

Heimstaden

Mieterinformations- veranstaltung

Strangsanierung &
Wohnungsneubau

Heilbronner Straße 1-5 /
Katharinenstraße

Berlin, 26.08.2026



Ablauf

17:00–17:10 Uhr	Begrüßung und Eröffnung , Michael Lippitsch, Heimstaden
17:10–17:20 Uhr	Vorstellung des Neubauprojekts , Jan Wiese, Architekturbüro JWA Luisa Schäfer, Architekturbüro JWA
17:20–17:30 Uhr	Vorstellung der Strangsanierung , Jens Schultheiß, IBG
17:30–17:35 Uhr	Zeitplan beider Maßnahmen
17:35–17:55 Uhr	Offene Fragerunde für die Mieterschaft
17:55–18:00 Uhr	Vorstellung Projekt-Website & Zusammenfassung
ca. 18:00 Uhr	Ende der Veranstaltung

Neubauvorhaben

- Berlin braucht dringend Wohnungsneubau
- Bis 2040 gibt das Land Berlin einen Wohnungsbedarf von 211.000 neuen Wohnungen an*
- Eine besondere Versorgungslücke besteht aktuell bei barrierearmen und barrierefreien Wohnungen**
- Besonders dringend werden Mietwohnungen in bereits infrastrukturell gut erschlossenen Innenstadtgebieten benötigt



* <https://www.berlin.de/rbmskzl/aktuelles/pressemitteilungen/2026/pressemitteilung.1682261.php>

** https://www.berlin.de/sen/wohnen/_assets/service/sst_wbrr_2025_70_kurzfassung_barrierefrei.pdf?ts=1780322754

Neubauvorhaben

- Heimstaden Deutschland ist seit 2024 auch im Neubau von Mietwohnungen aktiv
- Beispiele:



**Spandauer Damm /
Wohnen am Ruhwaldpark**

Berlin-Charlottenburg
85 Mietwohnungen



Anton-Saefkow-Straße

Berlin-Prenzlauer Berg
Dachgeschossausbau
65 Mietwohnungen



Borsigstraße

Berlin-Mitte
Nachverdichtung
19 Mietwohnungen

Neubauvorhaben Heilbronner Str. / Katharinenstraße

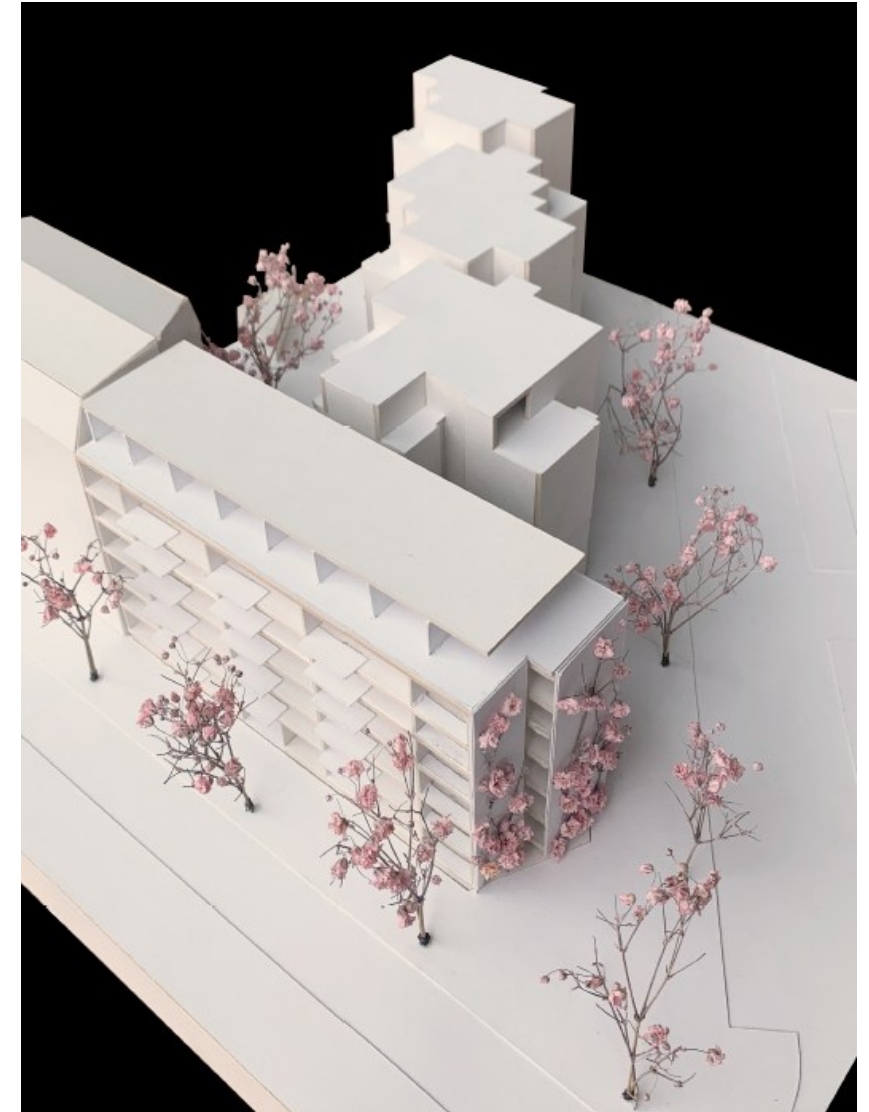


Zustand Garage



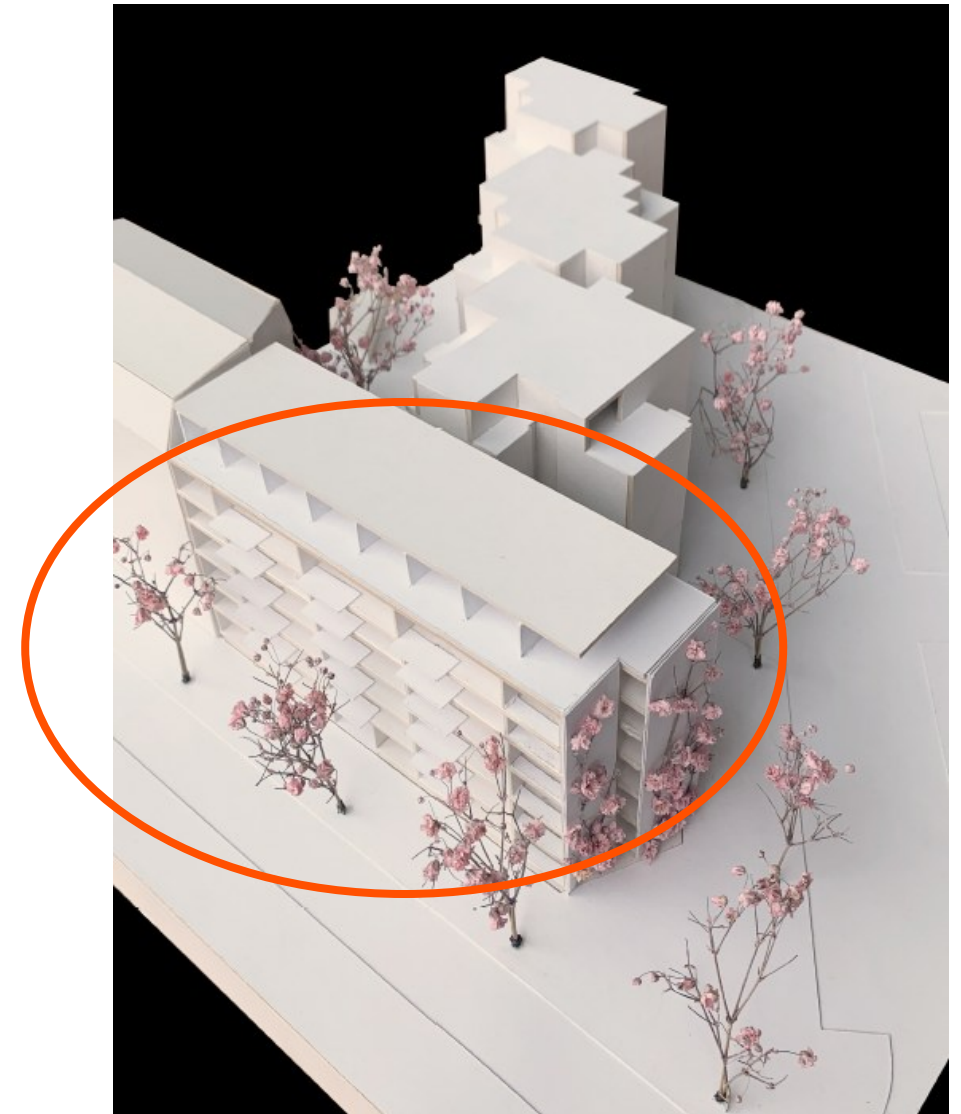
Neubauvorhaben

- Auf der Fläche der heutigen Garage entstehen **insgesamt 47 neue Mietwohnungen**
- Davon 39 Wohneinheiten in einem Neubauriegel; die **Hochgarage wird an dieser Stelle rückgebaut**
- Der neue Baukörper mit **6 Geschossen** greift sowohl Elemente des Bestands in der Heilbronner Str. als auch Traufhöhe und Charakteristika der Häuser in der Katharinenstraße auf
- 31 Zwei-Zimmer-, 6 Drei-Zimmer-, 2 Vier-Zimmer-, davon 6 Maisonette-Wohnungen
- Davon 24 barrierefreie Wohnungen



