

derGrundstein - Raumerstraße 5 - 50935 Köln

Herrn

██████████
Mannsfelder Str. 72/74
50968 Köln

Köln, den 11.02.2015

Frau Schierwagen (Durchwahl -22)

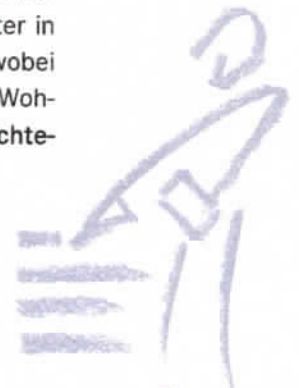
Sehr geehrter ██████████

wir hatten Ihnen Ende August 2014 mitgeteilt, dass im Rahmen des beabsichtigten Architektenwettbewerbs vorab nochmals mittels Prüfung der Statik auf Standsicherheit sowie des Brandschutzes im Bestand verschiedene baulichen Varianten durch das Büro Neubig-Hubacher geprüft und zusammengestellt werden.

Diese Gutachten lagen Ende Dezember 2014 vor und die Gremien unserer Genossenschaft haben sich sowohl in der zuständigen Kommission als auch in der gemeinsamen Sitzung ausführlich mit den skizzierten Möglichkeiten befasst.

Beide Stellungnahmen kommen zu dem Ergebnis, das ohne bauliche Veränderungen für die Bestandsgebäude weitestgehend Bestandsschutz möglich ist. D.h. im Umkehrschluss, dass bei umfangreichen Sanierungsarbeiten (z.B. neue Versorgungsleitungen; neue Installationsschächte; Abschottungsmaßnahmen) und ggfls. Ausbaumaßnahmen im Bestand (Dachgeschossausbauten) bereits bezüglich des Brandschutzes Kompensationsmaßnahmen in Abstimmung mit der Bauaufsicht vereinbart werden müssten.

Unter diesem Aspekt und unter dem Gesichtspunkt der unterschiedlichen „Eingriffstiefe“ in den Bestand wurden vier Bauvarianten begutachtet. Neben der reinen wirtschaftlichen Betrachtung wurde ausdrücklich der Ansatz aus dem Blickwinkel der derzeitigen Mieter in Bezug auf Zumutbarkeit beleuchtet, insbesondere auf den Punkt „Kernsanierung“, wobei Kernsanierung in allen Modellen unweigerlich ein Freiwerden bzw. ein Auszug aus der Wohnung bedeuten würde; denn nur dadurch kann auch eine tatsächliche auf Dauer gerichtete Wertverbesserung der Wohnungen nach der Sanierung erreicht werden.



derGrundstein

Unter Berücksichtigung all dieser Punkte erscheint ein **Ersatzneubau** ggfls. auch unter Einbezug von Bestandssubstanz als die einzig sinnvolle Variante.

Um dies unter dem bedeutenden Aspekt der

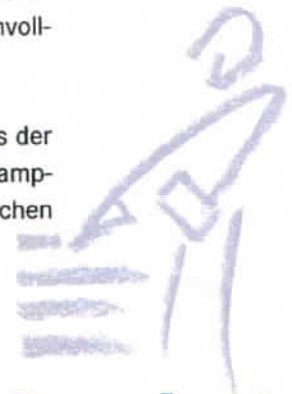
- Soziale Komponente/Altersstruktur/Wohndauer
sowie
- Kosten/Wirtschaftlichkeit

noch intensiver berücksichtigen zu können, haben Vorstand und Aufsichtsrat in der gemeinsamen Sitzung am 02. Februar 2015 beschlossen, dem vorgelegten Konzept des Vorstandes zuzustimmen und mit der **Umsetzung der Baumaßnahme frühestens im Jahr 2020 zu beginnen.**

Das Konzept sieht daneben bis zu diesem Termin folgende verbindliche Zusagen durch die Genossenschaft für jeden derzeitigen Mieter mit Dauernutzungsvertrag vor:

- Sie erhalten eine **Wohngarantie** für ihre derzeitige Wohnung bis **31.12.2019**
- Sie erhalten eine gestaffelte **Umzugskostenpauschale** von
 - o 2.000,00 Euro (für 2 Zimmer, Küche, Bad)
 - o 2.500,00 Euro (für 3 Zimmer, Küche, Bad und größer)
- Sie erhalten eine **Umzugskostenunterstützung** in Höhe von pauschal 500,00 für entstehende Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Umzug
- Sie erhalten eine **Rückzugsgarantie** in eine noch **neu zu erstellende Wohnung** in der Mannsfelder Straße zu einem Mietpreis von **maximal 8,00 Euro/qm**. Der ursprüngliche Ansatz von max. 7,50 Euro/qm muss aufgrund der verlängerten Vorlaufzeiten angehoben werden.
- Die Genossenschaft wird Ihnen eine adäquate Wohnung im Bestand anbieten, die sowohl **auf Dauer** angemietet werden kann, als auch nur vorübergehend. Diese Wohnung wird von der Genossenschaft tapeziert/gestrichen und mit Oberboden versehen übergeben. Dafür entfallen Ersatzansprüche aus der bisherigen Wohnung
- Entsprechende Wohnungswünsche auf Wohnungsgröße und Ausstattung sollten vorab mit der Genossenschaft abgestimmt werden
- Die Genossenschaft wird insbesondere auf sog. Härtefälle eingehen, so dass sichergestellt ist, dass sowohl innerhalb unseres Bestandes in Mannsfeld als auch im gesamten genossenschaftlichen Wohnungsbestand eine „bezahlbare“ Wohnung angeboten werden kann. Hierzu ist die Genossenschaft vorab auf nachvollziehbare Nachweise durch den Mieter angewiesen.

Die Verschiebung um 5 Jahre und diese oben genannten verbindlichen Zusagen seitens der Genossenschaft bis 2019 bedeuten für Sie als Mieter nochmals eine deutliche Entkrampfung der derzeitigen Situation und damit verbunden ein weiterer Abbau der verständlichen Unsicherheit.



Für die Genossenschaft bedeutet dies noch mehr Möglichkeiten und Zeit sowohl für die Mieterbetreuung als auch in Hinblick auf die Anforderungen an einen gewünschten Architektenwettbewerb.

Gleichzeitig möchten wir in dieser Zeit Überlegungen anstellen im Bestreben, eine gewählte legitimierte Mietervertretung in unsere geplanten Maßnahmen besser mit einzubeziehen.

All diese Überlegungen sind das Ergebnis von Gesprächen, die wir mit Ihnen geführt haben und die in unseren Gremien ausführlich besprochen wurden.

Wir erhoffen uns von dem nun eingeschlagenen Weg für Sie, aber auch für die zukünftige Gesamtentwicklung unserer Genossenschaft einen wichtigen Schritt in die richtige Richtung.

Wir wiederholen daher nochmals unser Gesprächsangebot, denn nur wenn wir Ihre Wünsche erfahren, können wir diese auch so weit wie möglich berücksichtigen. Daher nehmen Sie mit uns Kontakt auf und teilen Sie uns Ihre Vorstellungen mit, damit wir gemeinsam die Zeit bis Ende 2019 nutzen können.

Mit freundlichen Grüßen

Gemeinnützige Baugenossenschaft
»Grundstein« eG