

Mehr als gewohnt.

HOWOGE

Modernisierung Michael-Bohnen-Ring 12-16





Mietersammlung

Michael-Bohnen-Ring 12-16

HOWOGE

- 1 Einleitung
- 2 Übersichtsplan mit Kennzahlen
- 3 Geplante Maßnahmen
 - 3.1 Gebäudehülle
 - 3.2 Haustechnik
 - 3.3 Wohnungen
- 4 Bauzeiten
- 5 Weiterführende Informationen für Mieter:innen



Rahmendaten Highdecksiedlung

- Mehr als 1.900 Wohnungen
- Fast 127.000m² Wohnfläche
- Seit 2022 verwaltet durch die HOWOGE

Analyse:

Überblick Bauzustände / Mängel

Geplant:

Baumaßnahmen in vielen Bereichen nötig und teuer

Daher:

- **Wir können nur schrittweise bauen!**
- Modernisierungen erstrecken sich über 12-15 Jahre
- Kostenvolumen in Summe fast 200 Mio. €
- Sanierungsstart 2026 im Michael-Bohnen-Ring 12-16

1. Wir sanieren sozialverträglich:

- Ihre Miete ist nach der Modernisierung gedeckelt:
Begrenzung der Mieterhöhung auf 2,00 €/m²
- Leistbarkeitsversprechen gilt: Nettokaltmiete
maximal 27% des Haushaltseinkommens

2. Wir steigern Ihren Wohnkomfort:

- Bestehende bauliche Probleme werden gelöst
- Betriebskosten können gespart werden
- Mehr Sicherheit, z.B. durch bessere Beleuchtung
- Weniger Mängel

Einleitung - wir helfen Ihnen!

WICHTIG: Das brauchen wir von Ihnen:

1. Verständnis (Baulärm, Bauschmutz)
2. Mitarbeit und Unterstützung:
 - Duldungserklärung unterschreiben
 - Bitte beachten Sie Haus-Aushänge während Bauzeit
 - Melden Sie uns Probleme und Hilfebedarf bitte aktiv

→ Wir lassen Sie während der Sanierung nicht allein:

- **Wir unterstützen Sie** in besonderen Fällen durch das Kundenzentrum und unser Soziales Management.
- **Voraussetzung ist:** Informieren Sie uns! Kommen Sie aktiv auf uns zu!
Wir können Ihnen nur helfen, wenn wir wissen, was sie brauchen.

Übersichtsplan mit Kennzahlen

HOWOGE

Architekturwerk



Kennzahlen

Gebäudetyp: Fertigbeton

Baujahr: 1976

Hauseingänge: 3

Wohnungen: 241

Wohnfläche: 8.015 m²

Geschossigkeit: 4 - 7

Gewerbeeinheiten: Keine

Geplante Maßnahmen Eingangsbereich

Modernisierung des Eingangsbereiches:

Maßnahmen:

- Denkmalgerechte Sanierung der Rasterdecken
- Austausch der Leuchtmittel gegen energiesparende Beleuchtung

Mieter:innen:

- Bessere Ausleuchtung und weniger Betriebskosten
- Keine Einschränkungen für die Mieter:innen



Geplante Maßnahmen Gebäudehülle

HOWOGE

Architekturwerk

Modernisierung der Fassade

Maßnahmen:

- Fassadengerüst wird aufgestellt
- Aufbau Wärmedämmverbundsystem
- Putz- und Malerarbeiten Fassade wird hell – Bauzeitliche Farbe (Denkmalschutz)

Mieter:innen:

- Heizkosteneinsparung
- Erforderlich: Hausratsversicherung benachrichtigen wegen der Gerüststellung



Geplante Maßnahmen Gebäudehülle

Modernisierung der Balkone

Maßnahmen:

- Balkone werden mit einer **Beschichtung** abgedichtet
- Fensterleibungen gedämmt
- **Einbauschränke** werden ab und wieder aufgebaut

Es muss ab Gerüststellung Baufreiheit auf dem Balkon herrschen!

