Neubauplanung im Heidekampweg 45 bis 47

Im Jahr 2007 hat unsere Genossenschaft zwei nebeneinander liegende Grundstücke im Heidekampweg 45 und 47 als Bauvorratsland für eine künftige Bebauung mit genossenschaftlichen Mietwohnungen erworben. Aufmerksam wurden wir auf diese Grundstücke aufgrund der Verkaufsausschreibung für eines der beiden Grundstücke durch den Liegenschaftsfonds Berlin. Gleichzeitig erhielten wir Anfragen von unseren Mitgliedern, ob unsere Genossenschaft die Garagengrundstücke nicht erwerben könne. Damals stellte sich für die Garagengemeinschaften und Pächter die Frage, die Grundstücke selbst zu kaufen, um die Grundstücke weiter als Garagengrundstücke nutzen zu können. Diese Kaufoption scheiterte, da offensichtlich die Finanzierung des Grundstückserwerbs nicht gesichert werden konnte. Somit kam es in der Folge zum Kauf der Grundstücke durch unsere Genossenschaft. In einer Reihe von Gesprächen mit Vertretern der Garagengemeinschaften wurden die Absichten der Genossenschaft bezüglich der Grundstücksverwertung erörtert und allen Beteiligten erläutert. Das Ziel und die Aufgabe der Genossenschaft ist die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für die unterschiedlichsten sozialen Gruppen unserer Mitglieder und somit hat ein Erwerb immer die mittel- bzw. langfristige Wohnhausbebauung zum Ziel. Da eine solche Bebauung einer längerfristigen Planung bedarf und insbesondere von wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, wie z.B. Nachfrage, Baupreise, Wirtschaftlichkeit des Objektes, Kosten für Kapitaldienst, abhängig ist, konnten wir den Interessen bzw. Wünschen der Garagengemeinschaften, ihre Garagen zu behalten und weiter zu nutzen, nachkommen.

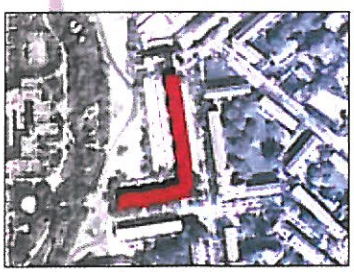
Projektentwurf für Bauvorhaben Heidekampweg

Nach fünf Jahren bestehen nun genau die Rahmenbedingungen, die es unserer Genossenschaft erlauben, neu zu bauen. Nicht nur die reinen betriebswirtschaftlichen Bedingungen sind derzeit günstig, sondern auch die positive Entwicklung des Stadtbezirks Treptow-Köpenick. Insbesondere die sehr gute Entwicklung des Wissenschaftsstandortes Adlershof sowie der Ausbau des Flughafens BER bieten optimale Rahmenbedingungen (Auch wenn aus brandschutztechnischen Gründen die Eröffnung verschoben wurde.), wie auch die grüne Lage der Baugrundstücke. Begleitet wird diese Entwicklung von einem stark rückläufigen Wohnungsleerstand in Berlin (2011 standen nur noch 2,6 % der Wohnungen leer), einer positiven demografischen Entwicklung sowie eine über Jahre vernachlässigte Neubaupolitik durch die Landesregierung.

Ausschnitt Wohnungsgrundrisse mit Zufahrt zur Tiefgarage

Das alles führt dazu, dass die Nachfrage deutlich steigt und somit der Wohnungsneubau dringend notwendig wird. Ein zunehmendes Interesse nach neu errichteten Wohnungen beobachten wir verstärkt bei unseren Mitgliedern und den Interessenten am genossenschaftlichen Wohnen. Aufgrund der homogenen Zusammensetzung unseres Wohnungsbestandes (Q3A, L57 und WBS70) können wir unseren Interessenten nur ein begrenztes Wohnungsangebot unterbreiten.

