

Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis

2 Um-Frage

3 Energie und Umwelt

26 Zielgruppenorientierte Bestandsentwicklung

31 Gebäude und Umfeld

39 Führung und Kommunikation

42 Sozialmanagement

45 Vermarktung und Marketing

48 Städte als Partner

51 Deutschland regional

54 Neue Technik

57 Menschen

Gebäude und Umfeld

Wohnanlage Pfalzdorf: Frisch saniert mit Mut zur Farbe



Einst Kaserne für britische Soldaten, heute schicke Wohnungen. Die gemeinnützige Wohnbau eG Goch hat nach der Grundsaniierung auch an der Fassade mit mediterranem Putz in einem Meer aus Klinker Mut zur Farbe bewiesen.



Vermarktung und Marketing

Versicherungsvertragsgesetz (VVG) nach 100 Jahren fast neu – das ändert sich 2009

Bisher waren Ansprüche des Versicherungsnehmers bei grober Fahrlässigkeit grundsätzlich ausgeschlossen. Nach dem neuen VVG dürfen Versicherer im Fall der groben Fahrlässigkeit die Leistungen lediglich in einem der Schwere des Verschuldens entsprechenden Verhältnis kürzen, so genannte Quotelung.

Städte und Partner

Benchmark Müllentsorgung –100 Unternehmen auf dem Prüfstand – 474 Prozent Differenz

Deutsche Kommunen erheben völlig unterschiedliche Gebühren für die Entsorgung von Restmüll. Dies zeigt ein Blick auf eine Tabelle, die verivox.de im Juli dieses Jahres ins Netz gestellt hat. Unfassbar: Die Differenz zwischen den unterschiedlichen Gebühren beträgt 474 Prozent.

Zielgruppenorientierte Bestandentwicklung



Dank Hans-Jörg Schmidt wohnt man wieder in Espelkamp

Die Fluktuation sank von 15 auf 10 %, Tendenz weiter fallend. Statt Wegzug meldet die Stadt Espelkamp Zuzug. Ein Erfolg für Hans-Jörg Schmidt, Geschäftsführer der Aufbaugemeinschaft Espelkamp. Wie er die Stadt in Westfalen aus dem Dornröschenschlaf erweckte, beschreibt Kirstin Ruge.

Impressum

Chefredakteur
Gerd Warda
warda@wohnungswirtschaft-heute.de

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Sonstige Themen: Ist Erdgas die sichere Energie der Zukunft? - Mit der Sonne und Gas-Brennwertthermen sparen die Mieter Heizkosten - Mieten oder Kaufen - eine deutsche Glaubensfrage - Wer jetzt nicht modernisiert, kann in Zukunft nicht vermieten

Gebäude und Umfeld

Wohnanlage Pfalzdorf: Frisch saniert mit Mut zur Farbe

Einst Kaserne für britische Soldaten, heute schmucke Wohnungen. Die gemeinnützige Wohnbau eG Goch hat nach der Grundsanierung auch an der Fassade mit mediterranem Putz in einem Meer aus Klinker Mut zur Farbe bewiesen.



Wohnanlage Pfalzdorf: Die frisch sanierten Doppelhäuser der Wohnbau eG Goch unterscheiden sich durch die mediterranen Putzfarben. Darunter schützt eine Capatect-Dämmplatte vor Heizwärmeverlusten über Winter.

>> Im niederrheinischen Goch ließ die gemeinnützige Wohnbau eG 13 betagte Doppelhäuser aus den 1950er Jahren mit einem Wärmedämm-Verbundsystem von Caparol dämmen. Statt sich mit regionaltypisch verklinkerten Fassaden dem vorherrschenden Ortsbild anzupassen, entschied sich der Bauherr für einen energetisch vorbildlichen Dämmputz. Die geschmackvoll aufeinander abgestimmten Pastelltöne erzeugen eine mediterran anmutende Farbstimmung bei dem U-förmigen, rundum modernisierten Ensemble und grenzen die apart gestaltete Wohnsiedlung von ihrem Umfeld ab.

