



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 VORBERGIRGSGÄRTEN



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.



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 Vorzeigeobjekt 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