

Obersee 110

Genossenschaftliches Hausprojekt

Wir möchten als Bewerbergemeinschaft ein genossenschaftliches Wohnprojekt realisieren und suchen Menschen, die sich initiativ beteiligen und Mitglied einer Wohnungsgenossenschaft werden möchten.

Unsere Bewerbergemeinschaft besteht aus der Wohnungsgenossenschaft [genowo Genossenschaft für Wohnprojekte eG](#), dem Architekturbüro [ifau – Institut für angewandte Urbanistik](#) und der Stadtentwicklungsgesellschaft [L.I.S.T. Lösungen im Stadtteil – Stadtentwicklungs GmbH](#).

Projektziele

- Bezahlbaren, sicheren Wohnraum in nachhaltiger baulicher Qualität für gemeinschaftliches Wohnen schaffen.
- Die Miete ist nur so hoch, wie es zur Deckung der Kosten und Sicherung der Liquidität erforderlich ist.
- Bei Planung und Nutzung werden die Genossenschaftsmitglieder partizipativ eingebunden.
- Die aktiven Hausgemeinschaften übernehmen Selbstverwaltung und Selbstbestimmung.
- Gegenseitige Hilfe, Gemeinschaft, solidarisches Verhalten – gewissermaßen das Erbgut des Genossenschaftsgedankens – wird im Wohnprojekt mit Leben gefüllt.

Konzeptverfahren Oberseestraße 110 / Konrad-Wolf-Straße

Das bisher landeseigene Baugrundstück Oberseeestr. 110 / Konrad-Wolf-Str. 17 in Berlin-Lichtenberg, Ortsteil Alt-Hohenschönhausen wird durch die [BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH](#) im Rahmen eines sogenannten Konzeptverfahrens vergeben. Vorgesehen ist ein Erbbaurecht über eine Dauer von 90 Jahren an genossenschaftlich organisierte Gruppen, soziale Träger oder einen Zusammenschluss dieser, die sich in ihren Satzungen zur dauerhaften Selbstverwaltung, Selbstnutzung und nichtgewinnorientierten Bewirtschaftung verpflichten.

Die Vergabe des Erbbaurechts erfolgt an das wirtschaftlichste Angebot aus Konzept und angebotenen Erbbauzins. Vorgesehen ist ein Konzept zur Errichtung eines Wohngebäudes, welches bezahlbaren Wohnraum und eine soziale Mischung anbietet. Die Bewerbungsfrist endet am 11.03.2021.

Standort

Alt-Hohenschönhausen hat ein vielfältiges Gesicht. Alt- und Neubaugebiete, Industrie und dörfliche Strukturen bilden einen bunten Stadtteilmix.

Das Grundstück Oberseestraße 110 liegt direkt am Eingang zum Villenviertel am Orankesee. Das Gebiet mit dem beliebten Strandbad und seinen weitläufigen Grünanlagen gehört seit Anfang des 20. Jahrhunderts zu den begehrten Berliner Wohnlagen. Davon zeugen architektonische Kleinode wie die Haus Lemke von Mies van der Rohe.

Direkt vor der Tür liegt auch die bekannteste Meile des Stadtviertels, die Konrad-Wolf-Straße. Hier geht es eher großstädtisch zu. Die Straßenbahn M5 fährt in rund 20 Minuten zum Alexanderplatz, Richtung Osten ist auch die Stadtgrenze nicht fern.

Haus

Das von uns geplante Eckgebäude für das Projekt Obersee 110 folgt in den Abmessungen den Vorgaben des Bebauungsplanentwurfs. Das Haus besteht aus einem erhöhten Erdgeschoss, drei Wohngeschossen und einem Dachgeschoss

Im erhöhten Erdgeschossbereich finden sich Einheiten, die eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten ermöglichen. Ein hoher Raum zum umliegenden Stadtraum kann gut als Atelier oder Arbeitsraum genutzt werden. Ein Mezzaningeschoss zum Garten hin bildet ruhigere und intimere Räume aus.

Darüber befinden sich drei Vollgeschosse mit je fünf Wohnungen von unterschiedlicher Größe und Ausrichtung. Vier der fünf Wohnungen sind zweiseitig ausgerichtet und haben ruhige Schlafräume zum Garten. Die kleine Eckwohnung von 40 m² ist nur zur Straße ausgerichtet.

Im Dachgeschoss befinden sich eine gemeinschaftliche Dachterrasse, ein Gemeinschaftsraum und drei Wohnungen von unterschiedlicher Größe.

Die Grundrisse sind flächeneffizient, kompakt und entsprechen überwiegend den Vorgaben der Wohnungsbau-Förderrichtlinien. In den großen Wohnungen ist es möglich, viele Zimmer abuteilen. So kann in einer rund 90 qm Wohnung eine Vierer-WG oder eine fünfköpfige Familie wohnen.

Gemeinschaftliche Nutzungen

Die flächenmäßig reduzierten Wohnungen werden durch einen Gemeinschaftsraum ergänzt. Vorgesehen ist dieser neben der gemeinschaftlichen Dachterrasse. Der Gemeinschaftsraum dient nicht nur den Hausgemeinschaften für ihre Zusammenkünfte, sondern eignet sich auch als Gemeinschaftsküche, Spielzimmer, Gästewohnung, Arbeitsraum, Partyzimmer oder Werkstatt. Über die tatsächlichen Nutzungen werden die zukünftigen Bewohner:innen entscheiden. Um die Herstellungs- und Finanzierungskosten niedrig zu halten, ist der Gemeinschaftsraum eher klein (37 m²). Qualitativ wird er durch seine Lage direkt an der Dachterrasse aufgewertet.

Zusätzlich ist im Erdgeschoss eine sogenannte Joker-Einheit vorgesehen. Diese soll für wechselnde kurz- und mittelfristige Bedarfe gewerblich vermietet werden können. Eine potenzielle Nutzung ist Co-Working/geteilte Büronutzung/mobiles Arbeiten (Alternative zum Home-Office). Eine weitere wäre möblierte Kurzzeitvermietung z.B. bei Änderungen von familiären Situationen.

Gemischtes Haus

Neben den Wohnungen für die Mitglieder der genowo eG werden 30% der Flächen für 30 Jahre als Sozialwohnungen gebunden und nach ihrer Errichtung zu gedeckelten Mieten an WBS-Berechtigte vermietet. So können im Wohnprojekt Obersee 110 auch Menschen wohnen, die Schwierigkeiten haben, sich auf dem freifinanzierten Wohnungsmarkt selbst zu versorgen. Ein sozial gemischtes Haus entsteht.

Ein vielfältiges Raumangebot bietet die Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten hausintern zu verknüpfen und schafft generationsübergreifende Versorgung. Unterschiedliche Wohnungsgrößen und -zuschnitte bieten Wohnungen für Singles, (Patchwork-)Familien, Alleinerziehende, Paare, WGs.

Förderung und Finanzierung

Geplant ist die Inanspruchnahme von Fördermitteln wie KfW-Effizienzhaus, Wohnungsbau- und Genossenschaftsförderung. Dennoch ist für die Realisierung des Wohnprojekts Eigenkapital erforderlich, welches durch die Einlagen (Geschäftsanteile) der Genossenschaftsmitglieder gebildet wird. Zukünftige Mitglieder des Wohnprojekts Obersee 110 sollten von einer Einlage in Höhe von ca. 850 €/m² ausgehen bei einem monatlichen Nutzungsentgelt von ca. 12,50 €/m² (im Mittel).

Projektpartner

Die [genowo Genossenschaft für Wohnprojekte eG](#) wurde im Jahr 2007 gegründet und bietet Raum für Menschen, die in einer Hausgemeinschaft wohnen möchten. Der Fokus liegt auf kostensparender und nachhaltiger Bauweise und dass die Wohnungen langfristig der Spekulation entzogen sind. Durch das Prinzip der Kostenmiete wird die Miete so niedrig wie möglich gehalten. Besonderes Augenmerk legt die genowo eG auf die Integration der Bestandsmieter:innen, die zu sozialverträglichen Mieten in sanierten Wohnungen in den Projekten wohnen bleiben konnten.

genowo eG, Pintschstraße 5, 10249 Berlin, www.genowo.de

Das Berliner Architekturbüro [ifau](#) arbeitet in verschiedenen interdisziplinären Konstellationen an städtebaulichen und architektonischen Projekten. ifau beschäftigt sich intensiv mit partizipativen und kooperativen Wohnformen sowie kostengünstigem Wohnungsbau. In Kooperation mit Jesko Fezer und dem Büro Heide & von Beckerath hat ifau 2012 das gemeinschaftliche Wohnprojekt [Ritterstraße 50 \(R50\)](#) realisiert. Das [Integrative Bauprojekt am ehemaligen Blumengroßmarkt - IBeB](#) ist ein weiteres Ergebnis dieser Zusammenarbeit (Website IBeB <https://ibeb.berlin>).

ifau, Dresdener Straße 26, 10999 Berlin, www.ifau.berlin.heimat.de

Die [L.I.S.T. Lösungen im Stadtteil – Stadtentwicklungs GmbH](#) übernimmt für öffentliche und private Auftraggeber:innen Aufgaben in der Projektentwicklung, Projektsteuerung und Fördermittelakquise. Vorrangig betreut die L.I.S.T. GmbH Bauprojekte von Genossenschaften, sozialen Trägern sowie Projekte, die einen Beitrag zu mehr Chancengleichheit in der Stadt ermöglichen. Weitere Geschäftsfelder der im Jahr 1989 gegründeten L.I.S.T. GmbH sind Partizipation/Beteiligung sowie Quartiersmanagement.

L.I.S.T. GmbH, Gottschedstraße 33, 10557 Berlin, www.list-gmbh.de

Weitere Informationen

- [Konzeptverfahren der Berliner Immobilienmanagement GmbH \(BIM\)](#)
- [Grundstücksexposé der BIM als PDF](#)
- [Ausschreibung der Berliner Immobilienmanagement GmbH \(BIM\)](#)
- [Anzeige der BIM auf Cohousing-berlin.de](#)

Rückmeldungen

Interessenbekundungen wünschen wir uns bitte ausschließlich per E-Mail an folgende Adresse:

vermietung@genowo.de