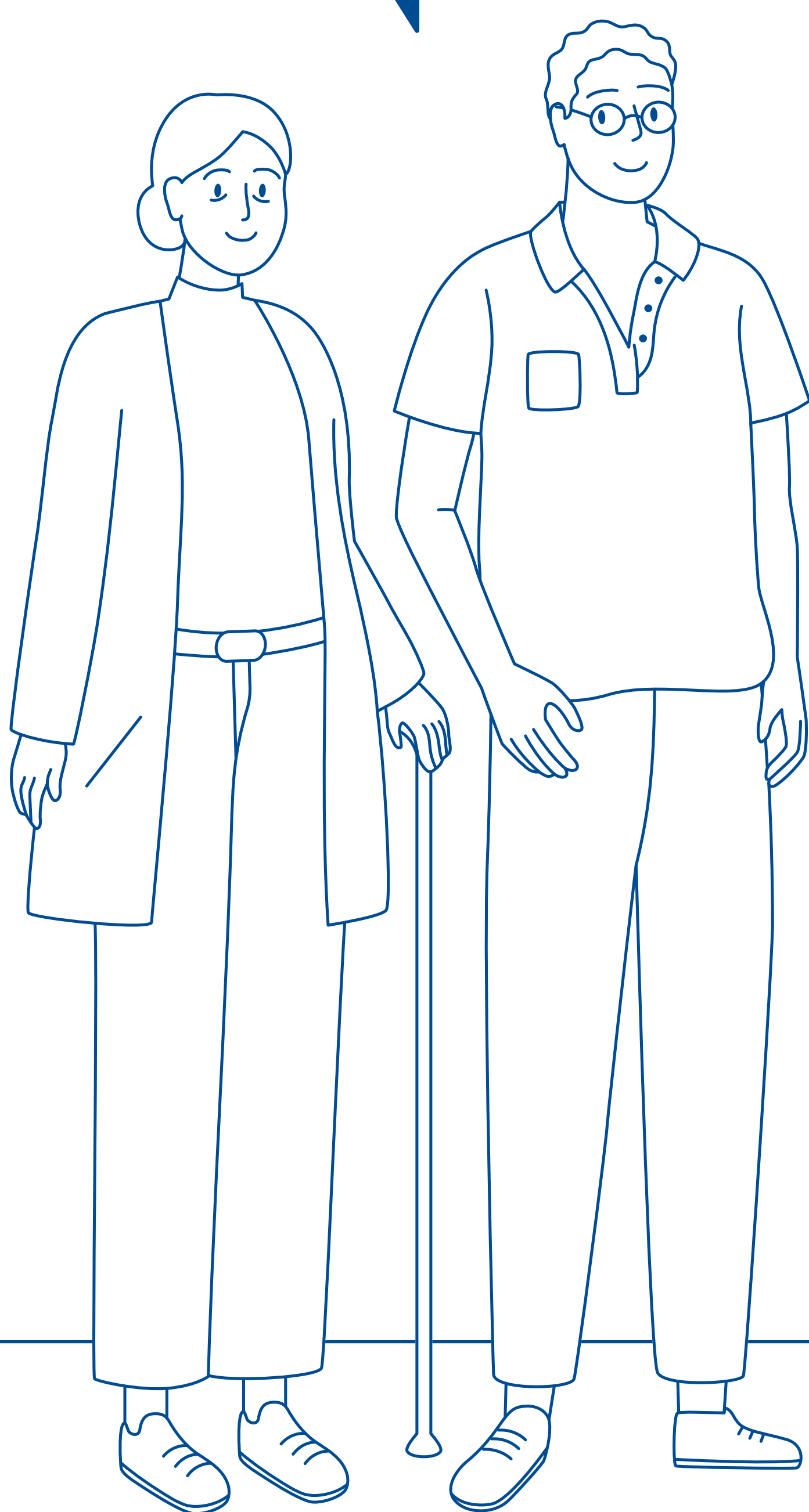


# Sanierung Pilotprojekt

## Schlangenbader Straße 28 A-E / Wiesbadener Straße 59 A-E

Nach der komplexen Planungsphase ist der Sanierungsbeginn des Pilotprojektes ab voraussichtlich Frühjahr 2025 angesetzt. Die technischen und denkmalpflegerischen Herausforderungen, bezogen auf die Größe und Komplexität des Gebäudeteils, sind in ein Gesamtkonzept übergegangen. Dieses wird ab Ende 2024 an eine externe Planungs- und Baufirma zur Umsetzung gegeben. Diesen Zeitpunkt nutzen wir, um Ihnen weitere vertiefende Informationen zur Sanierung zu geben.

### Welche Maßnahmen werden bei der Sanierung des Pilotprojektes umgesetzt?



#### Maßnahmen in allen Wohnungen

- Strangsanierungen für Heizung, Lüftung und Sanitär in Küche und Bad
- Badsanierung gemäß Ausstattungskatalog degewo  
Die Anordnung von WC und Dusche/Badewanne bleibt aufgrund des Denkmalschutzes bestehen.
- Erneuerung der Wohnungsfenster denkmalgerecht in gleicher Bauart
- Erneuerung der Elektroanlage
- Schadstoffsanierungen in den Wohnungen (Bodenbeläge, Dämmung, Spachtelmassen)
- neuer Linoleumboden – gemäß Ausstattungskatalog degewo
- Malerarbeiten an Wänden und Decken nach Abschluss der Sanierung

Grundrissänderungen sind nicht vorgesehen

#### Maßnahmen auf den Terrassen

- Erneuerung des Terrassenbelages
- Überarbeitung der Sichtschutzelemente zwischen den Terrassen

- Überarbeitung der Pflanztröge
- Erneuerung der Betonfertigteile mit Dämmung und Dichtung

#### Maßnahmen an den Gebäudeaußenwänden

- Erneuerung der Wohnungsfenster denkmalgerecht in gleicher Bauart
- Erneuerung der vorgehängten Fassade mit gleicher Geometrie und Dämmstärke
- Erneuerung der Wärmedämmung
- Aufarbeitung der verputzten Flächen
- Erneuerung der Dächer

