



Informationsveranstaltung -Wohnanlage Süd-

Zeitablauf der Veranstaltung

1. Begrüßung
2. Vortrag Vorstand
3. Meinungsaustausch
4. Zusammenfassung

Agenda -Vortrag Vorstand-

1. Unsere Verantwortung
2. Zeitstrahl der Modernisierungsplanungen
3. Aufwertung Hofanlage
4. Balkonanbauten
5. Modulanbauten
6. Wärmeversorgung
7. Dachgeschossausbauten
8. Staub, Dreck und Lärm
9. Miete

Unsere Verantwortung

- Tradition
- Bezahlbarer und lebenswerter Wohnraum
- Zukunftssträchtiges und innovatives Handeln
- Verantwortung
- Rüsten für die Zukunft

Zeitstrahl der Mod.-Planungen

Konzeptausschreibung
vier Architekten

Abgabe
Konzeptausschreibung

Zweiter Bewohnerinfo

Erste Bewohnerinfo

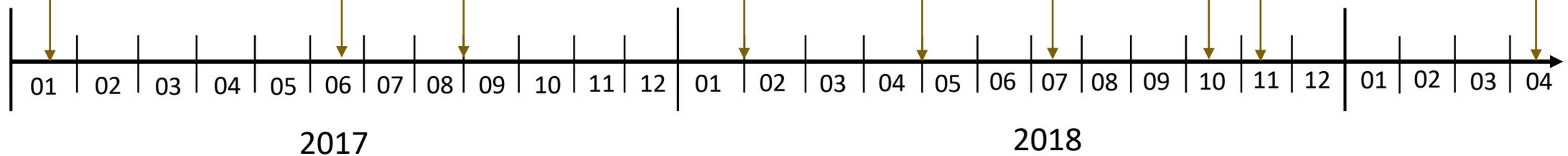
Ende Bewohnerbefragung

Dritte Bewohnerinfo

Beratung Aufsichtsrat

heute

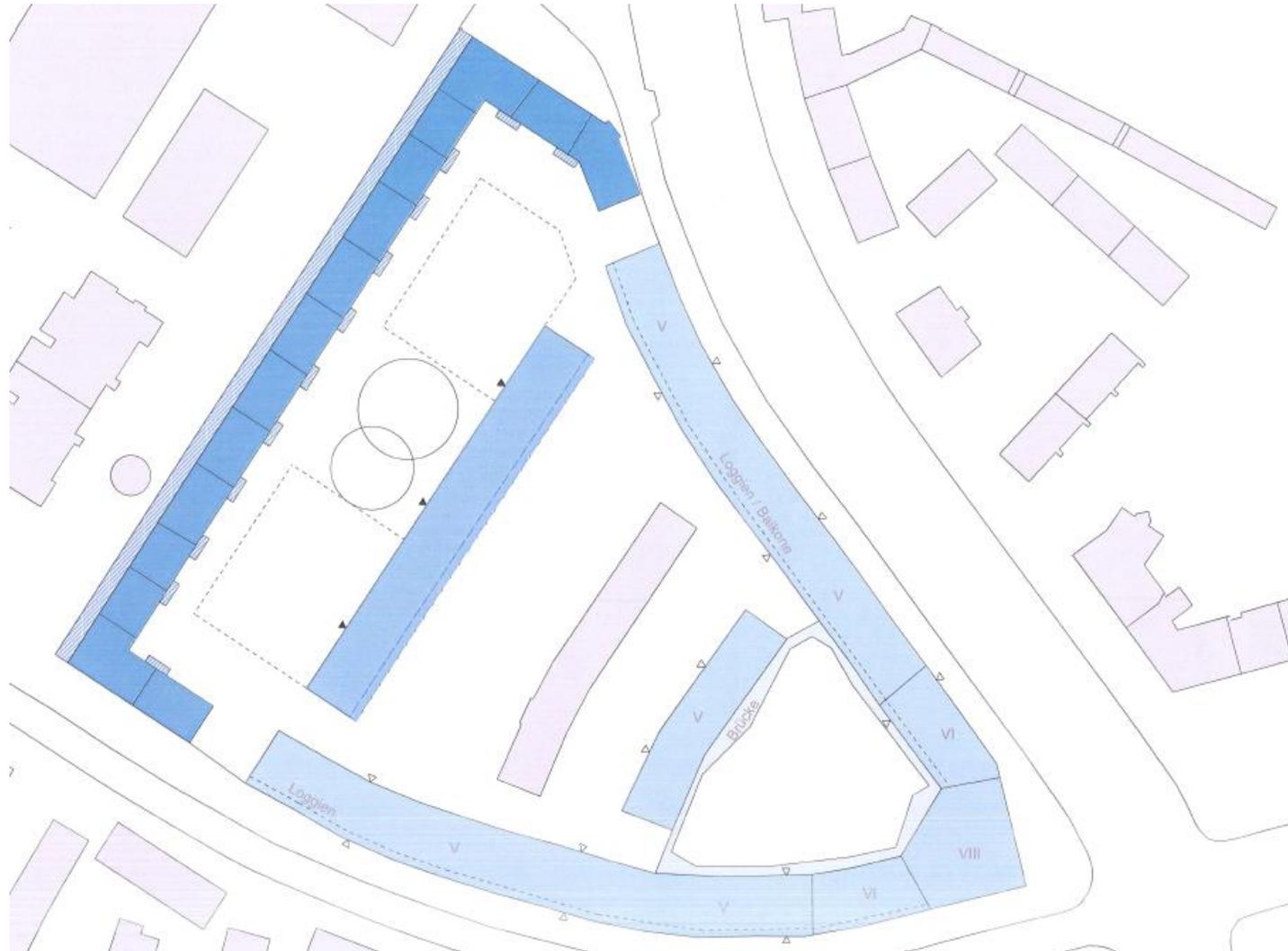
Start der Planungen



Aktueller Ist-Zustand



Impressionen aus der Konzeptausschreibung



Verdichtung und Gemeinschaft

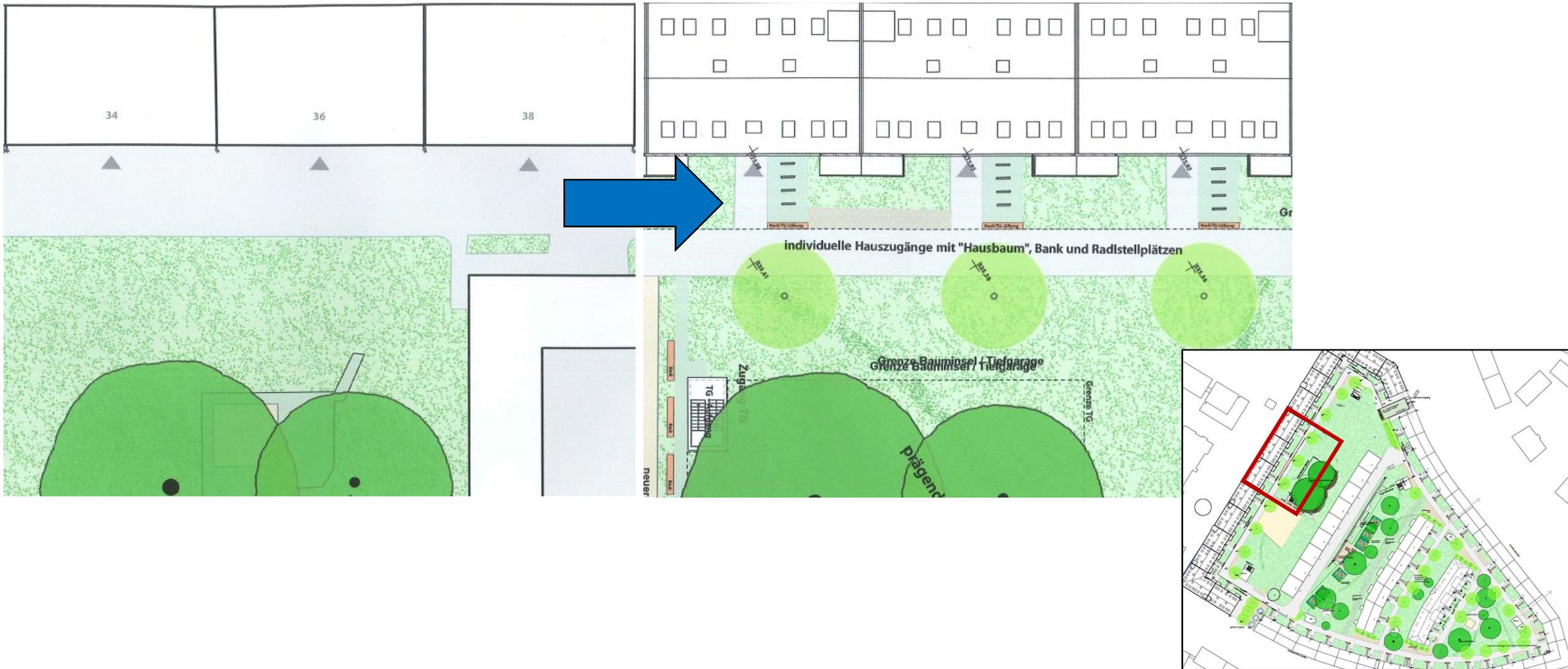
Stufe 3

- Neubau mit größeren Baukörpern und fünf Geschosse plus Dach
- Zum Giesinger Platz Erhöhung auf bis zu acht Geschosse („Giesinger Turm“)
- Loggien zur Straße und Innenhof
- Zugang in Häuser von der Straße und Durchgang in Innenhof

Was unser Ziel ist...



