

GWG Wohnungsgesellschaft mbH Rhein-Erft

Differenziertes Wohnangebot für unterschiedliche Generationen



**NEU- UND UMBAU DES
WOHN- UND BÜROGEBÄUDES**

DIE GESCHICHTE

Die Wohnungsgesellschaft mbH Rhein-Erft wurde am 30. September 1940 als „Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH für den Landkreis Köln“ mit Sitz in Köln gegründet. Im Laufe der 1940er Jahre erwarb die Wohnungsgesellschaft 14 Stahlhäuser in Köln-Junkersdorf und legte damit den Grundstein für ihre Arbeit. Nach der Währungsreform 1948 begannen erste eigene Bautätigkeiten, die sich schnell, in aktiver Beteiligung am Wiederaufbau nach dem Zweiten Weltkrieg, ausweiteten. 1978 wurde die Wohnungsgesellschaft zur „Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft mbH Rhein-Erft“ umfirmiert und ihr Sitz von Köln nach Hürth verlegt, wo sie bereits damals das größte kommunale Wohnungsunternehmen im Kreis bildete. Ihre Bautätigkeit setzte die GWG stetig fort: Bis heute hat die GWG Rhein-Erft rund 4.200 Wohnungen für den eigenen Bestand und 1.200 Wohnungen für Dritte errichtet. Des Weiteren baute die GWG auch Kindergärten und Schulen für die Gemeinden des Rhein-Erft-Kreises. Seit 2001 werden die Wohnungsbestände aus den 1950er und

60er Jahren stetig an heutige technische sowie energetische Standards angepasst. An bestimmten Standorten jedoch wird auch – nach Abriss eigener Wohneinheiten – verstärkt neu gebaut. Im November 2011 wurde aus der GWG nunmehr die „GWG Wohnungsgesellschaft mbH Rhein-Erft“. Als nach wie vor größtes kommunales Wohnungsunternehmen im Rhein-Erft-Kreis bewirtschaftet sie rund 3.100 eigene Wohnungen sowie 700 Wohnungen für Dritte.



**VERWALTUNGSGEBÄUDE
DER GWG**



**EVANGELISCHER KINDERGARTEN
WIRD ABGERISSEN**

AUF EINEN BLICK

- > Wohnungen: 3.052
- > Fremdverwaltung: 704
- > Gewerbliche Einheiten: 21
- > Kaltmiete: 5,14 Euro/m²
- > Mitarbeiterzahl: 35
- > Vorstand:
Achim Leirich (Geschäftsführer)
- > Aufsichtsrat:
Hans Seigner (Vorsitzender)

GWG Wohnungsgesellschaft mbH Rhein-Erft

Kölnstr. 24
50354 Hürth (Hermülheim)
www.gwg-rhein-erft.de



SEITENANSICHT NEU- UND UMBAU
 WOHN- UND BÜROGEBÄUDE

**DIFFERENZIIERTES WOHNANGEBOT
 FÜR JUNG UND ALT**

Ein differenziertes Raumangebot ist eine wesentliche Grundvoraussetzung für das Neben- und Miteinander unterschiedlicher Generationen und Nutzer. Deshalb ist es wichtig, bereits bei der Konzeption von Wohngebäuden alle Nachfragegruppen zu berücksichtigen. Nach diesem Motto geht die GWG Rhein-Erft bei ihrem Neu- und Umbau eines Wohn- und Bürogebäudes in Hürth (Hermülheim) vor. Beginn für den ersten Bauabschnitt ist das Frühjahr 2012, der zweite Bauabschnitt mit Umbau und Modernisierung des bisherigen Wohn- und Bürogebäudes wird im Frühjahr 2013 durchgeführt.

