

Herzlich Willkommen

zur Projektvorstellung
„Gemeinsam für Templin -
Erfolgreiche Kooperation

WOBA Templin und VS Uckermark“

Templin

**Thermal-Sole-Heilbad
Staatlich anerkannter Kurort
16.550 Einwohner mit Ortsteile**

Die WOBA Templin-UM

- Kommunale Wohnungsbaugesellschaft, alleiniger Gesellschafter ist die Stadt Templin
- Gegründet wurde das Unternehmen am 24. Juli 1958 als KVV Templin, zum 01.01.1991 Umwandlung zur Wohnungsbaugesellschaft mbH
- Das Unternehmen hat im Eigentum:
1.915 Wohn- und 52 Gewerbeeinheiten
752 Garagen bzw. Stellplätze
107 Gärten und sonstige Verwaltungseinheiten
- Das Unternehmen hat in Verwaltung:
489 Wohn- und 53 Gewerbeeinheiten
39 Garagen bzw. Stellplätze

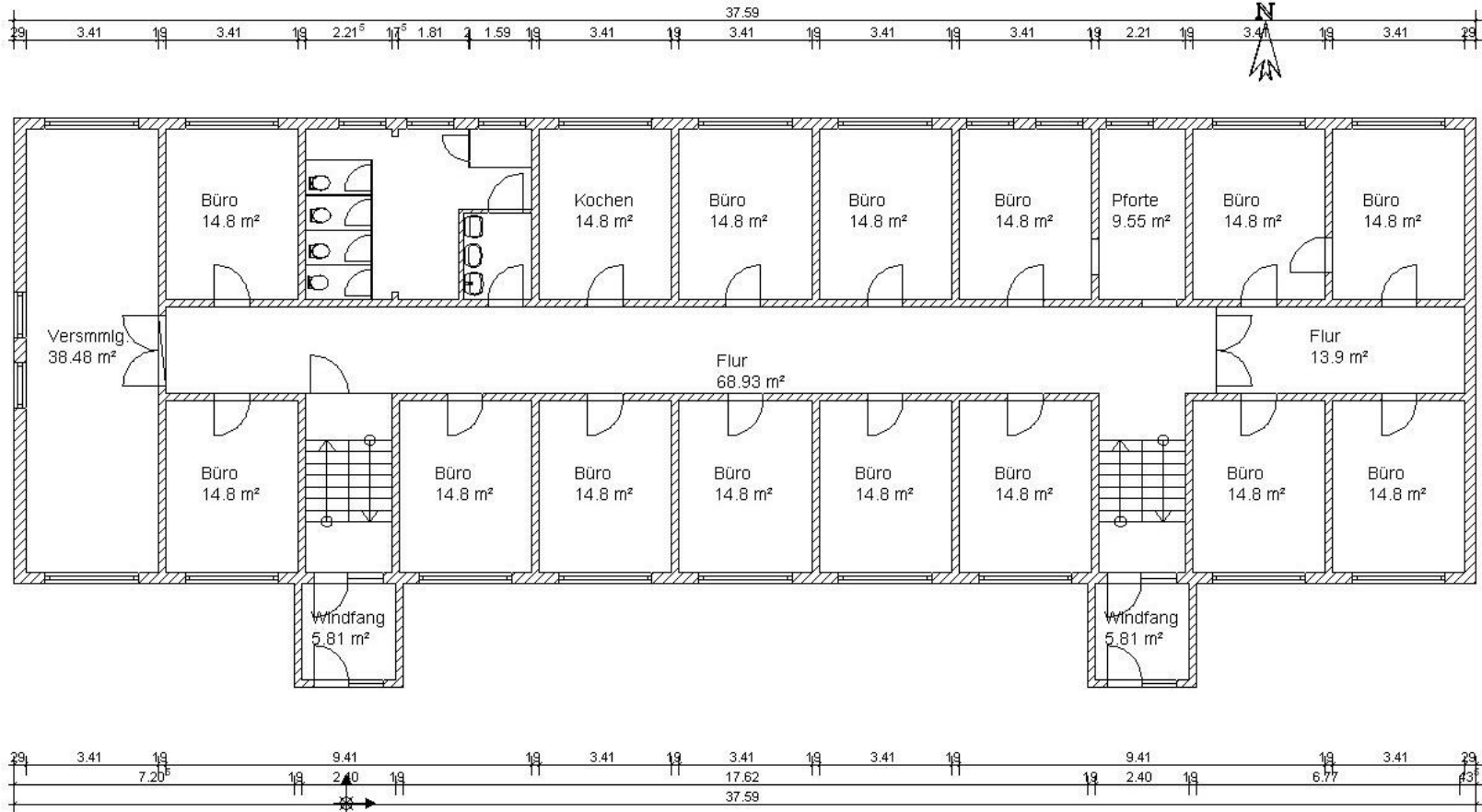
Der Beginn der Kooperation

- Im Jahre 2002 standen wir vor einem großen Problem, ein leerstehendes Gewerbeobjekt mit einer BGF von 1.200 m², bei steigendem Wohnungsleerstand und hoher Fluktuation.
- Das Gewerbeobjekt liegt mitten im Wohngebiet, dass ist das größte Problem.
- Das Problem wurde als Chance erkannt und eine neue Wohnform - Wohnen mit Service - entwickelt.
- Als Servicepartner haben wir die Volkssolidarität Uckermark gewinnen können, seit September 2003 arbeiten wir aktiv zusammen.

