

Verjüngungskur für einen Oldie

Zur Sanierung eines Wohnhochhaus im Kölner Speckgürtel

Für menschliche Verhältnisse ist der 15-stöckige Riese „Zum Renngraben 8“ in Erftstadt-Liblar mit seinen 37 Jahren noch recht jung, als Wohnanlage wirkt er mit seinem Charme der siebziger Jahre indes schon recht angegraut. Nicht nur der Zahn der Zeit, auch geänderte Wohnansprüche, technischer Fortschritt, Investitionsdefizite und die Energiekrise haben ihn vorzeitig altern lassen. Dieses Schicksal teilt er mit seinem neunzehnstöckigen Zwilling am Liblarer Bürgerplatz und wohl so mancher ähnlicher Anlage nicht nur in der Peripherie von Köln; aus einstigen Wohnattraktionen wurden mangels aktiver Pflege Problemfälle, die jedoch auch und gerade unter den gegenwärtigen Verhältnissen Potentiale bergen, die eine Renaissance auch dieser Riesen in der Ebene südwestlich von Köln in den Bereich des Möglichen rücken lassen, wie hier noch gezeigt werden soll.



Das Hochhaus „Zum Renngraben 8“ dominiert mit seinem größeren Zwilling das in den frühen siebziger Jahren errichtete Wohngebiet, das mit weiteren 3 elfgeschossigen Hochhäusern und 26

mehrgeschossigen Wohnhäusern ca. 700 Wohneinheiten umfasst und damit die größte Einwohnerdichte von Erftstadt aufweist. Der Bau solcher Wohngroßanlagen war in den 70iger Jahren ein preiswerter Schritt hin zu Wohneigentum außerhalb der Stadt, ohne Aufgabe der geschätzten Anonymität großstädtischen Wohnens. Dabei wurde Wert auf eine gute Verkehrsanbindung an regionale Großräume gelegt. Auch Liblar mit seiner guten Verkehrsanbindung an Köln (Bahn, Bus und Autobahn) und Infrastruktur hat sich als eine preisgünstige Variante des Wohnens außerhalb Kölns entwickelt. In ländlichem Umfeld und doch verkehrstechnisch gut angebunden, liegt es

in dem noch in der Entwicklung befindlichen 3. Kölner Grüngürtel. Viele Bewohner und Eigentümer wohnen schon seit Jahren in diesem Stadtgebiet von Erftstadt.

Allerdings wurden diese Wohnanlagen in den vergangenen Jahrzehnten oftmals nur halbherzig modernisiert, wie auch das Wohnhochhaus „Zum Renngraben 8“. Dies war bedingt durch einerseits desinteressierte Verwalter bzw. durch den Großteil der Eigentümer, die nur die notwendigen Reparaturen durchführen wollten oder konnten. Jetzt ist man jedoch in eine Phase eingetreten, wo man grundsätzlich entscheiden muss, wie die Zukunft der Wohnanlage aussehen soll.

Entsprechend der demografischen Entwicklung der Bevölkerung hat sich im Laufe der Zeit auch die Altersstruktur der Eigentümer und Mieter verändert. Viele der Eigentümer, die sich die Wohnungen im Rahmen ihrer Alterssicherung gekauft haben, um darin zu wohnen oder um sie zur Aufbesserung ihrer Alterseinkünfte zu vermieten, sind jetzt im Rentenalter und haben oft nicht die nötigen Rücklagen, um die notwendigen Sanierungsmaßnahmen zu finanzieren.

Wie sich an zahlreichen Beispielen verfolgen lässt, kann ein solches minimalistisches Erhaltungskonzept schnell zu einem Verfallsprozess mit sinkenden Mieteinnahmen und Wiederverkaufswerten sowie negativen Einflüssen auf die Mieterstruktur führen, an dessen Ende die einstmals attraktive Wohnanlage zum sozialen Brennpunkt mutiert – mit den entsprechenden Belastungen für die Kommunen.

Dass das früher so geschätzte städtisch-anonyme Wohnen in solchen Anlagen auch eine schlimme Kehrseite haben kann, hat sich in schockierender Weise im Fall des früheren Arbeitgeberpräsidenten Schleyer gezeigt, der nach seiner Entführung durch RAF-Terroristen im Haus „Zum Renngraben 8“ in einer konspirativen Wohnung gefangen gehalten wurde – unbemerkt von den Hausbewohnern. Zu den

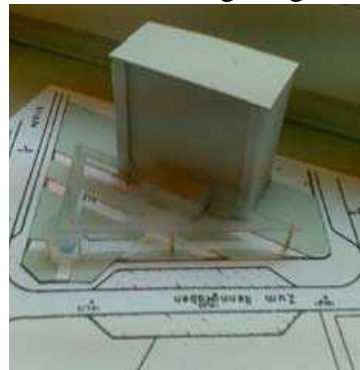
ideellen Defiziten gesellte sich in der jüngeren Vergangenheit ein dramatischer Anstieg der Strom- und Heizkosten, der energetische Unterlassungssünden am Bau immer härter bestraft. Wenn zu all dem auch noch das äußere Erscheinungsbild an Attraktivität verliert, ist es höchste Zeit gegenzusteuern, soll der Abstieg nicht unaufhaltsam erscheinen.

