitär, Elektroinstallation, Treppenhaus, Keller, Müllraum
- Dachsanierung mit Aufstellung Photovoltaik-Anlage

Franz-Stenzer-Str. 59 - 63 (3. Bauabschnitt)

- Innensanierungen im Zuge des 3. BA der Gesamtmaßnahme bereits abgeschlossen
- Dachsanierung mit Aufstellung PV-Anlage noch nicht erfolgt und soll im Rahmen der Arbeiten des 4. Bauabschnitts erfolgen

Vorstellung der GNEISE Planungs- und Beratungsgesellschaft mbH

- Gründung des Unternehmens am 01.07.1983 in Berlin-Kreuzberg, Gneisenaustraße
- Seit 1998 befindet sich der Sitz in der Kiefholzstraße 176 in Berlin-Treptow
- Im Unternehmen sind zur Zeit insgesamt 103 Mitarbeiter angestellt.
- Unsere Dienstleistungen liegen rund um die Immobilie und decken die Fachbereiche Hochbau, technische Gebäudeausrüstung und Erschließung auch als Generalplaner ab.
- Für diese Leistungen sind Architekten, Ingenieure, staatlich geprüfte Techniker und Zeichner im Unternehmen angestellt.
- Diverse Zertifizierungen und Mitgliedschaften zur Sicherstellung gleichbleibender Qualitäten

Maßnahmen - Hochbau

Dach und Drempel

- ◉ Erneuerung Dachabdichtung, Verschluss Entwässerungstrog, Austausch Dachausstiegsluken
- ◉ Errichtung Stahlunterkonstruktion für Photovoltaikanlage und Absturzsicherung
- ◉ Erneuerung Drempeledämmung und Drempeleinstiegsluke mit Scherentreppe

Treppenhaus, Flure und Trockenräume

- ◉ Malerarbeiten und Bodenbelagsarbeiten
- ◉ Sanierung Treppengeländer
- ◉ Verschluss Müllschluckerschacht und Vorraum, Neustrukturierung Müllraum Erdgeschoss + Heizkörpererneuerung
- ◉ Instandsetzung Aufzug durch Marzahner Tor nach Fertigstellung des Bauabschnitts

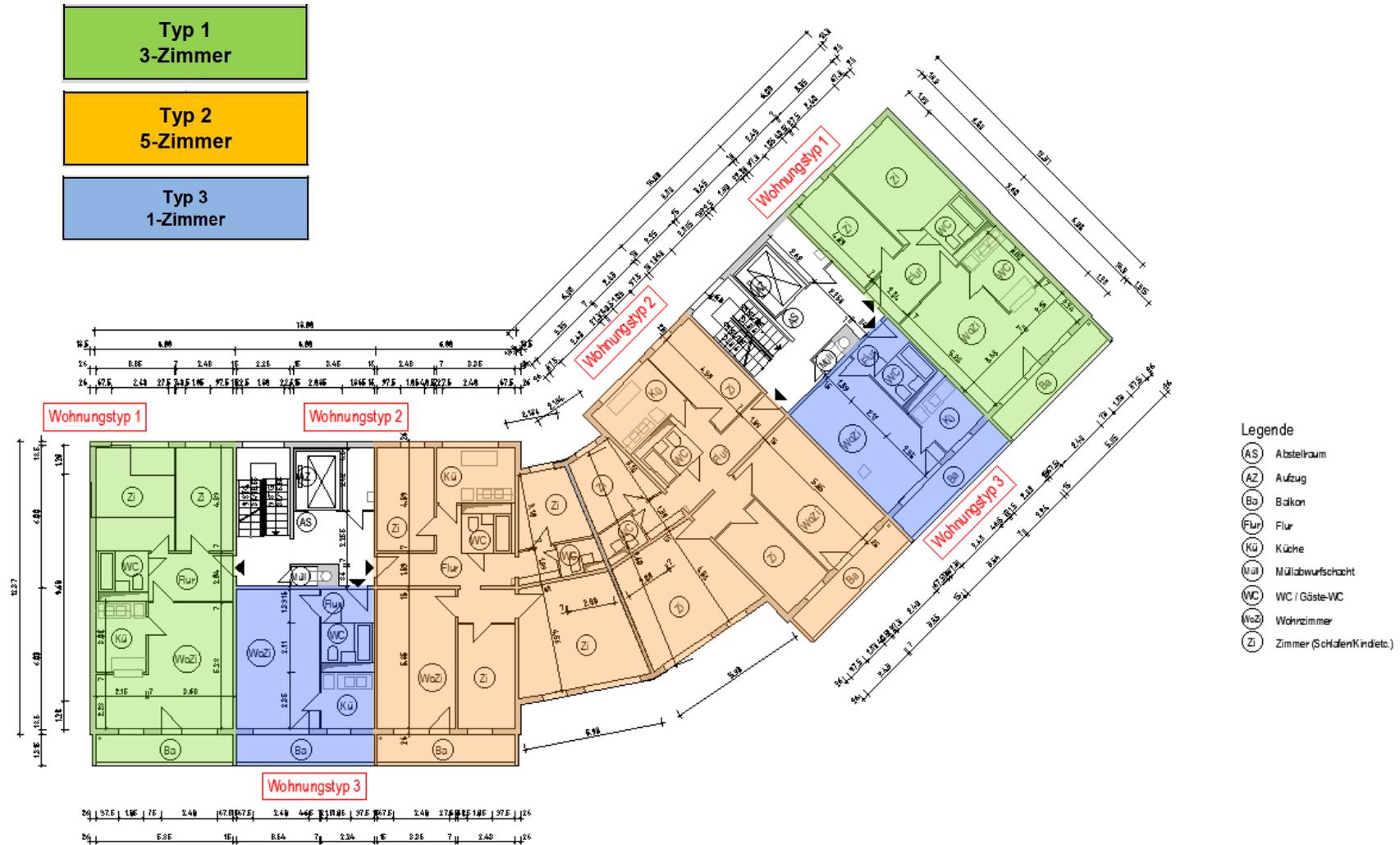
Keller

- ◉ Einbau Haustechnikräume, Umstrukturierung der gemeinschaftlichen Kellerräume in diesem Bereich
- ◉ Austausch Kellereingangstüren, Anpassungsarbeiten an Kellerverschlägen im Bereich neuer Sanitärleitungen

