

2025

Ernst & Sohn Special

Oktober 2025
ISSN 2750-5030

Wohnungsbau

Neubau | Umbau | Sanierung



- Planung
- Bauen im Bestand
- Bauen mit Holz
- Fassade
- Lüftung/Solartechnik/RWA
- Wohngesundheit

74 Balkone in Köln saniert

74 schadhafte Balkone saniert – mit einem neuen, widerstandsfähigen Boden und einer langfristig funktionsfähigen Entwässerung über alle Stockwerke: Dieses Projekt hat die GAG jetzt in Köln-Zollstock umgesetzt. Die alte Entwässerung über den tragenden Hohlständer dient jetzt als Not-Entwässerung, mit dem Loro-System GF erfolgt die Hauptentwässerung nun über ein effizientes, langlebiges Direktentwässerungssystem in DN 50.

Köln-Zollstock ist ein traditionelles Wohn-Quartier. Die GAG Immobilien AG unterhält hier viele mehrgeschossige Wohnhäuser, entstanden in den 1950er-Jahren. 1991 kamen an vielen Wohnungen Vorsatzbalkone hinzu – an denen mittlerweile Schäden sichtbar wurden, insbesondere an den gefliesten Böden. Das Immobilien-Unternehmen entschloss sich zu einer Sanierung der Bestandsbalkone.

Insgesamt galt es, 74 Balkone instand zu setzen. Im ersten Schritt wurde dafür der Status Quo erfasst und daraus der Sanierungsbedarf abgeleitet: Abbruch des bisherigen Fliesenbelags und der schadhaften Estrichschicht, neuer Aufbau des Bodens mit einem Kunststoff-Bodensystem. Die Brüstungen blieben dagegen erhalten, da sie den Stil der Anlage prägen und weiterhin intakt sind.

Da die Bauvorschriften heute auch für Balkone Haupt- und Notentwässerung verbindlich vorgeben, kam im Zuge der Sanierung zur bisherigen Entwässerung ein zweiter Weg hinzu.

Kunststoff statt Fliese

Die sichtbarsten Schäden lagen zu Füßen: Auf vielen Böden war Feuchtigkeit in den Belag eingedrungen und hatte in der Folge zu Rissen im und unter dem Fliesenbelag geführt. Diese Böden waren nicht mehr zu retten. Der Aufbau wurde daher entfernt bis zur tragenden Schicht: Abbruch von Fliesen und Estrich bis zur Rohbetondecke. Als vorbereitende Arbeit wurden die Decke (und die angren-



Bild 1. Wohngebäude in Köln-Zollstock: Die Balkone liegen zu den Innenhöfen und wurden 1991 angebaut.

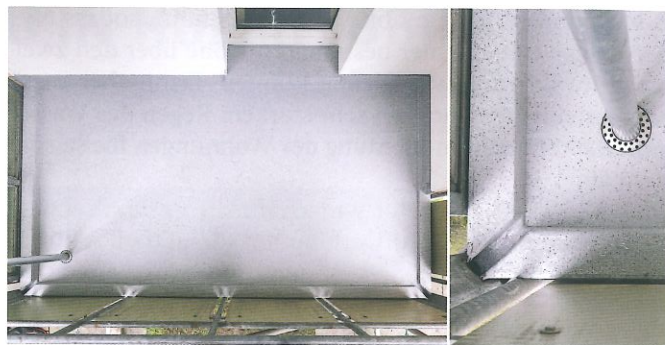


Bild 2. Die neue Hauptentwässerung: Loro Serie GF, bei der das von oben kommende Rohr in den darunterliegenden Balkonablauf geführt wird. Über das Ringsieb fließt der Niederschlag in den Strang. Gut zu erkennen ist die Anstaufunktion in der Ecke, über die zuvor die gesamte Entwässerung erfolgte: Sollte ein extremer Regen dazu führen, dass die Wasserhöhe auf dem Balkon den Anstau an der Ecke übersteigt, übernimmt der alte Entwässerungsweg die Notentwässerung. (Fotos: Dirk Baumbach / Loro)

zenden Metallbauteile) zunächst gefräst, angeschliffen und geprimert.

Als neuen Aufbau wählten die Verantwortlichen ein witterungsbeständiges Flüssigkunststoffsystem (Triflex BTS-P). Wichtig dabei war, dass sich der tiefste Punkt des Balkons durch die neue Entwässerung verlagert: War bislang die Außenecke der Balkone als Ablauf ausgebildet, liegt dieser Punkt nun in der Fläche mit 10 cm Abstand von der Außenkante Klebeflansch zum Balkonrand (seitlich und von vorn) gemäß DIN 18531. Entsprechend war das Gefälle (2 %) neu auszurichten und wurde in einer Schichtdicke von 10 mm (am Tiefpunkt) bis 50 mm mit einem zweikomponentigen Schnellestrich hergestellt – die Schicht konnte bereits nach ca. einer Stunde Abbindezeit überarbeitet werden.

Für die Rohre der neuen Hauptentwässerung war zudem eine Kernbohrung in den Boden zu setzen. „Das Einsetzen der Balkonabflüsse war einfach, ebenso wie das Herstellen der Anschlüsse an die Durchführungen. Durch den werkseitigen Klebeflansch ließ sich die Bodenbeschichtung einfach an das Rohr heranzuführen“, berichtet Sascha Königsfeld, Bauleiter vom ausführenden Betrieb Wierig Liquid. Durch die umlaufende Erhöhung an der Innenseite des Anschlussrandes kann die Flüssigkunststoffschicht mit zwei bis drei Millimeter optimal angearbeitet werden, sodass kein Flüssigkunststoff versehentlich in den Ablauf gelangt – und die Entwässerungsebene schließt bündig ab.

Mit dem Direktentwässerungssystem (Serie GF, Loro) ist die Hauptentwässerung jetzt elegant mit einem Strang über alle Stockwerke gelöst. Der Ablauf erfolgt über ein Ringsieb, welches das von oben kommende Rohr ohne zusätzliche Befestigung umschließt und den Niederschlag zusätzlich in das abführende Rohr leitet. Nur auf dem obersten Balkon dient ein flächiges Sieb als Abschluss für den Balkonablauf. Das Wasser fließt dann unterhalb des Erdgeschoss-Balkons auf die freie Fläche (Freispiegelentwässerung) des Grundstücks – wie bereits in der ursprünglichen Situation und wie es auch weiter für die Notentwässerung gilt.

Die Notentwässerung ist der zweite Clou: Dafür wurde die alte Entwässerung über die tragenden Hohl-Profile einfach umgenutzt. Dazu ist in der Balkonecke am Boden eine ca. 1,5 cm hohe Stufe ausgeführt, sodass Niederschläge erst ab einer bestimmten Höhe über den zweiten Entwässerungsweg fließen können. Dann aber ist sichergestellt, dass auch bei sehr starkem Regen das Wasser vom Balkon nicht in Richtung der Wohnungen fließt, sondern ab.

„Das Projekt vereint wirtschaftliche Instandsetzung mit der technischen Aufwertung auf die aktuell gültigen Baunormen. Die Balkone sind nach den Bauarbeiten wieder langfristig nutzbar und dauerhaft sicher vor Niederschlägen geschützt. Die typische Architektur blieb dabei erhalten“, resümiert Architekt Bernhard Remaklus, Projektleiter der GAG.

Bautafel

Balkonsanierung in Köln-Zollstock

- Bauherr: GAG Immobilien AG, Köln
- Planer: Dipl.-Ing. Architekt Bernhard Remaklus, GAG Immobilien AG, Köln
- Verarbeiter: Wierig Liquid, Siegburg
- Balkonentwässerung: Loro, Bad Gandersheim (System GF)
- Balkonboden: Triflex, Minden (System BTS-P)

Weitere Informationen:

LOROWERK K. H. Vahlbrauk GmbH & Co. KG
Kriegerweg 1, 3758 Gandersheim
Tel. (05382) 71-0, Fax (05382) 71-203
Infocenter@lorowerk.de, www.loro.de

Genossenschaftliches Quartier „Am Rotweg“ in Stuttgart

In Stuttgart-Rot ersetzen zwei ortsansässige Baugenossenschaften in die Jahre gekommene Bestandsgebäude, um mehr zukunftsfähigen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Innovative Labor- und Beteiligungsformate geben Aufschluss über neue Formen des genossenschaftlichen Wohnens.

Mehrgeschossige Zeilenbauten aus den 1950er-Jahren prägen das Stadtbild von Stuttgarts erster Nachkriegssiedlung. Auf einem zentral gelegenen Areal entwickeln die Baugenossenschaften Neues Heim und Zuffenhausen gemeinsam mit der IBA'27 und kooperierenden Sozialunternehmen ein Quartier, das genossenschaftliches Zusammenleben in die Zukunft führt. Nachhaltig, bezahlbar und mit qualitätsvollen Freiräumen gebaut, wird eine breite soziale Durchmischung möglich. An genossenschaftliche Beteiligungskultur anknüpfend, bringen sich Interessierte aktiv in den Planungsprozess ein – auf einer temporären Laborbühne, in 1:1-Modellen und mit kreativen Zwischennutzungsideen für die bestehenden Räume. Den Rahmen geben die drei Siegerentwürfe des städtebaulichen Wettbewerbs vor: So gruppieren sich im neuen Quartier zehn Gebäude aus Holz-, Holzhybrid- und Recyclingmaterialien locker um eine Gemeinschaftswiese. Lebendige, sozial und gewerblich genutzte Erdgeschosszonen mit einer inklusiven Kita, Quartiersküche, Fahrradwerkstatt und Läden fassen grüne Plätze unter altem Baumbestand. In den Häusern führen offene Atriumtreppen in unterschiedliche Wohnungstypen. Vorgelagerte, verbindende Laubengänge fördern als Orte der täglichen Begegnung ein ungezwungenes, gemeinschaftliches Zusammenleben.

Bautafel

Genossenschaftliches Quartier „Am Rotweg“ in Stuttgart

- Größe: 2 ha, Raum für ca. 600 Bewohner:innen und 200 Arbeitende

- Projektstart: IBA'27-Projekt seit Juli 2021
- Projektträgerinnen: Neues Heim – Die Baugenossenschaft eG, Baugenossenschaft Zuffenhausen eG

Ablauf:

- 2021–2023: Förderung Wohnbauoffensive BW für Reallabor Wohnen – Beteiligungsformat mit Laborbühne, Zwischen- und Modellwohnen
- 2021: Entscheidung städtebaulicher Wettbewerb, ISSS research architecture urbanism (Berlin) und Büro für Landschaftsarchitektur topo*grafik (Marseille) 1. Preis zusammen mit EMT Architekten (Stuttgart) und StudioVlayStreeruwitz (Wien) 2. Preis
- 2024: Baubeginn
- 2027: geplante Fertigstellung

Weitere Informationen:

Neues Heim – Die Baugenossenschaft eG
Martin Gebler
PF 40 01 29, 70401 Stuttgart
Haldenrainstraße 185, 70437 Stuttgart
Tel. (0711) 84 89 80 40, (0711) 84 89 80-0
www.bgneuesheim.de

Baugenossenschaft Zuffenhausen eG (BGZ)
Bernd Heint
Tapachstraße 1, 70437 Stuttgart
Tel. (0711) 849 00-23
bernd-heint@bg-zuffenhausen.de
www.bg-zuffenhausen.de

Internationale Bauausstellung 2027
StadtRegion Stuttgart GmbH
Grazyna Adamczyk-Arns (IBA'27-Projektleiterin)
Alexanderstraße 27, 70184 Stuttgart
Tel. (0711) 99 58 73-0
grazyna.adamczyk-arns@iba27.de
www.iba27.de