Das Haus im Sommer 2002



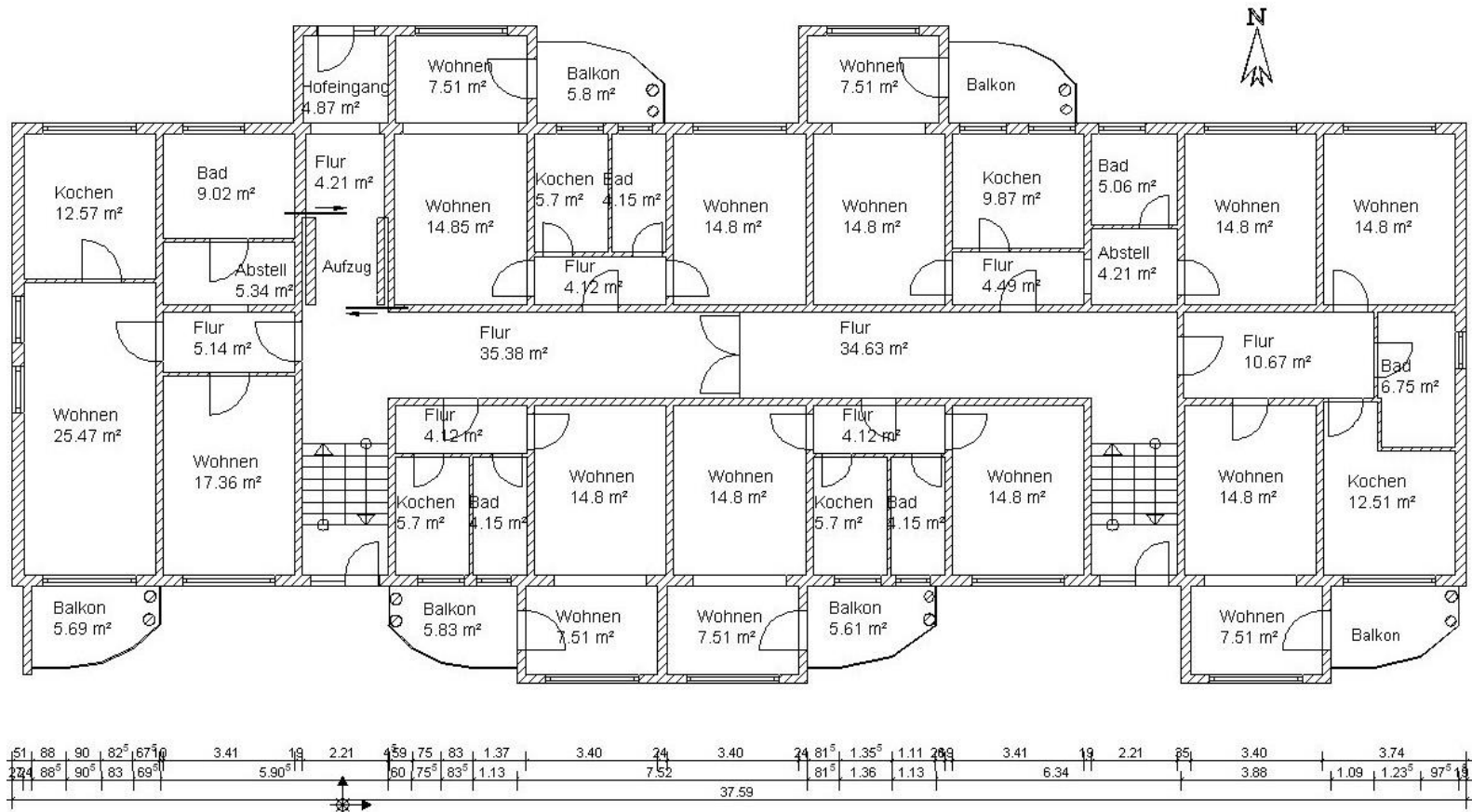
Grundriss des Hauses vor dem Umbau



Die Herausforderung

- Was macht man mit einem Gebäude, das zentral im sanierten Neubaugebiet liegt?
- Da wir bereits seit Mitte 2001 vom drohenden Leerstand der Immobilie wussten, haben wir langfristig alle möglichen Verwendungszwecke geprüft und abgewogen.
- Da unsere Leerstandsquote in 2001 noch bei 2,88 % lag und sich bereits eine deutliche Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen abzeichnete, entschieden wir uns zum Umbau des Hauses als Wohnhaus mit besonderer Wohnform für ältere und behinderte Mieter.

Der neue Grundriss des Hauses



Das Haus nach der Modernisierung



Das Haus und die Wohnungen

- Das umgebaute Haus hat vier Geschosse mit insgesamt 24 Wohnungen, je Etage 6.
- Von den 24 Wohnungen sind 4 Einraum- und 20 Zweiraumwohnungen, alle Wohnungen haben einen Balkon.
- Von den 24 Wohnungen sind 8 Wohnungen speziell für Rollstuhlfahrer und die restlichen 16 altersgerecht ausgestattet.
- Die Wohnungen sind zwischen 40,4 m² und 78,8 m² groß.
- Alle Wohnungen einschl. das Kellergeschoss sind barrierefrei mit einem Personenaufzug erreichbar.