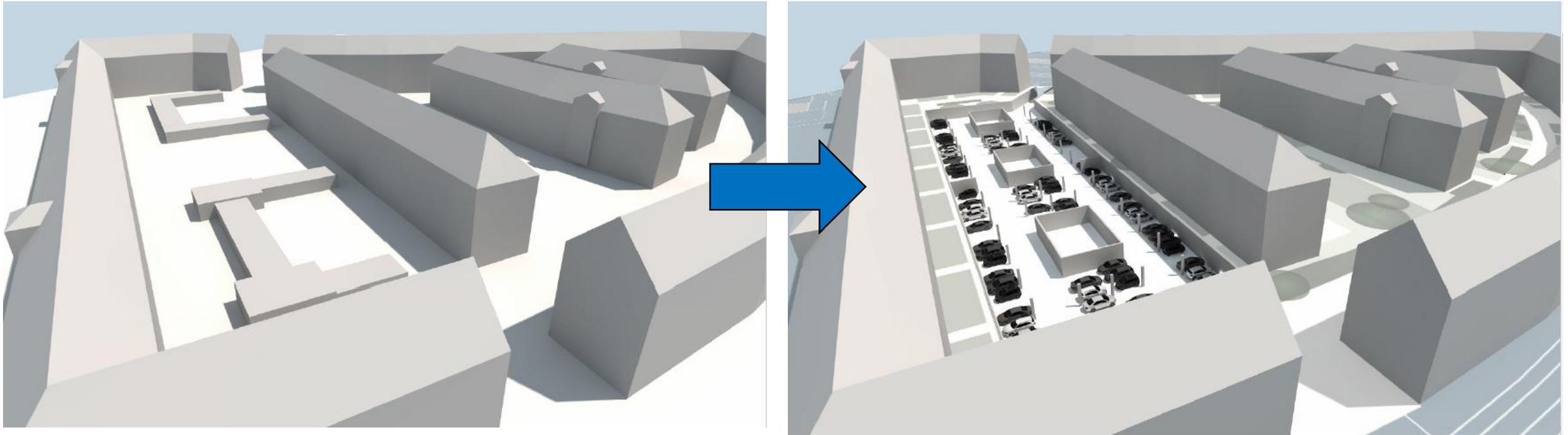
Aufwertung der Hofanlage



Aufwertung der Hofanlage

- Entsiegelung der Hofanlage
- Aufwertung der Hofanlage
- Schaffung von mehr Lebensqualität
- Baumbestand erhalten und vergrößern
- Verlagerung des Individualverkehrs in den Untergrund
- Positiver Beitrag zum Stadtklima

Aufwertung der Hofanlage -Tiefgarage-



Stellplätze aktuell: 186
Stellplätze Tiefgarage: 145 (eine Etage)
ggf. zwei Etagen dann ca. 250 Stellplätze

Gesichtspunkte Tiefgarage

- Anzahl der Stellplätze (ein oder zwei Etagen)
 - PKW-Stellplätze
 - Fahrradstellplätze
 - Motorradstellplätze
- Flexikonzept der Tiefgarage
- Mobilitätskonzept
 - Autos
 - Räder/ Pedelec/ Lastenräder
 - Roller