#### Maßnahmen in den Gemeinschaftsflächen (Treppenhäuser und Flure)

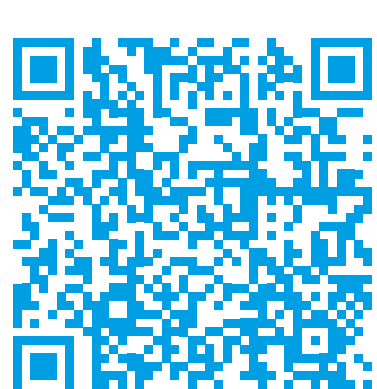
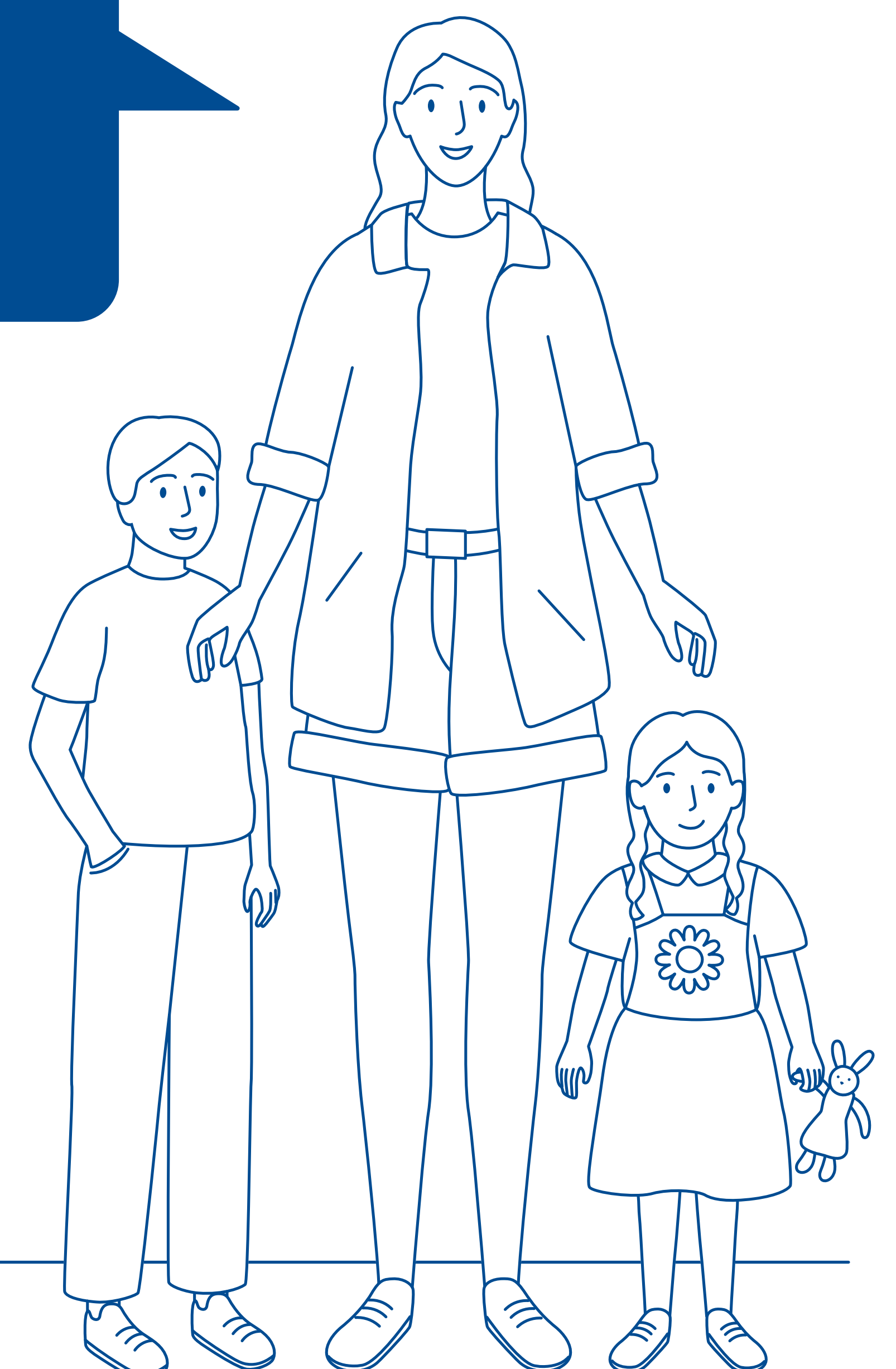
- Erneuerung und Neuanstrich der Fenster und Bereich in den Fluren und Treppenhäusern
- Das Farbkonzept wird gemäß Denkmalschutz wieder hergestellt
- Die Heizkörper in den Treppenhäusern werden zur Energieeinsparung ausgebaut

### Welche Einschränkungen wird es im Außenbereich während der Sanierungsphase geben?

Es werden Baustelleneinrichtungen im Innenhof notwendig, die auch zur Sperrung einzelner Spielflächen führen.

Der direkte Zugang der Gehwege von der Wiesbadener Straße wird während der Sanierungsphase nicht möglich sein. Alternativ ist ein Zugang über den Gehweg auf der gegenüberliegenden Seite des Innenhofes möglich.

Teile der Spiel- und Aufenthaltsbereiche werden für die Lagerung der Baumaterialien benötigt und sind nicht nutzbar. Auch der Gehwegbereich auf der Seite des Pilotprojektes ist eingeschränkt.