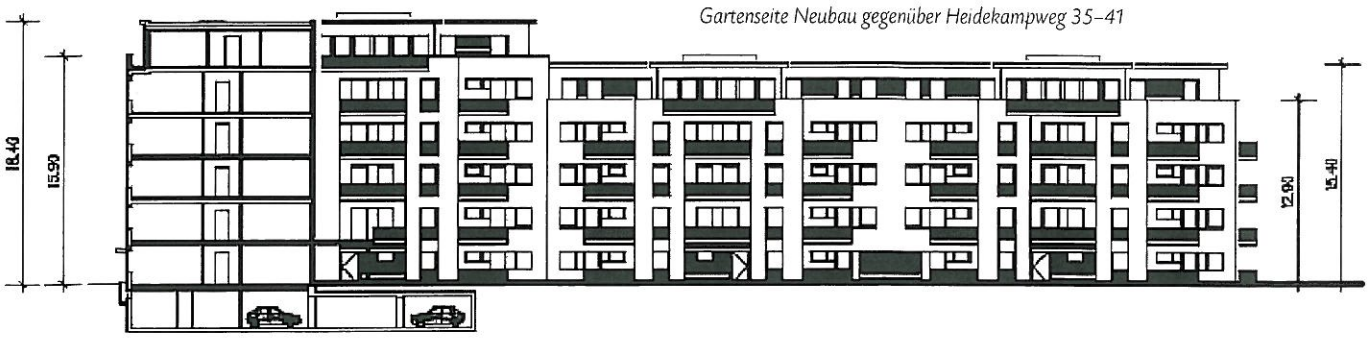
Worin die Interessen bzgl. des Wohnens bestehen, ist eigentlich klar: bezahlbares Wohnen, altersgerechtes Wohnen, moderne Wohnungsschnitte, große Zimmer, schwellenlose Erreichbarkeit, großer Balkon, Abstellraum in der Wohnung, moderne und großzügige Bäder mit ebenerdiger Dusche oder schöner großer Badewanne oder beidem, energetisch hochwertige Wohnhäuser, um die Betriebs- bzw. Heizkosten gering zu halten usw..



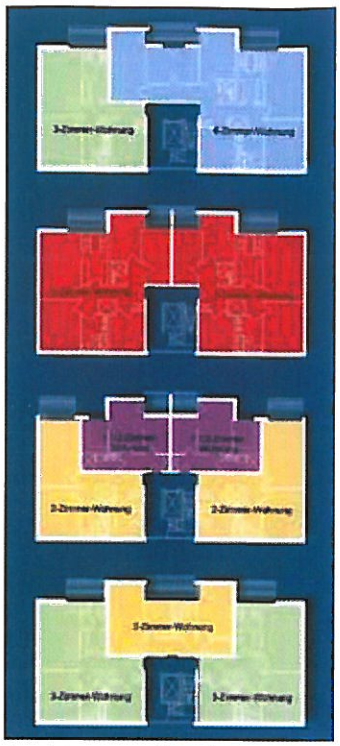
Lage des Grundstücks Heidekampweg 45/47

Aus dieser gesamten Gemengelage heraus haben wir uns in Abstimmung mit den Mitgliedern des Aufsichtsrates entschlossen, das Neubauprojekt in Angriff zu nehmen. Fehleinschätzungen sollen natürlich ausgeschlossen werden. Deshalb haben wir eine unabhängige fachliche Bewertung in Form einer Standortanalyse erstellen lassen und im Rahmen der Befragung unserer Mitglieder die Meinungen und Erwartungen hinterfragt. Die Ergebnisse zeigen alle in Richtung Neubau.

Gartenseite Neubau gegenüber Heidekampweg 35–41



Zur Vorbereitung wurden des Weiteren unter der Berücksichtigung der Bebaubarkeit Entwurfsstudien einschließlich Kostenplanungen erstellt. Auf deren Grundlage erfolgten die ersten Wirtschaftlichkeitsberechnungen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine 4- bis 5- geschossige Blockrandbebauung möglich ist, d.h. es können ca. 100 bis 107 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 8.700,00 m² und eine Tiefgarage mit ca. 111 Garagenplätzen errichtet werden. Die ersten Abstimmungen mit dem Stadtplanungsamt ergaben im Wesentlichen übereinstimmende Vorstellungen.



