

GEWOG – Porzer Wohnungsbaugenossenschaft eG

Siedlung mit Passivhausstandard



GERMANIA CARRÉ



DIE GESCHICHTE

Die GEWOG – Porzer Wohnungsbaugenossenschaft eG wurde am 12. Februar 1937 mit der Aufgabe gegründet, ihren Mitgliedern durch den Bau von Volkswohnungen eine gute, sichere und sozial verantwortbare Versorgung mit Wohnraum zu gewährleisten und damit der Wohnungsnot in Porz zu begegnen. Bereits eineinhalb Jahre nach ihrer Gründung, im Oktober 1938, konnte die Genossenschaft ihre ersten Wohnungen fertig stellen und brachte es noch vor dem Krieg auf insgesamt 67 Wohnungen sowie 2 Ladenlokale. Nach dem Zweiten

Weltkrieg konnte die Genossenschaft mit Landesmitteln und Zuschüssen der Industrie ihre Bautätigkeit fortsetzen und bereits 1950 waren die ersten Objekte bezugsfertig. So entstanden zum Beispiel die Werkswohnungen für Dielektra, die Spiegelglaswerke Germania und die Rheinische Ziehglas AG. Das Wachstum der GEWOG erforderte nun die Einstellung der ersten Mitarbeiter. In den weiteren Jahren folgten das Großprojekt der Kasernenausweichwohnungen sowie der Bau von zahlreichen Eigenheimen in Porz. Durch ihre rege Bautätigkeit konnte die GEWOG – Porzer Wohnungsbaugenossenschaft eG ihren Bestand bis 2011 auf 429 Wohn- und Geschäftshäuser mit 2.711 Wohnungen und 16 gewerblichen Einheiten erweitern. Die GEWOG beschäftigt heute 23 Mitarbeiter/-innen und seit 1998 bietet sie durchgängig Ausbildungsstellen zum/r Immobilienkaufmann/kauffrau an. Die GEWOG – Porzer Wohnungsbaugenossenschaft eG wuchs seit ihrer Gründung kontinuierlich zum größten Wohnungsanbieter in Köln-Porz am Rhein. Ihre Projekte und Arbeiten prägen heute maßgeblich das Porzer Stadtbild.

AUF EINEN BLICK

- › Wohn- und Geschäftshäuser: 429
- › Wohnungen: 2.711
- › Gewerbliche Einheiten: 16
- › Mitglieder: 3.099
- › durchschnittliche Kaltmiete: 5,97 Euro/m²
- › Bilanzsumme: rund 83 Mio. Euro
- › Umsatzerlöse: rund 16 Mio. Euro
- › Eigenkapitalquote: 46,3%
- › Vorstand: Uwe Seibel (Geschäftsführender Vorstand)
- › Vorsitzender des Aufsichtsrates: Hans-Dieter Jungmann

GEWOG – Porzer Wohnungsbaugenossenschaft eG
Kaiserstraße 11
51145 Köln
www.gewog-porz.de



DAS TEAM DER GEWOG

VOGELSIEDLUNG IN PORZ MIT PASSIVHAUSSTANDARD KfW 40

Im Rahmen einer sozialverträglichen Umsetzung von Mitgliedern, die in nicht mehr modernisierungsfähigen Bestandsbauten aus der Nachkriegszeit wohnten, wurden in den letzten Jahren als Ersatz rund 100 Wohnungen in Ensen, Drossel-/Amselstraße, geschaffen. Diese neuen Gebäude nutzen umweltgerecht sowohl die Sonne zur Gebäudeheizung, wie auch durch den Einsatz von Wärmepumpen die auf den Grundstücken vorhandene Geothermie. Zusätzlich wird durch Regenwasserverwendung nachhaltig die Umwelt geschont.

Im Rahmen des vom Land NRW geförderten Programms „100 Klimaschutzsiedlungen“ wird auf dem gegenüberliegenden Grundstück in der Amselstraße – hier wurden ebenfalls die nicht mehr sanierungsfähigen Bestandsgebäude abgerissen – das Neubauprogramm der GEWOG fortgesetzt. Es werden in drei Winkelhäusern insgesamt 42 Wohnungen nach dem KfW-40 Standard, auch „Passivhaus“ genannt, geschaffen. Bei den nach diesen Kriterien errichteten



Gebäuden darf der Jahres-Primärenergiebedarf nicht mehr als 30 kWh pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche und der Jahres-Heizwärmebedarf nicht mehr als 15 kWh pro Quadratmeter Wohnfläche betragen.