Wohnungen

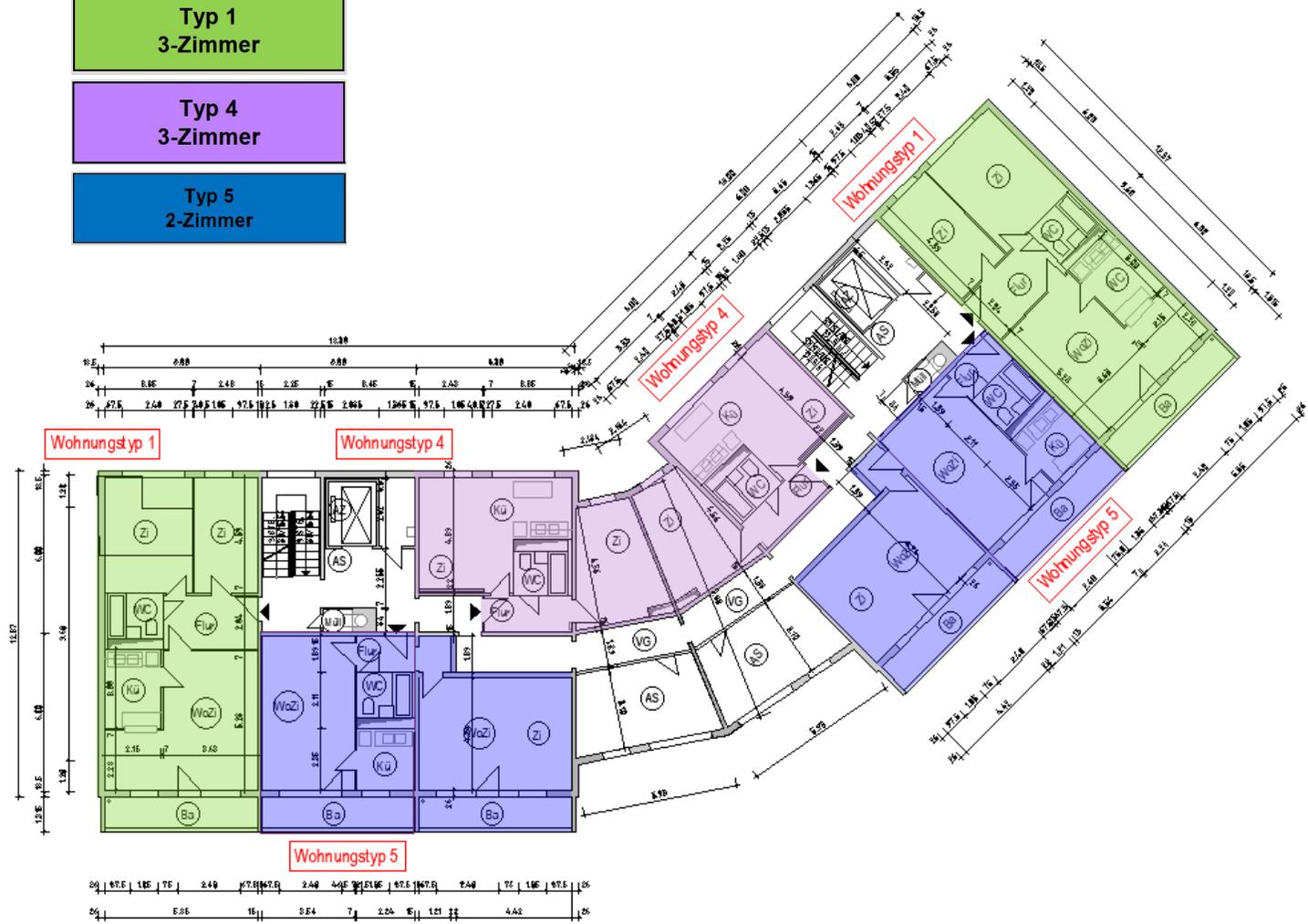
- ◉ Trockenbauarbeiten / Öffnen + Verschließen des Sanitärschachtes,
- ◉ Tischlerarbeiten: Demontage + Wiedermontage Küchenmöbel
- ◉ Erneuerung bzw. Ersteinbau Fliesenspiegel in den Küchen
- ◉ Malermäßige Instandsetzungen + Anpassung Bodenbelag im Bereich des Sanitärschachtes

Wohnungstypen Regelgeschoss (1. - 8., 10. - 11. Obergeschoss)



Wohnungstypen 9. Obergeschoss

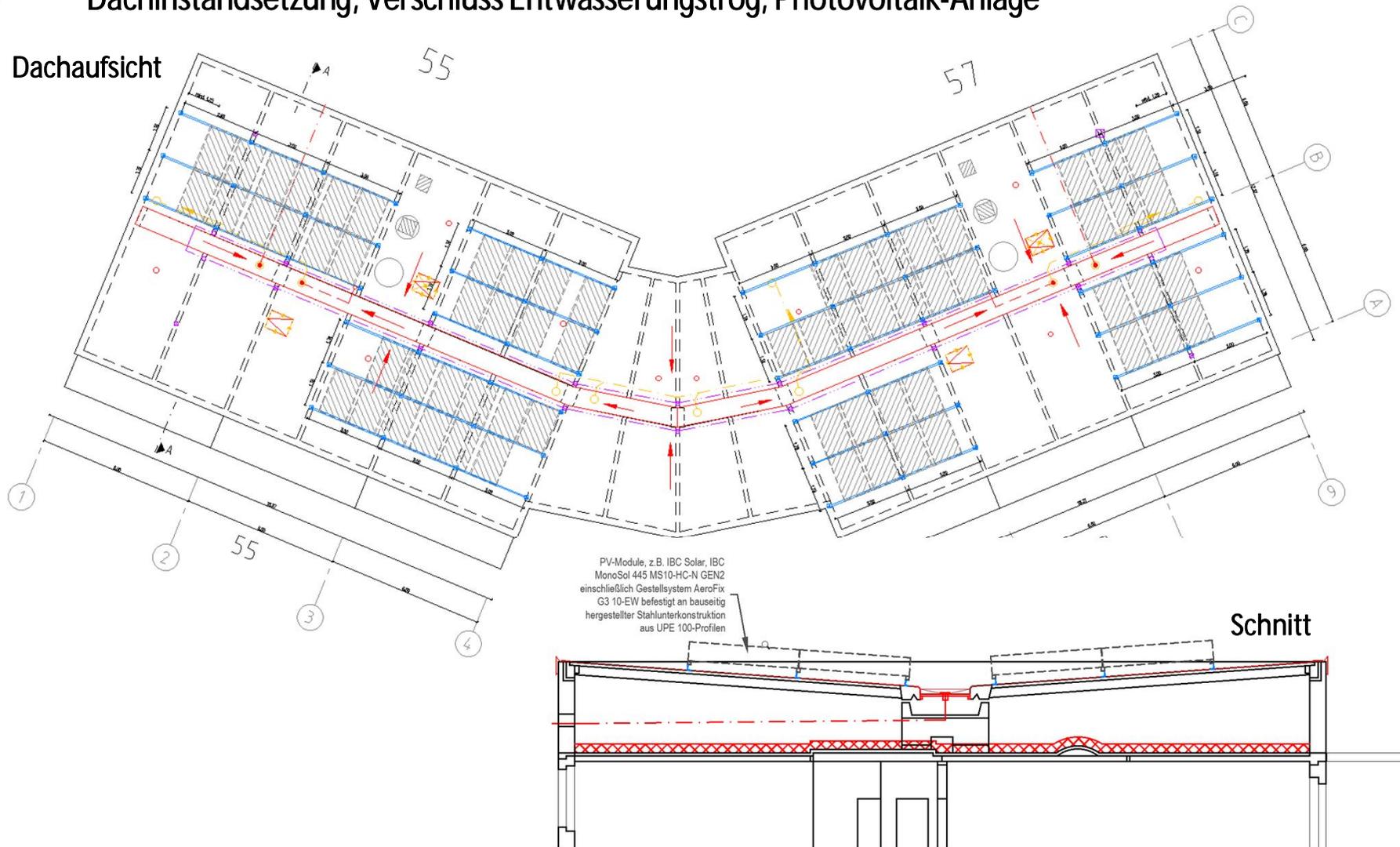
- Typ 1**
3-Zimmer
- Typ 4**
3-Zimmer
- Typ 5**
2-Zimmer