Grundrissvarianten für Wohnungen

Nach einem Auswahlverfahren erfolgte vor diesem Hintergrund die Auftragsvergabe an das Architektur- und Ingenieurbüro Lichtl mit der Objektplanung nach den Leistungsphasen I bis IV der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI). Diese Planungsphase soll bis Ende Oktober/ Mitte November dieses Jahres abgeschlossen werden. In dieser Phase sollen alle fachlichen Hinweise und Erkenntnisse der Standortanalyse und unserer Mitgliederbefragung einfließen. Parallel erfolgt die Bewertung der Wirtschaftlichkeit und Finanzierbarkeit, so dass am Ende dieser Phase die endgültige Entscheidung zur Umsetzung des Neubaus getroffen werden kann und muss.

Sollte diese Entscheidung positiv ausfallen, würde die Ausführungsplanung beginnen, die Erteilung aller Genehmigungen vorausgesetzt. Das bedeutet, der Baubeginn könnte frühestens zum 01.06.2013 starten. Eine genauere Termin- und Ablaufabstimmung ist aus heutiger Sicht noch nicht möglich, wenn wir seriös und mit Augenmaß an die Umsetzung des Neubauvorhabens herangehen wollen. Wir werden Sie zu den aktuellen Entwicklungen regelmäßig informieren.

Instandsetzung, Umbau und Modernisierung der Geschäftsstelle

So wie die Sanierung und Modernisierung einschließlich energetischer Maßnahmen für unsere Wohnhäuser notwendig war und schrittweise in den letzten 20 Jahren umgesetzt wurde, ist auch eine Instandsetzung und Modernisierung der Geschäftsstelle notwendig.

Gestaltungsentwurf Giebel

Derzeit bereiten wir dazu die Leistungs- und Ablaufplanung vor, so dass im Anschluss die Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen beginnen können. Der Schwerpunkt bezieht sich dabei auf energetische Sanierung und eine behinderten- sowie altenfreundliche Erreichbarkeit der Geschäftsstelle und Büros. Die energetische Sanierung bezieht sich auf die Wärmedämmung der Fassade, die Wärmedämmung und Instandsetzung des Daches, die Modernisierung und Instandsetzung der Heizungsanlage, den voraussichtlichen Einbau eines Lüftungssystems und den Austausch der alten Holzfenster.

Im Zusammenhang mit der Modernisierung der Heizungsanlage wird der Einsatz erneuerbarer bzw. regenerativer Energien geprüft.

Gestaltungsentwurf Eingangsbereich

Der behindertenfreundliche Umbau bezieht sich auf eine stufenlose Erreichbarkeit der Geschäftsstelle, die Einrichtung einer entsprechenden Toilette und die Sicherung der notwendigen Zugangsbreiten. Hierzu gehört im Wesentlichen der Einbau einer innenliegenden Aufzugsanlage. Hiermit werden wir den Wünschen vieler unserer älteren Mitglieder gerecht.

In den letzten Jahren wurden die Flur- und Bürobereiche der Hausverwaltung, der Vermietung/ Mitgliederbetreuung und des Rechnungswesens renoviert, modernisiert und neu möbliert. Im Zuge der Gebäudesanierung erfolgt der Umbau bzw. die Renovierung der Büros der Bauabteilung und zuletzt des Vorstandsbereiches. Die Bauabteilung wird in das Erdgeschoss verlegt und wird sich dann in unmittelbarer Nähe der Hausverwaltung befinden. Im Bereich des Vorstandes wird ein Teil des Flures in ein Büro umgebaut, ein kleiner Beratungsraum eingerichtet und die nutzbaren Büroflächen optimiert.

Ziel der Instandsetzung und Modernisierung des Gebäudes ist eine weitere Verbesserung der Arbeitsbedingungen in der Geschäftsstelle und eine verbesserte Erreichbarkeit sowie eine Erhöhung der Qualität der Service- und Dienstleistungen durch unsere Mitarbeiter für unsere Mitglieder, Mieter und Interessenten.