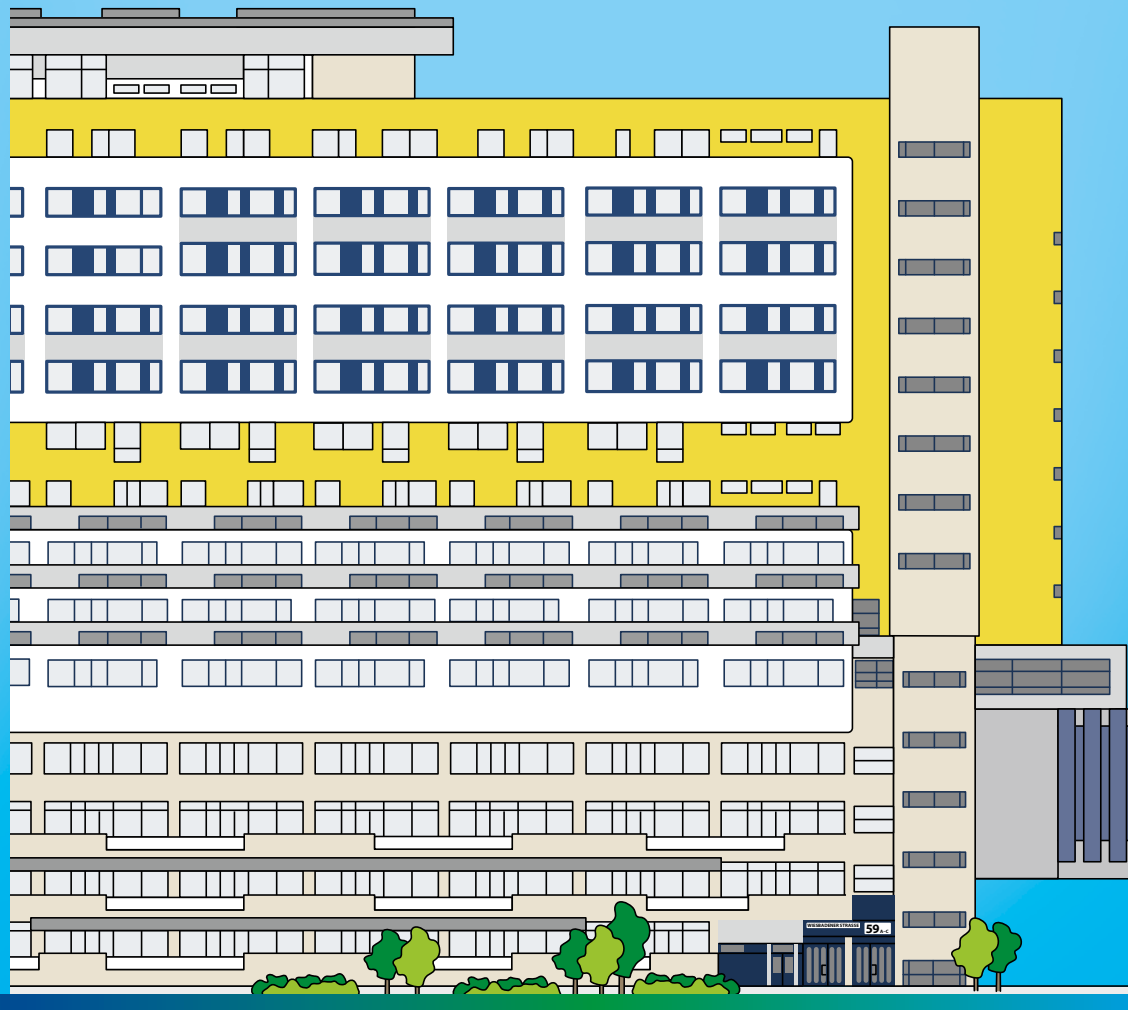
Stand: November 2024

Häufig gestellte Fragen Sanierung Pilotprojekt

Schlangenbader Straße 28 A–E/ Wiesbadener Straße 59 A–E



degewo AG
Quartiersmanagement | Team Partizipation
Potsdamer Straße 60
10785 Berlin

degewo.de



Liebe Mieterinnen und Mieter des Pilotprojektes,

nach Erstbezug der Schlange im Jahr 1980 erweist sich die Wohnanlage heute als sanierungsbedürftig. Einige Bauteile sind in die Jahre gekommen und die Reparaturbedarfe steigen stetig. Nachdem in den vergangenen Jahren die Instandsetzung zahlreicher Anlagen, wie zum Beispiel Dächer, Aufzüge und Hausanschlussbereiche, bestmöglich durch unsere Handwerksfirmen durchgeführt wurde, ist es jetzt erforderlich, vollumfänglich im Gebäudeteil Schlangenbader Straße 28 A–E/Wiesbadener Straße 59 A–E zu sanieren und auch in den Wohnungen tätig zu werden. Es bedarf einer Sanierung über die bisherigen Maßnahmen der Instandhaltung hinaus.

Nach der komplexen Planungsphase ist der Sanierungsbeginn des Pilotprojektes für voraussichtlich April 2025 angesetzt. Die technischen und denkmalpflegerischen Herausforderungen, bezogen auf die Größe und Komplexität des Gebäudeteils, sind in ein Gesamtkonzept übergegangen.

Uns ist es wichtig, Sie bei dem Sanierungsprozess transparent über die aktuellen Entwicklungen zu informieren. Aus diesem Grund fand im Juni 2024 im Innenhof die zweite Informationsveranstaltung zur Sanierung statt. Diesmal waren Sie als Mietende des Pilotprojektes eingeladen, sich über die aktuellen Themen der Sanierung zu informieren. Die Mieterbetreuung SOPHIA Berlin GmbH, die Sie bei dem Umzugsprozess begleitet, war für ein erstes Kennenlernen mit vor Ort.

Als Ergebnis der Veranstaltung beantworten wir Ihre Fragen gerne gesammelt in dieser Broschüre.

Ihre degewo

Das hat Sie besonders interessiert

Sanierung

Wann erhalte ich die offizielle Ankündigung zur Sanierung?

Der offizielle Versand der Instandsetzungs- und Modernisierungsankündigung muss spätestens drei Monate vor Sanierungsbeginn erfolgen. Hierbei erhalten Sie vertiefende Informationen zu den Mietanpassungen und den Sanierungsmaßnahmen. Wir planen den Versand im Dezember 2024.

Ist die Sanierung weiterer Gebäudeteile der Schlange geplant?

Die Sanierungsmaßnahme mit allem, was dazugehört, wie dem Einsatz einer Mieterbetreuung und der Beauftragung eines Umzugsunternehmens, wird am ersten Gebäudeteil Schlangenbader Straße 28 A–E/Wiesbadener Straße 59 A–E als „Pilotprojekt" erprobt. Aktuell ist die Sanierung weiterer Gebäudeteile nicht in Planung.

Was ist ein Pilotprojekt?

Als Pilotprojekt bezeichnet man die Umsetzung von Maßnahmen zunächst an einem Teilabschnitt und nicht am gesamten Objekt. Die erprobte Herangehensweise und die gewonnenen Erkenntnisse sind richtungsweisend und können für die weitere Umsetzung in anderen Abschnitten bis hin zum Gesamtobjekt genutzt werden.

Was sind die Schwerpunkte der Sanierung?

Schwerpunkte sind die Gebäudehülle, die Wohnungen und die Anlagentechnik. Zur energetischen Sanierung zählen Fenstererneuerungen, die Dämmung der Fassade und die Änderung der thermischen Hülle (keine Beheizung des Treppenhauses). Vorhandene Schadstoffe in den Fassadenplatten, Fußbodenbelägen, Spachtelmassen und Dämmungen werden fachgerecht



Vorstellung der baulichen Maßnahmen der Sanierung

ausgebaut und entsorgt. Im Zuge der Strangsanierung wird die Anlagentechnik mit den Heizungs-, Sanitär-, Elektro- und Lüftungsleitungen komplett erneuert.
Die Bäder werden saniert.