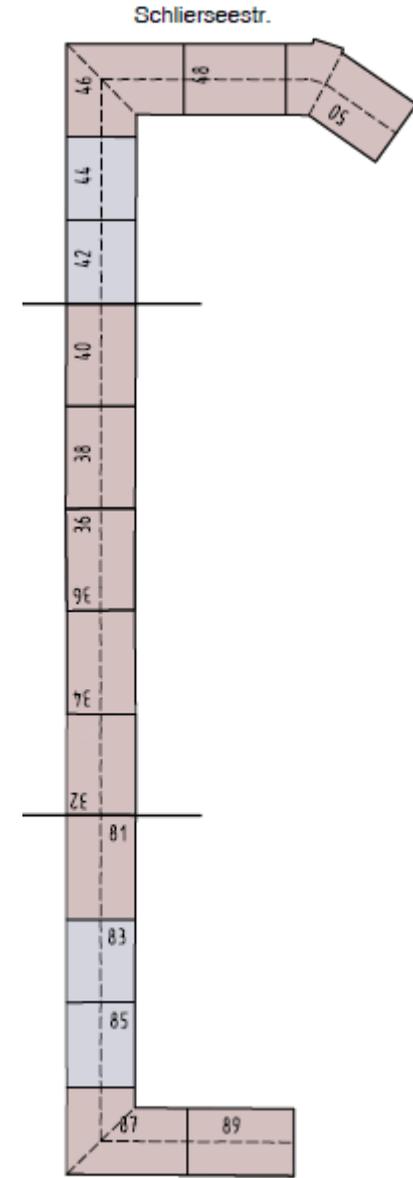
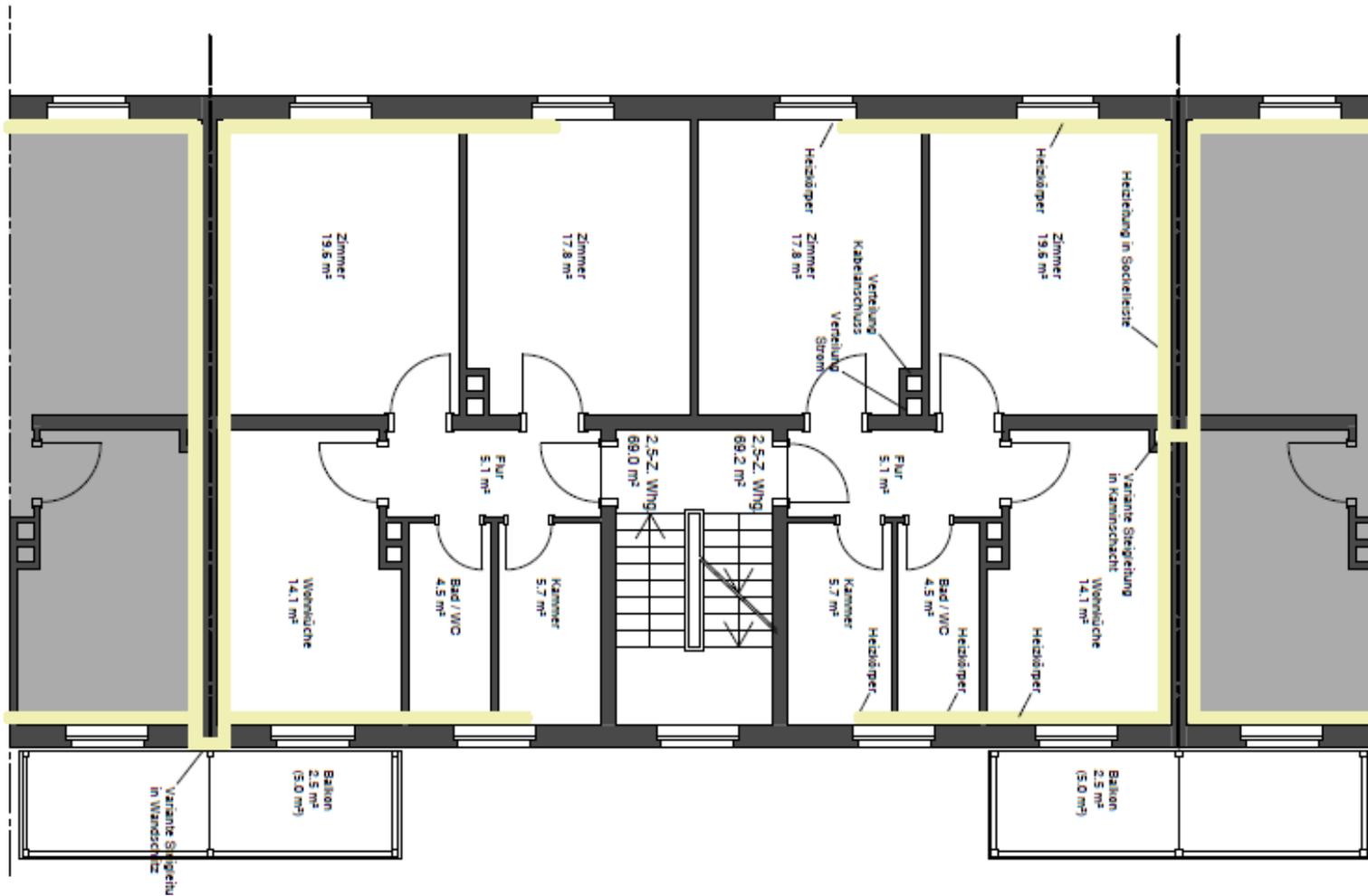
Balkonanbauten