Wie eine Insel in einem Meer aus Mauerwerk und Klinker steht sie da, die frisch sanierte Wohnanlage Pfalzdorf der gemeinnützigen Wohnbau eG Goch. In 13 Doppelhäusern am Ostring, in der Louisendorfer und der Pfalzdorfer Straße finden heute 26 Familien ein Zuhause, das diese Bezeichnung auch verdient. 1954 wurden die Baukörper in zweckdienlicher Schlichtheit errichtet; bis 2000 dienten sie Bediensteten der Royal Airforce als Quartier.

Die Nachfrage nach gepflegtem und zugleich bezahlbarem Wohnraum übersteigt das Angebot

Auf gute Nachbarschaft

2001 übernahm die gemeinnützige Wohnbau eG Goch die ehemaligen Soldatenunterkünfte vom Bundesliegenschaftsamt. Da es um den Heizenergiebedarf wie auch um das Fassadenbild der Immobilien nicht zum Besten stand, sollte energetisch und optisch modernisiert werden. Den Auftrag zur Planung, Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung erteilte die Wohnbau eG der ortsansässigen Architektengemeinschaft Prieske-Becker. Im März 2006 wurde mit den Fassadenbauarbeiten begonnen, schon im August 2007 erstrahlten die energiesparend gedämmten und frisch verputzten Wohnhäuser wie neu.

„Die Nachfrage nach gepflegtem und zugleich bezahlbarem Wohnraum übersteigt das Angebot, weshalb wir unseren Bestand durch Zukäufe erweitern“, erläutert Manfred Tielkes, geschäftsführender Vorstand der gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft von 1899. Wie preiswert in Goch zu mieten ist, zeigt folgendes Beispiel vom Oktober 2007: Gerade einmal 590 EUR pro Monat beträgt die Nettokaltmiete für eine frisch sanierte Doppelhaushälfte mit fünf Zimmern und 105 m² Wohnfläche; ein eigener Garten ist immer mit dabei. Hinzu kommen 130 EUR Nebenkosten (zuzüglich Heizgeld) sowie 35 EUR pro Garage bzw. Stellplatz. Dafür wohnt man in einem gut gedämmten, attraktiv gestaltetem Haus am Stadtrand im Grünen.

Gerade einmal 590 EUR pro Monat beträgt die Nettokaltmiete für eine frisch sanierte Doppelhaushälfte mit fünf Zimmern und 105 m² Wohnfläche

Mit Schall- und Wärmeschutz richtig modernisiert sind die Doppelhäuser aus den 50ziger Jahren gefragte Mietobjekte



Andere Töne wagen

Typisch für das Bauen und Wohnen am Niederrhein sind eigentlich geklinkerte Fassaden. Die Häuser in Goch und Umgebung erscheinen daher überwiegend dunkelrot bis bräunlich, wirken zumeist ordentlich gemauert und gepflegt. Angesichts dieses recht traditionellen Baustils war es für Wohnbau-Vorstand Manfred Tielkes eine überaus reizvolle Aufgabe, die Bestandsgebäude energetisch auf den neusten Stand der Bautechnik zu bringen und bei dieser Gelegenheit einige mutige Farbakzente zu setzen.

Statt Klinker auch mal gewagte Farbe wagen

Ansprechend wirken

Keine Frage, dass ein minimierter Heizenergiebedarf ein Haus noch lange nicht zu einem wohnlichen Zuhause macht. Die energetische Instandsetzung der Dächer und Fassaden sollte deshalb auch optisch zu einem beachtenswerten Ergebnis führen. „Uns schwebte eine Gestaltung vor, die einen Brückenschlag zwischen regionaler Bautradition und gestalterischer Moderne wagt“, erläutert Architekt Dipl.-Ing. Theo L. Becker, der als Sachverständiger für den Schall- und Wärmeschutz staatlich anerkannt ist. Bei der Entwurfsplanung kam Becker der Wunsch der Wohnbau eG Goch entgegen, mit den wirtschaftlich einzusetzenden Mitteln ein Vorzeigeobjekt sehenswerter Wohnraumbewirtschaftung zu schaffen. „Langweiliges Einerlei gibt es fürwahr genug. Die allermeisten Häuser stehen hübsch in Reih und Glied und sind entweder weiß verputzt oder rot geklinkert. Als ob es nicht auch andere Farben und Fassadenbausysteme gäbe, mit denen man aus älteren Bestandsgebäuden etwas Vorzeigbares machen kann“, bezieht Manfred Tielkes Position. Wofür sich der Chef der Wohnungsgenossenschaft begeistern kann, sind Pastellfarben, die verputzten Häusern eine eigenständige Ausstrahlung verleihen.