Mieter:innen:

- Die **Balkonkästen** aus Asbest werden zum Zeitpunkt der Arbeiten in der Küche / Stranganierung von einem Unternehmen entsorgt und sollten nicht bepflanzt sein
- Es werden neue baugleiche Balkonkästen gestellt

Bitte darauf achten, dass keine **Gelege von Haustauben** oder Haussperlingen entstehen!



Geplante Maßnahmen Gebäudehülle

HOWOGE

Architekturwerk

Modernisierung der Fenster

Maßnahmen:

- Alle Holzfenster werden ausgetauscht gegen denkmalgerechte neue Holzfenster mit moderner Wärmeschutzverglasung
- Kunststofffenster bleiben erhalten

Mieter:innen:

- Abbau und Einbau erfolgt am gleichen Tag
- Baufreiheit 1,5m vor den Fenstern / Staubschutz



Geplante Maßnahmen

Dach

Sanierung des Daches

Maßnahmen:

- Dachbelag wird saniert
- Aufbau wieder mit Dachpappe



Geplante Maßnahmen Keller

HOWOGE

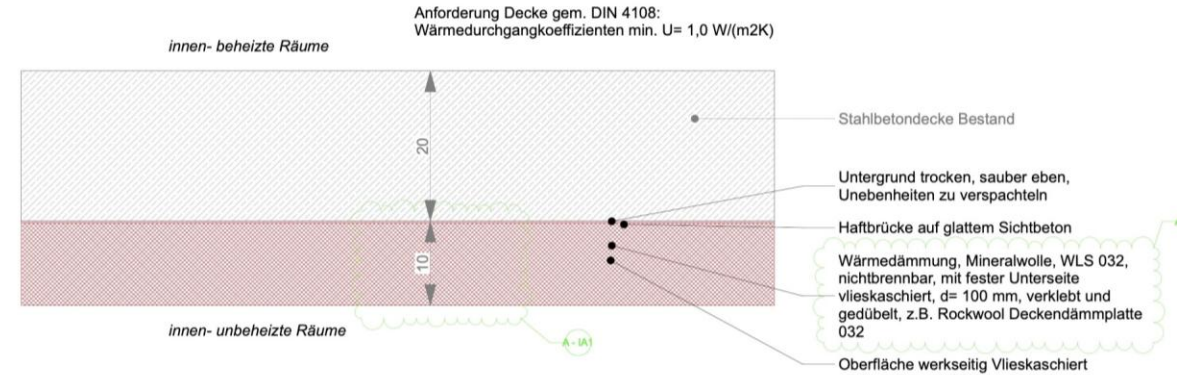
Architekturwerk

Dämmung der Erdgeschossbereiche:

Maßnahmen:

- Dämmen der Kellerdecken
- Erneuerung der Abwasserleitungen
- Ausweichlager stellt die HOWOGE

Beräumung der Keller erforderlich!



Detail 432, Deckenaufbau Nebenräume



Geplante Maßnahmen

Strangsanierung

Modernisierung der Sanitärstränge:

- Abwasserfallrohre sind aus Asbestzement und undicht
Asbest = Schadstoff
- Schutzmaßnahmen beim Abbau nötig
- Wasser / Abwasser werden gesperrt

Mieter:innen:

- Entsorgung erfolgt über den Balkon, Folienschutzwände werden errichtet
- Keine Gefahr für Mieter:innen!

Termine können nur gehalten werden, wenn

→ ALLE MIETER:INNEN DES STRANGES ANWESEND SIND!

