urban
coop
berlin

Wir wollen zusammen mit Dir drei Häuser in Buckow bauen.

Flexibel – Fair – Gemeinsam – Verantwortungsvoll

Genossenschaftliches Wohnungsbauvorhaben der UCB Rot Buckow eG

Projektentwicklung
urban coop berlin
Winfried Härtel
November 2022

Wenn es nicht mehr so wichtig ist, bei jeder Vernissage und der neuesten Restauranteröffnung dabei zu sein oder Dir klar geworden ist, dass Du sowieso nicht jeden zweiten Tag ins Museum oder auf ein Konzert gehst. Wenn Dir das morgendliche Joggen oder der Spaziergang über die Felder mehr bedeutet als der nächtliche Besuch der angesagtesten Bar. Wenn sich das Nach-Hause-Kommen-Gefühl schon einstellt, noch bevor Du die Haustür öffnest, weil Du mit einer Nachbarin im gemeinsamen Garten ins Gespräch kommst. Wenn Deine Freunde nur eine Tür weiter wohnen und Ihr aus einem großen Raum im Erdgeschoss ein zweites Wohnzimmer für alle machen könnt –

Dann ist dieses Wohnprojekt für Dich.

Inhalt

Grundsätze der Projektentwicklung	Seite 2
Ein neuer Stadtteil	Seite 3
Wohnen in Gemeinschaft	Seite 5
Übersicht Wohnungsgrundrisse	Seite 9
Nachhaltiges Bauen	Seite 11
Projektbeteiligte und Organisation	Seite 13
Finanzierung und Zeitplan	Seite 15

Wohnen in Gemeinschaft

Unsere Gebäude sollen die Lebensqualität ihrer Bewohner*innen steigern. Dazu gehört ein bereicherndes soziales Gefüge. In unserem Projekt wird es deshalb ein diverses Angebot an Gemeinschaftsflächen geben, die das Zusammenleben und eine auf gegenseitige Unterstützung eingerichtete Hausgemeinschaft fördern.

Partizipation und Zusammenleben

Das Genossenschaftsmodell ermöglicht Partizipationsprozesse, die im Hinblick auf das künftige Zusammenleben dauerhaft und identitätsstiftend wirken. Das gibt den künftigen Nachbarn die Möglichkeit, sich einzubringen, kennenzulernen und schon vor Einzug eine Hausgemeinschaft zu bilden.

Soziale Verantwortung

Mit der Wohnungsbaugenossenschaft setzen wir auf eine Non-Profit-Besitzform, die sichere und auf Dauer bezahlbare Mieten ermöglicht und die Spekulation mit Wohnraum ausschließt.

Wir integrieren Personen mit speziellen Wohnbedürfnissen in unser Projekt. Wir arbeiten dafür mit einem sozialen Träger zusammen, der die Bewohner*innen in ihrem Alltag und bei der Integration in die Hausgemeinschaft unterstützt.

Architektur

Wir setzen auf eine modulare Struktur, die eine große Vielfalt von anpassungsfähigen Wohnungsgrundrissen erlaubt. Die Wohnungen werden so geplant, dass der vorhandene Wohnraum effizient genutzt werden kann. Unsere Gebäude werden weitgehend barrierefrei geplant.

Ökologie

Wir legen Wert auf eine ökologische Bauweise und natürliche Baustoffe wie Holz. Das bedeutet, dass wir bei Herstellung und Nutzung auf niedrigen Ressourcenverbrauch achten, eine einfache Bauweise mit standardisierten Bauelementen, sowie einfache Technik, die leicht zu reparieren ist, verwenden. Die Energieversorgung erfolgt CO2-neutral über ein Nahwärmenetz im Quartier, unsere Gebäude werden im Niedrigerergiestandard KfW 40 errichtet. Wir planen autofrei ohne Tiefgarage und fahrradfreundlich.

Finanzierung

Wir arbeiten zur Finanzierung dieses Projektes mit der Umweltbank zusammen. Neben der Inanspruchnahme passender Förderdarlehen des Bundes und des Landes wird ein Teil der Finanzierung durch die künftigen Bewohner*innen aufgebracht.

Drei Baukörper um einen offenen Innenhof gruppiert

Buckower Felder

Am südlichen Stadtrand von Berlin, im Neuköllner Ortsteil Buckow, errichtet die städtische Wohnungbaugesellschaft ‚STADT UND LAND' ein neues Quartier mit rund 900 Wohnungen auf einem Teil einer bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen – den ‚Buckower Feldern'.

Der neue Stadtteil befindet sich zwischen Lichtenrade und Gropiusstadt und liegt unweit des Britzer Gartens direkt an der Landesgrenze zu Brandenburg.

Die drei Baufelder der UCB Rot Buckow eG liegen im südöstlichen Teil des Planungsgebietes.

Wohnen im Grünen

Drei öffentliche Grünräume werden das neue Quartier einfassen: Im Süden der bereits existierende Berliner Mauerweg als Rad- und Wanderweg, im Osten ein ‚Aktionsband' mit Spiel- und Sportangeboten entlang des Buckower Damms und im Westen ein neu angelegter naturnah gestalteter Landschaftspark.

Infrastruktur

Neben günstigem Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen werden die ‚Buckower Felder' über öffentliche Infrastrukturen verfügen, die ein gemeinschaftliches Leben mit hohem Mehrwert ermöglichen sollen.

Das geplante Quartier ‚Buckower Felder'

Dazu zählen ein Quartierszentrum am nordöstlichen Zugang zum Gebiet mit Nahversorgung und Ärztehaus, ein Bildungscluster aus Sekundarschule, Kita, Jugendbibliothek und -werkstätten, angrenzend an den Landschaftspark, sowie vier Angerplätze im Inneren des Quartiers als Treffpunkte mit Gewerbe in den Erdgeschossen. Diese Angebote werden die nördlich des Quartiers gelegene bereits vorhandene soziale Infrastruktur (Schule und Nahversorgungszentrum) ergänzen.

Über drei Bushaltestellen ist das Quartier an den ÖPNV angebunden. Die U7 und die S2 sind in wenigen Minuten erreichbar, eine weitere Buslinie verbindet das Quartier mit dem U- und S-Bahnhof Hermannstraße.

Verkehrsberuhigtes Stadtquartier

Die ‚Buckower Felder' werden als verkehrsberuhigtes grünes Stadtquartier mit hoher Aufenthaltsqualität und Straßenräumen als Begegnungszonen geplant.

Fußgänger*innen, Fahrradfahrer*innen und E-Mobilität teilen sich gleichberechtigt den öffentlichen Raum, so dass auf Bürgersteige verzichtet werden kann. Das PKW-Aufkommen wird in zwei Quartiersgaragen gesammelt, die Anliegerstraßen werden für Durchgangsverkehr gesperrt sein. Parkplätze auf der Straße bleiben Lieferverkehr und mobilitätseingeschränkten Personen vorbehalten.

Vier Angerplätze als Quartierstreffpunkte

Standort des Bauvorhabens

Teilen heißt Mehr zu haben

Ein wesentlicher Fokus unseres Projekts liegt auf der Schaffung gemeinschaftlich genutzter Räume. Wenn sich Bewohner*innen Räume teilen können, dann ermöglicht das erstens einen zusätzlichen individuellen Wohnkomfort, weil jedem/r insgesamt mehr Fläche zur Verfügung steht als er/sie sich alleine leisten könnte.

Zweitens sind wir der Überzeugung, dass Gemeinschaftsräume Formen des Austauschs und der kollektiven Organisation fördern, die zur Ausbildung einer generationenverbindenen, kulturell offenen, integrierenden, selbstbestimmten und solidarischen Hausgemeinschaft beitragen können.

Gemeinschaftsräume

In jedem der geplanten Gebäude wird es jeweils einen Gemeinschaftsraum geben, der den Bewohner*innen aller drei Häuser kostenfrei zur Verfügung stehen. Diese Räume werden zum Teil mit WCs und Küche ausgestattet und bieten auf insgesamt ca. 120 m² Nutzfläche unterschiedliche räumliche Qualitäten.

- Derer 36 m² große Gemeinschaftsraum im Gebäude A ist zum Angerplatz ausgerichtet. Er verfügt über eine Gemeinschaftswerkstatt und ein Bewohnercafé an der Schnittstelle zum belebten öffentlichen Aussenraum.
- Der ca. 37 m² große Gemeinschaftsraum in Gebäude

Außenraumplanung und
Erdgeschossgrundrisse
mit Gemeinschaftsräumen

B ist zum Innenhof ausgerichtet und soll den Genoss*innen als temporäre Gästewohnung zur Verfügung stehen.

- Im südlichen Gebäude C ist ein mit 52 m² relativ großer Gemeinschaftsraum vorgesehen, der sowohl zum Innenhof als auch zur öffentlichen Straßenseite ausgerichtet ist. Er bietet sich mit seinem Außenbereich als Versammlungsraum für alle Genossenschaftsmitglieder als auch für nachbarschaftliche Veranstaltungen an.

Zusätzlich zu diesen drei Räumen stehen den Bewohner*innen gemeinschaftliche Dachterrassen, ein Gemeinschaftsgarten und in den Untergeschossen Waschküchen, Abstellräume und Kinderwagen- und Fahrradstellplätze zur Verfügung.

Innenhof und Gemeinschaftsgarten

Das Grundstück bietet eine von allen Bewohner*innen nutzbare Gemeinschaftsfläche mit ca. 2.200 m². Dort sind vielfältige Bepflanzungen, Spielangebote für Kinder, ein Gemeinschaftsgarten, Grillplätze und Fahrradabstellflächen geplant. Im Garten sind Sitzgelegenheiten und Pflanzbeete vorgesehen. Die Gestaltung wird gemeinsam mit den Bewohner*innen erfolgen.

Die Gemeinschaftsflächen sind auch für Nachbarn zugänglich und von der Straße wie auch den Häusern aus barrierefrei erreichbar. Damit bieten sie auch mobilitätseingeschränkten Menschen die Möglichkeit am nachbarschaftlichen Leben teilzuhaben.

gemeinschaftlicher Innenhof

Wohnen in Gemeinschaft

Unser Konzept ermöglicht innovative Wohnformen wie Clusterwohnungen, die insbesondere auch für die junge und ältere Generation attraktiv sind: Sie bestehen aus kleinen Privatapartments mit eigenem Bad und ggf. eigener Kochnische. Zusätzlich teilen sich die Bewohner einen gemeinsamen großzügigen Wohnbereich. Dieser kann je nach Bedarf zur temporären Erweiterung des eigenen Wohnraums genutzt werden. Diese Gestaltung lässt ein Maximum an gemeinschaftlichem Leben zu und ermöglicht zugleich den Rückzug in die eigene komplette Wohnung.

Wohnen und Arbeiten

Um der Nachfrage nach der Verbindung von Wohnen und Arbeiten gerecht zu werden sind in jedem Gebäude Wohnungen mit offenen Grundrissen zur freien Gestaltung vorgesehen. Diese verfügen über extra hohe Decken, einen eigenen Eingang von der Straße und direkten Zugang zum Garten. Sie werden mit einem Bad ausgestattet, so dass sie sowohl als Wohnung mit Loftgrundriss als auch zum Arbeiten genutzt werden können.

Inklusives Wohnen

Als Genossenschaftsmitglied konnten wir die Johannesstift Diakonie Behindertenhilfe (JSD) gewinnen, die in selbstorganisierten Wohngemeinschaften Menschen mit Einschränkungen unterstützt. Für diese Wohnungen beträgt das anfängliche Nutzungsentgelt gemäß den Berliner Förderrichtlinien 6,50 € / m² Wohnfläche.

Die JSD Behindertenhilfe betreibt seit vielen Jahrzehnten verschiedene Einrichtungen des Gemeinschaftlichen und ambulanten Wohnens für Menschen mit Behinderung. Sie sorgen dafür, dass Inklusion und Partizipation in der Praxis funktioniert. So organisieren sie zum Beispiel inklusive Ferienangebote für Kinder und Jugendliche, inklusive Tanzveranstaltungen oder Hoffeste.

Die Integration der in den geförderten Wohnungen lebenden Menschen mit Einschränkungen in die Hausgemeinschaft bedarf besonderer Aufmerksamkeit. Der soziale Träger steht im Planungsprozess für Fragen zum künftigen Zusammenleben zur Verfügung und wird sich aktiv in die Hausgemeinschaft einbringen. Bewohner*innen in geförderten und nicht geförderten Wohnungen leben Tür an Tür und verteilen sich über die Häuser, so dass die Bewohnerschaft durchmischt ist und die Integration aller in die Hausgemeinschaft begünstigt wird.

Gemeinschaftsraum für unterschiedlichste Nutzungen

Die Wohnung als privater Rückzugsraum

Wenn man mal keine Lust auf nachbarschaftliche Begegnungen, die Nähe zu oder den Austausch mit anderen Hausbewohner*innen hat, so steht einem natürlich immer die eigene Wohnung als privater Rückzugsraum zur Verfügung.

Geplant sind Zwei-, Drei- und Vier-Zimmerwohnungen sowei eine Fünf- und eine Sechs-Zimmerwohnung. Ein Großteil der Wohnungen ist nach nach zwei Himmelsrichtungen orientiert. In den Obergeschossen verfügen sämtliche Wohnungen über private Balkone mit Blick ins Grüne bzw. auf den gemeinschaftlichen Innenhof.

Im Erdgeschoss sind Wohnungen vorgesehen, die einen direkten barrierefreien Zugang zu einem Außensitzplatz im Garten haben.

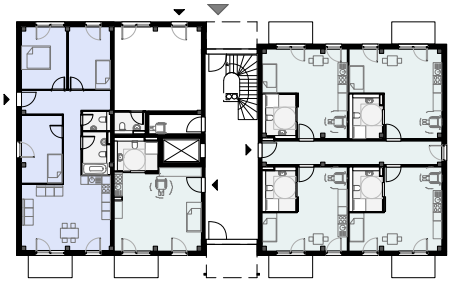
Blick in's Grüne vom privaten Balkon

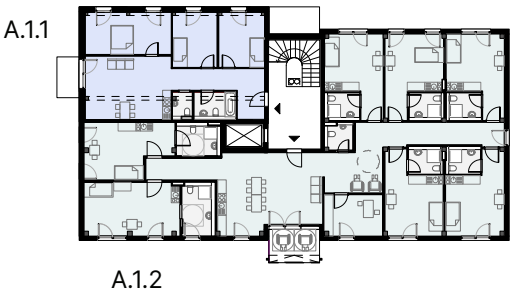
Alle Wohnungen im Projekt

Erdgeschoss

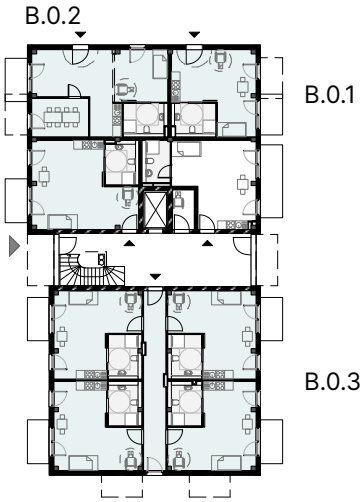
1. Obergeschoss

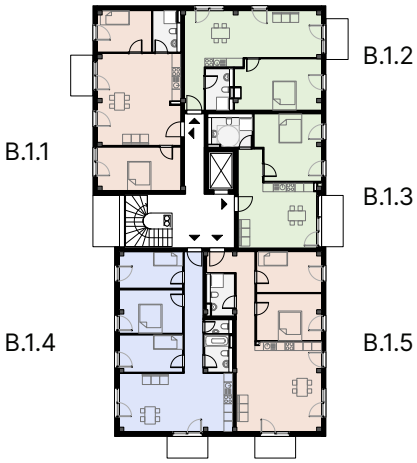
Gebäude A



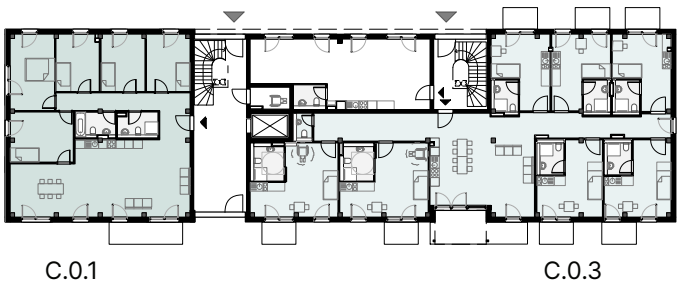


Gebäude B

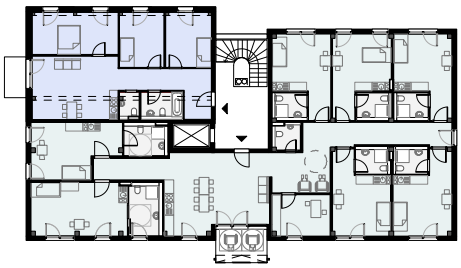


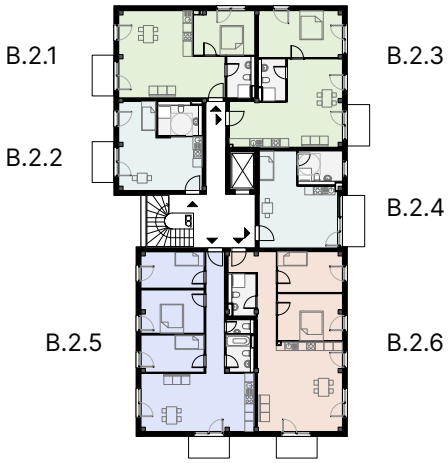


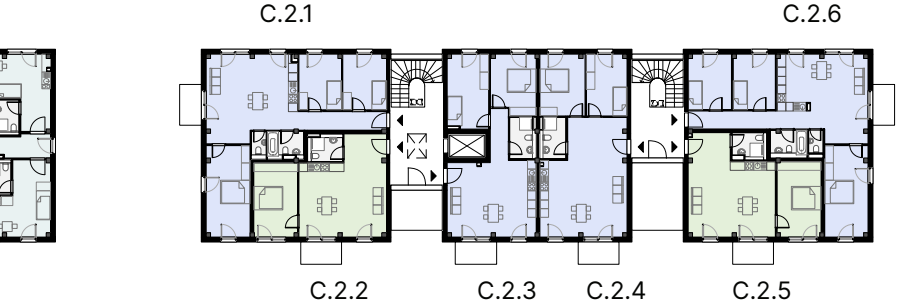
Gebäude C



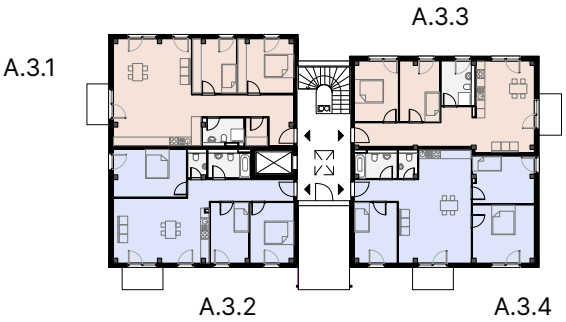
2. Obergeschoss

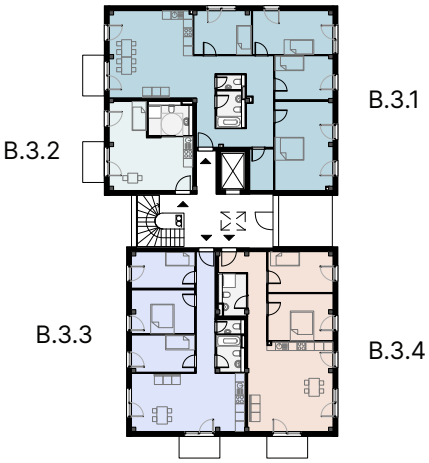


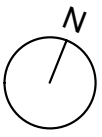




3. Obergeschoss







Modulare Bauweise

Drei Baukörper mit drei bzw. vier Geschossen bilden ein Ensemble um einen gemeinsamen Innenhof. Sie basieren auf gleichen Grundmodulen, die sich lediglich in der Breite unterscheiden. Mit dieser Bauweise wird eine eigene architektonische Charakteristik geschaffen und gleichzeitig die Grundlage für eine kosteneffiziente Planung und Herstellung gelegt.

Die großzügigen Treppenhäuser gliedern die Baukörper und verbinden Innenhof und Straße miteinander. Zusammen mit der offenen Bebauung stellen sie eine einladende Geste zur Nachbarschaft im Quartier dar und fördern die Beziehung zwischen Leben auf der Straße und gemeinschaftlichen Nutzungen im Garten.

Vorgefertigte Fassaden in Holzrahmenbauweise mit bereits eingebauten Fenstern, Brettsperrholzdecken auf Holzunterzügen, sowie Stützen können als vorgefertigte Elemente auf der Baustelle montiert werden. Dies verkürzt die Bauzeit und bringt somit einen Kostenvorteil.

Effiziente Grundrisse

Die Wohnungsgrundrisse basieren auf einem rationalen, effizienten und flexiblen Grundraster von 3,15 m, das eine große Bandbreite an Wohnungstypen und -größen ermöglicht. Die Aufenthaltsräume in den Obergeschossen haben eine lichte Raumhöhe sind mind. 2,75 m.

Im Erdgeschoss ermöglichen durchgesteckte Wohnungen die Verbindung von Wohnen und Arbeiten. Aufgrund der großzügigen lichten Raumhöhe von 2,86 m und teilweiser straßenseitiger Orientierung bieten sie sich auch für gewerbliche oder kulturelle Nutzungen an.

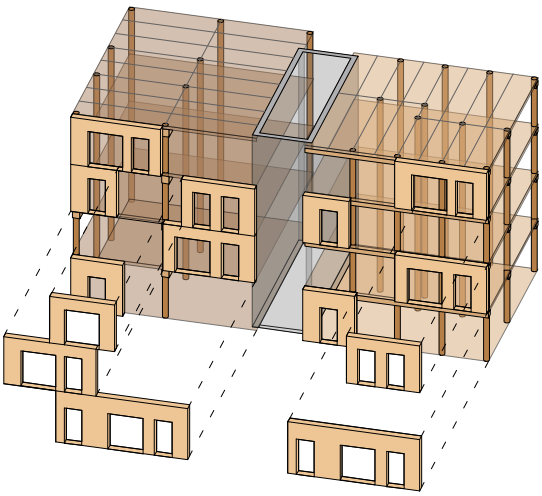
Natürliche Baustoffe

Wir legen Wert auf eine ökologische Bauweise und natürliche Baustoffe. Das bedeutet, dass bei Herstellung und Nutzung auf niedrigen Ressourcenverbrauch geachtet und eine einfache Bauweise mit standardisierten Holzbauelementen, sowie einfache Technik, die leicht zu reparieren ist, verwendet werden.

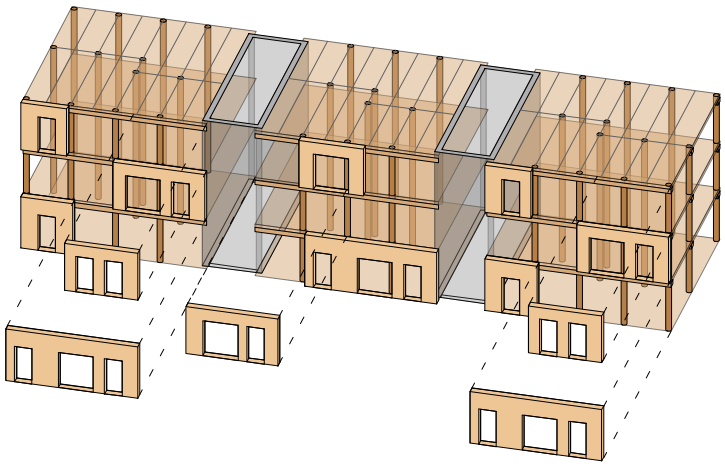
Die Gebäude werden mit einem hohem Anteil an wiederverwertbaren und nachwachsenden Materialien wie Holz und Zellulose als Dämmstoff hergestellt. Wir berücksichtigen die „Graue Energie“, die bei der Herstellung und dem Transport von Materialien anfällt, die Umweltverträglichkeit und Recyclingfähigkeit und planen den Rückbau von vornherein mit ein.

Ressourcenschonend und energiesparend

Die Wahl von Holz als Primärbaustoff ermöglicht eine Reduktion des bei der Herstellung des Gebäudes emittier-



Baukörper A und B
viergeschossig
jeweils bestehend aus
Modultyp 16 und Modultyp 13



Baukörper C
dreigeschossig
bestehend aus Modultyp 13

ten CO2. Holz entzieht CO2 der Atmosphäre und speichert es. Der Kohlenstoff ist gebunden und verbleibt im Gebäude. Nach Ende der Gebäudelebenszeit kann das Holz wiederverwendet werden.

Für die Süd- und Westfassaden ist eine Begrünung vorgesehen. Ebenso werden die Dachflächen begrünt und für Photovoltaik-Anlagen zur nachhaltigen Flächennutzung und Energiegewinnung zur Verfügung gestellt.

Die Treppenhäuser werden komplett mit Profilbauglaselementen verglast, so dass sie optimal mit Tageslicht belichtet sind, was Energie spart.

Durch eine kompakte Bauweise, die hohe Fassadendämmung und optimale Tageslichtnutzung wird ein KfW 40-Standard erreicht. Die Wärmeversorgung zur Beheizung erfolgt über ein Nahwärmenetz mit einem Primärenergiefaktor von maximal 0,30. Der Energie- und Ressourcenverbrauch während der Nutzung der Gebäude ist somit ähnlich niedrig wie bei der Herstellung. Durch den KfW-40-Standard kann in der Nutzungsphase der Energiebedarf gegenüber konventionellen Bauweisen auf 40 % reduziert werden.

Nachhaltigkeit

Das Thema Nachhaltigkeit ist Bestandteil der Arbeit der *urban coop berlin*. Unsere Verantwortung richtet sich nach innen, auf den Bau des Hauses und umfasst die Materialauswahl, die Energie- und Ressourcennutzung, die Wirtschaftlichkeit, Funktionalität und soziale Aspekte wie den Wohnkomfort und die Gesundheit der Bewohner.

Zusätzlich sollen Gebäude und Wohngemeinschaft der UCB Rot Buckow eG auch für eine positive Ausstrahlung in den Kiez und in die weitere Stadtgesellschaft stehen.

Dies etwa durch die Beteiligung und das Engagement der Bewohner*innen, ein offenes Haus und durch Impulse für ein nachhaltiges Zusammenleben im Quartier. Das Nachhaltigkeitskonzept sieht nicht nur eine Verringerung üblicher Ressourcen- und Energieverbräuche vor, sondern ermöglicht, befähigt und regt die Bewohner dazu an, die Nutzung der Gebäude und ihr Konsum- und Mobilitätsverhalten entsprechend nachhaltig auszurichten.

Mobilität

Eine Tiefgarage für PKW ist nicht vorgesehen. Im autofreien Quartier Buckower Felder werden allen Bewohnern zwei Quartiersgaragen und eine Mobilitätsstation mit Leihfahrzeugen zur Verfügung stehen.

Auf dem Grundstück unseres Projektes werden Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl geplant, von denen die Hälfte im Untergeschoss untergebracht sein werden. Diese sind komfortabel per Aufzug zu erreichen.

Beispiel für Holzbau
Quartier Weissensee
Deimel Oelschläger
Architekten

Bewohner*innen als Hausbesitzer*innen

Die Baugenossenschaft UCB Rot Buckow eG errichtet als Bauherrin die geplanten Gebäude und wird diese anschließend selbst nutzen. Sie setzt sich aus den zukünftigen Bewohner*innen zusammen, arbeitet selbstverwaltet und garantiert ihren Mitgliedern ein dauerhaftes Wohnrecht.

Projektentwicklung

Die Entwicklungsgenossenschaft *urban coop berlin* bringt Interessent*innen an genossenschaftlichen Wohnvorhaben zusammen und die gewährleistet die Planung und Umsetzung eines Projektes, das auf die Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner*innen reagiert.

Als Initiatorin der Bauträgergenossenschaft hat die *urban coop berlin* die UCB Rot Buckow eG bei der Entwicklung des Bauvorhabens unterstützt, zusammen mit Partnern, die ihre langjährige Erfahrung in den Bereichen gemeinschaftliches Bauen und Wohnen, nachhaltiges Wirtschaften und gesellschaftlich verantwortliches Handeln in das Projekt einbringen.

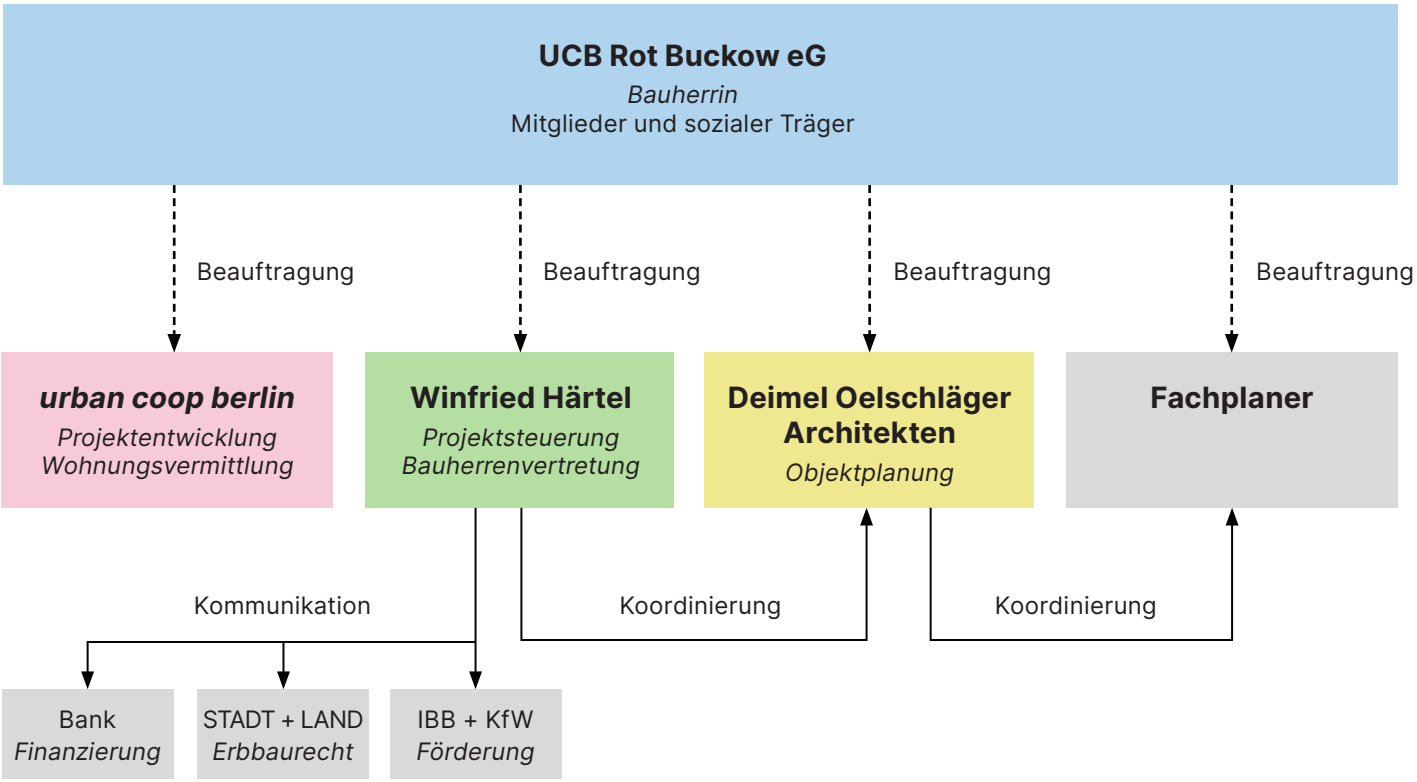
Durch die Betreuung seitens der *urban coop berlin* und eine Vernetzung mit Wohnungsbaugenossenschaften, die die *ucb* in Zukunft noch initiieren wird, sind die Mitglieder der UCB Rot Buckow eG nicht alleine. Es kann vielmehr eine wachsende Solidargemeinschaft entstehen, die Austausch und Wissenstransfer, gegenseitige Unterstützung und Absicherung ermöglicht.

Planende Architekten

Das Architekturbüro Deimel Oelschlaeger zeichnet für die Planung des Hauses über alle Leistungsphasen verantwortlich. Das Berliner Büro ist spezialisiert auf die Entwicklung und Realisierung gemeinschaftlicher Wohnungsbauvorhaben und verfügt über eine besondere Expertise im ökologisch nachhaltigen Bauen mit Holz.

Projektsteuerung

Die gesamte Projektsteuerung und die Bauherrenberatung werden durch Winfried Härtel Projektentwicklung umgesetzt. Sein Büro entwickelt und steuert seit 2003 Wohnbauvorhaben für Baugemeinschaften und Genossenschaften.



Organigramm

Genossenschaft

Wohnungsbaugenossenschaften haben das Ziel, ihre Mitglieder dauerhaft mit guten, bezahlbaren und sicheren Wohnungen zu versorgen. Gewinne werden in die Sicherung, Instandhaltung und Pflege des Bestands investiert.

Die Genossenschaft UCB Rot Buckow eG agiert im Sinne ihrer Mitglieder nach dem Non-Profit-Prinzip. Diese zahlen eine Kostenmiete, die sich aus den Aufwendungen für Betrieb, Unterhalt, Rücklagen und Rückzahlung der Baudarlehen berechnet.

In einer Wohnungsbaugenossenschaft besitzt kein Mitglied Einzeleigentum mit exklusiven Verwertungsrechten – den Genoss*innen gehört das gesamte Eigentum ihrer Genossenschaft gemeinsam. Die Anteilseigner*innen der Genossenschaft sind ‚Mieter*innen im eigenen Haus' und verfügen über ein prinzipiell unkündbares Wohnrecht.

Demokratische Organisation

Neben einem dauerhaften Wohnrecht garantiert eine Genossenschaft demokratische Mitbestimmung. In der UCB Rot Buckow eG besitzt jedes Genossenschaftsmitglied eine Stimme, unabhängig davon, wie viele Anteile an der Genossenschaft es besitzt.

Von ihrem Stimmrecht machen die Genoss*innen in der Mitgliederversammlung Gebrauch, die mindestens einmal im Jahr stattfindet. Hier wird über die Grundsätze der Geschäftspolitik und eventuelle Satzungsänderungen abgestimmt.

Die Mitglieder- oder Vertreterversammlung wählt aus ihrem Kreis einen Aufsichtsrat, welcher wiederum den Vorstand wählt, der die Geschäfte führt, berät und kontrolliert. Jedes Mitglied besitzt ein aktives und ein passives Wahlrecht, das heißt, es kann sich theoretisch auch selbst um eine Position im Aufsichtsrat bewerben.

Partizipation als Hilfe zur Selbsthilfe

Die Mitwirkung der künftigen Nutzer an ihrem Bauprojekt ist einer der Grundprinzipien der *urban coop berlin*. Ziel ist es, kollektive und individuelle Bedürfnisse der künftigen Nutzer*innen mit den architektonischen Möglichkeiten und äußeren Rahmenbedingungen in Einklang zu bringen.

Die Entwicklung des Projektes wurde und wird durch einen Partizipationsprozess begleitet, der im Hinblick auf Planungsentscheidungen und das künftige Zusammenleben dauerhaft wirkt und Identifikation stiftet. In diesem Prozess geht es um Themen, die das Gemeinschaftsleben betreffen, die Kommunikation und Organisation der Genossenschaft und Aspekte einer ökologischen und sozial verträglichen Nutzung.

Gemeinsame Aktivitäten in der Wohnanlage Heizenholz der Genossenschaft Kraftwerk 1 in Zürich

Finanzierung

Die Gesamtinvestitionen für das geplante Vorhaben liegen inklusive Baukosten, Finanzierung und Nebenkosten während der Bauzeit bei ca. 18,1 Mio. €. Grundlage dafür ist ein Planungs- und Realisierungszeitraum bis Mitte 2024.

Die baulichen Investitionskosten setzen sich wie folgt zusammen: Der Anteil der eingesetzten Eigenmittel der Genossenschaftsmitglieder liegt bei 18 %. Die Finanzierung des Großteils der Investitionskosten ist über unterschiedliche Förderdarlehen vorgesehen. Neben dem Eigenkapital der Genossenschaftsmitglieder werden 59 % von einem Förderkredit aus dem Effizienzhausprogramm abgedeckt und 23 % aus Fördermitteln aus dem Wohnungsneubaufonds und der Genossenschaftsförderung der Investitionsbank Berlin IBB. Sollten weitere Baudarlehen nötig sein, so beabsichtigen wir die Finanzierung über die Umweltbank.

Erbbaurecht

Die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft ‚STADT UND LAND' vergibt als Eigentümerin das Baugrundstück für 99 Jahre im Erbbaurecht an die UCB Rot Buckow eG.

Die Genossenschaft erhält dadurch über mehrere Generationen eigentumsgleiche Rechte für die Nutzung, Bebauung und Beleihung. Dafür zahlt sie einen jährlichen Erbbauzins an die Erbbaurechtsausgeberin. Das Grundstück verbleibt in öffentlicher Hand und wird so der Möglichkeit privater Spekulation entzogen.

Die Rechte, Pflichten und Nutzungskonditionen werden im Erbbaurechtsvertrag zwischen der UCB Rot Buckow eG und der ‚STADT UND LAND' geregelt.

Beteiligungskosten

Die Mitglieder bringen Eigenkapital in die Genossenschaft ein und erwerben damit ihre Anteile. Die Summe der Genossenschaftsanteile bildet einschließlich der angesparten Rücklagen das Eigenkapital der Genossenschaft und damit die Basis ihres Geschäfts. Das heißt die Anteile werden zusammen mit den Darlehen für den Bau und die Instandhaltung des Hauses, für Verwaltungszwecke und die Bildung notwendiger Rücklagen verwendet.

Möchte ein Mitglied die Genossenschaft verlassen, so erhält es im Regelfall seine Anteile durch Übertragung von einem nachfolgenden Neumitglied zum Nominalwert wieder ausgezahlt. Ein Ausscheiden aus der Genossenschaft ist auch ohne Übertragung möglich. Die Bedingungen dafür sind in der Satzung geregelt.

Nutzungsvertrag und Nutzungsentgelt

Wer in eine Genossenschaftswohnung zieht, schließt mit der Genossenschaft einen Dauernutzungsvertrag ab, der bis auf die Bezeichnung einem Mietvertrag entspricht. Darin wird unter anderem auch das monatliche Nutzungsentgelt – also die Miete – vereinbart.

Die Höhe des Nutzungsentgelts hängt dabei von vielen Faktoren ab, insbesondere von der Größe und der Lage der Wohnung, aber auch von der Entwicklung der Baupreise bis zur Vergabe von Aufträgen an die Baufirmen. Es ist so kalkuliert, dass es über einen Zeitraum von 30 Jahren die Rückzahlung der Baudarlehen ermöglicht. Danach kann das Nutzungsentgelt mittelfristig abgesenkt werden.

Eventuelle Zinserhöhungen für die Darlehen nach Ablauf der Zinsbindung von 10 Jahren sind in einem gewissen Maß einkalkuliert. Die Zinsentwicklung ist zum heutigen Zeitpunkt steigend, lässt sich aber natürlich nicht vorhersagen. Genausowenig können zukünftig notwendig werdende Anpassungen der Kalkulation ausgeschlossen werden.

Die Beteiligungskosten und Nutzungsentgelte für sämtliche Wohnungen sind der Anlage II-02 zu entnehmen.

Zeitplan

Das Konzeptverfahren ‚Buckower Felder' wurde von der städtischen Wohnungsbaugesellschaft ‚STADT UND LAND" im Juli 2019 ausgelobt.

Nachdem sich die Projektinitiatoren *urban coop berlin*, Winfried Härtel Projektentwicklung und Deimel Oelschlaeger Architekten für die Teilnahme am Vergabewettbewerb qualifiziert hatten führten sie Anfang des Jahres 2020 erste öffentliche Informationsveranstaltungen zur Beteiligung an dem Vorhaben durch. Hier konnten sich Interessenten bereits vor Abgabe des Wettbewerbsbeitrages zu einer Kerngruppe zusammenschließen und an der Entwicklung des Konzeptes mitwirken.

Im Juni 2020 erfolgte der Zuschlag für das gemeinsam erarbeitete Konzept zum Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages für ein Baugrundstück. Interessenten können nun verbindlich Wohnungen reservieren und der Wohnungsgenossenschaft UCB Rot Buckow eG beitreten. Dies ist mit einer Anzahlung auf die wohnungsbezogenen Genossenschaftsanteilen verbunden.

Nach Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages ist 2022 der Bauantrag eingereicht worden. Mit der Erteilung der Baugenehmigung wird Ende Juli gerechnet, der Baustart wird unmittelbar daran anschliessend im August erfolgen. Die Fertigstellung und Bezugsfertigkeit des Bauvorhabens ist für Juni 2024 geplant.

Anwartschaft

Die Reservierung einer Wohnung ist ausschließlich für Personen mit einer Anwartschaftsnummer möglich. Wenn Du Freunde oder Bekannte einladen möchtest, bei diesem Projekt mitzumachen, dann bitte über die Registrierung auf unserer Webseite: **www.urbancoopberlin.de/mitmachen/sei-dabei**

Haftungsausschluss

Die bereitgestellten Informationen wurden sorgfältig geprüft. Jedoch kann keine Haftung oder Garantie übernommen werden, dass alle Angaben zu jeder Zeit vollständig, richtig und in letzter Aktualität dargestellt sind. Alle Maß- und Kostenangaben sind ohne Gewähr.

Im Laufe der weiteren Planung können aufgrund statischer und haustechnischer, organisatorischer oder genehmigungsrechtlicher Gründe Änderungen bei Grundrissen und Flächen notwendig werden und bleiben vorbehalten.

Die Umsetzung von Gestaltungsvorschlägen, Planungsunterlagen und dargestellten Visualisierungen der Gebäude und einzelner Räume in dieser Broschüre können von der Realität und der tatsächlichen Ausführung abweichen. Dargestellte Materialien und Fabrikate sind ein unverbindlicher Gestaltungsvorschlag und können gegebenenfalls variieren. Möblierung und Ausstattungsgegenstände sind beispielhaft.

Bildnachweis

Die *urban coop berlin* bemüht sich, alle zur Veröffentlichung notwendigen Genehmigungen der Rechteinhaber zu erhalten. Sollten wir einzelne Bildrechte nicht respektiert haben, so bitten wir dafür um Nachsicht. Personen und Institutionen, die möglicherweise nicht erreicht wurden und Rechte an verwendeten Abbildungen beanspruchen, werden gebeten, sich mit der *urban coop berlin* unter pr@urbancoopberlin.de in Verbindung zu setzen.

© Diana Kuch Seiten 2, 6, 7, 8
© STADT UND LAND Wohnbauten-GmbH Seiten 3, 4 oben
© DeO Deimel Oelschlaeger Architekten GmbH Seite 30
© Katrin Simonett Seite 32
© Lucas Ziegler Seite 34

Projektentwicklung

urban coop berlin eG
leipziger Str. 61
10117 Berlin
T. 030 62937390
M. info@urbancoopberlin.de

Amtsgericht Charlottenburg Berlin
Registernummer GnR 792 B
Vorstand: Robert Ostmann

Winfried Härtel | Projektentwicklung
Oranienplatz 5
10999 Berlin

Die Vermittlung von Wohnungen und sonstigen Nutzungseinheiten erfolgt durch die *urban coop berlin.*

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO
Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg Berlin

Bauträger

UCB Rot Buckow eG i.G.
Oranienplatz 5
10999 Berlin

Vorstand: Robert Ostmann

Architektur

DeO Deimel Oelschlaeger
Architekten GmbH
EnergieForum
Stralauer Platz 34
10243 Berlin

Projektsteuerung

Winfried Härtel | Projektentwicklung
Oranienplatz 5
10999 Berlin

Erbbaurechtsausgeber

STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH
Werbellinstraße 12
12053 Berlin

Am südlichen Stadtrand Berlins planen wir den Neubau von 70 Wohnungen in drei Gebäuden mit hohem ökologischen Standard für unterschiedliche Wohnformen und Räume zur gemeinschaftlichen Nutzung. Die Förderung nachbarschaftlicher Beziehung steht bei diesem genossenschaftlichen Neubauprojekt im Mittelpunkt.

Mitmachen

Die neu gegründete Wohnungsbaugenossenschaft UCB Rot Buckow eG hat sich erfolgreich in einem Konzeptwettbewerb um ein Baugrundstück in den ‚Buckower Feldern' beworben.

Die Genossenschaft nimmt weitere Mitglieder auf, die mitbauen und Teil der Hausgemeinschaft werden wollen. Wer sich beteiligen möchte, gibt eine verbindliche Reservierung für eine Wohnung ab und tritt der Genossenschaft als Mitglied bei.

Die Reservierungsunterlagen gibt es unter:
www.urbancoopberlin.de