Schlierseestraße 32-50 – Deisenhofener Straße 81-89

*-Erste Maßnahme-
Start der Umsetzung ab 2020*



Balkonanbauten

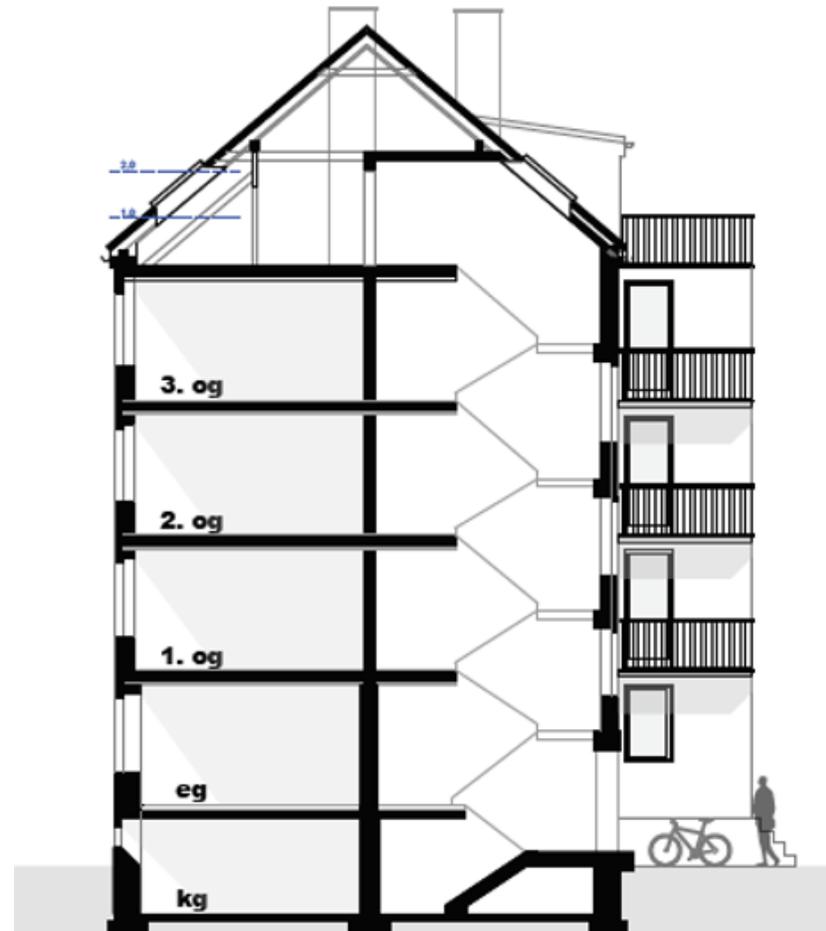


Balkonanbauten

- Wichtigster Punkt gemäß der Bewohnerbefragung
- Angleichung an den Standard unseres restlichen Bestands
- Zukunftsträchtig und nachhaltig modernisieren
- Wohnqualität erhöhen

Besonderheit Schlierseestraße 62-68

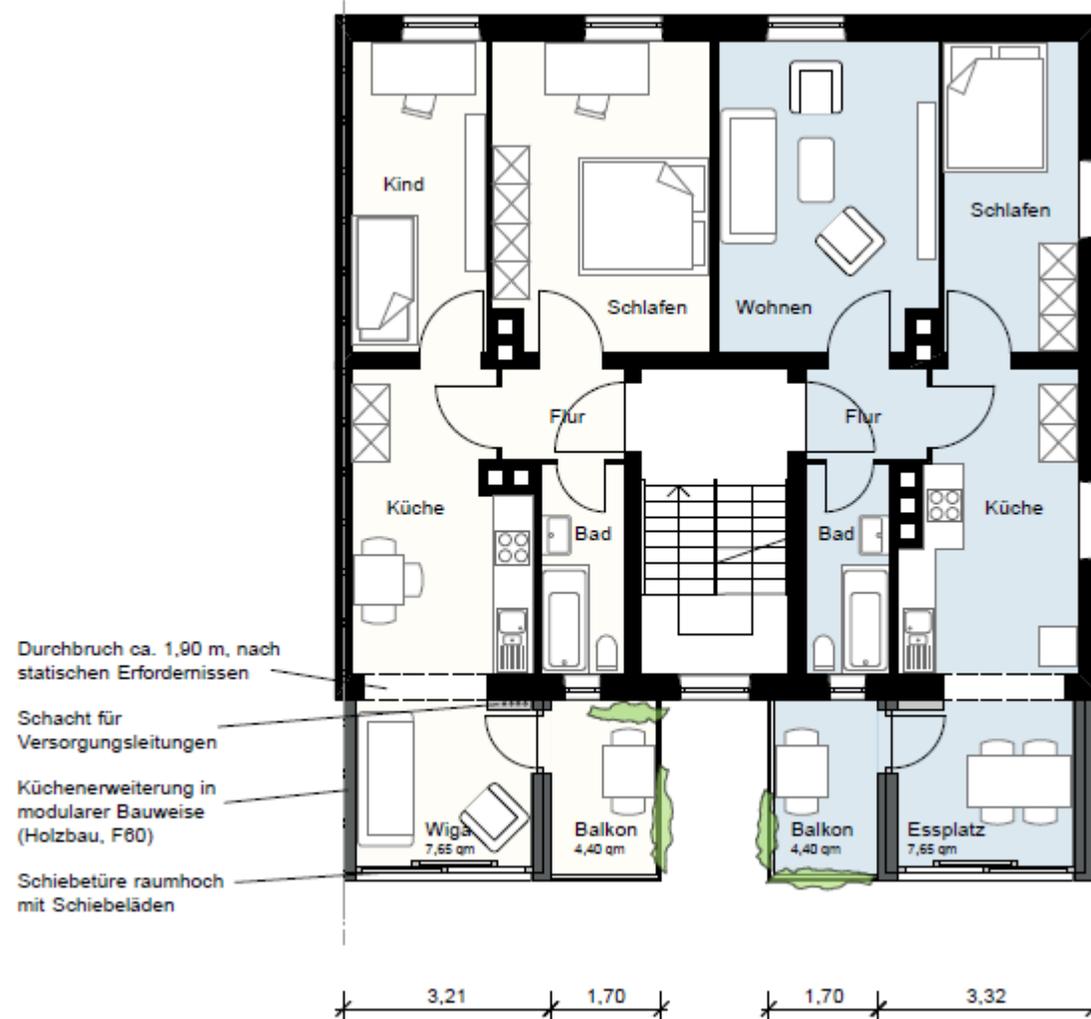
Modulanbauten statt Balkone



Modulanbauten Schlierseestraße 62-68



Modulanbauten Schlierseestraße 62-68



Durchbruch ca. 1,90 m, nach statischen Erfordernissen

Schacht für Versorgungsleitungen

Küchenerweiterung in modularer Bauweise (Holzbau, F60)