Das hat die Schultheis-Hausverwaltung Brühl und eine Gruppe engagierter Wohnungseigentümern des Hauses „Zum Renngraben 8“ veranlasst, ein dreigliedriges Sanierungs- und Entwicklungskonzept für das Hochhaus zu erarbeiten, das darauf abzielt, das architektonisch-optische Erscheinungsbild des Hauses innen und außen sowie die Energiebilanz nachhaltig zu verbessern und darüber hinaus die Idee eines generationsübergreifenden symbiotischen Zusammenlebens zu fördern.

Als erste Maßnahme wurden in Zusammenarbeit mit der Fachhochschule Köln, Fakultät für Architektur, in einem von der Architektin Waltraut Clever der Schultheis-Hausverwaltung organisierten Workshop mit 13 Studentinnen und Studenten unter der Leitung von Prof. Dipl. Ing. Jochen Siegemund Stegreifentwürfe zum architektonisch-optischen Kontext erarbeitet. Die konkrete Aufgabenstellung für das gesamte Objekt beinhaltete die Neugestaltung des Eingangsbereiches und der Flure. Der Eingangsbereich soll die Menschen freundlich empfangen und eine kommunikative Schnittstelle zum Bürgerplatz als dem Zentrum des Wohngebietes bilden. Aus tristen Korridorschluchten sollen helle dekorierte Flure werden, die die Bewohner ansprechen. Die beteiligte Studentengruppe hat in einer Broschüre die Ergebnisse zusammengefasst und den Eigentümern und Bewohnern vorgestellt.

Dieses Beispiel der Zusammenarbeit von Theorie und Praxis fand großen Anklang. Eine solche projektbezogene Kooperation zwischen Studenten und Wohnungseigentümergeinschaften bringt für beide Seiten Vorteile. So lernen die angehenden Architekten, wie man aus einem Altbestand Wohnanlagen attraktiv gestalten kann. Gleichzeitig bringen Eigentümer und Mieter praktische Aspekte ein, die die Entwürfe

realistischer machen. Im weiteren Verlauf sollen aus den vorliegenden Stegreif-Entwürfen konkrete Konzepte erarbeitet und schrittweise - je nach Finanzierungsmöglichkeit der Gemein-



schaft – umgesetzt werden.

Ein zweiter Komplex betrifft die energetische Sanierung der Wohnanlage. In

den vergangenen Jahren ist ein Investitionsstau entstanden; es wurden nur die notwendigsten Maßnahmen, wie z.B. Reparaturen und behördlichen Auflagen, ausgeführt, was sich im energetischen Sektor zunehmend nachteilig bemerkbar macht. So haben die meisten Wohnungen noch die alten schlecht isolierten Fenster aus den 70er Jahren mit einem U-Wert von 3,0 für die doppelt verglasten Fenster und einem U-Wert von 5,2 für die noch einfach verglasten Fenster (Etagen 1-5). Eine Sanierung des Flachdaches ist ebenso überfällig wie die Erneuerung der Balkonentwässerung und die Sanierung der Brüstungselemente.

Die von Hausverwaltung und Wohneigentümern gebildete Energiearbeitsgruppe hat in den letzten zwei Jahren zusammen mit der Energieberaterin Gudrun Langmack, Architekturbüro Langmack, ein Konzept zur energetischen Sanierung der Wohnanlage erarbeitet. Es soll den Energieverbrauch nachhaltig senken, um die zukünftigen Heizkosten für die Bewohner tragbar zu machen. Dabei mussten leider Änderungen am vorhandenen Fernwärmesystem und der Einsatz alternativer Energiequellen wegen bestehender vertraglicher Bindungen vorerst noch unberücksichtigt bleiben.

Die kompakte Bauweise von Wohnhochhäusern kommt Wärmedämmungsmaßnahmen im besonderen Maße zustatten. Bei einer energetischen Sanierung von Wohnhäusern rechnet man allgemein mit Kosten von 400 – 1000 €/m². Auf Grund der kompakten Sandwich-Bauweise der Wohnanlage „Zum Renngraben 8“ ließ sich nach ersten Berechnungen bei einer Finanzierung aus Eigenmitteln unter Einbeziehung von

Fördermitteln aus dem CO₂-Programm der Bundesregierung eine energetische Sanierung mit ca. 350 €/m² durchführen. Dieser Betrag würde sich bei einer Kreditfinanzierung um die entsprechenden Zinsen erhöhen. Bei einer Finanzierung durch die KfW-Bank mit einem aktuellen Zinssatz von 1,41 % im Rahmen des CO₂-Programms ergäbe sich eine monatliche Mehrbelastung von 2 €/m² auf 20 Jahre. Auf jeden Fall wäre eine energetische Sanierung verglichen mit einer ohnehin notwendigen Gebäudesanierung außerhalb des CO₂-Förderprogramms die kostengünstigere und nachhaltigere Alternative, weil dabei mehr Heizkosten gespart und die Umweltbelastungen entsprechend verringert würden.



Bei einer Außenverglasung der Loggien, wie sie im Zuge einer geplanten Sanierungsmaßnahme ins Auge gefasst

wurde, käme noch ein Zugewinn von ca. 800 m² Wohnfläche hinzu, wobei sich neue attraktive Gestaltungsmöglichkeiten (barrierefreier Wintergarten in luftiger Höhe bzw. Eifelblick vom Sofa) für den einzelnen Eigentümer ergäben. Zurzeit führt die Hausverwaltung Wirtschaftlichkeitsberechnungen durch.

Im Moment sind noch einige Sonderprobleme zu lösen. So werden ca. 25 % der Wohnungsmieten durch die ARGE oder das Sozialamt geleistet. Hier gibt es eine baujahrbezogene Mietobergrenze. Modernisierungen sind in diesem Leistungsrahmen nicht vorgesehen. Aus betriebswirtschaftlich nicht recht nachvollziehbaren Gründen können grundsätzlich sanierungsbedingte Heizkostenersparnisse nicht gegen entsprechende Kaltmieterhöhungen aufgerechnet werden.

Ein weiteres Problem liegt in der Kreditaufnahme. Wie im individuellen Hausbau ist auch bei Wohnungseigentümergeinschaften die grundpfandrechtliche Sicherung von Baudarlehen nur über individuelle Grundbucheintragungen möglich. Das bedeutet, dass auch bei ge-

meinschaftlichen Sanierungsprojekten alle Eigentümer, die ihren Sanierungsanteil nicht aus Eigenmitteln finanzieren können oder wollen, sich selbstständig um eine Kreditaufnahme und Besicherung bemühen müssen. Dabei spielt jedoch neben der individuellen Bonität auch das Alter des Kreditnehmers eine Rolle. Verglichen mit einer gesamthaften Projektfinanzierung verteuert diese erzwungene Individualisierung der Kreditaufnahme und -besicherung derartige Finanzierungen, soweit die Banken sie nicht als zu arbeitsaufwendig ablehnen. Die Landesbank in Schleswig-Holstein hat hierfür eine Lösung gefunden und ein vereinfachtes Vergabe- und Sicherungsverfahren eingeführt: Es erfolgen keine einzelnen Eintragungen ins Grundbuch und jeder Eigentümer, der in den letzten Jahren sein Wohngeld regelmäßig gezahlt hat, bekommt seinen Kreditanteil, soweit er die Sanierung nicht aus Eigenmitteln finanzieren möchte. Leider hat sich die Landesbank NRW bisher zu einer derartigen Problemlösung nicht durchringen können. Die Schultheis-Hausverwaltung ist intensiv um eine Lösung bemüht. Leider haben Wohnungseigentümergeinschaften keine Lobby.

Ein drittes Aufgabengebiet der perspektivischen Entwicklung der Wohnanlage „Zum Renngraben 8“ liegt in der Vertiefung und Verbesserung der sozialen Kontakte der Wohngemeinschaft nach innen und außen.

Mit der demografischen Entwicklung wird sich auch das Durchschnittsalter in Erftstadt erhöhen. Der Anteil der Hochbetagten (über 80 Jahre) wird sich hier bis 2020 gegenüber 2005 mehr als verdoppeln. Auch der Anteil der über 60-Jährigen wird sich entsprechend erhöhen. Im Gefolge wird auch der Bedarf an Single-Wohnraum steigen, denn der Anteil Alleinstehender wächst mit zunehmendem Lebensalter. Alten Menschen wird zwar die alte Wohnung oder das alte Haus häufig zu groß und damit zur Belastung, andererseits wollen sie gern selbstständig und nach Möglichkeit im gewohnten Umfeld bleiben. Ein Platz in einer Seniorenresidenz mit betreutem Wohnen als Alternative bleibt für viele unerschwinglich. Hier eröffnet sich eine neue Chance, durch „aktives Wohnen“ in Wohngroßanlagen nicht nur den unterschiedlichen Bedürfnissen von Jung und Alt Rech-

nung zu tragen, sondern auch den generationsübergreifenden Informations- und Leistungsaustausch zum Nutzen aller zu entwickeln und zu fördern.

Die Wohnanlage „Zum Renngraben 8“ erfüllt bereits zu ca. 90 % die Voraussetzungen für ein barrierefreies Wohnen. Im Zuge der energetischen Sanierung soll dies noch weiter verbessert werden. Nun soll die Wohnanlage keineswegs in ein Altersheim umwandelt, sondern nur bedarfsgerecht aufgerüstet werden. Dabei müssen auch die besonderen Interessen der jüngeren Generationen eingebunden werden, um eine lebendige Altersstruktur zu erreichen und zu erhalten als den besten Garanten für ein dynamisches und auf Dauer vorteilhaftes Zusammenleben aller Beteiligten. Erfahrungen haben gezeigt, dass Wohngroßanlagen mit ihrer hohen Wohndichte deutlich an Attraktivität verlieren, wenn die Bewohnerschaft überaltert. Ältere Wohnungseigentümer sind im allgemeinen nicht renovierungs- und investitionsfreudig oder –fähig; auch fehlt ihnen oft Mut und Kraft, von sich aus neue Formen gemeinschaftlichen kommunikativen Zusammenlebens zu entwickeln. Eine gut gemischte Altersstruktur dürfte hierfür erhebliche Potentiale bergen, die es zu wecken und zu organisieren gilt. Hier würde sich die Gründung eines Vereins anbieten, wie sie bereits in anderen Gemeinden erfolgreich arbeiten.

Durch einen solchen Verein könnten bei berufs-, reise- oder krankheitsbedingter Abwesenheit von Hausbewohnern Wartungs- und Pflegedienste für Blumen, Haustiere und technische Einrichtungen durchgeführt werden. Annahme von Lieferungen und Post, bzw. deren Versand, Betreuung von Handwerkereinsätzen, Kleinkindern, Erledigung von Behördengängen und Einkäufen sowie ähnliche Besorgungen könnten über eine solche Anlaufstelle ebenso unkompliziert

organisiert werden wie bestimmte Informationsbeschaffungen, Auskünfte und Unterstützungen im Bereich neuer Medien und Informationstechnologien (Computer, Handy usw.). Eine weitere Aufgabe des Vereins könnte in der Vermittlung und Organisation von haushalts- und nutzerbezogenen Dienstleistungen bestehen. Darüber hinaus könnte er Informations- und Unterhaltungsveranstaltungen durchführen. Sogar die Einrichtung von Kurzzeitpflegestellen läge im Bereich des Möglichen.

Insgesamt würde eine solche zentrale, zuverlässige und unkomplizierte Anlaufmöglichkeit zusammen mit der angestrebten architektonischen und energetischen Sanierung den Wohnwert der Anlage „Zum Renngraben 8“ beträchtlich erhöhen und die Wohnqualität im Sinne eines modernen, kommunikationsdynamischen Zusammenlebens verschiedener Generationen steigern. Am Ende stünde „gewinnendes Wohnen“ für alle Beteiligten. Das „Hochhaus im Grünen“ stünde wieder für Wohnen auf höherer Ebene – in jeder Hinsicht.

Die vorangegangenen Überlegungen zur Aufwertung der Wohnanlage „Zum Renngraben 8“ dürfen nicht losgelöst von den Perspektiven des unmittelbaren Umfeldes, hier des „Bürgerplatzes“, betrachtet werden. Zwischen solchen öffentlichen Plätzen und den sie umgebenden Wohn- und Geschäftshäusern bestehen vielfältige Wechselbeziehungen; beide Bereiche färben aufeinander ab – positiv wie negativ. Von daher verlangt eine Modernisierung und Aufwertung der Wohnanlagen am Bürgerplatz notwendigerweise auch dessen entsprechende Umgestaltung mit attraktiven Einkaufs- und Nutzungsmöglichkeiten. Das derzeitige Erscheinungsbild lässt in den Augen vieler Bürger zu wünschen übrig.

Rolf New

Bilder:

Rolf New: Derzeitige Ansicht der Wohnanlage

Studenten der Fachhochschule Köln, Fakultät für Architektur: Entwurf von Maria Gerdt

Rolf New: Ideenskizze für eine Außenverglasung