

NEUBAU • Salvador-Allende-Straße 25–45



1. WOHNUNGSBESTAND SOLL WACHSEN: WARUM WOLLEN WIR BAUEN?

In Berlin fehlt es an bezahlbarem Wohnraum. Bis 2030 werden ca. 194.000 zusätzliche Wohnungen benötigt. Auch in unserer Genossenschaft steigt die Zahl an „unversorgten“ Mitgliedern die auf eine Wohnung warten. Derzeit stehen unseren 2.558 Wohnungen 3.007 Mitglieder gegenüber (Stand 20. Mai 2020). 449 Mitglieder unserer Genossenschaft, entweder allein oder mit ihren Familien, sind demnach noch ohne Wohnung. Selbstverständlich hat nicht jedes dieser Mitglieder sofortigen Bedarf nach Wohnraum. Dennoch sucht der überwiegende Teil dieser Mitglieder händeringend nach einem bezahlbaren, eigenen Zuhause in unserer Genossenschaft.

Ein weiterer Grund für die notwendige, zügige Schaffung von barrierefreien, komfortablen und bezahlbaren Wohnungen ist der so oft beschriebene „Demografische Wandel“.



Über die Hälfte unserer Mieter ist bereits zwischen 65 und 84 Jahre alt. Darauf müssen wir reagieren, um auch diesen Mitgliedern so lange wie möglich ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter in vertrauter Umgebung zu ermöglichen.

Unsere satzungsgemäße Aufgabe ist es, unsere Mitglieder mit Wohnraum zu versorgen – entsprechend wollen und müssen wir neu bauen, um die Diskrepanz zwischen der Anzahl der Wohnungen und der Anzahl der Mitglieder nicht noch größer werden zu lassen. Natürlich könnten wir auch nur unseren Status-Quo verwalten und einen Mitglieder-Aufnahme-Stopp verhängen. Dieser würde dann auch Angehörige bzw. Kinder und Enkelkinder von Mitgliedern betreffen. Ist das solidarisch? Wollen wir so sein? Aufsichtsrat und Vorstand der WBG „Amtsfeld“ eG können diese Frage klar mit „nein“ beantworten. Wir wollen unserer satzungsgemäßen

Verpflichtung nachkommen und somit „... eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung ...“ gewährleisten. Dies wollen wir erreichen, indem wir vor allem neuen, bedarfsgerechten Wohnraum schaffen, den wir auf vielfache Nachfrage unserer Mitglieder derzeit nicht zur Verfügung stellen können, wie barrierearmes, barrierefreies, rollstuhlgerechtes und auch betreutes Wohnen.

In Berlin sind bezahlbare Baugrundstücke für Genossenschaften nur sehr schwer zu erwerben. Daher haben wir unsere eigenen Grundstücke hinsichtlich der Umsetzbarkeit von möglichen Bestandserweiterungen analysiert. Ebenso waren wir seit der Fertigstellung unseres „Quartiers Charlotte“ im Jahr 2014 stets auf der Suche nach Grundstücken, um unseren Wohnungsbestand bedarfsgerecht zu erweitern.

Hier seien erwähnt, das MUF (Modulare Unterkunft für Geflüchtete) in der Salvador-Allende-Straße oder die Bebauung in der Müggelheimer Straße 95 und zuletzt die Ablehnung des Grundstückskaufes des Containerdorfes im Allende II. Die Ergebnisse dieser Analyse und eine im April 2019 vom Ausschuss Technik initiierte Machbarkeitsstudie ergaben, dass die straßenseitige Parkfläche vor den Häusern der Salvador-Allende-Straße 25 – 45 der am besten geeignete Standort für eine Bestandserweiterung ist. Dabei handelt es sich nicht um eine Innenhofbebauung bzw. Verdichtung, welche wir auch nach wie vor ablehnen.