Zunächst werden im ersten Bauabschnitt der bisherige Kindergarten an der Kölnstraße sowie die Bebauung an der Hans-Böckler-Straße abgerissen. Auf dem rund 3.500 Quadratmeter großen Grundstück erfolgt anschließend der Bau einer Tiefgarage, deren Deckenplatte später begrünt die gestaltete Freifläche

bildet. Der viergeschossige Neubau ist für folgende Nutzung vorgesehen: im Erdgeschoss eine stationäre Wohngruppe mit behinderten Kindern. Der Kinderwohngruppe stehen acht Zimmer mit jeweils 15 bis 19 Quadratmetern Wohnfläche zuzüglich Nebenräume mit insge-

sich um sechs Wohneinheiten mit je zwei Räumen auf 41 Quadratmetern Wohnfläche, um 13 Wohneinheiten mit zwei bis drei Räumen auf 50 bis 70 Quadratmetern und 16 große Wohnungen zwischen 70 bis 107 Quadratmetern Wohnfläche. Zudem werden im Erdgeschoss, ebenso

„Ein differenziertes Raumangebot ist eine wesentliche Grundvoraussetzung...“

samt rund 360 Quadratmetern Nutzfläche zur Verfügung. Ebenfalls acht Zimmer mit 14 bis 20 Quadratmetern Wohnfläche sowie den Gemeinschafts- und Nebenräumen auf rund 330 Quadratmetern Nutzfläche werden von einer Demenzwohngruppe genutzt. Die Betreuung der Gruppen übernimmt ein Kooperationspartner mit entsprechendem Fachwissen.

Im ersten und zweiten Obergeschoss sowie dem Staffelgeschoss entstehen barrierefreie und größtenteils behindertengerechte Wohnungen. Dabei handelt es

wie im ersten und zweiten Obergeschoss neue Büroräume für die Verwaltung der GWG untergebracht. Im Moment residiert sie noch im Altbau der Kölnstraße, bis der Neubau fertig gestellt ist. Mit Umzug in den Neubau, in den dann auch die älteren Mieter des vorhandenen Altbaus an der Kölnstraße einziehen, kann mit der grundlegenden Modernisierung des Bestandsgebäudes Kölnstraße in einem zweiten Bauabschnitt im Frühjahr 2013 begonnen werden. Dabei wird das Gebäude mit einem Staffelgeschoss aufgestockt, gleichzeitig ebenfalls barrierefrei

AUF 3 FRAGEN – HERR LEIRICH

Gibt es die „Landflucht“?

Ein Teil unserer Wohnungsbestände befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Großstadt Köln. In diesen Bereichen ist eine so genannte „Landflucht“ nicht zu erkennen. Es gibt jedoch auch einige Stadtgebiete, in denen wir Wohnungsbestände haben, die nur unzureichend an den ÖPNV angeschlossen sind und keine Nahversorgung gewährleisten. Bei der Suche nach neuen Mietern erkennen wir, dass die Nachfrage nach diesen Wohnungen tatsächlich abgenommen hat – insbesondere bei älteren und jüngeren Menschen.

Welche Altersgruppen zieht es in die Stadt?

Statt einer Einteilung nach Altersgruppen muss objektiv eine Unterscheidung nach Nachfragegruppen erfolgen. Insbesondere die beruflich Perspektivlosen mit einem langen Anfahrtsweg zur Arbeitsstelle hegen verstärkt Umzugs-wünsche in Richtung Stadt. Grundvoraussetzung für alle, die ihren Lebensbereich verändern wollen, ist allerdings, dass sie mobil sind.

Wie begegnen Sie der Bewegung?

Sollten berufliche Perspektiven oder mangelnde Infrastruktur ausschlaggebend für den Wegzug aus diesen Gebieten sein, ist der Einfluss der GWG Rhein-Erft begrenzt. Eine Möglichkeit, die jedoch ein Wohnungsunternehmen hat, ist es, seine Bestände an den Bedarf der Standorte anzupassen: So zum Beispiel das Angebot an größeren Wohnungen zu erhöhen und das Angebot an kleinen für Single-Haushalte zu reduzieren, da diese sich in „ländlichen Bereichen“ immer schwerer vermieten lassen.