Schiebetüre raumhoch mit Schiebeläden



erdgeschoss
1/200

individuelle Hauszugänge mit "Hausbaum", Bank und Radstellplätzen

2,80

Modulanbauten

Schlierseestraße 62-68

- Anbau von vorgefertigten Modulen
- Wohnraumerweiterung der kleinen Wohnungen
- Schaffung einer höheren Wohnqualität

- *Alternative: Balkonanbau*

Meinungsbild Modulanbauten

- Modulanbauten mit oder ohne integrierte Balkone
- Anbau von Balkonen

Unverbindliches Meinungsbild am Ende der Veranstaltung durch betroffenen Bewohner

Wärmeversorgung

**Schlierseestraße 32-50; Deisenhofener Straße 81-89;
Schlierseestraße 62-68**

Zielsetzung:

- Zweit wichtigster Punkt in der Bewohnerbefragung
- Vereinheitlichung der Wärmeversorgung
- Ökologische Erzeugung der Wärme

**-Erste Maßnahme-
Start der Umsetzung ab 2020**

Wärmeversorgung

**Schlierseestraße 32-50; Deisenhofener Straße 81-89;
Schlierseestraße 62-68**

Aktueller Status:

- Verschiedene Energieträger werden untersucht
- Umsetzungskonzepte werden untersucht
- Betroffene Mieter werden rechtzeitig informiert

**-Erste Maßnahme-
Start der Umsetzung ab 2020**

Dachgeschossausbau

Schlierseestraße 32-50; Deisenhofener Straße 81-89;
Schlierseestraße 62-68



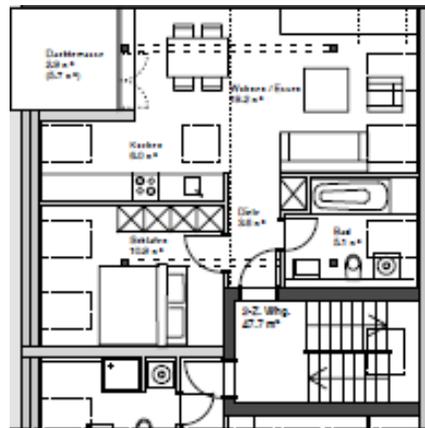
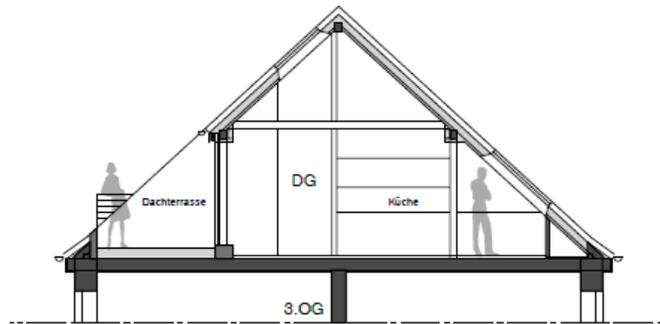
(Quelle: Dachgeschossausbau Giesebrechtstraße)

Dachgeschossausbau

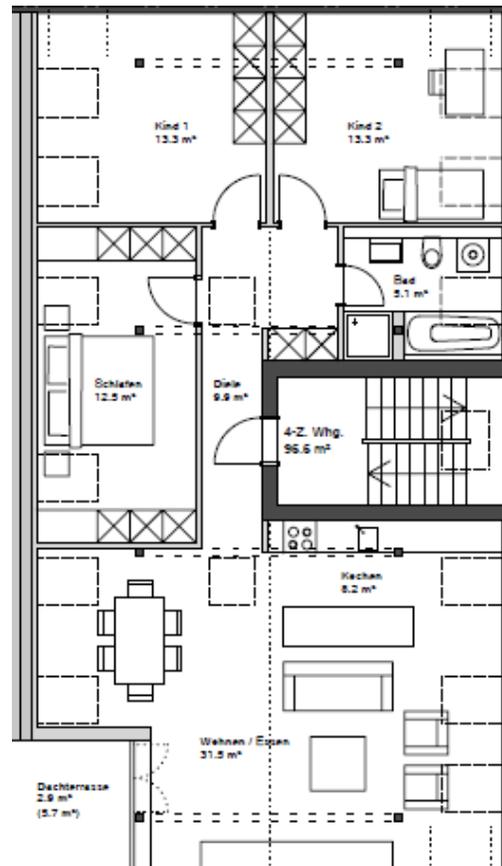
- Schaffung von größeren Wohnungen
- Soziale Verantwortung
- Ökologische Verantwortung
- Dämmung des Dachs -> keine Umlage auf die Allgemeinheit

