

**Unser Zuhause.
Unser Quartier.**
Gemeinsam in die Zukunft.

UNSER MIETERVERSPRECHEN.

Wohnpark Schellenbeck | Häuser 11, 20, 21 und 26.

Stand: Februar 2024

INHALT

	Vorwort	4
I.	Unser Mieterversprechen	5
II.	Bauliche Maßnahme	6
III.	Unterstützungsangebote	9
IV.	Quartiersdialog	11
V.	Wir sind für Sie da	12

VORWORT

Liebe Mieterinnen und Mieter,

mit unserem Mieterversprechen sichern wir Ihnen zu, dass wir Sie mit den Herausforderungen, die die anstehenden Modernisierungsmaßnahmen zur Entwicklung des Wohnpark Schellenbeck mit sich bringen, nicht allein lassen.

Wir sind überzeugt, dass die geplanten Schritte die Lebensqualität und die Nachhaltigkeit im Quartier langfristig steigern werden. Um unserer sozialen Verantwortung gerecht zu werden, vermieten wir nach der Modernisierung ca. 60 Prozent der Wohnungen öffentlich gefördert - also an Personen mit geringerem Einkommen.

Weiterhin versprechen wir eine transparente, ehrliche und wertschätzende Kommunikation sowie Unterstützung im gesamten Bauprozess. Auf den folgenden Seiten erfahren Sie detailliert, welche Maßnahmen auf welche Häuser zukommen werden und welche Unterstützungsangebote wir Ihnen im Zuge dessen anbieten.

Wir freuen uns darauf, das Quartier gemeinsam mit Ihnen in eine gute Zukunft zu führen.

Mit herzlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Oliver Zier'. The signature is stylized and cursive.

Oliver Zier und das Team der gwg

I. UNSER MIETERVERSPRECHEN

Wohnungen zu vermieten bedeutet für uns mehr als nur ein Dach über dem Kopf anzubieten - wir schaffen ein Zuhause. Deshalb arbeiten wir miteinander für gelebte Nachbarschaft, bezahlbaren Wohnraum, ökologische Konzepte und verlässliche Partnerschaften - so gestalten wir gemeinsam die Zukunft unserer Stadt.

Mit der Entwicklung des Wohnpark Schellenbeck verfolgen wir das Ziel, ein nachhaltiges Quartier der Zukunft - für ein lebenswertes Zuhause - zu gestalten.

Wir versprechen, Sie transparent und regelmäßig über die geplante Modernisierung zu informieren und Sie mit Ihren Fragestellungen nicht allein zu lassen. Kurzum: Wir stehen an Ihrer Seite.

Unsere Grundsätze dafür lauten:



- Ihr Anliegen liegt uns am Herzen, daher stehen wir für Fragen und Wünsche jederzeit zur Verfügung.
- Wir legen Wert auf transparente und regelmäßige Kommunikation mit unseren Mieter:innen und pflegen ein offenes und vertrauensvolles Miteinander.
- Wir finden individuelle Lösungen im Umgang mit der anstehenden Modernisierungsmaßnahme.

II. BAULICHE MASSNAHME

Aufgrund des gegenwärtigen Zustands der Bausubstanz, insbesondere der umlaufenden Balkone, müssen und wollen wir das Quartier zukunftsfest weiterentwickeln.

Ein wichtiges Kernelement der Maßnahme ist die energetische Fassadensanierung. Unser Ziel ist es, alle Gebäude im Wohnpark Schellenbeck unter Einhaltung der Klimaschutzvorgaben zukunftsfähig zu machen und den Energieverbrauch zu senken.

Hierzu werden u. a. folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Neugestaltung der Balkone
- Erneuerung der Energieversorgung und der technischen Infrastruktur der Gebäude
- Neugestaltung der Außenanlagen
- Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen

Rechtzeitig vor dem Beginn der Maßnahmen erhalten alle Mieter:innen eine detaillierte Modernisierungsankündigung gemäß §555c des BGB. Damit kommen wir also den rechtlichen Vorgaben nach.

