

Vorwort

Wohnungsbau am Beginn des 21. Jahrhunderts



Demographischer Wandel, eine individualisierte Gesellschaft, zunehmende regionale Unterschiede – diese Phänomene wirken sich auf alle gesellschaftlichen Sphären aus. Die Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen stehen deshalb vor großen Umbrüchen und auf die Wohnungswirtschaft kommen neue Aufgaben zu. Immer stärker ausdifferenzierte Lebensstile erfordern neue Strategien für den Bestand und den Neubau.

In beiden Bereichen haben sich die Aufgaben gewandelt: Im Neubau ging es in den 80er und 90er Jahren überwiegend darum, die Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum zu versorgen; familien-gerechte Grundrisse dominierten. Heute stehen zielgruppenspezifische Projekte im Vordergrund. Neben altersgerechtem Wohnraum wird das Neubaugeschehen vor allem vom Wohnen mit Service- und Pflegeangeboten, Mehrgenerationenwohnen, von Projekten für Alleinerziehende, Wohneigen-tum und eigentumsähnlichen Wohnformen bestimmt. Die Pluralisierung der Gesellschaft mit ihren unterschiedlichen Lebensstilen wird sich auch in differenzierten Wohnangeboten niederschlagen. Dabei müssen die Wohnungsunternehmen ihre zukünftigen Angebote stärker als bisher auf die Ent-wicklung ganzer Stadtquartiere ausrichten. Nur so kommen wir dem Leitbild einer lebendigen und lebenswerten Stadt näher.

Im Bestand war noch in den 80er und 90er Jahren der Erhalt der Substanz ein unumstößliches The-ma. Die energetische Optimierung durch Wärmedämmung und eine moderne Haustechnik standen im Vordergrund. Heute geht es eher darum, die Wohnungsbestände in Hinblick auf zukünftige Bedar-fe und Wohnwünsche umzustrukturieren. Das heißt, sich immer wieder der schwierigen Abwägung zwischen dem Erhalt der Gebäudesubstanz oder einem möglichen Teil-/ oder Totalabriss zu stellen. Beim Substanzerhalt beschäftigen uns heute - bei gestiegenen Wohnansprüchen - nicht nur energie-tische Themen sondern die Frage, ob sich Neubaustandards durch Sanierung im Bestand zu vertret-baren Kosten erreichen lassen. Auch Änderungen am Grundriss und am Gebäude mit Blick auf den demographischen Wandel rücken vermehrt in den Vordergrund.

Die Broschüre stellt dreißig Wohnungsbauprojekte vor, die zeigen, wie deutlich sich die Bauaufgaben am Beginn des 21. Jahrhunderts gewandelt haben. Die Beispiele dokumentieren auch, dass sich die mit Hilfe der sozialen Wohnraumförderung errichteten Objekte in ihrer Gestalt- und Nutzungsqualität nicht von den freifinanzierten unterscheiden. Viele Innovationen werden zunächst im sozialen Woh-nungsbau erprobt und geben dann auch positive Impulse für den freifinanzierten Wohnungsbau.

Die Publikation dokumentiert das gesamte Spektrum der Zukunftsthemen für die Wohnungswirt-schaft. Ich hoffe, dass diese positiven Beispiele Schule machen.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Oliver Wittke'. The signature is stylized and cursive.

Oliver Wittke
Minister für Bauen und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen





Düsseldorf Gladbacher Straße

Düsseldorf-Unterbilk

Architektur **J. Henning, K. Götze, D. Menke, R. Benedict, Düsseldorf**
Investorin **Rheinwohnungsbau GmbH, Düsseldorf**
Fertigstellung **2006 bis voraussichtlich 2008**



Die Umstrukturierung des Düsseldorfener Hafens von einem klassischen Produktions- und Verladehafen zur „Meile der Kreativen“ erfordert auch die Umstrukturierung der Wohnungsangebote im Umfeld. Auf dem Standort einer ehemaligen Kleinsiedlungsanlage der 30er Jahre für Hafenarbeiter wurde durch Abriss und Neubau eine städtebaulich passende Antwort auf die gegenüberliegenden neuen Bürohaus-Architekturen entwickelt und ein neuzeitlicher nachfragegerechter Wohnungsbau erstellt. Insbesondere wurden auch ökologische und energetische Maßnahmen in vorbildlicher Weise realisiert.