Als Bestandteil der NRW-Klimaschutzstrategie sollen mit dem Projekt „100 Klimaschutzsiedlungen“ die wärmebedingten CO₂-Emissionen in Wohnsiedlungen konsequent reduziert werden. Dafür können alle Technologien, die zur CO₂-Einsparung geeignet sind, eingesetzt werden. Die auf diese Weise errichteten Siedlungen übernehmen eine Vorbildfunktion in NRW.

AUF 3 FRAGEN – HERR SEIBEL

KfW-40, warum haben Sie sich dafür entschieden?

Die GEWOG stellt sich der Verantwortung für unsere Umwelt, denn Nachhaltigkeit ist eines der Prinzipien genossenschaftlichen Handelns. Seit etwa 10 Jahren arbeiten wir mit dem Einsatz von regenerativen Energien. Das Ziel ist, den Einsatz von Primärenergie zu reduzieren und die Umweltemissionen zu minimieren. Die Planung von Gebäuden, die über die Energieeinsparverordnung hinausgehen, war nur konsequent. Durch die staatlichen Förderprogramme lässt sich das Projekt wirtschaftlich darstellen und die Mitglieder profitieren von geringen Heizkosten.

Ist die Entscheidung für KfW-40 hilfreich bei der Vermietung?

Das Thema Ökologie ist bei Wohnungssuchenden etabliert, diese Einstellung bestimmt das Nachfrageverhalten. Der Einsatz regenerativer Energien ist ein herausragendes Argument bei der Vermarktung. Umweltbewusste Mitglieder entscheiden sich gezielt und berichten im Freundes- und Bekanntenkreis voller Stolz von ihrer neuen Wohnung, die eine Solaranlage auf dem Dach hat, die mit Holzpellets beheizt wird, wo das Regenwasser genutzt wird.

Planen Sie, auch Bestandsgebäude diesem Standard anzupassen?

Nach unseren Erfahrungen ist das leider nicht machbar. Wir stoßen sehr schnell an bauliche Grenzen. Bei Modernisierungen im bewohnten Zustand ist auf die Belastbarkeit der jeweiligen Bewohner Rücksicht zu nehmen. Auch finanziell gibt es Grenzen, die nötige Erhöhung der Mieten ist nicht durch die Einsparung an Heizenergie kompensierbar. Da bleibt es bei einer einfachen energetischen Sanierung, die die Gebäude auch optisch deutlich aufwertet.



VOGELSIEDLUNG

GESUND WOHNEN

„Die Planung der neuen drei Gebäude in der Amselstraße 11 – 15 war von Beginn an auf größtmögliche, wirtschaftlich machbare Energieeinsparung bei gleichzeitiger Begrenzung der Baukosten ausgelegt“, so Uwe Seibel, Geschäftsführender Vorstand der GEWOG. Entscheidend für die Energieeffizienz eines Passivhauses ist eine hochwertig gedämmte und

dichte Gebäudehülle. Auf diese Weise kann der Heizwärmebedarf auf den geforderten Mindeststandard von 15 kWh/m²/a gesenkt werden.

Das neue Bauvorhaben umfaßt drei baugleiche Mehrfamilienhäuser in Winkelform mit je 14 Wohnungen und einer Gesamtwohnfläche von rund 3.440 Quadratmetern. Auf drei Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss entstehen

Zwei- und Dreizimmer-Wohnungen mit einer Größe von ca. 60 bis 100 Quadratmetern in qualitativvoller Ausstattung.

Alle Fenster werden mit hochwertiger 3-fach-Isolierverglasung, wärmebrückenfreien Fensterrahmen sowie Fensterrollladen ausgeführt, wodurch sie einen sehr hohen Dämmwert haben. Aufgrund der Dichtheit der Gebäudehülle wird eine kontrollierte mechanische Wohnraumlüftung erforderlich. Diese übernimmt auch einen Teil der erforderlichen Beheizung der Wohnungen durch Wärmerückgewinnung. Die Heizanlage wird umweltschonend und klimaneutral mit Holzpellets betrieben und durch eine Solaranlage auf den Dächern unterstützt.

Alle Wohnungen haben einen barrierefreien Zugang und sind über den in jedem Haus vorhandenen Aufzug zu erreichen. Sämtliche Wohnungen werden mit Fußbodenheizung ausgestattet, in den Wohn- und Schlafräumen mit Parkett und im Eingangsbereich mit Fliesen als Bodenbelag.