- Legende**
- AS Abstellraum
 - AZ Aufzug
 - Ba Balkon
 - Flur Flur
 - Kü Küche
 - Müll Müllabwurfschacht
 - WC / Gäste-WC
 - Wozl Wohnzimmer
 - Zi Zimmer (Schlafen/Kind(er))
 - VG Verbindungsgang

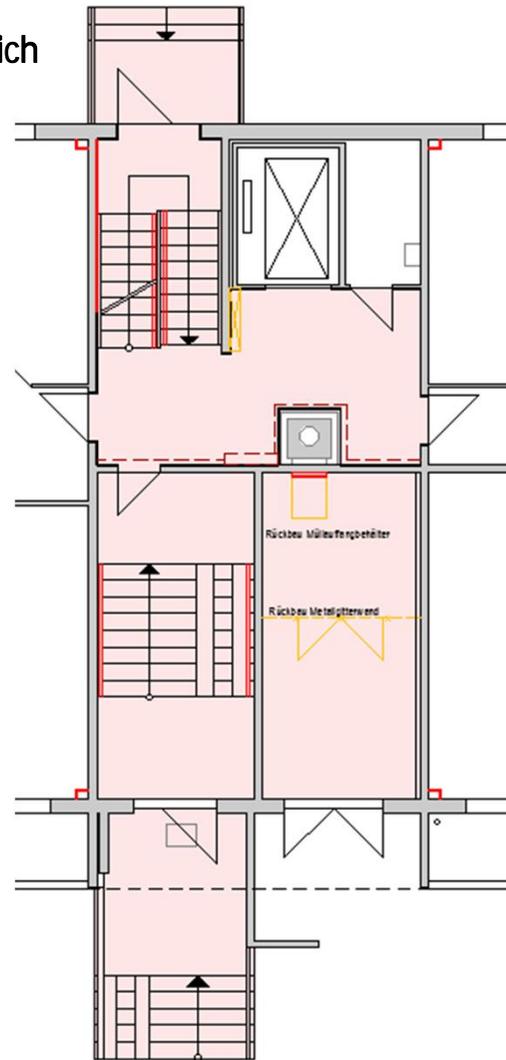
Dachinstandsetzung, Verschluss Entwässerungstrog, Photovoltaik-Anlage