Die erste Solarsiedlung in Düsseldorf

Die Ursprungsbausubstanz der Solarsiedlung stammte aus dem Jahr 1938 und umfasste 131 Mietwohnungen mit einer Durchschnittswohnfläche von 50 qm. Da eine Sanierung zu keinen zufrieden stellenden Ergebnissen geführt hätte und auch aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten ausschied, fiel die Entscheidung für Abriss und Neubau. Die bevorzugte Lage am sogenannten Medienhafen, einem citynahen ehemaligen Hafengelände, in dem sich heute u. a. der Rhein-

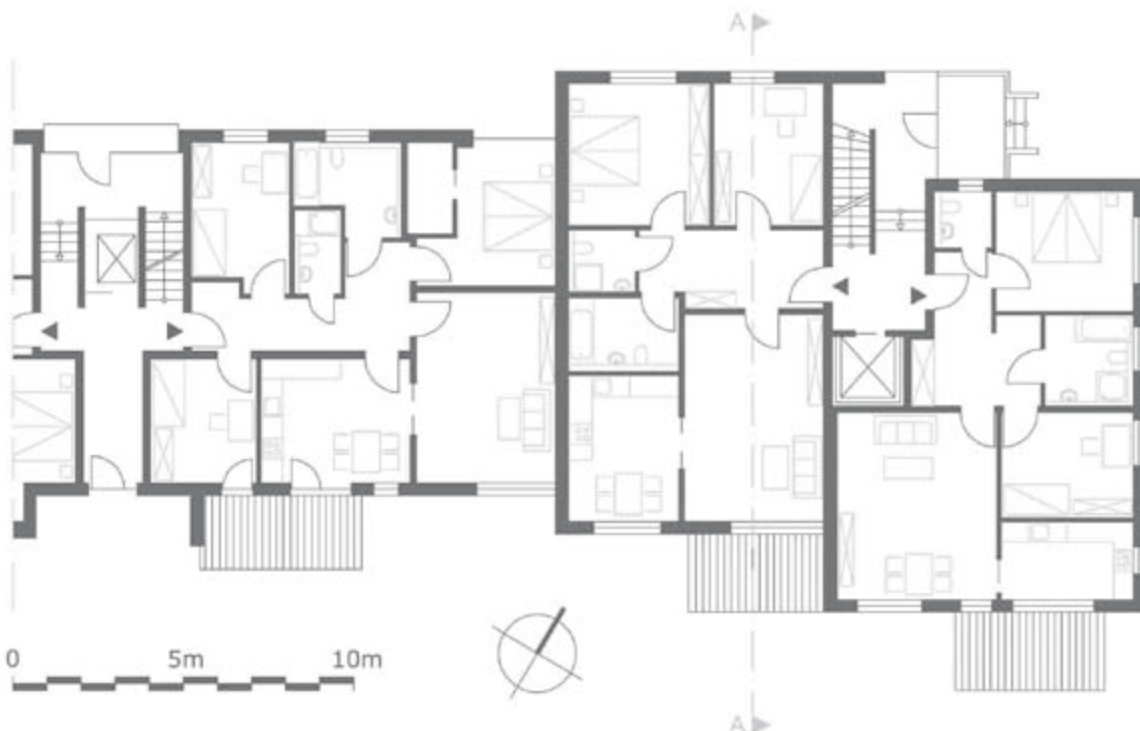
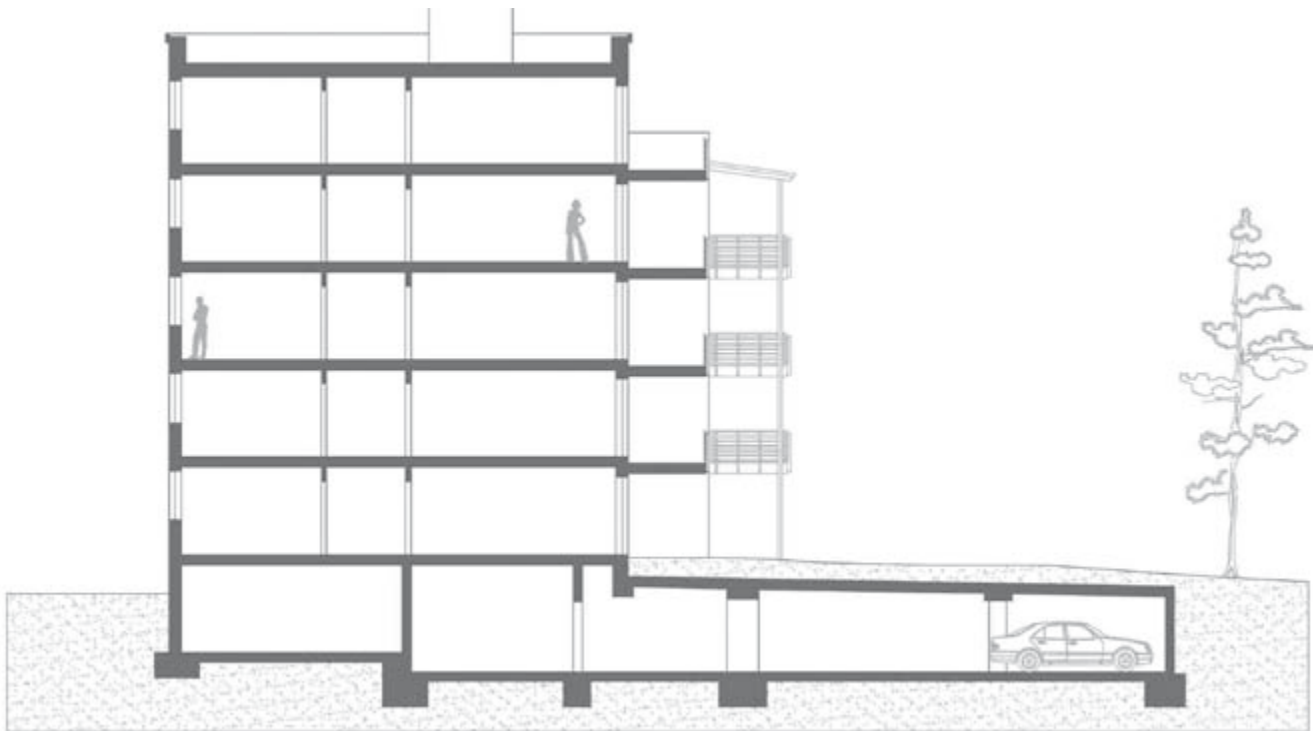
turm, der Landtag NRW, der Rheinpark Bilk und der WDR befinden, bietet die ideale Umgebung für attraktive und großzügige Wohnungen. Die Aussicht, mit diesem Projekt die erste Solarsiedlung in der Landeshauptstadt Düsseldorf platzieren zu können, war ein großer Ansporn für die Wohnungsbaugesellschaft, sich intensiv mit den Chancen und Anforderungen einer Solarsiedlung auseinander zu setzen, ohne jedoch Wirtschaftlichkeitsüberlegungen außer Acht zu lassen.