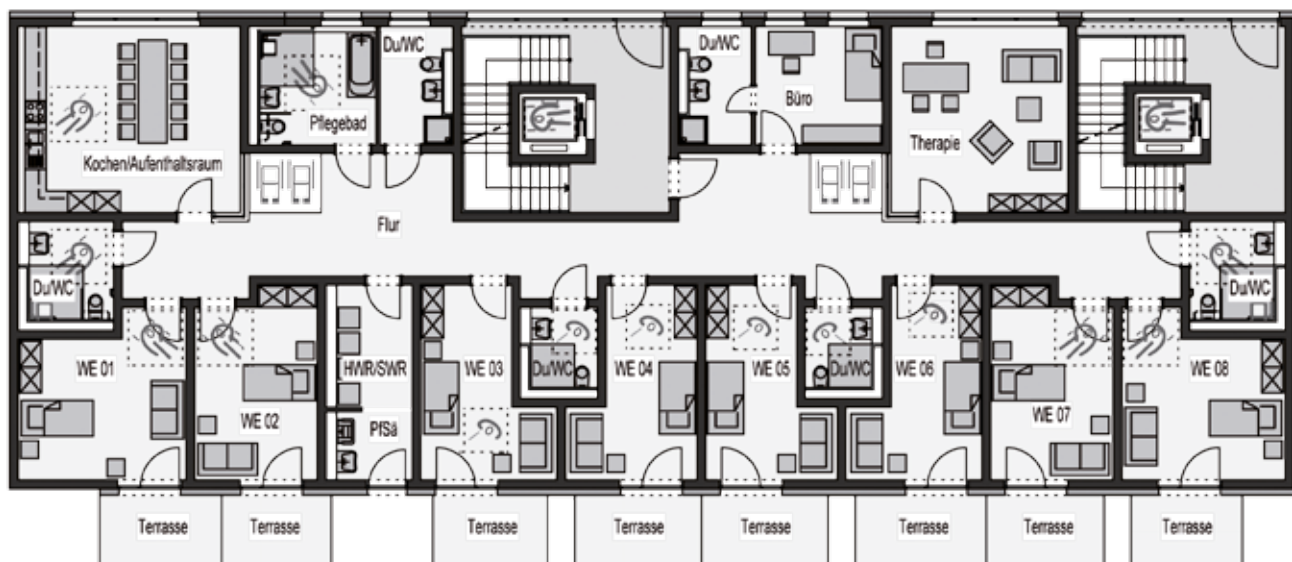
DAS TEAM DER GWG VOR DEM ALTEN BÜROEINGANG

und behindertengerecht modernisiert. Im Erdgeschoss wird in den bisherigen Büroräumen der GWG Rhein-Erft eine Wohngruppe für 8 Demenzpatienten eingerichtet.

Um den Alltag besser organisieren zu können, sind für ältere Bewohner und Behinderte entsprechende Nutzungsmöglichkeiten zur Wohnung hin bzw. in der Wohnung selbst sowie verkehrssichere Wege erwünscht. Deshalb werden alle Wohn- und Bürogeschosse sowohl mit dem Aufzug als auch über behindertengerecht ausgebildete Treppenhäuser erreichbar sein. Jedem Mieter steht ein großzügig bemessener Balkon oder – im Erdgeschoss – eine entsprechende Terrasse mit behindertengerechter Anpassung zur Verfügung. Die Elektrotechnik im Gebäude ist mit allen erforderlichen Sicherheitssteuerungen sowie dem Stecker- und Schalterprogramm auf den Gebrauch durch behinderte Menschen abgestimmt.

Der viergeschossige Neubau mit Tiefgarage, der Teil des ersten Bauabschnittes 2012 ist, wird in Massivbauweise errichtet. Die Flachdächer der Staffelgeschosse

bekommen eine Dachbegrünung, die durch ihr Rückhaltevermögen von Regenwasser aktiv zum Umweltschutz beiträgt. Außerdem sorgt sie für eine Verbesserung des Mikroklimas des Gebäudes. Hochgedämmte Vorhang- und Wärmedämmfassaden ermöglichen eine energiesparende Heizanlage, die über ein Heiz-Kühlsystem verfügt. In den Wohnräumen sind die Leitungen im Fußboden verlegt, wodurch im Winter geheizt und im Sommer der Raum gekühlt werden kann – mit einer energieeffizienten Sole-Wärmepumpe. Die zentrale Warmwasseraufbereitung wird klimabedingt durch Solarthermie unterstützt. Alle energetischen Maßnahmen entsprechen der Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV), in der ein geringer Energieverbrauch festgeschrieben ist. Dafür und für eine gesunde Wohnluft sorgt die mechanische Wohnraumbelüftung mit integrierter Wärmerückgewinnung. Alle baulichen Maßnahmen zusammen bewirken, dass der Energieverbrauch reduziert wird und die Nebenkosten der Mieter nachhaltig gesenkt werden können.



