

Bauen

Bocholter Heimbau eG mit einer gemeinsamen Komplettlösung für Neubau sowie denkmalgerechte Modernisierung.

Die Bocholter Heimbau eG im Westmünsterland ist ein Beispiel dafür, wie Wohnungsbaugenossenschaften auch mit relativ kleinen Projekten bedeutende Beiträge für ein attraktives Wohnen liefern: Ein Neubau sowie eine denkmalgeschützte Modernisierung mit insgesamt 15 Wohneinheiten tragen zur Quartierentwicklung und dem Erhalt architektonischer Stadtgeschichte in Bocholt bei.



Beide Projekte folgen im Bad einer Komplettlösung von Ideal Standard unter anderem mit AquaBlade WC-Spültechnik und bodenebenen Duschwannen der Serie Ultra Flat S. Ein Ausstattungsstandard, der auch bei zukünftigen Modernisierungs- und Neubauprojekten der Bocholter Heimbau zum Tragen kommen soll.

In Bocholt mit seinen rund 71.099 Einwohnern (Stand 2018) und im benachbarten Rhede ist die Bocholter Heimbau eG mit einem Gesamtbestand von rund 2020 Wohnungen – davon 168 in Rhede – größte Wohnungsbaugenossenschaft. Ihr Leistungsspektrum deckt neben dem klassischen Mietwohnungsbau auch Felder wie barrierearmes Wohnen, Single-Wohnungen oder Wohnen für Familien ab. Hinzu kommen individuelle Serviceleistungen rund um das „Mieten und Wohnen“. „Als Genossenschaft ist unser Ziel, einkommensschwächere Mitbürger mit Wohnraum zu versorgen und ebenso einer Zielgruppe, die über Mietzuschussgrenzen liegt, attraktiven Wohnraum zu bieten. Das erreichen wir mit öffentlich gefördertem Wohnraum. Dabei hat für uns auch eine in Abstimmung mit der Stadt betriebene Quartierentwicklung einen hohen Stellenwert“, erläutert der geschäftsführende Vorstand **Peter Hardeweg**.

Qualität zu einem vernünftigen Preis

Aus dieser Unternehmensausrichtung ergeben sich grundsätzliche Anforderungen, die die Bocholter Heimbau auch an die Ausstattung ihrer Bäder stellt: „Wir wollen preisgünstigen und dennoch qualitativ guten Wohnraum zur Verfügung stellen, das gelingt mit den Produkten von Ideal Standard sehr gut, sie sind für unsere Anforderungen ein guter Kompromiss mit hoher Qualität zu einem vernünftigen Preis. Das Preis-Leistungs-Verhältnis überzeugte uns so, dass wir entschieden, in den nächsten Jahren im Neubau und bei der Modernisierung Armaturen und Keramik von Ideal Standard einzusetzen.“ Die breite Verfügbarkeit der Ideal Standard Produkte im Fachhandel soll dabei auch Vereinfachungen für die verarbeitenden Handwerksunternehmen bringen: „Eines unserer Ziele ist, unabhängig von den Hausmarken der Großhändler zu werden, um unseren Nachunternehmern mehr Freiheit bei der Wahl ihrer Bezugsquelle zu geben“, erklärt Hardeweg.

Nachverdichtung im Bestand

Wodurch sich der Ausstattungsstandard funktional und in Hinsicht auf das Baddesign auszeichnet, das illustrieren diese beiden Wohnprojekte der Bocholter Heimbau, die auch in einem städtebaulichen Kontext stehen: Der Neubau von 15 Wohneinheiten mit je ca. 70 m² an der Lübecker Straße im Investitionsvolumen von rund zwei Millionen Euro und die Modernisierung eines denkmalgeschützten Hauses von 1926 in der Ritterstraße für rund 600.000 Euro. Es wurde von zwei Wohneinheiten auf drei Wohnungen erweitert: Erd- und Obergeschoß je 115 m² und Dachgeschoss mit 65 m².

Die Neubaueinheiten entstanden auf einer Freifläche zwischen einer für die 1950er-Jahre typischen Nachkriegsbebauung. „Hierauf bezieht sich der Neubau mit einer Klinkerfassade als typischem Baustil am Ort“, kommentiert der für beide Objekte beauftragte Bocholter Architekt **Joachim Leson**. Eine Besonderheit des architektonischen Entwurfs ist, dass auch das Dachgeschoss mit ansprechenden Wohnungen ausgebaut wurde. Dabei bringe die schwarze, pulverbeschichtete Aluminiumoberfläche der großzügigen Dachgauben einen modernen, individuellen Akzent ein, so der Architekt. Der Neubau ist eine Nachverdichtung im Bestand: „Wir konnten nach Gesprächen mit der Stadt sehr homogen ein Objekt mit zwölf Wohneinheiten einfügen, um damit zu beginnen, das Quartier aufzuwerten. In dem Bereich unterhalten wir nun 163 plus die neuen 12 Wohnungen. Es ist eines unserer größeren Quartiere. Wir werden dort in den nächsten Jahren im Neubau und in der Modernisierung weiter sehr aktiv sein, um das Quartier im Laufe der nächsten Jahre aufzuwerten“, kommentiert Hardeweg. Dabei sollen Wohnungen vermehrt auch daraufhin gestaltet werden, dass Mieter im Alter möglichst lange dort leben können. Zudem locken begleitende Serviceleistungen nicht zuletzt auch eine jüngere Mieterschaft. So verfügen bereits die neuen Wohnungen an der Lübecker Straße z. B. über Abstell- und individuelle Ladeplätze für Elektrofahrräder und E-Scooter.