Entstanden ist eine neue Blockrandbebauung mit 101 Mietwohnungen, einem Verwaltungsgebäude, in dem auch die Wohnungsbaugesellschaft ihren Sitz hat und zwei Ladenlokalen. Die Siedlung wurde im 3-Liter-Haus-Standard errichtet (Energiekennwert für Heizwärme max. 35 kWh/qm und Jahr). Die Wohnungen sind mit zentralen Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Über Erdsonden wird im Winter die Zuluft vor erwärmt, im Sommer kann die Zuluft





für die Büroräume auf diese Weise gekühlt werden. Insgesamt wurden auf den Gebäuden 260 m² Solaranlagen zur Warmwasserbereitung installiert, die die Hälfte des Warmwasserbedarfs bereitstellen. Eine fassadenintegrierte Fotovoltaikanlage (3 kWp) am Bürohaus dient zur Beleuchtung der Treppenhäuser und Freibereiche.



oben Schnitt
unten Erdgeschossausschnitt



genden Balkone die Westsonne ein. Ein Durchwohnen zur Straßenseite ermöglicht auch hier eine gute Belichtung der Wohnungen. Alle Wohnungen sind mit großzügigen Wohnküchen ausgestattet, die mit dem Wohnraum offen oder über Glasschiebetüren verbunden sind. Zum gehobenen Ausstattungsstandard gehören darüber hinaus Parkettböden und Holz-/Alufenster mit Wärme- und Schallschutzverglasung. Die Lüftungsanlagen machen neben der Energieeinsparung ein ruhiges Wohnen mit optimaler Raumluftqualität an diesem lebhaften Standort möglich.



Unter jeder Zeile und unter Teilen des Innenhofs befinden sich drei getrennte Tiefgaragen. Zu jeder Wohnung gehört eine geschlossene Einzelbox in der Tiefgarage.



Geschützter begrünter Wohnhof

Die Gebäude umschließen einen geschützten Wohnhof mit Mietergärten zu den Erdgeschosswohnungen und gemeinschaftlichen Grünflächen mit Spielplatz und Fahrradabstellhäusern. 31 verschiedene Grundrisstypen in der Größe von 55 – 145 qm stellen ein breites Mietwohnungsangebot für unterschiedliche Nachfragegruppen bereit. Barrierefrei zugänglich sind die Wohnungen im Erdgeschoss über die Rückseiten und die Wohnungen in der Hammer Straße, letztere mit in die Treppenhäuser integrierten Aufzügen auf allen Etagen.

Die Treppenhäuser sind durchgängig zum Innenhof und machen dadurch den geschlossenen Block transparenter. Die zur Hofseite nordorientierte Zeile an der Gladbacher Straße fängt durch die unter 45° herausprin-





Junge Mieterschaft

Vor Baubeginn und dem Abbruch der Häuser mussten die zum Teil seit Jahrzehnten dort wohnenden Mieterinnen und Mieter im Rahmen eines Umzugsmanagements in andere Bestände der Wohnungsbaugesellschaft umgesiedelt werden. Ein Teil der Mieterschaft verbleibt im letzten Bauabschnitt, um nach Fertigstellung direkt zu vergünstigten Konditionen in eine Neubauwohnung zu ziehen. Die Mieten liegen im Durchschnitt bei 8,50 €/qm kalt und damit sogar noch unter den aktuellen Wohnungsmieten in diesem Bezirk, erst recht, wenn man die konkurrenzlos günstigen Nebenkosten vergleicht. Die Mieterschaft besteht vorwiegend aus gut verdienenden, eher jungen Singles, Paaren und Familien mit Kindern. Die Nachfrage nach den Wohnungen übersteigt deutlich das Angebot.

Gute Verbindungen zum Hauptbahnhof

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ideal. Eine Straßenbahnhaltestelle befindet sich direkt am Bürogebäude an der Gladbacher Straße. Außerdem verbinden eine S-Bahnlinie und zwei Buslinien zum Hauptbahnhof.

Kindergarten und Grundschule befinden sich in fußläufiger Erreichbarkeit, weiterführende Schulen in 2 km Entfernung. Auch der Einzelhandel und alle anderen (Freizeit-) Angebote des urbanen Viertels sind fußläufig erreichbar (300 m Luftlinie).

Naherholungsflächen sind in dieser innerstädtischen Lage eher rar. Der nahe gelegene Rheinpark am Landtag und Fernsehturm mit der Fußgängerbrücke über die Hafeneinfahrt bietet ausgedehnte Grünzonen in näherer Umgebung.



Adresse

40219 Düsseldorf, Gladbacher Straße

Wohnfläche

9.210 qm

Projektgröße

101 Wohneinheiten, alle frei finanziert

Wohnungsschlüssel

17 Zweizimmer-Wohnungen
56 Dreizimmer-Wohnungen
24 Vierzimmer-Wohnungen
4 Penthouse-Wohnungen (Vierzimmer-Wohnungen)

Gemeinschaftseinrichtungen

Fahrradräume und Trockenräume

Bauweise

Massivbauweise mit Wärmedämmverbundsystem
Holz-Aluminium-Fenster
3-Liter-Haus-Standard

Haustechnik

Kontrollierte Lüftung mit Wärmerückgewinnung
Erdsonde zur Luftvorerwärmung/-Kühlung
Solaranlage 260 qm

Bauwerkskosten (KG 300 + 400)

1.680,- €/qm Wohnfläche brutto