

Pressemitteilung

Köln, 30. September 2011

„Köln for all“: Ein Schritt zu mehr Barrierefreiheit

Erste positive Ergebnisse beim Modellprojekt „Altersgerecht umbauen“

Der demografische Wandel ist bekannt – mit den Folgen beschäftigt man sich derzeit allerdings noch nicht sehr intensiv. Bei der GAG Immobilien AG ist diese Fragestellung jedoch schon vor einigen Jahren angekommen, denn bereits heute sind rund 30 Prozent der Mieterinnen und Mieter älter als 65 Jahre. „Wohnen im Alter“ ist daher ein wichtiges Thema für Kölns größte Vermieterin. Bislang erfolgte eine Anpassung der Wohnungen jedoch lediglich im Rahmen von individuellen Modernisierungen. Ein Verfahren, dass bei einem Bestand von rund 42.000 Wohnungen auf die Dauer zu aufwendig und zu teuer ist.

Deshalb beteiligt sich die GAG seit einem Jahr an dem bundesweiten Modellprojekt „Köln for all“, das vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung ins Leben gerufen worden ist. Unter dem Motto „Köln for all“ sollen dabei Möglichkeiten und Vorgehensweisen untersucht werden, in wieweit Barrierearmut oder Barrierefreiheit im Rahmen von energetischen Sanierungen auch im größeren Rahmen wirtschaftlich umgesetzt werden können. Kooperationspartner der GAG bei diesem Modellprojekt sind die Stadt Köln, der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein sowie die Fachhochschule Köln.

Untersucht wird, wie bei anstehenden energetischen Sanierungen und Modernisierungen von Gebäuden der Abbau von Barrieren erfolgen kann und wie sich in diesem Zusammenhang das KfW-Förderprogramm nutzen lässt. Weiterhin soll untersucht werden, wie sich im Zuge der Sanierung Maßnahmen für eine spätere individuelle Anpassung der Wohnungen vorbereiten lassen. Das KfW-Förderprogramm läuft nach einem Beschluss der Bundesregierung zum Ende des Jahres 2011 aus. Allerdings hat sich der Bundesrat in seiner jüngsten Sitzung am 23. September für eine Fortsetzung des Programms ausgesprochen, mit einer endgültigen Entscheidung darüber, wie es weiter geht, wird im November gerechnet.

Ziele des Modellvorhabens sind:

- Entwicklung einer Strategie sowie langfristiger Handlungsoptionen für strukturelle und individuelle Wohnungsanpassungen, die sich auf vergleichbare Gebäudetypen und andere Eigentümer übertragen lassen
- Untersuchung und Umsetzung von Maßnahmen zur altersgerechten Modernisierung im Bestand unter Inanspruchnahme des KfW Förderprogramms „Altersgerecht Modernisieren“
- Entwicklung eines Konzeptes zum optimierten Einsatz von Investitionen und Betriebskosten durch die Verbindung von energetischer/technischer Sanierung mit dem Abbau von Barrieren
- Schaffung von baulichen Voraussetzungen für spätere individuelle Anpassungsmaßnahmen/ Einzelmodernisierung.
- Verbleib der Mieter auch im höheren Lebensalter und Verringerung der Mieterfluktuation.

Die technische und wohnungswirtschaftliche Bestandsanalyse der ausgewählten Objekte der GAG Immobilien AG ist mittlerweile abgeschlossen. Die Objekte wurden zum Teil mehrfach begangen, die Bestandspläne aufbereitet und Fotos erstellt. Bei der Auswahl der Objekte wurde vor allem darauf geachtet, dass alle 17 Bausteine des KfW-Förderprogramms untersucht werden konnten. Maßnahmen in den einzelnen Wohnungen sind jedoch nicht geplant. Diese so genannten Einzelmodernisierungen sollen nur auf Wunsch des Mieters oder bei Mieterwechsel umgesetzt werden. Hierzu wird dann in Form eines Handbuchs ein Vorschlag für eine barrierefreie oder barrierearme Anpassung hinterlegt.

Erste konkrete Erfahrungen wurden an dem Gebäude Altonaer Straße 3 in Köln-Longerich gesammelt. Im Rahmen einer energetischen Sanierung wurden an dem Gebäude auch Umbauten für altengerechtes Wohnen vorgenommen. „Dabei hat sich gezeigt, dass der Mehraufwand für Barrierefreiheit mit knapp 160.000 Euro auch wirtschaftlich vertretbar ist“, erläutert GAG-Vorstandsmitglied Sybille Wegerich eine wesentliche Erkenntnis aus den bisherigen Untersuchungen. Im Einzelnen wurden Stufen und Schwellen auf dem Wege zum Haus, an den Hauseingängen und auf den Laubengängen beseitigt, der Parkplatz behindertengerecht umgestaltet sowie der vorhandene Aufzug barrierefrei gestaltet. Maßnahmen zur Barrierefreiheit in den einzelnen Wohnungen wurden nicht durchgeführt.

Die Mieterinnen und Mieter haben allein durch den altengerechten Umbau eine Mehrbelastung bei der Kaltmiete in Höhe von 0,57 Euro pro Quadratmeter. Bei einer durchschnittlichen 65-Quadratmeter-Wohnung erhöht sich die monatliche Kaltmiete um 37,05 Euro. „Ein hoher Preis für einen ebenerdigen Hauszugang und einen Aufzug, der breit genug ist? Vielen Menschen, die heute noch beweglich und uneingeschränkt mobil sind, sind solche zusätzlichen Kosten oft nur schwer zu vermitteln. Aber wer durch Alter oder Behinderung auf solche Hilfsmittel angewiesen ist und im zweiten Stock lebt, der sieht das etwas anders. Für den sind 37,05 Euro im Monat der Preis für ein entscheidendes Stück Freiheit und Unabhängigkeit“, betont Sybille Wegerich.

Weitere Informationen zum Modellprojekt finden Sie auf der Internetseite der GAG Immobilien AG – www.gag-koeln.de.

Pressekontakt

Jörg Fleischer | Referent für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
Telefon 0221-2011 -648 | Fax 0221-2011 -701
Mobil 0162/230 71 73 | E-Mail joerg.fleischer@gag-koeln.de