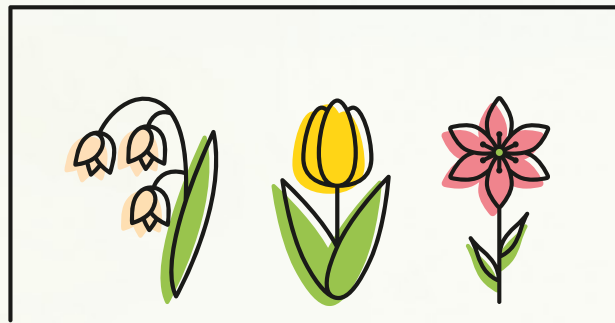


Herzlich
Willkommen im



WIESENVIERTEL



Düsseldorfer Bau- und
Spargenossenschaft eG

INHALTSVERZEICHNIS

Grußwort.....	3
Das Wiesenviertel.....	4
Erste Station: Der Musterhausbau.....	5
Modernisierung bei Leerstand.....	6
Modernisierung: So helfen wir.....	7
Das Mohnfeld: Modernisierung und Neubau.....	8
Modernisierung im Norden.....	12
Karte Wiesenviertel.....	14
Das Sonnenblumenfeld.....	16
Das Lupinenfeld.....	20
Malven- und Lilienfeld.....	21
So können Sie mieten.....	22
Vergaberichtlinien.....	23



WICHTIG:

Die vollständige Realisierbarkeit des Gesamtbauprojekts Wiesenviertel hängt von folgenden Faktoren ab:

Wohnungswirtschaftspolitik der Stadt Düsseldorf:

Wie unterstützt uns die 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 Baukosten?

Gesetzgebung:

Wie sehen die jeweils aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen aus?

Bauphysikalische und statische Aspekte:

Wie sind die exakten bauphysikalischen und statischen Bedingungen vor Ort?

IMPRESSUM

Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft eG
Am Turnisch 11, 40231 Düsseldorf
Tel.: 0211 90 316-0, Fax: 0211 90 316-99
info@duebs.de, www.duebs.de

BILDNACHWEIS

Düsseldorfer Bau- und Spargenossenschaft,
Stephan Wieland, Düsseldorf
Kiril Damyanov,
3dkad Visualisierungsgesellschaft
Adobe Stock: Thaut Images (Titel)

Stand: Dezember 2020

Lichtenbroich – dieses Quartier

der DüBS entstand in den 1950ern im Norden Düsseldorfs und ist mit rund 360 Wohneinheiten ein großes Viertel unserer Genossenschaft. Um eine zentrale, große Grünfläche gruppieren sich vorwiegend Ein- und Zweifamilien-Reihenhäuser, das Erscheinungsbild ist fast dörflich. Teilweise wurden die Häuser von ihren Mietern liebevoll und gründlich Instand gehalten. Doch die Zahl der mit Nachkriegsmaterial errichteten Bauten, die sanierungsbedürftig sind, wurde über die Jahre immer größer. Energetisch veraltete Liegenschaften, Leerstände; eine stetig wachsende Zahl von Häusern, die von Senioren bewohnt wurden, aber in keiner Weise seniorengerecht sind: Treppen, enge Türöffnungen und kleine Bäder machten das Wohnen für ältere Lichtenbroicher beschwerlich. Kurzum – es musste etwas geschehen.

Verschiedene Ansätze wurden abgewogen: Abriss und Neubau der ganzen Siedlung, Verkauf, reine Instandsetzung und -haltung, Modernisierung und Sanierung. Bei der Entscheidungsfindung war uns wichtig, eine wirtschaftlich sinnvolle Lösung zu finden und zugleich unsere Mieter von Jung bis Alt mit ihren verschiedenen Wohnanforderungen zu berücksichtigen, um so die Liegenschaft für die Zukunft zu erhalten.

Gelungen ist das mit einer Hybrid-Lösung. Wir erhalten im Norden einen großen Teil der Häuser, indem wir sie umfangreich modernisieren und sanieren. Wo es möglich ist, wird durch Anbauten und Dachgeschossausbauten zusätzlicher Wohnraum geschaffen.

Der Süden des Quartiers jedoch wird neu bebaut und das Wohnangebot genau so gestaltet, dass das Gesamtpaket den verschiedenen Bedürfnissen gerecht wird. Mit Geschosswohnungsbauten, die kleinere Wohneinheiten für Einzelpersonen und Ältere bereithalten, barrierearm und mit passenden Grundrissen. Mit den richtigen Wohnungen für Zweipersonen-Haushalte, doch auch für größere Familien. Mit Reihenhäusern, die energetisch, grundrissbezogen und optisch zeitgemäß sind. So bleibt der Charakter des Viertels erhalten, gleichzeitig aber trägt das Wohnangebot unterschiedlichen Lebenssituationen heute und morgen Rechnung.

Diese Broschüre gibt umfangreiche Informationen zum Projekt und bietet Eindrücke von Ist- und Plan-Zuständen. Und sie zeigt: Das Wiesenviertel ist ein DüBS-Quartier mit Vergangenheit – und jetzt auch mit Zukunft!

Herzliche Grüße

Ihr Niels Klein, Helmut Draber und Frank H. Adolphs



Helmut Draber (Vorstand)
Niels Klein (Sprecher des Vorstands)
Frank H. Adolphs (Vorstand) v. l. n. r.



Plan und Wirklichkeit:
Visualisierung des Bauvorhabens als Grafik und Foto nach Fertigstellung (Einbrunger Weg 10 + 12)



Das Wiesenviertel

Unser Lichtenbroich: Das Wiesenviertel

Lichtenbroich bleibt Lichtenbroich – natürlich! Wenige Bewohner waren mit der Bezeichnung Klein-Korea glücklich, die immer wieder in den Medien auftauchte wie ein lästiger Reizhusten. Mit Planung der Neugestaltung war eine Unterteilung des DüBS-Liegenschaftsareals Lichtenbroich in verschiedene Bauabschnitte nötig: Modernisierungsabschnitt MOD-1 und Bauabschnitt BA-3 lauteten ihre Bezeichnungen auf den Plänen etwa. Wenig schön und einprägsam, so fanden wir. Statt Klein-Korea, MODs und BAs gibt es nun Namen, die Lichtenbroich gerecht werden. Als Wiesenviertel, das aus einzelnen (Wiesen-)Blumenfeldern besteht, wird das Quartier so wahrgenommen,

wie es ist. Nicht an Kriegszeitenerinnernd („Klein-Korea“), nicht nüchtern-technokratisch (BA/MOD), sondern grün, gartenreich und freundlich, mit der großen Wiese am Einbrunger Weg im Zentrum.



- **In den 50ern** entstand die Siedlung.
- **Baumaterial:** Alles, was man in den Nachkriegsjahren verwenden konnte. Zum Teil wurden Kriegstrümmer verbaut.
- **Rund 360 Wohneinheiten**, bestehend vorwiegend aus Ein- und Zweifamilien-Reihenhäusern.
- **Mehr als 500 Menschen** leben hier.
- Die Siedlung hat dank der vielen Gärten und Vorgärten einen **grünen Charakter, direkt am Einbrunger Weg** liegt zentral eine große Wiese.
- **2015 fällt der Startschuss** für die Erneuerung Lichtenbroichs mit dem Abriss maroder Häuser am Einbrunger Weg; Fertigstellung der Pionierhäuser an dieser Stelle: 2017.
- **2026** sollen die Arbeiten am Wiesenviertel **abgeschlossen** sein.

Erste Station: Musterhausbau

Im Dezember 2015 werden die ersten Häuser im heutigen Malvenfeld abgerissen. Auf ihrem Grund entstehen die Pionierhäuser des neuen Wiesenviertels. Geräumig und hell, mit großzügigem Grundriss, offener Küche und drei Schlafräumen im ersten Obergeschoss sind die Häuser ideal für Familien. Die Wohnfläche wird von 80 auf 125 qm erweitert – das entspricht einem Zuwachs von 56 %.

Alltagstauglich, modern und schön werden die neuen Häuser: Terrassen und große Gärten mit Südausrichtung sorgen für ein „fünftes Zimmer“, sichtbare Holzbalkendecken und eine Holzterrasse, die beide Geschosse verbindet, schaffen eine warme Wohnatmosphäre. Der Zuschnitt erlaubt die Begehrbarkeit aller Räume von den Dielen aus, ein Gäste-WC im Erdgeschoss und ein Abstellraum sind vom großzügigen Eingangsbereich aus ebenfalls direkt zugänglich. Das Tageslichtbad hat sowohl Wanne

als auch ebenerdige Dusche. Moderne und stilvolle Elemente wie Glasabtrennung, Handtuchheizkörper sowie zeitgemäße Fliesengestaltung gehören zur Ausstattung.

Gutes und schönes Wohnen bei bezahlbaren Mieten war und ist das Ziel bei der Neugestaltung des Wiesenviertels. Die fertigen Häuser am Einbrunger Weg konnten wir mit 9,90 €/qm anbieten, für Bewohner des Sonnenblumenfelds sogar zum vergünstigten Preis von 9,10 €/qm. Damit lagen die Mietpreise deutlich unter dem Düsseldorfer Durchschnitt von 13,12 €/qm bei Einfamilienhäusern.¹⁾

DIE PIONIERHÄUSER IM MALVENFELD

- Lage:** Einbrunger Weg 8–12 und 20–24
- Wohneinheiten:** 6 Einfamilien-Reihenhäuser
- Wohnfläche:** ehemals etwa 80, jetzt 125 qm
- Garten/Terrasse:** ca. 20 qm
- Bauart:** Holzbauweise
- Beheizung:** Gastherme, Fußbodenheizung
- Abriss:** 2015
- Bauzeit:** Oktober 2016 bis Juni 2017

¹⁾ Quelle: wohnungsboerse.net



Diese Häuser sind bis auf die Fassaden runderneuert.



Modernisierung bei Leerstand

Frische Farbe an die Wände, neue Haustüren einsetzen und fertig? Nein, mit ein paar Schönheitsreparaturen ist es nicht getan, will man den in den 1940er Jahren erbauten Einfamilienhäusern zu einem zeitgemäßen Wohnstandard verhelfen.

Badsanierung, Erneuerung von Leitungen, Auswechseln der Fenster – das sind nur einige der notwendigen Arbeiten. Und seien wir ehrlich: Am Liebsten wohnt man nicht dort, wo es gerade staubt, lärmt und ungemütlich ist. Zudem ist eine umfassende Sanierung im unbewohnten Zustand deutlich einfacher und ökonomischer umzusetzen als im bewohnten. Leer-

stehende Häuser wurden deshalb fortlaufend seit 2015 runderneuert (s. Bubble). Insgesamt sind bis heute 18 Häuser einer grundlegenden und aufwändigen Verjüngungskur unterzogen worden.

Ließ der letzte Handwerker die Tür ins Schloss fallen, waren die Häuser sofort vermietet – die Mietanfragen waren schon während der laufenden Sanierungsarbeiten zahlreich.

Eine umfassende Sanierung kostet natürlich etwas, und die Mieten der deutlich aufgewerteten Häuser liegen folglich höher als vorher. Kein Wunder, bedenkt man, dass vorher zum Teil seit vielen Jahren keine Mietanpassung stattgefunden hatte. Unserem Miethöhen-Grundsatz „So wenig wie möglich, nur so viel wie nötig“ folgten wir natürlich auch hier. Entsprechend liegen sie, wie in allen DüBS-Liegenschaften, deutlich unter dem Düsseldorfer Durchschnitt.

AUS ALT MACH' (FAST) NEU – DAS WURDE GEMACHT:

- neue Fenster
- neue Außen- und Innentüren
- neue Bäder und Gäste-WCs
- Erneuerung der Hauselektrik
- Erneuerung der Wasserleitungen
- Installation einer neuen Heizungsanlage
- Neue Terrassen
- Grundrissoptimierungen: Aus den ehemals z. T. Zwei-Parteien-Häusern wurden Einfamilienhäuser.

Hilfen für Modernisierungs-Betroffene



Hinterher ist alles schön – damit muss man sich als Bewohner eines Hauses, das in einem der Modernisierungs-Felder liegt, vermutlich immer wieder aufrecht halten. Denn wir wollen gar nicht drumherum reden, Spaß macht es den wenigsten, in einem Haus zu leben, das gerade umgekrempelt wird. Sich zu sagen, dass das Endergebnis schön wird und alle Unannehmlichkeiten lohnt, reicht nicht – das wissen wir. Wir möchten, dass die Zeit erträglich ist, in der Alt zu (Fast-)Neu wird und unterstützen die Bewohner deshalb auf verschiedene Weisen.

1. Eine Ersatzwohnung/-ein Ersatzhaus wird für die Dauer der Modernisierung zum gleichen oder niedrigeren Mietpreis zur Verfügung gestellt.*

Sobald der Beginn der Arbeiten feststeht, benachrichtigen wir die Bewohner. Wer schon dann weiß, dass er in seinem Haus während der Arbeiten nicht bleiben möchte, meldet sich am Besten umgehend bei unserer Vermietung. Unsere Mitarbeiter bemühen sich, eine Ersatzunterkunft zu finden. Auch bei der Durchführung des Umzugs auf Zeit helfen wir, finanziell und organisatorisch. Für den Fall, dass dauerhaft ein Wegzug in Erwägung gezogen wird, helfen unsere Mitarbeiter gerne dabei, eine andere Wohnung oder ein anderes Haus der DüBS zu vermitteln.

2. Wer während der Arbeiten weiterhin im Haus wohnen möchte*

- kann stundenweise die Möglichkeit bekommen, sich in einer anderen Wohnung/einem anderen Haus der DüBS aufzuhalten: Lernen, Schlafen – manchmal sind schon ein paar Stunden fernab von Handwerkergeräuschen eine große Erleichterung in der „heißen Phase“ einer Modernisierung.
- bekommt sanitäre Anlagen außerhalb des Hauses zur temporären Nutzung zur Verfügung gestellt (in der Zeit von Bad-/Leitungssanierung).
- erhält eine Mietminderung, die der Belastung durch die Modernisierung Rechnung trägt.



*Die Nutzung alternativer Wohnungen/Häuser ist selbstverständlich von ihrer Verfügbarkeit abhängig. Aber: bislang haben wir immer eine Lösung gefunden!



Mohnfeld

Two in one:
Modernisierung und Neubau

Wie im Neubaugebiet

Als sich am 1. Oktober 2019 die Baggerzähne in die alten Garagen auf der Krahenburgstraße gruben, war das der Startschuss für die Neugestaltung des

Mohnfelds. Im September 2020 konnten die Schlüssel an die ersten Mieter der Wohnungen und Häuser übergeben werden, an Außenanlagen und Fassaden muss noch letzte Hand gelegt werden. Mit einer Bauzeit von weniger als einem Jahr waren alle Beteiligten sehr zufrieden, gerade angesichts der

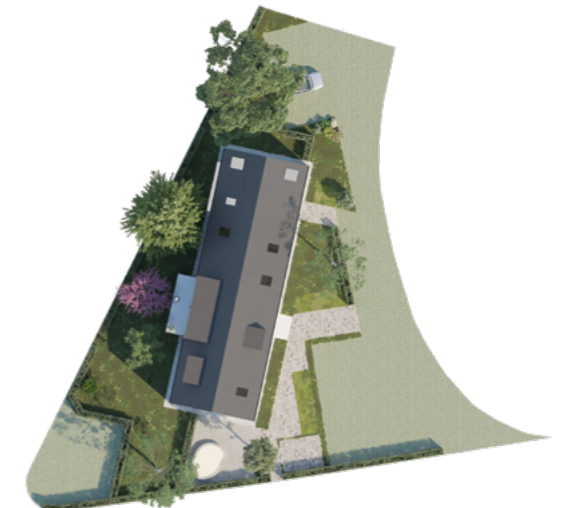
besonderen Bedingungen, die durch den Beginn der Corona-Pandemie ab März 2020 herrschten. Die mitwirkenden Architektur-, Bau- und Handwerkerunternehmen haben zusammen mit dem DüBS-Team gemeinsam an einem Strang gezogen. Wir finden: Sowohl Bauzeit als auch Bauergebnis können sich sehen lassen!

Was sich ebenfalls sehen lassen kann, sind die Kooperationsbereitschaft, das Durchhaltvermögen und die gegenseitige Unterstützung unserer Mieter im Mohnfeld. Die Mehrfamilienhäuser wurden im bewohnten Zustand modernisiert, was bedeutete: Entweder nutzten die Mieter eine der Ersatzwohnungen, die von der DüBS zur Verfügung gestellt wurde. Oder sie überstanden die Zeit, in der Bäder nicht benutzbar und Dreck und Staub allgegenwärtig waren, tapfer.

Die Plan-Grafik: Das Mohnfeld mit seinen 6 Häusern im linken Bereich der Krahenburgstraße, weiter rechts auf der Straße liegt das einzeln stehende Haus (vgl. Wiesenviertel-Karte S. 14).



In beiden Fällen sagen wir von Herzen „Danke“ für Verständnis, Geduld und für so manche Unterstützung, die Nachbarn gegenseitig leisteten. Und wir freuen uns, wenn wir von den Mohnfeld-Bewohnern Rückmeldungen wie diese bekommen: >>



Die Plan-Grafik: Das Mohnfeld mit seinen 6 Häusern im linken Bereich der Krahenburgstraße, weiter rechts auf der Straße liegt das einzeln stehende Haus (vgl. Wiesenviertel-Karte S. 14).



DAS IST NEU IN DEN MODERNISIERTEN HÄUSERN

- zeitgemäßes Wärmedämmverbundsystem
- Dächer
- Bäder
- Fenster
- Haus- und Wohnungstüren
- Klingelanlagen und Briefkästen
- Elektro- und Versorgungsleitungen bis in die jeweilige Wohnung
- Zentralheizungsanlage
- Haus- und Wohnungstüren
- Außenanlagen, Balkone



» „Ja, es ist wirklich sehr schön geworden, so langsam vergisst man das Chaos der letzten Monate und den Dreck. Es sieht aus wie ein Neubaugebiet!“

Das Projekt

Die sechs Mehrfamilienhäuser mit 32 Wohneinheiten im Mohnfeld an der Krahenburgstraße waren in den Jahren 1953/54 erbaut worden. Entsprechend notwendig war eine Rundum-Modernisierung vom Dach über Wasser- und Elektroleitungen, neue Bäder mussten her und die Außenanlagen neu gestaltet werden. Leerstehende Wohnungen wurden inklusive neuer Elektrik vollmodernisiert und mit frischen Wänden, Decken und Böden bezugsfertig übergeben. Extras wie Einbaudownlights in Fluren und Bädern schaffen eine moderne und warme Wohnatmosphäre. Alle Fenster mit Ausnahme der Dachflächenfenster wurden mit Rolläden ausgestattet, im Erdgeschoss sind sie abschließbar. Die Fassaden mit neuem Wärmedämmverbundsystem erhielten weiße Anstriche mit grauen Klinkerakzenten, die

grünen Elemente der Balkonverglasung sind DüBS-typisch und beleben das Erscheinungsbild. Zeitgemäß, optisch ansprechend und komfortabel – so sollten die Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern werden. Das ist gelungen, wie die Fotos auf diesen Seiten zeigen.

Doch nicht nur die Modernisierung der alten Liegenschaften stand für das Mohnfeld auf der Planungsliste. Neuen Wohnraum durch Nachverdichtung zu gewinnen, ist für die Bewohner Düsseldorfs und für die Mitglieder der DüBS von großer Bedeutung. Deshalb planten wir so, dass insgesamt ein Wohnraum-Zuwachs von 76 % entstehen konnte – und trotzdem nichts „zugebaut“ wirkt.

Dachgeschossaufstockungen schufen Platz für zehn neue Wohnungen, darunter auch eine großzügige Vier-Zimmer-Wohnung für Familien. Alle 42 Wohnungen – 32 Bestands-, 10 Neubauwohnungen – erhielten geräumige Balkone. Den größten Wohnraumgewinn erzielten wir jedoch

durch den Bau von sechs Reihenhäusern. An die bestehenden Mehrfamilienhäuser wurden vier neue Reihenhäuser angebaut, die auf ca. 125 qm genug Raum für Familien bieten. Die alten Garagen, die auf dem spitzen Ende des Mohnfeld-Areals standen, wurden abgerissen und an ihrer Stelle zwei weitere Reihenhäuser errichtet. Die Ausstattung der Einfamilienhäuser entspricht der Ausgestaltung der vollmodernisierten Wohnungen der Mehrfamilienhäuser – hell und freundlich, komfortabel, modern und warm.

Auch die Außenanlagen wurden neu konzipiert. Die Erdgeschosswohnungen in den Mehrfamilienhäusern haben eigene Mietergärten mit Terrassen, es wurden neue Spielflächen und abschließbare Müllstandorte geschaffen. Als 1953/54 die Liegenschaften an der Krahenburgstraße entstanden, gehörte bei weitem nicht zu jeder Wohnung ein Auto, die Parkplätze reichten daher im Jahr 2020 nicht aus. Heutigen Bedürfnissen werden die 55 neuen Stellplätze gerecht, zwei davon mit Elektro-Ladesäulen.

Der Bau der Pionier- und die Einzelmodernisierungen der Leerstandshäuser waren erste Schritte auf dem Weg zum Wiesenviertel. Doch das Mohnfeld mit seinen jetzt 48 Wohneinheiten ist das erste Wiesenviertel-Projekt größeren Umfangs, das realisiert wurde. Der Erfolg weckt Vorfreude auf die Fortsetzung des Weges!

DATEN UND FAKTEN

Wo? Krahenburgstr. 21–29 und 35 in Lichtenbroich

Wann? Oktober 2019 bis Ende 2020

Was? Modernisierung von 6 Mehrfamilienhäusern mit

- Dachgeschossausbau + Neubau von 10 Dachgeschoss-Wohnungen
- Neubau von 6 Reihenhäusern
- Wohneinheiten bei Baubeginn: 32
- Wohneinheiten bei Bauende: 48
- Zugewinn an Wohneinheiten: 50 %
- Wohnfläche bei Baubeginn: 1.820 qm
- Wohnfläche bei Bauende: 3.195 qm
- Zugewinn an Wohnfläche: 76 %



Gleiche Häuserreihe, verschiedene Zustände: Das Haus links im Bild hat bereits neue Fenster und Türen, dafür sind Garteneinfriedung und Anstrich älteren Datums. Rechts dagegen neue Anstriche, aber alte Fenster und Türen.



Auch hier ist das Haus ganz links bereits modernisiert worden. Haben alle Häuser der Reihe diesen Stand, erhalten sie einheitlich neue, moderne Fassaden.

Modernisierung nach Maß

Neuer Glanz für fünf Wiesenviertel-Felder

Der Nordteil des Wiesenviertels ist die Hälfte des Areals, in der in den kommenden Jahren noch insgesamt 115 Häuser modernisiert werden. Im Mohnfeld, in dem die Arbeiten im Oktober 2020 abgeschlossen werden konnten, waren es Mehrfamilienhäuser, die saniert wurden. In allen anderen Arealen im Norden stehen Einfamilien-Reihen Häuser in zum Teil sehr unterschiedlichen Erhaltungszuständen. In manchen Häusern gab es im Lauf der Jahrzehnte etwa einen Wasserrohrbruch, dessen Schäden durch eine Badsanierung behoben wurden – darüber hinaus ist aber nichts geschehen, was die Folgen des Alters gemildert oder beseitigt hätte.

Andere Häuser wurden von ihren Bewohnern mit viel Aufwand sorgsam selbst Instand gehalten, haben schöne Terrassen, frische Außenanstriche und stehen gut erhalten da.

Was also ist zu tun? Einheitlich allen Häusern die gleiche Verjüngungskur zu verordnen, würde die verschiedenen Zustände nicht berücksichtigen. Je nach Haus gänzlich verschieden vorzugehen und zum Beispiel einen Außenanstrich, der zwei Jahre alt ist, zu belassen, würde zu einem uneinheitlichen Gesamtbild und zu verschiedenen Sanierungszuständen nach Maßnahmen führen.



WIR WERDEN DAHER SO VORGEHEN:

Es werden Bestandsaufnahmen gemacht, bei denen jedes einzelne Haus genau betrachtet wird. Was ist so gut und neu, dass es nicht ersetzt werden muss? Was ist an besonderen Arbeiten nötig? Anschließend wird festgelegt, welche Sanierungsmaßnahmen am jeweiligen Haus durchgeführt werden – und die Arbeiten beginnen.

- Ein einheitlicher Stand der Gebäudezustände ist uns wichtig. Wo es notwendig und möglich ist, erneuern wir daher
- Bäder
 - Terrassen und Einfriedungen
 - Abwasserstränge, Wasserleitungen und Elektroinstallationen

Außerdem sehen wir für ein harmonisches Gesamterscheinungsbild vor:

- neue Fassaden, Fenster und Haustüren
- neue Zuwegungen und Eingangsbereiche

Seit 2015 hat die DüBS leerstehende Häuser bereits sukzessive modernisiert. Dabei konnten wir wertvolle Erfahrungen hinsichtlich der Gebäudesubstanz und -besonderheiten gewinnen, die uns für die Modernisierungen der übrigen Häuser zugutekommen.





SONNENBLUMENFELD

Grün & großzügig

Die Idee

Hell und freundlich, modern und mit grünem Innenhof – so wird die größte Wohnanlage des Wiesenviertels, das Sonnenblumenfeld. Barrierefreie Ein- bis Fünf-Raum-Wohnungen schaffen passende Angebote für verschiedene Altersgruppen und Lebenssituationen. So werden die insgesamt 96 Wohneinheiten kein reines „Familiendorf“, kein Single- oder Seniorenwohnblock, sondern eine Anlage mit guter Mischung von Jung und Alt, Alleinlebenden, Paaren und Familien. Ein grüner Innenhof mit Spiel- und Sitzgelegenheiten sowie die Räumlichkeiten des Quartierstreiffpunkts mit großer Terrasse laden zum Zusammenkommen und zum Austausch ein.

Nahe der Wiese am Einbrunner Weg ge-

legen und mit dem großzügigen Innenhof ist zu ebener Erde viel Grün rundum vorhanden. Ein Dachgarten, der sich über die Gesamtfläche des Hauptgebäudes erstreckt, schafft zusätzliche Grün- und Pflanzflächen in luftiger Höhe. Sinnespfade, Hochbeete und reichlich Sitzgelegenheiten mit Ausblick über und in das Wiesenviertel erschließen einen Rekreationsraum im Freien. Im Dachgarten des Sonnenblumenfeldes sollen sich seine Bewohner ausruhen können nach einem Arbeitstag, noch eine Viertelstunde auf einer Bank sitzen und den Blick in den Himmel richten; direkt erreichbar mit dem Aufzug oder durch ein paar Schritte die Treppen hinauf.

Vor der Planung des Sonnenblumenfeldes ermittelten wir 2014 durch eine Umfrage



den Bedarf der Lichtenbroicher hinsichtlich Wohnungstypen und -lagen.

