

Die grobe Terminplanung

Die Größe und Komplexität des Pilotprojektes sowie die vielen technischen und logistischen Herausforderungen bei seiner Sanierung erfordern ein phasenweises Vorgehen, dass wir in fünf Abschnitte eingeteilt haben:



Der aktuelle Stand der Sanierungsplanung des Pilotprojekts

Was ist aktuell konkret geplant?

- Am 10. Februar 2023 hat degewo mit der Denkmalbehörde ein Denkmalpflegekonzept für die Sanierung abgestimmt.
- Nach dem können die Wohnungsfenster in gleicher Bauart erneuert werden.
- Die Vorhangfassade kann mit einer 5 cm dicken Dämmung versehen werden. Das Treppenhaus bleibt davon unberührt.
- degewo liegt ein eigens beauftragtes Gutachten zum Abfallmanagement und zur Schadstoffsanierung vor.
- degewo hat ein Brandschutz-, Schallschutz- und Logistikkonzept für die Sanierung entwickelt.
- Die Entwurfsplanung inklusive der Kostenberechnung müssen durch den degewo-Aufsichtsrat beschlossen werden.
- In einem nächsten Schritt wird die Genehmigungsplanung erstellt und eingereicht, die ein Teil der Bauplanung zur Realisierung der Sanierung ist.



Fassadenentwurf



Lageplan Pilotprojekt

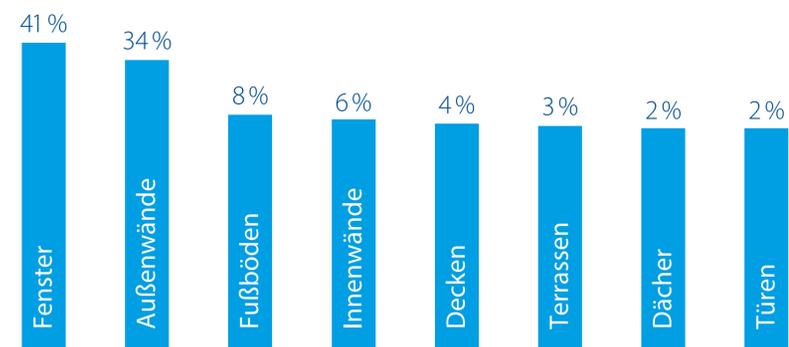
Die energetische Sanierung

Die Sanierung der Schlange stellt eine einmalige Gelegenheit dar, das Gebäude auch energetisch zu ertüchtigen und so langfristig einen Beitrag zur Einsparung von Energie und dem Klimaschutz zu leisten.

Da der Gebäudekomplex seit dem Jahr 2017 unter Denkmalschutz steht und auch weil die Wirtschaftlichkeit der Sanierung im Blick behalten werden muss, sind nicht alle möglichen energetischen Sanierungsmaßnahmen umsetzbar. Wir haben uns dafür entschieden zunächst zu analysieren, was die größten „Energiefresser“ im Gebäude sind und anschließend abgewogen, welche Maßnahmen wirtschaftlich sinnvoll und mit dem Denkmalschutz vereinbar sind. Hier möchten wir Ihnen die Ergebnisse unserer Analyse vorstellen.

Wo gibt es die größten Wärmeverluste?

Gebäudehülle:



Anlagentechnik:

- Warmwasseraufbereitung
- Einrohrheizkreise mit je vier Wohnungen



Bei der energetischen Sanierung werden wir uns auf folgende Punkte konzentrieren:

Gebäudehülle:

- Fenstererneuerung mit verbessertem Wärmedurchgangswert
- Dämmung der Fassade
- Änderung der thermischen Hülle, Treppenhäuser werden künftig nicht mehr beheizt

Anlagentechnik:

- Erneuerung der Heizungsanlage ab Übergabepunkt
- Erneuerung der Warmwasserbereitung
- Erneuerung des kompletten Verteilnetzes
- Dämmung der Rohrleitungen nach GEG (Gebäudeenergiegesetz)
- Erneuerung aller Heizleitungen in den Wohnungen als Zweirohrsystem
- Erneuerung der Warmwasserleitungen in den Wohnungen

Sanierung und Denkmalschutz

Pilotprojekt Wiesbadener Straße 59, Schlangenbader Straße 28

Die „Schlange“ steht seit 2017 unter Denkmalschutz. Sie gehört zu den größten Wohnbauten in Europa und ist die einzige Anlage, der es gelang, einen großstädtischen Verkehrsweg für Wohnungsbau zu nutzen.



