WIR HEISSEN SIE WILLKOMMEN.

unserem neuen Lichtenbroich.

Die Sanierungs- und Neubaupläne der DüBS für Lichtenbroich.

DüBS

Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG

INHALT

02 Vorwort
04 Lichtenbroich heute
05 Szenarien, die wir geprüft haben
06 Die Basis für unsere Entscheidung
07 Unsere Vorgaben für Lichtenbroich
08 Die Ergebnisse der Szenarioprüfung
10 Die Ergebnisse der Fragebogen-Aktion
12 Unsere Lösung für Lichtenbroich
13 Das Bauprojekt in Lichtenbroich
14 Erste Ansichten
18 Eine erste zeitliche Planung
19 Die zukünftigen Mieten
20 Die nächsten Schritte
22 Die Unterstützung für unsere Mitglieder
23 Die Vorteile des Modells
23 Nachwort

WIR GEBEN LICHTENBROICH EINE ZUKUNFT.
Und Ihnen ein Zuhause.

Das, liebe Mitglieder, liebe Bewohner von Lichtenbroich, haben wir Ihnen immer versprochen. Und dieses Versprechen haben wir gehalten! Gemeinsam haben Vorstand und Aufsichtsrat unserer Genossenschaft jetzt **einstimmig** *eine Entscheidung getroffen. Eine Entscheidung, von der wir alle überzeugt sind, dass sie eine gute ist! Und eine Entscheidung, die Ihren Wünschen und Bedürfnissen gerecht wird. Weil sie unseren Lichtenbroicher Familien, deren Kindern und der DüBS eine Zukunft gibt. Eine bessere Zukunft mit mehr Wohn- und Lebensqualität für jede Generation.*

Lichtenbroich hat eine bewegte und bewegende Geschichte. 1946 haben „Schorsch" Richter und Adolf Schaufler in Unterrath die „Siedlergenossenschaft Freies Volk" ins Leben gerufen. Damals, nach dem Krieg, entstanden auch erste Teile unsere Siedlung in Lichtenbroich, ausgebaut von vielen fleißigen Händen und jeder Menge Baumaterial, den man aus den Kriegstrümmern geborgen hatte. Viele unserer Mitglieder in Lichtenbroich haben diese Zeiten selbst noch erlebt!

Heute müssen wir jedoch erkennen: Nach fast 60 Jahren steht Lichtenbroich zwar immer noch. Aber: Es gibt auch viele Probleme. Ein großer Sanierungsstau durch Versäumnisse in der Vergangenheit und gegenwärtige Anforderungen: Häuser ohne Bäder und Heizungen, ein Kanalsystem, das durch gesetzliche Vorgaben von Grund auf erneuert werden muss, Energiekosten, die von Jahr zu Jahr steigen, und eine damit verbundene hohe Unzufriedenheit von Ihnen, unseren Mitgliedern und Bewohnern in Lichtenbroich.

Das alles hat uns veranlasst, uns grundsätzlich mit der Zukunft von Lichtenbroich zu befassen. Wir haben dabei keine Mühe gescheut und uns viel Zeit gelassen. Denn eine Entscheidung solcher Tragweite muss gut überlegt, durchdacht und durchgerechnet sein. Gemeinsam mit verschiedenen unabhängigen Experten haben wir im Laufe der letzten Monate unterschiedliche Möglichkeiten geprüft:

1. *Wir lassen alles, wie es ist.*
2. *Wir sanieren und modernisieren ganz Lichtenbroich.*
3. *Wir reißen ab und bauen neu.*
4. *Wir verkaufen (einen Teil von) Lichtenbroich.*

Keine dieser vier Optionen konnte unseren Vorgaben standhalten und uns überzeugen. Auch die Wünsche der Lichtenbroicher Mitglieder haben wir sehr ernst genommen. Aus diesem Grund gibt es nur ein sinnvolles und tragfähiges Modell. Es besteht aus den zwei Bausteinen:

1. *Sanierung/Modernisierung von Nord-Lichtenbroich*
2. *Abriss und Neubau in Süd-Lichtenbroich*

Im Detail bedeutet das:

- Wir erhalten einen großen Teil der Häuser und **sanieren/modernisieren sie umfassend**. Diese Gebäude liegen im nördlichen Teil unseres Quartiers in Lichtenbroich.
- Wir schaffen gleichzeitig **ein neues Angebot,** das den Bedürfnissen der Lichtenbroicher nach barrierearmem, altersgerechtem Wohnen und kleineren Wohneinheiten entspricht. Und bauen neu – im südlichen Teil von Lichtenbroich.

Niemand muss also – wie es heute der Fall ist – Lichtenbroich verlassen, wenn er älter wird. Keiner wird aus seinem gewohnten Umfeld gerissen und kann auch im Alter in „seiner" Siedlung wohnen bleiben. Wir sichern so die Zukunft von Lichtenbroich, kurz-, mittel- und langfristig. Und die Mieten bleiben – trotz notwendiger Mieterhöhungen in allen Teilen – bezahlbar.

Wir glauben, dass wir mit dieser Lösung nicht nur mehr Wohn- und Lebensqualität schaffen und die Zukunft von Lichtenbroich sichern, sondern auch voll und ganz unseren genossenschaftlichen Auftrag erfüllen und den Bedürfnissen und Wünschen von Ihnen gerecht werden: den jetzigen und zukünftigen Generationen bezahlbaren und gesunden Wohnraum zur Verfügung zu stellen. So, wie es schon immer war.

In dieser Broschüre haben wir Ihnen die wichtigsten Informationen zusammengestellt. Und natürlich halten wir weiterhin auch dieses Versprechen: Wir lassen Sie nicht im Stich. Darum zögern Sie nicht, uns anzusprechen und einen Termin mit uns zu vereinbaren. Wir haben dafür eine Sprechstunde eingerichtet. Informationen dazu finden Sie im hinteren Teil der Broschüre.

Mit herzlichen Grüßen
Ihr Aufsichtsrat, Vorstand und Ihre Geschäftsleitung
Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG

Frank H. Adolphs
Vorstand

Norbert Schülpen
Vorstand

Christian Hölzemann
Vorstand

Helmut Draber
Vorstand

Marlies Rein-Werth
Sprecherin des Vorstands

Rolf Meven
Aufsichtsratsvorsitzender

Niels Klein
Geschäftsleitung

WIE SIE UND WIR ES KENNEN:

Lichtenbroich heute.

Ein grünes Viertel mit insgesamt **361 Wohneinheiten**, bestehend vorwiegend aus **212 Ein- und Zweifamilienreihenhäusern** und **9 Mehrfamilienhäusern,** das ist Lichtenbroich heute. Entstanden 1946, ist Lichtenbroich jetzt allerdings in die Jahre gekommen.