QR-Code zur Projektwebseite

Bei Fragen zur Sanierung: [schlange@degewo.de](mailto:schlange@degewo.de)



# Zeitplanung der Sanierung

Pilotprojekt Schlangenbader Straße 28 A-E / Wiesbadener Straße 59 A-E

## Bauliche Planung und Umsetzung

### Januar bis Februar 2024

- EU weite Ausschreibung mit Teilnahmewettbewerb zur umfassenden Sanierung als Generalunternehmer (vollumfängliche Planungs- und Baufirma)

### bis Juni 2024

- Aufforderung zur Angebotsabgabe durch fünf Bewerberfirmen als Generalunternehmen

### Juli 2024

- Voraussichtlich erstes Gespräch mit ausgewähltem Generalunternehmer

### November 2024

- Beginn der Ausführungsplanung der Sanierung durch Generalunternehmer

### März bis Mai 2025

- Beginn Baustelleneinrichtung

### Mai 2025

- Beginn Sanierung Pilotprojekt Schlangenbader Straße 28 A-E / Wiesbadener Straße 59 A-E

## Mieterbetreuung und Partizipation

### Mai 2024

- 6. Sitzung des Sanierungsrates Schlangenbader Straße

### Juli 2024

- 2. Informationsveranstaltung zur Sanierung Pilotprojekt
- Einsatz und Kontaktaufnahme Mieterbetreuung SOPHIA Berlin GmbH zum Umzugsmanagement

### August 2024

- Einsatz Umzugsunternehmen

### November 2024

- Versand Modernisierung-/Instandsetzungsankündigung an Mietende im Pilotprojekt

### November 2024 bis März 2025

- Umzüge Mietende Pilotprojekt

### Mitte 2026

- Voraussichtlicher Abschluss Sanierung Pilotprojekt
- Voraussichtlich Beginn Rückzüge Mietende Pilotprojek



QR-Code zur Projektwebseite

Bei Fragen zur Sanierung: [schlange@degewo.de](mailto:schlange@degewo.de)



# So unterstützen wir Sie bei den Umzügen

Um Sie vor und während der Sanierungsphase des Pilotprojektes Schlangenbader Straße 28 A-E/ Wiesbadener Straße 59 A-E bestmöglich zu unterstützen, begleitet Sie die **Mieterbetreuung SOPHIA Berlin GmbH** bei den einzelnen Schritten des Ein- und Auszugs. Die Zeit vor Beginn der Umzugs- und Sanierungsphase nutzen wir, um Ihnen einen Leitfaden für die nächsten Schritte mitzugeben.

Was wird vor dem Umzug mit mir besprochen?

- 1 ab Juli 2024: Kontaktaufnahme durch die Mieterbetreuung SOPHIA Berlin GmbH zu den Mietenden im Pilotprojekt
- 2 Versand Modernisierungs-/Instandsetzungsankündigung im voraussichtlich September 2024
- 3 Terminvereinbarung zur Vorbegehung der bestehenden Wohnung mit der Mieterbetreuung SOPHIA Berlin GmbH und optional dem Umzugsunternehmen
- 4 Vorbegehung:
  - Abgleich der von degewo erhaltenen Kontaktdaten
  - Unterzeichnung der Datenschutzerklärung
  - Bestandsaufnahme durch Fotodokumentation
  - Erfassung der gewünschten Wohnform während der Sanierungsphase
  - Aufnahme des Bedarfs von Packmaterialien sowie einer optional zusätzlichen Packhilfe
  - Klärung von Fragen
- 5 Informationsübermittlung:
  - Umzugstermin
  - Adresse und Bilder der Ersatzwohnung
- 6 Terminvereinbarung im Büro der Mieterbetreuung zur Unterzeichnung der Verträge für die Ersatzwohnung
- 7
  - Übergabe der Schlüssel der Ersatzwohnung durch Mieterbetreuung SOPHIA Berlin GmbH in Zusammenarbeit mit dem Hausmeister
  - Erhalt des Übergabeprotokolls inkl. Erfassung des Zählerstandes der Ersatzwohnung zur Ummeldung bei dem Energieversorger
- 8 Zustellung von Umzugsmaterial, wie Kartons und Packpapier

Wo kann ich während der Sanierung wohnen?