Neubauvorhaben

- Auf der Fläche der heutigen Garage entstehen **insgesamt 47 neue Mietwohnungen**
- Davon 39 Wohneinheiten in einem Neubauriegel; die **Hochgarage wird an dieser Stelle rückgebaut**
- Der neue Baukörper mit **6 Geschossen** greift sowohl Elemente des Bestands in der Heilbronner Str. als auch Traufhöhe und Charakteristika der Häuser in der Katharinenstraße auf
- 31 Zwei-Zimmer-, 6 Drei-Zimmer-, 2 Vier-Zimmer-, davon 6 Maisonette-Wohnungen
- Davon 24 barrierefreie Wohnungen



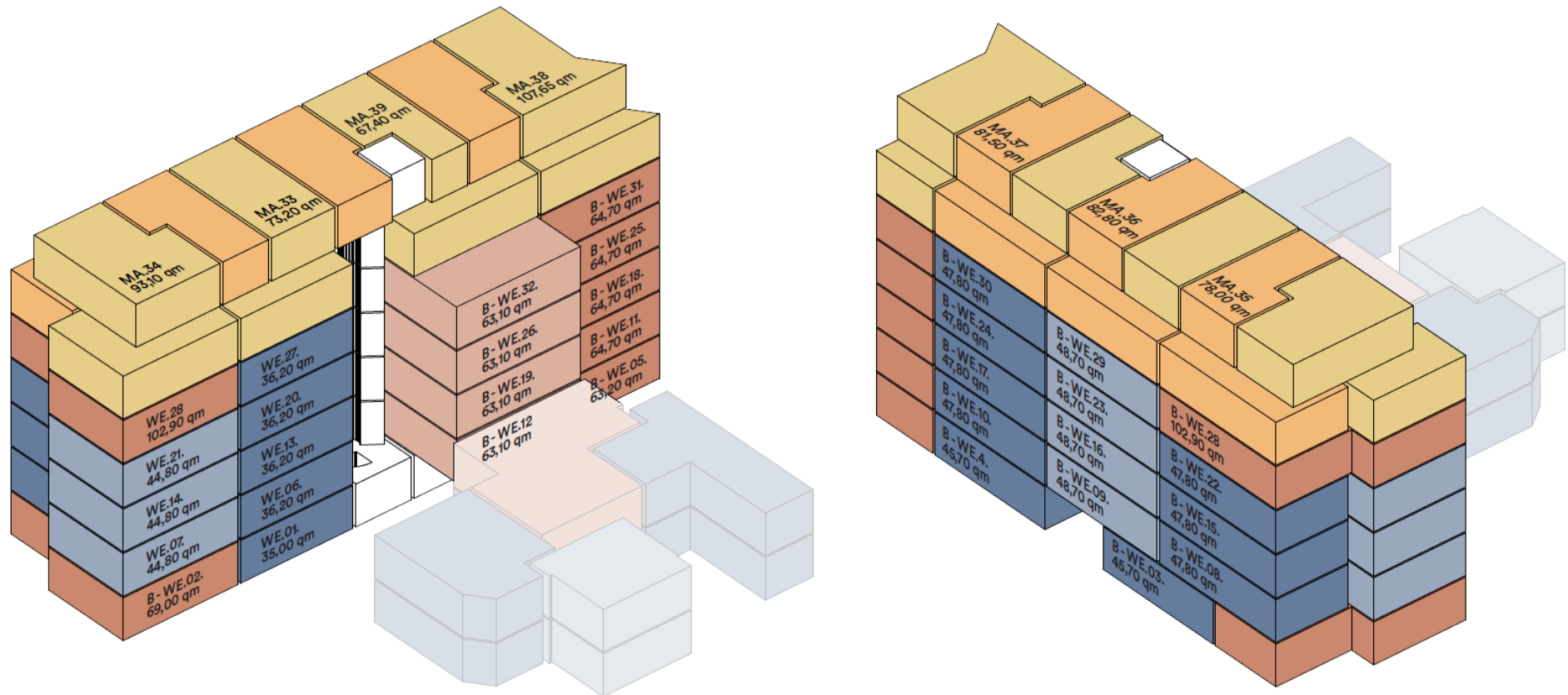
Neubauvorhaben / Bestandsumbau

- Teile des Parkhauses (EG, 1. Obergeschoss) in der Verbindung zum Bestandsobjekt werden zu Wohnen umgebaut: an dieser Stelle entstehen 8 Wohneinheiten
- 6 Zwei-Zimmer-, 2 Drei-Zimmerwohnungen
- Die Baugenehmigung wurde im Februar 2026 erteilt



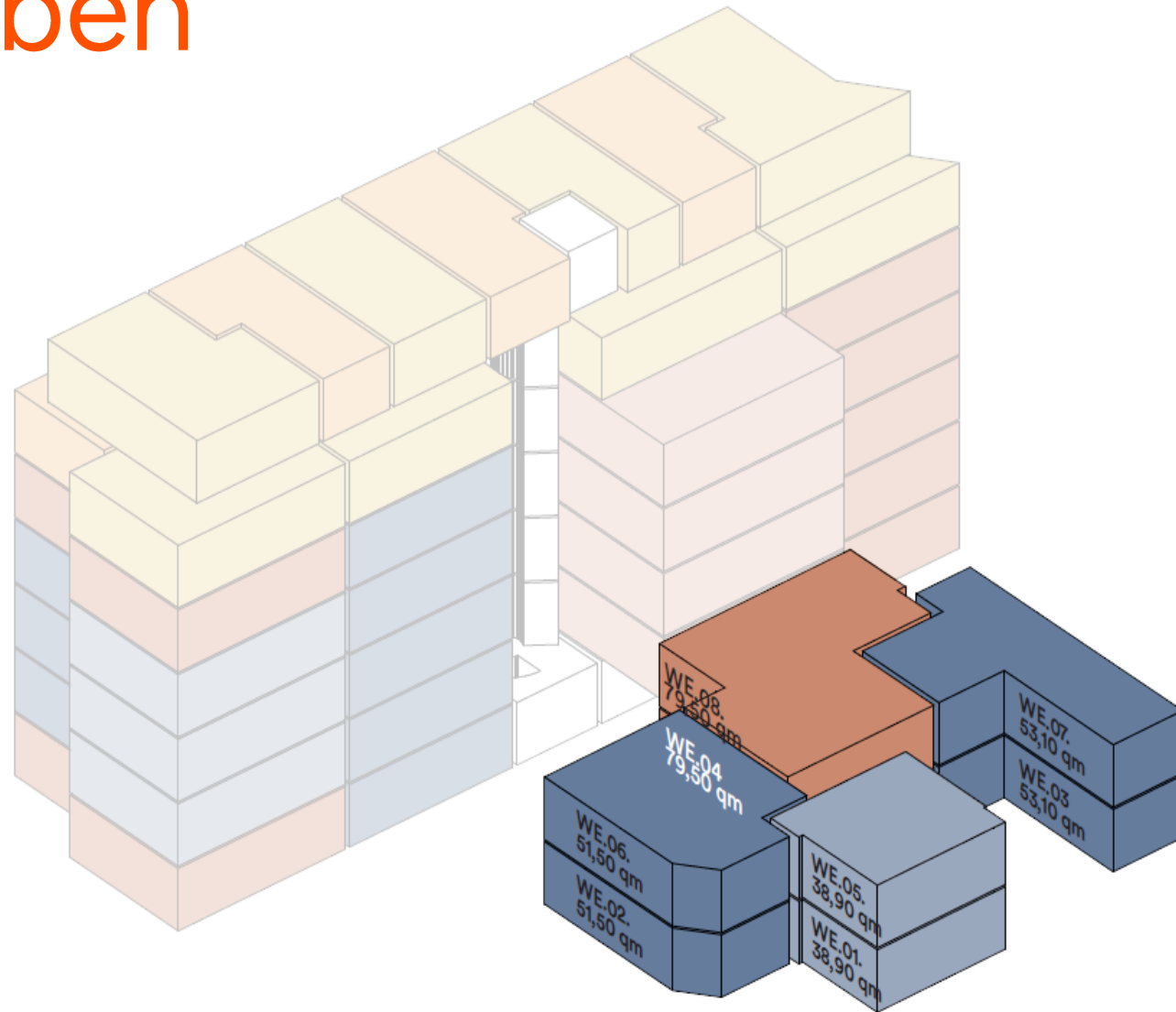
Neubauvorhaben

Wohnungsaufteilung Neubau



Neubauvorhaben

Wohnungsaufteilung
Bestandsumbau (Garage)



