

GBO - Gemeinnützige Baugesellschaft Offenbach mbH

*„Besser wohnen. Besser leben“ –
diesem Motto fühlt sich die GBO seit ihrer Gründung im Jahre 1921 verpflichtet.*

Wer ist die GBO?

Die GBO - Gemeinnützige Baugesellschaft Offenbach mbH – ist eine Tochtergesellschaft der Stadtwerke Offenbach Holding.

Sie bildet zusammen mit der OPG und der GBM das Geschäftsfeld Immobilien der SOH.

Die Stadt Offenbach ist mit 6 % der Anteile direkt an der GBO beteiligt, die SOH hält die restlichen 94 %

Was ist unser Auftrag?

Wir geben ca. 12.500 Menschen in 5.000 Wohnungen ein Zuhause.

Der besonderen sozialen Verantwortung als Vermieter und Arbeitgeber fühlen wir uns hierbei verpflichtet .

In knapp 80 Prozent unserer Wohnungen liegen die Mieten unter 8,- €/m² netto kalt.

Unsere Durchschnittsmiete liegt aktuell bei 7,03 €/m² monatlich.

Projekt serielle Sanierung Franz-Liszt-Quartier mit B&O



Infosheet Objekt

Objektdaten	Anzahl	Fläche alt / neu ³	Miete monatlich alt /neu ⁴
Gebäude:	7	-	-
Wohnungen (Bestand):	42	2.434,58 m ² / 2.531,18 m ²	Ø 7,17 € / Ø 9,60 € / m ²
Wohnungen (Aufstockung:)	14	778,00 m ²	12,00 € / m ²

Gebäudebestand

- Die Gebäude wurden im Jahr 1954 fertiggestellt
- Insgesamt gibt es drei Gebäudetypen, die sich minimal in den Gebäudeabmessungen und den Grundrissen voneinander unterscheiden.
- Alle 7 Gebäude haben drei Vollgeschosse und verfügen über flach geneigte Satteldächer, die derzeit nicht als Wohnraum genutzt werden können.
- In jedem Haus sind sechs Wohnungen untergebracht.
- An die Gebäude sind auskragende Balkone (Betonplatten) angehängt.
- Die Erdgeschosse sind um ca. 5 Stufen gegenüber dem Eingangsniveau erhöht; Aufzüge sind in den Gebäuden nicht vorhanden.
- Alle Gebäude erfüllen die Kriterien für die Zusatzförderung „Worst Performing Building“
- Die Beheizung der Wohnungen erfolgt derzeit über Gasetagenheizungen, vereinzelt noch Gaseinzelgeräte
- Wandbilder auf den Fassaden

Ansichten der Gebäude



Richard Wagner Str. 27-31

Franz-Liszt Straße 2-6

Weikertsblochstr. 56

Liste der durchgeführten Maßnahmen

- Umstellung Gasetagenheizung auf Nah/Fernwärme
- Abbruch der vorhandenen Dächer
- Montage der seriellen Fassadenelemente
- Montage der seriellen Dachelemente
- Erneuerung der ELT – Hausanschlüsse
- Erneuerung der ELT – Treppenhausinstallationen
- Herstellung von zusätzlichen PKW-Stellplätzen

Was wurde gemacht?



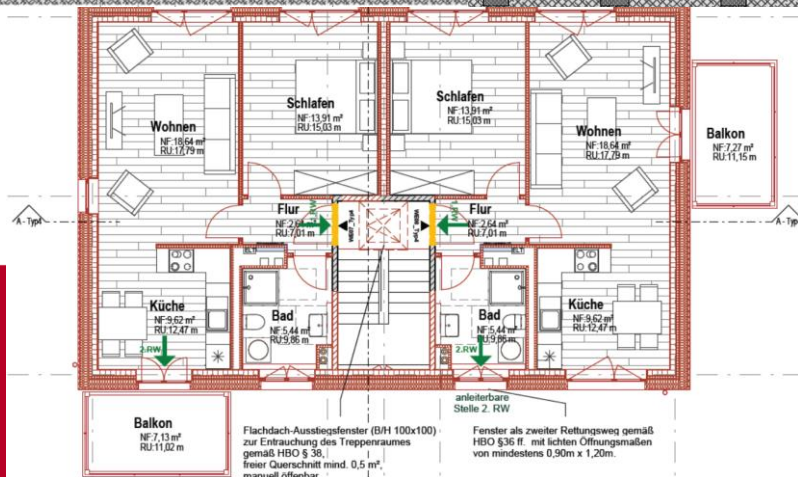
Dachaufstockung

Es entstehen je zwei neue Wohnungen im jetzigen Dachraum

Dazu wird zunächst das Dach abgebrochen

Die Außen- und Zwischenwände werden gestellt

Das neue Dach wird aufgebaut (inkl. PV Anlage)



Was wurde gemacht?

