

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 VORBERGIRGSGÄRTEN