



Bauverein Erftstadt eG

Bestandsgebäude sanieren und bedarfsgerecht anpassen



SANIERUNG BESTANDSBAU

DIE GESCHICHTE

Als 1921 die Braunkohlegrube „Donatus“ und die Brikettfabrik in Oberliblar an das Schienennetz angeschlossen werden sollten, gründete sich der Bauverein Erftstadt als „Gemeinnütziger Bauverein Liblar“. Sein Ziel war es, die Beschäftigten der entstehenden Bahnanlagen und Grubenarbeiter sowie deren Familien mit Wohnraum zu versorgen – dies sollte durch die Errichtung und den

Kauf sowie die anschließende Vermietung und den Verkauf von Wohnungen erreicht werden. Nach dem Zweiten Weltkrieg trat der Bauverein gemeinsam mit dem Amt Liblar der akuten Wohnungsnot entgegen, brachte Flüchtlinge, Obdachlose und Vertriebene unter und konnte später, in den 1950er Jahren, ganze Straßenzüge errichten – Bautätigkeiten, die heute noch Erftstadts Stadtbild wesentlich mitprägen. Während der Schwerpunkt damals noch auf der Errichtung von Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnung lag, konzentriert sich der Bauverein seit Anfang der 1970er Jahre verstärkt auf den Mietwohnungsbau. Seitdem hat der Bauverein die Zahl seiner Wohnungen von 388 (1970) auf 832 (2011) mehr als verdoppelt. Als Reaktion auf die Abschaffung des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen nahm der Bauverein im Jahr 1990 den Status einer Vermietungsgenossenschaft an und gab sich seinen heutigen Namen: „Bauverein Erftstadt eG“. Heute bietet der Bauverein verschiedenste Wohnungsarten in nahezu allen Stadtteilen Erftstadts an und kann auf eine bewegte 90-jährige Geschichte zurückblicken.

„Wohnungen für junge Familien sind zentral gelegen, mit Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe.“

AUF EINEN BLICK

- > Wohneinheiten: 832
- > Gewerbliche Einheiten: 14
- > Mitgliederzahl: 1060
- > Kaltmiete: 5,15 Euro/m²
- > Mitarbeiterzahl: 5

- > Vorstand:
Anneke Jägers (Geschäftsführendes Vorstandsmitglied)
- > Aufsichtsrat:
Michael Nücken (Vorsitzender)

Bauverein Erftstadt eG
 Fritz-Erler-Str. 6
 50374 Erftstadt
www.bauverein-erftstadt.de

NEUBAU „OASE AM SCHLOSS“

Schon seit vielen Jahren erwirbt der Bauverein Erftstadt eG im Stadtteil Erftstadt-Liblar Liegenschaften aus privatem Besitz. Mit ausschlaggebend ist bei solchen Zukäufen, dass sie an vorhandene Grundstücke grenzen, die sich bereits im Eigentum des Bauvereins befinden. Die neuen Liegenschaften verfügen über große Grundstücke, die – nach Anbindung an die bereits vorhandenen – eine bauliche Verdichtung in diesem Wohnreal ermöglichen.

So können, wie in einer „zweiten Reihe“ im Bereich der Carl-Schurz-Straße bis zur Fritz-Erler-Straße, zusätzlich Mehrfamilienhäuser entstehen. Entsprechend der vorliegenden Konzeption und architektonischen Planung wird es hier mittelfristig 60 bis 70 neue Mietwohnungen geben. Die dafür notwendige Bauleitplanung wurde von der Genossenschaft bereits eingeleitet.

Das Motto der geplanten Neubauten lautet, mit der Schlossanlage „Gracht“ in unmittelbarer Nähe, „Wohnen in einer Oase am Schloss“. „Damit bieten wir nicht nur Wohnungen in bester Ortslage an“, erläutert Anneke Jägers, geschäftsführendes Vorstandsmitglied, „sondern

gleichzeitig in Anlehnung an den vorhandenen Baubestand eine architektonisch gelungene Lösung des modernen Städtebaus.“

Das bauliche Konzept beinhaltet u.a. eine barrierefreie Erreichbarkeit vom Auto über die Zugänge zum Haus bis in die barrierefrei gestalteten Wohnungen. Jeder Mieter blickt direkt nach außen auf einen attraktiven „point de vue“. So entsteht nie der Eindruck von Enge, dagegen bleibt immer das Gefühl von Geborgenheit in den eigenen vier Wänden.