Durch energetische Instandsetzung auch optisch ein ansprechendes Ergebnis herbeiführen.

Das ist nicht allein auf persönliche Farbvorlieben zurückzuführen, sondern entspringt zu einem guten Teil auch kaufmännischen Erwägungen: „Wenn es uns gelingt, durch eine eigenständige Fassadengestaltung die Aufmerksamkeit der Öffentlichkeit zu erregen, indem wir etablierte Sichtweisen um neue Perspektiven bereichern, werden wir als Vermieter auch überregional für anspruchsvolle Umzugswillige interessant“, erläutert Tielkes sein Kalkül.

Ansprechend wirken

In jedem Fall wollte sich der Bauherr schon vor Beginn der Baumaßnahme davon überzeugen, wie die Häuser nach Abschluss der Modernisierungen aussehen würden. „Unsere Aufgabe bestand darin, für 13 Doppelhäuser der Wohnanlage Pfalzdorf ein Fassadendämm- und Gestaltungskonzept vorzulegen, das sich vom monotonen Umfeld augenfällig positiv abhebt, ohne dabei den Architektur bestimmenden Charakter einer Siedlung aufzugeben“, umreißt Architekt Theo L. Becker die Herausforderung. Der Siedlungscharakter sollte schon aus Rücksicht auf den örtlichen Bebauungsplan erhalten bleiben; nichtsdestotrotz wollten Architekt und Bauherr jedem Haus ein eigenes Gesicht geben. Hierbei kam Farbe als Identität stiftendes Moment ins Spiel.

Der Umgebung angepasste Gestaltungskonzepte.



Fassaden mit zarten Pastelltöne heben sich vom norddeutschen Backsteinbauten der Region ab.



Putze in Pastelltönen sollten ein Gefühl von Individualität und Zugehörigkeit vermitteln, wo die schlichten Baukörper zu uniform gehalten waren, um Orientierung durch Differenzierung im Ensemble zu gewähren. Mit dieser Prämisse übertrug das Architekturbüro dem FarbDesignStudio von Caparol den Auftrag zur Entwicklung eines stimmigen Farbkonzepts und ließ sich von den professionellen Farbdesignern mehrere Computer gestützte Entwurfsdarstellungen ausarbeiten.

Lebensfreude vermitteln

Fröhlich sollten die neuen Putzfarben stimmen und Lebensfreude vermitteln, ohne dabei auch nur ansatzweise kitschig zu wirken. „Um sich von den typisch norddeutschen Backsteinbauten abzuheben, waren Ideen gefragt, die die Mieter selbst wie auch die Nachbarn ringsum als Bereicherung empfinden würden“, sagt Dipl.-Ing. Architektin Kirstin Bachmann vom FarbDesignStudio in Ober-Ramstadt: „Aus unseren Vorschlägen zur Fassadengestaltung wählte der Bauherr zielsicher den gewagtesten Entwurf.“ Auch Caparol-Fachberater Herbert Derks zollt der entscheidungsfreudigen Wohnungsgenossenschaft Respekt: „Es gehört schon eine anständige Portion Mut dazu, ein betont auffälliges Farbgebungskonzept zu wählen und an der einmal getroffenen Entscheidung beharrlich festzuhalten.“

Es gehört schon eine anständige Portion Mut dazu, ein betont auffälliges Farbgebungskonzept zu wählen