Auf einer Länge von 600 Metern folgt sie dem Verlauf der Stadtautobahn und bildet mit einer Höhe von 46 Metern eine prägnante Landmarke im Südwesten Berlins. Zur Sanierung dieses Baudenkmals mussten die Ziele und Anforderungen von degewo mit denen der Denkmalbehörde abgeglichen und ein Denkmalpflegeplan entworfen werden.

Der hohe Denkmalwert des Gebäudekomplexes hat folgende allgemeine Auswirkungen auf die Sanierung der Bausubstanz:

- Die vielen wertvollen Ausbau- und Ausstattungselemente werden substanziell erhalten.
- Veränderungen sind nur in Ausnahmefällen und nach Abstimmung mit der Denkmalpflege möglich.
- Erst aus der Abwägung der verschiedenen Ansprüche ergibt sich ein konkreter Maßnahmenplan.

In Bezug auf konkrete Bau- und Ausstattungselemente hat die Abstimmung mit der Denkmalbehörde bislang folgendes ergeben:

Faserzementplatten

Die vorhandenen Fassadenplatten werden erneuert. Es erfolgt eine Schadstoffsanierung. Bei Erhalt der Oberflächengestaltung, der Farbigkeit, des Fugenbilds und der Geometrie wird eine neue Vorhangfassade angebracht.

Putz- und Betonoberflächen

Es erfolgt eine denkmalgerechte Instandsetzung/Restaurierung.

Fenster und Türelemente

Die Fenster werden erneuert. Es werden Holzfenster mit Zweischeibenverglasung eingesetzt.

Betonpflanztröge

Es erfolgt eine Betonsanierung mit einer Erneuerung der Abdichtung durch Flüssigkunststoff.

Decken im Foyer

Es erfolgen ein Erhalt der Oberfläche und eine Erneuerung zur Wiederherstellung der originalen Farbigkeit.

Böden im Foyer

Es erfolgt der Erhalt und die Ausbesserung von Schadstellen.

Kautschukbelag und Wandbeläge Etagenflure

Es erfolgt eine denkmalgerechte Instandsetzung/Restaurierung.

Deckenpaneele Etagenflure

Es erfolgt so weit wie möglich ein Erhalt der Deckenpaneele. Neubau erfolgt nur nach Abstimmung mit der Denkmalpflege. Ein Musterflur bleibt im Original erhalten.

Flurleuchten

Es erfolgt ein Erhalt der bauzeitlichen Flurleuchten und eine Anpassung der nachträglich eingebauten Flurleuchten an die bauzeitlichen.

Flurausschilderung

Es erfolgt ein Erhalt und eine Ergänzung der bauzeitlichen Beschilderung.

Wohnungen

Die Grundrisse der Wohnungen bleiben erhalten. Die Falttüren zu den Wohnräumen bleiben erhalten. Es werden zusätzliche Steckdosen eingebaut. Sommerlicher Wärmeschutz erfolgt über die Verglasung. Die Anschlusshöhen der Fenster und Terrassen werden angepasst, um eine optimale Entwässerung zu erreichen.

Musterwohnung

Es bleibt eine Wohnung repräsentativen Typs mit 2–2,5 Räumen aus dem 1. OG, 4. OG, 5. OG oder 6. OG mit hoher Ausstattungsichte erhalten. In ihr werden z. B. Fliesen im gleichen Format eingesetzt und Türbeschläge erhalten. Die Ausstattung erfolgt zusätzlich aus dem Bestand anderer Wohnungen.



Farbgestaltung im Hausflur

So unterstützen wir Sie während der Sanierung

Ab voraussichtlich Juni 2025 wird die Sanierung des ersten Gebäude-segmentes in der Wiesbadener Straße 59 A-E und Schlangenbader Straße 28 A-E beginnen. Dafür ist es notwendig, dass alle Mieterinnen und Mieter des betroffenen Bausegments temporär in Ersatzwohnungen ziehen.