GRUNDRISS
DEMENZWOHNGRUPPE NEUBAU

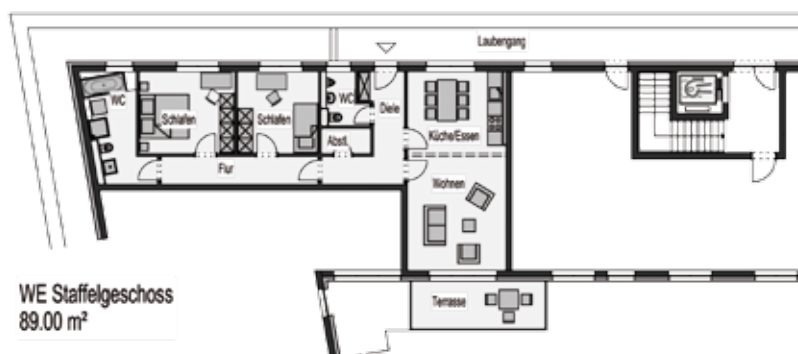
Der Schallschutz außerhalb und innerhalb des Gebäudes ist besser, als er von der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) für solche Gebäude gefordert wird. Auch die Gebäudetechnik ist entsprechend geräuscharm ausgerichtet. Damit lassen sich Wohnkomfort und Umweltschutz „unter einen Hut“ bringen. „Wir statten unseren Wohnungsbestand komfortabel aus“, so Achim Leirich, Geschäftsführer der GWG Wohnungsgesellschaft mbH Rhein-Erft, „so haben Dreiraumwohnungen ein Gäste-WC und die Balkone sind großzügig bemessen.“ Komfortabel wird auch die Raumausstattung in beiden Bauabschnitten sein: Parkettfußboden,

Fliesenbelag in der Diele, bodengleiche Duschen mit Glastrennwänden, eine intelligente Elektrotechnik mit Sicherheitseinrichtungen und barrierefreie Zuwege. Für Hürth-Hermülheim bedeutet diese Baumaßnahme nicht nur eine architektonische Aufwertung des Quartiers, sondern darüber hinaus eine Verbesserung des Wohnungsangebotes für behinderte und demente Menschen.

Als kommunales Wohnungsunternehmen ist die GWG Wohnungsgesellschaft mbH Rhein-Erft mit Sitz in Hürth seit über 70 Jahren in der Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Wohn- und Gewerbeobjekten aller

Rechts- und Nutzungsformen zu Hause. Die Gesellschafter der GWG sind die Städte Frechen, Pulheim, Köln, die Stadtwerke Hürth, die Stadtwerke Wesseling sowie die Kreissparkasse Köln. Diese starken Partner sind ein wichtiger Erfolgsfaktor für das Erreichen unseres obersten Ziels: die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten des Rhein-Erft-Kreises mit Wohn- und Lebensraum.

Zum Kundenstamm der GWG gehören neben den Anteilseignern, deren Wohnungsbestände wir geschlossen bewirtschaften, vor allem Unternehmen aus der Chemiebranche sowie Privatpersonen. Mit 3.100 eigenen und 700 verwalteten Wohnungen garantieren wir rund 10.000 Menschen unserer Region komfortables und sicheres Wohnen zu bezahlbaren Mieten. Unsere Bestände befinden sich überwiegend in Pulheim, Frechen, Hürth, Ertstadt und Wesseling, aber auch in einigen westlichen und südlichen Stadtteilen von Köln.



WE Staffelgeschoss
89.00 m²

WOHNEINHEIT NEUES
STAFFELGESCHOSS