Die Neubauten der „Oase am Schloss“ sind umgeben von ambitioniert gestalteten Freiflächen, die – soweit möglich – städtebauliche Akzente setzen. Die sorgfältig gestalteten Baukörper bieten Wohnungsgrundrisse für alle Bedürfnisse von Jung bis Alt. Für den Bauverein Erftstadt gilt: Die Unverwechselbarkeit der Lage muss mit der Unverwechselbarkeit der Architektur im Einklang stehen.

SANIERUNG BESTANDSBAU

Die neu erworbenen Altbauten an der Carl-Schurz-Straße wurden komplett entkernt und modern saniert sowie durch Anbauten bedarfsgerecht angepasst.

Soweit es die bauliche Substanz zuließ, hat man die vorhandenen Treppen und alten Fliesenbeläge im Treppenhaus sowie die Haustüren und zum Teil Zimmertüren behutsam restauriert. Sie prägen den architektonischen Charme alter und dennoch den heutigen Bedürfnissen angepasster Wohngebäude.

Mit diesen teilweise sehr aufwändigen Maßnahmen entstanden geschmackvolle, großzügige Zwei- und Drei-Zimmerwohnungen, deren Mietpreis von Euro 6,50 bis Euro 7,00/m² pro Monat dem regionalen Wohnungsmarkt entsprechen.

AUSZEICHNUNG „GEPRÜFTE TECHNIK“

Seit 2005 stattet der Bauverein – unter fachmännischer Beratung der zuständigen Kriminalpolizeibehörde – nicht nur bei Neubauten, sondern auch bei Modernisierungsmaßnahmen alle Fenster und Türen der Erdgeschosswohnungen, die Balkontüren im 1.Obergeschoss sowie die Wohnungseingangstüren mit besonderen Vorrichtungen aus, die der einbruchhemmenden Widerstandsklasse 2 (WK2) entsprechen.



AUSZEICHNUNG „GEPRÜFTE TECHNIK“

AUF 3 FRAGEN – FRAU JÄGERS

Berücksichtigen Sie bei Neubauten den demographischen Wandel?

Aufgrund des demographischen Wandels wurden in den Gremien des Bauvereins ERFSTADT eG bereits vor mehr als 10 Jahren Entscheidungen getroffen, dass bei Modernisierung von Wohnungen Norm-Änderungen oder Einrichtungen vorgenommen bzw. eingebaut werden in Bezug auf seniorengerechtes Wohnen, damit unsere Mieter so lange wie möglich in ihren Wohnungen verbleiben können. Selbstverständlich wird auch bei Neubauten die Barrierefreiheit berücksichtigt, die sowohl für Betagte als auch für Behinderte wichtig ist, wobei die Wohnungsgröße für Einzelpersonen bzw. ältere Pärchen ebenfalls eine Rolle spielt

Gibt es Anzeichen, dass ältere Mieter aufgrund fehlender medizinischer Angebote nach Köln abwandern?

Nein, die medizinische Versorgung in ERFSTADT ist für eine Stadt mit rd. 51.500 Einwohnern gut.

Dies belegen die aktuellen Zahlen:

- › Marien-Hospital ERFSTADT-Frauenthal mit 118 Betten
- › 39 praktische Ärzte
- › 58 Fachärzte
- › 24 Zahnärzte
- › 15 Apotheken
- › 3 Senioren- und Pflegeheime

Bieten Sie auch Wohnungen für junge Familien an?

Neubauten speziell für junge Familien wurden zuletzt Mitte der 90er Jahre errichtet. Diese Wohnungen, sind zentral gelegen, wobei sich Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe befinden. In unserem übrigen Bestand, der sich in sechs verschiedenen Stadtteilen von ERFSTADT befindet, gibt es für junge Familien, die evtl. keinen Wohnberechtigungsschein erlangen können, Wohnungen in guter Lage – ebenfalls mit Schulen und Kitas in der Nähe.