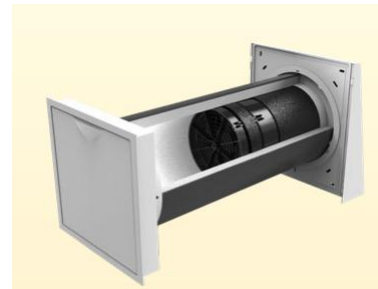
Serielle Fassadensanierung

Die energetische Fassadensanierung wird mit seriell vorgefertigten Holzrahmenelementen realisiert

Das Gebäude wird energetisch optimiert (Kellerdecke, Fassade, Fenster, Dach)

Geschosshohe Holzrahmenelemente mit integrierten Fenstern und Rollläden

Funkgesteuerte Lüfter werden verbaut



Was wurde gemacht?

Serielle Fassadensanierung



Anlieferung der Fassade



Fassadenelement wird eingehoben



Auflagepunkt

Was wurde gemacht?



Fassade wird platziert



Element wird eingefädelt



Element sitzt auf Auflage

Was wurde gemacht?

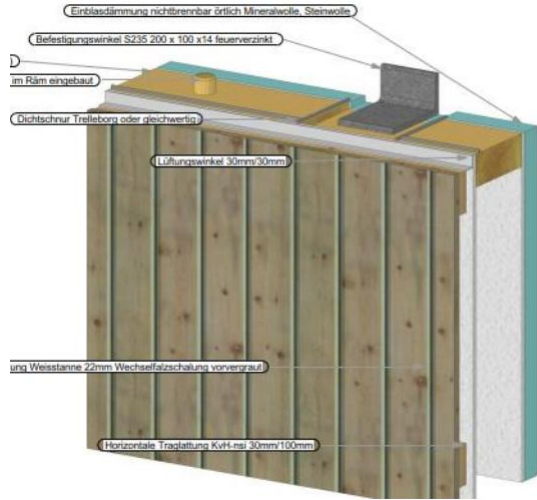


Lattung entfernt

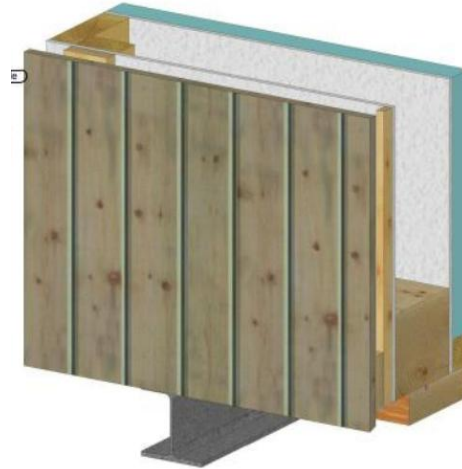


passende Lüftungsauslässe

Was wurde gemacht?



Wandbefestigung



Hauptlast

Wärmeschutz

$U = 0,149 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

GEG 2020 Bestand*: $U=0,24 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

sehr gut

mangelhaft

sehr gut

mangelhaft

sehr gut

mangelhaft

Feuchteschutz

Trocknungsreserve: $3843 \text{ g}/\text{m}^2\text{a}$

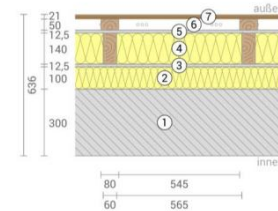
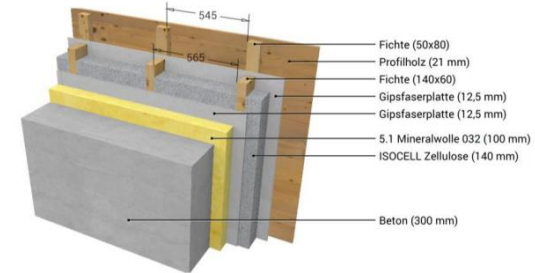
Kein Tauwasser

Hitzeschutz

Temperaturamplitudendämpfung: >100

Phasenverschiebung: nicht relevant

Wärmekapazität innen: $667 \text{ kJ}/\text{m}^2\text{K}$



Wandaufbau 34 cm

Was wurde gemacht?

Vorstellbalkone



- Nach Fertigstellung von Dachausbau und Fassade werden die Vorstellbalkone montiert
- Die Balkone kommen an die Positionen der alten Balkone
- Die Balkone werden ca. 7 m² groß
- Optik ähnlich zu den Balkonen der Neubauten



Franz-Liszt-Quartier Visualisierung

Bauzeit

Beginn im November 2024
Geplante Fertigstellung Juni 2026
Vorgehensweise Haus für Haus

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Boris Kupke
Geschäftsführer

Stadtwerke Offenbach

GBO Gemeinnützige Baugesellschaft
mbH Offenbach
Jacques-Offenbach-Straße 22
63069 Offenbach am Main

GBM Service GmbH Offenbach
GBM Gebäudemanagement GmbH
Offenbach
Odenwaldring 44
63069 Offenbach am Main

OPG Offenbacher
Projektentwicklungsgesellschaft mbH
Senefelderstraße 162
63069 Offenbach am Main