



# 10-Jahresplan 2020-2029



WOHNUNGSBAU  
GENOSSENSCHAFT  
GREIFSWALD eG

# Agenda

## Investitionsprogramm

- Neubau
- Modernisierung
- Großinstandsetzung
- Laufende Instandhaltung

10-Jahresplan 2020-2029

# Investitionsprogramm

## Neubau (2020-2029)

- Gesamtinvestitionen in Höhe von 16,1 Mio. €



10-Jahresplan 2020-2029

# Investitionsprogramm

## Neubau



## Garagenkomplex

- Bauzeit 2020-2022
- 56 Wohnungen
- 2,3 Mio. € Fördermittel

# Investitionsprogramm

## Neubau



## B-Plan 55

- Bauzeit 2022-2023 (2027)
- 47 Wohnungen

10-Jahresplan 2020-2029

# Investitionsprogramm

## Modernisierung (2020-2029)

- Gesamtinvestitionen in Höhe von 29,6 Mio. €
  - davon 80% Modernisierung
  - und 20 % Großinstandsetzung

10-Jahresplan 2020-2029

# Investitionsprogramm

## Modernisierung

- In den nächsten Jahren ausschließlich Komplexsanierungen
- Beinhalten unter anderem folgende Maßnahmen:
  - Aufzugsnachrüstung
  - Erneuerung Boden, Fliesen, Sanitär
  - Teilweise Grundrissänderungen
  - Elektrik
  - Fassadengestaltung

10-Jahresplan 2020-2029



# Investitionsprogramm

## Modernisierung



## Prokofjewstraße 5-7

- Bauzeit 2020-2021
- 110 Wohnungen



# Investitionsprogramm

## Großinstandsetzung (2020-2029)

- Gesamtinvestitionen in Höhe von 47,6 Mio. €



10-Jahresplan 2020-2029

# Investitionsprogramm

## Großinstandsetzung 2020

Programme:

- Strangsanierung im Ostseevierviertel Ryckseite
- Fernwärmeumstellung in der Südstadt
- Einbau RC 2 Türen
- Erneuerung Außenanlagen
- Dachsanierungen in Schönwalde

10-Jahresplan 2020-2029



# Investitionsprogramm

## Großinstandsetzung 2020



## Strangsanierung

- Gesamtkosten 1,7 Mio. €

# Investitionsprogramm

## Großinstandsetzung 2020



### Erneuerung Heizungsanlage

- Gesamtkosten 450 T €
- 1 WE Südstadt  
(Anschluss Fernwärme)
- Zusätzlich Austausch  
Einzelgeräte Südstadt und  
altes Ostseeviertel

# Investitionsprogramm

## Großinstandsetzung 2020



### RC2-Türen

- Gesamtkosten 300 T €
- Wohnungen in Schönwalde I
- Wohnungen in Schönwalde II
- Wohnungen im Ostseevierviertel Ryckseite

# Investitionsprogramm

## laufende Instandhaltung (2020-2029)

- Gesamtinvestitionen in Höhe von 42,7 Mio. €
- Top 3
  - Elektro 8,0 Mio. €
  - Bodenleger 7,1 Mio. €
  - Maler 6,3 Mio. €

10-Jahresplan 2020-2029



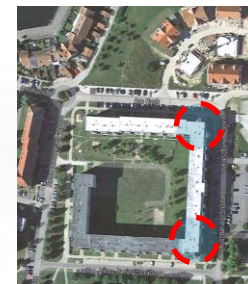
# Ostseevierviertel Ryckseite Ausgangssituation

## Nördliches und südliches Quartier

Kennzahlen 505 WE, WBR 83-Typen, Bj. 1989/90, begrenzter Wohnungsmix  
 Leerstand zum Stichtag 2,2%, über 3 Monate 1,4%  
 genossenschaftliche Nutzungsgebühren/ durchschn. Mietniveau  
 < 5,00 €/m<sup>2</sup> = bezahlbarer Wohnraum!

Bauzeit	Bauleistung	Umfang
2011-2015	Dachsanierungen nördliches + südliches Quartier	1,1 Mio.€
2012-2014	Aufzüge jeweils für Eck-Bebauung der Quartiere	1,4 Mio.€
2013-2019	Strangsanierungen <u>nördliches</u> Quartier	2,5 Mio.€
	nachfolgend RC2-Wohnungseingangstüren	<u>0,3 Mio.€</u>
	bisher investiert	5,3 Mio.€

Seit 2010 investiert die Genossenschaft kontinuierlich in die Werterhaltung, Verbesserungen und das schrittweise Auflösen des Instandsetzungsstaus.



Luftbild 2012

Luftbild 2015



# Ostseevierviertel Ryckseite Ausblick

## Nördliches und südliches Quartier

Bauzeit	Bauleistung	Umfang
2019-2025	Strangsanierungen <u>südliches</u> Quartier	4,7 Mio.€
	nachfolgend RC2-Wohnungseingangstüren	<u>0,5 Mio.€</u>
	bis 2025 geplant	5,2 Mio.€

In den kommende Jahren werden die Instandhaltungsinvestitionen auch für das südliche Quartier konsequent fortgeführt.

nach 2025 (?) Fassaden-/Fugensanier. + Betoninstandsetzung 3,0 Mio.€  
zzgl. Treppenhäuser, Hauseingänge

nach 2030 (?) Nachrüsten Aufzüge für 3 weitere Häuser für >1,5 Mio.€ pro Objekt!  
(4-Spanner), barrierefreier Zugang hofseitig?, als komplexe  
Modernisierung verbunden mit Freizügen und neuem Mietniveau

Über das Jahr 2024 hinaus gehende Investitionen sind noch nicht entschieden.



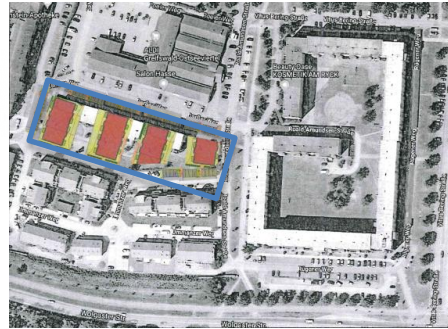
Luftbilder 2018

# Ostseevierviertel Ryckseite

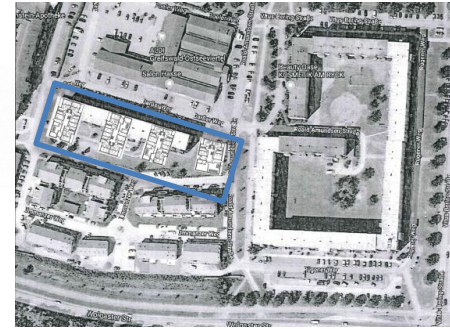
## Sonderfall Objekt Darßer Weg 2-7



75 Wohnungen im Bestand



Varianten möglicher Ersatzbebauungen mit ca. 70-90 Wohnungen



Bauzeit	Bauleistung	Umfang
ab 2025(?)	Teilinstandsetzung vs. komplexe Modernisierung	ca. 2,5 - 6,8 Mio.€
oder später	Verwertung/ Freizug/ Abbruch/ Ersatzneubauten	ca. 15,0 - 18,0 Mio.€

Entscheidung offen – unter anderem in Abhängigkeit vom Ausgang aktueller Kaufanfragen für Arrondierungsflächen!

# Ostseevierviertel Ryckseite Masterplan Nördliches und südliches Quartier

Entwicklungsansatz für beide Quartiere:

Öffnen der Blockränder zugunsten von Um-/Anbauten im Bestand und Neubauten in den Innenhöfen.

Aufgrund bestandssichernder Investitionen der Vorjahre ist diese Entwicklungsperspektive für die Genossenschaft mit einem längeren Zeithorizont von ca. 40 Jahren vorstellbar.

Demgegenüber wären bedarfsgerechte Neubauwohnungen einfacher umzusetzen auf angrenzenden städtischen Flächen z.B. nördlich der Kita Zwergenland - Auch dafür soll der Masterplan die Grundlagen schaffen.



Leitideen/ Vorschläge Masterplanentwurf  
Stand Herbst 2019, Stadtplanungsamt



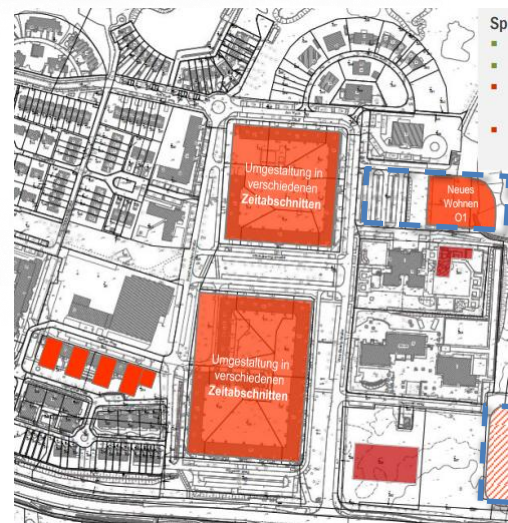
# Ostseevierviertel Ryckseite Masterplan Schwerpunkt Wohnumfeld

Inhalt der Masterplanbearbeitung u.a. Beseitigen von Defiziten:

- desolate öffentliche Gehwege inkl. Beleuchtung
- ungestaltete Strassenräume und Stellplatzanlagen
- Stellplätze inkl. Zufahrtssituation ungünstig
- Grünflächen ohne echten Nutzen für Anwohner

**Problem:**  
diverse Abhängigkeiten zwischen öffentlichen,  
kommunalen und genossenschaftlichen Flächen

Maßnahme	Umfang
Neuordnen Stellplatzanlagen	ca. 1,8 Mio.€ zzgl. Kaufpreis
Erneuern Gehwege+Beleuchtung	Umfang noch zu klären
Erneuern Innenhöfe	ca. 1,1 - 1,4 Mio.€
	Zusätzlich denkbar: Tausch von Beständen + Neuordnen als WVG- bzw. WGG-Quartier



Voraussetzung

Verkauf städtischer Flächen

gemeinsames Konzept UHGW/WVG/WGG

gemeinsames Konzept WVG/WGG



WOHNUNGSBAU  
GENOSSENSCHAFT  
GREIFSWALD eG

10-Jahresplan 2020-2029