- Zu jeder Wohnung gehört ein Mieterkeller.
- Das Haus verfügt über zwei Gemeinschaftsräume und einen Raum für den Pflegedienst.

Vermietung und Betreuung

- Der Umbau wurde Ende August 2003 abgeschlossen, die Wohnungen wurden im September 2003 bezogen.
- Zum Haus gehört auch ein abgeschlossener Hof mit Sitz- und Ruheplätze.
- Das Haus wird durch die Volkssolidarität betreut.
- Jeder Mieter entscheidet eigenverantwortlich, ob und welche Leistung er in Anspruch nehmen möchte.

Blick in eine neue Wohnung



Blick in den Hof



Fazit

- Die Mieter haben sich sehr schnell in das neue Wohnumfeld eingewöhnt.
- Die neuen und komfortablen Wohnungen wurden sehr gut angenommen.
- Die Kooperation gestaltete sich zum Vorteil der Mieter, der WOBA und der Volkssolidarität.

Neue Ideen entwickeln

- Den Entwicklungsstand und Anforderungen analysieren.
- Knapp 80 % des Wohnungsbestands waren 2003 modernisiert, der Anteil altersgerechter Wohnungen lag bei nur 10,4 %.
- Aufgrund der demografischen Entwicklung wird die Nachfrage nach Wohnraum abnehmen, während die Nachfrage nach altersgerechten Wohnraum weiter steigt.
- Die Planung muss langfristig und auf die Mieter abgestimmt sein.