Welche Maßnahmen können aufgrund des Denkmalschutzes im Rahmen der Sanierung nicht umgesetzt oder vertieft werden?

Erweiterung Barrierefreiheit
Es können leider keine zusätzlichen Maßnahmen umgesetzt werden. Der barrierearme Zugang zu den Gebäude ist bereits durch bestehende Rampen und Aufzüge gegeben. Für eine Beratung zu Hilfsmitteln, wie zum Beispiel WC-Sitz-Erhöhungen oder Haltegriffe an den Badewannen, können Sie gerne die Mieterbetreuung SOPHIA Berlin GmbH ansprechen.

Anpassungen von Wohnungsschnitten
Grundrissänderungen sind nicht vorgesehen.

Nutzung des Regenwassers für die Nachbarschaft
Die Nutzung des Regenwassers ist nicht vorgesehen.

Photovoltaik
Photovoltaikanlagen sind nicht vorgesehen. Die Dächer wurden bereits vor wenigen Jahren saniert.

Dachbegrünung
Da die Dächer vor wenigen Jahren saniert wurden, ist eine Dachbegrünung nicht vorgesehen.

Anpassung der Sanierungsmaßnahmen aufgrund des Bundes-Klimaschutzgesetzes?

Durch die Sanierungsmaßnahmen werden die gesetzlichen energetischen Anforderungen im Rahmen des Denkmalschutzes erfüllt.

Wird es einen nachträglichen Sonnenschutz geben?

Aufgrund des Denkmalstatus wird es keinen Sonnenschutz geben. Bei den neuen Fenstern handelt es sich allerdings um ein verbessertes leichtes Sonnenschutzglas, das in einem geringen Umfang mehr Schutz vor Hitze und UV-Strahlung bietet. Dem Denkmalschutz entsprechend wird es seitens degewo keine weiteren Maßnahmen für den Sonnenschutz, wie zum Beispiel durch Markisen, auf den Terrassen geben.

Eine nachträgliche Installation durch die Mietenden ist nur mit Bewilligung von degewo möglich. Eine Klemmmarkise oder ein freistehender Sonnenschutz können ohne Erlaubnis eingesetzt werden.

Was passiert mit den bestehenden Falttüren? Wie ist der Umgang mit den eingelagerten Falttüren?

Im Rahmen der Sanierungsplanung wird geprüft, ob je nach Zustand vorhandene Falttüren wieder installiert, durch Schiebetüren ersetzt oder abgebaut werden.

Was passiert mit dem historischen Wohnungsinventar und den Bestandsküchen?

Die historischen Hängeböden und Einbauschränke in Flur und Garderobe sowie Bestandsküchen werden je nach Zustand zu 50 Prozent erhalten und während der Sanierung eingelagert und bei den Rückzügen wieder eingesetzt. Die privaten Küchen können in die Ersatzwohnungen mitgenommen werden. Hierbei unterstützt ebenfalls das Umzugsunternehmen. Es wird geprüft, ob bei Nichtmitnahme eine Einlagerung während der Sanierungsphase gewährleistet werden kann.

Gibt es Schadstoffe in der Schlange?

Typisch für die Bauzeit der Schlange ist der Einsatz des robusten Baumaterials Asbest sowie von KMF (Künstliche Mineralfasern) für Dämmungszwecke. Asbest wurde innerhalb des Gebäudes in den vorhandenen Bodenlägen aus Floor-Flex-Platten und in unterschiedlichen Bereichen der Wohnungen gefunden. Vereinzelt wurden bei Beprobungen auch asbesthaltige Spachtelmassen an Decken und Wänden gefunden. Das Baumaterial KMF findet sich als Dämmung, z. B. um Wasserleitungen, vor. In der Gebäudehülle befindet sich Asbest in den Fassadenplatten, verschiedenen Rohrelementen und der Dämmung. Asbest ist im verbauten Zustand, z. B. hinter der Tapete, zwar nicht gesundheitsgefährdend. Im Rahmen der geplanten Sanierung werden die genannten Schadstoffe Asbest und KMF jedoch entfernt.

Wie unterstützt mich die degewo bei der Durchführung von Bohrarbeiten im Falle von möglichen Schadstoffen in den Wänden?

Bei Ihren geplanten Bohrarbeiten bietet unsere Fachfirma degewo Technische Dienste handwerkliche und fachgerechte Unterstützung an. Dazu bitte einen Termin bei der Zentralen Kundenberatung unter 030 26485-5000 oder direkt im Serviceportal „Meine degewo“ (Neue Anfrage/Schadensmeldungen/Bohrungen in SSB-Wänden) vereinbaren.



Begrüßung durch das Kundencenter West und Quartiersmanagement – Team Partizipation

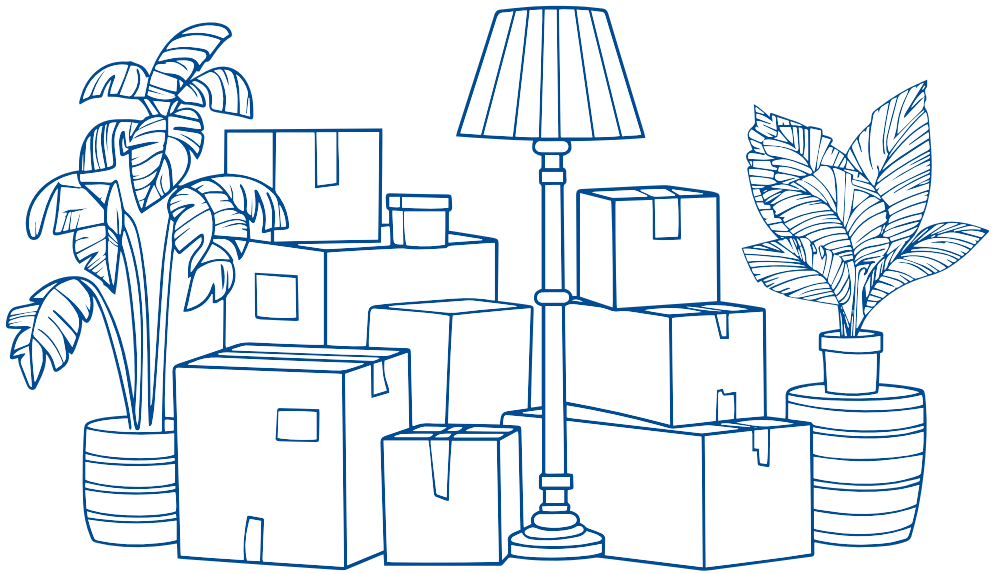
Umzüge und Ersatzwohnungen

Muss ich während der Sanierung aus meiner Wohnung ausziehen?

Aufgrund der umfangreichen Bauarbeiten und der Entfernung von Schadstoffen ist eine Einzelsanierung der Wohnungen leider nicht möglich. Es handelt sich um eine Vollsanierung des Gebäudeteils. Alle Mietenden des Pilotprojektes müssen für einen noch genau zu definierenden Zeitraum von voraussichtlich 14 Monaten ausziehen. Für konkrete Absprachen zum Umzugsprozess haben wir die Mieterbetreuung SOPHIA Berlin GmbH eingesetzt, die Kontakt mit Ihnen aufnimmt.

Wie werde ich beim Umzug unterstützt?

Wir haben die Mieterbetreuung SOPHIA Berlin GmbH beauftragt, Sie vor, während und nach der Sanierungszeit zu unterstützen. Aktuell werden schrittweise Briefe versendet und telefonischer Kontakt aufgenommen, um mit Ihnen einen Beratungstermin zu vereinbaren. Seit Juli 2024 finden Sie das Team der Mieterbetreuung mit Frau Vey und Frau Genz in der Schlangenbader Straße 59 C in der 4. Etage.



Was wird vor dem Umzug genau mit mir besprochen?

1. Seit Juli 2024: Kontaktaufnahme durch die Mieterbetreuung SOPHIA Berlin GmbH mit den Mietenden im Pilotprojekt
2. Versand Modernisierungs-/Instandsetzungsankündigung im Dezember 2024
3. Terminvereinbarung zur Vorbegehung der bestehenden Wohnung mit der Mieterbetreuung SOPHIA Berlin GmbH und optional dem Umzugsunternehmen Zapf Umzüge
4. Vorbegehung:
   - Abgleich der von degewo erhaltenen Kontaktdaten
   - Unterzeichnung der Datenschutzerklärung
   - Bestandsaufnahme durch Fotodokumentation
   - Erfassung der gewünschten Wohnform während der Sanierungsphase
   - Aufnahme des Bedarfs an Packmaterialien sowie optional einer 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 der Zählerstände der Ersatzwohnung zur Ummeldung beim Energieversorger
8. Zustellung von Umzugsmaterial, wie Kartons und Packpapier

Werde ich an meinem Umzugstag unterstützt?

Die Kosten für Umzüge und optional die Einlagerung von Möbeln übernimmt degewo. Hiermit ist das Unternehmen Zapf Umzüge beauftragt, das Sie am Umzugstag sowie bei den vor- und nachbereitenden Tätigkeiten unterstützt.

Hier finden Sie einen groben Leitfaden für Ihren Umzugstag

1. 8:00 Uhr Ankunft des Umzugsunternehmens Zapf Umzüge und Beginn des Umzugs
2. Dokumentation von Vorschäden an den Möbeln
3. Erstellung Übergabeprotokoll durch Mieterbetreuung SOPHIA Berlin GmbH mit Zählerständen der Miet- und Ersatzwohnung zur Ummeldung beim Energieversorger
4. Ausbau des Schlosses aus der Mietwohnung und Einbau in der Ersatzwohnung (Weiterverwendung der Altschlüssel)
5. Abbau der Möbel in der alten Wohnung und Aufbau in der Ersatzwohnung
6. Transport der Umzugskartons und Möbel in die Ersatzwohnung
7. Abbau der restlichen Möbel in der alten Wohnung zur Einlagerung während der Zeit der Sanierung
8. Erstellung einer Lagerliste und Dokumentation von Vorschäden durch das Umzugsunternehmen
9. Transport des Lagergutes, wie Umzugskartons und Möbel

Kann ich nach der Sanierung wieder in meine Wohnung oder direkt in eine andere degewo-Wohnung ziehen ?

Nach der Sanierung können alle Mietenden wieder in ihre Wohnung zurückziehen, da die Mietverträge bestehen bleiben bzw. pausieren. Bei Bedarf werden Wohnungen von degewo in der Schlange, im umliegenden Kiez oder berlinweit während der Zeit der Sanierung zur Verfügung gestellt, in die Sie temporär (Ersatzwohnung) oder dauerhaft umziehen können. Für die Ersatzwohnung erhalten Sie eine befristeten Mietvertrag. Die Mieterbetreuung SOPHIA Berlin GmbH unterstützt Sie auch bei der Suche nach einer Wohnung für einen endgültigen Umzug (End-/ Umsetzungswohnung) sowie bei der Suche nach einer alternativen Wohnform, zum Beispiel im Alter, sofern dies gewünscht ist.

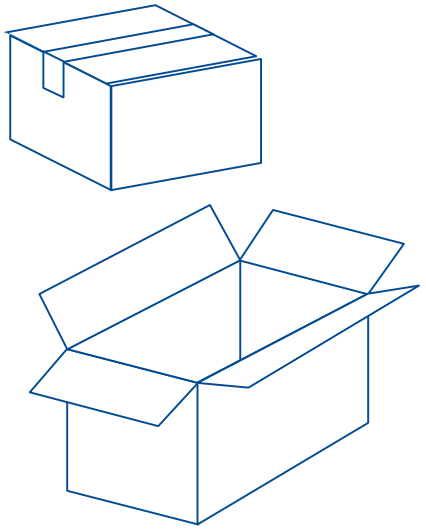
Kann allen Mietenden eine Ersatzwohnung in der Schlange angeboten werden?

Aktuell kann leider nicht zugesichert werden, dass alle Mietenden des Pilotprojektes eine Ersatzwohnung in der Schlange bekommen.

Was passiert mit meinem verlegten Fußboden?

Während der Sanierung werden alle bestehenden Bodenbeläge fachgerecht entfernt und entsorgt, um mögliche Schadstoffe in den Böden zu entfernen. Es kann keine Erstattung von privaten Böden durch degewo erfolgen. Nach der Sanierung wird gemäß degewo-Ausstattungskatalog ein Linoleumbelag in den Wohnungen verlegt.

Eigene Bodenbeläge dürfen nicht eingesetzt werden, da dies den neuen Linoleumbelag beschädigen kann.



Können Beratungstermine der Mieterbetreuung SOPHIA Berlin GmbH auch in den Wohnungen stattfinden, wenn man aus gesundheitlichen Gründen nicht in der Lage ist, zu den Sprechzeiten zu kommen?

Ja, die Begehungen können auch in den Wohnungen stattfinden.

Ich habe eine große Wohnung und nutze diese allein. Den Platz benötige ich auch. Kann das bei der Suche nach einer Umsetzungswohnung berücksichtigt werden?

Es gilt die Regel, dass die Ersatzwohnung so viele Zimmer wie die Anzahl der Personen im Haushalt haben darf. Möbel, die nicht in die Ersatzwohnung mitgenommen werden können, werden durch das Unternehmen Zapf Umzüge am Umzugstag eingelagert.

Welche Möglichkeiten gibt es für die Pflanzen in den Pflanztrögen auf den Terrassen?

Pflanzen und Blumenerde sind Mietereigentum und müssen somit selbständig bei Auszug entfernt werden. Eine Einlagerung von Pflanzen oder Blumenerde durch degewo ist im Rahmen des Umzugsmanagements nicht vorgesehen.

Pflanzen in den festen Pflanzentrögen können zum Beispiel in Blumentöpfe umgetopft und auf der Terrasse der Ersatzwohnung wieder aufgestellt werden. Größere Bepflanzungen wie Tannenbäume müssen entfernt werden, da deren Wurzelwerk die Gebäudehülle beschädigt. Pflanzen, die an der Fassade hochranken, müssen ebenfalls entfernt werden.

Ist ein WBS-Schein für die Umsetzungswohnung notwendig?

Mietende ohne WBS (Wohnberechtigungsschein) können bei Bedarf wieder eine End-/Ersatzwohnung in der Schlange im geförderten Bereich erhalten. Diese muss aber der Personenanzahl angemessen sein. Eine Person kann daher eine 1- bis maximal 2-Zimmer-Wohnung beziehen. Außerhalb der Schlange muss bei einer WBS-Wohnung ein entsprechender Nachweis vorliegen.

Wird mir auch ein Hobbyraum während der Sanierungsphase zur Verfügung gestellt?

Leider ist das nicht möglich.
Die Hobbyräume im Pilotprojekt werden geräumt und die Möbel/ Kisten (optional) eingelagert. Die Mietzahlung entfällt für die Zeit der Sanierung.