Wärmer mit Capatect-Wärmedämm-Verbundsystem

Unzeitgemäß und dringend verbesserungsbedürftig war der Schutz der betagten Gebäudehülle vor Kälte, Sommerhitze, Schlagregen und Schall. „Wir haben im Auftrag der Wohnbau eG Goch die Fassadensanierung ausgeschrieben. Unter den eingereichten Angeboten hat sich der Kunde auf unsere Empfehlung hin für ein Capatect-Wärmedämm-Verbundsystem entschieden, weil über die objektive Produktqualität hinaus bei diesem Anbieter auch das Preis-Leistungs-Verhältnis, der Service und die fachkundige Beratung durch die Mitarbeiter im Außendienst stimmen“, resümiert Architekt Theo L. Becker. „In bauphysikalischer wie auch in energetischer Hinsicht konnte das favorisierte WDVS ein kleines Wunder bewirken“, ergänzt Caparol-Verkaufsberater Thomas Dresemann, der das umfangreiche Projekt gemeinsam mit seinem Außendienstkollegen Herbert Derks betreute.

Neben Produktqualität müssen auch das Preis-Leistungsverhältnis und der Service stimmen.

Das Auftragsvolumen umfasste insgesamt 4.500 m² Fassadenfläche, die mit speziellen Polystyrol-Dämmplatten gegen Heizwärmeverluste auf den neusten Stand der Bautechnik zu bringen waren. On top sollten die 13 zweigeschossigen Doppelhäuser einen attraktiven Wärmedämmputz in mediterranen Pastelltönen erhalten. Nachdem die vormals uni gehaltenen Außenwände vorbereitet und grundiert worden waren, konnte die zusätzliche Dämmung direkt auf den präparierten Altputz aufgebracht werden. Haftzugprüfungen hatten zuvor ergeben, dass der aus den 1950er Jahren stammende Erstopfputz großteils noch belastbar war. Aufwändiges Abklopfen mit den bekannten unangenehmen Begleiterscheinungen wie Baulärm, Staub und Schmutz konnte daher entfallen. Das montierte Capatect-WDVS von Caparol basiert auf einer zwölf cm dicken

Fassadengestaltung und Wärmedämmung geschickt miteinander kombiniert.



Polystyrol-Dämmplatte, die als Putzträger fungiert und wegen ihrer grau-weißen Sprengelung auch Dalmatinerplatte genannt wird. Ihr besonderer Vorteil liegt darin, dass sie sich vom Verarbeiter auch bei strahlendem Sonnenschein weitgehend blendfrei montieren und beschichten lässt. „Eine Wohltat für die Augen“, bestätigt Malermeister Klaus Schmidthausen, der schon etliche Fassaden mit der Dalmatinerplatte von Caparol auf Vordermann gebracht hat.

Dass die Farbwahl gelungen ist, kann Mieterin Anneli Kleve nur bestätigen: „Ich find‘ herrlich“, freut sich die Bildhauerin, die sich mit der Kunstmalerin Hilde Juriens ein Haus mit Atelier und angebautem Wintergarten teilt: „Wir sind hier sehr glücklich, zumal wir in unserem Garten genau das richtige Licht zum Malen und Modellieren finden. Das kühle Grün der Fassade trifft unser beider Geschmack. Es gibt eigentlich keinen anderen Ort, an dem wir lieber wohnen würden.“ Farbe ist ein Stück Lebensqualität. Das hat sich in Goch eindrucksvoll bestätigt.

Achim Zielke

Alle Fotos: Caparol

Wie fit ist Ihr Marketing?



Unser **MarketingScan+** liefert Ihnen eine zuverlässige Diagnose: Wir durchleuchten alle Bereiche und zeigen Ihnen Stärken und Verbesserungspotenziale auf. Gründlich untersucht werden u. a. die Reaktionszeit und Reaktionsqualität auf konkrete Anfragen. Auf Herz und Nieren geprüft wird auch der optische und inhaltliche Auftritt am Markt – inklusive Homepage, Werbung, Schriftverkehr usw. Interesse? Rufen Sie uns unter 05407 3491 -0 an oder schicken Sie uns eine E-Mail an info@stolpundfriends.de.