Dachaufsicht

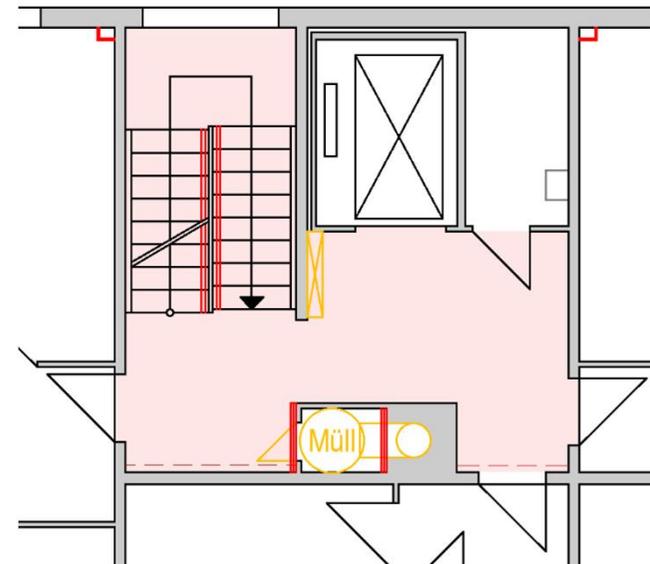


Arbeiten im Treppenhaus

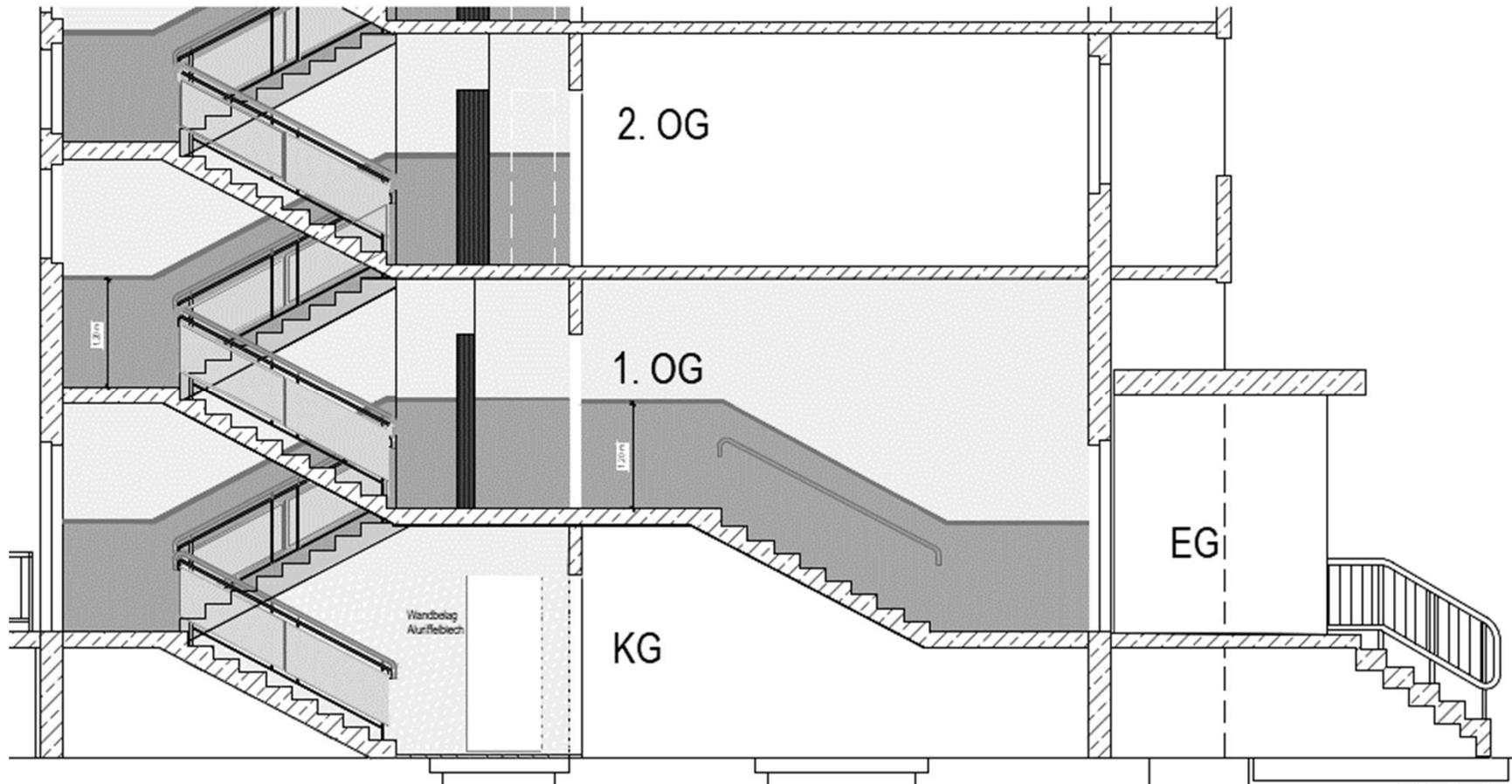
Treppenhaus Eingangsbereich
Müllraum



Treppenhaus Obergeschoss



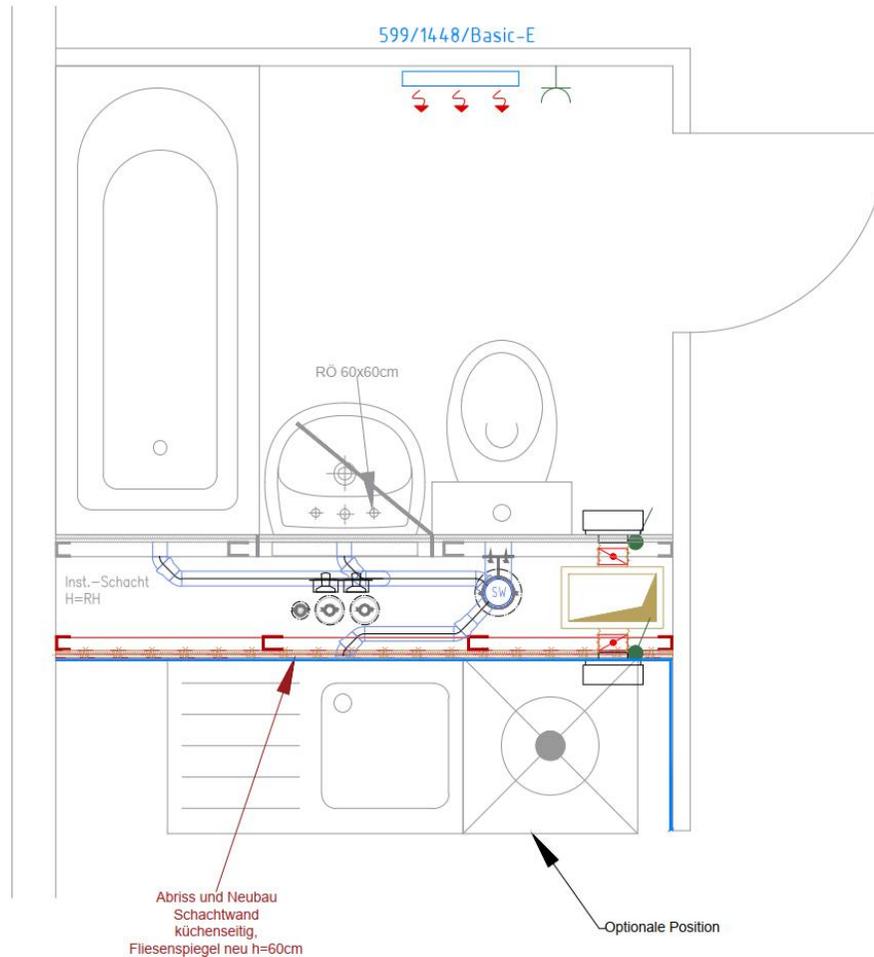
Arbeiten im Treppenhaus - Maler- und Bodenbelagsarbeiten



Farbkonzept orientiert sich an den vergangen Bauabschnitten, z.B. Franz-Stenzer-Str. 59-63

Arbeiten in den Wohnungen

Beispielbad und Küche



Auszug aus Ausstattungskatalog Marzahner Tor

Wohnung	Produktbeschreibung	Beispielfotos
<u>Küche</u>		
Typ 1 Fenster	Fliesenspiegel 616728 EKF 25x40 Basic Weiß glänzend Oder 621305 EKF 25x40 Basic Weiß matt	
Typ 2 Durchreiche	Fliesenspiegel 616728 EKF 25x40 Basic Weiß glänzend Oder 621305 EKF 25x40 Basic Weiß matt	
Typ 3	Fliesenspiegel 616728 EKF 25x40 Basic Weiß glänzend Oder 621305 EKF 25x40 Basic Weiß matt	

Maßnahmen - **Haustechnik**

Heizung

- ◉ Umstellung von Einrohr- auf Zweirohrsystem
- ◉ Neue Fernwärmeübergabestation > zusätzlich eine Abluft-Wärmepumpe für Warmwasser & Heizung
- ◉ Neue Heizkörper

Lüftung

- ◉ Erneuerung der Lüftungsstränge
- ◉ Abluft für innenliegende Bäder erneuern

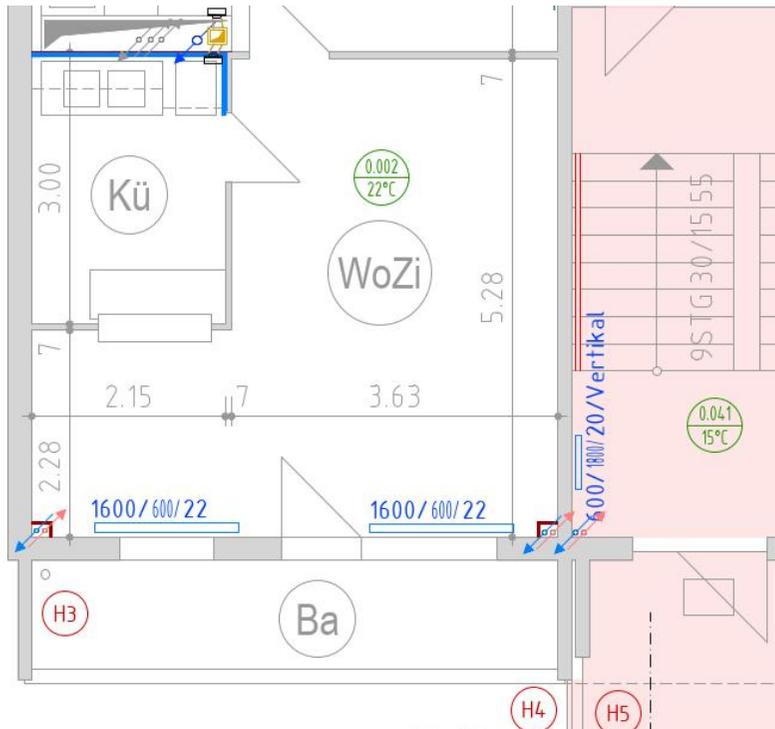
Sanitär

- ◉ Abwasser- & Regenwasser-Steigstränge werden erneuert
- ◉ Rohrleitungsdämmung werden im Keller und in den Wohnungen erneuert

Elektro

- ◉ Zählerzentralisation im Keller
- ◉ Die gesamte Elektrotechnik bis zu den Unterverteilern in den Wohnungen wird erneuert.
- ◉ Bei den Wohnungsbegehungen erfolgt die Festlegung ob ggf. die Unterverteilung erneuert wird
- ◉ Photovoltaikanlage: Franz-Stenzer-Straße 55 - 63 Netto Dachfläche 1.173,14 m² (30 Prozent wird davon belegt) ca. 76 kWp
- ◉ Videogegensprechanlage
- ◉ Erneuerung äußerer Blitzschutz

Maßnahmen - Heizung

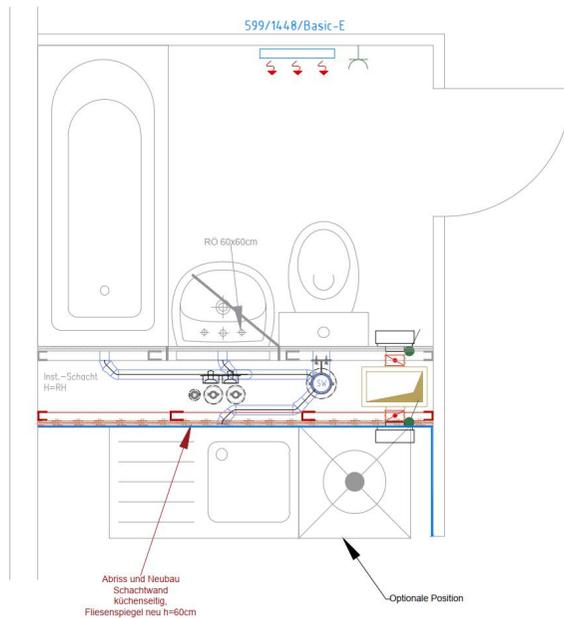


- Erneuerung der Fernwärmestation
- Das komplette Heizungsrohrnetz wird von einer Einrohrheizung auf eine effiziente Zweirohrheizung umgebaut.
- Die gesamten Leitungen werden gemäß der aktuellen Gesetzgebung gedämmt.
- In den Wohnungen werden die Vertikale Leitungen verkleidet.
- Alle Plattenheizkörper werden ausgetauscht und neu angebunden.
- Die gesamte Heizungsanlage wird hydraulisch abgeglichen.



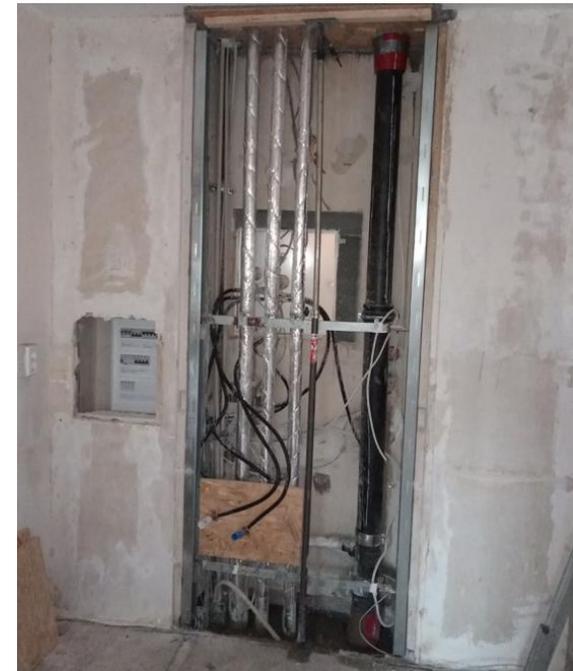
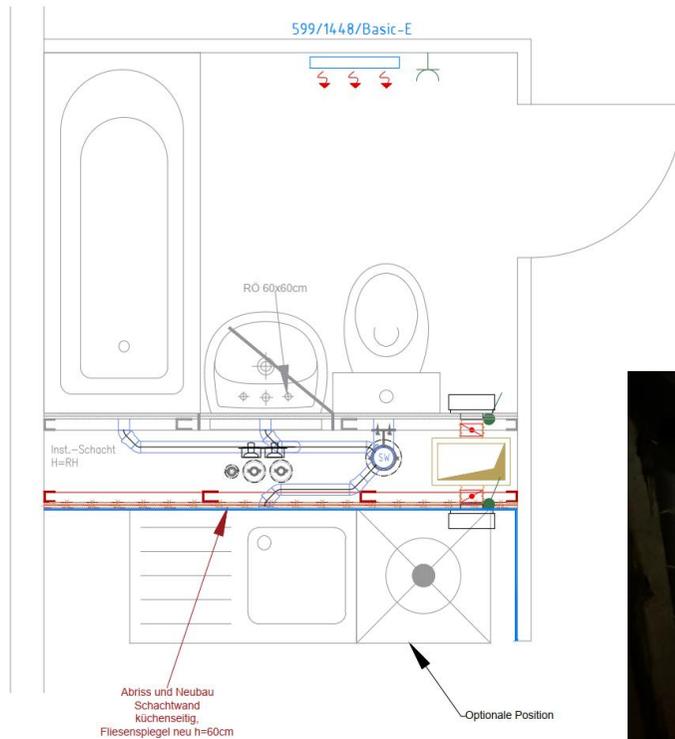
Maßnahmen - Lüftung