Daher kommen auch zukünftig Innenhofbebauungen wie z. B. in der Salvador-Allende-Straße 11 – 87 oder auch in der Grünen Trift nicht in Frage. Ebenso können auch Neubauvorhaben durch Innenbebauungen im Allende II in den Bereichen Alfred-Randt-Straße – Müggelschloßchenweg und Erwin-Bock-Straße ausgeschlossen werden.

Aktivitäten der WBG „Amtsfeld“ eG um Grundstücke bzw. Bauprojekte



Aktivitäten der WBG „Amtsfeld“ eG zur Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum

Die Machbarkeitsstudie wurde im Anschluss durch einen von Vorstand und den Ausschüssen Technik und Wirtschaftlichkeit ausgeschrieben Ideenwettbewerb komplettiert. In diesem Ideenwettbewerb reichten drei Architekturbüros Entwürfe zur Umsetzung einer Bestandserweiterung ein. Das Konzept der Potsdamer Ingenieure und Architekten von S & P Sahlmann überzeugte die Jury, die aus den Mitgliedern des Vorstandes und Vertretern der Ausschüsse Technik und

Wirtschaftlichkeit des Aufsichtsrates bestand. Im Ergebnis wurden diese Planer mit der weiteren Betreuung unseres Projektes beauftragt. Ausgestattet mit den zahlreichen Informationen aus der Machbarkeitsstudie und dem Ideenwettbewerb, fasste der Aufsichtsrat im Februar 2020 den Beschluss (A / 01 / 2020) zu Bestandserweiterung auf dem Parkplatz der Salvador-Allende-Straße 25 – 45.

2. KOMMUNIKATION MIT VERTRETERN UND BEWOHNERN UNSERER GENOSSENSCHAFT

Aufgrund des coronabedingten Kontaktverbotes mussten die für März bis April 2020 organisierten Informationsveranstaltungen für die wohnenden Mieter sowie die Vertreter abgesagt werden. Danach erreichten uns erste Vorbehalte, Bedenken und auch Ängste. In Auswertung dieser haben wir die Mieter der Salvador-Allende-Straße 25 – 45 am 31. März 2020 mit einem Schreiben über die ersten Planungsstände in Kenntnis gesetzt. Von April bis September 2020 wurden Vertreter*innen und Ersatzvertreter*innen sowie die in der Salvador-Allende-Straße 25 – 45 wohnenden Mieter*innen und Mietglieder in 10 verschiedenen Informationsveranstaltungen über die geplante Bestandserweiterung umfassend von Vorstand, Aufsichtsrat und dem betreuenden Ingenieurbüro informiert.

Besonderes Augenmerk wurde darauf gelegt, auf Vorbehalte der Mieter einzugehen, wie:

1. Veränderungen der Wohnqualität,
2. der Abstand des Neubaus zum Bestandsgebäude,
3. Erhalt von Parkplätzen

um diesen sachlich zu begegnen und Fragen mit fundierten Informationen zu beantworten. Dazu dienten unter anderem konkrete Sonnenlicht- und Schallstudien.

In der Diskussion kamen bereits konkrete Hinweise und Anregungen der Mieter. Diese wurden in der weiteren Planung berücksichtigt.