An und in vielen Häusern ist das besonders deutlich zu sehen: in den Bädern, an den Heizungen, an der Energieversorgung und dem Energiebedarf, an den Fenstern oder Fassaden. Der Sanierungs- und Modernisierungsstau in Lichtenbroich ist immens.

Aber: Wir müssen auch erkennen, dass einige Mitglieder in Lichtenbroich in „ihre“ Häuser investiert haben. Sie haben Fassaden gestrichen, Bäder von Grund auf saniert oder Heizungssysteme erneuert und sich so ihr kleines Idyll geschaffen. Wenn man es einmal zusammenfasst ist das der Status quo:

- Es gibt einen **sehr unterschiedlichen und inhomogenen Zustand der Häuser und Wohnungen** in Lichtenbroich.
- Viele Häuser in Lichtenbroich sind **sanierungs- und modernisierungsbedürftig**.
- In den vergangenen Jahrzehnten wurde durch **große Versäumnisse** und **falsche Instandhaltungsstrategien** nicht oder viel zu wenig in Lichtenbroich investiert.
- Die **energetische Ausstattung** ist bei Weitem nicht zeitgemäß. Die Lichtenbroicher zahlen zu viel für Heizung und Warmwasser. Und Energie wird immer teurer!
- Die **Häuser und Wohnungen** in Lichtenbroich **werden von ihrer Aufteilung, Größe und auch Bauweise (Treppen!)** nicht allen Mitgliedern gerecht – besonders den Älteren nicht.

Das alles macht Lichtenbroich nicht nur „nicht mehr zeitgemäß“. Die Summe der Probleme macht Lichtenbroich auch zu einer Herausforderung für unsere Genossenschaft! Denn klar ist: Wir können nicht das tun, was die ehemaligen Verantwortlichen getan haben: einfach abwarten. Wir müssen handeln und ein Zukunftskonzept entwickeln. **Denn sonst hat Lichtenbroich mittel- und langfristig keine Zukunft!** Dieser Verantwortung stellen wir uns!

Lichtenbroich heute in Zahlen:

- **Circa 21.000 qm** Wohnfläche
- **361** Wohneinheiten
  - 212 Ein- und Zweifamilienreihenhäuser mit Wohnungen zwischen circa 30 und 90 qm
  - 9 Geschosswohnungsbauten mit je 4 bis 6 Wohneinheiten zu je circa 40 bis 65 qm
  - drei Gewerbeeinheiten

WIR HABEN FÜR LICHTENBROICH NACHGEDACHT.

Und viel gerechnet.

In den letzten Monaten hat uns keine Liegenschaft so sehr beschäftigt wie Lichtenbroich. Vorstand, Geschäftsleitung und Aufsichtsrat haben sich intensiv mit der Zukunft von Lichtenbroich auseinandergesetzt. Wir haben dabei nicht nur in eine Richtung gedacht, sondern in verschiedene.

Und dabei immer betont: **Eine Entscheidung ist noch offen!**

Diese Szenarien für Lichtenbroich haben wir angeschaut, durchdacht und gerechnet:

1. **Instandhaltung und -setzung**
2. **Sanierung und Modernisierung**
3. **Abriss und Neubau**
4. **(Teil-)Verkauf von Lichtenbroich**

WIR HABEN NICHT NUR AUF UNS VERTRAUT.
Sondern auch auf Experten.

Eine Entscheidung wie die für die Zukunft von Lichtenbroich kann nicht auf der Basis von Meinungsumfragen erfolgen. Wir haben uns darum intensiv beraten lassen von externen Experten und uns dafür die Zeit genommen, die wir brauchten.

- Um eine Entscheidung zu treffen, die den **Interessen der Lichtenbroicher Mitglieder** so weit es geht entgegenkommt.
- Um eine Entscheidung zu treffen, die auch **für die gesamte Genossenschaft** eine gute ist.
- Um eine Entscheidung zu treffen, **die Lichtenbroich langfristig sichert**.
- Um eine Entscheidung zu treffen, die ebenfalls **die Interessen der anderen Mitglieder und Liegenschaften** berücksichtigt.
- **Denn die DüBS ist nicht allein Lichtenbroich!**
- Und um eine Entscheidung zu treffen, mit der wir uns zu unserer **Verantwortung** bekennen und die unserem **genossenschaftlichen Auftrag** gerecht wird.

Die Basis für unsere Entscheidungsfindung:

- Erste **Machbarkeitsstudie**
- **Verfeinerung Machbarkeitsstudie**
- **DüBS-Fragebogen-Aktion**
- **Technische und kaufmännische Quartiersanalyse**

WIR HABEN HOHE MASSSTÄBE GESETZT.
In unsere Vorgaben.

Uns war es sehr wichtig, dass die Machbarkeitsstudie, die Verfeinerung der Machbarkeitsstudie, aber auch die Quartiersanalyse bestimmte Vorgaben erfüllen, die für uns ein „Muss“ sind:

- Der **Charakter der schönen Siedlung** mit ihren Grünflächen und großzügigen Anlagen sowie die **Nachbarschaftsstrukturen** müssen weitgehend erhalten bleiben.
- Die **Wohn- und Lebensqualität** in Lichtenbroich muss verbessert werden!
- Wir wollen und müssen **neue Angebote** schaffen. Der Bedarf an barrierearmem Wohnraum steigt – auch und vor allem in Lichtenbroich!*
- Wir müssen die **Energiesituation** in Lichtenbroich verbessern. Denn die Energiekosten steigen von Jahr zu Jahr. Die Auswertung des Fragebogens zeigt, dass dies auch den Wünschen vieler Lichtenbroicher entspricht.
- Wir brauchen eine **langfristige, zukunftsfähige Lösung**. Denn wir wollen, dass nicht nur diese Generation, sondern auch die nachfolgenden Generationen noch in Lichtenbroich leben können.
- Die **Miete,** einer der entscheidendsten Punkte, muss nach wie vor bezahlbar sein – auch für die heutigen Mitglieder.
- Wir sind keine „Heuschrecken“ oder Investoren, sondern eine Genossenschaft! Unsere **genossenschaftlichen Werte** und unsere **Tradition** verpflichten uns, für unsere Bewohner, für Sie, zu kämpfen.
- Was wir machen, muss **wirtschaftlich sinnvoll und finanzierbar** sein, ohne den Rest der Genossenschaft zu benachteiligen – für die Mitglieder, aber auch für die DüBS, denn alles andere würde die Zukunft von Lichtenbroich gefährden.
- Lichtenbroich soll sich selbst tragen und darf nicht mitfinanziert werden von anderen Liegenschaften der DüBS. Das würde die **wirtschaftliche Stabilität** der DüBS und den Rest der Genossenschaft zu stark beanspruchen.
- Auch die **anderen Liegenschaften** unserer Genossenschaft dürfen **nicht** unter der notwendigen Investition leiden, sondern sollen **ebenfalls** die Möglichkeit erhalten, in die Jahre gekommenen Wohnraum zu modernisieren oder ggf. neu zu bauen.