Dachgeschossausbau

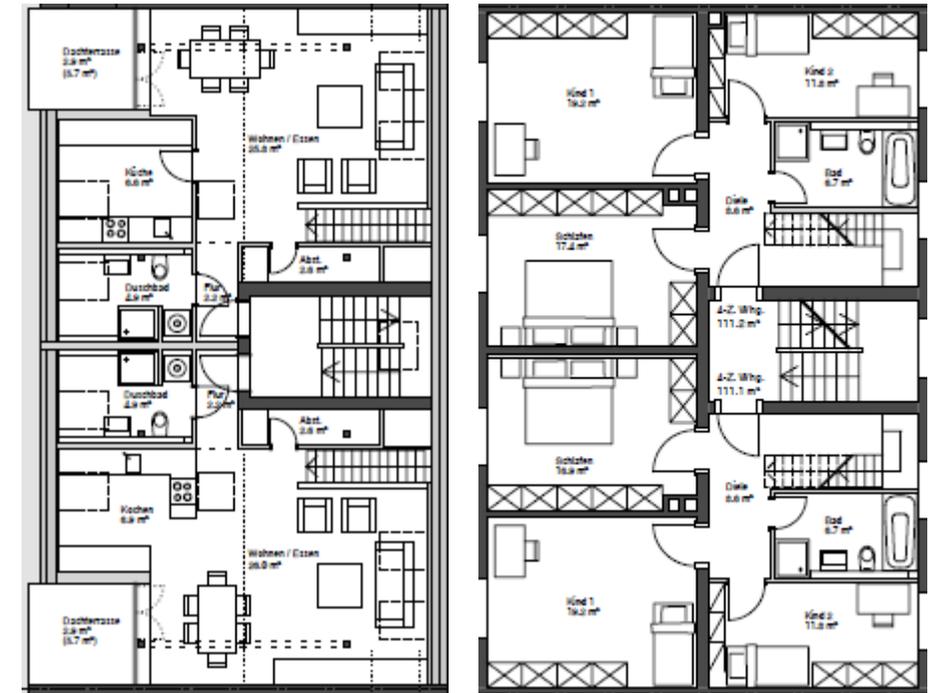
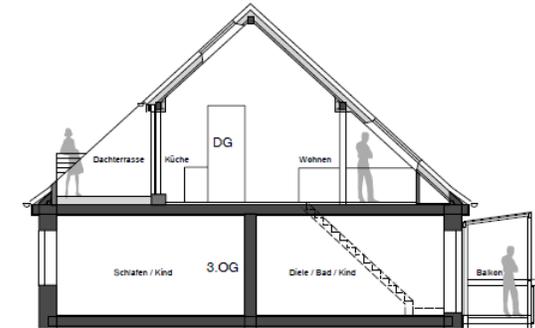
Schlierseestraße 32-50 – Deisenhofener Straße 81-89



Zwei kleine Wohnungen



Eine große Wohnungen

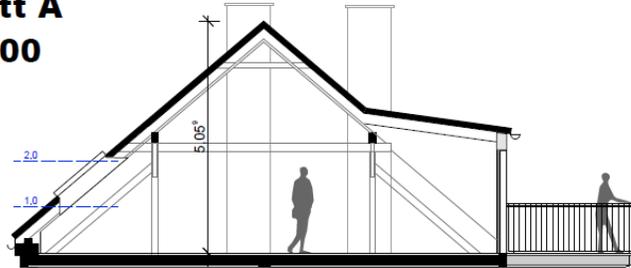


Maisonette

Dachgeschossausbau

Schlierseestraße 62-68

schnitt A
m 1/100



dachgeschoss
m 1/200



Staub, Dreck und Lärm

- Frühzeitige Information aller unmittelbar betroffener Wohnungsnutzer
- Individuelle Besprechung der jeweiligen Maßnahmen
- Angemessene Mietminderung während der Ausführung
- Separate Veranstaltung

Modernisierung restliche Wohnanlage

- Modernisierung der restliche Wohnanlage erfolgt nachgelagert
- „Grüner Block“ bleibt unberührt