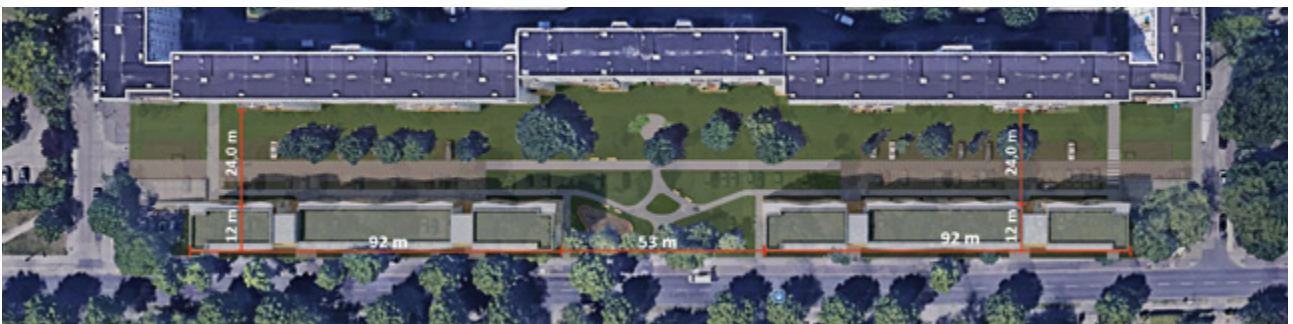
3. VORSTELLUNG UNSERES NEUBAUPROJEKTES

Auf der straßenseitigen Parkfläche der Salvador-Allende-Straße 25–45 sollen zwei voneinander losgelöste, 5- bis 6-geschossige Gebäudekörper errichtet werden. Die beiden Gebäude sind ca. 17,97 Meter hoch und 12 Meter tief sowie

92 Meter lang und haben einen Abstand zum Bestandsgebäude von 24 Metern. Durch den Abstand von 53 Metern zwischen beiden Gebäuden entsteht ein neuer Innenhof.



Ansicht von oben – BESTAND



Ansicht von oben – PLANUNG
Abstände Neubau zum Bestand

Die beiden Gebäude bestehen jeweils aus zwei Kopfbauten und einem Mittelteil. Im Erdgeschoss der beiden Kopfbauten befinden sich sogenannte Funktionsbereiche. Die Funktionsbereiche dienen neben der Müllentsorgung auch zum Abstellen von Fahrrädern, Rollatoren, Rollstühlen und Kin-

derwägen und sind sowohl von außen als auch durchs Treppenhaus zu erreichen. Das bietet den Vorteil, dass man die Räume bei schlechtem Wetter trocken erreichen kann. Die Wohnebenen sind über zwei verglaste Treppenaufgänge, jeweils ausgestattet mit einem Aufzug, erreichbar.



Fassade eines Gebäudes mit Erdgeschossbereich, hofseitig



Perspektive Bestand Parkplatz



Perspektive neu entstehender Innenhof

Die Gebäude erhalten eine aufgelockerte, wellenförmige Fassade. Hofseitig befinden sich mit Sichtschutzelementen versehen Balkone.



Straßenseite Bestand Salvador-Allende-Straße

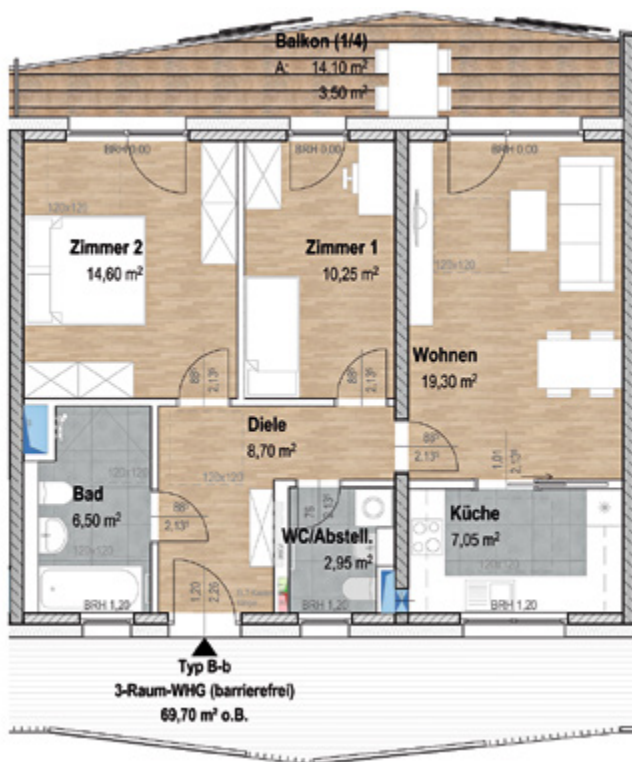


Perspektive Straßenansicht Salvador-Allende-Straße

Die Wohnungen

Die neuen Wohnungen verfügen über zwei bis vier Zimmer und sind zwischen 56 und 91 m² groß. Alle Wohnungen haben einen Balkon, der über die gesamte Wohnungsbreite

reicht. Alle Bäder und Küchen können natürlich belichtet und belüftet werden.