*Dies ist eine Erkenntnis aus den ausgewerteten Fragebögen. Viele ältere Bewohner können/wollen nicht mehr so groß wohnen und wünschen sich eine altersgerechte Ausstattung. Dem müssen und wollen wir gerecht werden. Denn die Pioniere aus den ersten Tagen der DüBS müssen auch im Alter in „ihrem“ Lichtenbroich wohnen bleiben können.

ZU WELCHEN ERGEBNISSEN UNSERE EXPERTEN GEKOMMEN SIND.

Und auch wir.

SZENARIO 1:
Instandsetzung und -haltung der ganzen Siedlung

Sicherung der Substanz- und Verkehrssicherheit. Keine umfassende Modernisierung/Sanierung. Erhalt des Status quo. Eine reine Instandsetzung und -haltung ist **keine sinnvolle Lösung**, denn:

- **Sehr hoher,** aber leider nicht mehr zu ändernder **Sanierungs- und Modernisierungsstau** durch Versäumnisse in der Vergangenheit
- **Instandsetzungs- und -haltungskosten übersteigen** irgendwann die **Mieteinnahmen**
- **Keine Lösung** des **Energieproblems**
- **Keine Schaffung von neuen Angeboten** entsprechend den Bedürfnissen der Lichtenbroicher (altersgerechtes, barrierearmes Wohnen, Wohnen in kleineren Wohneinheiten)
- **Keine mittel- und langfristige Zukunftssicherung** von Lichtenbroich, da keine langfristigen Werte geschaffen werden

SZENARIO 2:
Modernisierung und Sanierung der ganzen Siedlung

Dieses Maßnahmenpaket umfasst z. B. die Modernisierung/Sanierung von Bädern, Küchen, Abwässersträngen, Elektroinstallationen, Treppenhäusern, Fassadendämmung und -anstrich, einen Fensteraustausch, die Dachboden-/Kellerdeckendämmung sowie den Neubau bzw. die Erweiterung von Balkonen. Aber auch eine Modernisierung und Sanierung von allen Häusern oder ganz Lichtenbroich ist **keine sinnvolle Lösung,** denn:

- **Aktuelle Wohnsituation** mit Treppen, Gärten etc. **nicht optimal,** besonders für ältere Mitglieder
- **Keine Schaffung von Angeboten,** die die **Bedürfnisse der Lichtenbroicher** (altersgerechte, barrierearme, kleinere Wohneinheiten) vollständig befriedigt
- **Keine Chance für ältere oder eingeschränkte Bewohner, in Lichtenbroich** wohnen zu bleiben, wenn sie auf Pflege, Betreuung und Unterstützung angewiesen sind. Sie müssten wegziehen
- **Keine ausreichende Zukunftssicherung** für Lichtenbroich insgesamt, denn nur mit einem passenden Wohnangebot bleiben wir zukunftsfähig

SZENARIO 3:
Abriss und Neubau der ganzen Siedlung

Unsere Liegenschaft in Lichtenbroich wird stufenweise abgerissen, wir bauen dort neu. Aber entgegen den ersten Überlegungen ist ein vollständiger Neubau auch **keine sinnvolle Lösung**, denn:

- **Zu hohe Investitionskosten**
- **Nicht alle Häuser** sind **in einem so schlechten Zustand,** dass sie abgerissen werden müssen
- **Zu hoher Eigenkapitalbedarf**
- **Zu hohes Investitionsrisiko** für die DüBS
- Eine **zu hohe Belastung** für die Mitglieder

SZENARIO 4:
(Teil-)Verkauf von Lichtenbroich

Wir verkaufen die Liegenschaft in Lichtenbroich an einen Bauträger/Investor. Aber unser Wunsch lautet hier sehr eindeutig: **kein Verkauf,** denn das würde bedeuten:

- Wir müssten **Lichtenbroich,** eine unserer größten Liegenschaften, **abgeben**
- Wir würden unserem **genossenschaftlichen Auftrag** nicht treu bleiben
- Wir würden unsere **Mitglieder** in Lichtenbroich **„aufgeben“**
- Wir könnten unsere **Mitglieder nicht vor „Heuschrecken“ oder Investoren schützen**

AUCH IHRE MEINUNGEN HABEN WIR ERNST GENOMMEN.

Und Sie deshalb befragt.

Im Frühjahr 2014 haben wir allen Mitgliedern in Lichtenbroich einen Fragebogen zugeschickt. Die Resonanz war sehr positiv. Eine deutliche Mehrheit der Lichtenbroicher Mitglieder (insgesamt 187 von 286) haben den Fragebogen ausgefüllt zurückgeschickt. Für uns ist das ein sehr gutes Ergebnis. Mit dem Fragebogen wollten wir Sie einbeziehen und mehr über den Zustand der Häuser, Probleme und bauliche Mängel in Erfahrung bringen, aber auch Ihre Wünsche und Bedürfnisse für die Zukunft erfragen. Die Fragebogen-Aktion war für uns eine wichtige Bestandsaufnahme.

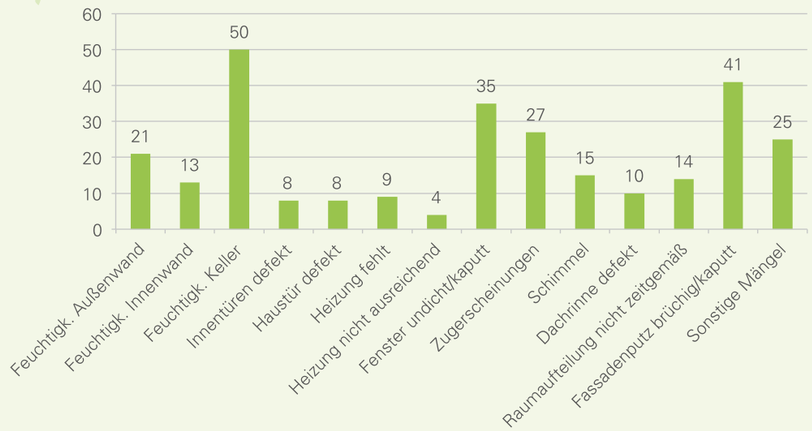
Ganz bewusst haben wir im Fragebogen keine Meinung zu einer Modernisierung oder einem Neubau abgefragt. Denn eine Entscheidung darf und kann nicht auf der Basis von einzelnen Meinungen oder dem Zustand einzelner Häuser getroffen werden. Eine solche Entscheidung muss auf der Basis von belastbaren Zahlen und Fakten erfolgen. Jede andere Entscheidung wäre fahrlässig und würde keine verantwortungsvolle Grundlage für Lichtenbroich sein. Nachfolgend wichtige Erkenntnisse, die wir aus der Fragebogen-Aktion gewonnen haben:

- 47 Prozent der Mitglieder, die den Fragebogen ausgefüllt haben, sagen, **dass sie Mängel an ihrem Haus** haben. Die häufigsten Mängel, die angegeben wurden, waren Feuchtigkeit im Keller, in den Außen- oder Innenwänden, undichte oder kaputte Fenster sowie Zugerscheinungen und brüchiger, kaputter Fassadenputz.
- 37 Prozent der Befragten halten ihr eigenes Haus oder ihre eigene Wohnung für **modernisierungs- bzw. sanierungsbedürftig.**
- 51 Prozent der Befragten sagen, dass die **Siedlung an und für sich modernisierungs- bzw. sanierungsbedürftig** ist.
- 27 Prozent der Befragten halten es für „sehr wichtig“, über ein **neues Energiekonzept** nachzudenken, 30 Prozent für „wichtig“.
- Bei einem Neubau würden 43 Prozent gern **altersgerecht und barrierearm** wohnen.
- Nicht wenige Lichtenbroicher würden sich zukünftig gern **verkleinern, also** weniger Quadratmeter bewohnen.

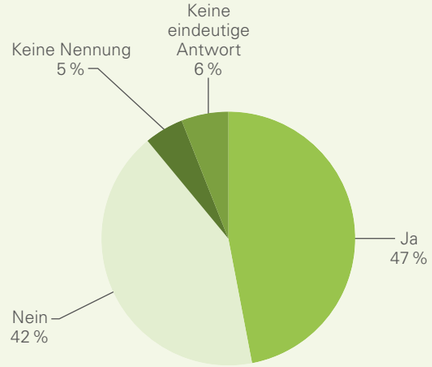
Hinweis:

Die Auswertung bezieht sich **auf die Mieter, die den Fragebogen beantwortet haben.** Abweichungen in den Prozentzahlen können entstehen durch fehlende Antworten auf einzelne Fragen. Die wurden bei der Auswertung nicht berücksichtigt.

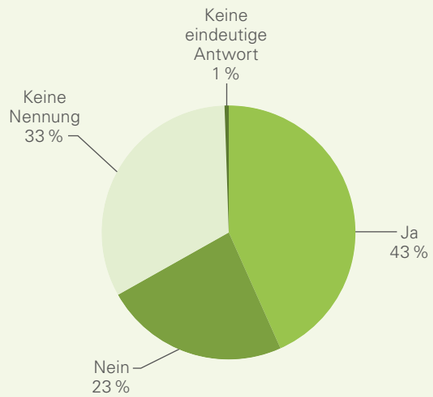
01 Welche Mängel gibt es?*



02 Gibt es besondere Mängel in Ihrem Haus?



03 Wollen Sie in Zukunft barrierearm wohnen?



04 Welche Wünsche haben Sie für Ihren zukünftigen Wohnraum?*

*Angaben in absoluten Zahlen, weil Mehrfachnennungen.

KEIN SZENARIO HAT UNS ÜBERZEUGT.

Wir gehen unseren eigenen Weg.

Keines der Szenarien, die unsere Experten und wir überprüft haben, hat uns vollends überzeugt oder unseren Vorgaben standgehalten. Wir haben uns darum für ein anderes Szenario entschieden, unser Szenario Nr. 5. Es besteht aus zwei Bausteinen:

Unsere Lösung:

1. **Wir erhalten einen großen Teil der Häuser und sanieren/modernisieren sie in einem umfangreichen Stil.** Diese Gebäude liegen im nördlichen Teil unseres Quartiers in Lichtenbroich.

2. **Wir schaffen gleichzeitig ein neues Angebot** gemäß den Bedürfnissen der Lichtenbroicher nach altersgerechtem und barrierearmem Wohnraum sowie kleineren Wohneinheiten. Und bauen neu – im südlichen Teil von Lichtenbroich.

Diese Lösung halten wir für die **beste Lösung**, denn:

- Charakter der Siedlung und Nachbarschaftsstrukturen bleiben weitgehend erhalten.
- Der größte Teil der Häuser in Lichtenbroich wird erhalten und umfassend modernisiert
- Gute bis sehr gute Verbesserung der Wohnqualität (teils Neubaustandard)
- Schaffung von neuen Angeboten gemäß Bedürfnissen und Wünsche der Lichtenbroicher (altersgerechter, barrierearmer Wohnraum, kleinere Wohneinheiten)
- Schaffung von Angeboten für Lichtenbroicher, die auch im Alter weiter in der Siedlung wohnen möchten
- Langfristige Sicherung des Fortbestands
- Hohe energetische Optimierung, Senkung der Energiekosten für Heizung/Warmwasser
- Mieten bleiben – trotz notwendiger Mieterhöhungen – bezahlbar

Wichtige Anmerkung:

Dieser Hinweis ist uns wichtig. Die vollständige Realisierbarkeit dieses Modells hängt auch immer von folgenden Rahmenbedingungen ab:

- **Wohnungswirtschaftspolitik der Stadt Düsseldorf:**
  Wie unterstützt uns unsere Stadt Düsseldorf?
- **Entwicklung des Wohnungsmarkts in Düsseldorf:**
  Wie sieht der Gesamtmarkt aus?
- **Entwicklung des Kapitalmarkts:**
  Wie werden die Zinsen morgen oder in 20 Jahren aussehen?
- **Wohnungswirtschaftliche Förderprogramme von Stadt/Land/Bund:**
  Gibt es weiterhin und langfristig besondere Mittel, die wir zur Erfüllung unseres Wohnungsauftrags abrufen können?
- **Allgemeine wirtschaftliche Entwicklung:**
  Wie entwickeln sich die Wirtschafts- und (Bau-)Kosten?
- **Gesetzgebung:**
  Wie sehen die gesetzlichen Rahmenbedingungen aus?
- **Bauphysikalische und statische Aspekte:**
  Wie sind die exakten bauphysikalischen und statischen Bedingungen vor Ort?

WIR SANIEREN/MODERNISIEREN NORD-LICHTENBROICH.

Und bauen neu in Süd-Lichtenbroich.

01 Sanierung und Modernisierung
Im nördlichen Teil von Lichtenbroich erhalten wir die Häuser. Und sanieren sie umfassend. Zum **Modernisierungsprogramm** zählen, soweit sinnvoll und notwendig, z. B.:

- Bäder und Küchen
- Abwässerstränge
- Elektroinstallationen
- Eingangsbereiche, Treppenhaus
- Fassadendämmung und -anstrich
- Fensteraustausch
- Dachboden-/Kellerdeckendämmung
- Neuanbau/Erweiterung Balkone

02 Neubau
Der südliche Teil von Lichtenbroich wird ersetzt durch einen Neubau. Um ein **neues Angebot** zu schaffen, das **Ihren Bedürfnissen** in der Gegenwart und der Zukunft gerecht wird:

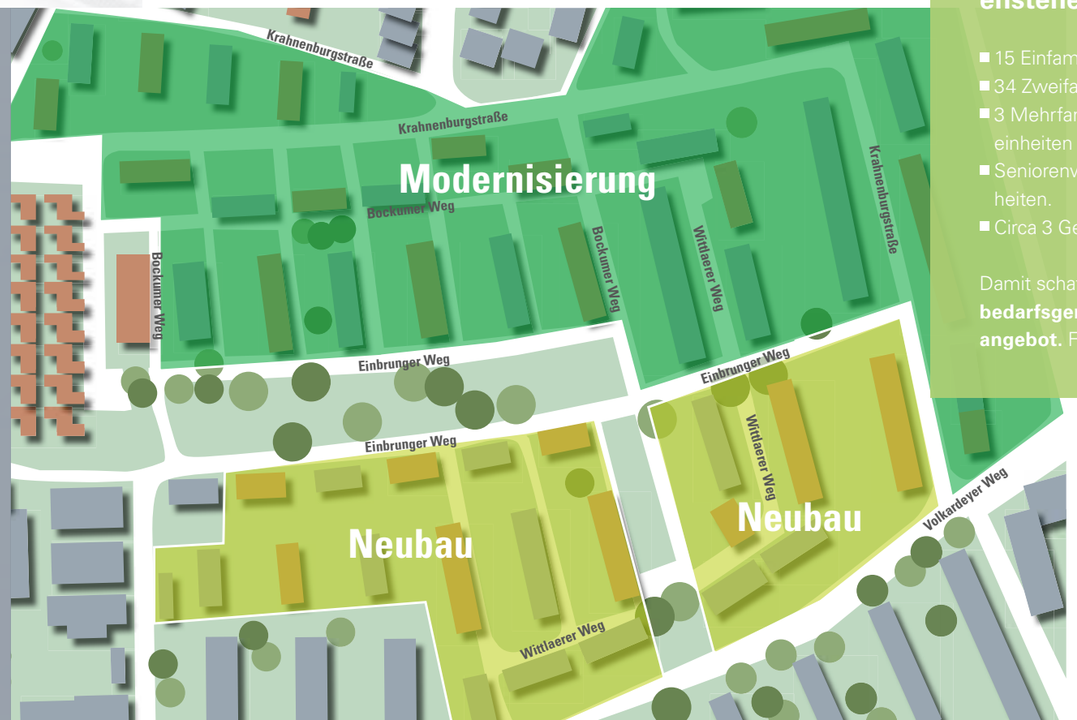
- Barrierearmer Raum
- Seniorengerechter Wohnraum
- Kleinere Wohneinheiten
- Familiengerechte Grundrisse
- Mehrgenerationenhäuser
- Energetische Optimierung

Warum der Lichtenbroicher Süden?
Wir haben uns lange überlegt, wo wir das optimale Angebot schaffen können. Dazu haben wir Gespräche mit der Stadt Düsseldorf geführt und uns die Liegenschaft ganz genau angeschaut. Die Entscheidung für einen Neubau in Süd-Lichtenbroich ist u. a. auch danach getroffen worden, wo wir in angemessener Zeit gebündelt das beste Angebot schaffen können. In die Überlegungen sind dabei die Straßenführung, Kanäle, Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, der Leerstand und – ganz klassisch – auch der „meiste Platz" eingeflossen. Wir haben im Süden die Möglichkeit, einsturzgefährdete, leer stehende Häuser abzureißen und damit einen ersten Anfang zu machen. **Wir sind sicher, dass im Süden der beste Platz für den Neubau ist.**

Was im Neubaubereich enstehen soll:

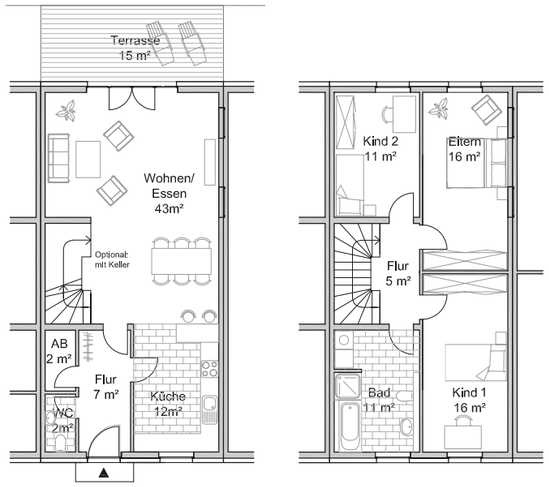
- 15 Einfamilienreihenhäuser
- 34 Zweifamilienhäuser
- 3 Mehrfamilienhäuser mit je 18 Wohneinheiten
- Seniorenwohnanlage mit 81 Wohneinheiten.
- Circa 3 Gewerbeeinheiten

Damit schaffen wir ein **sehr gutes, bedarfsgerechtes zusätzliches Wohnangebot.** Für Sie!



SO STELLEN WIR UNS DEN LICHTENBROICHER SÜDEN VOR.

Einige erste Ansichten.



Beispiel: Grundriss Einfamilienreihenhaus

Außenansicht Einfamilien-reihenhaus mit Blick auf Garten

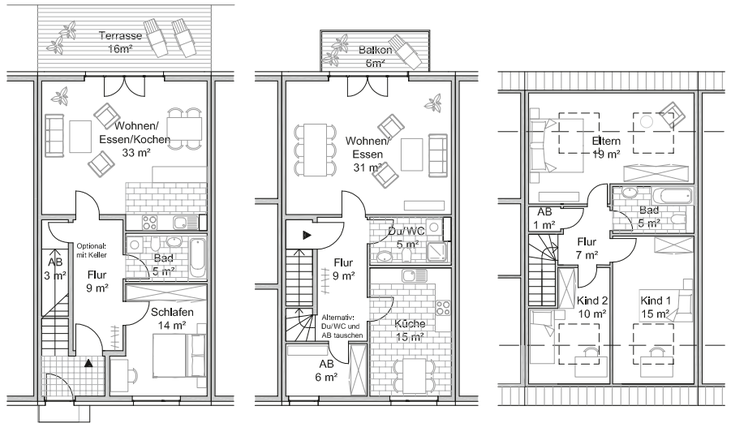
01

Einfamilienreihenhaus mit ca. 100 qm Wohnfläche und Garten

Außenansicht Zweifamilien-reihenhaus mit Blick auf Balkon, Terrasse und Garten

02

Zweifamilienreihenhaus mit Einliegerwohnung im Erdgeschoss und Wohnung im Obergeschoss

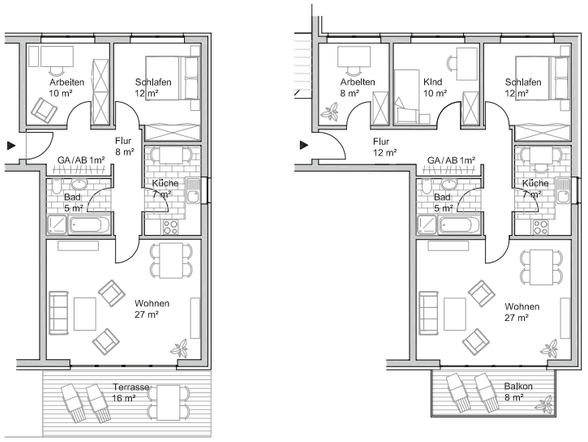


Beispiel: Grundriss Einliegerwohnung und Wohnung Ober-/Dachgeschoss

Außenansicht Einfamilien-reihenhaus von der Straße aus

Außenansicht Zweifamilien-reihenhaus von der Straße aus

Außenansicht Mehrfamilien-wohnhaus mit Blick auf Balkone und Terrassen

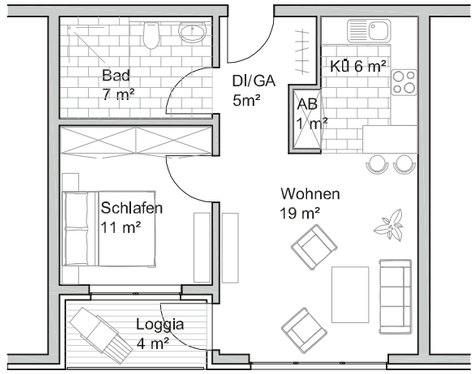


Beispiel: Grundriss einer Wohnung und einer Dachgeschosswohnung

Die Seniorenwohnanlage: für alle, die Lichtenbroich auch im Alter nicht verlassen möchten

Die Seniorenwohnanlage wird aus circa **80 Wohneinheiten** mit Wohnungen ab circa **40 qm** bestehen. Alle Wohnungen sollen zu **100 Prozent öffentlich gefördert** werden. Die **Vermietung erfolgt frei**, das bedeutet: Diese Seniorenanlage ist keine Pflegeeinrichtung. Auch wenn wir darüber nachdenken, in einem weiteren Schritt eine Kooperation mit einem ambulanten Pflegedienst aufzubauen.

Für alle, die entsprechende Dienstleistungen einmal benötigen oder wünschen. **Damit schaffen wir ein Angebot, das viele Lichtenbroicher brauchen.** Für alle Generationen, denn wir alle werden einmal älter und die meisten möchten auch dann nicht allein sein oder im schlimmsten Fall aus Lichtenbroich wegziehen.



Beispiel: Grundriss einer Wohnung

Ein wichtiger Hinweis!

Darauf möchten wir Sie hinweisen: Bei allen Abbildungen handelt es sich um **erste Modelle**, Abweichungen in der Endplanung sind darum möglich. Ob sich unsere Vorstellungen so umsetzen lassen, hängt u. a. von den Behörden ab.

03

Mehrfamilienwohnhaus (Geschoss-wohnungsbau) mit je 18 Wohneinheiten

04

Seniorenwohnanlage mit Wohneinheiten ab 40 qm Wohnfläche

Außenansicht Mehrfamilien-wohnhaus von der Straße aus

Außenansicht Senioren-wohnanlage

SO SIEHT UNSERE ERSTE ZEITLICHE PLANUNG AUS:

Kein Start vor 2018!*

Vorstand und Aufsichtsrat haben das Modell einstimmig gemeinsam verabschiedet. Das bedeutet trotzdem nicht, dass es sofort losgeht! Jetzt beginnen die Planungsarbeiten. Dann müssen zahlreiche Genehmigungen eingeholt werden. Vor 2018, davon können Sie ausgehen, wird es keine Neubaumaßnahmen im größeren Stil geben. Und natürlich lässt sich auch nicht alles auf einmal realisieren! Wir werden bauabschnittsweise vorgehen. Das gesamte Projekt wird sich aller Voraussicht nach über einen Zeitraum von ca. 15 Jahren erstrecken. Und für alle vom Neubau betroffenen Mitglieder haben wir selbstverständlich auch über Ausweichquartiere nachgedacht!

MA = Modernisierungsabschnitt BA = Bauabschnitt Neubau
Zeitangaben basieren auf ersten Planungen. Angegeben ist jeweils der frühestmögliche Baustart. Stand: November 2014

*im bewohnten Zustand!

Wichtiger Hinweis:

Alle Häuser, ob Neubau oder Modernisierung, erhalten weiterhin die volle Instandhaltung und Instandsetzung. Keiner im Bereich Neubau muss befürchten, dass sein Haus nun nicht mehr „in Schuss“ gehalten wird.

ZWAR ETWAS HÖHER, ABER WEITERHIN GÜNSTIG UND BEZAHLBAR.

Die zukünftigen Mieten.

Die aktuelle Durchschnittsmiete in Düsseldorf liegt bei **9,90 Euro.** Die DüBS hat, Stand 31.12.2013, eine Durchschnittsmiete von **5,79 Euro.** Damit liegen wir bereits deutlich unter dem Düsseldorfer Schnitt! **Die gute Nachricht: Auch nach Abschluss aller Maßnahmen bleiben die Mieten weiter bezahlbar**. So wie es dem genossenschaftlichen Auftrag der DüBS entspricht.

1. Mieten für Modernisierung/Sanierung

Bei einer so umfangreichen Modernisierung und Sanierung, die zu deutlichen Einsparungen der Nebenkosten (Heizung, Warmwasser) führt, lassen sich Mieterhöhungen nicht vermeiden! Bis zu **11 Prozent der Kosten für Modernisierung/Sanierung** dürfen gesetzlich, gemäß BGB (Bürgerliches Gesetzbuch), auf die bestehenden Mieten aufgeschlagen werden.

2. Miete Seniorenwohnanlage

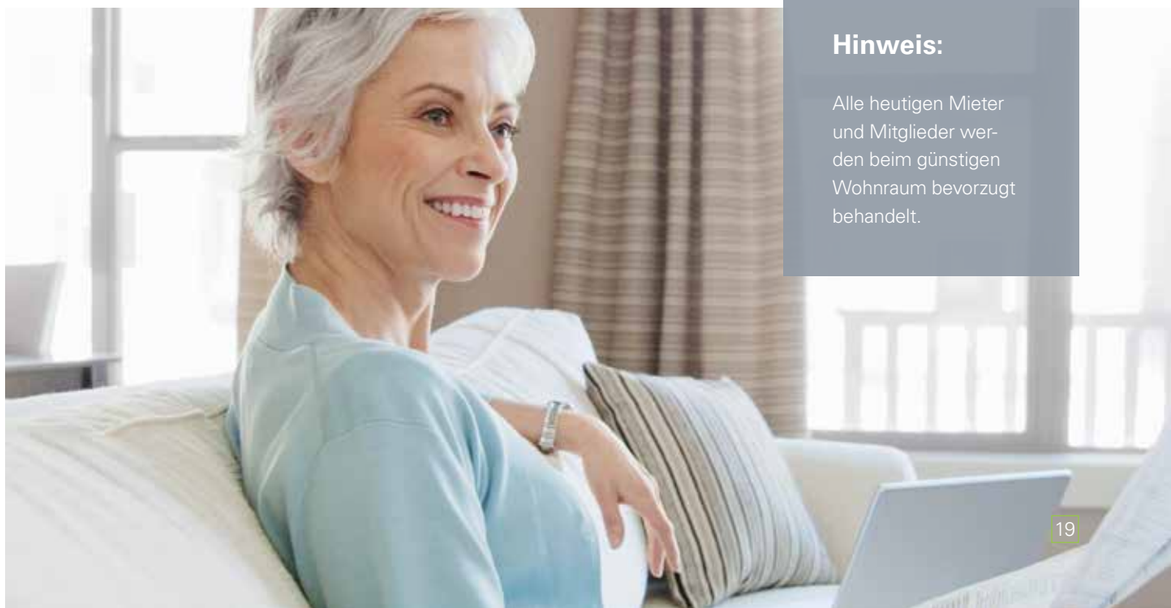
Die Seniorenwohnanlage, so ist es geplant, soll zu **100 Prozent öffentlich gefördert werden.** Das entspricht einer **Kaltmiete von 6,25 €/qm.**

3. Mieten für Neubau

Die Mieten für die Häuser und Wohnungen in Süd-Lichtenbroich orientieren sich am **Düsseldorfer Modell** „Zukunft Wohnen. Düsseldorf“, Stand 2014.

- **Vorgabe:** mindestens **20 Prozent öffentlich geförderter Wohnraum** (Miete 6,25 €/qm) **DüBS-Quote:** gemäß aktuellen Berechnungen circa **37 Prozent**
- **Vorgabe:** mindestens **20 Prozent preisgedämpfter Wohnraum** (Miete 8,50 €/qm) **DüBS-Quote:** gemäß aktuellen Berechnungen circa **27 Prozent**
- **Statt des erlaubten** maximal **60 Prozent frei finanzierten Wohnraums** (Mieten ab 9,90 €/qm) erzielt die DüBS gemäß aktuellen Berechnungen eine **Quote** von circa **36 Prozent**

Damit erfüllen wir die Vorgaben nicht nur, wir übertreffen sie deutlich! Sie sehen: **Auch in einem Neubau können unsere Mitglieder weiter bezahlbar wohnen!** Bei einer gleichzeitigen deutlichen Steigerung der Wohn- und Lebensqualität.



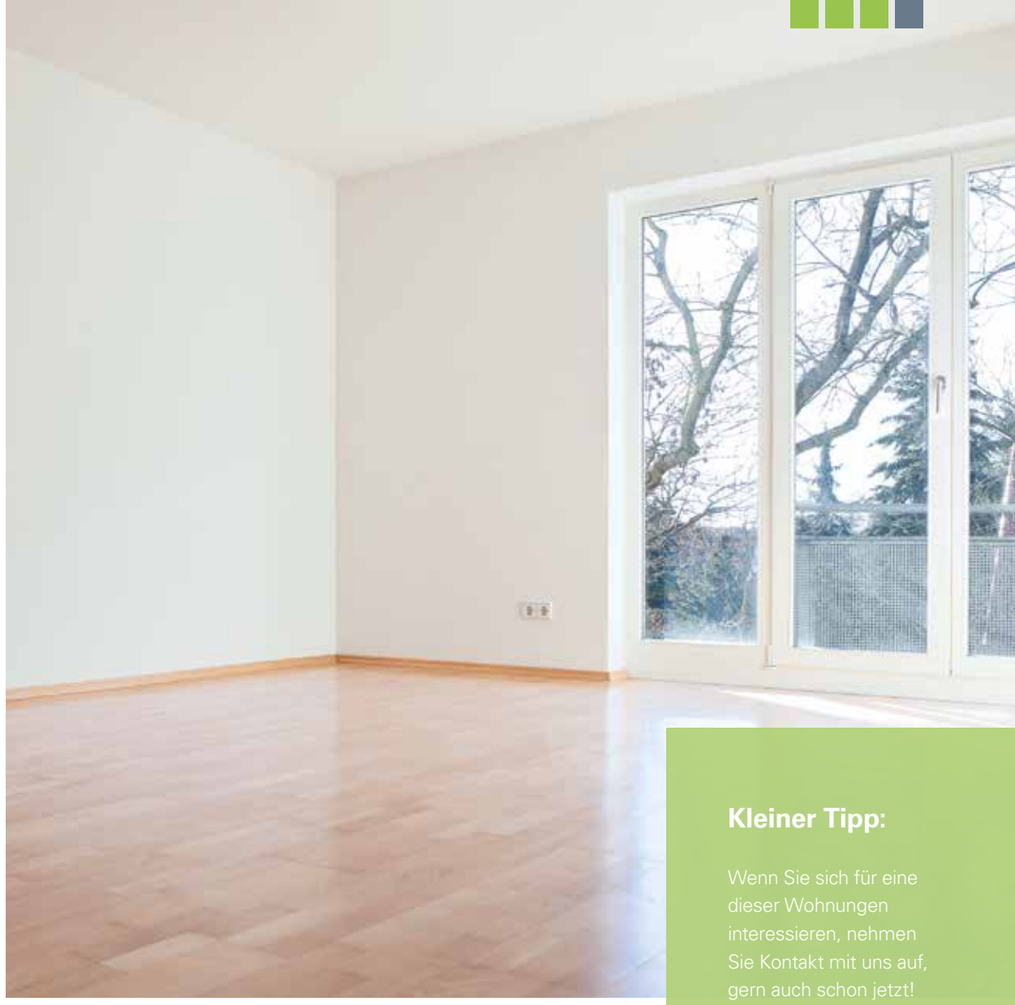
Hinweis:

Alle heutigen Mieter und Mitglieder werden beim günstigen Wohnraum bevorzugt behandelt.

DIE NÄCHSTEN SCHRITTE:
Muster- und Pionierhäuser.

Was geschieht als Nächstes? Am **Einbrunger Weg 8–12** und **20–24** stehen einige Häuser, die sich nicht mehr sanieren lassen und zum Teil einsturzgefährdet sind. Sie sind bis auf eine Wohnung bereits leer.* Wir wollen sie 2016 abreißen und dort sechs Muster- und Pionierhäuser bauen. Damit starten wir nicht den kompletten Neubau, das erfolgt erst später. Die Muster- und Pionierhäuser sollen unseren Mitgliedern und Interessierten zeigen, welchen Charakter die Häuser haben, die in den nächsten Jahren im Lichtenbroicher Süden entstehen. Wir vermieten diese Häuser an die DüBS-Mitglieder, die im ersten Neubau-Abschnitt aus ihren Wohneinheiten ziehen müssen. Übrigens zu Vorzugsmieten! Denn diese Mitglieder sind für uns die heutigen Pioniere. Und sollen dafür belohnt werden.

*Selbstverständlich sorgt die DüBS dafür, dass dieses Mitglied eine neue Bleibe findet!



Kleiner Tipp:

Wenn Sie sich für eine dieser Wohnungen interessieren, nehmen Sie Kontakt mit uns auf, gern auch schon jetzt!

DIE NÄCHSTEN SCHRITTE:
Leerstandsvermietung.

Stand 31.08.2014 gibt es insgesamt **54 leer stehende Häuser und Wohnungen** in Lichtenbroich. Natürlich war es nicht sinnvoll, diese Häuser und Wohnungen neu zu vermieten, ohne zu wissen, wie die Zukunft von Lichtenbroich aussieht. Jetzt, wo klar ist, was in den nächsten Jahren geschieht, wollen wir die leer stehenden Häuser und Wohnungen wieder so herrichten, dass wir sie neu vermieten können. Wenn eine dieser Wohneinheiten im zukünftigen Neubaugebiet liegt, erfolgt eine Vermietung mit einem Zeitmietvertrag. Liegt sie im Lichtenbroicher Norden, ist sie zum Beispiel ein interessantes Ersatzquartier für die Mitglieder, die wegen des Neubaus ihr Haus verlassen müssen.

FÜR ALLE, DIE VON EINEM NEUBAU BETROFFEN SIND.

Unterstützung für unsere Mitglieder.

Wir helfen allen Mitgliedern, vor allem denen, die von einem Neubau betroffen sind. Denn das haben wir immer betont: Wir lassen niemanden im Stich. Und niemand wird einfach auf die Straße gesetzt! Folgendes können wir Ihnen schon heute zusichern:

- Wir schauen mit Ihnen gemeinsam nach **Ersatzwohnungen oder Ausweichquartieren** – zu attraktiven Mieten.
- Wir übernehmen die **Kosten für Ihren Umzug.**
- **Besonders ältere oder bedürftige Mitglieder** unterstützen wir auch bei Behördengängen oder der Organisation des Umzugs. Denn wir lassen niemanden allein.
- **Wir finden gemeinsam für alle Probleme eine Lösung.** Sollten zum Beispiel in den neuen Wohnungen noch einige kleinere Renovierungsarbeiten vorgenommen werden müssen, stellt die DüBS ggf. das dafür benötigte Arbeitsmaterial zur Verfügung. Und auch hier gilt: Wer das allein nicht leisten kann, sollte sich bei der DüBS melden.

Eine Bitte und ein Hinweis:

Lassen Sie sich nicht verunsichern. Niemand muss Angst haben, morgen auf der Straße zu stehen. Wir fangen mit dem ersten Bauabschnitt der bewohnten Bereiche nicht vor 2018 an! Das ist sicher.

Ganz wichtig auch: **Diese Broschüre dient nur der Information und ist kein Kündigungsschreiben oder ähnliches.** Sie ist kein rechtliches Dokument.

Das sollten Sie wissen:

Alle Mitglieder, die im Lichtenbroicher Süden wohnen und vom Neubau betroffen sind, werden **bei der Neuvermietung bevorzugt!**

DAS BAUPROJEKT IN LICHTENBROICH.

Ein Modell mit vielen Vorteilen.

Das Szenario Nr. 5 erfüllt unsere Vorgaben bestmöglich. Es hat viele Vorteile für uns alle.

1. Lichtenbroich bleibt eine **DüBS-Liegenschaft** und in genossenschaftlichen Händen!
2. Wir erhalten weitgehend den **Charakter unserer Siedlung** und fördern die gewachsenen und gelebten **Nachbarschaftsstrukturen**.
3. Die Wohn- und Lebensqualität unserer Mitglieder in Lichtenbroich verbessert sich deutlich.
4. Mit der Sanierung/Modernisierung und dem Neubau schaffen wir **Wohnraum** für Alt und Jung, für kleine oder große Familien, für Singles, für bedürftige Menschen – rundum: **für jeden Bedarf.** Und vor allem: für Sie!
5. Wir tun etwas für eine bessere, umweltfreundlichere **Energieversorgung** und reduzieren so gleichzeitig die **Energiekosten** (Heizung/Warmwasser).
6. Wir schaffen entsprechend den Bedürfnissen der Lichtenbroicher **neue Wohnangebote** (altersgerecht, barrierearm, kleinere Wohneinheiten).
7. Die **Mieten** bleiben trotz notwendiger Mieterhöhungen bezahlbar!
8. Mit dem Modell hat Lichtenbroich wieder eine **mittel- und langfristige Zukunft!**

Ein Nachwort.

Bei unserer Entscheidung haben wir zwar sehr weit reichende, konservative Annahmen getroffen, aber auch wir haben keine Glaskugel. Die Welt verändert sich schnell und manchmal auch anders als geplant. Das, was wir Ihnen in dieser Broschüre vorstellen, ist das, was wir wollen. Ob wir unser Vorhaben exakt so realisieren können, hängt u. a. auch von Ihnen ab. Denn nur gemeinsam schaffen wir es, diesen einschneidenden Weg zu gehen. Wir alle werden dafür belohnt, da sind wir sicher. Und am Ende des Weges kann ein neues Lichtenbroich stehen, das auch morgen noch für unsere kleinsten DüBSler, unsere Kinder, ein schönes, lebenswertes Zuhause ist.

Die Lichtenbroich-Sprechstunde

Haben Sie Fragen? Wir haben eine Sprechstunde eingerichtet. Sie können sich dort unter Telefon **0211 90316-70** oder E-Mail lichtenbroich@duebs.de anmelden. Wir nehmen uns gern Zeit für Sie. Nutzen Sie diese Chance!

Impressum

Düsseldorfer Bau- und
Spargenossenschaft eG
Am Turnisch 5, 40231 Düsseldorf
Tel.: 0211 90 316-0
Fax: 0211 90 316-99
info@duebs.de
www.duebs.de

Bildnachweis

Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG, Veer

Stand: November 2014