

Wohnungswirtschaft *heute.*

Fakten und Lösungen für Profis



Köln

Gemeinsam ist man stärker,
mit der ArGe erfolgreich anders sein!
15 Beispiele für AndersWohnen


Arbeitsgemeinschaft
Kölner Wohnungsunternehmen

WOHNEN IST ZUKUNFT

Wir lernen für sie!



Jan Stephan | Adrian Balzer | Franziska Pick | Jonas Ohlig | Sinah Braun | Andreas Piana | Pascal Pfarr | Alexander Ehrich | Katharina Schmitz | Sarah Bernards | Christina Schwarz | Janina Jung | Benedikt Linzenich | Laura Meier | Tobias Frysch | Caren Weiß | Sandra Altmann | Sarah Kühn | Maximilian Launer | Vanessa Minore | Lena Schürbüscher | Anke Linneweber | Florian Schaeffer | Claudius Huber | Driton Fazliu | Philipp Müller | Nicolas Jöpen | Andrea Link | Sabrina Malcharzyk | Geraldine Vervorst | Sarah Steffens | Julia Brien | Marco Heck | Sarah Hüllen | Larissa Lenting | Melanie Franke | Carolin Schmidt | Eric Hornig | Sandra Janoschek | Christian Stein | Anika Köbnik | Carina Gemünd | Michael Kempf | Kaya Hasan | Markus Cieslik | Jana Schiffgen | Johannes Alker | Kerstin Engler | Ricardo deVita und viele mehr!

Liebe Leserin, lieber Leser,

in der Metropol-Region Köln/Bonn leben und arbeiten über 3,5 Millionen Menschen. Ein großer Teil wohnt bei den 59 Wohnungsunternehmen, die Mitglied in der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen (ArGe) sind. Für die Mitglieder der ArGe ist das Wohnen mehr als nur das Vermieten von „vier Wänden“, mehr als das Dach über dem Kopf. Es ist Sicherheit, es sind gute Nachbarschaften, bezahlbare Mieten, bei Bedarf Hilfe und vieles mehr. Wohnen ist Leben!

15 Beispiele aus 15 Unternehmen der ArGe zeigen Ihnen auf den folgenden Seiten die Vielfalt der hiesigen Genossenschaften und Kapitalgesellschaften. Ob Demenz-WG, die Bewirtschaftung eines Nachbarschaftshauses, eine WG für Langzeitbeatmete, ob besondere architektonische Lösungen wie Innenhöfe als Ruheinseln, ob Solar oder Erdwärme – damit Wohnen auch in Zukunft bezahlbar bleibt, ob gemeinsames Planen, ob Motor der städtischen Entwicklung, ob Förderung sozialer Projekte: Bei allem steht der Mensch im Mittelpunkt.

Gerade in wirtschaftlich schweren Zeiten zeigt sich die Bedeutung dieser Branche als gesellschaftspolitisch stabilisierender Faktor. Die Genossenschaften und Kapitalgesellschaften sind Konjunktur-Motor, bundesweit, aber auch besonders in der Metropol-Region Köln/Bonn. Allein hier investieren die Unternehmen der ArGe jährlich in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung über 450 Millionen Euro. Das sichert beim örtlichen Handwerk Arbeits- und Ausbildungsplätze. Auch bei den Unternehmen der ArGe selbst wird ausgebildet. Von der Berufsschule bis zum Fachstudium ist alles möglich. Zur Zeit sind fast 100 junge Talente in der Aus- und Weiterbildung.

Die Gesellschaft ist im Umbruch. Unsere Branche spürt dies direkt. Die Unternehmen der ArGe stellen sich gemeinsam den Herausforderungen der Zukunft. Themen wie Wohnen im Alter, bezahlbare Wohnungen, Wohnungsknappheit, „steigende 2. Miete“ und vieles mehr sind erkannt, werden mit der Politik in der Region diskutiert. Um Lösungen wird gerungen.

Allen ist klar: Unsere Region liegt im Herzen von Europa, ist pulsierend mit über einer Million Arbeitsplätzen. Aber nur dort, wo man gern wohnt, wird auch gern investiert. Die Unternehmen der ArGe sorgen für die Wohnungen und die Investitionen!

Georg Potschka,
Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft
Kölner Wohnungsunternehmen

Kathrin Möller,
Vorstand der Arbeitsgemeinschaft
Kölner Wohnungsunternehmen



**Georg Potschka,
Kathrin Möller,**
Arbeitsgemeinschaft
Kölner
Wohnungsunternehmen

INHALT

- 08 **ArGe |** Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen
10 **IM GESPRÄCH |** OB Jürgen Roters
12 **Die Region Köln –** Pulsierende Städte und reizvolle Landschaften
14 **Gemeinnützige Baugenossenschaft Dormagen eG |**
Quartiersentwicklung mit Bürgerbeteiligung
18 **GEWOG – Porzer Wohnungsbaugenossenschaft eG |**
Siedlung mit Passivhausstandard
22 **GWG Wohnungsgesellschaft mbH Rhein-Erft |**
Differenziertes Wohnangebot für unterschiedliche Generationen
26 **Bauverein Erftstadt eG |** Bestandsgebäude sanieren
und bedarfsgerecht anpassen
30 **Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH |**
Demenz-WG und barrierefreies Wohnungseigentum
34 **Wohnungsbaugesellschaft für das Rheinische
Braunkohlenrevier GmbH /
GSG Wohnungsbau Braunkohle GmbH |**
Neues Wohnquartier mit Stadtvillen, Doppel- und Reihenhäusern
38 **DIE EHRENFELDER Gemeinnützige
Wohnungsgenossenschaft Ehrenfeld eG |**
Lebendiges Miteinander in der Genossenschaft
42 **Rheinisch-Bergische Siedlungsgesellschaft mbH |**
Selbstbestimmt im Alter wohnen
46 **Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG |**
Generationsübergreifendes Wohnkonzept
50 **Wohnungs- und Baugenossenschaft Mieterschutz eG |**
Altersgerechte Bestandsmodernisierung
54 **Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG |**
Nachhaltig Bauen und umweltschonend Sanieren
58 **Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH |**
Integration im Quartier
62 **GAG Immobilien AG |**
Wärme aus dem Klärwerk
66 **WSG Wohnungs- und Siedlungs- GmbH |**
Wohngemeinschaft für Beatmungspatienten
70 **Kölner Wohnungsgenossenschaft eG**
Neubau mit Auszeichnung
74 **ArGe Mitglieder helfen Deswos**



06

ArGe

Arbeitsgemeinschaft Kölner
Wohnungsunternehmen

In der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen (ArGe) sind 59 Genossenschaften und Kapitalgesellschaften zusammengeschlossen. Sie haben sich der nachhaltigen Bewirtschaftung von Wohnraum mit den unterschiedlichsten Produkten verpflichtet. Sie sind verlässliche Partner und Investoren bei der Stadt- und Quartiersentwicklung in der Region.



10 IM GESPRÄCH
OB Jürgen Roters

Die ArGe als Gesprächspartner der Politik. Kathrin Möller und Georg Potschka vom ArGe-Vorstand befragten Kölns OB Jürgen Roters zu Themen wie Neubau, Wohnungsbauförderung, bezahlbare Wohnungen, energetische Sanierung, Stellung der Genossenschaften und die Bedeutung von kommunalem Wohnungsbesitz für den Markt und das regionale Handwerk.



12 REGION KÖLN
Pulsierende Städte

Die Metropolregion Köln/Bonn ist das pulsierende Zentrum im Herzen Europas. Über 3,5 Millionen Menschen leben hier. Wohnen, Leben, Arbeiten, Bildung, Kunst, Kultur und Sport. Die Region ist nationale und internationale Drehscheibe für Wirtschaft, Handel und Gewerbe. Der Rhein ist das Bindeglied. Die Kaufkraft pro Einwohner liegt weit über dem Bundesdurchschnitt.



ab 16 UNTERNEHMEN
Wohnen ist Leben

Haben früher Architekten Wohnungen mit vier Wänden plus Dach und Ofen oder Heizung geplant, sieht heute die Welt der Wohnungswirtschaft ganz anders aus. Produkte für besondere Zielgruppen sind gefragt, werden mit den Städten Quartiere geplant, ist die technische Ausrüstung der Gebäude für die langfristige Bezahlbarkeit und Vermietbarkeit besonders wichtig.

„Grünanlagen und Spielplätze
nicht nur unterhalten und sorgfältig
pflegen, sondern auch sanieren oder neu bauen ...“

„Durch qualitativ hochwertiges Bauen
sich von anderen Angeboten
am Wohnungsmarkt positiv abzuheben.“

„Natürlich haben wir bei
Sanierungs- und Neubauprojekten das
Thema Energieeffizienz im Blick.“

„Computerkurse, Musikunterricht,
Theater-, Gymnastik-, Nähkurse ...“

„Barrierefreiheit
ist wichtig.“

„Bis 2025 wird mit einem
Anstieg der Einwohnerzahl
auf 1,1 Mio. gerechnet ...“

„... sich sicher fühlen
und die neue Gemeinschaft als
„Familie“ akzeptieren.“



„Besonders der soziale Aspekt,
darunter Berücksichtigung der
Wünsche von Migrantenmietern,
wurde hervorgehoben.“

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

„Draußen im
Grünen und doch
mittendrin.“

„Faire Mietpreise,
hoher Wohnkomfort
sowie lebendige Nachbarschaften ...“

„Energetischen Sanierungen:
Die öffentliche Hand muss einen deutlich
größeren Beitrag leisten.“

„Unsere Immobilien sind
so **verschieden** wie die Menschen,
für die wir sie bauen.“

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



Besser hier zu Hause



Die Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen (ArGe)

DIE ArGe

DIE IDEE

- › Vernetzung der Kölner Wohnungswirtschaft
- › Bündelung der wohnungswirtschaftlichen Interessenverbände auf kommunaler Ebene

DAS ZIEL

- › Wohnen als „elementares menschliches Bedürfnis“ gestalten
- › Schaffung und Erhalt adäquaten Wohnraums als permanente Aufgabe im Bewusstsein von Politik und Öffentlichkeit verankern



Die Metropolregion Köln bietet ein umfangreiches Geschäftsfeld für die Wohnungswirtschaft – nicht nur dicht besiedelt, sondern mit einem Mix aus Alt und Jung, Singles, Familien, Senioren, Studierenden, die alle hier leben und arbeiten, weit gefächert im Hinblick auf die Anforderungen an Wohnraum.

Viele Menschen leben schon über Jahrzehnte hinweg in ihren Nachbarschaften, andere kommen neu hinzu oder bleiben nur einige Jahre für Ausbildung und Studium. Sie alle hat die ArGe im Blick, wenn es darum geht, Wohnraum zu gestalten, zu beschaffen oder zu erhalten.

AUF EINEN BLICK

› Vorsitzender des Vorstandes der Arbeitsgemeinschaft:
Georg Potschka

› Geschäftsführer:
Martin Frysch

Kölner Wohnungsunternehmen
Gravensteiner Straße 7
50825 Köln
www.ar-ge-koeln.de

ANONYMITÄT IN DER MASSE, ABER BEIM WOHNEN ZÄHLEN NACHBARSCHAFTEN

In der ArGe haben sich Unternehmen zusammengeschlossen, um sich mit vereinten Kräften diesen Aufgaben zu widmen. Ihre Entstehung reicht bis Ende des 19. Jahrhundert zurück. Besonders nach dem Zweiten Weltkrieg waren die Unternehmen maßgeblich daran beteiligt, die dramatische Wohnungsnot rasch zu lindern. Manche Mieter, die noch heute in diesen Gebäuden leben, wünschen sich nun eine zeitgemäße Umgestaltung, die auch ihr eigenes zunehmendes Alter berücksichtigt.

Doch auch andere Wohnformen und die energetische Sanierung sind wichtige Themen, denen sich die Mitglieder der ArGe widmen, um dem Wohnungsmarkt in seiner heutigen Ausdifferenzierung gerecht zu werden – sei es durch Modernisierungen oder Neubauten. Sicher ist, dass die Nachfrage nach Wohnraum je Bewohner auch zukünftig steigen wird.

Dabei ist es wichtig, dass Politik und Wirtschaft zusammenarbeiten. Die ArGe nimmt ihre kommunalen wohnungspolitischen Aufgaben deshalb konsequent wahr und begreift sich als verlässlicher Partner der Kommunen. Aktuell hat sich die ArGe darüber hinaus dem thematischen Anspruch einer Bündelung der wohnungswirtschaftlichen Interessen-

verbände auf kommunaler Ebene gestellt.

Weiterhin hat die ArGe die Bedeutung und Perspektiven der Immobilienwirtschaft in Köln und Umgebung insgesamt im Blick, ebenso wie die Entwicklung des Wohnungsbauforums Köln, wo sie mit sechs Mitgliedern stark vertreten ist.

Zum Vergleich werden zur wohnungswirtschaftlichen Vernetzung auch die Parallelen zur BSI (Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft) auf Bundesebene und die Zusammenarbeit auf Landesebene aufgezeigt. „Praktische wohnungswirtschaftliche Musik wird in den Kommunen gemacht“, so Georg Potschka, Vorsitzender des Vorstandes der ArGe.

Die Arbeitsgemeinschaft leistet für die Menschen in und um Köln schon seit Jahrzehnten unverzichtbare Arbeit und wird dies auch zukünftig tun.

Die Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen mit Sitz in Köln besteht aus 59 Wohnungsunternehmen als ordentliche Mitglieder und 14 Fördermitgliedern aus dem wohnungswirtschaftlichen Dienstleistungsumfeld. Alle Wohnungsunternehmen verfügen zusammen über einen Bestand von rund 190.000 Wohneinheiten in der Region

WOHNUNGSWIRTSCHAFT, DER KONJUNKTORMOTOR



Köln – mit rund 96.000 Einheiten im Kölner Stadtgebiet und rund 94.000 außerhalb der Stadt; dies entspricht einem Anteil von rund 25% des Mietwohnungsbestandes in Köln.

Schon vor nunmehr 60 Jahren erfolgte die Gründung der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen zu Beginn des Jahres 1949 unter dem Dach des damaligen Gemeinnützigkeitsgesetzes. Heute zählen kommunale Wohnungsgesellschaften, Wohnungsbaugenossenschaften, kirchliche, industrieverbundene und andere Wohnungsunternehmen zu ihren Mitgliedern.

2009 haben die ArGe, der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888 und die Stadt Köln, Amt für Wohnungswesen, eine Kooperationsvereinbarung für ein abgestimmtes Belegungsmanagement in Köln unterzeichnet.

Stadt und Wohnungswirtschaft wollen damit erreichen, dass sich die Wohnverhältnisse durch sozial stabile Bewohnerstrukturen verbessern. Das abgestimmte Belegungsmanagement gibt den Investoren zudem einen zusätzlichen Anreiz, preiswerten Wohnraum zu schaffen.

Seit Jahren hat sich diese gute Zusammenarbeit mit dem Amt für Wohnungswesen gefestigt.

Die Wohnflächennachfrage in Köln soll voraussichtlich bis zum Jahr 2025 um 7% steigen. Doch trotz guter Wachstumsperspektiven folgt die Bautätigkeit auch in Köln dem rückläufigen bundesweiten Trend.

Bis 2025 wird mit einem Anstieg der Einwohnerzahl auf 1,1 Mio. gerechnet, wobei Köln als Universitätsstandort einen relativ hohen Anteil von 15- bis 29-Jährigen in der gesamten Bevölkerung hat. Dementsprechend werden

„Bis 2025 wird mit einem Anstieg der Einwohnerzahl auf 1,1 Mio. gerechnet ...“

gerade kleinere Wohneinheiten zusätzlich benötigt.

Die Wohnungs- und Immobilienbranche hat eine enorme volkswirtschaftliche Relevanz. Mit rd. 250 Milliarden Euro werden nahezu 20% der gesamtwirtschaftlichen Bruttowertschöpfung von den Wohnungs- und Immobilienunternehmen bundesweit erwirtschaftet. Für Köln sind es 4,8 Milliarden Euro.

Folgende Fragen ergeben sich unter anderem aber dabei für die zukünftige wohnungspolitische Diskussion:

Werden genügend Wohnungen gebaut? Gibt es die dazu notwendigen Grundstücksreserven?

Wie wird die Zukunftsfähigkeit unserer Städte gesichert?

Welche Kosten wird die energetische Sanierung der Bestände verursachen? Wie können diese sozialverträglich mietwirksam werden?

Es gilt, auch in Zukunft bezahlbares Wohnen für breite Schichten der Bevölkerung sicherzustellen: Wohnungsunternehmen, wie die in der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen zusammengeschlossenen, sind „ein Garant für die nachhaltige Bewirtschaftung und Weiterentwicklung von Wohnungsbeständen. Nur gemeinsam können wir den enormen Herausforderungen begegnen, die sich unsere Mitgliedsunternehmen in den kommenden Jahren gesetzt haben“, so Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen.

DIE AKTUELLEN ZAHLEN

geben einen Einblick in die Investitionen für Neubau, Modernisierung und Instandhaltung. Für 2012 sind bei den Mitgliedsunternehmen der ArGe geplant:

- > Instandhaltung: 170 Mio. Euro
- > Modernisierung: 110 Mio. Euro
- > Neubau: 170 Mio. Euro

Damit belaufen sich für das Jahr 2012 die Investitionen der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen auf insgesamt rd. 450 Mio. Euro.

Kölns Oberbürgermeister Jürgen Roters im Gespräch

Ohne Wohnungen kein Gemeinwesen. In der Metropolregion Köln/Bonn haben sich 59 Genossenschaften und Kapitalgesellschaften zur Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen (ArGe) zusammengeschlossen. Sie bewirtschaften nachhaltig einen Großteil der Wohnungen der Region. Für Wohnungswirtschaft heute Region Köln hinterfragen Kathrin Möller (im Vorstand der GAG Köln und Mitglied des ArGe-Vorstands) und Georg Potschka (Vorstand der Genossenschaft Die Ehrenfelder und Vorstandssprecher der ArGe) bei Kölns Oberbürgermeister Jürgen Roters die Position der Stadt.

KATHRIN MÖLLER: Wie sehen Sie die Arbeit der Mitgliedsunternehmen der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen?

JÜRGEN ROTERS: Ich kann mich an das Grußwort zu einem Neujahrsempfang der Arbeitsgemeinschaft erinnern, in dem die Mitgliedsunternehmen treffend als Fels in der konjunkturellen Brandung beschrieben wurden. Das

ein abgestimmtes Belegungsmanagement im geförderten Wohnungsbau. Wünschen würde ich mir einen stärkeren Wiedereinstieg, besonders der Wohnungsgenossenschaften, in den geförderten Wohnungsneubau.

GEORG POTSCHKA: Die Stadt Köln ist Mehrheitsgesellschafterin der GAG Immobilien AG. Wie wichtig ist es für eine Stadt wohnungswirtschaftlich Einfluss zuzunehmen?

JÜRGEN ROTERS: Einige meiner Amtskollegen anderer Städte stehen jetzt vor großen wohnungspolitischen Problemen, weil sie – sicher in bester Absicht – kommunale Wohnungsbestände an internationale Finanzinvestoren verkauft haben. Verantwortungsbewusste, lokal verwurzelte Vermieter sind als Partner der Wohnungspolitik und der Verwaltung sowohl für den Wohnungsmarkt als auch gesamtwirtschaftlich außerordentlich wichtig. Für mich ist die GAG der wichtigste strategische Partner der Stadt Köln bei der Umsetzung wohnungspolitischer Ziele.



JÜRGEN ROTERS

Oberbürgermeister seit 2009

Der gebürtige Coesfelder war nach dem Jurastudium persönlicher Referent und Leiter des Büros des Innenministers Herbert Schnoor, 1995 bis 1999 Polizeipräsident Köln und von 1999 bis 2005 Regierungspräsident des Regierungsbezirks Köln.

wichtiges Thema des schon angesprochenen Wohnungsbauforums.

GEORG POTSCHKA: Altersarmut und Wohnraumknappheit, Klimaschutz und steigende Energiepreise. Wie werden Sie gemeinsam mit den ArGe-Mitgliedsunternehmen diesen Herausforderungen begegnen?

JÜRGEN ROTERS: In der Tat stehen wir vor großen Herausforderungen, denen wir nur im Schulterschluss begegnen können. Wohnen ist ein zentrales menschliches Grundbedürfnis. Wir gehen davon aus, dass rechnerisch etwa 45 % der Kölner Haushalte Anspruch auf preisgünstigen geförderten Wohnraum hätten. 1990 standen noch über 100.000 solcher Wohnungen zur Verfügung. Der Bestand liegt heute unter 43.000, also unter 8 % des Gesamtwohnungsbestandes. Unsere Hauptziele müssen sein: – neuen preisgünstigen Wohnraum für

„ArGe-Mitgliedsunternehmen der Fels in der konjunkturellen Brandung ...“

jährliche gemeinsame Investitionsvolumen der Unternehmen trägt wesentlich zur Stabilisierung der regionalen Bauwirtschaft bei. Nicht zuletzt verbessern die Unternehmen kontinuierlich die Wohnsituation vieler Kölner Mieterinnen und Mieter.

Beispiele für die gute Zusammenarbeit mit Verwaltung und Wohnungspolitik sind für mich die gemeinsame Teilnahme am neu ausgerichteten Kölner Wohnungsbauforum und die bundesweit beispielhafte Kooperationsvereinbarung für

KATHRIN MÖLLER: Genossenschaften und GAG steigern die Wohnattraktivität der Region. Wie wichtig ist das für den Wirtschaftsräum Köln?

JÜRGEN ROTERS: Ein gutes und ausreichendes Wohnungsangebot in allen Segmenten ist ein zentraler Standort- und somit Wettbewerbsfaktor. Aus ökonomischer Sicht müssen die Rahmenbedingungen stimmen, damit die erforderlichen Investitionen in Neubau und Bestand getätigt werden. Die Umsetzung der wohnstandortpolitischen Ziele ist ein



„Der geförderte Wohnungsbau muss wieder seinen alten Stellenwert erlangen ...“

Haushalte mit geringem Einkommens schaffen

- bestehenden Wohnraum an die Erfordernisse des demographischen Wandels anpassen und energetisch nachrüsten und
- die städtebauliche Funktion von Wohnquartieren der 60er und 70er Jahre erhalten und stärken.

KATHRIN MÖLLER: In der Region Köln leben über 3,1 Millionen Menschen. Immer mehr möchten direkt in der Stadt wohnen. Wie ist dies bezahlbar zu schaffen?

JÜRGEN ROTERS: Alle Prognosevarianten sehen tatsächlich eine Renaissance der Stadt, die Köln ein Bevölkerungswachstum bringen wird. Das auf

dem vom Rat beschlossenen Wohnungsgesamtplan basierende Wohnungsbauprogramm 2015 sieht ein Neubauvolumen von jährlich 3.800 Wohneinheiten im Planungszeitraum vor. Die aktuellen Trends und Entwicklungen werden derzeit im Rahmen der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen evaluiert.

GEORG POTSCSKA: Welche Rolle spielt dabei die Wohnungsbauförderung?

JÜRGEN ROTERS: Im preiswerten geförderten Segment haben wir eine realistisch erreichbare Mindestzielzahl von 1.000 Wohneinheiten jährlich gesetzt. Da die vom Land zur Verfügung gestellten Fördermittel künftig hierfür nicht mehr

ausreichen werden, hat der Rat vor Kurzem den Wiedereinstieg in die städtische Wohnungsbauförderung beschlossen. Wie Sie wissen, löst jeder Fördereuro ein Investitionsvolumen von 8 EURO aus. Die Förderung schafft den erforderlichen neuen Wohnraum, verlangsamt die Mietpreisentwicklung, schafft und erhält Arbeitsplätze und trägt zur regionalen wirtschaftlichen Entwicklung bei. Die neuen Fördermodelle und die schon erwähnte Belegungsvereinbarung haben auch die Wohnungswirtschaft davon überzeugt, dass der geförderte Wohnungsbau wieder seinen alten Stellenwert erlangen muss.

Vielen Dank für das Gespräch!

Die Region Köln – Pulsierende Städte und reizvolle Landschaften

Köln als lebendige Mitte ist umgeben von reizvollen Landschaften des Rheinlands, die auch alle gut besiedelt sind: Rheinisch-Bergischer Kreis, Rhein-Sieg-Kreis, Rhein-Erft-Kreis, Oberbergischer Kreis. Auf einer Fläche von 3.839 Quadratkilometern leben hier rund 3,1 Millionen Menschen bei einer durchschnittlichen Bevölkerungsdichte von 808 Einwohnern/qkm.

Die Stadt selbst wie auch die gesamte Region zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität aus. Das wissen auch die über 3,5 Millionen Menschen zu schätzen, die hier leben und arbeiten. Mit mehr als einer Million Beschäftigten verfügt die Region über die viertgrößte Erwerbstätigenquote aller Metropolregionen Deutschlands.

MESSESTADT KÖLN

Durch die Lage am Rhein, der vom Mittelalter bis heute infrastrukturelles Rückgrat geblieben ist, entwickelt Köln in die Zukunft hinein seine Identität, die wesentlich durch den Charakter als Messestadt bestimmt ist. Die Kölner Messe ist ein wichtiger Standortfaktor für das gesamte Rheinland. Weitere Messen locken jährlich zahlreiche internationale Unternehmen und Besucher in die Domstadt.

Der Kölner Dom, das Wahrzeichen der Stadt, ist ein Meisterwerk gotischer Architektur und touristischer Anziehungspunkt. Das Angebot an Kunst, Kultur, Breiten- und Spitzensport ist beeindruckend. Neben einer überaus vielfältigen Museumslandschaft existiert eine lebendige Musik- und Theaterszene. Anziehungspunkte für Besucher aus dem In- und Ausland sind u.a. das karnevalistische Treiben oder auch der Christopher-Street-Day in Köln.

All dies sichert dem Großraum Köln sein unverwechselbares Profil.



DIE METROPOLREGION KÖLN –

INTERNATIONALE DREHSCHLEIBE FÜR WIRTSCHAFT, HANDEL UND GEWERBE

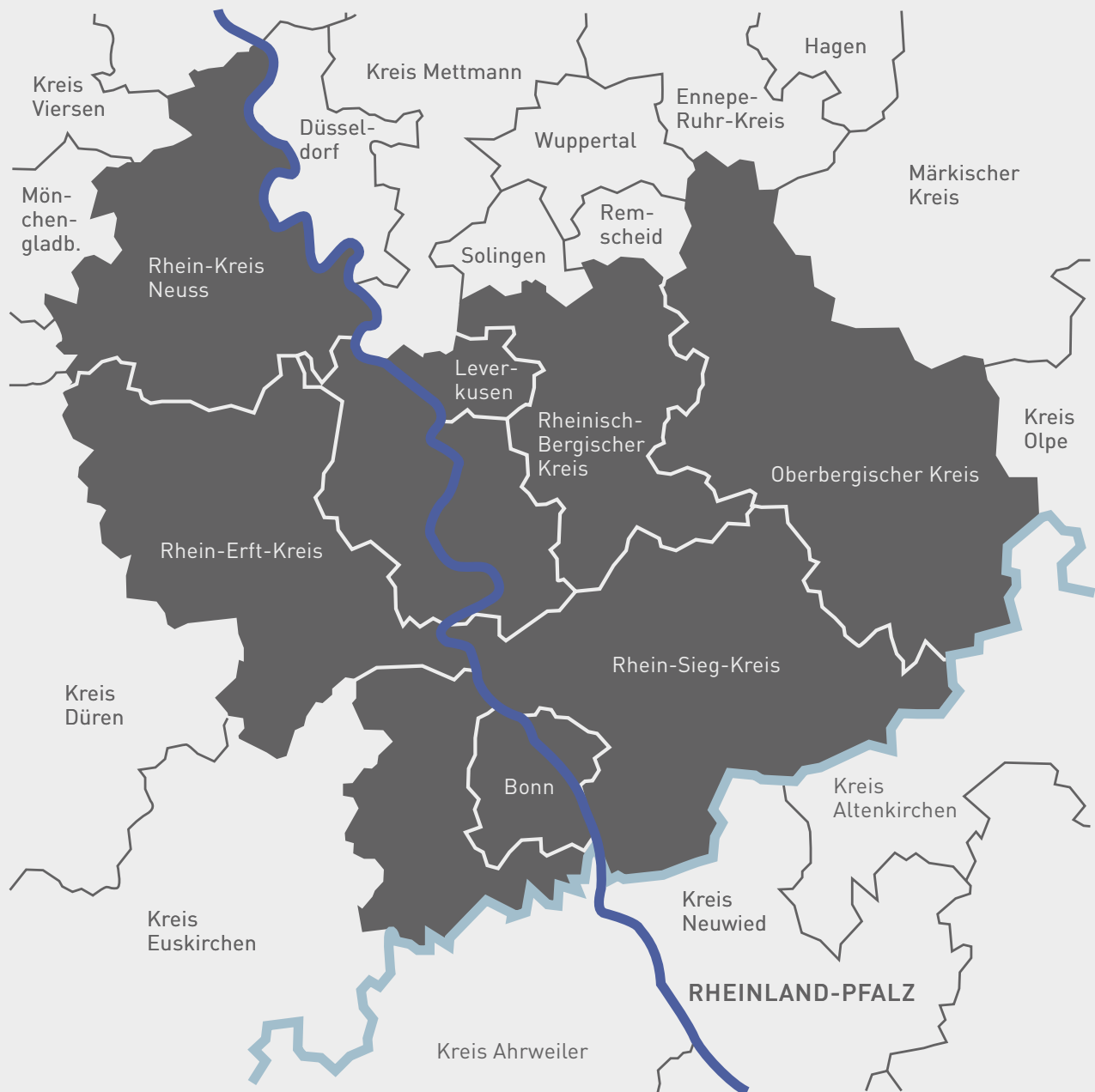
Die Metropolregion Köln-Bonn liegt im Herzen Europas. Diese geradezu perfekte Lage macht sie zur nationalen und internationalen Drehscheibe für Wirtschaft, Handel und Gewerbe. Die Infrastruktur basiert auf der hervorragenden Verknüpfung aller wichtigen Verkehrswege. Über ein Netz von Straßen-, Luft- und Schienenverkehr ist sie an die wirtschaftlich bedeutendsten Zentren des Kontinents angebunden.

ETABLIERTER WIRTSCHAFTSSTANDORT UND GUT AUSGEBAUTER ARBEITSMARKT

In der Region beschäftigen etwa 200.000 Unternehmen mehr als eine Million sozialversicherungspflichtiger Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

**„200.000 Unternehmen
beschäftigen mehr als 1 Mio.
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.“**

Mit Highlights aus den Branchen Automobil/Maschinenbau, Chemie, Finanz- und Versicherungswirtschaft, Handel, IT/Telekommunikation, Logistik, Medien, Mode, Werbung und Biotechnologie ist der Standort wirtschaftlich fest verankert. Bekannte Unternehmen wie Axa, Deutsche Post DHL, Kaufhof, RTL oder WDR sind hier zu Hause.



Auch viele ausländische Unternehmen wie Ford, Toyota und Sony haben sich im Rheinland niedergelassen. Damit präsentiert sich die Metropolregion Köln als hervorragend etablierter Wirtschaftsstandort.

Dazu tragen nicht zuletzt entsprechend gut ausgebildete Arbeitskräfte bei, denn gerade das Rheinland verfügt über ein enormes Potenzial hochqualifizierter Arbeitskräfte. An sieben Hochschulen und neun Fachhochschulen sind rund 113.000 Studierende aller Fachrichtungen eingeschrieben. Zusammen mit den zahlreichen Forschungseinrichtungen der verschiedenen Max-Planck- und Fraunhofer-Institute sowie dem Deutschen Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR) ist das Rheinland durch ein dichtes Netz aus Forschung und Wissenschaft gekennzeichnet. Die neuesten Methoden und Forschungsergebnisse können unmittelbar an die ansässigen Unternehmen weitergegeben werden. Damit ist die Kölner Region ausgezeichnet in der Lage, die Herausforderungen von Gegenwart und Zukunft auch wirtschaftlich zu meistern.



Gemeinnützige Baugenossenschaft Dormagen eG

Quartiersentwicklung mit Bürgerbeteiligung



DIE GESCHICHTE

„Beschaffung gesunder und zweckmäßig eingerichteter Wohnungen in eigens erbauten oder angekauften Häusern“. So steht es in der 1926 ausgefertigten Gründungsurkunde der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Dormagen eG. Albert Schwarz, Adolf Reuter und Josef Greiß wurden seinerzeit in den ersten Vorstand gewählt. 1927 noch mit 16 Wohnungen, inzwischen mit über 2.000, gehört die Genossenschaft in Dormagen zu den größten Wohnungsanbietern. Mit einer Bilanzsumme von mehr als 114 Millionen Euro zählt das Unternehmen heute zu den mittelgroßen Genossenschaften in der Bundesrepublik Deutschland. Die ca. 2.500 Wohnungseinheiten der Genossenschaft werden von der im Jahr 1991 gegründeten Tochtergesellschaft, der Dormagener Wohnungsbau Gesellschaft mbH, an den Standorten Dormagen, Neuss, Rösrath und Erftstadt bewirtschaftet. Darüber hinaus verwaltet

AUF EINEN BLICK

- > Wohnungen: 2.389
- > Fremdverwaltung: ca. 400 WE
- > Mitgliederzahl: 2.351
- > Kaltmiete: 5,14 Euro/m²

> Vorstand:
Axel Tomahogh-Seeth,
Martin Klemmer

Gemeinnützige Baugenossenschaft Dormagen eG

Weilerstraße 11
41540 Dormagen
www.dowobau.de

NEUBAU VERWALTUNGSGEBÄUDE MIT ANGRENZENDEM WOHNBEREICH

die Dormagener Wohnungsbau ca. 400 Wohnungen für fremde Eigentümer.

QUARTIERSENTWICKLUNG MIT BÜRGERBETEILIGUNG

Der Wohnungsbestand in Dormagen-Horrem besteht, wie in vielen Gemeinden und Städten, noch aus Häusern der Gründerzeit und dem Wohnraumbedarf der Nachkriegsjahre. Entsprechend gibt es einen hohen Sanierungsbedarf sowohl an den Gebäuden selbst als auch im Umfeld.

Als größter Vermieter in Dormagen initiierte die Gemeinnützige Baugenossenschaft Dormagen eG getreu dem Genossenschaftsgedanken – Demokratie, Mitbestimmung und Solidarität – das Projekt „Quartiersentwicklung mit Bürgerbeteiligung“. Der Genossenschaftsvorstand konnte die Stadt Dormagen und die Wohnungsgesellschaft Wohnpark Am Rath mit ins Boot holen. Gemeinsam rief

AUF 3 FRAGEN – HERR TOMAHOGH-SEETH

Bei der Stadtentwicklung in Dormagen nehmen Sie als Genossenschaft das Heft des Handels in die Hand. Warum?

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Dormagen eG hat schon in der Vergangenheit gemeinsam mit der Stadt Dormagen sowie der Bayer AG den Bedarf nach Wohnraum entsprechend der Stadtentwicklung betrieben. Diese Tradition setzen wir fort, denn sie ist fester Bestandteil genossenschaftlichen Handelns. So wurden in den 1950er und 60er Jahren dringend benötigte Werkwohnungen gebaut. Mit einigen Mietern feierten wir in 2011 bereits ihr 50-jähriges Jubiläum. Auch unseren zukünftigen Mitgliedern wollen wir in einem attraktiven Stadtteil gute und preiswerte Wohnungen anbieten.

Sie modernisieren Ihre Bestände, bauen aber auch neu. Was sagen Ihre Mitglieder dazu?

Unsere Mitglieder fordern mehr kleine, barrierefreie Wohnungen. Sie wollen ihre liebenswerte Umgebung nicht verlassen. Wir haben aktuell ca. 50 Anfragen für Dormagen-Horrem vorliegen, können aber keine entsprechenden Objekte anbieten. Daher besteht der Bedarf, vorhandene Wohnungen zu modernisieren bzw. im Stadtquartier neu zu bauen.

Sie setzen sehr auf Mitbestimmung Ihrer Mitglieder, ist das praktizierte genossenschaftliche Beteiligung?

Wir legen sehr viel Wert auf die Beteiligung unserer Mitglieder. Wer an seiner Wohnung sowie am Außenwohnumfeld aktiv mitgestalten kann, fühlt sich wohler. Die Menschen identifizieren sich mit ihrem Zuhause und der gelebten Nachbarschaft. Die Wohnanlagen sind gepflegter, die Fluktuation wird geringer, der Stadtteil attraktiver. Ja, dies ist praktizierte genossenschaftliche Beteiligung.



**BARRIEREFREIE, KLEINERE WOHNEINHEITEN
MIT BALKON ENTSPRECHEN DEN MIETERWÜNSCHEN**



GROSSZÜGIGE GESTALTUNG DES
ÖFFENTLICHEN RAUMES

man alle Horremer Bürger auf, an der Umgestaltung des Wohnens im Quartier mitzuwirken. Als wichtige Aufgaben wurden definiert: Das Zusammenleben im Quartier, die Gestaltung des öffentlichen Raumes mit Straßen und Plätzen, das Wohnen in den Mietshäusern sowie Nutzung und Gestaltung der Gärten und Höfe in deren Umfeld.

Ein unabhängiges Objektteam hat, um Genossenschaftsmitglieder und Mieter am Planungsprozess aktiv zu beteiligen, dafür den Stadtteil Horrem zunächst in acht Quartiere unterteilt. Sie wurden nach Größe, Nachbarschaft und Lage gegliedert und nach Straßenzügen benannt. In allen Quartieren leben augenblicklich zwischen 200 und 300 Mieter bzw. Genossenschaftsmitglieder. Damit die Sorgen und Wünsche aller Bürger im Planungsprozess berücksichtigt werden können, nehmen Quartiersvertreter der jeweiligen Bewohner an den Sitzungen des Planungsteams teil.

Zunächst erstellte die Gemeinnützige Baugenossenschaft Dormagen eG dafür eine ausführliche Zufriedenheitsanalyse für den Stadtteil Horrem. Dabei zeigte

sich, dass die Siedlung eine gute Infrastruktur besitzt und – besonders wichtig für Gemeinden in der Nähe von Ballungsräumen – an den öffentlichen Nahverkehr ausreichend angebunden ist. Hinreichende Kapazitäten von Stellplätzen oder Garagen für Autos sind ebenfalls vorhanden. Weniger zufrieden zeigten sich die Bewohner mit der Lärmbelastung durch die Bahnlinie sowie die ortsnahe Autobahn. Beim Gebäudebestand

in Horrem – hier sind nicht nur die Häuser der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Dormagen eG gemeint – macht sich außerdem ganz allgemein deren

„Besonders der soziale Aspekt, darunter Berücksichtigung der Wünsche von Migrantenmietern, wurde hervorgehoben.“

Alter bemerkbar: Mängel an und in den Wohnungen sowie beim Wohnumfeld müssen behoben werden. Als unzureichend bewertet wurde auch das bisherige städtebauliche Konzept.

Während einer Bürgerversammlung stellte das Projektteam neben der Wohnraumverbesserung durch Fassadensanierung sowie Änderungen bei Hauseingängen, Gebäudefluren und Kelleraufgängen auch eine Neugestaltung der



ARCHITEKTUR MIT HOHEM ENERGETISCHEN STANDARD

Grünflächen und Spielplätze im Bereich der Wohnbebauung vor. Besonders der soziale Aspekt, darunter Berücksichtigung der Wünsche von Migrantinnen, wurde hervorgehoben. Denn auf der öffentlichen Versammlung zeigte sich, dass kaum Bürger mit Migrationshintergrund anwesend waren. Hier bitten die Beteiligten – Genossenschaft und Wohnungsgesellschaften – die Quartierssprecher um Unterstützung, diese Mietergruppe gezielt anzusprechen und durch aktive Beteiligung einzubinden, um auch deren Wohnwünsche berücksichtigen zu können.

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Dormagen eG wird ihren umfangreichen Altbestand an Wohngebäuden, unter Berücksichtigung der Mitgliederwünsche, im Zuge der Quartiersentwicklung dem Stand heutiger Wohnbedürfnisse anpassen. Dazu zählen die energetische Sanierung gemäß EnEV, Sanierung der Wasserleitungen, Umbau



DAS TEAM DER GEMEINNÜTZIGEN BAUGENOSSENSCHAFT DORMAGEN EG

von Bädern und Beachtung des barrierefreien Wohnens. „Viele unserer Mitglieder wohnen bereits seit 50 Jahren in ihren Wohnungen“, so Vorstand Axel Tomahogh-Seeth, „und haben oft durch Eigenleistung ihre Räumlichkeiten angepasst“. Ein Grund, weswegen der bauliche Gebäudezustand der genossenschaftlichen Wohnungen gut ist. „Mittlerweile macht sich jedoch auch bei uns in Dormagen der demoskopische Wandel bemerkbar“, ergänzt Vorstand Martin Klemmer. Darauf will man bei der neuen Quartiersentwicklung besonders achten. Denn gerade ältere Genossen wohnen mittlerweile in Wohnungen, die durch Auszug ihrer Kinder eigentlich zu groß für ihren Bedarf sind.

So werden beim anstehenden Neubau im Rahmen der Quartiersentwicklung – auf dem Gelände des bisherigen Verwaltungsgebäudes und den angrenzenden Flächen – neue Wohnungen mit 40 bis 50 Quadratmetern Wohnfläche entstehen.

Die Wohnungen tragen dem demoskopischen Wandel Rechnung und entsprechen in ihrer Ausstattung den Wohnwünschen sowie den Anforderungen heutiger Genossenschaftsmitglieder. Im Sinne des genossenschaftlichen Gedankens wird hier bezahlbarer Wohnraum gleichzeitig für junge Familien und auch für ältere Mitglieder geschaffen. Wer Genossenschaftsanteile besitzt und den Rahmenbedingungen des Genossenschaftsrechts entspricht, zahlt hier Mieten, die unter denen des örtlichen Mietspiegels liegen. Deshalb lohnt es sich auch für bisherige Nichtmitglieder, der Baugenossenschaft beizutreten.

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 Enschen 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.

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.



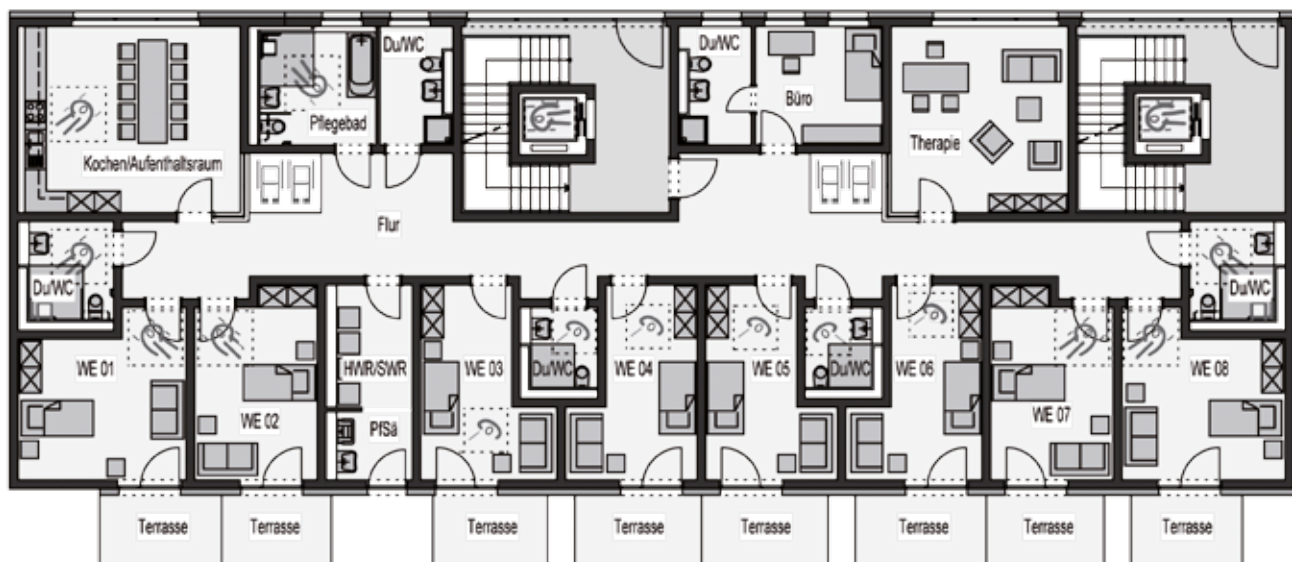
DAS TEAM DER GWG VOR DEM ALTEN BÜROEINGANG

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
DEMENTZWOHNGRUPPE NEUBAU

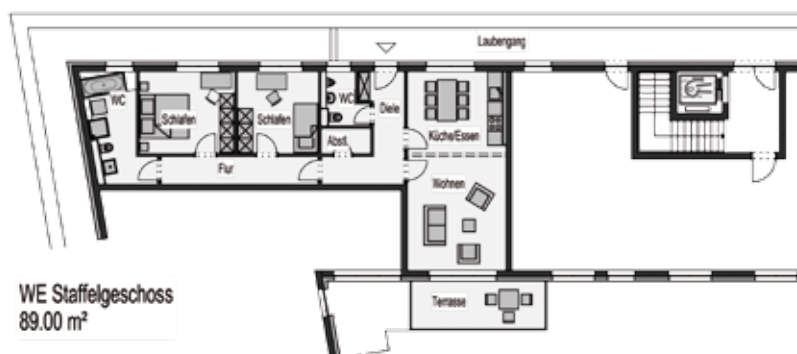
Der Schallschutz außerhalb und innerhalb des Gebäudes ist besser, als er von der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) für solche Gebäude gefordert wird. Auch die Gebäudetechnik ist entsprechend geräuscharm ausgerichtet. Damit lassen sich Wohnkomfort und Umweltschutz „unter einen Hut“ bringen. „Wir statten 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

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

Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH

Demenz-WG und barrierefreies Wohnungseigentum



DIE GESCHICHTE

„Wichtiger als neue Glocken ist der soziale Wohnungsbau“, formulierte die Evangelische Kirche im Jahr 1951 und gründete die Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH im Evangelischen Kirchenverband Köln und Region (ASG). Kurz nach Ende des Zweiten Weltkriegs war sich die Evangelische Kirche sicher: „Unter keinen Umständen dürfen die Aufgaben sozialer Gerechtigkeit zurückstehen hinter anderen, wenn auch noch so dringend erscheinenden Problemen“. Wenn es um soziale Gerechtigkeit in der ASG geht, ist natürlich in erster Linie die Schaffung von Wohnraum zu nennen. Einen wesentlichen Teil ihres Engagements richtet die ASG darauf, seniorengerechte

AUF EINEN BLICK

- > Wohnungen: 1.643
- > Fremdverwaltung: 805
- > Mitarbeiter: 31
- > Vorstand:
Guido Stephan und Wolfgang Stenzel
(Geschäftsführer)
- > Aufsichtsrat:
Heide Mantscheff (Vorsitzende)

**Antoniter
Siedlungsgesellschaft mbH**
Kartäusergasse 11
50678 Köln
www.antoniter.de

MODERNISIERUNG IN DER AMSTERDAMER STRASSE IN KÖLN

Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Die Bereitschaft, sozial schwache Glieder der Gesellschaft zu unterstützen, ist bis heute ein zentrales Anliegen.

Derzeit vermietet die Antoniter Siedlungsgesellschaft 1.662 Wohnungen: 101 öffentlich geförderte, 676 Seniorenwohnungen und 885 frei finanzierte Wohnungen. Mitte der 90-er Jahre betrug der Anteil an Sozialwohnungen sogar 90 Prozent. Die ASG ist aber nicht nur Vermieter: Sie verfügt auch über ein Planungs- und Architektenbüro. Bis heute ist sie ein durch und durch evangelisches Unternehmen geblieben: Die einzigen Gesellschafter der ASG sind der Evangelische Kirchenverband Köln und Region.



**VIER PROJEKTE, DIE DIE ASG IM EIGENEN HAUS GEPLANT HAT,
ZUM BEISPIEL DIE EVANGELISCHE KIRCHE IN LINDLAR.**

„Seit 60 Jahren unterwegs mit einer Idee.“ Unter diesem Motto arbeitet die Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH schon über viele Jahrzehnte hinweg ebenso kontinuierlich wie erfolgreich. Dabei setzt sie einen Schwerpunkt auf Bewohnergruppen, die beispielsweise aufgrund ihres Alters besonders ausgestattete Wohnräume benötigen.

**VIEL LICHT SCHAFFT
ATMOSPHÄRE VON OFFENHEIT**

Seniorinnen und Senioren gehören zu den „anspruchsvollen“ Kunden der Antoniter Siedlungsgesellschaft. Ihre Bedürfnisse nach Sicherheit und selbstbestimmtem Leben zu erfüllen, zählt mittlerweile zu den wichtigsten Aufgaben der Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH.

Mit dem Projekt „Demenz-WG Mathiaskirchplatz 17a“ in Köln-Bayenthal hat die ASG bereits einen so guten Erfolg erzielt, dass sie eine zweite WG in Lindlar geschaffen hat. Beiden gemeinsam ist, dass sie sich „mitten im Leben“ befinden: Die Demenz-WG in Köln-Bayenthal ist eingebettet in ein Wohnquartier mit 43 Seniorenwohnungen, eine Wohngruppe mit behinderten Jugendlichen und einen Kindergarten. Typisch ASG! Sie bringt Menschen aus unterschiedlichen Generationen und mit unterschiedlichen Lebenserfahrungen zusammen und vermittelt damit neue Dimensionen des Zusammenlebens.

In Lindlar hat die ASG eine neue Wohnanlage nicht nur für Menschen mit Demenz, sondern auch für Menschen mit ambulantem Pflegebedarf gebaut. Unter dem Leitgedanken „Nachbarschaftliches Wohnen in Lindlar“ sind dort auf einem Areal von 3.500 Quadratmetern – in unmittelbarer Nähe zur evangelischen Kirchengemeinde – eine Demenz-WG und barrierefreie Eigentumswohnungen entstanden. Darüber hinaus ist in dem Ensemble, das idyllisch an einem Hang liegt, auch ein Pflegedienst untergebracht. „Mehr Service geht kaum“, erklärt Wolfgang Stenzel, Geschäftsführer der ASG. „Die Kirchengemeinde lädt zu zahlreichen Veranstaltungen ein, und der Pflegedienst übernimmt die körperliche Betreuung“. Hier ergänzt sich die Fürsorge für Körper und Seele – eine echte Alternative zu Pflegeheimen also.
(Infos unter www.demenz-wg-lindlar.de)

BARRIEREFREI ZUGÄNGLICHE EINZELTERRASSEN

Eine klare Gestaltung der Räume und die ökologische Ausführung gehören zum Konzept der ASG und können als ein Markenzeichen evangelischer Prägung gelten. Linoleum, Holztüren und Holzfußböden gehören zum Standard in Köln-Bayenthal. Und auch das begrünte Dach, das bei großer Hitze noch kühle Räume garantiert. Zum 1. August 2010 wurde das Haus am Mathiaskirchplatz 17a bezugsfertig. Die Zimmerdecken sind dort allesamt 25 Zentimeter höher als vorgeschrieben. Genügend Licht und Platz schaffen eine Atmosphäre von Offenheit, in der sich die älteren, verwirrten Menschen wohl fühlen. Ein „Sägezahn-Dach“, bei dem mehrere Pultdächer hintereinander stehen, lässt durch direkte Sonnenstrahlung viel Tageslicht in den großen Flur fließen. Dazu ein besonderes Highlight: Jedes der Bewohnerzimmer verfügt über eine barrierefrei zugängliche Einzelterrasse. In Planung sind bereits zwei weitere Demenz-WGs: in Köln-Dünnwald und in Bühl-Vochem. Sie sollen 2012 realisiert werden.

KITA BRÜHL KANN JETZT AUCH DIE KLEINSTEN VERSORGEN

Die Betreuung, Beratung und Realisierung von Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen für evangelische Kirchengemeinden gehört seit jeher zu den Aufgaben der ASG. Für die Betreuung der unter Dreijährigen (U3) hat die ASG in Brühl den Umbau und die Erweiterung der evangelischen Kindertagesstätte am Rodderweg erfolgreich übernommen. Die vorhandene zweigruppige Kindertageseinrichtung aus den 60er Jahren wurde den heutigen Bedürfnissen der U3-Betreuung angepasst. In der Form eines Würfels befinden sich jetzt die für diese Altersgruppe geforderten Ruheräume im rückwärtigen Gartengrundstück. Im Inneren der Kita hat man den Sanitärbereich umgebaut, damit er auch für die Kleinsten nutzbar ist. Zusätzlich wurde der vorhandene Flur erweitert, um mehr Platz zum Spielen zu schaffen. Für alle diese Maßnahmen wurden ökologische Baustoffe bevorzugt, wie auch eine Begrünung auf dem Flachdach zu den Umbau-Maßnahmen gehört.



BRÜHLER KITA



KREATIVE KÖPFE,

die etwas bewegen wollen und verantwortungsbewusste Menschen, die auch das kalkulierbare Risiko nicht scheuen: das ist das Team der Antoniter Siedlungsgesellschaft.

Geschäftsführer Guido Stephan (3. von li. vorn) und Geschäftsführer Wolfgang Stenzel (hinten mittig vor der offenen Glastür) im Kreis ihrer Mitarbeiter.

AUF 3 FRAGEN – HERR STEPHAN

Sie sind ein kirchlich geprägtes Unternehmen. Was ist denn an einem Wohnungsunternehmen evangelisch?

Diese Frage habe ich schon oft gehört und sage: Wohnen kann evangelisch sein! Damit ist gemeint, dass sich Menschen von der christlichen Idee der Menschenliebe leiten lassen. Das heißt für uns: Wohnungswirtschaft ohne soziale Verantwortung geht nicht! Wer sich unsere Häuser und Projekte ansieht, ahnt etwas von dieser Idee: Gutes Miteinander und nachhaltiges, ökologisch verantwortliches Bauen und Wirtschaften sind grundlegende Bausteine. Unsere Unternehmensphilosophie lässt sich so zusammenfassen: Wir wollen, dass die Menschen gut, preiswert und sicher wohnen.

Für wen stellen Sie Wohnraum zur Verfügung?

Vor allem für Menschen, die erhebliche Schwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt haben. Aber auch „Wohnen im Alter“ ist für uns ein großes Thema, neben den bestehenden Sozialwohnungen. Wir haben Seniorenwohnanlagen in verschiedenen Kölner Stadtteilen, zwei Seniorenberaterinnen vor Ort und Wohnungen, die sich für Demenz-WGs eignen. Dass heute Menschen bis in hohe Alter selbstbestimmt leben können, ist elementar – und entspricht dem christlichen Menschenbild. In einer Demenz-WG ist das möglich. Pflege und eigenständige Tagesstruktur widersprechen einander nicht.

Gibt es noch weitere Angebote für Senioren?

Außer den Seniorenwohnungen bieten wir zum Beispiel das Bewegungsangebot „Fit für 100“ in Köln-Ostheim und in Köln-Ehrenfeld an. In Köln-Höhenhaus haben Ehrenamtliche einen Mittagstisch etabliert, der von einer unserer Seniorenberaterinnen begleitet wird, und kürzlich sogar ausgezeichnet wurde.



DURCH KLARE FARBEN UND FORMEN STRUKTURIERT:
DIE DEMENZ-WG IN KÖLN-BAYENTHAL

Wohnungsbaugesellschaft für das Rheinische Braunkohlenrevier GmbH / GSG Wohnungsbau Braunkohle GmbH

Neues Wohnquartier mit Stadt villen, Doppel- und Reihenhäusern



KINDERFREUNDLICHER AUSSENBEREICH LÄDT ZUM SPIELEN EIN

AUF EINEN BLICK

- › Wohneinheiten: 2.319
- › Fremdverwaltung: 171
- › Gewerbeinheiten: 2
- › Kaltmiete: 5,73 Euro/m²
- › Mitarbeiter/innen: 28
- › Geschäftsführerin:
Dipl. Kfm. Marion Sett
- › Vorsitzender des Aufsichts- und
Verwaltungsrates: Erwin Winkel

**Wohnungsbaugesellschaft für das
Rheinische Braunkohlenrevier GmbH,
GSG Wohnungsbau Braunkohle
GmbH**

Aachener Str. 340-346
50933 Köln
www.wbg-gsg.de

DIE GESCHICHTE

Kurz nach dem Ersten Weltkrieg wurde die Wohnungsbaugesellschaft für das Rheinische Braunkohlenrevier GmbH (WBG) als Treuhandstelle für den Bergarbeiterwohnungsbaubau gegründet. Ihre Hauptaufgabe bestand darin, die aus strukturschwachen Regionen angeworbenen und zugewanderten Bergarbeiter, insbesondere der Tagebaue zwischen Brühl und Frechen, mit Wohnraum zu versorgen. Der ländlichen Struktur des Reviers entsprechend und um dem Eigentumsvorrang des Bergarbeiter-Wohnungsbaugesetzes nachzukommen, wurden vor allem Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen gebaut und bereits Mitte der 1920er Jahre konnte die Wohnknappheit unter den Bergleuten behoben werden. Die WBG schloss sich mit weiteren, nach dem

Zweiten Weltkrieg gegründeten Wohnungsbaugesellschaften des Bergbaus, unter anderem der 1949 gegründeten GSG Wohnungsbau Braunkohle GmbH zusammen, um rechtlich selbständig unter einheitlicher Führung der Rheinbraun-Immobiliengruppe tätig zu sein. Heute ist die WBG/GSG in eine Beteiligungsstruktur von RWE Power AG und Industriegewerkschaft Bergbau, Chemie, Energie eingebunden. WBG und GSG bewirtschaften heute zusammen circa 2.500 Wohnungen sowie 1.000 Garagen und Stellplätze in 400 Gebäuden. Seit ihrer Gründung errichteten die Gesellschaften außerdem rund 26.000 Wohneinheiten im Städtedreieck Köln-Aachen-Grevenbroich. Der Ausbau des Bauträgergeschäfts sowie die kontinuierliche Investition in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung ihrer Immobilien ist seit Jahren wesentlicher Teil der gesellschaftlichen Arbeit.



MIT STADTHÄUSERN, STADTVILLEN, DOPPEL- UND REIHENHÄUSERN HOCHWERTIGES WOHNQUARTIER IN KÖLN-SÜRTH GESCHAFFEN

Mit dem Baugebiet „Am Feldrain“ in Köln-Sürth haben WBG/GSG auf rund 60.000 m² Gesamtfläche ein hochwertiges Stadtquartier für familien- und altersgerechtes Wohnen geschaffen. In der Umsetzung dieses umfangreichen Bauvorhabens zeigten die Gesellschaften ihre immobilienwirtschaftlichen Kompetenzen: Sie traten als Erschließungsträger, Bauträger, Bauherr, Vermieter und Fremdverwalter auf. Durch einen gelungenen Architekturmix aus Stadthäusern, Stadtvillen, Doppel- und Reihenhäusern gelang es, ein attraktives und ansprechendes Quartier zu schaffen. Das Gebiet weist eine gelungene Kombination hinsichtlich der baulichen Nutzung auf: Im nördlichen Teil des Areals wurden 87 Einfamilienhäuser mit energieeffizienten Doppel- und Reihenhäusern errichtet, im südlichen Teil entstand ein Geschosswohnungsquartier mit 7 Stadthäusern und 2 Stadtvillen mit insgesamt 87 Mietwohnungen und 5 Tiefgaragen. Die Einfamilienhäuser wurden als Bauträgermaßnahme erstellt und sind nahezu vollständig veräußert. Die Geschosswohnungsbauten verbleiben im Eigentum der

Wohnungsgesellschaften. Sie werden vermietet und ergänzen das vorhandene Wohnungsportfolio der Gesellschaften optimal.

GEBÄUDEMIX

Der Bereich „Einfamilienhäuser“ zeichnet sich durch die geschickte Anordnung von Doppel- und Reihenhäusern aus. Verschiedene Hausentwürfe zwischen 101 m² und 150 m² Wohnfläche lassen unterschiedliche Wohnwünsche und -bedürfnisse zu. Klassische Satteldachkonstruktionen ergänzen sich harmonisch mit moderner Staffelgeschossarchitektur. Atrien, Galerien und Dachterrassen sind optische Highlights. Besonders hervorzuheben: 17 Reihenhäuser, die als Stadthäuser konzipiert sind, wurden mit dem Landesarchitekturpreis NRW ausgezeichnet.

Die 9 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 87 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen und einem Größenangebot von 69 m² bis 119 m² bilden gestalterisch den Übergang vom Einfamilienhausbereich zum anschließenden Gewerbebereich. Die drei- bis viergeschossigen freistehenden Punkthäuser mit eingerücktem Staffelgeschoss entsprechen in ihrer Qualität den Anforderungen an moderne Wohnquartiere.

HOCHWERTIGES WOHNQUARTIER FÜR JUNG UND ALT

AUSSENWOHNBEREICH

Draußen im Grünen und doch mittendrin – nach dieser Devise wurden die Wohnquartiere gestaltet. Der Außenwohnbereich mit Gärten und Dachterrassen in offenen und transparenten Staffelgeschossen ermöglicht naturverbundenes Wohnen im städtischen Raum. Flachdächer wurden extensiv begrünt angelegt, die Erdgeschosse und das Staffelgeschoss besitzen Terrassen respektive Freisitze. In den Geschosshäusern gibt es durchweg großzügig bemessene Balkone. Die Balkone/Loggien liegen jeweils an den Gebäudeecken, wodurch eine gegenseitige Einsicht verhindert wird. Besonders begehrt sind die Mietwohnungen im Erd-

„Draußen im Grünen und doch mittendrin.“

geschoss, da sie über großzügige Gärten verfügen. Gestalterisch hochwertige Nebengebäude bieten Platz für Fahrräder und eine geordnete Unterbringung von Müll. Von der Tiefgaragenrampe sowie einer Außentreppe aus sind die separaten Fahrradräume in den Gebäudekellern erreichbar. In den geschützteren hinteren Außenbereichen wurden Gemeinschaftsflächen und Spielmöglichkeiten für Kinder geschaffen.


DAS FÜHRUNGSTEAM DER WBG/GSG
AUF 3 FRAGEN – FRAU SETT

Ihre immobilienwirtschaftliche Kompetenz ist breit gefächert. Sehen Sie darin bessere Chancen für den Wohnungsbau?

Durch die verschiedenen Geschäftsfelder sehen wir uns optimal aufgestellt. Neben der Modernisierung unseres eigenen Mietwohnungsbestandes wollen wir diesen in Zukunft zahlenmäßig weiter ausbauen. Hierzu nutzen wir das Verdichtungspotential auf den eigenen Grundstücken. Darüber hinaus bietet der Ankauf neuer, großer Grundstücke die Gelegenheit, neben Einfamilienhäusern auch Mehrgeschossbauten zu errichten. Wichtig ist uns, attraktive, zukunftsfähige und klar strukturierte Quartiere zu schaffen. Diese Entwicklung können wir aus einer Hand hervorragend vorantreiben. Als Erschließungsträger sind wir außerdem zu einem besonders frühen Zeitpunkt in die Realisierung eines neuen Wohnquartiers einbezogen.

Wurde Ihr Energiekonzept von den Hauskäufern/Mietern honoriert?

Das Energiekonzept ist ein wesentlicher Faktor bei einer Kauf- bzw. Anmietungsentscheidung. Aus unserer Sicht muss allerdings das Gesamtkonzept stimmen. Lage, bautechnische Konzeption sowie

die Versorgung über ein nahegelegenes Blockheizkraftwerk fanden insgesamt Akzeptanz. Positiv bewertet wurde, dass die energetische Gesamtplanung der Einfamilienhäuser einschließlich Energieversorgung die Möglichkeit bot, zinsgünstige Darlehen der KfW für energieeffizientes Bauen in Anspruch zu nehmen. Hierdurch wurde der umweltbewusste und langfristig energiesparende Charakter der Wohnhäuser deutlich herausgestellt und bildete ein wesentliches Verkaufsargument.

Warum legen Sie so großen Wert auf Wohnsicherheit in Ihren Mietwohnungen?

Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Es bedeutet aber weit mehr als nur ein „Dach über dem Kopf“ zu haben. Es ist der Ort, an den man sich zurückzieht und der einem Schutz gewähren soll. So ist es als Kundenbindungsmerkmal heute unverzichtbar, dass wir unsere Mieter in ihrem Bedürfnis nach Sicherheit unterstützen und entsprechende technische Ausstattungen schaffen. Auch vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung und der damit verbundenen Alterung unserer Gesellschaft ist dieses Thema hochaktuell, denn gerade im Alter ist das Bedürfnis nach Sicherheit besonders stark.

ENERGIEEINSPARUNG UND UMWELTSCHUTZ

Alle Gebäude erfüllen in ihrer massiven Bauweise die jeweiligen aktuellen energetischen Anforderungen. Die Fassaden sind mit einem Wärmedämmverbundsystem bekleidet. Fenster, Fenstertüren und Eingangstüren entsprechen den Anforderungen der EnEV.

Die Beheizung aller Gebäude erfolgt umweltfreundlich über eine Fern- bzw. Nahwärmezuleitung aus dem nahegelegenen Blockheizkraftwerk. Warmwasser wird zentral über die Fernwärmeübergabestation erzeugt. Die Wohnungen sind mit einer Niedertemperatur-Fußbodenheizung ausgestattet, die für ein gleichbleibend gesundes Raumklima sorgt.

Die Flachdächer der Wohnhäuser und die Tiefgarage sind extensiv begrünt, wodurch nicht nur das Regenwasser umweltschonend zeitversetzt wieder an die Atmosphäre abgegeben wird bzw. über Mulden versickert, sondern auch ein gesundes Mikroklima für das Quartier geschaffen wird. Die Tiefgarage ist natürlich belüftet, auf ihrem Dach ist ein Teil der Außenanlagen mit Spielplätzen angeordnet.

SICHERHEIT

Besonderer Wert wurde auch im Mietwohnungsbau auf die Wohnungssicherheit gelegt: Die Wohnungsabschlusstüren besitzen einen Spion, Sicherheitsbeschlag mit Sperrriegel und Sicherheitsrossette sowie Dreifachverriegelung. Bad- und WC-Türen haben eine schlüssellose Schließeinrichtung. Zentral gesteuerte elektrische Rollläden vermitteln Sicherheit. Ein wesentlicher Sicherheitsaspekt ist die Brandmeldeanlage. Sie verbindet alle Wohnungen in einem Haus miteinander und warnt bei Feuer sämtliche Bewohner. Die Garagenfluchtwege führen direkt ins Freie, wodurch Unbefugte die Wohnhäuser nicht betreten können.

Die Geschosswohnungen und Tiefgaragen sind über Aufzüge barrierefrei zu erreichen.



Mit dem Baugebiet „Am Feldrain“ haben die gesellschaftsrechtlich verbundenen Kölner Immobiliengesellschaften WBG (Wohnungsbaugesellschaft für das Rheinische Braunkohlenrevier GmbH) und die GSG (GSG Wohnungsbau Braunkohle GmbH) ein innovatives und hochwertiges Stadtquartier geschaffen. „Damit zeigen wir“, so Marion Sett, Geschäftsführerin, „wie in Ballungsräumen nachhaltig und energieeffizient familien- und altengerecht Wohnraum geschaffen werden kann. Die Kombination aus selbstgenutztem Eigentum und Mietwohnungen schafft darüber hinaus soziale Stabilität“.



REIHEN-, DOPPELHÄUSER UND STADVVILLEN
DES NEUEN STADTQUARTIERS

DIE EHRENFELDER

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Ehrenfeld eG

Lebendiges Miteinander in der Genossenschaft



TROMMELN IM MUSIKUNTERRICHT

DIE GESCHICHTE

DIE EHRENFELDER wurden am 7. März 1899 gegründet, knapp 10 Jahre nach der Verabschiedung des „Reichsgesetzes betreffend die Erwerbs- und Wirtschafts-genossenschaften“, welches unter anderem die beschränkte Haftpflicht zuließ und damit eine erste Gründungswelle von Baugenossenschaften ausgelöst hatte. Auf der Gründungsversammlung waren neben Fabrikanten, Arbeitern und Handwerkern auch Pfarrer, Ärzte und Lehrer anwesend. Der Dialog dieser verschiedenen Gruppen des gesellschaftlichen Lebens als Folge ihres sozialen Engagements sowie die Toleranz zwischen ihnen sollte – bis heute – für die Arbeit der Genossenschaft verbindlich bleiben. Bis zum Zweiten Weltkrieg kann die Genossenschaft eine enorme Bauleistung vorweisen: Es wurden, insbesondere

AUF EINEN BLICK

- › Wohnungen: 4.147
- › gewerbliche Einheiten: 58
- › Mitgliederzahl: ca 5.022
- › Pkw-Stellplätze und Garagen: 737
- › Kaltmiete: 5,10 Euro/m²

- › Vorstand:
Georg Potschka (Sprecher),
Werner Nußbaum (hauptamtlich),
Wolfgang Schmitz (nebenamtlich)

**DIE EHRENFELDER Gemeinnützige
Wohnungsgenossenschaft eG**
Gravensteiner Straße 7
50825 Köln-Ehrenfeld
www.die-ehrenfelder.de

in dem Gebiet zwischen Subbelrather Straße und Blücherpark, 334 Eigenheime sowie 463 Mietshäuser geschaffen. Dieser Erfolg ist im Wesentlichen mit dem Namen Franz-Peter Schmitz verknüpft, dem Mitgründer und langjährigen Vorstandsvorsitzenden der Genossenschaft, sowie seinen Mitstreitern Josef Vasters und Heinrich Steinkrueger. Gerade die Eigeninitiative der Mitglieder sowie die Verdienste des Vorstandsmitgliedes Jakob Schupp konnten den erfolgreichen Wiederaufbau nach dem Zweiten Weltkrieg gewährleisten. Die Genossenschaft beteiligte sich des Weiteren als Gesellschafterin an der temporären „Altstadt Wiederaufbau GmbH Köln“. Seit den 1980er Jahren widmen sich „Die Ehrenfelder“ neben der Neubautätigkeit auch verstärkt der Anpassung des Bestandes an heutige Standards.



LEBENDIGES MITEINANDER IN DER GENOSSENSCHAFT

Zwar wurde „Die Ehrenfelder Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG“ bereits 1899 gegründet, sie ist aber trotz – oder wegen – ihres Alters noch immer eine aktive und lebendige Gemeinschaft. Lag zunächst der Fokus auf dem Bau bezahlbarer Wohnungen für Familien mit geringem Einkommen, galt es in den 1950er und Folgejahren des Wiederaufbaus, den Wohnungsnotstand möglichst rasch zu beheben. Mittlerweile entsprechen diese Gebäude nicht mehr heutigen Wohnwünschen sowie der Energieeinsparung und werden daher sukzessive modernisiert. Neben der Modernisierung ihres Bestandes und dem Neubau widmet sich die Genossenschaft auch aktiv dem kulturellen Miteinander ihrer Mitglieder.



FRÖHLICHES TREIBEN
IM NACHBARSCHAFTSHAUS

„Computerkurse, Musikunterricht, Theater-, Gymnastik-, Nähkurse ...“

AUF 3 FRAGEN – HERR POTSCHKA

„Die Ehrenfelder“ hat sich mit Mut und Geld beim Nachbarschaftshaus Ansgarstraße engagiert. Was haben Sie gemacht?

Das Gebäude haben wir von der Pfarrgemeinde St. Barbara gekauft und entsprechend unserer Vorstellung komplett umgebaut und technisch ausgerüstet. Ziel war es, eine Begegnungsstätte nicht nur für Mitglieder unserer Genossenschaft, sondern für Jung und Alt im „Veedel“ zu schaffen.

Wie vielfältig ist das Veranstaltungskonzept für Jung und Alt?

Es gibt einen Veranstaltungskalender, der ständig ergänzt und erweitert wird. Im Angebot sind zum Beispiel Computerkurse für Senioren, Musikunterricht, eine private Einrichtung für Kinder unter drei Jahren, Aufführungen von Theatergruppen, Gymnastik-, Näh- oder Kochkurse und vieles mehr.

Frage an den Kaufmann: Zahlt sich das Engagement aus? Kann man das überhaupt rechnen oder anders gefragt: Was haben Ihre Mitglieder von diesem Angebot?

Unser Engagement zahlt sich in jedem Fall aus. Zunächst entspricht es dem Fördergedanken des § 1 Genossenschaftsgesetz. Dieses Haus ist Ausdruck des genossenschaftlichen Kooperationsgedankens, es schafft nicht nur unseren Mitgliedern, sondern auch dem gesamten Stadtteil nachbarschaftlichen Zusammenhalt: Heimat, die in einer Großstadt wie Köln schnell verloren gehen kann.

NACHBARSCHAFTSHAUS

Ein solches Projekt ist das Nachbarschaftshaus in der Ansgarstraße. Im Jahr 2005 erwarb „Die Ehrenfelder“ von der Pfarrgemeinde St. Barbara das Gebäude der Bücherei und des früheren Jugendheims. Nach sorgfältigem Umbau wurde die neue Einrichtung zum kulturellen Treffpunkt von Jung und Alt. So betreut der Verein „Pustebume Zentrum e.V.“ in einem Übungsraum Kinder unter drei Jahren. Verschiedene Angebote für Kinder, Jugendliche, Erwachsene und ältere Menschen sind mittlerweile fester Bestandteil des jährlichen Veranstaltungskalenders des Nachbarschaftshauses. In einem speziell dafür umgebauten Raum übt und tritt die Theatergruppe auf, Computerkurse werden für Jung und Alt in einem Raum mit 8 festen Arbeitsplätzen durchgeführt, in einem schalldicht umgebauten Raum übt die Musikgruppe, dazu werden Gymnastikkurse, Nähkurse, Kochkurse und vieles mehr laufend angeboten. „Mit Stolz beobachten wir die große Resonanz unseres Nachbarschaftshauses“, so Georg Potschka, hauptamtlicher Vorstand und Sprecher der „Ehrenfelder“, „nicht nur Mitglieder treffen sich hier, sondern auch Leute aus dem ganzen Stadtteil“.

GEMEINSAM LEBEN

Besonders in Ballungsräumen kommt es oft zur Vereinsamung junger oder älterer Menschen aufgrund fehlender Kommunikation mit den Nachbarn. Das führte mit zur Förderung von Wohnmodellen, bei denen Alt und Jung nicht nebeneinander, sondern gemeinsam in einem Haus leben. Der Verein „Wohnen mit Alt und Jung e.V.“ wurde aus diesem Grund in Ehrenfeld von interessierten Bürgern gegründet. Ziel ist die Förderung eines leben-

digen Miteinanders der Generationen in guter Nachbarschaft. Für den Verein war daher „Die Ehrenfelder Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG“ genau der richtige Bauherr, um diese Idee zu verwirklichen. Ende 2006 wurden die beiden Gebäude an der Jakob-Schupp-Straße bezogen. Das Projekt setzt sich zusammen aus: 13 Wohnungen mit drei Zimmern und Küche, 12 mit drei Zimmern und 5 Wohnungen mit vier Zimmern und Küche sowie einer Gemeinschaftswohnung mit sieben selbständigen Einheiten als Pflegeplätze und drei Dachgeschosswohnungen. Die Gemeinschaftswohnung wird vom Verein „zu Huss e.V.“ betreut und bietet eine Alternative zur stationären Unterbringung von älteren Mitbürgern bis Pflegestufe II, die entweder Mieter sind oder auch aus der Umgebung kommen können. Die Ausstattung aller Wohnungen entspricht modernem Wohnstandard und den Anforderungen der Energieeinsparung. Die Wohnungen wurden im 1. und 2. Förderweg sowie frei finanziert. Damit war es möglich, Mieter mit unterschiedlich hohem Einkommen und aus verschiedenen sozialen Schichten „unter einem Dach“ unterzubringen.

Von allen Mietern wird gefordert, sich in die Gemeinschaft nach ihren Fähigkeiten und Interessen einzubringen. Die Auswahl der Wohnungsnutzer erfolgt in Kooperation mit der Genossenschaft und dem Amt für Wohnungswesen. Gemäß dem Vereinsmotto wird aktive Nachbarschaftshilfe praktiziert. Dafür ist im Erdgeschoss der beiden miteinander verbundenen Gebäude ein großer Gemeinschaftsraum mit Küche vorhanden, in dem Kurse und Treffen abgehalten werden. Separate Räumlichkeiten für Kinder, ein Fitnessraum und ein Werkraum stehen der Gemeinschaft zur Verfügung, ein kleines Büro rundet das Raumangebot ab. Die EG-Wohnungen und die Gemeinschaftswohnung im EG besitzen direkten Zugang zu einem kleinen Garten, alle Einzelzimmer sind zum Garten hin ausgerichtet.



Zu den gemeinsamen Aktivitäten der Hausbewohner in den Gemeinschaftsräumen zählen beispielsweise Kochkurse für Männer, Spielrunden für Kinder und Erwachsene, Filmvorführungen, Lesungen und Kleinkunst, VHS-Kurse, Geburtstagsfeiern, Gesprächsrunden, aber auch einzelne Übernachtungen von Gästen der Mieter. Im Sport- und Spielraum gibt es Sportgeräte, Trampolin, Fußballkicker, Tischtennis und mehr. Der Hobbyraum wird als Tischlerei, Töpferei, Fahrradwerkstatt oder Bastelraum genutzt. Zusätzlich kann jedes Mitglied der Ehrenfelder Wohnungsbaugenossenschaft tageweise Gästewohnungen mieten.

„Wir sind besonders stolz darauf, dass unser Mehrgenerationenhaus sich im praktischen Leben bewährt hat«, so Georg Potschka. Nicht nur Ältere oder Behinderte finden hier eine aktive Hausgemeinschaft, sondern auch junge Familien mit Kleinkindern. So können berufstätige Eltern darauf zählen, dass zu ihrer Entlastung im Notfall ältere Mitbewohner einspringen. Mit einer solchen Wohnform lässt sich das Problem der Vereinsamung durch Isolation in der Großstadt nachhaltig beheben. Das Vorstandsmitglied der „Ehrenfelder“: „Deshalb sind wir überzeugt und bestrebt, als Wohnungsgenossenschaft solche Projekte auch künftig zu fördern und auszuführen.“



Rheinisch-Bergische Siedlungsgesellschaft mbH

Selbstbestimmt im Alter wohnen



DIE GESCHICHTE

Die Rheinisch-Bergische Siedlungsgesellschaft mbH (RBS) wurde im Jahr 1948 von den Verantwortlichen im damaligen Kreisgebiet Bergisches Land gegründet. Ihr Ziel war es, der Wohnungsnot nach dem Zweiten Weltkrieg eine Wohnungsgesellschaft entgegenzusetzen, die möglichst schnell und preiswert Wohnungen schaffen und darüber hinaus langfristig ein zuverlässiger Partner der Mieterinnen und Mieter sein sollte. Im Laufe der 1950er und 1960er Jahre entstanden so auch jene Siedlungen, die heute noch den Kern der gesellschaftlichen Wohnungsbestände bilden, doch erschöpfte sich die Bautätigkeit der Siedlungsgesellschaft nicht allein darin. Auch in den 1970er Jahren kamen kleinere Siedlungsbereiche mit nicht mehr als 75 Wohnungen hinzu, während in den 1980er und 1990er

AUF EINEN BLICK

- › Wohnungen: 1.821
- › davon öffentlich gefördert: 665
- › davon frei finanziert: 1.156
- › Kaltmiete: 5,48 Euro/m²

- › Geschäftsführung:
Sabine Merschjohann
- › Aufsichtsrat:
Klaus W. Waldschmidt
(stellv. Vorsitzender)

Rheinisch-Bergische
Siedlungsgesellschaft mbH (RBS)
Paffrather Straße 48
51465 Bergisch Gladbach
www.rbs-wohnen.de

NEUBAU DEMENZ-WOHNGEMEINSCHAFT IN BENZBERG

Jahren das Prinzip der Lückenschließung und der Nachverdichtung das Baugeschehen in der RBS prägte. Bei heutigen Neubauten wird besonderer Wert auf die Barrierefreiheit der Wohnungen gelegt. Der ältere Wohnungsbestand der RBS wird stetig modernisiert – so sind inzwischen bereits fast 70 % der gesellschaftlichen Wohnungen energetisch auf

„Faire Mietpreise, hoher Wohnkomfort ...“

dem neuesten Stand. Mit über 1.800 Wohnungen zählt sie heute zu den größten Vermietern der Region. Faire Mietpreise, hoher Wohnkomfort sowie lebendige Nachbarschaften sind Kennzeichen der Wohnanlagen, die vorzugsweise an Bürger des Rheinisch-Bergischen Kreises vermietet werden.



**SABINE MERSCHJOHANN,
RBS-GESCHÄFTSFÜHRERIN (MITTE)**

SELBSTBESTIMMT IM ALTER LEBEN

Seit Jahren weisen Fachleute auf die in Deutschland stetig steigende Zahl der an Demenz erkrankten Personen hin. Deren Unterbringung und Pflege sind eine gesellschaftliche Herausforderung, für die auch von der Wohnungswirtschaft adäquater Wohnraum geschaffen werden kann. Die RBS hat mit ihrem Projekt „Demenz-Wohngemeinschaften“ darauf reagiert, um demenzzranke Bürger zu vollwertigen Mietern statt Patienten zu machen. Ziel des neuen Wohnkonzeptes ist, den aufgrund einer demenziellen Erkrankung auf Unterstützung, Hilfe und Pflege angewiesenen Menschen eine selbstbestimmte Lebensführung in einer für sie gewohnten Umgebung zu ermöglichen. Die RBS konnte für die Realisierung den Arbeiter-Samariter-Bund (ASB) Bergisch Land e.V. und das Evangelische Krankenhaus (EVK) in Bergisch Gladbach gewinnen, die verlässliche Partner als Träger der Betreuung sind.

„Mit unserem Projekt ‚Demenz-Wohngemeinschaften‘ reagieren wir auf die stetig zunehmende Zahl der Alterserkran-

kungen“, so Sabine Merschjohann, Geschäftsführerin der RBS, „die RBS hat sich als verlässliche Vermieterin schon immer für die Bürger des Rheinisch-Bergischen Kreises engagiert und ermöglicht mit ihrem Projekt das betreute Wohnen zu fairen Preisen.“

VILLA FÜR DEMENZ-WG 1

Von einer Erbgemeinschaft wurde in Bensberg eine dreigeschossige Doppelhaus-Villa, Baujahr 1924, mit rund 600 m² Wohnfläche erstanden. Seit 2010 leben in dem Gebäude 15 demenziell erkrankte Menschen in zwei Wohngemeinschaften für sieben bzw. acht Personen. Zum Grundstück gehört ein großer Garten, der in diesem Jahr mit den Angehörigen und den Mietern zu einem Sinnesgarten entwickelt wird. Die Infrastruktur ist durch unmittelbare Nähe zur Einkaufszone mit ihren Geschäften, Apotheken und Ärzten besonders gut erschlossen, da durch kurze Wege auch für Gehbehinderte oder Rollstuhlfahrer diese schnell erreichbar sind, trotzdem wohnt man sehr ruhig. Die Betreuung hat der Arbeiter-Samariter-Bund (ASB) Bergisch Land e.V. übernommen.

Die RBS hat zudem ein benachbartes Grundstück gekauft und ein dreigeschossiges Mietshaus mit 16 Wohnungen gebaut. Bezugsfertig war es im Oktober 2011. Die Idee ist es, Angehörigen von Menschen mit Demenz die Möglichkeit zu geben, dort eine neue Wohnung zu mieten. Auch, um den Seniorinnen und Senioren einen weiteren Wechsel in eine andere Wohnform zu ersparen.

Die Mieterinnen und Mieter beziehen nicht nur 16 komfortable Wohnungen, sondern sie erwarten auch erstaunlich niedrige Heizkosten. „Gerade 0,50 Euro pro m² veranschlagen wir als Vorauszahlung für die Heiz- und Warmwasserkosten. Bei einer 84 m² großen Wohnung sind das nur 42 Euro im Monat“, berichtet die Geschäftsführerin Sabine Merschjohann.

KENNZAHLEN

- › Bilanzsumme: 65.574.000 Euro
- › Umsatzerlöse: 10.520.000 Euro
- › Anlagevermögen: 57.413.000 Euro
- › Eigenkapital: 16.481.000 Euro
- › Eigenkapitalquote: 25,10%
- › Jahresüberschuss: 1.409.000 Euro
- › Cashflow: 2.821.000 Euro
- › Instandhaltung/Modernisierung: 2.658.000 Euro
- › Bauinvestitionen: 3.690.000 Euro
- › Mitarbeiter: 16
- › Wohnfläche: 111.967 m²

Der für den Neubau verantwortliche Prokurist des Wohnungsunternehmens, Dipl. Ing. Philipp Heußler, ist begeistert: „Die Erwärmung des Wassers wird durch eine Solaranlage unterstützt. Zudem sorgen eine Wärmedämmung nach EnEV und eine Dreifachverglasung der Fenster – mit hohem Schallschutz – dafür, dass Wärme nicht unnötig verloren geht. Eine kontrollierte Wohnraumlüftung, ebenfalls mit einer Wärmerückgewinnung, garantiert jederzeit frische Luft.“

Die Wohnungen sind über einen Aufzug erreichbar und zeichnen sich durch barrierefreie Bäder aus. Jede Wohnung verfügt über eine großzügige Terrasse oder einen Balkon, ist mit einem digitalen Kabelanschluss, Rauchwarnmeldern und Wasserzählern ausgestattet. Das farbenfrohe Design der Innengestaltung setzt sich auch in der Außenfassade sichtbar fort.

VILLA FÜR DEMENZ-WG 2

Das neue RBS Projekt „Villa am Schloss“, ebenfalls in Bensberg, Gladbacher Straße 6, wird für eine weitere 12-köpfige WG vorbereitet. Hier ist das Evangelische Krankenhaus (EVK) in Bergisch Gladbach der Betreuer für die Mieter. Zur Umnutzung der alten Villa mussten zahlreiche Um- und Sanierungsbaumaßnahmen durchgeführt werden. So wurden die Dacheindeckung und Fußböden saniert, eine Ölzentralheizung eingebaut und Umbauten zur barrierefreien Erschließung vorgenommen. An der nördlichen Fassade kamen ein Treppenaufgang sowie ein Aufzug für Rollstuhlfahrer und Gehbehinderte hinzu. Zusätzlich wurde der Zugang vom Hof in den EG-Bereich mit einer Rampe versehen. Die Wohngemeinschaft erhielt ein barrierefreies Bad mit großzügigem Platzangebot nach den praktischen Erfordernissen.

Die baupolizeilichen Auflagen solcher Einrichtungen sind sehr hoch und deshalb beim Umbau im Bestand aufwändig und teuer. Besonders beim Brandschutz, da hier nach den Auflagen der Baubehörden für „Sonderbauten“ gebaut werden muss. So sind alle Räume mit Brand-



WOHNEN UND LEBEN IN DEN DEMENZ-WG-VILLEN

WOHNATMOSPHÄRE WICHTIG

Für beide RBS-Demenz-Projekte in Villa 1 und Villa 2 ist eines ganz wichtig: die Wohnatmosphäre. So ist der Lebensalltag der Bewohner dem bisher ge-

schutzmeldeeinrichtungen ausgestattet, in Bensberg sogar mit direkter Leitung zur örtlichen Feuerwehr. Zu beachten ist auch die Barrierefreiheit an z.B. Türrdurchgängen, Aufzügen, Treppenzugän-

gen, der Bad- und Toiletteneinrichtung usw. Bei den Bodenbelägen ist neben der Hygiene und Pflege auch die Rutschsicherheit zu beachten.

wohnten Familienalltag angelehnt. Die aus früheren Tagen gewohnten Bewegungsabläufe, Wohngewohnheiten und Möblierung sowie vertrauten Personen

„... sich sicher fühlen und die neue Gemeinschaft als „Familie“ akzeptieren.“



DACHTERRASSE

und Räumlichkeiten sollen den Menschen mit demenzhelfen, sich in der neuen Gemeinschaft zurecht zu finden, damit sie sich sicher fühlen und die neue Gemeinschaft als „Familie“ akzeptieren. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, begleitet ein professionelles Team aus Pflege, Hauswirtschaft den gemeinsamen Alltag. Beispielsweise werden in der Wohnküche und dem angrenzenden Esszimmer vormittags einfache hauswirtschaftliche Tätigkeiten gemeinsam verrichtet.

Für die Alltagsaktivitäten, Angebote an gemeinsamen Aktivitäten, für die Organisation und die Pflegeleistungen ist der ASBw. die Mitarbeiter des EVK verantwortlich. Aufgabe der RBS ist es, die räumliche und technische Gebäudeausstattung auf die Belange der Zielgruppe auszurichten. Für die notwendige Abstimmung arbeiteten RBS, ASB, der Rheinisch-Bergische Kreis (Amt für Jugend und Soziales, Altenhilfeplanung und Heimaufsicht) zusammen.

AUF 3 FRAGEN – FRAU MERSCHJOHANN

Sie haben zwei Gebäude zu Demenz-Wohngemeinschaften umgebaut. Wie unterscheiden sich die Grundrisse von Ihren übrigen Wohnungen?

Auf den ersten Blick gar nicht. Das erste Gebäude wurde vorher vollständig von Mietern und Eigentümern bewohnt, das zweite zumindest teilweise.

Ein jeweiliger Schwerpunkt bei den Umbaumaßnahmen lag natürlich in dem Neuanbau eines Liftes und der barrierefreien Gestaltung der Bäder, wobei wir mit dem Mythos „Pflegebad“ aufräumen konnten. Großzügige, barrierefreie Duschen sind viel praxisgerechter.

Wichtiger als das jeweilige einzelne Zimmer des Mieters, auf das die Angehörigen mehr Wert legen als der Betroffene selber, ist der Gemeinschaftsbereich. Große Wohnzimmer und große Küchen, am besten in unmittelbarer Verbindung, sind – wie in jeder anderen WG – Voraussetzung für ein gemeinsames Miteinander. Das Gefühl, nicht allein zu sein, spürt auch ein Mensch mit Demenz, dem die kognitiven Fähigkeiten abhanden kommen.

Gibt es spezielle Auflagen beim Umbau für eine Demenz-WG?

Im ersten Projekt haben wir uns intensiv und sehr konstruktiv mit den Vertretern der Heimaufsicht des Rheinisch-Bergischen Kreises auseinandergesetzt. Hier galt es, in allen Bereichen Vermietung und Betreuung zu trennen, rechtlich, um nicht unter das Wohn- und Teilhabegesetz mit seinen zahlreichen Auflagen zu fallen, inhaltlich, um den Mietern oder deren Angehörigen/Betreuern tatsächlich eine große Wahlfreiheit zu ermöglichen. Bei unserem zweiten Umbau waren kaum noch Absprachen notwendig.

Die Baubehörden sehen das leider anders. Natürlich tun wir alles für die Sicherheit der Mieter. Ein Beispiel: Während bei unserem ersten Haus noch funkvernetzte Rauchwarnmelder ausreichten, haben wir bei unserem zweiten Projekt eine Brandmeldeanlage mit einer direkten Aufschaltung zur Feuerwehr installieren müssen. Das sprengt nicht nur die Investitionskosten, auch die laufenden Bereitstellungs- und Wartungskosten sind ungeheuer hoch. Unter diesen Rahmenbedingungen werden wir kaum noch eine Bestandsimmobilie sanieren und umbauen können.

Das kann nicht im Sinne der Betroffenen sein.

Werden Sie künftig auch für eine Demenz-WG neu bauen?

Dies würden wir gerne tun. Der Grundstücks- und Immobilienmarkt im Rheinisch-Bergischen Kreis zeichnet sich allerdings nicht zuletzt aufgrund der Nähe zur Metropolregion Köln-Düsseldorf durch seine hohen Preise aus.

Als RBS sind wir angetreten, auch dem Durchschnitts- oder gar auch Geringverdiener ein gutes Wohnen zu ermöglichen. Das gilt auch für Menschen mit Demenz.

Teuer kann jeder. Wir sind weiter auf der Suche nach geeigneten Grundstücken oder Häusern und schließen nicht aus, dass wir dabei auch für andere Zielgruppen fündig werden, die als Wohngemeinschaft leben möchten.



Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG

Generationsübergreifendes Wohnkonzept



AUF EINEN BLICK

- › Wohnungen: 2.169
- › Gewerbliche Einheiten: 65
- › Mitglieder: 2.969
- › Bilanzsumme: 48.303.876,94 Euro
- › Geschäftsguthaben: 3.871.558,30 Euro
- › Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung: 12.994.038,76 Euro
- › Garagen/Tiefgaragenstellplätze/Einstellplätze: 272
- › Mitarbeiter: 12
- › Auszubildende: 1
- › Kaltmiete: 5,93 Euro/m²

› Vorstand:

Horst Werner (Vorsitzender)
Winfried Ebbinghaus Bruno Klais

› Aufsichtsrat:

Achim Reinknecht (Vorsitzender)
Manfred Kremer (stellv. Vorsitzender)
Gabriele Happ Birgit Morawetz
Josef Schulz Rüdiger Veith

Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG

Zollstockgürtel 33b
50969 Köln
www.koeln-sued.de

ENTWURFSSKIZZE WOHNPARK VORGEBIRGSGÄRTEN



DIE GESCHICHTE

Die Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG wurde am 21. März 1899 gegründet und begann noch im gleichen Jahr mit ihrer Bautätigkeit. Lag der Schwerpunkt anfangs noch auf der Errichtung von Erwerbshäusern, so wurden ab 1924 verstärkt Mehrfamilienhäuser gebaut. Bis zum Zweiten Weltkrieg besaß die Genossenschaft 1.363 Mietwohnungen, von denen jedoch nach Kriegsende rund 60% unbewohnbar waren. Trotz der erschwerten Bedingungen der Nachkriegszeit

gelang es der Wohnungsgenossenschaft, bis 1953 alle zerstörten und beschädigten Häuser wieder aufzubauen und in stand zu setzen und darüber hinaus seit 1949 weitere Neubauten zu errichten. Als Mitglied der „Wiederaufbaugesellschaft Altstadt Süd“ beteiligte sich die Genossenschaft außerdem maßgeblich am Wiederaufbau. 1966 wurde die „Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Rodenkirchen GmbH“ mit der Genossenschaft verschmolzen. Seit 1975 liegt der Fokus der genossenschaftlichen Tätigkeit auf der Modernisierung ihres Wohnungsbestandes, der heute 308 Häuser mit insgesamt 2.169 Wohnungen sowie 65 gewerbliche und sonstige Einheiten beträgt. Über 60% des Mietwohnungsbestandes befinden sich in Köln-Zollstock, wo auch stets der Schwerpunkt der Mietwohnungsbautätigkeit lag. Im Zuge der Aufhebung des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen im Jahr 1990 nahm die Genossenschaft den Status einer Vermietungsgenossenschaft an und fördert auch nach 112 Jahren ihre Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverorgung.

GENERATIONS- ÜBERGREIFENDES WOHNKONZEPT

Gemeinsamkeit macht stark; das praktizieren vier traditionsreiche Kölner Wohnungsbaugenossenschaften mit der Erstellung eines zentrumsnahen Wohnviertels zwischen dem Vorgebirgspark und dem Raderthalgürtel. Eine von ihnen ist die Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG. Mit dieser Form der Zusammenarbeit folgen die Beteiligten dem aktuellen Trend im Städtebau. Harmonisch angepasste Stadträume entsprechen der Entwicklung im Wohnungsbau besser als traditionelle Einzelbauten. Das Bauvorhaben „In den Vorgebirgsgärten“ wird durch ein attraktives, generationsübergreifendes Wohnkonzept bestimmt. Es berücksichtigt die Bedürfnisse junger Familien ebenso wie die älterer Menschen, Senioren und Singles. Die neue Quartiersentwicklung bietet gelebte Urbanität in einer grünen Wohnanlage. Die Struktur des Viertels fördert mit verschiedenen Quartiersplätzen und Innenhöfen die sozialen Kontakte unterschiedlicher Generationen sowie die nachbarschaftlichen Beziehungen aller Bewohner im Sinne des genossenschaftlichen Wohnens.

UMFANGREICHES WOHNUNGSANGEBOT

Der neue Wohnpark wird rund 31.000 m² Wohnfläche, 330 frei finanzierte Zwei- bis Fünfstückerwohnungen und eine Kindertagesstätte bieten. Das Investitionsvolumen beträgt ca. 80 Millionen Euro. Für alle Altersgruppen, Familiengrößen und Wohnanforderungen gibt es ein breit gefächertes Wohnungsangebot. Zwischen 50 m² bis 140 m² großen Wohnungen, Wohnungen mit Dachterrassen, Gartenwohnungen und attraktiven Haus-in-Haus-Varianten kann der Mieter wählen. Fast alle Wohnungen sind barrierefrei erschlossen und damit auch für ältere Mieter geeignet. Um die Energiekosten für Wohnungsinhaber so gering wie möglich zu halten, werden die Stadthäuser entsprechend den hohen Anforderungen des

Klimaschutzes mit einem hohen Energieeffizienzstandard gebaut. Geheizt wird ebenfalls klimaschonend mit Fernwärme. Alle Wohnungen erhalten eine kontrollierte Wohnungslüftung mit energiesparender Wärmerückgewinnung.

Die beteiligten Wohnungsbaugenossenschaften entlasten mit dem neuen Quartier „Vorgebirgsgärten“ den angespannten Wohnungsmarkt in Köln erheblich. Zudem bauen sie damit auch ihr eigenes Angebot um marktgerechte, energieeffiziente und damit nachhaltig zukunftsorientierte Wohngebäude aus.

BESTANDSGEBÄUDE VERBESSERT

Die Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG hat in ihrem Bestand auch Gebäude, die in der Nachkriegsära erbaut wurden. Obwohl in der Bausubstanz gesund, entsprechen sie doch dem heutigen Verständnis an Wohnkomfort und Energieeinsparung häufig nicht mehr. Deshalb hat die Köln-Süd bereits frühzeitig mit der Modernisierung und Sanierung ihrer Bestandsgebäude begonnen. So in der Heinrichstraße 6-14, die nicht nur energetisch angepasst wurde, sondern bei der auch durch Dachausbau 10 neue



HEINRICHSTRASSE 6-14

ALTSTADT-SÜD

In der zweiten Jahreshälfte 2008 wurde die energetische Sanierung unseres Objektes Heinrichstr. 6-14 in der Altstadt-Süd fertig gestellt.

Das Objekt erhielt einen Voll-Wärmeschutz. Die vorhandenen Balkone auf der Südseite wurden entkoppelt erneuert und zusätzliche Balkone wurden errichtet, die Balkone auf der Nordseite wurden erweitert. Im Garten wurden ein großer Sandkasten mit Spielgeräten und Sitzmöglichkeiten, sowie ein überdachter Fahrradstellplatz angelegt. Gleichzeitig erfolgte der Ausbau der Dachgeschosse ein-

schließlich einer Erhöhung aller Treppenhäuser. Insgesamt wurden 10 Dachgeschosswohnungen über jeweils zwei Etagen (Maisonettewohnungen) neu erstellt. Sämtliche Wohnungen, sowie die 15 neu erstellten Carports, wurden zum 1. Oktober 2008 vermietet.





Maisonette-Dachgeschosswohnungen entstanden. Zudem erneuerte die Genossenschaft alle Fensterelemente und die Treppenhausfenster. Um Energie zu sparen, wurden die Kellerdecke sowie die Fassade entsprechend den Anforderungen der EnEV energieeffizient wärmege-dämmt. Damit die Mieter sich sicher fühlen, baute man eine neue Hausein-gangstür mit Briefkastenanlage ein und in den Wohnungen eine Gegensprechan-lage. Durch Vergrößerung der vorhande-nen Balkone und Erstellung neuer Süd-balkone wurde nicht nur die Nutzfläche vergrößert, sondern auch der Wohnwert gehoben. Eine neue Carportanlage mit integrierten Fahrradabstellplätzen sorgt für mehr Ordnung in der Wohnanlage.

HOCHHAUS

In den 1950er und 1960er Jahren galt es als modern, in einem Hochhaus zu wohnen. Im Laufe der Jahre hat sich bis heute nicht nur die Einstellung dazu ge-ändert, sondern es sind Hochhäuser auch durch Klimaeinflüsse und Vandalis-mus oft mit negativen Aspekten belegt.



LUXEMBURGER STR. 426

Dass nach einer grundlegenden Moder-nisierung die Einstellung zum Wohnen im Hochhaus ins Positive gedreht werden kann, zeigt das Gebäude an der Luxem-burger Straße in Klettenberg. Zunächst fällt das verbesserte optische Design auf – hell, freundlich und zugleich anspre-chend. Mit der energetischen Verbesse-rung gelang es, den Heizenergiever-brauch des Altbaus um bis zu 40% zu senken. Das wurde durch Dämmung der Fassade, der Haus- und Kellerdecke so-wie dem Einbau neuer Fenster möglich. Mit der neuen architektonischen Er-scheinung bildet das freistehende Hoch-haus nach der Modernisierung jetzt ei-nen markanten Meilenstein an der stark frequentierten Luxemburger Straße. Die Wohnungsgenossenschaft Köln-Süd eG dokumentiert mit der grundlegenden Modernisierung ihrer Bestandsgebäude, dass sie für ihre Mitglieder den Nutzwert der Wohnungen entsprechend dem zeit-gemäßen Stand der Technik erhöht und den Anforderungen an modernes Woh-nen insgesamt Rechnung trägt.



ALTERSTRASSE



AUF 3 FRAGEN – HERR WERNER

Neben Ihrem Neubau in Zollstock setzen Sie auch weiter auf Wohnungen in öffentlichen Bindungen. Warum?

Unser satzungsgemäßer Auftrag ist die gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung unserer Mitglieder, wodurch wir auch das Wohnungsmarktsegment „öffentlich geförderter Wohnungsbau“ abdecken wollen.

... und warum gerade an diesem Standort?

Unsere Häuser befinden sich ausschließlich im Kölner Süden. Aus diesem Grund ist unsere Genossenschaft bestrebt, den Wohnungsbestand vorwiegend in dieser Lage zu arrondieren.

Ihr Neubau ist ja ein Vorzeigebau geworden, würden Sie in der gleichen Qualität wieder bauen?

Für uns steht dies außer Frage. Fakt ist, dass die aktuellen gesetzlichen und technischen Vorgaben, wie z.B. die Energieeinsparverordnung (EnEV), schon hohe Standards vorgeben. Darüber hinaus haben wir aber den Anspruch, uns durch qualitativ hochwertiges Bauen von anderen Angeboten am Wohnungsmarkt positiv abzuheben.

VORGEBIRGSTRASSE 202 – 230



NEUBAU ZOLLSTOCKGÜRTEL 33-33c RÜCKSEITE

Wohnungs- und Baugenossenschaft Mieterschutz eG

Altersgerechte Bestandsmodernisierung



DIE GESCHICHTE

Die Wohnungs- und Baugenossenschaft „Mieterschutz“ eG kann auf eine lange und bewegte Geschichte zurückblicken: Um seinen Mitgliedern durch die Errichtung und Überlassung von neuzeitlichen Wohnungen zu tragbaren Preisen zu helfen, gründete der Mieterverein Köln e.V. (damals noch Mieterschutz-Verein Köln e.V.) im Jahr 1925 die Wohnungs- und Baugenossenschaft „Mieterschutz“ eG. Die Genossenschaft errichtete schon bald die ersten Eigenheime (damals „Reichsheimstätten“ nach dem Reichsheimstättengesetz) sowie Genossenschaftswohnungen und erreichte in ihren ersten Jahren einen Baubestand von 51 Reichsheimstätten sowie 150 Genossenschaftswohnungen. Bis zum Zweiten Weltkrieg konnte die Genossenschaft ihren Wohnungsbestand auf knapp 800

AUF EINEN BLICK

- › Wohn- und Geschäftshäuser: 238
 - › Wohnungen: 2.497
 - › Garagen, Einstell- und Außenstellplätze: 901
 - › gewerbliche Einheiten: 58
 - › Wohn- und Nutzfläche: 177.867,60 m²
 - › Grundstücksfläche: 156.754 m²
 - › Mitglieder: 3.660
 - › Geschäftsguthaben 5.691.210 Euro
 - › Vorstand: Bernhard Bücheler (geschäftsführend), Ingo Morell, Hans-Jürgen Oldiges
 - › Aufsichtsrat: Heinz Soénius (Vorsitzender)
- Wohnungs- und Baugenossenschaft 'Mieterschutz' eG**
 Veleddastraße 8
 50678 Köln
www.mieterschutz-koeln.de

MODERNISIERUNG ERLLENWEG

erweitern. Im Krieg allerdings wurden rund 70% des Bestandes zerstört bzw. schwer beschädigt. Die Wohnungs- und Baugenossenschaft „Mieterschutz“ konnte durch die gemeinsame Anstrengung ihrer Mitglieder nicht nur den Wiederaufbau stemmen, sondern sogar neue Wohnungen verschiedenster Größe, Ausstattung und Lage innerhalb Kölns errichten, sodass bereits 1965 ein Bestand von knapp 1.000 Wohnungen erreicht wurde. Heute erfüllt die Genossenschaft durch rege Neubautätigkeit und umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen sowie durch die Instandhaltung ihrer derzeit 2.497 Wohnungen ihre Aufgabe, seit nunmehr 86 Jahren ihre Mitglieder mit guten Wohnungen zu angemessenen Bedingungen zu versorgen.

ALTERSGERECHTE BESTANDSMODERNISIERUNG

Kontinuierliche Modernisierung des Wohnungsbestandes, um ihren Mitgliedern altersgerechten und zeitgemäß gestalteten Wohnraum anbieten zu können, ist der Leitspruch der Wohnungs- und Baugenossenschaft „Mieterschutz“ eG in Köln. Diese Modernisierungen werden unter wirtschaftlichen Kriterien durchgeführt und verbessern die Bestandsgebäude in technischer, energetischer und optischer Hinsicht. So wurden auch mit Um- und Ausbau des Wohnungsbestandes in der Liegnitzstraße und Rennbahnstraße Maßnahmen durchgeführt, um den Bestand an die heutigen Wohnanforderungen anzupassen.

„Unsere Mitglieder leben seit Jahrzehnten in ihren Wohnungen“, so Bernhard Bücheler, geschäftsführendes Vorstandsmitglied, „und wollen dort auch alt werden.“ Zudem möchten sie nicht auf ihr gewohntes Umfeld verzichten – manchmal ein Problem bei der Modernisierung im Bestand. Dass es lösbar ist, haben die Modernisierungsmaßnahmen der „Mieterschutz“ eG gezeigt. Es wurden

insgesamt 131 Wohnungen altersgerecht, energetisch und familienfreundlich modernisiert und zudem 19 Dachgeschosswohnungen neu geschaffen. Alle Häuser, die bisher über keinen Aufzug verfügten, wurden entsprechend nachgerüstet. Denn bei Bestandsgebäuden sind ältere Menschen oft zu einem Umzug gezwungen, wenn das Treppensteigen immer

schwerer fällt und kein Aufzug vorhanden ist.

Dieser nachträgliche An- oder Einbau eines Aufzugs stellt bei der Modernisierung von Bestandsgebäuden meist eine besondere Herausforderung dar. Wenn die örtlichen Bedingungen es zulassen, kann ein Aufzug vor das Treppenhaus angebaut werden. Unproblematisch ist das auf dem eigenen Grundstück. Machbar, aber nur in Abstimmung mit der Kommune, ist ein Anbau im öffentlichen Bereich der Straße. Eine elegante Lösung ist,

wenn das alte Treppenhaus „herausgeschnitten“ werden kann und sich anschließend ein neues Treppenhaus mit Aufzug und barrierefreiem Zugang einfügen lässt. So praktiziert in der Liegnitzstraße 2, wo nun ein Aufzug vom Keller bis ins Dachgeschoss, insgesamt 7 Etagen, anfährt. Zudem wurden hier die Stufen der Flure eingeebnet, die Balkone vergrößert

„Unsere Mitglieder leben seit Jahrzehnten in ihren Wohnungen ...“

und ein sicherer Spielplatz für Kinder geschaffen. Dafür wurde der Innenhof auf Straßenniveau angehoben, darunter 45 Tiefgaragenstellplätze geschaffen und ein Fahrradhaus gebaut. Über die mit 40 Bäumen neu bepflanzte Grünanlage des Innenhofs können die Kinder jetzt ungefährdet ihren Spielplatz erreichen.

Gleichzeitig wurden die Gebäude energetisch modernisiert: Fassaden, Kellerdecken und oberste Geschossdecken wärme gedämmt, Fenster und Wohnungseingangstüren ausgetauscht und die

KENDENICHER STR. 81 LIFT



AUF 3 FRAGEN – HERR BÜCHELER **Der Mieterbund spricht von 37% Wohnkosten, die ein normaler Arbeitnehmer zahlen muss. Preistreiber ist der Betriebskostenanteil. Ist Wohnen in Zukunft noch bezahlbar?**

Es liegt im Interesse und in der Verantwortung der Politik, der Versorgungsunternehmen und Immobilieneigentümer zu gewährleisten, dass Wohnen bezahlbar bleibt. Insbesondere in Ballungsgebieten mit stetig steigender Nachfrage sind Kommunen und ortsansässige Immobilienunternehmen gefordert, damit die Mietpreise nicht exorbitant ansteigen.

Welche Stellschraube haben Sie als Wohnungsunternehmen?

Als Wohnungsbaugenossenschaft ist unsere Geschäftspolitik darauf ausgerichtet, unseren Mitgliedern langfristig bezahlbaren Wohnraum anzubieten. Die Steigerung der Betriebskosten steht dem oft im Weg. Durch ein striktes Betriebskostenmanagement und Investitionen in die energetische Modernisierung und Sanierung gelingt es, die Nebenkosten für unsere Mitglieder gering zu halten.

Wie stellt sich das im Neubau dar?

Die energetischen Anforderungen an Neubauten haben sich in den vergangenen Jahren verschärft. Daher werden unsere Neubauvorhaben nach den Vorgaben der Energieeinsparverordnung geplant und umgesetzt. Dabei lassen sich oft mehr Energieeinsparmaßnahmen integrieren als bei Modernisierungsvorhaben, sodass die zukünftigen Mieter der Neubauwohnungen mit wesentlich geringeren Heiz- und Warmwasserkosten rechnen können. Darüber hinaus berücksichtigt die Genossenschaft bereits bei der Planung von Neubauten eventuelle Einflüsse auf spätere Betriebskosten, wie Abfallgebühren und Reinigungskosten, um diese in der Nutzungs- und Bewirtschaftungsphase möglichst gering zu halten.

Heiztechnik überarbeitet. Die Wohnanlage Rennbahn- und Liegnitzstraße erhielt zur zentralen Wärmeversorgung zwei Mini-Blockheizkraftwerke. Die Module erzeugen gleichzeitig Wärme und Strom, sodass die bei Heizungen anfallende Abwärme nicht verloren geht. Insgesamt werden 50% der Jahresheizleistung der Wohnanlage damit erbracht. Der notwendige Strom der Heizzentrale und einer Regenwasserpumpe wird über das BHKW erzeugt, Überschuss ins Stromnetz vergütet eingespeist. Zudem wird mit dieser Heizanlage der CO₂-Ausstoß umweltverträglich reduziert. Mit diesen Maßnahmen lässt sich der Energieverbrauch der Gebäude um bis zu 30% senken. Mit der Durchführung dieser energetisch wirksamen Maßnahmen, die alle Vorgaben der Energieeinsparverordnung erfüllen, konnte der Niedrigenergie-Standard für alle Häuser erreicht werden.

Solch umfangreiche und einschneidende Veränderungen an den Gebäuden sind ohne Belästigung der Bewohner durch Staub, Schmutz und Lärm nicht zu realisieren. Die Baugenossenschaft hat deshalb diese frühzeitig informiert und entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen, damit während der baulichen Maßnahmen niemand ausziehen musste. Zum Ausgleich bleiben dafür die Grundnutzungsgebühren in den kommenden drei Jahren stabil.

Bei den Häusern am Erlenweg modernisierte die Genossenschaft ebenfalls entsprechend ihrem Maßnahmenkatalog energetisch und barriere-reduzierend. Hinzu kamen noch die Sanierung der Steigleitungen sowie eine Modernisierung der Bäder. Die alten Loggien schlug man den Wohnflächen zu und baute größere Balkone an. Auch hier wurden zwei Aufzüge eingebaut und vier Wohnungen mit insgesamt 251 m² Wohnfläche neu geschaffen.

Die Wohnungs- und Baugenossenschaft „Mieterschutz“ eG hat getreu ihrem Leitspruch allein in den Jahren 2008 bis 2011 an neun Wohnanlagen Modernisierungen durchgeführt und einen Betrag in Höhe von insgesamt ca. 21.120.000 Euro in die Arbeiten investiert. Alle Häuser wurden nach den Vorgaben der Energieeinsparverordnung modernisiert und auf Niedrigenergie-Standard gebracht, und – sofern möglich – nachträglich mit Aufzügen ausgestattet. Zusätzlich hat man Balkone angebaut und durch Dachgeschossausbauten kamen insgesamt 19 Neubauwohnungen hinzu. All diese Maßnahmen dienten dem Zweck, einen zeitgemäßen Ausstattungsstandard zu schaffen und der demografischen Entwicklung in Deutschland Rechnung zu tragen.



TEAM MIETERSCHUTZ



oben links und unten: RENNBAHN, oben rechts: LIEGNITZ

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG

Nachhaltig Bauen und umweltschonend Sanieren



ARCHITEKTENSKIZZE
VORBEREITUNGSGÄRTEN

DIE GESCHICHTE

Unter maßgeblicher Beteiligung und Initiative des „Sülzer Arbeitervereins“ wurde am 25. April 1920 die „Sülzer Siedlungsgenossenschaft“ gegründet, die noch im selben Jahr ihre Bautätigkeit aufnahm. Neben kontinuierlichem eigenem Bauen beschleunigte der Zusammenschluss mit vier weiteren Genossenschaften im Jahr 1943 die Bestandsentwicklung erheblich:

- › Gemeinnützige Siedlung Deutsches Heim eGmbH
- › Kölner Gemeinnützige Siedlungsvereinigung eGmbH
- › Gemeinnützige Baugenossenschaft Deutz eGmbH
- › Gemeinnützige Baugenossenschaft Raderberg GmbH

Daraus wurde nun die „Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eGmbH“.

In einem weiteren Zusammenschluss mit der Gemeinnützige Eigenheim- und Wohnungsbaugenossenschaft Kölner Heilmännchen eGmbH im Jahr 1970 erhielt die Sülzer Siedlungsgenossenschaft ihren heutigen Namen: Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG. Die neu firmierte „GWG Köln-Sülz eG“ hat sich zur Aufgabe gemacht, eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder zu betreiben.

Ein erheblicher Teil der Gebäude stammt aus den beiden Jahrzehnten nach dem Krieg. Ihren Bestand von heute 337 Wohn- und Geschäftshäusern erweiterte die

Genossenschaft in den 1980er Jahren durch öffentlich geförderten Neubau und später aus Mangel an Grundstücken größtenteils durch Zukauf und Ausbau. 2002 wurde erstmals die Kölner Stadtgrenze in Richtung Hürth überschritten. Neben einem aktuellen Neubauprojekt ist heute die ganzheitliche und sensible Bestandspflege ein wichtiger Aufgabenbereich.

„Im ständigen
Dialog mit
unseren
Mitgliedern ...“

AUF EINEN BLICK

- › Wohn- und Geschäftshäuser: 337
- › Wohnungen: 3.083
- › Garagen und Einstellplätze: 807
- › gewerbliche Einheiten (Läden, Büros, Praxen, Kita): 36
- › Mitglieder: 5.435

- › Vorstand: Martin Frysch (Geschäftsführer), Heinz-Günter Boos (stellv. Geschäftsführer), Hans-Jürgen Schmitz (nebenamtlich)
- › Aufsichtsrat: Manfred Kampermann (Vorsitzender), Wolfgang Roßmar (stellv. Vorsitzender), Sonia Engmann, Rolf Frömbgen, Andrea Hoffmann, Stephan Porsch, Thomas Römer, Thomas Wieler, Martin Wirz

Gemeinnützige Wohnungs-
genossenschaft Köln-Sülz eG
Anton-Antweiler-Straße 1
50937 Köln
www.gwg-koeln-suelz.de

**BAUSTELLE
VORBERGIRGSGÄRTEN****GENOSSENSCHAFTLICH
BAUEN UND WOHNEN**

Die Wohnungsnot nach dem Ersten Weltkrieg führte besonders in den Großstädten zur Gründung von Wohnungsbaugenossenschaften. An der Gründung der jetzigen GWG Köln-Sülz eG waren seinerzeit maßgeblich die Vorstandsmitglieder Anton Antweiler, Mathias Bickendorf und Präses Kaplan Josef Meier beteiligt. 1936 wurde Anton Antweiler wegen seiner religiösen und politischen Einstellung zum Rücktritt gezwungen. Die Genossenschaft rehabilitierte ihn 1945, aus Altersgründen konnte er jedoch seine Arbeit nicht aufnehmen. In Angedenken an ihn baute die Sülzer Siedlungsgenossenschaft 1956 in der nach ihm benannten Straße ihre Geschäftsstelle auf.

**GENOSSENSCHAFTLICHE
KOOPERATION**

Besonders in den Nachkriegsjahren des Zweiten Weltkriegs, bei dem der Wohnbestand der Stadt Köln weitgehend zerstört war, zeigte sich, dass die Kölner Wohnungsgenossenschaften eine wichtige Stütze der kommunalen Wohnungsentwicklung darstellen. Die GWG Köln-Sülz strebt seit Gründung beharrlich die Kooperation mit anderen Kölner Wohnungsgenossenschaften an, was sich in der Historie der letzten Jahrzehnte darstellt. An unterschiedlichen Kölner Standorten baute sie immer wieder mit anderen Genossenschaften gemeinsam einige hundert Wohnungen. Aktuell zählt dazu das Projekt „Vorgebirgsgärten“ im Süden von Köln, bei dem vier Wohnungsgenossenschaften 333 Wohnungen

energiesparend, nachhaltig und mit hohem Wohnwert erstellen.

HOHER WOHNWERT

Die heute zweitgrößte Wohnungsgenossenschaft in Köln pflegt und modernisiert nicht nur laufend ihre Bestandsgebäude, sondern erweitert das Wohnungsangebot für ihre Mitglieder kontinuierlich durch Ankauf und Neubau. Besonderer Wert wird dabei auf die wohnliche Ausstattung der Wohnungen und des Umfeldes gelegt. Die Bestandswohnungen, zu denen auch denkmalgeschützte Gebäude zählen, werden sorgsam nach und nach den Anforderungen junger Familien und Senioren angepasst. Abgestimmte Wohnungsgrundrisse und der Ausbau von Dachgeschossen entsprechen dem ebenso wie barrierefreie Zugänge der



DACHGESCHOSSE EVERHARDSTRASSE



DAS TEAM DER GWG KÖLN-SÜLZ

Gebäude und Wohnungen, Aufzüge und Balkonerweiterung, verkehrsberuhigte Innenhöfe mit kindgerecht ausgestatteten Spielplätzen und Grünoasen. Nicht nur bei Neubauten achtet die GWG Köln-Sülz darauf, den Anforderungen des nachhaltigen Bauens zu entsprechen, sondern auch bei der Modernisierung ihrer Bestandsbauten. Soweit möglich, werden Heizanlagen umweltschonend angepasst oder bei Neubauten gleich eingebaut. Erneuerbare Energien wie die Solartechnik oder umweltschonende Fernwärme kombiniert mit moderner Heiztechnik, aber immer in Verbindung mit hoch wärmegeprägter Baukonstruktion und isolierverglasten Fenstern, helfen den Mietern, kostengünstig ihre Wohnung zu

heizen. Doch auch auf die Sicherheit der Wohnungen, durch Anpassung der Hauszugänge und Wohnungseingänge, legt die Genossenschaft großen Wert.

MODERNISIEREN IM BESTAND

Ein Beispiel guter Modernisierung ist die über 50 Jahre alte Wohnanlage „Everhardstraße“. Die meisten Wohnungen wurden im Laufe der Zeit auf Gasetagenheizung umgestellt, nun aber von einer zentralen Heiz- und Warmwasserversorgung unter Einsatz regenerativer Energieträger abgelöst. Gleichzeitig schaffte die Genossenschaft neuen Wohnraum durch Ausbau der Dachgeschosse bzw. durch Aufstockung der Gebäude. Es entstanden insgesamt 11 Wohnungen mit

Wohnflächen zwischen 46 m² und 130 m², teilweise als attraktive Maisonettewohnungen.

Die neue Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung wird durch Solarkollektoren auf dem Dach unterstützt und im Sommer komplett damit betrieben. Effiziente Brennwertkessel mit hochwertiger Regeltechnik sorgen dafür, dass die Heiz- und Warmwasserkosten günstig bleiben. Die bei Umbaumaßnahmen anfallenden Störungen wurden im Dialog mit den Mietern verträglich gehalten. „Wir sind bei allen unseren baulichen Maßnahmen im ständigen Dialog mit unseren Mitgliedern“, so Martin Frysch, geschäftsführender Vorstand der GWG Köln-Sülz eG, „das ist



ein wesentliches Merkmal genossenschaftlicher Wohnungspolitik.“

NEUES BAUEN FÜR ALLE GENERATIONEN

Baugrundstücke in guten Lagen sind in Köln nicht nur rar, sondern auch sehr

Der auf genossenschaftlicher Erfahrung beruhende Wohnungsmix bietet neben familienfreundlichen Grundrissen auch Wohnungen für ältere und behinderte Menschen. Die genossenschaftlichen Bauherren legen Wert auf das gemeinsame Wohnen von Jung und Alt.

„Denkmalgeschützte Gebäude sorgsam den Anforderungen anpassen.“

teuer. Deshalb werden auf ihnen oft Eigentumswohnanlagen gebaut. Dass es auch anders geht, zeigt das Bauvorhaben „Vorgebirgsgärten – Wohnen im grünen Bereich“, das als Joint-Venture-Projekt von vier Kölner Wohnungsbaugenossenschaften – darunter die GWG Köln-SülzeG – auf einem 26.500 m² großem Grundstück gebaut wird. Es entsteht ein neues Wohnviertel mit 333 Wohnungen, einer Kindertagesstätte und gewerblichen Flächen. Nahe der Innenstadt zwischen Zollstock und Raderberg gelegen, mit guter Verkehrsanbindung zur City und hohem Freizeitwert durch die Nähe eines Hallen- und Freibades. Die vier- und fünfgeschossigen Gebäudekörper sind um begrünte, ruhige Innenhöfe angeordnet. Die meisten Flachdächer der Wohngebäude werden begrünt. Zukünftige Mieter werden in einem verkehrsberuhigten, gartenähnlichen Ambiente wohnen und trotzdem nahe an der City Köln.

Die energetische Ausstattung der neuen Wohnanlage entspricht den hohen Anforderungen des Umweltschutzes. Der energetische Gebäudestandard liegt unter den nach EnEV 2007 festgelegten „Energieeffizienzhaus 55“ Mindestwerten. Die ausgezeichnete Wärmedämmung der Gebäude sowie die Wärmehückgewinnung aus der Raumluft tragen dazu bei, ein gesundes Raumklima zu schaffen und die Heizkosten niedrig zu halten.

Darüber hinaus werden erstmals in Köln in einem Wohnungsneubauvorhaben Unterflurmüllbehälter eingesetzt; diese ersetzen die sonst üblichen unattraktiven oberirdischen Abfallcontainer. Lediglich ein schmaler Einfüllstutzen deutet oberirdisch auf die Müllanlage hin. Auch diese technische Neuheit trägt zu hoher Wohnqualität in diesem Quartier bei.

AUF 3 FRAGEN – HERR FRYSCH Gemeinsam ist man stärker. Welche Vorteile haben die Genossenschaften?

Genossenschaften sind regionale Wohnungsunternehmen mit guter Marktkenntnis und hoher sozialer Kompetenz. Sie eifern keinen kurzfristigen Renditeerwartungen nach und sind für ihre Mitglieder ein verlässlicher Partner. Und dies schon seit Jahrzehnten. Die Bestände verschiedener Genossenschaften liegen teilweise unmittelbar nebeneinander, die identische Unternehmensstruktur und Ausrichtung erleichtert hierbei die Pflege und Entwicklung von Quartieren.

Das Projekt „Vorgebirgsgärten“ ist ein richtiges „Leuchtturmprojekt“. Was zeichnet es besonders aus?

Zunächst die Größe des Projektes. Es ist seit langem das größte reine Wohnneubauprojekt in Köln. Darüber hinaus zeigt es mit der gemeinsamen Entwicklung und Gestaltung des Quartiers, dass man mit vier Genossenschaften hinsichtlich der Investition eine Größenordnung meistern kann, die für jede einzelne Genossenschaft nicht möglich gewesen wäre. Die gemeinsame Festlegung aller relevanten Eckdaten bis hin zur Vergabe der Bauleistungen bündelt die Kompetenz von vier Wohnungsunternehmen, was sich im hervorragenden Ergebnis des Projektes widerspiegelt.

Sind weitere gemeinsame Projekte geplant?

Da das Neubauvorhaben „Vorgebirgsgärten“ uns noch bis 2013 beschäftigen wird, gibt es noch keine konkreten neuen Partnerprojekte. Dennoch haben wir natürlich schon Ideen für weitere gemeinsame Projekte, die wir dann sicherlich wieder in unterschiedlicher Konstellation angehen werden.



ENTWURFSSKIZZE FASSADENANSICHT VORGEIRGSGÄRTEN



Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH

Integration im Quartier



KÖLN STEGERWALDSIEDLUNG – ENERGETISCHE MODERNISIERUNG

DIE GESCHICHTE

Das Unternehmen wurde am 4. Januar 1949 unter maßgeblicher Beteiligung der Erzbistümer Köln und Paderborn sowie der Bistümer Aachen und Münster in Aachen gegründet. 1950 wurde der Sitz der Gesellschaft nach Köln verlegt.

Aufgabe der Gesellschaft war es, sich am Wiederaufbau zu beteiligen und dabei speziell den Bereich des Wohnungseigentums zu fördern. Entsprechend dem Gründungsgedanken ist die Gesellschaft auch heute noch mit Schwerpunkt im Bereich der Wohneigentumsbildung und der Wohneigentumsversorgung für breite Schichten tätig.

In der zum 1. Januar 1990 neu gefassten Satzung heißt es dazu u.a.: „Die Gesellschaft betreibt Wohnungs- und Städtebau, Baubetreuung und Verwaltung von

AUF EINEN BLICK

- › Gründungsjahr: 1949
- › Mitarbeiter: 141
- › Außenstellen: Berlin, Düsseldorf, Essen, Trier, Köln, Geschäftsfelder Wohnungsbau, Verwaltung und Vermietung, Neubau und Projektsteuerung, Beratung, Planung, Bauausführung, Verkauf
- › Geschäftsführer: Dipl.-Hdl. Herr Werner Dacol
- › Aufsichtsratsvorsitzender: Dr. Thilo Köpfler

Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH
Mevisenstraße 14
50668 Köln
www.aachener-swg.de



GROSSZÜGIGE GRÜNFLÄCHEN IN WOHNANLAGEN DER 50ER JAHRE

Wohnanlagen. Sie soll zur Versorgung breiter Bevölkerungskreise und besonderer Gruppen mit preiswerten Wohnungen und Folgeeinrichtungen beitragen und aktiv an der Gestaltung einer geordneten Wohnumwelt mitwirken.

Durch den Bau von Eigenheimen und Eigentumswohnungen sollen familien-gerechte Wohnmöglichkeiten geschaffen und die Eigentumsbildung gefördert werden.“

Die Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH und die ihr verbundenen Unternehmen bewirtschaften insgesamt einen Wohnungsbestand von rund 24.300 Wohnungen, in der Mehrzahl Sozialwohnungen, sowie rund 2.300 Gewerbeeinheiten. Tätigkeitsschwerpunkte der Gesellschaften sind Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und Berlin.



LEBEN IM GRÜNEN / ZENTRUMSNAH

Der Gesellschafterkreis umfasst heute die Erzbistümer und Bistümer Aachen, Essen, Köln, Münster, Paderborn und Trier.

ENERGETISCHE SANIERUNG MIT LUFTWÄRMEPUMPEN

Die Stegerwaldsiedlung in Köln, benannt nach Adam Stegerwald, einem christlichen Gewerkschaftler in der Weimarer Republik, wurde in den Jahren 1951 bis 1956 auf dem ehemaligen Gelände einer Waggonfabrik erbaut. Es handelte sich im Wesentlichen um öffentlich geförderten Wohnraum. Die Siedlung war damals im Rahmen des Wiederaufbaus wegweisend.

Bis weit in die 1980er Jahre hinein wurde in der Stegerwaldsiedlung mit

Im Herbst 2008 hat man mit einer umfassenden energetischen Modernisierung der Wohnanlage begonnen. Dafür wurde die Fassade mit einem WDVS-System gedämmt sowie die zentrale Wärmeversorgung der Gebäude verbessert. Die Ende der 80er Jahre in den Wohnungen installierten Heizungskreisläufe einschließlich der Heizkörper wurden weiterhin verwendet, aber dennoch eine deutliche energetische Optimierung erzielt. Eingesetzt wurden dafür gasbetriebene Luftwärmepumpen, sogenannte Gasabsorptionswärmepumpen (Luft/Wasser), in Kombination mit Gasbrennwertthermen für Spitzenlasten.

Während die Gasetagethermen mit Vorlauftemperaturen zwischen 70° Celsius und 80° Celsius arbeiteten, werden

Grundlage dafür, dass die um rund 20° reduzierten Vorlauftemperaturen trotz gleich gebliebener Heizkörperflächen für ausreichende Wärme sorgen.

Messungen der Energieunternehmen ergaben einen Anteil der Luftwärmepumpen an der Wärmeleistung von rund 75%, der Spitzenlastthermen dementsprechend von 25%. Der durchschnittliche Nutzungsgrad der Gaswärmepumpen beläuft sich auf 114%, der Brennwertthermen auf 92%. Der hohe Anteil der Luftwärmepumpen an der gesamten Wärmeleistung und deren hoher Nutzungsgrad schlagen sich in den Wärmeversorgungs-kosten nieder, die sich im

„Unsere Immobilien sind so verschieden wie die Menschen, für die wir sie bauen.“

Kohleöfen geheizt. Ende der 80er Jahre erfolgte die Umstellung auf Gasetagenheizungen, gleichzeitig wurden doppelt verglaste Isolierfenster eingebaut.

die zentralen Luftwärmepumpen mit Vorlauftemperaturen zwischen 50° Celsius und 60° Celsius betrieben. Die Fassadendämmung mit WDVS bildet die





UNSER KÖLNER VERMIETUNGSTEAM

Kalenderjahr 2010 durchschnittlich auf 0,59 Euro/m²/monatlich für Heizung (Vergleichswert Betriebskostenspiegel DMB Daten 2008: 0,90 Euro/m²/mtl.) beliehen.

ORT DER INTEGRATION IM QUARTIER

Die Harzer- und Treptower Straße im Norden des Berliner Stadtteils Neukölln lagen im Sperrgebiet der ehemaligen Grenzbefestigung der DDR. Nach Fall der Mauer entstanden Szenestadtteile, wie beispielsweise Prenzlauer Berg, Friedrichshain und Neukölln. Etwa 400 m westlich des ehemaligen Mauerverlaufs steht der Wohnkomplex Harzer-/Treptower Straße mit 137 Wohnungen auf rund 7.500 m² Wohnfläche. Dieses Ensemble machte 2011 Schlagzeilen in der lokalen Presse mit der Darstellung, ein „Investor“ vermiete Wohnungen „matratzenweise“ an Kleinunternehmer aus dem Ostblock. Fast ein ganzes Dorf aus Rumänien, dessen Bewohner zur ethnischen Minderheit der Roma zählen, zog in diesen Häuserkomplex ein. Der zuständige Bezirk Neukölln musste aufgrund der großen Kinderzahl eine Sommerschule mit Deutschkursen einrichten

und die evangelische Gemeinde der Martin Luther Kirche stellte Räumlichkeiten für Gottesdienste zur Verfügung. Doch die Wohnsituation blieb aufgrund von Überbelegung und wegen der starken Vermüllung prekär.

Die Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH erwarb schließlich die Immobilie zum 1. August 2011. Bereits vor Besitzübernahme waren Sofortmaßnahmen definiert worden. Mit den notwendigen Arbeiten wurde unmittelbar begonnen. Ein „Runder Tisch“ aus Vertretern der Bezirksverwaltung, Polizei, Gesundheitsamt, Migrationsbehörde, Wohnungsaufsicht und Politik stellte erstaunt fest, dass durch die Sofortmaßnahmen bereits eine gewisse Entspannung entstanden war. Nach einem Gottesdienst – der Gemeindepastor ist selbst Mieter – besprachen Mieter und Vermieter, wie man gemeinsam die prekäre Wohnsituation entspannen könnte. Die Mieter wurden angesprochen und über Müllentsorgung sowie Überbelegung der Wohnungen informiert. Gekündigt wurde allen, deren Lebensmittelpunkt nicht in der angemieteten Wohnung war. Dem Zwischenhandel mit Schlafplätzen begegnete man, indem

AUF 3 FRAGEN – HERR DACOL

Bei der Stegerwaldsiedlung heizen Sie jetzt energieeffizient und umweltfreundlich mit Gaswärmepumpen und Luftwärmepumpen. Was war Ihre Motivation, diese Heiztechnik einzusetzen?

Der Höhe der Nebenkosten wird in Zukunft im Mietwohnungsmarkt eine immer entscheidendere Bedeutung zukommen. Immer weniger Mieter werden sich überdurchschnittlich hohe Heizkosten leisten können. Aus unserer Sicht ist es daher ein Muss, den Wohnungsbestand energieeffizient zu gestalten. Ein um rund 20% höherer Nutzungsgrad wird hierzu langfristig beitragen. Dem höheren Aufwand für die Luftwärmepumpen stehen die durch die Weiterverwendung der in den Wohnungen bereits vorhandenen Heizungskreisläufe einschließlich Heizkörpern eingesparten Kosten gegenüber.

Werden Sie bei künftigen Sanierungen Ihres Wohnbestandes verstärkt umweltfreundliche Heizsysteme nutzen?

Das ist für uns keine Frage mehr. Wir errichten zurzeit in Köln-Höhenhaus eine öffentlich geförderte Wohnanlage mit 108 Wohnungen. Auch hier kommen Luftwärmepumpen zum Einsatz. Vor etwa einem Jahr haben wir in Köln-Buchheim eine öffentlich geförderte Wohnanlage mit 76 Wohnungen fertiggestellt, deren Wärmeversorgung auf Erdwärme basiert.

Es ist Ihnen gelungen, in Berlin das Negativeimage eines Wohnblocks durch eigene Maßnahmen umzuwandeln. Ist ein solches Konzept auch übertragbar auf andere Problemstandorte?

Um scheinbar negative Strukturen zu verändern, ist es wichtig, die Bewohner aktiv mit einzubinden. Erhöhung von Vandalismus, Schutzmaßnahmen oder verstärkte Überwachung drehen lediglich die Spirale weiter. Gezielt Verantwortung zu übertragen, fördert dagegen das soziale Miteinander der Bewohner. Das Konzept ist auf andere Standorte übertragbar.



ERZBISCHOF WÖLKI MIT
DEN BEWOHNERN DER HARZER STRASSE

unten: RÄUME FÜR
BESUCHERTREFF IN BERLIN

„Mieterausweise“ ausgestellt und mit dem Bezirk abgestimmt wurden.

Der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH gelang es, durch zügiges Handeln und indem sie ihren Mietern „auf Augenhöhe“ begegnete, das nötige Vertrauen herzustellen. Der Kontakt wurde vertieft durch Sprechstunden für Bewohner, die mit Hilfe von Dolmetschern in einem im Hof aufgestellten Zelt durchgeführt wurden. Mittlerweile können diese Leistungen in eigens dafür umgebauten Wohnungen in Anspruch genommen werden, die allen Bewohnern auch für Treffen, Sprachkurse und Kindergruppen zur Verfügung stehen. Das Problem der Müllbeseitigung wurde dadurch gelöst, dass die Aachener die Pflege der Grünanlagen und Hofreinigung gegen Entgelt den Bewohnern übertrug. Als Kleinunternehmer führen Mieter auch die Maler- und Anstricharbeiten durch.



Als erste große Maßnahme hat die Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH damit begonnen, alle Fenster auszutauschen, die Haustüren wurden bereits erneuert. Im kommenden Jahr erhält das Objekt eine Wärmedämmfassade in ansprechendem Design.

„Das Wohnensemble Harzer-/Trep-towstraße hat sich vom Problemstandort an der Grenze zwischen Neukölln und Treptow zu einem Modellbeispiel ver-

antwortlicher Wohnungspolitik eines Wohnungsunternehmens entwickelt“, so Werner Dacol, Geschäftsführer der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH. Mit über 60 Jahren Erfahrung in der Bewirtschaftung von Wohnimmobilien gelang es der Aachener mit dem Kooperationspartner Hans Fallada Schule einen „Ort der Integration im Quartier“ zu schaffen.

GAG Immobilien AG

Wärme aus dem Klärwerk



DIE GESCHICHTE

Die GAG Immobilien AG, kurz GAG genannt, ist Kölns größte Wohnungsbaugesellschaft. Sie wurde 1913 auf Initiative von Konrad Adenauer unter dem Namen „Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft AG“ gegründet, um die Nachfrage nach preiswerten und guten Wohnungen zu befriedigen. Die GAG-Siedlungen aus den Anfangsjahren, wie die Rosenhofsiedlung (Bickendorf), Blauer Hof (Buchforst), Grüner Hof (Mauenheim), Germaniasiedlung (Höhenberg) oder Naumannsiedlung (Riehl), prägen nach wie vor das Bild in vielen Kölner Stadtteilen und stehen heute vielfach unter Denkmalschutz. In den vergangenen Jahren wurde ein Großteil dieser Siedlungen aufwändig saniert, in Teilen wird derzeit

AUF EINEN BLICK

- › Wohnungen: 42.000
- › Fremdverwaltung: 4.000 Wohnungen
- › Durchschnittsmiete: 5,64 Euro/m²
- › Mitarbeiter: rund 450

Vorstand:

Uwe Eichner (Vorsitzender),
Kathrin Möller, Sybille Wegerich

GAG Immobilien AG

Josef-Lammerting-Allee 20-22
50933 Köln
www.gag-koeln.de

WOHLFÜHLARCHITEKTUR MIT ÖKOLOGISCHER NACHHALTIGKEIT

noch daran gearbeitet.

Die Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft AG und die zweite Städtische Wohnungsbaugesellschaft „Grund und Boden“ wurden 2001 in die neu firmierte GAG Immobilien AG integriert. Das Geschäftsfeld der neuen „GRUBO“ umfasst die Baubetreuung und -ausführung.

Die Leistungen der GAG wurden mehrfach mit dem Deutschen Bauherrenpreis und anderen Auszeichnungen gewürdigt. Neben dem Erhalt und der Pflege der Großsiedlungen tritt die GAG auch regelmäßig mit Neubauprojekten in Erscheinung – zum Ausbau und zur Stabilisierung des eigenen Bestands sowie zur Stärkung des Angebots auf dem Kölner Wohnungsmarkt.

WÄRME AUS DEM KLÄRWERK

Morgens eine warme Dusche, im Winter eine geheizte Wohnung – das ist für die meisten Menschen normal. Doch zum Heizen benötigt man Energie, und die Erzeugung dieser Energie aus Gas oder Öl verursacht nach wie vor einen hohen CO₂-Ausstoß, der maßgeblich zur Erderwärmung und zum Klimawandel beiträgt. Und aufgrund der begrenzten Vorräte an fossilen Brennstoffen haben die Kosten fürs Heizen mittlerweile Dimensionen erreicht, die sich für Mieterinnen und Mieter spürbar auswirken: Die vielfach auch „zweite Miete“ genannten Betriebskosten verschlingen einen immer größeren Teil des verfügbaren Einkommens.

Ein Umstand, der die GAG Immobilien AG – mit rund 42.000 Wohnungen Kölns größte Vermieterin – natürlich beschäftigt. „Ökologische Nachhaltigkeit einerseits und die Verantwortung gegenüber den Mieterinnen und Mietern andererseits führten zu einem deutschlandweit einmaligen Konzept, das sowohl die Umwelt als auch den Geldbeutel der Bewohnerinnen und Bewohner in Köln-Stammheim schont“, erklärt GAG-Vorstandsmitglied Kathrin Möller. In Zusammenarbeit mit den StEB – Stadtentwässerungsbetrieben Köln – und der RheinEnergie wurde das Projekt entwickelt, das die Wärme nutzt, die bereits an anderer Stelle da ist: Wärme aus dem Klärwerk.

Rund einen Kilometer von der Wohnsiedlung in dem Kölner Stadtteil entfernt befindet sich mit dem Großklärwerk Stammheim eines der größten Klärwerke Deutschlands. Dort wird bereits seit einigen Jahren das in den Faultürmen erzeugte Klärgas zur Erzeugung von Strom und Wärme eingesetzt. Der in einem Blockheizkraftwerk erzeugte Strom, immerhin rund 22.000 Megawattstunden pro Jahr, deckt den Strombedarf der Anlage immerhin zu 60%. Bei der Wärme gibt es einen erheblichen Überschuss, da nur 60% für den Eigenbedarf verwendet werden, während die restlichen 40%



IM FAULTURM WIRD GAS ERZEUGT

bisher ungenutzt blieben. Das soll sich jetzt ändern: Dieser Überschuss wird zum Beheizen der rund 1.700 Wohnungen im Stammheimer Süden verwendet. Diese Wohnungen hat die GAG Immobilien AG in den vergangenen Jahren umfangreich saniert. Derzeit entstehen auf einem 17.137 Quadratmeter großen Areal zwischen der Ricarda-Huch-Straße und der Moses-Heß-Straße 18 weitere moderne Wohnhäuser mit 304 Wohnungen und einer Wohngruppe. Die Gesamtwohnfläche beträgt 21.255 Quadratmeter. Anfang 2015 soll der letzte Bauabschnitt fertiggestellt sein.

Momentan erneuern die StEB für rund 11,5 Millionen Euro das Blockheizkraftwerk. Gleichzeitig baut die RheinEnergie auf dem Gelände des Klärwerks eine Ersatz-/Spitzenkesselanlage, um saisonale Schwankungen bei der



ENERGIESPARENDE WOHNSIEDLUNG IM BAU

Klärgasgewinnung auszugleichen. Im Durchschnitt soll die vertraglich vereinbarte Wärmemenge in Höhe von 10.000 Megawattstunden pro Jahr zu 80% aus Faulgas gewonnen werden, der Rest wird mit Erdgas erzeugt. Zum Transport wird eine neue, etwa einen Kilometer lange Verbindungsleitung vom Klärwerk zur Siedlung gebaut, von wo aus die Wärme über das vorhandene, rund fünf Kilometer lange Leitungsnetz in die Wohnungen gelangt.

Mit diesem neuen, innovativen Konzept wird eine CO₂-Einsparung von 4.100 Tonnen pro Jahr erzielt. Und nicht nur die Umwelt profitiert von der Wärmeversorgung aus dem Klärwerk – auch die Endverbraucher haben dadurch spürbare Vorteile: Sie zahlen demnächst für die Kilowattstunde Wärme deutlich weniger. „Das kommt unseren Bemühungen, die

AUF 3 FRAGEN – HERR EICHNER
 Wohnen verschlingt immer noch mit am meisten Energie. Ist Energiesparen da nicht die vordringlichste Aufgabe der Wohnungswirtschaft?

Es ist eine wichtige Aufgabe – neben vielen anderen. Natürlich haben wir bei Sanierungs- und Neubauprojekten das Thema Energieeffizienz im Blick. Bei Neubauten können wir relativ problemlos die neuesten Standards umsetzen, bei Sanierungen im Bestand ist der Aufwand schon größer. Richtig schwierig wird es aber bei älteren Gebäuden. Und davon haben wir noch eine ganze Reihe.

Die Bundesregierung hat ja ehrgeizige Ziele zum Klimaschutz formuliert, und auch die geplante Energieeffizienz-Richtlinie der EU nimmt die Wohnungswirtschaft in die Pflicht. Sind solche Vorgaben sinnvoll?

Mit Sanierungsquoten allein lässt sich das Problem nicht lösen, solange die Frage der Kosten nicht offen und ehrlich diskutiert wird. Energiesparende Gebäude gibt es nicht zum Nulltarif. Die politisch gewollten Kosten einer energetischen Sanierung trägt zunächst einmal das Wohnungsunternehmen. Das kann diese Kosten zwar zu einem Teil an die Mieter weitergeben, was aber zu einer weiteren finanziellen Belastung der Menschen führt. Gerade bei geringeren Einkommen und auf nachfrageschwachen Märkten ist dies schwer zu realisieren. Entweder die Menschen müssen ihre Wohnungen verlassen oder das Unternehmen bleibt alleine mit den Kosten. Im schlimmsten Fall beides. Das energetische Problem wäre unter Umständen gelöst, aber neue Probleme wären dadurch entstanden.

Energiesparen scheitert also an den Kosten?

Nicht nur. Wo es wirtschaftlich machbar und sinnvoll ist, wird schon jetzt kräftig investiert. Es muss aber klar sein, dass auch die öffentliche Hand einen deutlich



WOHNPROJEKT LEO

größeren Beitrag leisten muss, wenn diese ehrgeizigen Ziele erreicht werden sollen. Und es muss eine Bereitschaft der Mieterinnen und Mieter zu energetischen Sanierungen geben.

Betriebskosten für die Mieterinnen und Mieter so stabil wie möglich zu halten, sehr entgegen. Mit diesem Konzept ist eine kostengünstige Wärmeversorgung in Stammheim auf lange Zeit gesichert“, versichert GAG-Vorstandsmitglied Sybille Wegerich.

WOHNEN IST NICHT GLEICH WOHNEN

Die Ansprüche an und Vorstellungen vom Wohnen haben sich im Laufe der vergangenen Jahre und Jahrzehnte in vielen Bereichen stark gewandelt. Neue Trends sind dabei entstanden, und die GAG Immobilien AG hat diese Trends frühzeitig aufgegriffen und weiter entwickelt. Ein Beispiel dafür ist das Mehrgenerationenwohnen, bei dem die GAG mit derzeit fünf Projekten Vorreiterin in Köln ist.

Angefangen hat es mit dem Wohnprojekt „Ledo“ auf dem früheren Siemens-Gelände in Niehl. „Ich bin hier so aktiv wie noch nie in meinem Leben“, strahlt Elke Moers. Für die 60-Jährige ist die Wohnung bei „Ledo“ „wie ein Sechser im Lotto“. Sie hat einerseits die Privatsphäre einer geräumigen Wohnung, andererseits zahlreiche Kontakte mit und Anregungen von anderen Bewohnerinnen und Bewohnern des Hauses – „auch jüngere Menschen“, wie sie betont. Diese Kombination hat bei „Ledo“ Methode: „Wir müssen uns hier nicht alle lieb haben und jeder lebt natürlich sein Leben. Aber wer zum Lachen in den Keller geht, der ist nichts für uns“, erklärt Annelie Appelman, die zusammen mit Monika Nolte Initiatorin und wesentliche Antriebskraft des Projekts ist.

Beide kommen aus der Selbsthilfefarbeit, wo Kommunikation und Austausch grundlegende Elemente sind. Die Anfangsbuchstaben ihrer jeweiligen Selbsthilfegruppen haben Monika Nolte (IDOMS) und Amelie Appelman (Lebensbogen) zusammengeführt und 2003 den neuen Verein „Ledo“ ins Leben gerufen. Ziel war die Einrichtung eines Mehrgenerationenprojekts für Jung und Alt, für Menschen mit und ohne Handicap, „barrierefrei vom Keller bis in die Köpfe“, erläutern die

beiden übereinstimmend. Mit diesem Konzept stellten sie sich daraufhin bei der GAG vor und fragten nach geeigneten Häusern und Wohnungen an. Diese wurden schnell gefunden: auf dem früheren Siemensgelände an der Amsterdamer Straße – allerdings nur auf dem Plan, denn dort wurde damals noch gebaut. Heute ist „Ledo“ das größte Mehrgenerationenprojekt in Köln. Rund 90 Menschen zwischen drei und fast 80 Jahren, mit und ohne Handicap, leben in Niehl in einer Gemeinschaft. Mit einem Altersdurchschnitt von 45 Jahren entsprechen sie dem Kölner Durchschnitt. Einmal im Monat finden die Haustreffen in dem 75 Quadratmeter großen Gruppenraum im

die „Villa Stellwerk“ auf dem Gelände des früheren Eisenbahnausbesserungswerkes in Nippes bezogen. In der autofreien Siedlung stehen 15 Wohnungen mit einem Gemeinschaftsraum zur Verfügung. Zur selben Zeit eröffnete in Ehrenfeld die „Villa anders“. Dieses Mehrgenerationenprojekt wurde explizit für Homosexuelle gegründet und ist einmalig in Deutschland. Das Projekt besteht aus 35 Wohnungen. In den vergangenen Monaten wurde das Mehrgenerationenwohnen dann auf die rechte Rheinseite ausgedehnt. Im November 2010 öffnete das Vorhaben Auf dem Sandberg in Poll seine Pforten für sechs Familien und eine Alleinerziehende mit insgesamt elf Kindern

sowie ein Paar und vier Singles, die dort in 12 Wohnungen leben. Als bislang letztes Mehrgenerationenprojekt der GAG feierte der Neubau an der Nürnberger Straße in Höhenberg Fertigstellung. Seit März diesen Jahres sind dort 18 Wohnungen bewohnt.



**LEBENDIGES
MEHRCOGENERATIONENWOHNEN**



Erdgeschoss statt. Hier wird über aktuelle Themen informiert, gemeinschaftliche Vorhaben werden besprochen und Aktivitäten organisiert. Natürlich kommen auch die ganz normalen nachbarschaftlichen Reibungspunkte zur Sprache: „Lautstärke und Sauberkeit im Haus sind Themen, die ebenfalls diskutiert werden“, so Appelmann. Bisher habe man aber immer eine Lösung gefunden, die allen gerecht werde. „Die Fluktuation ist hier sehr gering. Wer einmal hier ist, will auch hier bleiben“, schmunzelt Monika Nolte.

Nach dem erfolgreichen Start mit „Ledo“ in Niehl wurde im November 2009



WSG Wohnungs- und Siedlungs- GmbH

Wohngemeinschaft für Beatmungspatienten



DIE GESCHICHTE

Die WSG Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH Düsseldorf wurde am 30.05.1950 durch den Sozialverband gegründet. Strategisches Ziel der Gesellschaft war es, durch den Bau von Eigenheimen Kleinsiedlerstellen und Mietwohnungen die Wohnungsnot der von Kriegswirren betroffenen Menschen zu lindern. So konnten bereits bis 1957 nahezu 9.000 Wohnungen und schließlich bis 1971 fast 14.000 Wohnungen errichtet werden, darunter weit über 8.000 als Eigentumsmaßnahmen. Bis auf 2.800 Wohnungen, die im Bestand der WSG verblieben sind, wurden gerade in der Wiederaufbauphase Wohnungen und Häuser an Mitglieder des Sozialverbands VdK verkauft.

Durch ihre besondere Entstehungsgeschichte ist der Bestand der WSG heute auf ganz unterschiedliche Standorte verteilt. Ein wesentliches Ziel der Gesellschaft liegt darin, Nischen im aktuellen Wohnungsmarkt gezielt zu bedienen.

AUF EINEN BLICK

- › Häuser: 325
- › Wohnungen: 2.473
- › gewerbliche Einheiten: 18
- › Fremdverwaltung: 272
- › Kaltmiete: 5,66 Euro/m²
- › Mitarbeiter: 23
- › Geschäftsführer:
Gisbert Schwarzhoff
- › Aufsichtsrat:
Bernhard Greßmeyer (Vorsitzender)

WSG Wohnungs- und Siedlungs-GmbH
Neusser Str. 33
40219 Düsseldorf
www.wsg-nrw.de

NEUBAU WOHNGEMEINSCHAFT BEATMUNGSPATIENTEN

WOHNGEMEINSCHAFT BEATMUNGSPATIENTEN

Der Atem ist für Menschen lebensnotwendig. Durch fortschreitende Erkrankungen oder in Folge von Unfällen können Menschen ganz oder teilweise die Fähigkeit zur selbständigen Atmung verlieren. In früheren Zeiten war das ihr Todesurteil. Mit dem Fortschreiten der Medizin ist das heute anders geworden. Durch den Einsatz von Geräten kann die Atmung von Menschen ganz oder teilweise so unterstützt werden, dass ihnen in den Umständen entsprechendes selbstbestimmtes Wohnen unter ständiger Assistenz von speziell geschulten Pflegekräften möglich ist.

Allerdings sind beatmungspflichtige Menschen in der Wahl ihrer Wohnform stark eingeschränkt.

Die häusliche Versorgung und Betreuung scheidet häufig, weil die Lebensumstände als beatmungspflichtiger Mensch einen gewaltigen Einschnitt in das bisherige Leben und das familiäre und soziale



BAUSTELLENIMPRESSIONEN

Umfeld bedeuten. Allein die körperlichen Veränderungen, wie die eingeschränkte Mobilität und die eingeschränkten sprachlichen Möglichkeiten durch die Trachealkanüle oder die Beatmungsmaske, verändern die persönliche Situation dramatisch. Hinzu kommt, dass man ständig, absolut und existentiell auf personelle und technische Unterstützung angewiesen ist. Viele Familien sind mit der Bewältigung dieser Lebenssituation überfordert und scheuen daher vor der häuslichen Pflege und Betreuung zurück.

BESONDERE HERAUSFORDERUNG

Wenn der Verbleib in der eigenen Wohnung nicht möglich ist, weil die Wohnung dafür nicht geeignet ist oder die Familie sich der Herausforderung nicht gewachsen fühlt, bleibt den Betroffenen zurzeit lediglich die Alternative Heim. Aber auch hier ist das Angebot eingeschränkt, denn nicht alle stationären Wohnformen können Bewohner mit einem derartigen Anforderungsprofil aufnehmen.

Auch für die professionell Pflegenden stellt die Pflege und Betreuung eines beatmeten Menschen eine besondere Herausforderung dar. In der individuellen häuslichen Pflege sind sie durchgehend alleinverantwortlich zuständig – ohne die Möglichkeit, kurzfristig auf kollegiale Hilfe zurückgreifen zu können. Daher kann es auch vorkommen, dass sich eine häusliche Versorgung nicht realisieren lässt, weil vor Ort nicht die entsprechende Anzahl an Fachkräften zur Verfügung steht.

BETREUTE WOHNGEMEINSCHAFT

Eine ambulant betreute Wohngemeinschaft stellt für die Betroffenen eine echte Alternative dar. Hier leben sie in einer kleinen Gruppe zusammen, haben ihren eigenen privaten Wohnbereich und können zusätzlich Gemeinschaftsflächen nutzen. Durch die Verständigung auf einen ambulanten Pflegedienst, der alle betreut, kann dieser ein verlässliches Betreuungsangebot machen, bei dem gleich mehrere Fachpflegekräfte zur

Verfügung stehen. Die Arbeitsbedingungen für Mitarbeiter verbessern sich fundamental. Es entsteht eine echte win/win Situation. Im Kirschblüten Carrée entsteht nun auch eine Wohngruppe, in der bis zu 7 betroffene Mieter gemeinsam wohnen und gepflegt werden können.

WÜNSCHE UND BEDÜRFNISSE BERÜCKSICHTIGEN

Ziel ist es, beatmeten Mietern ein möglichst selbstbestimmtes und selbständiges Leben in ihrer eigenen Häuslichkeit zu bieten. Individuell auf den Einzelnen einzugehen und seine Wünsche und Bedürfnisse zu berücksichtigen – das ist ein wesentliches Anliegen. Hierzu werden einzelne Wohn- und Schlafräume mit jeweils eigenen Bädern an die Menschen dieser Zielgruppe vermietet. Zusätzlich bietet das Ambulante Pflegeteam Marc Bennerscheidt GmbH mit Sitz in der Eupener Straße 161, 50933 Köln, den Mietern in einem gesonderten Vertrag die häusliche Pflege und Betreuung an.

AUF 3 FRAGEN – HERR SCHWARZHOFF
 Anders als andere Unternehmen sind Sie an 17 verschiedenen Standorten im Land tätig. Trotz dieser erschwerten Bedingungen sind Sie erfolgreich: kaum Leerstand, Fluktuation sinkt. Was ist das Geheimnis?

Die unterschiedlichen Standorte resultieren aus dem großen Engagement des Sozialverbandes VdK, der mit Gründung der WSG im Jahr 1950 durch den Bau von Siedlungen einen wichtigen Beitrag zur Linderung der Wohnungsnot leistete. Da alle Kreisverbände des VdK dieses Engagement in gleichem Maße selbstverständlich wahrnahmen, haben wir nun viele unterschiedliche Standorte im Land. Unser Erfolg beruht auf zwei wichtigen Säulen: An den meisten Standorten gibt es Wohnungswarte oder Hausmeister, die unsere Interessen als Wohnungsgesellschaft ebenso vertreten, wie sie ständiger Ansprechpartner unserer Kunden sind und somit Probleme gleich vor Ort lösen können. Zum Anderen freue ich mich stets über das große persönliche Engagement aller Mitarbeiter, die Jahr für Jahr an den aufgestellten Zielvorgaben engagiert arbeiten.

Wie wichtig ist Ihnen Wohnqualität, die Ausstattung der Wohnungen?

Galt das Augenmerk der Gesellschaft lange Jahre dem Ziel, die Wohnungsnot zu lindern und anschließend den energetischen Herausforderungen durch Modernisierungsmaßnahmen zu entsprechen, sehen wir unsere Aufgaben heute darin, Nischen im Wohnungsmarkt zu bedienen – wieder einmal Ziele zu verfolgen, für die sich der Sozialverband VdK einsetzt: Wohnraum für alte Menschen und Menschen mit erworbenen Behinderungen zu schaffen, in denen auch „gesunde Kunden“ angenehm wohnen können. Während wir in der Bestandsentwicklung den barrierearmen Maßstab vorwiegend in den Erdgeschosswohnungen anlegen, haben wir bei unseren Neubauobjekten

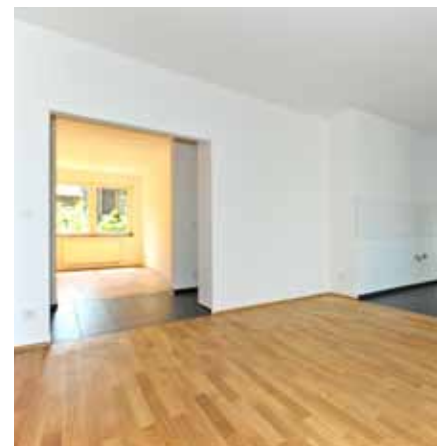
wie dem Kirschblüten Carré in Hürth oder dem Klanggarten in Porz für absolute Schwellenfreiheit und in der Ausstattung von Bädern und Fluren sowohl im Material wie in Raumgrößen eigene Komfortstandards entwickelt, die an die Ausstattung gehobener Hotelklassen erinnern.



BAUBEGINN KIRSCHBLÜTENCARREE
 AM 25.10.2010



KIRSCH
BLÜTEN
CARRÉ



BAUVORHABEN VOM ROHBAU BIS
ZUR FERTIGSTELLUNG

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?



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.

ArGe Mitglieder helfen Deswos

Liebe Leserinnen und Leser,

die Verbindungen der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen zur DESWOS, der Entwicklungsbilforganisation der Wohnungswirtschaft, sind so beständig wie vielfältig. Die Arbeit der in Köln ansässigen DESWOS findet bei den Kölner Wohnungsunternehmen ein gutes Echo. Die in dieser Broschüre vorgestellten Unternehmen spenden jährlich zusammen etwa 15.000 Euro für die Projekte der DESWOS.

In den 90er Jahren des letzten Jahrhunderts beteiligten sich die Unternehmen der ARGE in Corinto, der Partnerstadt Kölns in Nicaragua, bei Krankenhausbauprojekten und in der Katastrophenhilfe nach dem Hurrikan Mitch. Nach dem schweren Erdbeben in der Türkei im Jahre 1999 engagierte die ARGE sich in der Partnerstadt Istanbul mit dem Bau eines Waisenhauses.

Damit setzen sich die Wohnungsunternehmen weit über ihre lokale Verbundenheit hinaus auch international ein. Die hier aufgeführten Projekte sind Beispiele für ihr Engagement.

Als ebrenamtlicher Generalsekretär der DESWOS danke ich meinen Kolleginnen und Kollegen in den Wohnungsunternehmen herzlich für diese Unterstützung.

*Georg Potschka,
Generalsekretär der DESWOS*

Die DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. setzt sich seit über 40 Jahren für das Menschenrecht auf Wohnen ein. In umfassenden Hilfsprojekten verschafft sie notleidenden Menschen in Afrika, Asien und Lateinamerika die Chance menschenwürdigen Wohnraum selbst zu planen und zu erstellen. Sie sichert Ernährung, schafft Arbeit, vermittelt Bildung, fördert Hygiene und stärkt damit die Gesundheit der Menschen. Die DESWOS arbeitet in der direkten Projekthilfe, das heißt, die Spenden werden in gemeinsamer Entscheidung mit den bedürftigen Familien und Partnerorganisationen vor Ort eingesetzt.

Die Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen hat im Laufe der Jahre viele Projekte der DESWOS und damit zahlreiche Menschen in Not unterstützt.

Dazu gehören die Aufbauhilfe in Haiti und das Hausbau-Projekt für alleinerziehende Mütter in Tansania.

In Arusha, Tansania, leben viele alleinerziehende Mütter und ihre Kinder unter unzumutbaren sanitären Bedingungen. Und bei zu hohen Mieten in meist nur 10 m² großen Zimmern. Zur Verbesserung ihrer Lebensbedingungen unterstützt die DESWOS die Mütter unter anderem mit dem Bau kleiner Siedlungen mit soliden Häusern mit zwei bis drei Zimmern, einfachen Küchen und Gemeinschaftsräumen. Die an die Einkommen angepasste Rückzahlung in einen revolvingierenden Fond dient der Finanzierung weiterer Häuser. 90 Frauen konnten mit ihren Kindern, auch dank der Hilfe der ARGE, bereits in ihr neues Zuhause einziehen.

Fast zwei Jahre nach dem schweren Erdbeben in Haiti vom Januar 2010 arbeitet die DESWOS weiterhin am Bau katastropheresistenter Wohnhäuser.

Gleich nach dem Erdbeben hatte die DESWOS zu Spenden für den Aufbau in Haiti aufgerufen. Viele Förderer aus der Wohnungswirtschaft



– wie auch die ARGE – sind diesem Aufruf gefolgt. Der Bedarf an Wohnraum besteht unverändert und ein großer Teil der Arbeit steht den Menschen in Haiti und ihren Helfern noch bevor. Wohnhäuser und hygienische Trockentoiletten werden von der DESWOS in Vorfertigung in kleinen Werkstätten gebaut und in den Siedlungsgebieten montiert. Die Kenntnisse und Fertigkeiten dazu werden – nach dem DESWOS-Prinzip der „Hilfe zur Selbsthilfe“ – an Jugendliche vor Ort vermittelt. Damit soll ihnen der Weg in die Selbstständigkeit geebnet werden.

Spendenkonto:

DESWOS

Sparkasse KölnBonn

Konto 6 602 221

BLZ 370 501 98

IMPRESSUM

Wohnungswirtschaft heute Region Köln

REDAKTION

Karin Danne
Dr. Karen David
Hans Jürgen Krolkiewicz
Theo Möller
Gerd Warda
Kristof Michael Warda
Jens Weidemann

ART DIREKTION

Karoline Maselka, Kernidee

FOTOHINWEISE

S. 4: darknightsky, fotolia.com | S. 5, S. 10: Stadt Köln | S. 5: Peter Brünker, www.bilderbuch-koeln.de | S. 5: elenathewise, fotolia.com | S. 8: Franz Pfluegl, fotolia.com | S. 9: Dwight Smith, fotolia.com | S. 11, S. 12: Dr. Frank Warda | S. 14 – 16: Schmale Architekten GmbH | S. 17: Dirk Gantenberg | S. 61: Sean Gallup, Getty Images

Sind keine Quellen genannt, wurden die Aufnahmen dem Verlag von den jeweiligen Unternehmen zur Verfügung gestellt.

Ein besonderer Dank gilt der Arbeitsgemeinschaft Kölner Wohnungsunternehmen (ArGe) und den Unternehmen, die maßgeblich durch ihre Unterstützung am Gelingen dieses Magazins mitgewirkt haben.

ANSCHRIFT DER REDAKTION

Wohnungswirtschaft Heute
Gerd Warda, Chefredakteur
Löjaer Berg 22
23715 Bosau
Tel. 04527/99 99 70
warda@wohnungswirtschaft-heute.de
www.wohnungswirtschaft-heute.de

VERLAG

Wohnungswirtschaft Heute
Verlagsgesellschaft mbH
Johannes-Christian Warda, Geschäftsführer
Löjaer Berg 20
23715 Bosau

VERLAGS- UND URHEBERRECHTE

Das Magazin mit Titel und alle hierin enthaltenen Artikel samt Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte sind vorbehalten. Ohne schriftliche Genehmigung des Verlags darf kein Teil des Magazins vervielfältigt werden. Gerichtsstand ist Bosau.

VERBREITETE AUFLAGE

Print: 6.000

Das Magazin Wohnungswirtschaft-heute Region Köln wird im Internet unter www.wohnungswirtschaft-heute.de komplett und in Teilen als PDF-Datei archiviert und kann heruntergeladen werden.

DRUCK

EinBlatt Druck, Kiel