Beispiel 3-Raum-Wohnung – barrierefrei



Beispiel 2-Raum-Wohnung – barrierefrei

Wohnungsmix	Größe	Anzahl
2-Raum-Wohnung	56 m ²	16
3-Raum-Wohnung	72 m ²	28
3-Raum-Wohnung	81 m ²	12
4-Raum-Wohnung	91 m ²	16
		72
Senioren / Demenz-WG	376 m ²	5
rollstuhlgeeignete Wohnungen	57 – 92 m ²	5
		82

Damit bieten wir Familien wie auch Singles und Paaren geeigneten Wohnraum. 46 Wohnungen werden barrierefrei gebaut, 26 barrierearm und 10 Wohnungen sind sogar rollstuhlgeeignet.



Straßenseitig sind die Wohnungen über einen verglasten Laubengang zu erreichen.

Ziel ist es unter anderem auch unseren älteren Bestandsmietern die Möglichkeit zu geben, ggf. durch einen Umzug in den Neubau so lang wie möglich in unserer Genossenschaft und somit in ihrem alt bekannten Wohnumfeld wohnen zu bleiben. Die WBG „Amtsfeld“ eG steht für das lebenslange genossenschaftliche Wohnen. So ist es uns ein besonderes Anliegen, mit einer betreuten Senioren-Wohngemeinschaft im

Erdgeschoss mit fünf Zimmern (jeweils mit eigenem Dusch-Bad) sowie einem großen Gemeinschaftsraum, einer Gemeinschaftsküche und einem Pflege-Bad zu schaffen, in der auf Pflege angewiesene Menschen ein neues Zuhause finden können, ohne aus ihrer Genossenschaft in ein Pflegeheim umziehen zu müssen.



Senioren WG – rollstuhlgerecht / barrierefrei

Bezirksbürgermeister,
Treptow-Köpenick

Oliver Igel



»In einer immer älter werdenden Gesellschaft ist barrierefreier und barrierearmer Wohnraum existenziell.

Wer möchte nicht so lange wie möglich selbstbestimmt leben in einem Umfeld das man kennt und wo man sich wohlfühlt.

Ich begrüße es sehr, dass die WBG Amtsfeld mit der Bestandserweiterung in der Salvador-Allende-Straße 25 – 45 diesem Bedarf Rechnung tragen und so die Lebensqualität im Bezirk erhöhen will.

Über das Gesamtprojekt wird noch intensiv diskutiert. Das ist richtig. In dieser Diskussion müssen alle Aspekte berücksichtigt werden.«



Bezirksbeauftragter für Menschen
mit Behinderung, Treptow-Köpenick

Stefan Schaul

»Ich danke Ihnen für die Vorstellung des Projektes und bin hocherfreut, dass Sie hier Ihren Verpflichtungen für Menschen mit Behinderungen mehr als nur nachkommen.

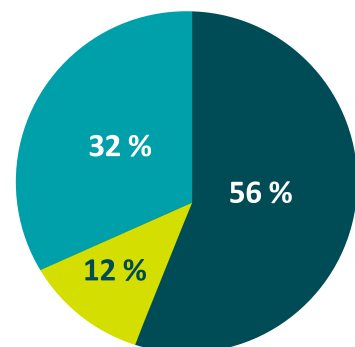
Besonders erfreut hat mich, dass Sie nicht nur die gesetzlichen Verpflichtungen erfüllen, sondern hier planen, eine Wohnform zu bedienen, die in Berlin sehr oft übersehen wird: Uneingeschränkt für Rollstuhlnutzende barrierefreie Wohneinheiten.

Hierfür haben Sie das gesamte EG vorgesehen, was hoffentlich auch andere Bauherren / -damen, im Sinne der Daseinsvorsorge, übernehmen mögen.