- Erneuerung der gesamten Abluftstränge für die innenliegenden Bäder/WC und Küchen
- Erneuerung der Abluftelemente mit Feuchtesensor
- Einbau von Zuluftöffnungen in den Fensterflügeln der Zimmer
- Erneuerung des Dachventilators mit Wärmetauscher für die Abluft-Wärmepumpe
- Einbau einer Abluft-Wärmepumpe für die Unterstützung des Heizungs- und Warmwasserbedarfes



Maßnahmen - Entwässerung

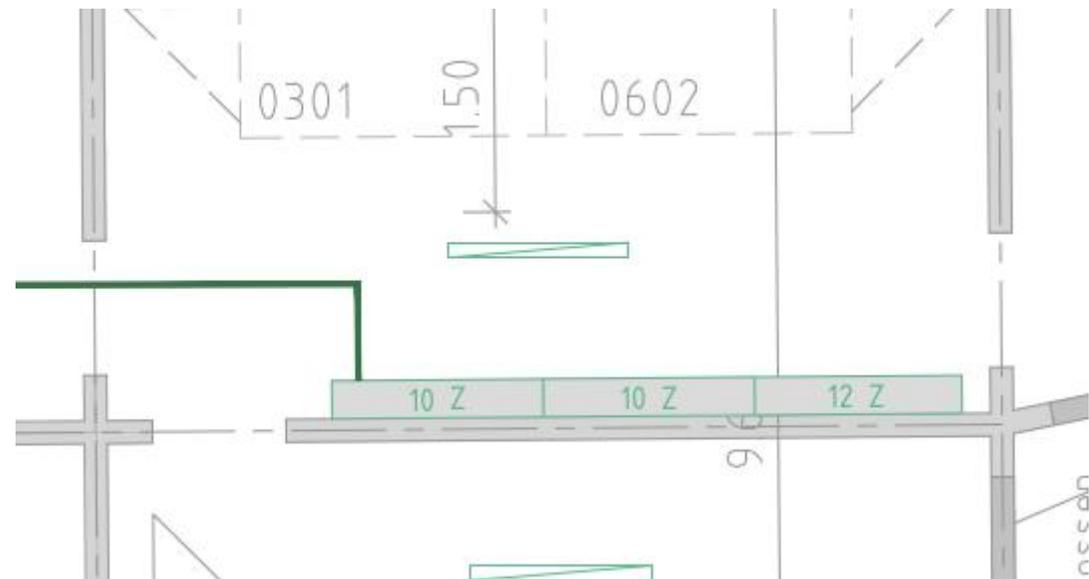
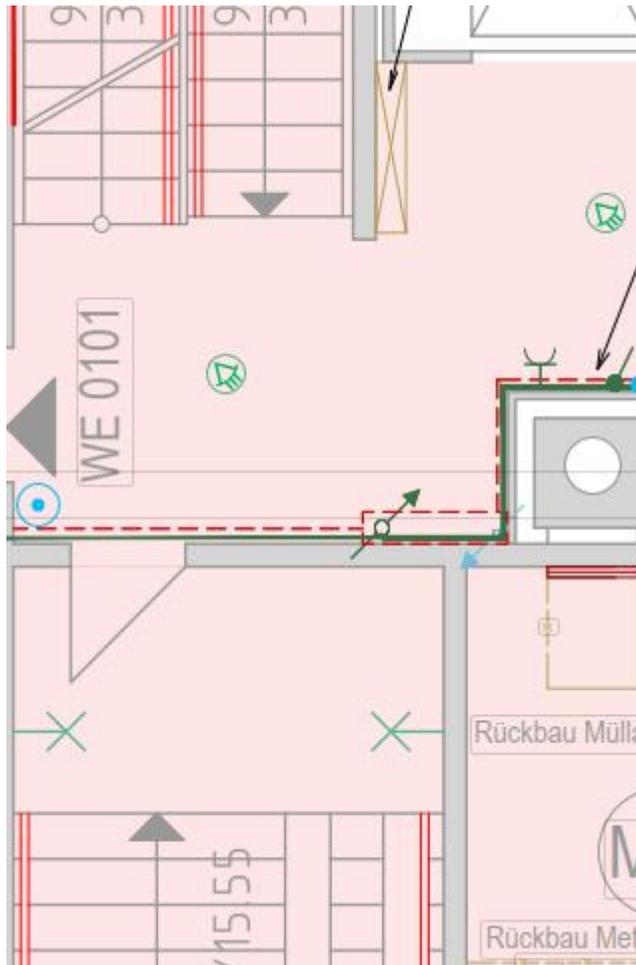
- Erneuerung des gesamten Entwässerungssystems im Gebäude
- Die Schmutzwasseranbindeleitungen zu den Sanitärobjekten werden ebenfalls in den Wohnungen erneuert.
- Die Regenwasserleitung wird aus dem Versorgungsschacht in der Wohnung in den ehemaligen Müllschlucker Raum versetzt.