Miete nach Modernisierung



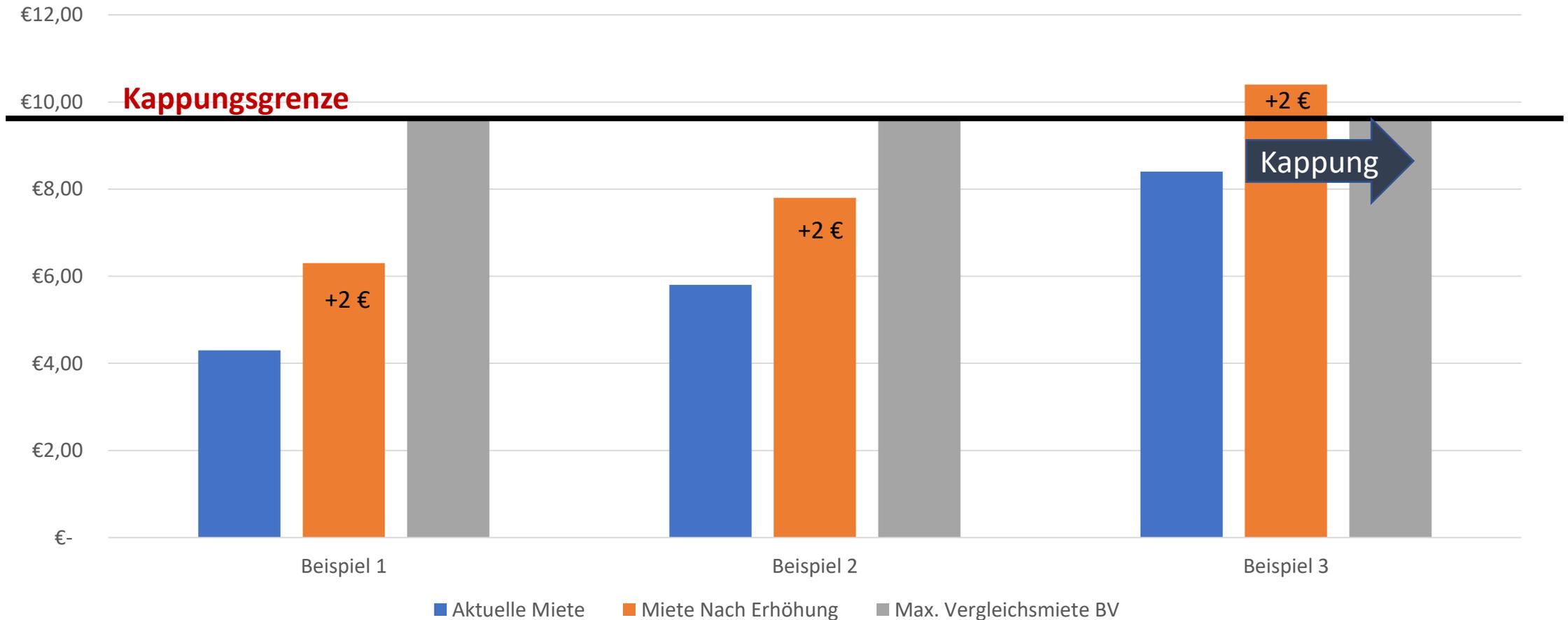
(Quelle: wohnungs-einrichtung.de)

Miete nach Modernisierung und heutigen Baukosten

- Keine Umlage der Grünanlagen
- Keine Umlage der Dachgeschossdämmung
- Tiefgaragenparkplatz 80 €/ p.m.
- Umlage des Balkons mit pauschal 25 €/ p.m
- Umlage der energetischen Modernisierungsmaßnahmen gedeckelt auf 2 €/m² p.m.
- Anpassung dieser Beträge nach Kostenentwicklung

Miete - Berechnungsbeispiel-

Beispiel m²/ Preis anhand einer 55 m² Wohnung (ohne Berücksichtigung des Balkons)



Miete -Vergleichsmieten-

Stand November 2018 -Obergiesing-

Miete	Vergleichsmiete BV <u>maximal</u>	Münchener Mietspiegel (Stadt)	Freier Markt (Immobilienscout)
Beispiel 55 m ² Wohnung	9,60 €	Bis zu 13,07 €	15,50 €

Miete - Härtefallregelung-

- Bei Nachweis der Berechtigung zum Bezug einer Wohnung im Rahmen der Einkommensorientierten Förderung (Sozialwohnung) durch das Amt für Wohnen und Migration ➔ **EOF Stufe I** ➔ gesonderte individuelle Berechnung der Mieterhöhung
- Schriftliche Beantragung des Härtefalls beim Bauverein
- Genehmigung nur durch Vorstandsbeschluss möglich

Meinungsaustausch

- Aufwertung Hofanlage/ Tiefgarage
- Balkonanbau
- Wärmeversorgung
- Dachgeschossausbau
- Miete
- Modulanbau (Schlierseestr. 62-68)

Meinungsaustausch

- **Aufwertung Hofanlage/Tiefgarage**
- Balkonanbau
- Wärmeversorgung
- Dachgeschossausbau
- Miete
- Modulanbau (Schlierseestr. 62-68)

Meinungsaustausch

- Aufwertung Hofanlage/ Tiefgarage
- **Balkonanbau**
- Wärmeversorgung
- Dachgeschossausbau
- Miete
- Modulanbau (Schlierseestr. 62-68)

Meinungsaustausch

- Aufwertung Hofanlage/ Tiefgarage
- Balkonanbau
- **Wärmeversorgung**
- Dachgeschossausbau
- Miete
- Modulanbau (Schlierseestr. 62-68)

Meinungsaustausch

- Aufwertung Hofanlage/ Tiefgarage
- Balkonanbau
- Wärmeversorgung
- **Dachgeschossausbau**
- Miete
- Modulanbau (Schlierseestr. 62-68)

Meinungsaustausch

- Aufwertung Hofanlage/ Tiefgarage
- Balkonanbau
- Wärmeversorgung
- Dachgeschossausbau
- **Miete**
- Modulanbau (Schlierseestr. 62-68)

Meinungsaustausch

- Aufwertung Hofanlage/ Tiefgarage
- Balkonanbau
- Wärmeversorgung
- Dachgeschossausbau
- Miete
- **Modulanbau (Schlierseestr. 62-68)**

Meinungsbild Modulanbau (Schlierseestr. 62-68)

- Modulanbauten mit oder ohne integrierte Balkone
- Anbau von Balkonen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit