

Tag der Städtebauförderung 07.05.2015
„Wohnen - vielfältig und bezahlbar“
Solar- und Klimaschutzsiedlung
Düsseldorf-Garath



Rheinwohnungsbau GmbH

- Gegründet am 09.07.1931
- mehrheitlich kirchliche Gesellschafter
- Wohnungsbestand rd. 6.100 Mietwohnungen
- 58 Mitarbeiter und 4 Auszubildende
- (Handels-)Bilanzsumme per 31.12.2014: rd. 266 Mio. €
- Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in 2014: rd. 42 Mio. €
- Investitionen in Neubau, Instandhaltung und Modernisierung ca. 25 Mio. € p. a.

Unsere Kernkompetenzen

- Bewirtschaftung des eigenen Immobilienportfolios
- Großmodernisierungen und Wohnungsneubau
- Stadtteilentwicklung über Architektenwettbewerbe im Zuge von größeren Neubauprojekten
- Baubetreuer und Projektentwickler für kirchliche Einrichtungen

Standorte

rund 6.200 Wohnungen davon

- 77 % Düsseldorf
- 18 % Duisburg
- 1 % Meerbusch

4 % Berlin

(hier liegt der Ursprung)



- ① = Baublock Oldenburgallee
- ② = " Würtembergallee
- ③ = " Marathonallee
- ④ = " Badenallee



Zahlen + Fakten Ausgangssituation

*Anzahl WE insgesamt
im Quartier* 452 Wfl. 32.438 m²
= 7 % des Gesamtbestandes der RWB

*Anzahl WE
Wettbewerbsgebiet* 156 Wfl. 9.774 m²
durchschnittliche Wohnungsgröße 62,6 m²
(davon "0" WE BARRIEREFREI erreichbar !)



Ergebnis des hieraus entwickelten städtebaulichen Wettbewerbes:

- Abriss des Altbestandes im Wettbewerbsgebiet, darunter vier Hochhäuser der Baujahre 1964
- Neuentwicklung in 3 Bauabschnitten
- Parallel umfassende Modernisierung von 188 WE

DIE AUSGANGSSITUATION

- 
- Begründet durch die schlechte Bausubstanz und die unzeitgemäßen Grundrisse mussten wir zwischen Umbau, Aufstockung und Neubau abwägen.

- 
- Die Zielsetzung dabei war klar: Es galt bezahlbaren, familiengerechten Wohnraum und kleinere Wohnungen für Senioren, Singles und Paare zu schaffen,

- 
- überschaubare Nachbarschaften zu bilden,

- 
- ein nachhaltiges zeitgemäßes Energiekonzept umzusetzen

- 
- und ein gut erschlossenes aber sozial schwaches Quartier aufzuwerten und alle Bestandsgebäude energetisch zu sanieren.

GARATH-NORDWEST

VORHER

Rheinwohnungsbau GmbH
Düsseldorf



Lüderitzstraße



GARATH-NORDWEST

VORHER

**Rheinwohnungsbau GmbH
Düsseldorf**



GARATH-NORDWEST

VORHER

Rheinwohnungsbau GmbH
Düsseldorf



- der Faktor „Mensch = Mieter“ musste von Beginn an in die strategischen Überlegungen einbezogen werden
- denn es waren noch über 90% der Wohnungen bewohnt
- Mieter wurden nahezu komplett innerhalb des eigenen Wohnungsbestandes umgesetzt
- frühzeitige Informationen in Mieterversammlungen
- Fragebögen mit Wohnungswünschen und sozialen Parametern
- Einzelgespräche ➡ Ergebnis Umsetzungsvereinbarung
- individuelle Betreuung von A-Z zwingend erforderlich = hoher Personaleinsatz unumgänglich!



- Neubaukosten und Kosten der Mieterumsetzungen in aller Regel höher als Investitionen in Modernisierungen und/oder Instandsetzungen
- Das Quartiere zeigte einen hohen Investitionsstau auf. Konservativ geschätzt handelte es sich um 10 Mio. €, von denen nur ein geringer Teil zu zusätzlichen Mieterträgen geführt hätte.
- die Neubauinvestitionen belaufen sich auf insgesamt ca. 34 Mio. €, bei gleichzeitig um 45 % erhöhter Wohnfläche
- Eine zusätzliche wirtschaftliche Belastung kann durch eventuell anfallende Abschreibung vorhandener Restbuchwerte entstehen
- Eigenkapital sowie Beleihungsreserven müssen in ausreichender Größe vorhanden sein

Energetische Sanierung: ENEC-Standard 2007 Minus 30 %

Austausch sämtlicher Fenster gegen moderne Kunststofffenster

Abbruch der Loggien, fassadenbündiger Versatz der Fenster in den Wohnräumen - Vorteil: Vergrößerung des Wohnraumes um die Loggia

Anbau großzügiger Balkone, Terrassen im Erdgeschoss

Erneuerung der Heizungsleitungen und Heizkörper

Energetische Sanierung: ENEC-Standard 2007 Minus 30 %

Kellerdeckendämmung und Dämmung der obersten Geschosdecke

weitere begleitende Instandhaltungsmaßnahmen

Fassadendämmung

Einbau von zentralen Lüftungsgeräten je Haus

SOLARSIEDLUNG DÜSSELDORF-GARATH

Rheinwohnungsbau GmbH
Düsseldorf



MODERNISIERUNG

SOLARSIEDLUNG DÜSSELDORF-GARATH

Rheinwohnungsbau GmbH
Düsseldorf



DÜSSELDORF-GARATH

19.05.2015

LAGEPLAN - 1. UND 2. BAUABSCHNITT



LAGEPLAN - 3. BAUABSCHNITT



KLIMASCHUTZSIEDLUNG DÜSSELDORF-GARATH

GARATH-NORDWEST

NUNMEHR

Rheinwohnungsbau GmbH
Düsseldorf



QUARTIERSERNEUERUNG DÜSSELDORF-GARATH

Rheinwohnungsbau GmbH
Düsseldorf



DÜSSELDORF-GARATH

QUARTIERSERNEUERUNG DÜSSELDORF-GARATH

Rheinwohnungsbau GmbH
Düsseldorf



WOHNZIMMER

GARATH-NORDWEST

QUARTIERSERNEUERUNG DÜSSELDORF-GARATH

Rheinwohnungsbau GmbH
Düsseldorf



INNENAUFNAHMEN KÜCHE UND FLUR

GARATH-NORDWEST

QUARTIERSERNEUERUNG DÜSSELDORF-GARATH

Rheinwohnungsbau GmbH
Düsseldorf



BADEZIMMER

GARATH-NORDWEST

PROJEKTUMFANG - 1. BAUABSCHNITT



57 Mietwohnungen mit 4.570 m²
Wohnfläche in 8 Häusern

- 2-Raum-Wohnungen: 18WE
- 3-Raum-Wohnungen: 25 WE
- 4-Raum-Wohnungen: 14 WE
- 58 Tiefgaragenstellplätze

21 der 57 Wohnungen sind mit öffentlichen Mitteln
des Landes NRW gefördert.

90 % der Wohnungen sind barrierefrei.

SOLARSIEDLUNG - 2. BAUABSCHNITT

Die Solarsiedlung wurde mit dem Landespreis für Architektur, Wohnungs- und Städtebau 2012 ausgezeichnet.



PROJEKTUMFANG - 2. BAUABSCHNITT



65 Mietwohnungen mit 4.490 m²
Wohnfläche in 8 Häusern

- 1-Raum-Wohnungen: 10 WE
- 2-Raum-Wohnungen: 30 WE
- 3-Raum-Wohnungen: 5 WE
- 4-Raum-Wohnungen: 20 WE
- 58 Tiefgaragenstellplätze

27 der 65 Wohnungen sind mit öffentlichen Mitteln
des Landes NRW gefördert.

90 % der Wohnungen sind barrierefrei.

QUARTIERSERNEUERUNG DÜSSELDORF-GARATH

Rheinwohnungsbau GmbH
Düsseldorf



DÜSSELDORF-GARATH

ABRISS HOCHHÄUSER



Die Klimaschutzsiedlung liegt in direkter Nachbarschaft zur Solarsiedlung und setzt die Weiterentwicklung des Stadtteils fort.

Auch hier haben wir es uns zur Aufgabe gemacht, einen Wohnungsmix für Familien, Singles, Senioren und Paare zu schaffen.

DIE KLIMASCHUTZSIEDLUNG - BAUABSCHNITT 3



Dazu wurden zunächst vier Laubenganghäuser, Baujahr 1964, abgerissen.

Start November 2012 | Fertigstellung August 2014



Nachfolgend haben wir vier Punkthäuser mit bis zu sechs Geschossen gebaut, die Außenanlagen neu gestaltet und Spielplätze eingerichtet.

PROJEKTUMFANG 3. BAUABSCHNITT

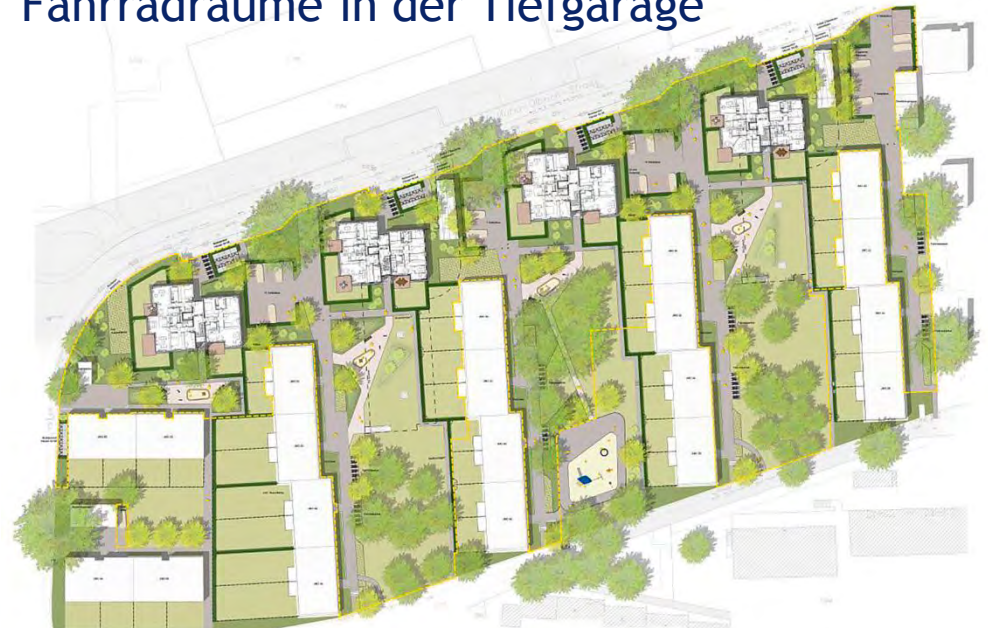


**65 Mietwohnungen mit 5.100 m²
Wohnfläche in vier Häusern**

- 2-Raum-Wohnungen: 22 WE
- 3-Raum-Wohnungen: 25 WE
- 4-Raum-Wohnungen: 18 WE
- 48 Tiefgaragenstellplätze
- Fahrradräume in der Tiefgarage

12 der 65 Wohnungen sind
mit öffentlichen Mitteln des
Landes NRW gefördert.

100 % der Wohnungen sind
barrierefrei



Investitionsvolumen: 40 Millionen Euro

- 187 Mietwohnungen in 3 Bauabschnitten
- über 14.000 m² Wohnfläche
- 6 Tiefgaragen
- 30 % der neu gebauten Wohnungen sind öffentlich gefördert
- im 1. BA und 2. BA entstanden je acht Gebäude in Blockrandbebauung, im 3. BA 4 Punkthäuser
- große, attraktive Innenhöfe eröffnen Freiräume zum Spielen und Entspannen
- Erdgeschosswohnungen mit Garten, ansonsten Balkone
- Flachdächer, teilweise Dachgarten

Geringe Co₂-Emissionen, geringe Nebenkosten

3-LITER- HAUS-STANDARD

Die Gebäude sind mit einem hohen baulichen Wärmedämmstandard als 3-Liter-Häuser realisiert.

SOLAR

Etwa 40 % des jährlichen Warmwasserbedarfs werden durch die Solarelemente erzeugt.

LÜFTUNG

Zusätzlich sorgen Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung für Energieeinsparung und ein angenehmes Raumklima.

NACHBARSCHAFTSTREFF „NORBERTHAUS“

IN UNMITTELBARER NÄHE...

...befindet sich im ehemaligen Pfarrzentrum St. Norbert unser Nachbarschaftstreff. In Kooperation mit dem Caritasverband Düsseldorf gibt es dort von Montag - Freitag ein vielfältiges Angebot für Jung, Alt, Familien und Alleinerziehende...





NACHBARSCHAFTSTREFF UND VERANSTALTUNGSRAUM

DÜSSELDORF-GARATH

NORBERTHAUS

Rheinwohnungsbau GmbH
Düsseldorf



NACHBARSCHAFTSTREFF UND VERANSTALTUNGSRAUM

DÜSSELDORF-GARATH

NORBERTHAUS



FERTIGSTELLUNG

DÜSSELDORF-GARATH

NORBERTHAUS

Rheinwohnungsbau GmbH
Düsseldorf



FERTIGSTELLUNG

DÜSSELDORF-GARATH

NORBERTHAUS

Rheinwohnungsbau GmbH
Düsseldorf



DÜSSELDORF-GARATH

NORBERTHAUS

Rheinwohnungsbau GmbH
Düsseldorf



NACHBARSCHAFTSTREFF UND VERANSTALTUNGSRAUM

DÜSSELDORF-GARATH

NORBERTHAUS



NACHBARSCHAFTSTREFF

DÜSSELDORF-GARATH

NORBERTHAUS

Rheinwohnungsbau GmbH
Düsseldorf



VERANSTALTUNGSRAUM

DÜSSELDORF-GARATH

Heutiger Wohnungsbestand im Abrissgebiet:

- 187 WE mit 14.150 m² Wohnfläche
- durchschnittliche Wohnungsgröße 75 m²

Veränderung zur Ausgangssituation

- + 31 WE | 20 %
- + 5.174 m² Wfl. | 45 %
- 90 % der Wohnungen sind barrierefrei
- 64 WE sind öffentlich gefördert (I. - III. BA)
- Energetischer Standard = „3-Liter-Haus“
- **2. Solarsiedlung und 1. Klimaschutzsiedlung in Düsseldorf**

VIELEN DANK FÜR IHR INTERESSE!

Rheinwohnungsbau GmbH
Gladbacher Straße 95
40219 Düsseldorf

fon 0211. 49 873 - 0
fax 0211. 49 873 - 699

E-Mail: info@rheinwohnungsbau.de
www.rheinwohnungsbau.de