Die energiesparende Bauweise eines Passivhauses gemäß KfW-40 bietet allen Bewohnern bei konsequenter Nutzung die Möglichkeit, die Nebenkosten für die Beheizung ihrer Wohnungen deutlich zu senken. Im Vergleich zu einem nicht als Passivhaus errichteten konventionellen Gebäude wird zudem aufgrund der eingebauten Lüftungsanlage die ununterbrochene Zufuhr von Frischluft gewährleistet. Die Gefahr der Schimmelbildung durch falsches Lüften wird damit ausgeschlossen. Überschüssige Luftfeuchtigkeit und Schadstoffe werden permanent abgeführt.

Die neue Vogelsiedlung in Porz-Ensen, die Anfang 2013 fertiggestellt sein wird, besitzt nicht nur einen anerkannt hohen energetischen Standard, sondern bietet darüber hinaus auch langfristig einen hervorragenden Wohn- und Lebensraum für ihre Bewohner. Die Siedlung zeichnet sich nicht allein durch ihr innovatives Energiekonzept aus, sondern auch durch besondere städtebauliche und soziale Qualitäten.



SPIELPLÄTZE UND GRÜNANLAGEN

Die soziale Qualität einer Wohnbebauung lässt sich auch an der Anlage und Ausstattung ihrer Spielplätze und Grünanlagen messen, die alle Gebäude umgeben.



So hat die GEWOG einen maroden Spielplatz in Ensens von der Stadt erworben und vollständig von Altlasten befreit. Die Ausstattung mit modernen neuen Spielgeräten – wie Kletterwand, Großspielanlage, Tischtennisplatte oder Vogelnestschaukel – wurde schnell von den Kindern angenommen und erfreut sich größter Beliebtheit.

Im Bereich Urbach baute die Genossenschaft ein Kleinspielfeld für Jugendliche mit Fußballtoren und Basketballkörben. Auch dieser Bolzplatz wurde schnell zum Treffpunkt von Jugendlichen aus der Umgebung.

Die GEWOG in Porz sieht es als ihre besondere Aufgabe an, Grünanlagen und Spielplätze nicht nur zu unterhalten und sorgfältig zu pflegen, sondern auch zu sanieren oder neu zu bauen. Damit wird allen Mitgliedern ein aktiv erholsames Umfeld geboten, unabhängig vom Alter zwischen zwei und neunzig Jahren..

WOHNEN IM BESTAND

In den 1960-er Jahren errichtete Wohngebäude entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an seniorengerechtes Wohnen. Damals bestanden niedrigere Vorgaben an die Ausstattung der Häuser. Die GEWOG hat in Porz bei zwei Laubenganghäusern eine Modernisierung durchgeführt, um den vielfach

seit Jahrzehnten dort lebenden Bewohnern im Alter ein barrierefreies Wohnen und Leben zu ermöglichen. So wurden bei den Häusern im Pfaffenpfad 15 und Stralsunder Straße 42 mit insgesamt 48 Wohnungen im Zuge einer energetischen Sanierung Aufzüge angebaut und der barrierefreie Zugang zu den Gebäuden geschaffen. Durch diese baulichen Maßnahmen können nun auch die oberen Etagen mühelos erreicht werden. Senioren mit Rollstuhl oder Gehhilfen wird nunmehr der Zugang zu ihrer Wohnung wesentlich erleichtert. Bei der Neuvermietung einzelner Wohnungen der modernisierten Häuser sichert eine Zweckbindung der Genossenschaft, dass nur Senioren ab 65 Jahren einziehen.

Im Ballungsraum Köln steigt die Anzahl der Mieter im Seniorenalter von 65 Jahren und mehr. Diese älteren Mitbürger wohnen meist schon über Jahrzehnte in ihren Wohnungen und möchten auch nicht wechseln, da vielfach ein soziales Umfeld mit funktionierenden Nachbarschaften entstanden ist, was die Senioren nicht aufgeben wollen. Sie leben oft in aus der Nachkriegszeit stammenden Gebäuden, die den heute üblichen Standards für Seniorenwohnungen nicht mehr entsprechen. Die GEWOG sieht eine ihrer Aufgaben darin, ihre Häuser für ihre älteren Mitglieder zu modernisieren.