Geplante Maßnahmen

Zähler / Klingelanlage

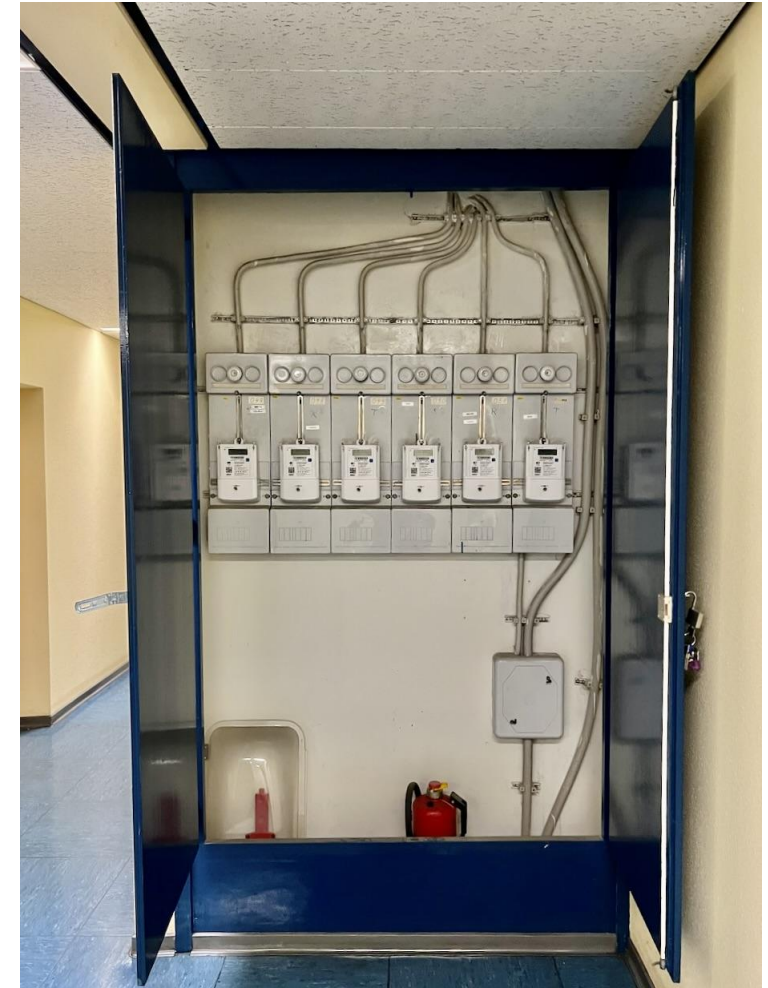
Modernisierung der Elektroanlage:

Maßnahmen:

- Neue **Zähler** in den Fluren mit modernen Messeinrichtungen
- Erneuerung der **Klingelanlage** – Einbau einer BUS-gesteuerten Anlage

Mieter:innen:

- Ausfall der Klingelanlage ca. 1 Woche



Geplante Maßnahmen Haustechnik

HOWOGE

Architekturwerk

Modernisierung der Aufzugsanlage:

Maßnahmen:

- Aufzüge in den Häusern 14 und 16 werden modernisiert

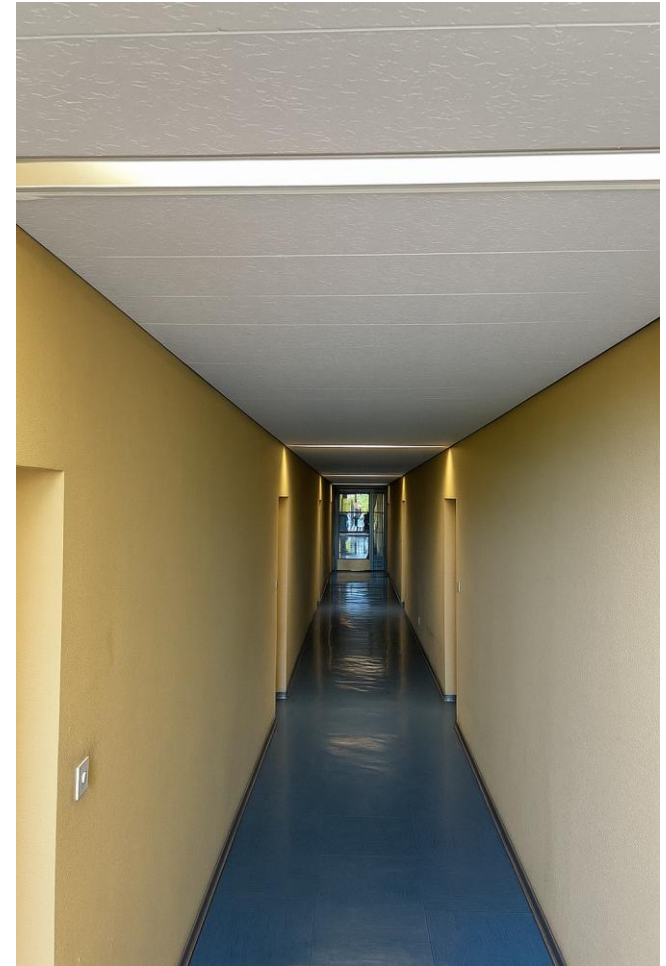


Geplante Maßnahmen Hausflure

Modernisierung des Flures:

Maßnahmen:

- Die Einbauleuchten werden mit energiesparenden LEDs bestückt.

