

Kölner Wohnungsgenossenschaft eG

Neubau mit Auszeichnung



KLAR IN DEN LINIEN, TRANSPARENT, OFFEN –
Das Preisgekrönte Verwaltungsgebäude der Kölner Wohnungsgenossenschaft

DIE GESCHICHTE

Die Kölner Wohnungsgenossenschaft eG geht aus dem Zusammenschluss von fünf Wohnungs- und Baugenossenschaften hervor und wurde am 17. September 1931 unter dem Namen „GWG Köln-Nord Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Köln Nord eG“ als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen anerkannt. Ihre Geschichte beginnt jedoch schon elf Jahre früher; und zwar am 21. April 1920, als 27 Wohnungssuchende die „Gemeinnützige Baugenossenschaft eGmbH, Riehl“ gründeten. Schon ein Jahr später begannen die ersten Bautätigkeiten der Genossenschaft. Nach der Zerstörung großer Teile des Kölner Wohnungsbestandes im Zweiten Weltkrieg gründete die Wohnungsgenossenschaft zusammen mit vier weiteren Genossenschaften die „Altstadt-Wiederaufbau-GmbH“, um ihren

AUF EINEN BLICK

- > Wohnungen: ca 2.700
- > gewerbliche Einheiten: 50
- > Pkw-Stellplätze und Garagen: 700
- > Mitglieder: ca 3.700

> Vorstand:
Willi Hullmann, Heino Thoms

Kölner Wohnungsgenossenschaft eG
Schlesischer Platz 1a
50737 Köln
www.koelner-wohnungsgenossenschaft.de

Teil zum Wiederaufbau der Stadt beizutragen. Der Zusammenschluss löste sich nach erfolgreicher Arbeit im Jahr 1968 auf, die Kölner Wohnungsgenossenschaft jedoch arbeitete weiterhin regelmäßig an Großprojekten in Kooperation mit anderen Wohnungsunternehmen – zum Beispiel beim Wohnungsbau auf dem ehemaligen Gelände Stollwerck oder auf dem Böcking-Gelände in Köln-Mühlheim sowie in der Innenstadt. Ihren heutigen Namen erhielt die GWG Köln-Nord eG im Jahr 2008 im Zuge einer Umfirmierung, verbunden mit dem Bau der neuen Hauptverwaltung. Die Objekte der Genossenschaft, inzwischen ungefähr 2.700 Wohnungen und 50 gewerbliche Einheiten, sind in 15 verschiedenen Stadtvierteln Kölns angesiedelt, schwerpunktmäßig jedoch im Norden der Stadt, wo sich auch ihre Geschäftsstelle befindet auf

ganz unterschiedliche Standorte verteilt. Ein wesentliches Ziel der Gesellschaft liegt darin, Nischen im aktuellen Wohnungsmarkt gezielt zu bedienen.

MODERNE WOHNUNGEN ZU BEZAHLBAREN MIETEN

Die Kölner Wohnungsgenossenschaft eG pflegt das persönliche Engagement und den direkten Kontakt zu ihren Mietern. Das beginnt mit einer sensiblen Auswahl der Mieter, um eine lebenswerte Hausgemeinschaft zu ermöglichen, setzt sich durch Unterstützung bei privaten Problemfällen fort und bietet im sozialen Bereich Angebote für Jung und Alt. So können alle Mitglieder an Tagesfahrten für Senioren, Veranstaltungen, Weihnachtsfeiern oder Erholungsreisen teilnehmen, die im Rahmen der genossenschaftlichen Betreuung angeboten werden. Zudem will man mit der Einrichtung einer sozialkaritativen Einrichtung Mietern und Mitgliedern in Notsituationen helfen. „Mit persönlichem Engagement versuchen wir im Rahmen der genossenschaftlichen Möglichkeiten das Miteinander zu fördern“, so Willi Hullmann, Vorstandsvorsitzender.

WOHNSTANDARD VERBESSERN

Ein großer Teil des Wohnungsbestandes stammt aus den 1950-er und 1960-er Jahren. Diese Wohnanlagen müssen heute entsprechend moderner Wohnvorstellungen sowie gemäß den gesetzlichen Vorgaben dem Stand der Technik durch Modernisierung oder Sanierung angepaßt werden. Solche Maßnahmen erkannte die Kölner Wohnungsgenossenschaft eG schon frühzeitig und begann bereits vor 20 Jahren, ihren Bestand energetisch nachzubessern und attraktiver zu gestalten. So lassen sich Heizkosten minimieren, indem Dächer, Fassaden und Kellerdecken hochwertig wärmedämmend und alte Fenster gegen isolierverglaste Kunststofffenster ausgetauscht wurden. Vorhandene kleine Loggien wurden durch große Anbaubalkone ersetzt, Bäder saniert sowie Brauch- und



BESUCH CHINA DELEGATION

Abwasserleitungen erneuert. Solche bauliche Maßnahmen bringen während der Ausführung Einschränkungen für Mieter mit sich. Mit einer frühzeitigen Betreuung vor Ort und dem Angebot von Ausweichwohnungen versucht die Kölner, solche Unannehmlichkeiten zu mindern. Denn die Strapazen lohnen sich immer, für den Mieter mit Senkung der Heizkosten und besserem Wohnkomfort, für die Genossenschaft durch Reduzierung der Unterhaltskosten. Dabei bleiben die Kaltmieten zunächst unverändert. Die Investitionskosten werden durch ansteigende Mieten bei Mieterwechsel und

senshaft, die Möglichkeiten der energetischen Maßnahmen an Bestandsgebäuden sowie Sonderwohnformen wie Mehrgenerationshäuser oder Wohnen für Senioren.

Neben Wohnanlagen, die überwiegend von jüngeren Mietern bewohnt werden, hat die Kölner Wohnungsgenossenschaft auch mehrere Seniorenwohnanlagen in ihrem Bestand. Ziel der Genossenschaft ist hier, statt Mietern exklusive Heime und teure, kaum noch bezahlbare Konzepte zum betreuten Wohnen zu bieten, barrierefreie Wohnungen zu bezahlbaren Preisen und altergerechten Wohnkom-

„Mit persönlichem Engagement versuchen wir im Rahmen der genossenschaftlichen Möglichkeiten das Miteinander zu fördern.“

langfristig angelegte, verträgliche Mietstrukturen refinanziert. Dass ein solches Konzept auch international beachtet wird, zeigte der Besuch einer chinesischen Delegation. Die Gruppe aus Ningbo interessierte neben den Aufgaben und Ziele der Wohnungsgenos-

fort zu bieten. „Wir fördern hier das Miteinander der Bewohner durch nachbarschaftlich organisierte Aktivitäten sowie ein breit gefächertes Freizeitangebot,“ so Heino Thoms, Vorstand Kölner Wohnungsgenossenschaft eG.

Schon ein Kölner?

KÖLNER WOHNUNGS GENOSSENSCHAFT

koelner-wohnungsgenossenschaft.de



FÜR UNSERE MIETER UND MITGLIEDER bieten wir mehrtägige Gruppenreisen an



NEUBAUMASSNAHME GARTENSTADT-NORD

AUF 3 FRAGEN – HERR HULLMANN

Ihr Engagement für Ihre Mieter ist sprichwörtlich.

Welche Angebote sind das?

Im Rahmen unserer genossenschaftlichen Dienstleistungsaufgaben führen wir mit großer Resonanz kleine Veranstaltungen, Tagesfahrten und Seniorenreisen durch. Wir bieten beispielsweise unseren Mitgliedern die Möglichkeit, Handwerksbetriebe zu besichtigen. Mietertreffs und Mietercafés verbinden die Menschen im Wohnquartier. Für unsere reiselustigen Mieter und Mitglieder bieten wir auch mehrtägige Gruppenreisen in das benachbarte Ausland an, bei welchen wir die Schirmherrschaft übernehmen. Gerade diese Angebote werden sehr stark nachgefragt.

Bieten Sie sowohl jüngeren Familien als auch Senioren entsprechend bezahlbaren Wohnraum?

Wir haben sowohl für junge als auch für ältere Wohnungssuchende die passenden Angebote in teilweise sehr guten Lagen in Köln. Unser Wohnungsbestand wird ständig gepflegt und modernisiert, um den neuzeitlichen Ansprüchen gerecht zu werden. Selbstverständlich wollen wir auch junge Familien an uns binden. Es passiert durchaus schon einmal, dass Großeltern ihren Enkelkindern Genossenschaftsanteile schenken, um ihnen später ein gutes und sicheres Wohnen in unserer Genossenschaft zu ermöglichen.

Mit Ihrer Hauptverwaltung setzen Sie besondere städtebauliche Akzente. Wie wird das von Ihren Mietern wahrgenommen?

Wir haben mit dem Neubau unseres Verwaltungsgebäudes zweifelsohne bewiesen, dass mit moderner und intelligenter Architektur eine gelungene und städtebaulich ergänzende Nachverdichtung von Innenhofbereichen umgesetzt werden kann. Unsere Mieter und Mitglie-

der wie auch unsere Geschäftspartner loben die Umsetzung unserer Ideen. Die im unmittelbaren Umfeld wohnenden Mieter genießen den Ausblick auf sich jahreszeitlich verändernde Gründachbepflanzungen in einer parkähnlichen Innenhofanlage. Wir fühlen uns hier alle rundum sehr wohl!

AUSGEZEICHNETER NEUBAU

Das 2008 bezogene, neue Verwaltungsgebäude der Genossenschaft in Weidenpesch wurde 2010 mit der Auszeichnung „vorbildlicher Bauten in Nordrhein-Westfalen“ gewürdigt. Auf einem großen Innenhof hinter dem Schlesischen Platz – umgeben von eigenen Genossenschaftswohnungen – hat die Kölner Wohnungsgenossenschaft ein zweigeschossiges Verwaltungsgebäude errichten lassen. Der kubistische Baukörper, nur auf einer Kopfseite mit der vorhandenen Wohnbebauung verbunden, präsentiert sich nahezu frei in einem neu gestalteten „grünen Raum“. Die Architektur stellt bewußt einen Kontrast zur umgebenden Bebauung dar. Sie zeigt, dass durch Nachverdichtung im einstigen Hofbereich der Bebauung sich ehemals unaufgeräumte – hier waren es Garagen – Blockinnenbereiche wohnästhetisch aufwerten lassen. Durch den Bau einer eingeschossigen Tiefgarage mit 100 Stellplätzen und der sorgfältigen Begrünung der Freiflächen mit Baum- und Strauchbepflanzung sowie der Dachbegrünung entstand eine städtebauliche Aufwertung, die der umliegenden Wohnungen einen „Blick ins Grüne“ ermöglichen. Die einbahnige Rampe an der Grundstücksgrenze sorgt dafür, dass der Innenhof auto- und abgasfrei bleibt. So schaffte man mit der Architektur eine grüne Oase inmitten einer Stadtbebauung.

Zwei Gebäuderiegel unterschiedlicher Länge und Höhe sind über eine verglaste Eingangshalle mit Sheddächern aneinander gebunden. Die großzügige Halle ist Mittelpunkt und zugleich Treffpunkt für Mieter und Mitglieder bei Versammlungen, Feiern und Gesprächskreisen. Zugleich ist sie Empfangs- und Verwaltungsbereich der Genossenschaft. Eine breite Treppe führt von hier in die beiden Büroetagen. Der freizügig bemessene Flurbereich im EG – er verbindet die Halle mit der Kantine, den Besprechungsräumen und der Außenterrasse – kann auch als Ausstellungsraum genutzt werden.

Wegen des Sichtschutzes, aufgrund der Geometrie des Innenhofes, ist die Fassadenlängsseite durch größere gestaltete Flächen geprägt. Einheitliche Lochfenster mit Stahlrahmen unterstreichen die klassische Fassadengestaltung. Großzügige Ein- und Ausblicke ermöglichen die auf den Kopfseiten der Gebäuderiegel sowie der Halle vorhandenen, vollständig verglasten Fassadenflächen. Der Haupteingang wird von einem winkligen Vordach und einer Wandscheibe markiert.

Das Verwaltungsgebäude wird energiesparend über ein effizientes Haustechniksystem versorgt. Mit der Betonkernaktivierung – alle Wand- und Deckenbauteile aus Beton werden über eingelegte Rohre zur Raumheizung genutzt – und der Nutzung der Geothermie (Erdwärme) mit einer Wärmepumpe wird das Gebäude geheizt und – im Sommer – gekühlt.

Das Verwaltungsgebäude der Kölner Wohnungsgenossenschaft eG stellt insgesamt eine architektonisch und energetisch gelungene Lösung zum Thema Nachverdichtung in Ballungsräumen dar. Deshalb wurde das Gebäude auch mit der besonderen „Auszeichnung vorbildlicher Bauten in Nordrhein-Westfalen 2010“ aus mehr als 210 Einreichungen bedacht.