Denkmalschutzgerechte Komplettmodernisierung

Bei dem denkmalgeschützten Haus von 1926 an der Ritterstraße kam es, wie Architekt Leson erläutert, darauf an, entsprechend der Erhaltungssatzung der Stadt Bocholt eine komplette Modernisierung unter Würdigung der denkmalschutzrechtlichen Belange durchzuführen. Z. B. wurden die originalen Zimmertüren aufgearbeitet und neue Holzfenster mit der ursprünglichen Sprossenteilung eingebaut. Die Modernisierung umfasste den Austausch von Heizung und Fenstern, Dämmung des Dachgeschosses, Erneuerung von Bad und Elektroinstallation sowie der Bodenbeläge, Anstricharbeiten, Grundrissveränderungen sowie den Anbau eines Balkons.

Städtebaulich und architektonisch hat das modernisierte Gebäude eine besondere Bedeutung: Es ist ein Eckgebäude und bildet zusammen mit einem südlichen Gebäude im gleichen Stil eine Torsituation. Zudem gehört das Haus zur Bausubstanz, die nach der über 80-prozentigen Zerstörung Bocholts im Krieg übrig blieb. Das Umfeld der Ritterstraße gehörte schon vor 120 Jahren zu den Stadtgebieten gehobenen Wohnens in Bocholt. Hier siedelten sich unter anderem Fabrikanten und Angehörige der Textilindustrie an.



Die Bäder beider Projekte wurden mit einer identischen Komplettlösung von Ideal Standard gestaltet: Waschtisch- und WC-Keramik aus der Serie Connect Air Cube, wobei das WC mit AquaBlade Spültechnik ausgerüstet ist. Auch die Accessoires Wandspiegel, doppelte Handtuchhalter und WC-Bürstenständer sind stilistisch dazu passend aus der Serie Connect gewählt. Die Armaturen stammen aus der Serie TESI. Diese ist in drei Höhenvarianten sowie einem um 120 Grad schwenkbaren Auslauf besonders vielseitig einsetzbar. In der Dusche kommen Ceratherm 60 Thermostate, Ideal Rain Brausesysteme sowie Ultra Flat S Duschwannen zum Einsatz. Foto: Ideal Standard

Entscheidung für Nachhaltigkeit und Komfort

Im Anforderungskatalog der Bocholter Heimbau standen Merkmale, die der Ceratherm 60 Thermostat neben dem Verbrühschutz und der Cool Body Technologie auch mit seiner Ecofunktion erfüllt. Sie senkt den Wasserverbrauch um bis zu 50 Prozent und garantiert eine konstante Wassertemperatur unabhängig von den Zulauftemperaturen. Dies unterstütze, so Hardeweg, das Anliegen der Bocholter Heimbau, verantwortungsvoll mit natürlichen Ressourcen umzugehen.

Auf dieser Linie liegen auch die WCs: „Die Toilette mit AquaBlade Spülung passt ins Preis-Leistungs-Verhältnis und macht eine Technologie verfügbar, für die wir uns auch bewusst unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit entschieden haben“, erklärt Hardeweg. Ohne den sonst üblichen überstehenden Spülrand strömt das Wasser direkt vom oberen Rand der Schüssel und umspült dabei nahezu 100 Prozent des WC-Beckens. Für den Schallschutz und damit den Wohnkomfort fällt ins Gewicht, dass AquaBlade im Vergleich zu vielen herkömmlichen Toilettenspülungen bis zu 25 Prozent leiser ist.

Sowohl technologisch als auch im Hinblick auf ein zeitgemäßes Baddesign erschließt sich die Bocholter Heimbau mit Ultra Flat S Duschwannen ebenfalls neue Gestaltungsmöglichkeiten: Als Komplettsystem, das die nötigen Wasserabläufe bereits integriert, ließ es sich problemlos installieren. Zuvor hatte die Bocholter Heimbau Duschen stets gefliest und mit hochstehenden Duschwannen gebaut. Der damit verbundene hohe Fugenanteil war nicht mehr erwünscht: „Wir schätzen Ultra Flat S als homogene Wanne, die fugenfrei und bodengleich eingebaut werden kann und so Bäder mit einem zeitgemäßen Design aufwertet“, so Hardeweg.

Red.