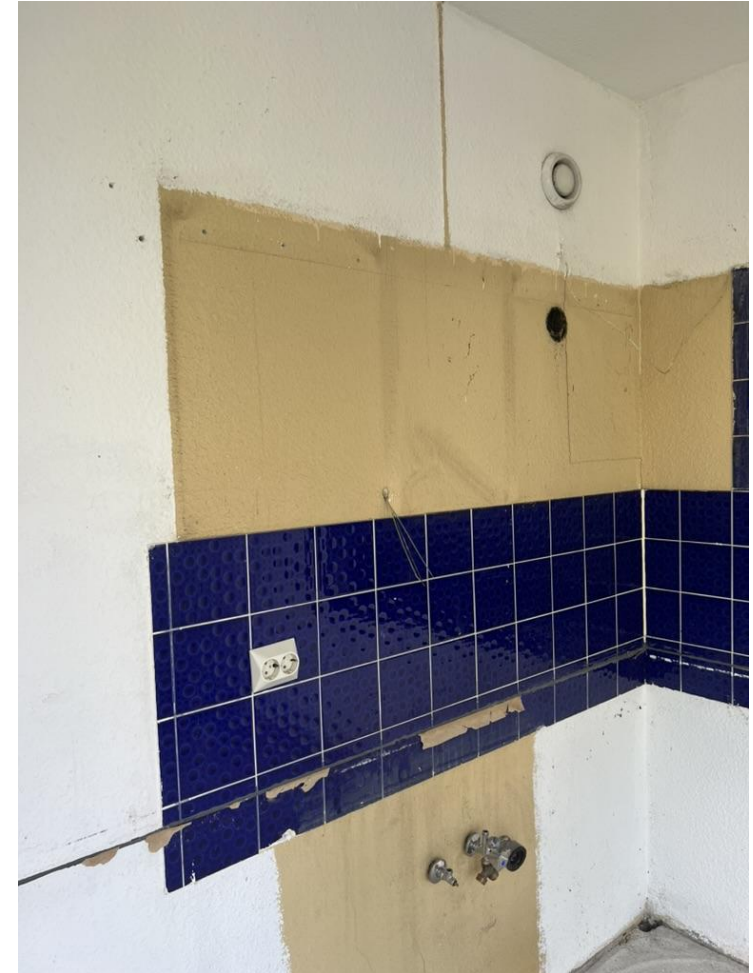


Geplante Maßnahmen Wohnungen

Modernisierung der Küche:

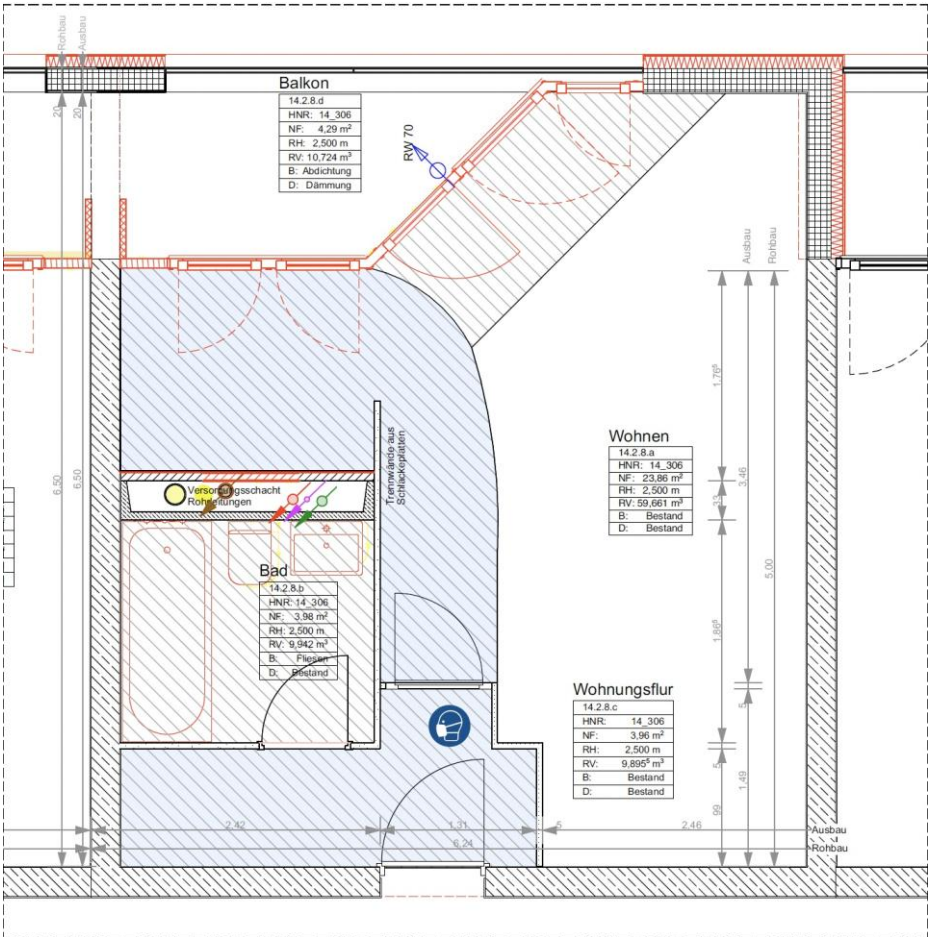
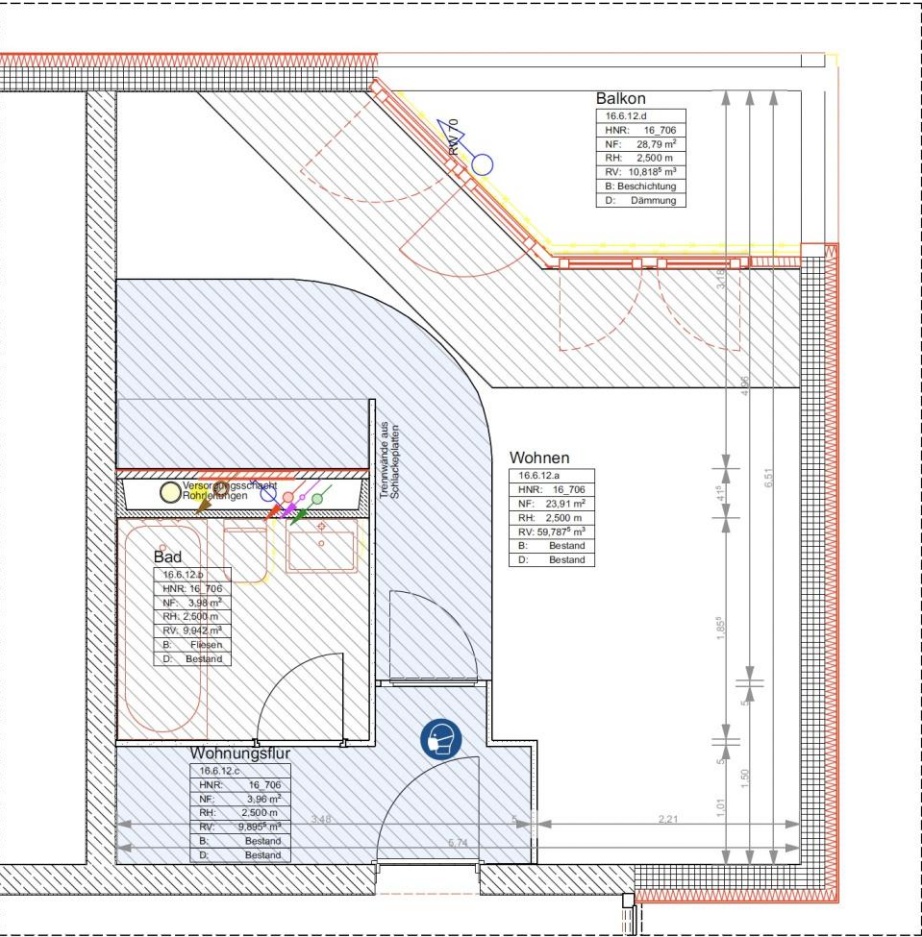
Maßnahmen:

- Erneuerung Lüftungsrohre
- Erneuerung schadstoffhaltige Abwasser- und Regenwasserfallleitungen
- Ergänzung Brandschottung zwischen den Etagen
- Stranganierung erfolgt über Öffnung in der Küchenwand



Geplante Maßnahmen

Eingriffstiefenplan



Geplante Maßnahmen Wohnungen

HOWOGE

Architekturwerk

Modernisierung der Küche:

- Beschädigte Küchenspülchränke werden ausgetauscht
- Neue Fliesen werden verlegt (weiß, 15 x 15cm)
- Nutzung nicht möglich für ca. 1 Woche
- Nutzungseinschränkung ca. 2 Wochen
- Küchenmöbel werden abgebaut und eingelagert



Geplante Maßnahmen Wohnungen

HOWOGE

Architekturwerk

Modernisierung des Bads:

Maßnahmen:

- Austausch Badobjekte
- Wand: Weiße Fliesen mit hellgrüner Borte 15 x 15
- Boden: Gelbe Fliesen 10 x 10

Mieter:innen:

Nur Bäder, die **noch nicht modernisiert** wurden, werden neu gefliest.



Geplante Maßnahmen Wohnungen

Modernisierung der Badheizung:

Maßnahmen:

- Austausch Heizkörper gegen Handtuchheizkörper

HOWOGE

Architekturwerk



Geplante Maßnahmen Wohnungen

Modernisierung Elektro

Maßnahmen:

- FI-Schutzschalter werden in alte Sicherungskästen eingebaut
- Neue Aufputzkästen sind bereits erneuert und bleiben unverändert

Mieter:innen:

- Sicherungskästen (auch in den Schränken) müssen frei geräumt werden

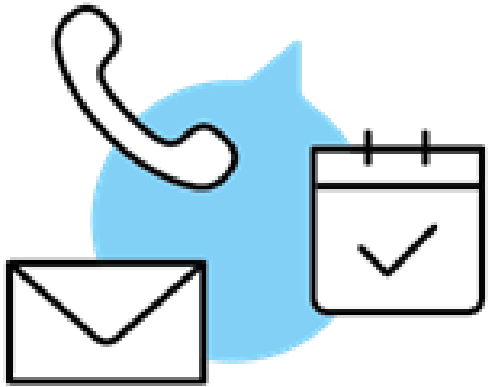


Architekturwerk

Weiterführende Informationen für Mieter:innen

Mieterbetreuung

Die Kolleg:innen der technischen Mieterbetreuung des **Planungsbüros Architekturwerk**, stehen ab Baubeginn für **Fragen** zur Verfügung.



Der Ort und die Sprechzeiten werden per Aushang mitgeteilt.

Weitere Fragen können Sie zudem an **kundenzentrum@howoge.de** per E-Mail platzieren. Oder Sie rufen uns an unter Telefon **5464 3000**.

Weiterführende Informationen für Mieter:innen

Auf www.howoge.de/highdeck



www.howoge.de/highdeck

Hier finden Sie:

- die wichtigsten Fragen und Antworten
- aktuelle Informationen / Zwischenstände
- die Modernisierungsankündigung inkl. aller Anlagen

→ mehrsprachig

Wichtig für alle Mieter:innen:

Was ist für Sie zu tun?

- ✓ Duldungserklärung unterschreiben und an die HOWOGE senden
- ✓ Hausratsversicherung informieren
- ✓ Baufreiheit schaffen
- ✓ Handwerker:innen in die Wohnung lassen
- ✓ Haus-Aushänge beachten
- ✓ Probleme und Hilfebedarf aktiv melden

Wir gestalten das Berlin der Zukunft
lebenswert. **Mehr als gewohnt.**

HOWOGE

Vielen Dank.