

# Die Wohnungs- wirtschaft

Das Forum für die Immobilien-Branche



Prof. Dr. Volker Beuthien  
Dipl.-Vw. Daniel Brunner  
14 **Haben Wohnungsgenossen-  
schaften eine Zukunft?**

Weitere Texte  
zum 3. Genossenschaftstag am  
5. und 6. Juni in Bremen finden Sie  
unter diesem Logo



26 **Regionale Wohnungswirtschaft  
im Wandel**

Städte sollten aufgelassene  
Industrieflächen als Chance für  
den Wohnungsbau begreifen

34 **Entwicklung, Qualität, Planung**

Städte der Zukunft –  
am Beispiel von Heidelberg

36 **Die Garage als Metapher**  
Innovation entsteht in der Nische

45 **GBG – Mannheimer Wohnungs-  
baugesellschaft (1)**

„Beschwerdemanagement  
ist für die Qualitätssicherung  
unverzichtbar!“

57 **Zweite Miete**  
Betriebskostenmanagement –  
Betriebskostenoptimierung

**EXCLUSIV**

72 **Der Verwaltervertrag von  
RA Dr. Wolf-D. Deckert**

Thema des Monats: **Wie geht Ihr Unternehmen mit Senioren um?**

Spar- und Bauverein eG Dortmund



# Planerisch und handwerklich behutsamer Umgang mit alter Bausubstanz

Ein Rundgang durch die traditionsreichen Wohngebiete des Spar- und Bauvereins zeigt offensichtlich, dass die Dortmunder Genossenschaft bei der Modernisierung ihrer historischen Bausubstanz stets Wert darauf legt, die charakteristischen Stilelemente der Bauweise vergangener Jahrzehnte zu erhalten. Ein gelungenes Beispiel aus dem Modernisierungsprogramm 2001 ist sicherlich die Sanierung der in 1907 errichteten Gebäude Rittershausstraße 13-31 mit insgesamt 76 Mietwohnungen und dabei insbesondere die detailgetreue Wiederaufarbeitung der reich verzierten Jugendstilstückfassaden.

## Dortmunder Stadtbilder werden geprägt

Aus dem Reigen der rd. 40 Wohnungsbaugenossenschaften mit Spareinrichtung gehört der Spar- und Bauverein Dortmund zu den Ältesten und Größten. Seit der Gründung im Jahre 1893 hat die Genossenschaft stetigen Wohnungsbau für die mittlerweile 16.860 Mitglieder betrieben und ist mit ihren 11.315 Wohnungen zuzüglich 100 eigener gewerblicher Einheiten in fast allen Dortmunder Stadtteilen vertreten. Die Bilanzsumme ist insbesondere durch umfangreiche Investitionstätigkeit zum 31. Dezember 2001 auf 282 Mio. Euro angestiegen.

## Jährlich rd. 16,0 Mio. Euro für Modernisierung und Instandhaltung

Mit einem Volumen von rd. 16,0 Mio. Euro für Modernisierung und Instandhaltung in 2001, das sind rd. 21 Euro/qm Wfl. p. a., und der Fortschreibung für den Mittelfristzeitraum auf ähnlich hohem Niveau investiert der Spar- und Bauverein einen bedeutenden Anteil der jährlichen Erträge zum Wohle der Mitglieder in die Qualitätssicherung und Wohnwert-

steigerung. **Friedrich Wilhelm Reckermann**, Vorstandsvorsitzender der Genossenschaft, erläutert dazu: „Das aufwendige ‚Millionenprogramm‘ ü kommt unseren Mitgliedern unmittelbar zugute, erhöht im Falle der aktivierten Modernisierungen obendrein das Anlagevermögen und hat auch im laufenden Jahr wieder zur Sicherung zahlreicher Arbeitsplätze im regionalen Handwerk beigetragen. Bei unseren Modernisierungsmaßnahmen finden jedoch nicht allein die neuen technischen und funktionalen Anforderungen an das Gebäude Berücksichtigung, vielmehr gilt es, insbesondere bei der Reaktivierung schützenswerter Bausubstanz, die Vielfalt und Unverwechselbarkeit des Wohnungsangebots herauszuarbeiten. Denn die Gründungsväter der Genossenschaft und ihre Nachfolger leisteten Bemerkenswertes bei der architektonischen Gestaltung ihrer Häuser.“

## 73,9 Mio. Euro Spareinlagen

Die umfangreiche Investitionstätigkeit in eine zielgerichtete Bestandspflege und -erhaltung bei weiterhin moderaten Mietpreisen wird durch die genossenschaftliche Spareinrichtung zusätzlich begünstigt. Viele Mitglieder nutzen die Möglichkeit, Gelder zu günstigen Konditionen beim Spar- und Bauverein anzulegen, und dadurch die finanzielle Leistungsfähigkeit der Genossenschaft zu stärken. Das Sparvolumen belief sich zum 31. Dezember 2001 auf 73,9 Mio. Euro.

## Vorbild Althoffblock

Für die aufwendige Fassadensanierung Rittershausstraße 13-31 konnten die Erfahrungen aus vielen vergleichbaren Projekten der Vorjahre, allen voran aus der Sanierung nahezu des gesamten Althoffblockes (Baujahr 1914 ff.) in der westlichen Innenstadt mit über 1.500 Wohneinheiten, genutzt wer-



Althoffblock

den. Dabei wurden über die Verbesserung von Gebäudesubstanz und -technik hinaus insbesondere die repräsentativen Vorderfassaden aufwendig restauriert. Dortmunds „Kurpromenade“, die prämierte Althoffstraße, wurde so wieder zur Visitenkarte der Bewohner und Mittelpunkt des einzigartigen Häuserensembles, das für die Denkmalschützer als besonders



Ansicht Rittershausstraße 13-31 nach der Modernisierung 2001

wertvolles Zeitzeugnis gilt. Für die ganzheitliche Planung und sinnvolle Sanierung ist die Genossenschaft vielfach in Fassadenwettbewerben mit 1. Preisen ausgezeichnet worden.

### Ausgangssituation Rittershausstraße 13-31

Die Wohngebäude sind Bestandteil eines gewachsenen Wohngebietes mit überwiegender Altbausubstanz in der nord-westlichen Innenstadt. Der ohnehin zentrale Standort wird durch den direkt anschließenden Westpark zusätzlich aufgewertet: Im Zusammenspiel mit dem großzügigen Tiefeneinschnitt und gestalterisch aufgewerteten Vorhof erinnert die zusammenhängende Wohnanlage Ritters-

anierung der Bausubstanz daher dringend erforderlich. Zusätzlich sollten im Zuge der Dachsanierung morsche Dachbalken oder von Schädlingen befallene Holzsparran ersetzt werden.

### Intensive Detailarbeit

Die Durchführung der Arbeiten in 2001 erfolgte mit langjährigen Kooperationspartnern, allen voran der Otto Kreckel GmbH, Iserlohn, als Putz- und Stuckateurbetrieb. **Hans-Adolf Platthaus**, Stuckateurmeister und Geschäftsführer der Otto Kreckel GmbH beschreibt die durchgeführte Fassadensanierung folgendermaßen: „Die gestrichene Fassade an den Straßenfronten wurde zwecks Diffusion und Haftung nach dem pa-

Damit wurde – ebenso wie bei beschädigten Ornamenten anderer Fassaden – die Herstellung neuer Stuckelemente notwendig.

### Rekonstruktion im Jugendstil

Bei der Herstellung neuer Stuckelemente stellten die Stuckateure ihr eigentliches Handwerkliches Können unter Beweis. Mit handwerklichem Geschick und Liebe zum Detail wurden fehlende Außenstuckelemente, Gesimse und Ornamente von noch erhaltenen Gegenstücken abgeformt und neu gegossen. Nach und nach erhielten alle Details wieder ihren angestammten Platz an den Stuckfassaden. Alle Hauseingänge mit aufwendigen Türportalen und schöne Fenster- und Giebelportale wurden vor 95 Jahren individuell gestaltet und heute korrekt restauriert.

### Farbgestaltung

Den Menschen ein Zuhause geben, in dem sie sich wohl fühlen, war und ist ein wichtiges Anliegen des Spar- und Bauvereins. Es erschien daher logisch, Farbe als zeitgemäßen Ausdruck der Lebensfreude in ein Sanierungskonzept einzubeziehen. Der Dipl. Farbberater **Alfred Schleicher**, Karlsruhe, war verantwortlich für die Farbprojektierung und entwickelte das realisierte Farbkonzept. Ausgangspunkt für das Farbkonzept war die Farbgebung bei den umliegenden, bereits sanierten, Altbauten, beispielsweise der in 1991 durchgeführte Fassadensanierung der Barmer Straße 5-11. Wiederum galt es, die hohe Qualität der Architekturstruktur nicht durch zusätzliche grafische Elemente zu vermindern, sondern vielmehr die Farbgebung als integrierenden und unterstützenden Bestandteil der Architektur einzusetzen. Weiterhin waren die Raumwirkung der Wohnanlage durch den Tiefeneinschnitt und die jahreszeitlich unterschiedliche Belichtung ein bedeutender Gesichtspunkt bei der Farbgebung. Die Wohnanlage wurde durch Farbgebung zwar in einzelne lesbare Abschnitte gegliedert, doch wurden die Gesimse, Laibungen und Stuckelemente als verbindende Elemente farblich jeweils gleich gehalten, um die Zusammengehörigkeit der Architektur als ausdrucksstarkes Gesamtkonzept zu dokumentieren. Mit Hilfe der Farbge-



Rittershausstraße 31

staltung kommen im Ergebnis die strukturierenden und dekorativen Elemente an den repräsentativen Straßenfronten noch lebendiger zur Geltung und gewinnen an Ausdruckskraft. Durch die harmonische, helle Farbgebung ist das Bild der Gebäude freundlicher geworden und auf angenehme Weise auch farbiger.

### Fazit

Die Denkmalpflege in Form der Sanierung der Jugendstilstuckfassaden Rittershausstraße 13-31 über das nur technisch notwendige Maß hinaus mit viel Passion und Liebe zum Detail hat aus Sicht des Spar- und Bauvereins Dortmund dazu geführt, ein Stück regionaler Kunst zu erhalten. Hier wird jedoch nicht nur ein Denkmal, das an vergangene Zeiten erinnern soll, gepflegt und erhalten, es wird für die Bewohner, Mitglieder der Genossenschaft, ihre Umgebung und nachfolgende Generationen neue Lebensqualität geschaffen. Das Sanierungskonzept ist für die Wohngegend stadtteilprägend. Das Bemühen um die Aufwertung dieser städtebaulich interessanten Fassaden beurteilen auch die Be- und Anwohner sehr positiv. Gerade die junge Generation hat die hohe Wohnqualität alter Häuser entdeckt in ihrer Vielfalt, ihrem Einfallsreichtum und ihrer Eigenwilligkeit.

Dipl.-Kfm.  
**Franz-Bernd Große-Wilde**  
MRICS

Vorstandsmitglied Spar- und Bauverein eG  
Dortmund ■



Detailarbeit in der Rittershausstraße 13-31

hausstraße 13-31 an eine „Schlossparkanlage“. In unmittelbarer Umgebung befinden sich weitere eigene Altbauten mit teilweise ähnlich dekorativen Jugendstilfassaden, die bereits in Vorjahren aufgearbeitet wurden bzw. zur Zeit restauriert werden. Das jeweilige Sanierungskonzept und insbesondere die Farbgestaltung wird bei den zeitlich versetzten Modernisierungen grundsätzlich aufeinander abgestimmt. Die Vorderfassaden der in 1907 errichteten Objekte Rittershausstraße 13-31 zeichnen sich durch einen sehr eigenständigen, bisweilen spielerischen Umgang mit den historischen Stilelementen aus. Die Feinheiten dieser repräsentativen Architektur sind durch Verschmutzung sowie Bauschäden oftmals nicht mehr zu erkennen. Auf Grundlage des letztmalig in 1978 erfolgten Fassadenanstrichs war eine Gesamts-

tentierten retec-Verfahren von Weber & Broutin eingeflext. Nach Armierung und Einsatz einer Gewebeeinlage wurde als Oberputz schließlich ein mineralischer Kratzputz verwendet. Auf die ursprünglichen Klinkerfassaden an den Rückfronten wurde nach Armierung ebenfalls ein mineralischer Kratzputz aufgetragen.“ Die kriegsbedingt zerstörten und ohne Stuckelemente wieder aufgebauten Fassaden des Hauses Nr. 17 wurden analog der Hausfassade Nr. 25 restauriert.



Barmer Straße 11: Die fleißigen Bienen als Synonym für die Genossenschaft