Um Sie während der geplanten Sanierungsphase bestmöglich zu unterstützen, wird eine Mieterbetreuung ab Mitte des Jahres 2024 eingesetzt. Für wiederkehrende wichtige Fragen wird ein Frage-Antwort-Katalog zur Verfügung gestellt.

Wir haben ein Mieterbetreuungskonzept entwickelt, mit dem die Umzüge für Sie kostenlos und mit dem geringsten persönlichen Aufwand erfolgen können.



Das Mieterbetreuungskonzept beinhaltet folgende Punkte:

1. Die erste Abfrage Ihrer Bedarfe während der Sanierung ist bereits im Jahr 2022 durch die Fragebögen unseres Kundencenters erfolgt.
2. Wir erfassen durch individuelle Begehungen wichtige technische Besonderheiten und persönliche Daten für die Auswahl der richtigen Ersatzwohnung.
3. Wir setzen ein Betreuungsteam mit regelmäßigen Sprechstunden per Telefon und vor Ort ein.
4. Das Team berät Sie individuell und unterstützt bei der Wohnungssuche, notwendigen Ummeldungen, Nachsendeaufträgen u. ä.
5. Das Team berät Sie auch bei allen sozialen Themen.
6. Wir organisieren kostenlos Ihren Umzug, lagern Ihr Mobiliar ein und stellen Ihnen bei Bedarf Räum- und Packhilfe zur Verfügung.
7. Wir organisieren eine einmalige Sperrmüllentsorgung in Vorbereitung Ihres Umzugs.

Energie einsparen und Klima schützen

Neben der geplanten Sanierung mit vielen energetischen Verbesserungen setzt degewo seit Oktober 2022 erste klima- und energiefreundliche Maßnahmen in der Schlange um:

1. Nachtabsenkung der Heizungstemperatur
2. Absenkung der Heiztemperatur in den Treppenhäusern
3. Sukzessiver Verschluss der Fenster in den Fluren
4. Sukzessive Umstellung der Beleuchtung auf LED
5. Absenkung der Temperaturen an den degewo-Bürostandorten auf 19 Grad Celsius
6. Ausschalten der degewo-Werbelogos an Autobahneinfahrten
7. Informationskampagne zum richtigem Heizen und Lüften auf der Webseite, im Serviceportal, im Mietermagazin und in unseren Wohnhäusern

Vielen Dank dafür, dass Sie uns bei unseren Energieeinsparmaßnahmen unterstützen und in vielen Fällen selbst die Initiative ergreifen.

Sparfuchs „Easy“ erklärt, wie Sie
Energiekosten sparen können.

Auf unserer Webseite finden Sie Tipps und Hinweise. Lesen Sie nach und probieren Sie es aus.

Kein Internet? Kein Problem.

Easy versorgt Sie mit unserer Broschüre „Richtig heizen und lüften“. Diese können Sie per Brief unter folgender Adresse anfordern:

Zentrale Kundenberatung
Postfach, 10772 Berlin



degewo.de/
energiesparen



Informations- und Beteiligungsmöglichkeiten

Transparenz und Partizipation sind uns bei unserem Vorhaben in Ihrem Zuhause sehr wichtig. Deswegen werden wir Sie nicht nur weiterhin kontinuierlich informieren, sondern haben auch verschiedene Formen der Beteiligung für Sie entwickelt.

So können Sie sich informieren und beteiligen

- Besuchen Sie regelmäßig unsere Webseite unter:  degewo.de/wachstum/partizipation/schlangenbader-strasse/
- Fragen zur Sanierungsplanung oder bei Interesse am Sanierungsrat an: schlange@degewo.de
- Ihre Interessen bei der Sanierung werden seit April 2022 von einem Sanierungsrat vertreten, zu dessen Gründung wir im Januar 2022 aufgerufen hatten. Der Sanierungsrat hat momentan 24 Mitglieder und setzt sich aus Vertreterinnen und Vertretern der Mieterschaft, des Mieterbeirats, des Mieterrats, der Initiative Nachbarn für Nachbarn, dem Netzwerk Schlange und von degewo zusammen. Er ist bislang vier Mal zusammengetreten und arbeitet im vertrauensvollen Dialog an gemeinsamen Lösungen für die Herausforderungen der Sanierung.

Zeitstrahl Sanierungsrat Schlangenbader Straße



Sanierungsrat Schlangenbader Straße



Schnell informiert mit der degewo-Dialogstation