Bei Bedarf werden Ersatzwohnungen von degewo in der Schlange, im umliegenden Kiez und berlinweit zur Verfügung gestellt, in die Sie temporär umziehen können. Ferner unterstützen wir Sie bei der Suche nach einer Wohnung für eine endgültige Umsetzung sowie bei der Suche nach einer alternativen Wohnform, zum Beispiel im Alter, insofern dies gewünscht ist.



QR-Code zur Projektwebseite

Bei Fragen zur Sanierung: [schlange@degewo.de](mailto:schlange@degewo.de)

## Das Team Mieterbetreuung SOPHIA Berlin GmbH

Frau Vey  
Telefon: 0176 30020567

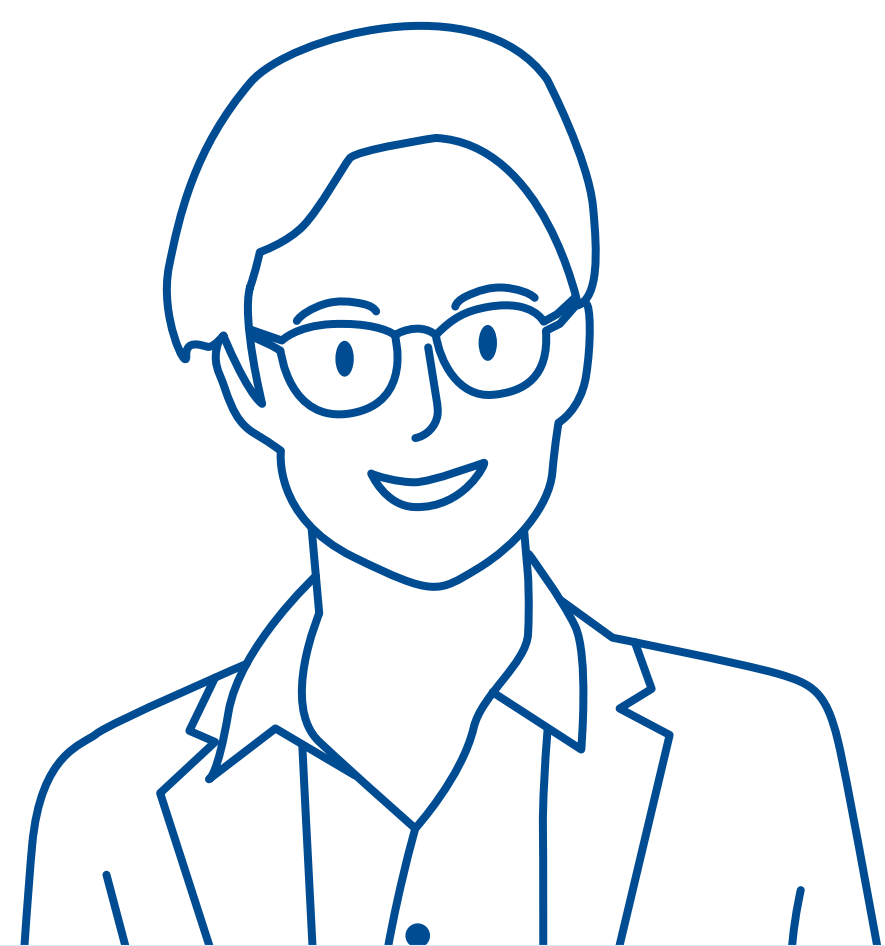
Frau Genz  
Telefon: 0157 83031028

E-Mail:  
[mieterbetreuungsschlange@sophia-berlin.de](mailto:mieterbetreuungsschlange@sophia-berlin.de)