Ohne eine solche Initiative werden derlei Wohnungen in Berlin leider und unsinnigerweise nicht gebaut.

Als Bezirk dürfen wir hier also nicht nur den gesetzlich vorgeschriebenen Anteil von 50 % der Wohnungen erwarten, sondern ein wesentliches Element der Daseinsvorsorge für vulnerable Gruppen, das Schule machen sollte.«

Auch für junge Familien bietet der breit gefächerte Wohnungsmix die Möglichkeit sich bei der WBG „Amtsfeld“ eG niederzulassen.



Wohnungsschlüssel

● barrierefrei: 46 WE

● barrierearm: 26 WE

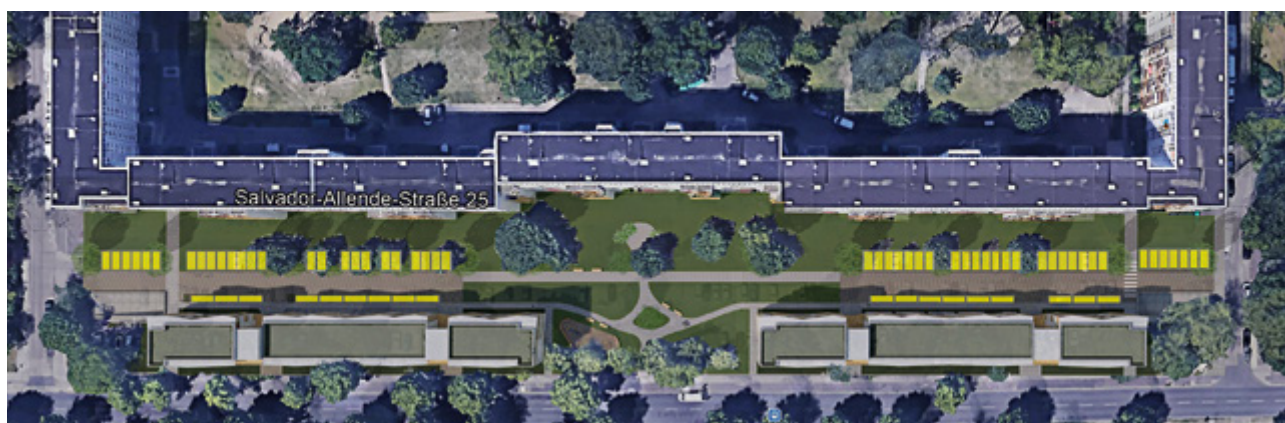
● rollstuhlgeeignet: 10 WE

Die Parkplatzflächen

Kein einziger Parkplatz wird wegfallen, obwohl auf einer Parkplatzfläche gebaut wird. In einer Tiefgarage werden nicht nur 150 sichere Stellplätze geschaffen, sondern auch Mieterkeller, Technikräume und verschiedene Lademöglichkeiten für Autos, Fahrräder und Rollstühle, um auch den Anforderungen an zeitgemäße Elektro-Mobilität gerecht zu werden. Zusätzlich entstehen im Außenbereich vor dem Gebäude weitere 96 Parkplätze.