Der Bauverein erhielt im Jahr 2006 dafür – als erster Vermieter im Rhein-Erfst-Kreis, der als Wohnungsunternehmen für höchstmögliche Sicherheit gegen Einbruch im sanierten Altbau gesorgt hat – die Plakette „Geprüfte Technik gegen Wohnungseinbruch“ von der Polizei im Rhein-Erfst-Kreis verliehen.

ENERGIEEFFIZIENT SANIEREN

Die Außerbetriebnahme alter Nachstromspeicher-Heizungen wird nach der neuen EnEV ab 2020 Pflicht für Mehrfamilienhäuser mit mindestens 6 WE sowie größere Büro- und Gewerbebauten. Der Bauverein ERFSTADT eG besitzt 18 Mehrfamilienhäuser, u.a. ein Objekt mit 76 WE, mit Nachstromspeicher-Heizungen, die von der gesetzlichen Bestimmung betroffen sind. 2012 sollen die ersten Objekte angegangen werden. Ein Ingenieurbüro hat dafür zunächst eine „Machbarkeitsstudie“ erstellt, um die beste Lösung unter ökologischen Aspekten zu finden sowie den wirtschaftlichen Betrieb der Anlage und des Netzes zu gewährleisten. Zudem muss die Wirtschaftlichkeit durch signifikante und nachhaltige Senkung der warmen Nebenkosten und moderne Heiztechnik gesichert sein.

Die Wohnungen in der Otto-Wels-Straße sind mit Elektro-Durchlauferhitzern ausgestattet, die Warmwasserversorgung sollte zentral geregelt werden. Vom

Ingenieurbüro wurden verschiedene Lösungsansätze erarbeitet, von der Gaszentralheizung mit Brennwerttechnik über Pellet-Zentralheizung, solar unterstützt, bis hin zum Mini-Blockheizkraftwerk.

Hinzu kam die Pflicht zur Legionellenprüfung aufgrund der ab Oktober 2011 in Kraft getretenen neuen Trinkwasserverordnung. Betroffen sind Großanlagen zur Trinkwassererwärmung mit Duschen. Ferner muss der Bestand von Großanlagen zur Trinkwassererwärmung dem Gesundheitsamt angezeigt werden.

Unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen, ökologischen und auch technisch umsetzbaren Möglichkeiten wurde folgende Lösung favorisiert:

Gaszentralheizungsanlage mit solarer Heizungs- und Warmwasserunterstützung

Die Wärmeenergie für die Trinkwasserbereitung und Raumheizung wird über ein Versorgungsnetz zu den in den Wohnungen installierten Stationen geleitet. Die Wohnungsstationen (uniSAT) eignen sich zum Verteilen von Heizwasser zur dezentralen Warmwasserbereitung und zum Erfassen des Wärmemengenbedarfs für Wohnungen bis zu einem Heizlastbedarf von 15 kW. Die Wandstationen werden in vorhandenen größeren Abstellräumen montiert.



VORTEIL FÜR DEN MIETER:
Es gibt nach wie vor eine Art „Etagenheizung“, die individuell vom Mieter in Be-

„... es wird eine Energieeffizienz von 85 erreicht.“

zug auf Warmwasserversorgung und Heizung reguliert wird.

Da keine Großanlage in Bezug auf Warmwasserspeicherung (Boiler) installiert wird, greift die neue Trinkwasserverordnung nicht.

Auf dem Flachdach, verteilt über zwei Häuser, werden 6 Reihen mit je 5 Feldern Sonnenkollektoren für eine solare Unterstützung der Anlage montiert.

Es wird bei umfassender energetischer Aufrüstung der Häuser eine Energieeffizienz von 85 erreicht, sodass die Maßnahme mit KfW-Mitteln und einem Zuschuss von 7,5% der förderfähigen Kosten finanziert werden kann.

ENERGIEKOSTENVERGLEICH LAUT MACHBARKEITSSTUDIE:

Ist-Zustand, festgestellt anhand des tatsächlichen bisherigen Verbrauchs:

Euro 1,31/m²/mtl. Heizkosten,
Euro 0,41/m²/mtl. Warmwasserkosten.

NACH UMSETZUNG DER MASSNAHME:

Euro 0,30/m²/mtl. Heizkosten,
Euro 0,08/m²/mtl. Warmwasserkosten.



AM VOGELSANG 48 – 56 IN LIBLAR



ENERGIEEFFIZIENT SANIEREN