# Was bedeutet Sanierung?

Im Rahmen der Sanierung wird das Pilotprojekt Schlangenbader Straße 28 A-E/Wiesbadener Straße 59 A-E durch viele bauliche Maßnahmen erneuert. Dabei werden größere und häufigere Schäden, welche die bisherige Wohnnutzung beeinträchtigt haben, beseitigt. Durch die Sanierung wird der Wohnstandard für Sie verbessert. Die Sanierungskosten werden Großteils von degewo getragen. Ein Teil der Sanierungskosten wird auf die Mieten nach Rückzug umgelegt. Voraussichtlich im September 2024 wird eine Modernisierung-/Instandsetzungsankündigung an die Mietenden im Pilotprojekt versandt. Hier bekommen Sie einen ersten Überblick was das für Sie bedeuten kann.



## Was bedeutet Modernisierung?

### Modernisierungsankündigung gemäß § 555 a-f Bürgerliches Gesetzbuch auch im sozialen Wohnungsbau

#### Definition Modernisierung

Der Begriff Modernisierung wird definiert durch alle baulichen Maßnahmen des Vermieters oder Eigentümers einer Immobilie, die gezielt darauf hinarbeiten, den Wert des Mietobjektes nachhaltig zu erhöhen.

#### Dazu gehören:

- Maßnahmen zur Einsparung nicht erneuerbarer Energie
- Maßnahmen zur Reduzierung des Wasserverbrauchs
- Erhöhung des Gebrauchswertes der Mietobjektes
- Maßnahmen durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden
- Maßnahmen die durch Umstände durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat

## Was bedeutet Instandsetzung im sozialen Wohnungsbau?

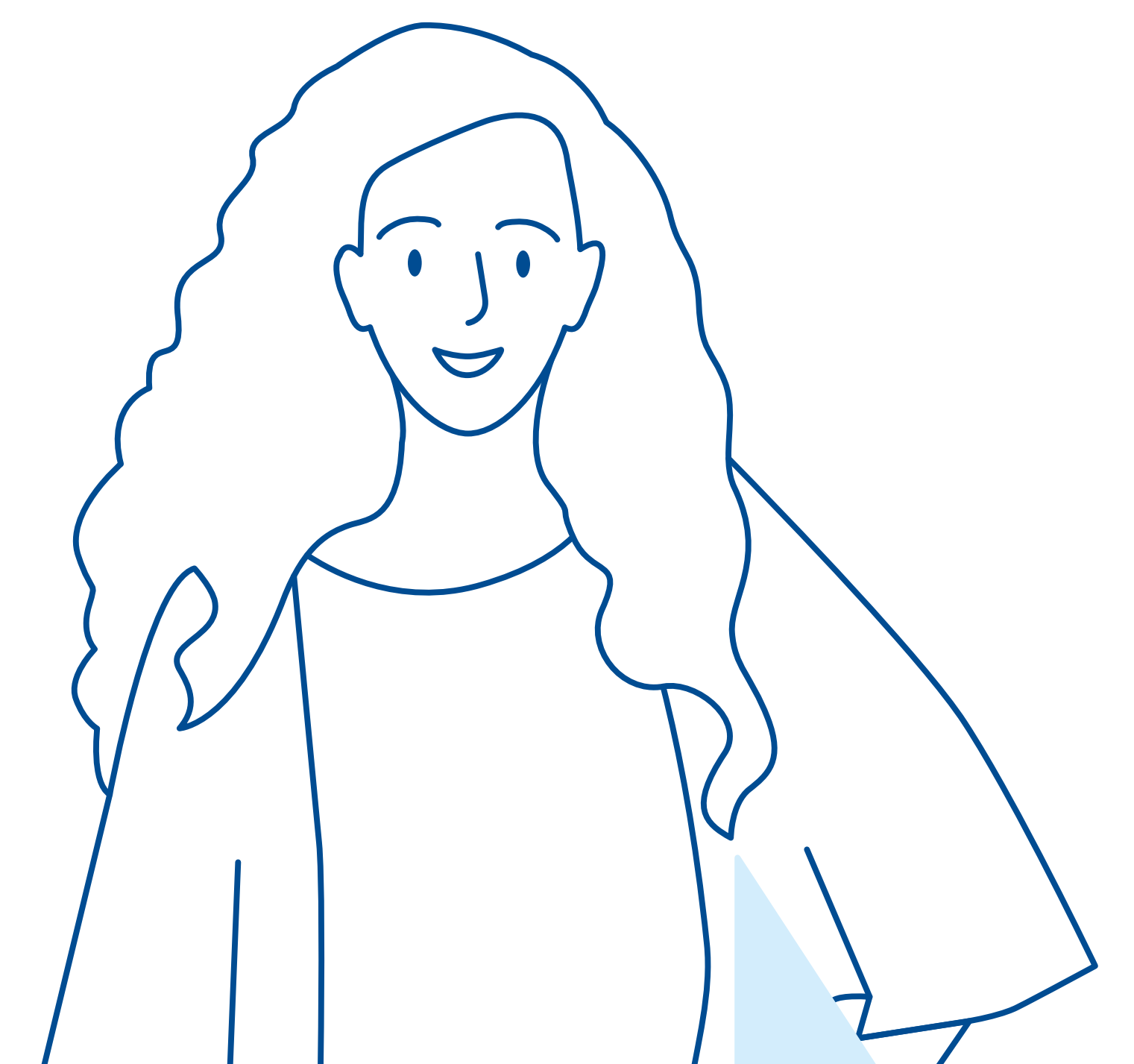
### Definition Instandsetzung

Erneuerung vorhandener Objekte und Beseitigung sowie Reparatur von Schäden.

### Duldung

Die mietende Person muss die Modernisierungsmaßnahmen des Vermieters dulden. Eine Duldungspflicht besteht nur dann nicht, wenn sich ein Härtefall ergibt. Duldungspflicht besteht nicht, wenn Modernisierungsmaßnahme unzumutbare Härte für die mietende Person, seine Familie oder Angehörige des Haushalts bedeuten würde (§ 555d).

Bisher hat degewo immer individuelle Lösungen mit den betroffenen Personen gefunden. Die Mieterbetreuung SOPHIA Berlin GmbH ist unterstützend tätig und wird auf Sie zukommen.



## Was heißt das für mich als Mieterin oder Mieter im Pilotprojekt?

Alle Mietenden des Pilotprojektes müssen für einen noch genau zu definierenden Zeitraum von voraussichtlich 14 Monaten ausziehen. Ersatzwohnraum wird in der Wohnanlage der Schlangenbader Straße, aber auch degewo weit angeboten. Kosten für Umzüge oder Einlagerung von Möbeln übernimmt degewo. Bei Bedarf wird Unterstützung bei Räum- und Packhilfe organisiert. Für die konkrete Absprachen wird die Mieterbetreuung SOPHIA Berlin GmbH Kontakt mit Ihnen aufnehmen.

## Wird sich die Miete nach der Sanierung erhöhen?

Die voraussichtliche Mieterhöhung ist derzeit noch nicht genau zu ermitteln. Zur Berechnung müssen die Ergebnisse der Ausführungsplanung ab Ende 2024 abgewartet werden.

### Aufgrund der gesetzlichen Grundlagen gelten folgende Vorgaben als Rahmen:

Im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau gilt aktuell eine Mietobergrenze für Modernisierungsmaßnahmen. Ab Wohnungsbauprogrammjahr 1972, wozu die Schlange mit Baujahr 1981 zählt, gilt derzeit folgende Mietobergrenze für Modernisierungsmaßnahmen:  
**8,00 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich Netto kalt.**

Darüber hinaus darf die maximale modernisierungsbedingte Mieterhöhung **1,00 Euro/m<sup>2</sup>/mtl.** betragen.



QR-Code zur Projektwebseite

Bei Fragen zur Sanierung: [schlange@degewo.de](mailto:schlange@degewo.de)