Beispielfoto: Schacht in Leer-Wohnung

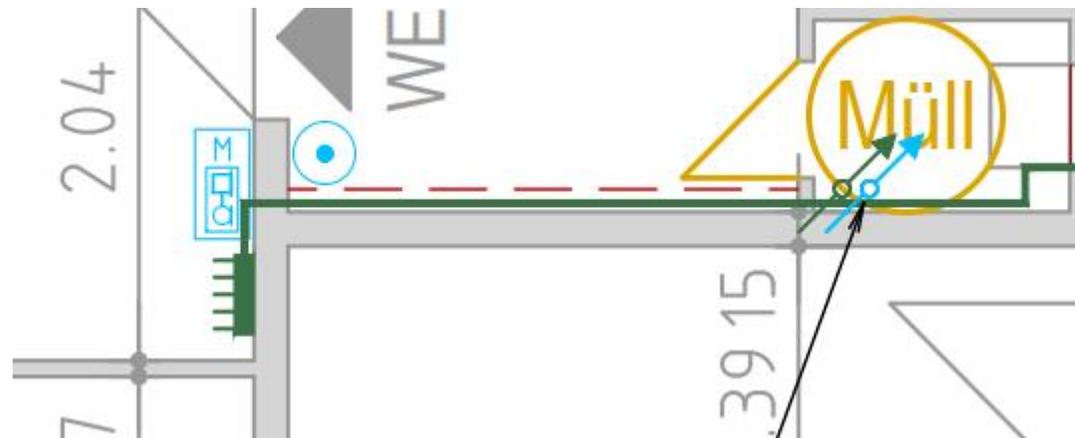
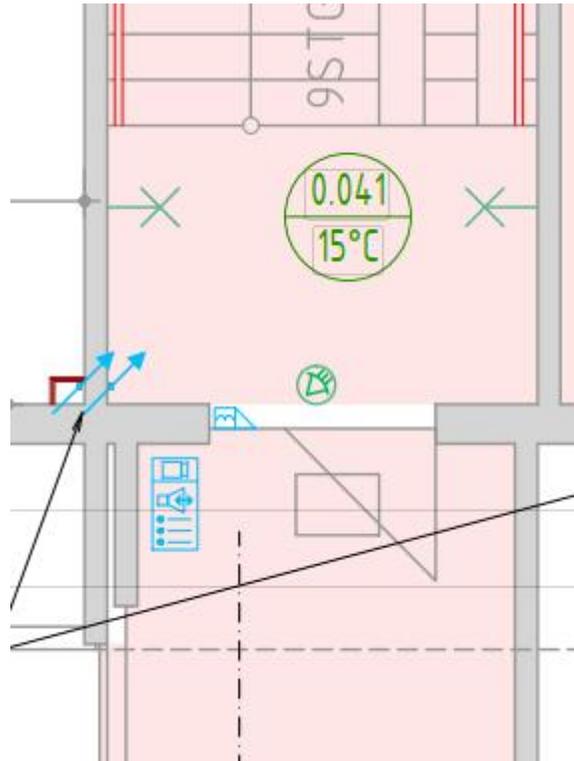
Maßnahmen - **Elektroinstallation**

- Erneuerung der Hausanschlüsse, ggf. eine Verstärkung
- Austausch der Zähler sowie Zählerzentralisation im Keller
- Die Beleuchtung im Keller- und Treppenhausbereich wird erneuert und mit Bewegungsmeldern ausgestattet.
- Neue Zuleitung vom Kellergeschoss bis zur neuen Wohnungsverteilung

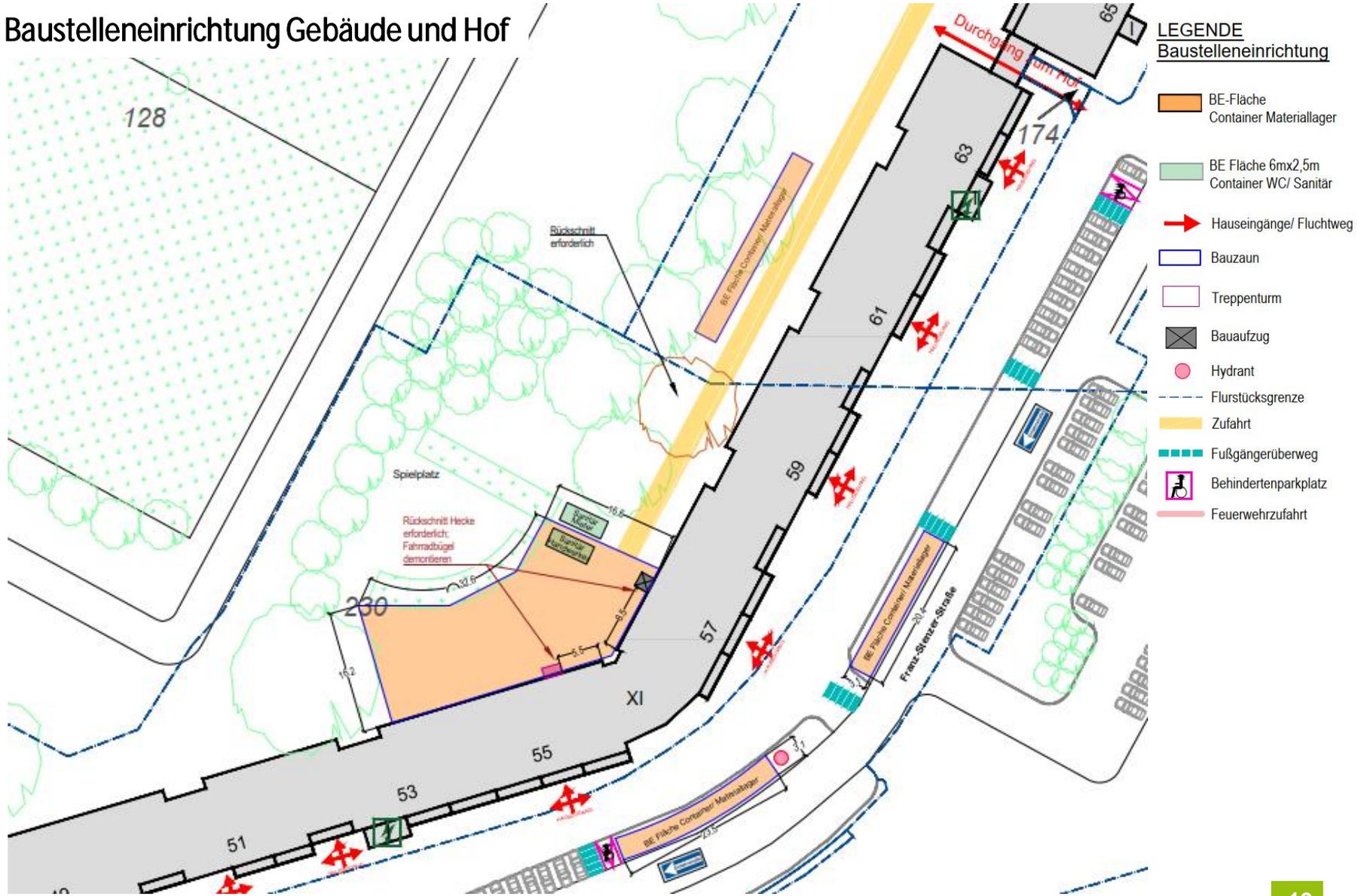


Maßnahmen - **Elektroinstallation**

- Neues Koaxialkabel vom Kellergeschoss bis zur Anschlussdose
- Vorhaltung Glasfaserkabel vom Kellergeschoss bis in die Wohnung
- Erneuerung der Gegensprechanlage sowie zusätzlich mit Videofunktion
- Anpassungsarbeiten am äußeren Blitzschutz zwecks der Dachsanierung