Mein Hobbykeller/ meine Garage ist/sind in einem anderen Gebäudeteil, der nicht von der Sanierung betroffen ist, muss ich diese trotzdem räumen?

Nein, da diese nicht von der Sanierung betroffen sind. Bei einem Umzug ohne Rückzug in die bisherige Wohnung, sondern in eine andere degewo-Wohnung (Endumsetzung), muss/müssen der Hobbykeller/die Garage geräumt werden.



©Jens Rötzsch



Mietenentwicklung

Wird meine Miete nach der Sanierung steigen?

Die voraussichtliche Mieterhöhung ist derzeit noch nicht genau zu ermitteln.

Wird sich bei einem Umzug ohne Rückzug (Endumsetzung) meine Miete erhöhen?

Ob sich die Miete bei einer Endumsetzung erhöhen wird, hängt von verschiedenen Kriterien, wie z. B. der Wohnungsgröße, ab. Bevor Sie sich für eine Endumsetzung entscheiden, werden Ihnen alle Details sowie die Höhe der Miete im Rahmen des Termins mit der Mieterbetreuung SOPHIA Berlin GmbH erläutert.

Wird mir der Umzug bei Endumsetzung auch durch degewo finanziert?

Ja, die Umzugskosten werden auch bei einer Endumsetzung von degewo finanziert.

Einschränkungen

Welche Parkplätze werden während der Bauzeit nicht verfügbar sein?

Parkplätze, die sich im Straßen- und Unterführungsbereich der Wiesbadener Straße befinden, sind im Rahmen der Baustelleneinrichtung ab voraussichtlich Mai 2025 nicht mehr nutzbar.

Muss meine Garage ebenfalls geräumt werden?

Garagen, die sich im Pilotprojekt befinden, sind während der Sanierung nicht nutzbar. Es werden Ersatzstellplätze in der Schlangenbader Straße 37 für degewo-Mieter:innen zur Verfügung gestellt. Dazu nimmt das Kundencenter West zeitnah Kontakt mit Ihnen auf. Externen kann diese Möglichkeit leider nicht angeboten werden.

Wird es während der Bauphase zu Einschränkungen bei der Nutzung der Frei- und Spielflächen im Innenhof kommen?

Die Nutzung der Frei- und Spielflächen ist weiterhin möglich. Der Zugang der direkt angrenzenden Gehwege des Pilotprojektes mit den Fußwegen von der Wiesbadener Straße ist nicht möglich. Alternativ ist ein Eingang über den Gehweg auf der gegenüberliegenden Seite des Innenhofs, entlang der Randbebauung, möglich. Auch der Gehweg auf der Seite des Pilotprojektes an der Wiesbadener Straße ist gesperrt. Bitte nutzen Sie die andere Straßenseite. Den vorläufigen Baustellenplan finden Sie auf unserer Projektwebseite:

https://www.degewo.de/partizipation-schlangenbader-strasse

Impressionen von der Informationsveranstaltung im Juni 2024



©ALOMS


©ALOMS

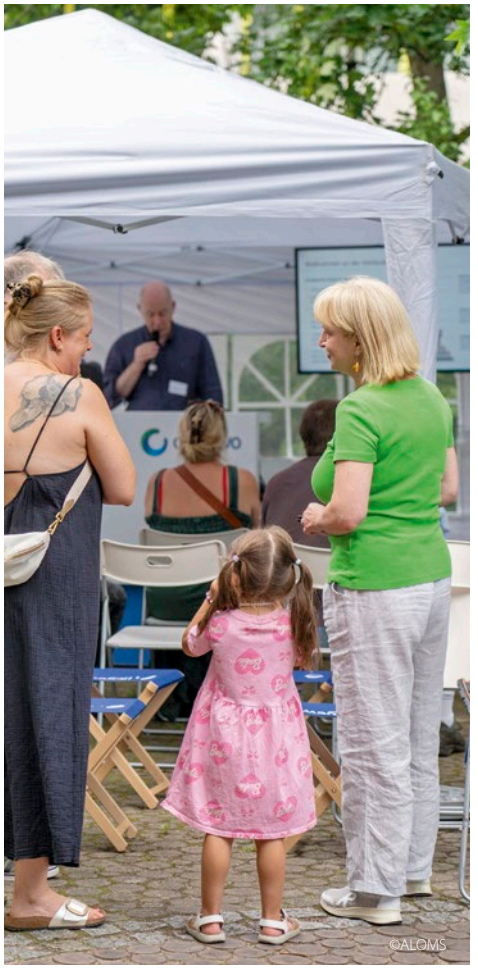
Weitere Themen

Wird es eine „Museumswohnung“ im Rahmen des Denkmalschutzes zur Besichtigung geben?

Voraussichtlich wird es eine Museumswohnung geben, die aber vermietet ist. Durch eine Sondervereinbarung wird eine Begehung zu besonderen Anlässen wie dem "Tag des Denkmals" möglich sein.

Stellen die angekündigten Tunnel- und Brückensanierungen eine Herausforderung für die Sanierung des Pilotprojektes dar?

Durch die geplanten umliegenden Baustellen ist die Baulogistik komplex. Zur Vorbereitung und Koordination der Baumaßnahmen finden seit Februar 2024 regelmäßige Abstimmungen mit dem Eigentümer, der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, statt.


©ALOMS



Den Schlangenbeutel mit Informationen zur Sanierung bekommen Sie bei der Mieterbetreuung.



Vielen Dank

für Ihre Teilnahme an der Informationsveranstaltung und die konstruktiven Gespräche zur Sanierung.

Sie haben Fragen zur Sanierung?
Das Quartiersmanagement – Team Partizipation von degewo ist für Sie erreichbar unter: schlange@degewo.de

Sie haben Fragen zu Ihrem Umzug?
Das Team der Mieterbetreuung SOPHIA Berlin GmbH ist für Sie wie folgt erreichbar:
Frau Vey: Telefon 0176 30020567
Frau Genz: Telefon 0157 83031028
E-Mail: mieterbetreuungschlange@sophia-berlin.de

Persönlich anzutreffen in der Schlangenbader Straße 59 C in der 4. Etage.

Zeitplanung

Stand: November 2026

Januar bis Februar 2024
- EU-weite Ausschreibung mit Teilnahmewettbewerb zur umfassenden Sanierung durch Generalunternehmer (vollumfängliche Planungs- und Baufirma)

Bis Juni 2024
- Aufforderung zur Angebotsabgabe durch fünf Bewerberfirmen als Generalunternehmer

Juli 2024
- Vorstellung der Sanierungsplanung bei degewo-Mieterbeirat und -Mieterrat

November 2024
- Beginn der Ausführungsplanung der Sanierung durch Generalunternehmer

Februar bis März 2025
- Beginn Baustelleneinrichtung

Mai 2025
- Beginn Sanierung Pilotprojekt Schlangenbader Straße 28 A–E/ Wiesbadener Straße 59 A–E

Mai 2024
- Sitzung des Sanierungsrates Schlangenbader Straße

Juli 2024
- 2. Informationsveranstaltung zur Sanierung Pilotprojekt
- Kontaktaufnahme und Einsatz Mieterbetreuung SOPHIA Berlin GmbH für das Umzugsmanagement

August 2024
- Beauftragung Umzugsunternehmen Zapf Umzüge

November 2024
- Beginn Umzüge Mietende Pilotprojekt

Dezember 2024
- Versand Modernisierungs-/ Instandsetzungsankündigung an Mietende im Pilotprojekt

2028
- Voraussichtlich Beginn Rückzüge Mietende Pilotprojekt
- Voraussichtlich Abschluss Sanierung Pilotprojekt