An den verschiedenen Gebäudetypen sind unterschiedliche Maßnahmen erforderlich. Wir unterscheiden zwischen:

- a) Hochhäusern (Agnes-Miegel-Straße 11, 20, 21 und 26)
- b) Riegelbauten (Agnes-Miegel-Straße 41-83)

Zeitplan

Modernisierungsbeginn für die Hochhäuser ist nach aktuellem Planungsstand:

Agnes-Miegel-Straße 26:	Sommer 2024
Agnes-Miegel-Straße 20:	Sommer 2025
Agnes-Miegel-Straße 21:	Sommer 2026
Agnes-Miegel-Straße 11:	Sommer 2027

Den Beginn der Arbeiten an den Riegelbauten (Agnes-Miegel-Straße 41-83) planen wir aktuell nicht vor 2028 bzw. nach Abschluss der Arbeiten an den Hochhäusern.

Umfang

An den Hochhäusern der Agnes-Miegel-Straße 11, 20, 21 und 26 werden im Sinne der ganzheitlichen Herangehensweise die folgenden Maßnahmen durchgeführt:



Balkone (Klimapuffer)

Die neuen, barrierefreien Balkone können dank der Glaselemente wie ein Wintergarten genutzt werden. Dies bringt eine zusätzliche Energieersparnis bei den Heizkosten von bis zu 10 %. Die neuen Balkone sind somit gleichzeitig ein Klimapuffer.



Energetische Sanierung

Die Gebäude werden nach heutigem Standard gedämmt. Dies sorgt für deutlich geringere Heizkosten und trägt gleichzeitig zur Erreichung der Klimaziele bei.



Deckenertüchtigung

Die Geschossdecken werden mit Hilfe von sogenannten Carbontapes ertüchtigt. Dies ermöglicht die umfassende Erneuerung der Balkone ohne einen Nachteil für die Wohnräume.



Größere Fenster

Die Fensterbrüstungen im Bereich der Balkone werden vergrößert, so dass ein barrierefreier Zugang möglich wird. Außerdem wird so die Belichtung der Räume verbessert und der Fernblick erweitert.



Badezimmer

Die Bäder erhalten neue Sanitärobjekte (WC, Waschbecken etc.) und Fliesen. Teilweise werden zusätzliche Duschen ergänzt. Außerdem wird die Barrierefreiheit der Bäder verbessert.



Grundrissoptimierung

Kleinere Eingriffe in die Grundrisse verbessern Komfort und Nutzbarkeit der Wohnungen. Dies betrifft unter anderem Trennwände und Türöffnungen. Teilweise sind die Änderungen auch technisch bedingt. Durch die neuen Klimapuffer wird sich die Wohnfläche der Wohnungen erhöhen.



Wasserversorgung

Das Warmwasser wird zukünftig nicht mehr über elektrische Durchlauferhitzer, sondern über moderne Wohnungsstationen erzeugt. Dies sorgt für Einsparungen und ist damit deutlich klimafreundlicher.



Elektro und Medien

Die Unterverteilung wird auf den heutigen Stand der Technik versetzt. Glasfaserkabel ermöglichen einen schnelleren Internetzugang und es wird eine Videosprechanlage installiert.



Wärmeversorgung

Die Gebäude werden nicht mehr mit Gas beheizt, sondern erhalten hausweise erdwärme- und solarbetriebene Wärmepumpen. Heizen wird günstiger, kostenstabiler und klimafreundlicher.



Oberflächen und Türen

Nach den Umbaumaßnahmen werden die Oberflächen ausgebessert und es wird gegebenenfalls neuer Boden verlegt. Auch die Wohnungs- und Zimmertüren werden durch neue ersetzt.

Für die Riegelbauten (Agnes-Miegel-Straße 41-83) ist nach aktuellem Stand ebenfalls die Umsetzung energetischer Maßnahmen geplant. Vorgesehen ist eine Aufstockung der Gebäude und ihre Ausstattung mit Personenaufzügen.

