



Fragen und Antworten

Sanierung Wohnanlage Horstwalder Straße

Stand: Juli 2024

1. Warum ist die Sanierung der Wohnanlage Horstwalder Straße notwendig?

degewo hat nach den hohen Betriebskostenabrechnungen im vergangenen Jahr beschlossen, die Wohnanlage ab 2025 energetisch zu sanieren. Mit der Sanierung verfolgen wir das Ziel, die Wohnanlage als Nachhaltigkeitshaus zu ertüchtigen und den Energieverbrauch der Gebäude zu reduzieren. Insbesondere das Gemeinschaftshaus wird als Kostentreiber von Betriebs- und Heizkosten überdacht.

Wir befinden uns in einer sehr frühen Phase der Sanierungsplanung und möchten Sie von Beginn an über die geplanten Maßnahmen informieren.

2. Wann beginnt die Sanierung?

Horstwalder Straße 5A	ab voraussichtlich Ende Februar 2025
Horstwalder Straße 5	ab voraussichtlich Mitte Juli 2025
Horstwalder Straße 1	ab voraussichtlich Dezember 2025
Horstwalder Straße 3 inkl. Verbindungsgebäude und Kirchhainer Damm 46	ab voraussichtlich Juni 2026
Gemeinschaftshaus Kirchhainer Damm 48	ab voraussichtlich Oktober 2026
Regenwasserrigolen in der gesamten Wohnanlage	ab voraussichtlich März 2027

3. Was sind die Schwerpunkte der Sanierungsarbeiten?

Schwerpunkte der geplanten Sanierung sind:

- Dämmung der Fassaden, Dächer, Kellerdecken und Heizungsleitungen im Keller
- Erneuerung des Dachaufbaus mit Dachbegrünung und Photovoltaikanlage
- Umstellung der Wärmeversorgung auf Wärmepumpen
- dadurch begleitend Erneuerung des Heizungsnetzes und Heizkörper
- Regenwassermanagement zur Verbesserung des Mikroklimas und Herstellung natürlicher Wasserkreisläufe durch Rückhaltung/Verdunstung von Regenwasser auf dem Gründach
- Versickerung von Regenwasser auf dem Grundstück sowie Entsiegelung befestigter Flächen. Dadurch wird eine Abkopplung vom öffentlichen Netz erreicht.
- Balkonsanierung inkl. Erneuerung der Markisen
- Die Fenster bleiben im Bestand erhalten und werden durch ein Element, dass die Luftzirkulation der Fenster unterstützt, nachgerüstet
- Erneuerung und Neustrukturierung der Wasserzähler und Heizkostenverteiler

4. Muss ich aus meiner Mietwohnung während der Sanierung ausziehen?

Während der Sanierungsphase können Sie in Ihren Mietwohnungen bleiben. Nach vorzeitiger Terminvereinbarung werden Sanierungsarbeiten in Ihren Wohnungen durch unserer Tochterfirma degewo netzWerk GmbH und degewo Technische Dienste durchgeführt. Dazu zählt der Austausch der Wasserzähler, der Heizkostenverteiler, der Heizkörper und die zugehörigen Leitungen. Der Heizkörperaustausch erfolgt durch eine weitere bauausführende Firma, die aktuell noch ausgeschrieben wird.

Dazu werden Sie voraussichtlich mit einer Räumhilfe unterstützt, um den Bereich um die Heizkörper während der Sanierungsarbeiten freizuhalten.

5. Wird eine Mietminderung während der Sanierungsphase angeboten?

Im Zuge der Sanierungsarbeiten wird es zu Beeinträchtigungen kommen. Dazu zählt z. B. der Aufbau von Baugerüsten, Lärmbelastungen und Dacharbeiten. In diesem Fall kann degewo eine Mietminderung gewähren, die im Rahmen der energetischen Sanierung einsetzt. Wir informieren Sie frühzeitig zu den weiteren Möglichkeiten.

6. Müssen die Kellerboxen während der Sanierungsphase frei geräumt werden?

Im Zuge der Sanierung werden die Kellerdecken gedämmt. Voraussichtlich wird die Räumung einzelner Keller notwendig sein. Wir unterstützen Sie dabei mit Räumhilfen und optional Einlagerungen der Kellerinhalte. Wir informieren Sie frühzeitig zu den weiteren Schritten.

7. Wie werden sich die Miete und die Betriebskosten nach der Sanierung ändern?

Die modernisierungsrelevanten Maßnahmen werden wir auf die Kaltmiete umlegen. Ihre Miete wird sich voraussichtlich um 2,00 Euro pro Quadratmeter erhöhen. Zu den Erhöhungen der Betriebskosten können wir aufgrund der frühen Planungsphase und der Neustrukturierung der Gebäudetechnik noch keine konkreten Angaben machen. Wir informieren Sie bis zum Jahresende zu den weiteren Entwicklungen.

8. Welche Einschränkungen wird es während der Bauphasen geben?

Für die Sanierung von Fassade und Dach werden die Gebäude entsprechen der Zeitplanung zur Sanierung mit Bauzäunen eingerüstet. Die Balkone werden in diesem Zeitraum nicht nutzbar sein. Die Markisen werden abgenommen und durch Neue ersetzt. Durch die Bauarbeiten wird es zeitweise zur Lärmbelastung kommen.

Für die Baustelleneinrichtung (Abfallcontainer, Materiallager, Bauwagen, etc.) und Materialtransporte werden die Zufahrt, der Parkplatz und Freiflächen auf dem Grundstück genutzt und eingeschränkt nutzbar sein. Wir informieren Sie frühzeitig zu den konkreten Einschränkungen.

9. Wird sich die Servicepauschale der Mieterbetreuung SOPHIA Berlin GmbH ändern?

Das bisherige Nutzungskonzept zum Servicewohnen wird aktuell neu strukturiert. Die Servicepauschale in Höhe von 35,00 EUR monatlich ist bei den meisten Mietenden in der Mietzahlung enthalten. Ungefähr 80 Mietverhältnisse haben keinen Servicevertrag abgeschlossen. Diesen Mietenden wollen wir gern das Serviceangebot unterbreiten. Wir werden dazu im Laufe der Sanierung auf die entsprechenden Mietenden zukommen.

10. Wie werde ich während der Sanierung begleitet und wo kann ich mich informieren?

Persönlich Kontakt aufnehmen

1. Ansprechperson vor Ort ist die Mieterbetreuung SOPHIA Berlin GmbH, vertreten durch Frau Ford und Frau Heimer.



Mieterbetreuung SOPHIA Berlin GmbH

Kirchhainer Damm 46

Montag bis Mittwoch, sowie Freitag

von 09:00 bis 14:00 Uhr

Donnerstag 12:00 bis 17:00 Uhr

2. Im Flurbereich vor dem Büro finden Sie die aktuellen **Dokumente zur Sanierung als Aushang**.

3. Weiter können Sie die **Fragenkarten** nutzen, die wir während der Veranstaltung verteilt haben. Ihre Anliegen können Sie gerne bei Frau Ford in den Briefkasten werfen. Es liegen weitere Fragenkarten aus.

Digital Kontakt aufnehmen

Digital haben Sie die Möglichkeit Ihre **Anliegen als E-Mail** an horstwalderstrasse@degewo.de zu senden. Wir sammeln Ihre Fragen gerne und beantworten sie gesammelt im Flyer zu den „Häufig gestellten Fragen“ zur Sanierung. Dieser wird nach Fertigstellung im voraussichtlich September 2024 an Sie per Post verteilt.