Strangsanierung Bestandsgebäude

Aktueller Gebäudezustand der Wohnanlage

- Baujahr: 1970 bzw. 1991
- 5 Gebäude, 108 Wohnungen, 5.470 m² Wohnfläche
- Die vorhandenen Trinkwasser- und Schmutzwasserleitungen haben altersbedingt ihre übliche technische Nutzungsdauer erreicht bzw. überschritten
- Rohrleitungen unterliegen natürlichem Alterungsprozess
- Dadurch entstehen Korrosionen und Ablagerungen; es entsteht das Risiko für Undichtigkeiten, Rohrbrüche, Wasserschäden, Betriebsstörungen



Foto: Konstantin Gastmann

Maßnahmenumfang am Gebäude

- Erneuerung der Trinkwasserleitungen
- Erneuerung der Schmutzwasserleitungen
- Wiederherstellung der betroffenen Oberflächen (Trockenbau, Fliesen, Malerarbeiten)
- Horizontale Leitungssanierung im Kellergeschoss
- Ausführendes Unternehmen: **Schmitz & Radtke** → Direkter Ansprechpartner / Kontaktdaten werden Ihnen per Brief und Aushang mitgeteilt
- **Ingenieurbüro IBG** wird für die Strangsanierung ebenfalls ein Baubüro mit festen Zeiten einrichten

Maßnahmenumfang in Ihrer Wohnung

- Anpassungen innerhalb der Wohnungen (Bad und ggf. Küche)
 - Öffnung der Installationsschächte
 - Demontage der Bestandsleitungen
 - Neuinstallation der Leitungen
 - Wiederherstellung der Oberflächen
- Einschränkungen während der Bauzeit
- zeitweise eingeschränkte Nutzung von Bad und Küche
 - zeitweise Unterbrechung der Wasserversorgung und -entsorgung
- Alle Mieterinnen und Mieter werden individuell per Brief informiert**
- Zur Aufrechterhaltung der Versorgung wird ein Sanitärcontainer (Dusch-/WC-Container) auf der Straße bereitgestellt

Zeitplan

(beide Maßnahmen – Neubau und
Strangsanierung laufen parallel)

Aktueller Stand

- Derzeit: Vorbereitende Maßnahmen sowohl für Neubau und Strangsanierung Bestand
- **Oktober 2026–Dezember 2026:** Strangsanierung Keller + Baustelleneinrichtung Neubau
- Die Kellerarbeiten im Rahmen der Strangsanierung laufen parallel zur Einrichtung der Neubaubaustelle
- **Betroffene Kellerabteile:** Es wird teilweise Zugang zu einzelnen Mieterkellern benötigt, nicht zu allen. Heimstaden unterstützt mit Fachunternehmen (Firma Muskeltiere) bei der Umlagerung und stellt Ersatzflächen im Objekt zur Verfügung. Dabei können Mieterinnen und Mieter aus ihren Kellerabteilen bei Bedarf kostenlos Unrat / Sperrmüll entsorgen lassen.
- **Alle Mieterinnen und Mieter werden individuell per Brief informiert.**

Zeitplan (geplant)

MEILENSTEIN / PHASE	ZEITRAUM
Abbruch der Garage	Dezember 2026–März 2027
Strangsanierung Haus 1	Januar–April 2027
Kranaufstellung / Beginn Rohbau	April 2027
Rohbau Neubau	April 2027–Anfang 2029
Strangsanierung Haus 2	März–Juni 2027
Strangsanierung Haus 3	Mai–Juli 2027
Strangsanierung Haus 4	Juli–September 2027
Strangsanierung Haus 5	September–Dezember 2027
Abschluss Strangsanierung	Dezember 2027
Innenausbau Neubau	2028/2029
Abnahme / Inbetriebnahme / Außenanlagen	Sommer/Herbst 2029
Gesamtfertigstellung Neubau	Ende 2029

Fragen

Nun ist Zeit für Ihre wichtigsten Fragen.

Weitere Infos

Die wichtigsten Infos finden Sie auf:
www.heimstaden.de/heilbronnerstrasse/



Oder unser Kundenservice hilft Ihnen weiter unter:
030 8009858202

Heimstaden

Vielen Dank für Ihr
Interesse und Kommen