Querschnitt Tiefgarage mit 150 Parkplätzen

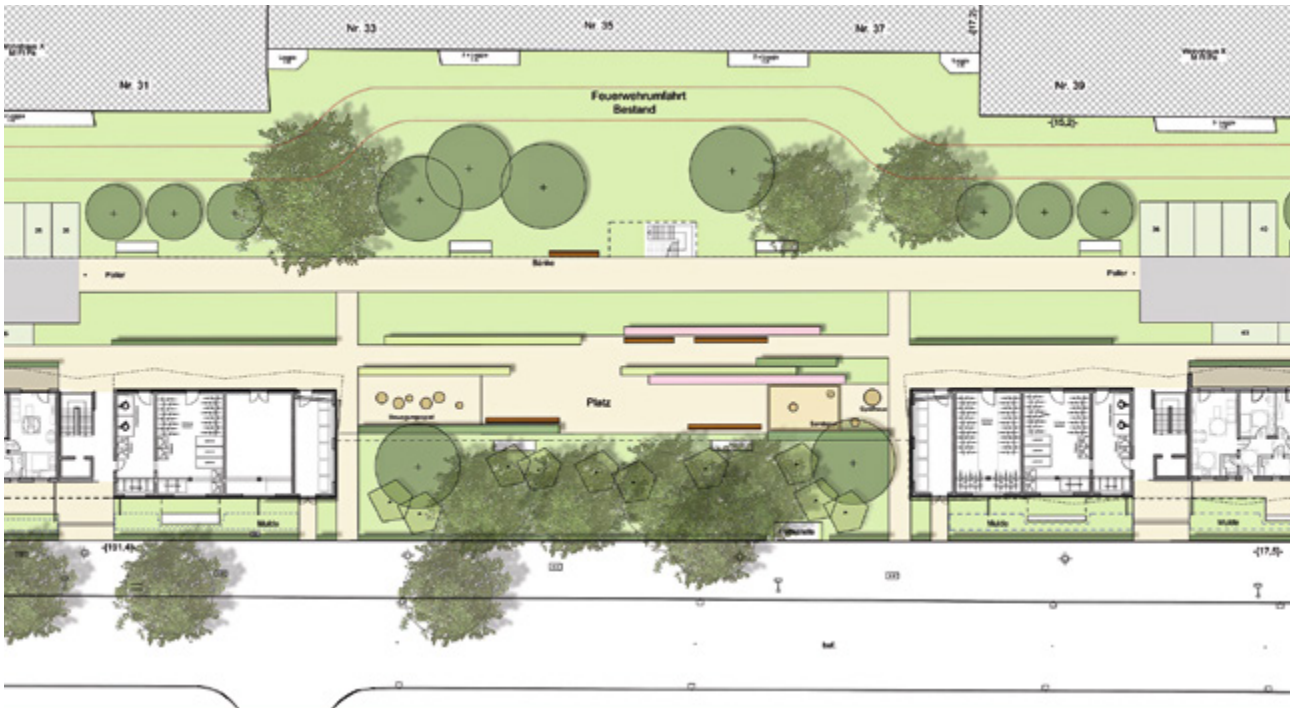


Parkplätze im Außenbereich
(ausschließlich vor den Gebäuden)

Die Außenanlagen

Viel Grün steht bei unserem Neubau im Vordergrund. Im Außenbereich zwischen Neubau und Bestandsgebäude entsteht eine neue Grünanlage. An einen Spielplatz für unsere Kinder ist auch gedacht. Durch ausreichend Abstand zwischen den Gebäuden bleibt die Privatsphäre gewahrt. Auch neue

Hecken und Bäume werden gepflanzt. Das Dach des Neubaus wird als Gründach ausgeführt. Das sieht nicht nur besser aus, sondern ist auch gut für die Umwelt und führt zu einem verbesserten Mikroklima.



Plan Außenanlage

4. ANGEBOTE FÜR UNSERE BEWOHNER DER SALVADOR-ALLENDE-STRASSE 25 – 45

Unseren auch teilweise langjährigen Mietern der Salvador-Allende-Straße 25 – 45 haben wir folgende Angebote unterbreitet:

- a_ Die Möglichkeit des Erstbezuges für wohnende Mieter
 - b_ Die Möglichkeit des Erstbezuges für die Angehörigen der wohnenden Mieter
- Weiterführendes Angebot:
- c_ Fortführung des Aufzugs-Unterstockungsprogramms zunächst in der Salvador-Allende-Straße 25 - 45

Wir freuen uns, dass wir mit diesem Neubau 82 Haushalten ein neues Zuhause schaffen und einen Beitrag für „Bezahlbares Wohnen“ in unserem Kiez leisten können.

Marlies Friedrich
Kaufmännischer Vorstand

Mathias Wegner-Repke
Technischer Vorstand