III. UNTERSTÜTZUNGSANGEBOTE

Wir können Ihnen verschiedene Angebote je nach Ihrer individuellen Situation unterbreiten. Dafür kommen wir rechtzeitig vor Beginn der Modernisierungsarbeiten in Ihrem Wohnhaus für ein persönliches Gespräch auf Sie zu.

Die folgenden Angebote richten sich nach Ihrem individuellen Bedarf und können die folgenden Punkte umfassen:



Persönlicher Ansprechpartner im Quartier

Ein wesentlicher Baustein dieser Unterstützung ist die persönliche Kommunikation. Unser Quartiersmeister Frank Konstanty steht in seinem Quartiersbüro in der Agnes-Miegel-Straße 11 von März 2024 an als Ansprechpartner für Sie zur Verfügung.



Umzug / Ersatzwohnung / Option auf Rückzug

Im persönlichen Gespräch mit Ihnen werden wir konkretisieren, wie Ihre Anforderungen an die Übergangswohnung bzw. neue Wohnung aussehen. Vorrangiges Ziel dabei ist, mit Ihnen maßgeschneiderte Lösungen unter Berücksichtigung Ihrer persönlichen Anforderungen zu finden.

Dies kann umfassen:

- Unterstützung bei der Wohnungssuche
- Option auf Verkürzung der Kündigungsfrist / Verzicht auf die Kündigungsfrist
- Kostenbeteiligung der gwg bei selbstorganisiertem Umzug
- Kostenübernahme bei Umzug mit einem von der gwg gestellten Umzugsunternehmen
- Renovierungskostenbeteiligung für Ihre neue Wohnung
- Möbelmanagement für zurückgelassenes Mobiliar (Einlagerung oder Entsorgung)
- Individuelle Aufwandsentschädigung

Als Orientierungshilfe folgen zwei Beispiele, um Ihnen ein möglichst klares Bild zu geben, wie unsere Lösungsansätze aussehen können.

Beispiel 1

- Sie entschließen sich, mindestens für die Dauer der Bauzeit in eine andere Wohnung der gwg zu ziehen. Es ist unser Ziel, Ihnen eine geeignete Ersatzwohnung anzubieten. Dafür steht eine gewisse Anzahl an Wohnungen der gwg zur Verfügung. Sie erhalten eine Option auf Rückzug in das Quartier zu einer Vorzugsmiete nach Abschluss der Arbeiten.
- Für die Übergangswohnung ist eine Gesamtmiete zu entrichten, die in ihrer Höhe maximal der bisherigen entspricht. Die Genehmigung des Bezugs der Ersatzwohnung obliegt im Falle eines Transferleistungsbezugs unter Umständen dem JobCenter und/oder dem Sozialamt. Wir stehen diesbezüglich bereits mit dem JobCenter und dem Sozialamt bereits in Kontakt und unterstützen Sie auch insoweit.
- Die neue Wohnung wird von der gwg so hergerichtet, dass eine Renovierung durch Sie nicht erforderlich ist.
- Die gwg beteiligt sich an den Kosten des Umzugs. Ganz gleich, ob Sie den Umzug selbst durchführen oder auf ein von uns ausgewähltes Umzugsunternehmen zurückgreifen möchten.
- Frühestmöglich vor Abschluss der Arbeiten und dem möglichen Rückzug in das Quartier kontaktieren wir Sie, damit Sie entscheiden können, ob Sie Ihre Rückzugsoption ausüben möchten.
- Bereits jetzt sichern wir Ihnen zu, dass wir uns bei Berechnung der neuen Miete (Vorzugsmiete) für Ihren möglichen Rückzug nicht an der erzielbaren Marktmiete, sondern an den Grenzen für eine Mieterhöhung nach Modernisierung (§559 BGB) orientieren werden. Der derzeit maximale Modernisierungsaufschlag liegt bei einer Ausgangskaltmiete von unter 7 €/m²/Monat bei 2 €/m²/Monat und bei einer Ausgangskaltmiete von über 7 €/m²/Monat bei 3 €/m²/Monat. Soweit es sich bei Ihrer Wohnung künftig um öffentlich geförderten Wohnraum handelt, zahlen Sie die gesetzlich vorgeschriebene Kostenmiete.