Das Blockkonzept 1



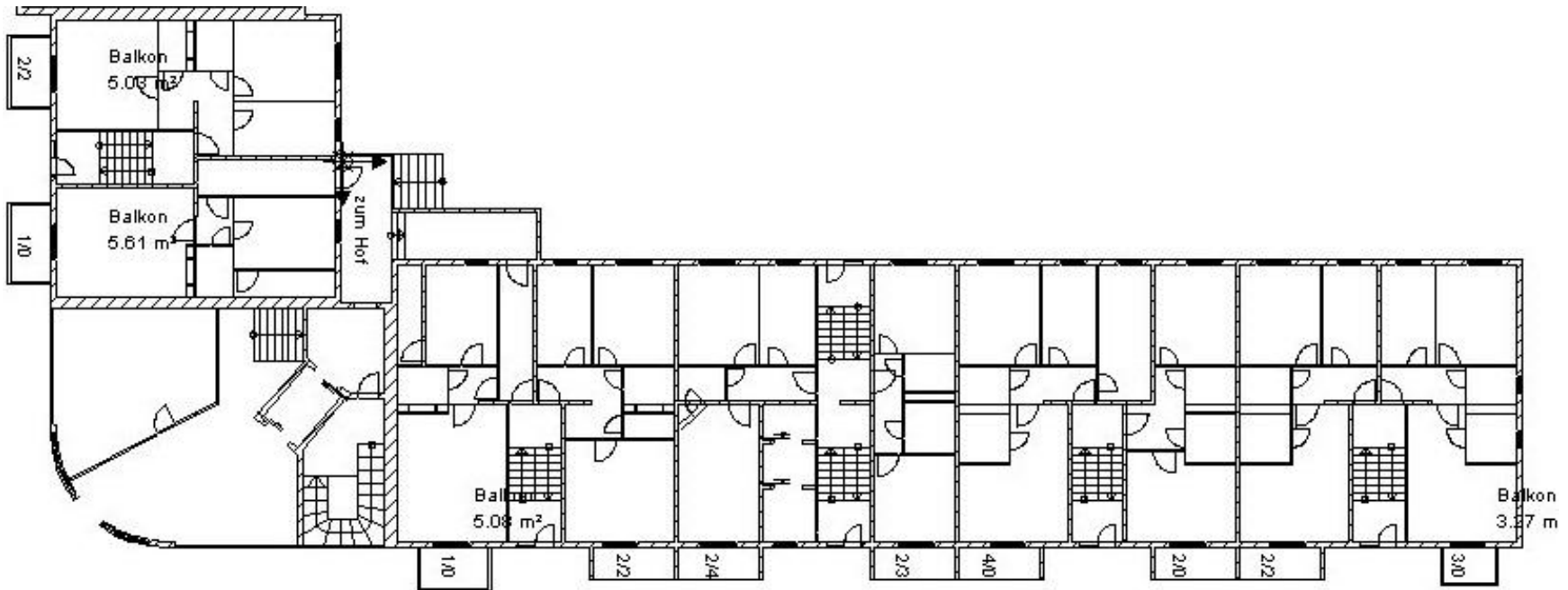
Die Wohnungsbilanz

Wohnungsgröße	1-RWE	2-RWE	3-RWE	4-RWE	Wohnungen insgesamt
Ist-Zustand	5	13	41	6	65
Planung	8	29	3	4	44
Veränderung + - Anzahl WE	+ 3	+ 16	-38	-2	-21
Veränderung in %	+ 60	+ 123	-93	-33	- 32

Die Zielstellung

- Von den 44 Wohnungen werden durch bauliche Maßnahmen 22 WE (50 %) vollständig barrierefrei und 9 WE (20 %) altersgerecht ausgestattet.
- Die altersgerechten Wohnungen werden so gestaltet, dass der künftige Mieter nur wenige Stufen überwinden muss.
- Aufgrund der geplanten baulichen Veränderungen sind gut zwei Drittel des Hauses für alters- und behindertengerechtes Wohnen ausgelegt.
- Gemeinschaftsräume werden neu geschaffen.

Die neue Grundrisslösung



Ansicht der neuen Ecklösung



Zeitplan für das Blockkonzept I

- Vorlage der Entwurfsplanung: 15.02.2006
- Beratung im Aufsichtsrat: 27.02.2006
- Mieterbeteiligung: 20.04.2006
- Freizug der Wohnungen: 31.03.2007
- Baubeginn: 02.05.2007
- Fertigstellung 1. Teilabschnitt: 16.11.2007
- Tag der offenen Tür: 28.03.2008
- Übergabe der letzten Wohnungen: 31.03.08

Foto von der neuen Ecklösung



Der neue Wohnbereich Sonnenwinkel

- Umfasst jetzt 2 Wohnblöcke mit 79 Wohnungen und 6 Gewerbeeinheiten.
- 41 WE sind barrierefrei und 12 altersgerecht.
- Im Haus befinden sich ein Pflegedienstbüro der VS, ein Servicepunkt, eine Gästewohnung, ein MZR und Physiotherapie.
- Das Haus wird durch die Volkssolidarität betreut.
- Jeder Mieter entscheidet eigenverantwortlich, ob und welche Leistung er in Anspruch nehmen möchte.

**Herzlichen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit**