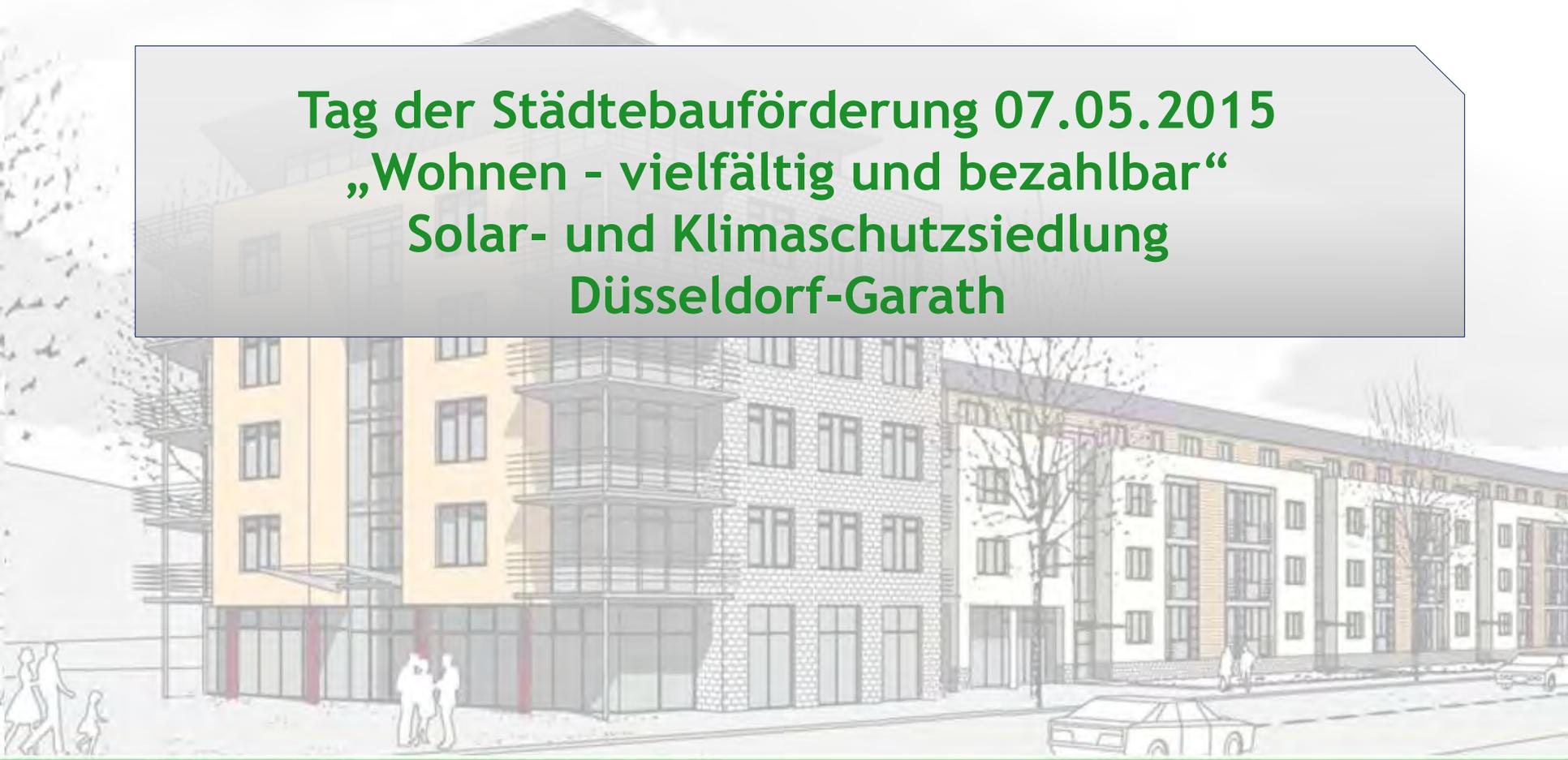


**Tag der Städtebauförderung 07.05.2015**  
**„Wohnen - vielfältig und bezahlbar“**  
**Solar- und Klimaschutzsiedlung**  
**Düsseldorf-Garath**



## 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

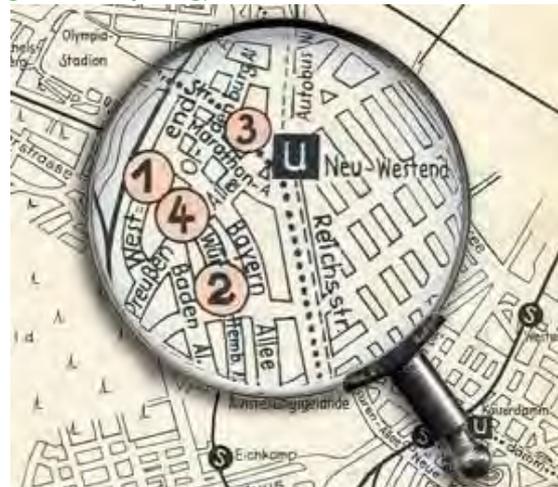
# Standorte

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 m<sup>2</sup>  
= 7 % des Gesamtbestandes der RWB

*Anzahl WE  
Wettbewerbsgebiet*      156      Wfl. 9.774 m<sup>2</sup>  
durchschnittliche Wohnungsgröße 62,6 m<sup>2</sup>  
(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





# 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 m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup>  
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

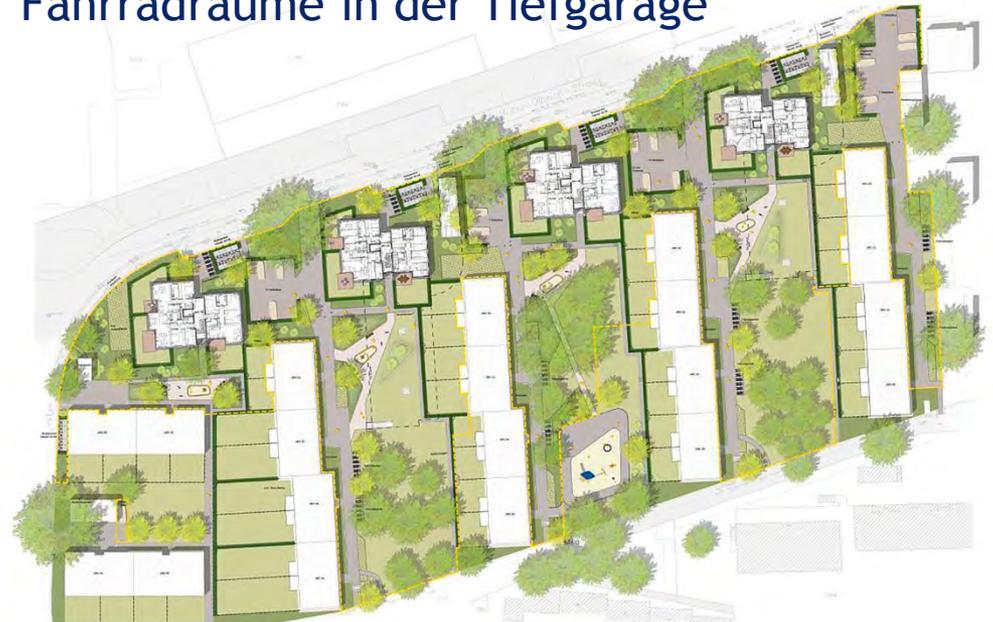


**65 Mietwohnungen mit 5.100 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche in vier Häusern**

- 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 m<sup>2</sup> 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 Co<sub>2</sub>-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

Rheinwohnungsbau GmbH  
Düsseldorf



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 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- durchschnittliche Wohnungsgröße 75 m<sup>2</sup>

## Veränderung zur Ausgangssituation

- + 31 WE | 20 %
- + 5.174 m<sup>2</sup> 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](mailto:info@rheinwohnungsbau.de)  
[www.rheinwohnungsbau.de](http://www.rheinwohnungsbau.de)