Beispiel 2

- Sie entschließen sich für einen dauerhaften Auszug aus dem Wohnpark Schellenbeck ohne eine Option auf Rückzug zur Vorzugsmiete.
- Sie haben die Möglichkeit das Mobiliar, das Sie nicht mit in Ihre neue Wohnung nehmen möchten, über die gwg zu entsorgen. Die nicht mehr benötigten Möbel können in diesem Fall bei Auszug in der Wohnung verbleiben.
- Wir beteiligen uns darüber hinaus an den Kosten des Umzugs oder bieten alternativ einen Umzugsservice auf Kosten der gwg an. Bei Inanspruchnahme des Umzugsservices stellen wir den Kontakt zu einem Umzugsunternehmen her.
- Zudem beteiligt sich die gwg an den anfallenden Renovierungskosten für Ihre neue Wohnung.

Wir betonen, dass Ihre individuelle Ausgangslage bei der Entwicklung von Lösungsansätzen für uns maßgeblich ist.

IV. QUARTIERSDIALOG

Unser Ziel ist es, Ihre Anliegen und Bedürfnisse bestmöglich zu berücksichtigen und transparent zu kommunizieren. Wir wollen sicherstellen, dass alle Mieter:innen des Wohnpark Schellenbeck fortlaufend über die geplanten Maßnahmen informiert sind und die Möglichkeit haben, ihre Fragen und Anregungen einzubringen. Ein regelmäßiger Quartiersdialog trägt dazu bei, dass die Modernisierungsmaßnahmen reibungslos und im Sinne aller Beteiligten umgesetzt werden können. Unser Kommunikationspartner „IKU_Die Dialoggestalter“ begleitet uns bei diesem wichtigen Austausch. Das Angebot umfasst unter anderem:

- Das Dialogforum (Runder Tisch), in dem sich Vertreter:innen von Interessensgruppen und Beteiligte zu einem direkten Austausch mit der gwg treffen.
- Die Informationsmärkte, auf denen der aktuelle Stand des Projekts vorgestellt wird. In persönlichen Einzelgesprächen können Fragen gestellt und/oder Unklarheiten beseitigt werden.

Ausführlichere Informationen und den Kontakt zu unserem Kommunikationspartner erhalten Sie unter **www.dialoggestalter.de** oder unter **wohnpark-schellenbeck@dialoggestalter.de**.

V. WIR SIND FÜR SIE DA

Wir hoffen, dass wir Ihnen in den vorangegangenen Kapiteln gut verständlich machen konnten, wie wir Sie vor, während und nach den anstehenden Maßnahmen mit auf den Weg nehmen und unterstützen wollen.

Wir werden dieses Dokument während der Quartiersentwicklung fortlaufend auf den Prüfstand stellen und an die tatsächlichen Bedürfnisse unserer Mieter:innen anpassen.

Zusätzlich zu dem schriftlichen „Mietersprechen“, werden wir aktiv das persönliche Gespräch mit Ihnen suchen. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir die persönlichen Gespräche mit jenen Mieter:innen in die persönlichen Gespräche starten werden, die zeitlich gesehen als erstes von den Maßnahmen betroffen sind.

Sollten Sie bis dahin Sorgen, Anregungen, Verbesserungsvorschläge oder anderweitigen Redebedarf haben, kommen Sie gerne auf uns zu.

Schnell, transparent und verlässlich.

Telefon +49 202 9311 333
E-Mail wohnpark-schellenbeck@gwg-wuppertal.de

Zu Ihren Ansprechpartner:innen gehört auch Frank Konstanty. Aufgrund seiner langjährigen Tätigkeit als Objektbetreuer in der Agnes-Miegel-Straße liegt ihm das Quartier besonders am Herzen.