Baustelleneinrichtung Gebäude und Hof



4 Termine

Ergänzung Anlage: Termine Strangsanierung und vorherige Wohnungsbegehung

Bauvorhaben: Franz-Stenzer-Str. 55-57, 12679 Berlin

	Hauseingang 55 Stränge				Hauseingang 57 Stränge			
	S01	S02	S03	S04	S05	S06	S07	S08
	0101		0103		0101		0103	
	0203	0202	0201		0203	0202	0201	
	0303	0302	0301		0303	0302	0301	
	0403	0402	0401		0403	0402	0401	
	0503	0502	0501		0503	0502	0501	
	0603	0602	0601		0603	0602	0601	
	0703	0702	0701		0703	0702	0701	
	0803	0802	0801		0803	0802	0801	
	0903	0902	0901		0903	0902	0901	
	1003	1002	1001		1003	1002	1001	
	1103	1102	1101		1103	1102	1101	
Wohnungsbegehungen	24.02.2025	25.02.2025	26.02.2025		03.03.2025	04.03.2025	05.03.2025	
	8 Uhr 17 Uhr	8 Uhr 17 Uhr	8 Uhr 17 Uhr		8 Uhr 17 Uhr	8 Uhr 17 Uhr	8 Uhr 17 Uhr	
Beginn Strangsanierung	05.05.2025	02.06.2025	23.06.2025		21.07.2025	18.08.2025	08.09.2025	
	bis	bis	bis		bis	bis	bis	
Ende Strangsanierung	27.05.2025	24.06.2025	18.07.2025		15.08.2025	05.09.2025	26.09.2025	

Anmerkung: gesetzliche Feiertage 2025 während der Bauzeit

Ostern 18. - 21.04.2025
 Tag der Arbeit 01.05.2025
 Tag der Befreiung 08.05.2025
 Christi Himmelfahrt 29.05.2025
 Pfingstmontag 09.06.2025

aufgestellt Gneise: 05.11.2025

Ausweichtermine für Wohnungsbegehungen

27.02.2025
 06.03.2025

Fragen aus Mietersicht

1. Wann wird in meiner Wohnung gearbeitet?

Die Arbeitszeiten sind Montag - Freitag von 07:00 bis 18:00 Uhr

Arbeiten in der Wohnung: 3 Wochen inkl. Restleistungen

Wichtig: Vor Beginn der Arbeiten muss jeder Nutzer seine Hausratversicherung informieren!!

2. Wird es eine regelmäßige Sprechstunde geben?

Ja, wöchentlich. Genaue Termine und Ansprechpartner werden noch bekanntgegeben.

3. Was ist bei der Zugangsgewährung zu den Wohnungen zu beachten?

Es erfolgt eine strangweise Abarbeitung nach Ablaufplan - Voraussetzung ist die Zugänglichkeit der Wohnung (Abhängigkeit aller Nutzer eines Stranges!)

Übergabe von Wohnungsschlüsseln an den Vertreter des Bauherrn oder Nachbarn möglich

Fragen aus Mietersicht

4. Was muss in der Wohnung durch den Nutzer freigeräumt werden?

Gemäß Bauablauf im Bereich der geplanten Steigleitungen, im Bereich der Heizkörper (ca. 1,00 m davor).

Mieterseitiges Ausräumen der Küchenschränke an Küchenschächten vor Möbelrückbau durch den Tischler. Das betrifft auch im Einzelfall Badmöbel, sofern sie am betroffenen Schacht hängen.

5. Kann ich meine Küche und mein Bad benutzen?

Die Küche kann, außer in den 1-Raumwohnungen, eingeschränkt genutzt werden. Die Toiletten und eine Kaltwasserentnahme werden abends provisorisch angeschlossen. Tagsüber steht ein Toiletten- und Waschcontainer zur Verfügung.

6. Finden Arbeiten in den Kellern statt?

Ja. Dazu erfolgt eine Mitteilung an die Nutzer, welche durch die Kellerumbauten betroffen sind.

7. Wird es im Vorfeld der Arbeiten eine Wohnungsbegehung geben?

Ja, vor Baubeginn in den Wohnungen mit Firmen, Bauleitung und Mitarbeitern der Genossenschaft (siehe Anlage 2 der Modernisierungsankündigung)

Fragen aus Mietersicht

8. Woran erkenne ich die Mitarbeiter der ausführenden Firmen?

An der Arbeitsbekleidung mit Firmenbeschriftung

9. Wie erkennt der Handwerker den Umfang der Arbeiten vor Ort u. ggf. die Besonderheiten des Bestandes der Wohnung?

An der Wohnungstür wird ein sogenannter Mieterpass (auch Leistungsbeschreibung) als Info angebracht. Inhalte in der WE-Begehung abgestimmt.

10. Wie erfolgen der Schutz und die Reinigung des Arbeitsbereiches innerhalb der Wohnungen und im Treppenhaus?

Das Auslegen der Arbeitsbereiche erfolgt durch die Firmen. Die Verantwortlichkeit wird unter den bauausführenden Firmen geregelt. Der Schutz des Mobiliars erfolgt eigenständig durch die Nutzer. Geplant ist eine tägliche Grobreinigung des Treppenhauses sowie 1 x wöchentlich eine Nassreinigung.

Des weiteren erfolgt eine tägliche Beräumung des Arbeitsbereiches mit Grobreinigung in den Wohnungen. Die Feinreinigung erfolgt nach Abschluss der Arbeiten gemäß Ablaufplan.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

 **GNEISE**
Planungs- und Beratungsgesellschaft

gneise.de