

Wiesenviertel: Baufeld Lupinenfeld



Projektbeschreibung:

Die Bestands-Reihenhäuser auf Flurstück 1306 (Flur 18, Gemarkung Rath) in Düsseldorf-Lichtenbroich wurden im Frühjahr 2023 abgerissen und werden durch Mehrfamilienhäuser ersetzt.

Der Bereich wurde durch den Bebauungsplan „Nördlicher Volkardeyer Weg“ neu geordnet. Hierzu besteht ein städtebaulicher Vertrag mit der Stadt Düsseldorf. Das Lupinenfeld ist der zweite Bauabschnitt des neu erstellten B-Plans.

Bei der Neubebauung handelt es sich um viergeschossige Wohngebäude mit Staffelgeschoss. Die Planung wird an das Haus 6 des Sonnenblumenfelds angelehnt (Volkardeyer Weg 68). Es sind barrierefreie 2-5-Zimmerwohnungen mit privaten Mietergärten bzw. Balkonen/Loggien geplant.

Das Handlungskonzept „Zukunft Wohnen“ der Stadt Düsseldorf wird umgesetzt. Das heißt, von der Gesamtzahl der Wohnungen bzw. Wohnflächen sind 20% öffentlich gefördert, 20% preisgedämpft und 60% haben keine Preisbindung. Dies wird gemäß SBV (Städtebaulicher Vertrag) umgesetzt.

Altbestand:

Baujahr der Altbestandshäuser: 1953/1954

Abriss: Anfang 2023

Reihenhäuser: 8

Adresse: Wittlaerer Weg 28-42

Grundstücksfläche: 1.771 m²

Wohneinheiten vor Abriss: 12

Wohnfläche (ca.) vor Abriss: 630 m²

Stellplätze: keine den Gebäuden zugeordneten Stellplätze vorhanden

Wiesenviertel: Baufeld Lupinenfeld



Geplanter Neubau:

Bauantragstellung: März 2022

Baugenehmigung: August 2023

Förderzusage (Wohnraumförderung NRW) April 2024

Beginn Aushub Baugrube: Juni 2024

Voraussichtliche Fertigstellung: Winter 2025/2026

Voraussichtlicher Vermietungsstart: Herbst/Winter 2025

Häuser: 2

Vollgeschosse: 4 + Staffelgeschoss

Adresse: Volkardeyer Weg 60 & 62

Wohneinheiten: 32

Wohnfläche: ca. 2.300 m²

Stellplätze Tiefgarage: 17

Stellplätze außen: 14

Wiesenviertel: Baufeld Lupinenfeld



Sonstige Infos zum Lupinenfeld:

Baugenehmigung: Bauantrag eingereicht im März 2022, Baugenehmigung erteilt im August 2023 → 18 Monate Genehmigungsdauer

Warum haben wir nicht früher angefangen zu bauen? Zwischen Oktober 2023 und März 2024 war der Fördertopf der öffentlichen Wohnraumförderung geschlossen, daher war kein Baustart möglich. Ein Baustart in diesem Zeitfenster hätte den Verlust der Fördermittel zur Folge gehabt.

Bauzeit: Für die Umsetzung der Pläne für das Lupinenfeld werden voraussichtlich 17 Monate anfallen.

⇒ Lupinenfeld Genehmigungszeit: 18 Monate, voraussichtliche Bauzeit 17 Monate.

Bauweise und Wohnungsangebot

Anstelle der früheren acht Reihenhäuser werden voraussichtlich im Winter 2025/2026 **zwei viergeschossige Wohngebäude** mit Staffelgeschossen im Baufeld Lupinenfeld stehen. Die Wohnungen werden zwischen zwei und fünf Zimmern haben, damit Wohnungsangebote für verschiedene Gruppen von Mietinteressenten vorhanden sind: Paare, Alleinlebende, Familien.

Ausstattung

Die Häuser werden barrierefrei gestaltet und **ähnliche Ausstattungsmerkmale haben wie das Sonnenblumenfeld**: Zeitgemäße Bäder mit weißen Sanitärgegenständen, modernen Fliesen und Handtuchheizkörpern.

Die Wohnräume erhalten hochwertige Vinylböden in Holzoptik, in allen Räumen wird es Fußbodenheizung geben.

Geräumige Balkone, Terrassen und private Mietergärten erweitern bei schönem Wetter den Wohnraum ins Freie hinein.

Wiesenviertel: Baufeld Lupinenfeld



Ausstattungsbesonderheit

Wie im Sonnenblumenfeld werden auch die Wohnungen im Lupinenfeld mit **Smart Building-Technologie** ausgestattet werden: Über einen sogenannten Wohnungsadapter, der in Optik und Handhabung einem Tablet gleicht, können verschiedene Funktionen in der Wohnung gesteuert werden, z. B. die Rollläden, die Heizung und das Licht. Außerdem können der Wasser- und der Wärmeenergieverbrauch hier abgelesen werden – ein echter Mehrwert in Zeiten hoher Energiepreise.

Miethöhen, Baukosten & Zusatzkosten durch Auflagen

1. Miethöhen

Zu den genauen Miethöhen kann noch keine Aussage gemacht werden. Grund: Die Miethöhen sind unmittelbar abhängig von den Baukosten. Wie hoch diese am Ende sind, steht erst fest, wenn das Bauprojekt so gut wie fertig ist. Im besten Fall geschehen im Bauverlauf Dinge, die den Bau etwas günstiger machen als gedacht. Es treten aber oft auch Dinge ein, die den Bau verteuern.

Fazit: Bis kurz vor Fertigstellung steht die Miethöhe nicht fest.

Aber: Die Mieten im Lupinenfeld werden spürbar höher sein als die Miethöhen im Sonnenblumenfeld. Grund dafür ist die starke Baukostensteigerung.

Im Vergleich: Baukostensteigerung für den m² Wohnfläche Sonnenblumenfeld zu Lupinenfeld (trotz Baugleichheit): +32%

Wiesenviertel: Baufeld Lupinenfeld



2. Baukosten

Hinsichtlich der Finanzierung konnte glücklicherweise zwar ein bereits genehmigtes KfW-Darlehen genutzt werden, weil dieses auf Antrag verlängert wurde. Die Zinsen für die weiteren Kapitalmarktdarlehen, die für die Finanzierung benötigt wurden, sind jedoch in der Zeit ab Planung und Bauantragstellung bis zur Baugenehmigung erheblich gestiegen.

Ebenfalls stark gestiegen sind in der Zeit vom Juni 2022 bis August 2023 bzw. April 2024 (Förderzusage Wohnraumförderung) die Kosten für Arbeitsleistung und Baumaterial.

Insofern hat die lange Genehmigungsdauer von 18 Monaten maßgeblich zur Kostensteigerung des Bauvorhabens und damit zu voraussichtlich spürbar höheren Mieten beigetragen.

3. Zusatzkosten durch Auflagen

Ein weiterer, verteuender Faktor sind die immer größer werdende Anzahl von Auflagen, die nicht durch die Bauordnung oder bereits bestehende Bauvorschriften gedeckt sind – zusätzliche Auflagen also.

Die Auflagen werden durch verschiedene Ämter, die am Genehmigungsverfahren beteiligt sind, auferlegt und betreffen zum Beispiel die Forderung zur Einschaltung von Sondergutachtern und Fachplanern oder Maßnahmen auf öffentlichen Fremdgrundstücken o.Ä. Und das, obwohl die DüBS in den letzten Bauvorhaben gezeigt hat, dass sie die öffentlichen Vorgaben und Bauauflagen auch ohne zusätzliche teure Fachgutachter einhält. Diese verursachen zum Teil hohe Kosten, die wiederum am Ende die Kalkulation für die Miethöhe beeinflussen:

Mehr Auflagen => mehr Sondergutachter und Fachplaner => höhere Baukosten => höhere Mieten