Dabei stellten wir fest, dass eine große Zahl von älteren Mietern kleinere Wohnungsgrößen bevorzugen würde und einen guten Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln wünschte. Neben den Ein- und Zwei-Raum-Wohnungen im Hauptgebäude wird daher das nebenstehende, kleinere Gebäude ausschließlich Zwei-Raum-Wohnungen beherbergen. Direkt vor seiner Haustür liegt eine Bushaltestelle. Mit den Linien, die hier halten, können die Innenstadt und alle anderen Stadtteile Düsseldorfs erreicht werden.

Gute, barrierefreie Wohnungen für alle, ob älter, jünger, alleinlebend oder als Familie: Das ist das Sonnenblumenfeld.

Die Ausgestaltung

Auf dem Areal zwischen Volkardeyer und Wittlaerer Weg entsteht ein zwei- bis viergeschossiger, U-förmiger Wohnblock mit großem Innenhof und Dachgarten. Daneben findet ein kleineres Gebäude mit 18 Zwei-Zimmer-Wohnungen Platz. Alle Ein-

heiten verfügen über große Balkone, Loggien oder über Mietergärten mit Terrassen. Die Grundrisse sind großzügig und darauf ausgelegt, alltagstauglich zu sein. Fast immer sind die Räume vom Flur aus begehbar, so dass kein Zimmer durchquert werden muss, um von einem Zimmer in ein anderes zu gelangen. Die Größe und Anzahl der Fenster sorgt für viel Helligkeit, die Fensterrahmen sind innen weiß und vergrößern optisch den Raum.

Der Bau ist energetisch optimiert und hat eine moderne Heizungs- und Belüftungsanlage. Aus der Tiefgarage mit über 90 Stellplätzen führt ein Aufzug bis zum Dachgarten. In der Tiefgarage und vor dem Gebäude wird es Ladestationen für E-Bikes und E-Kfz geben. Ein Pool an Lastenfahrrädern wird den Bewohnern für den Transport von Einkäufen bereitgestellt: So kann die Zahl der vielen kurzen Autofahrten verringert werden – gut für Natur und Gesundheit.

Einige Wohnungen, auch die neue Gästewohnung hier, werden als Smart Homes eingerichtet, um Erfahrungen zum Thema digitales Wohnen zu sammeln. >>



» Wie ihre Ausstattung im Detail sein wird, steht noch nicht fest. Sicher ist aber, dass im Vergleich zu den übrigen Wohnungen digitale Extras zur Grundausstattung der Musterwohnungen gehören werden und beim Bau darauf geachtet wird, Erweiterungspotenzial zu bewahren. Möglichkeiten, den Alltag mit digitaler Unterstützung zu erleichtern sind zum Beispiel die sprach- und/oder smartphone-gesteuerte Bedienung von Rollos, Markisen, Heizung und Lichtschaltern. Eine weitere Variante ist es, zusätzlich zur manuellen Bedienbarkeit die Öffnung der Haus- und Wohnungstür über Smartphone oder Tablet steuern zu können. Die Möglichkeiten sind vielfältig und werden dank neuer Entwicklungen täglich zahlreicher. Welche davon sich in der Praxis als sinnvoll erweisen, werden wir in jedem Fall vor dem Einbau prüfen. Die Alltagstauglichkeit der Smart-Home-Elemente wird langfristig in der Praxis erprobt, bevor sie eingebaut werden.

Look & Feel: Hell, modern, warm

Die Farbwelten der Innen- und Außengestaltung gleichen derjenigen der Muster-

häuser im Malvenfeld und der Mehrfamilien- und Reihenhäuser im Mohnfeld. Weiße Anstriche, graue und anthrazitfarbige Akzente, die Balkonverglasungen mit klaren und mit grünen Elementen. Die Vinylböden im Inneren werden eine warme Holzoptik haben. Die Bäder sollen modern und hochwertig ausgestattet werden, jedes Bad hat eine Dusche oder eine Dusche mit zusätzlicher Badewanne. Look & Feel im Sonnenblumenfeld: modern und mit Wohlgefühlcharakter!

„Zukunft Wohnen“

Das Handlungskonzept „Zukunft Wohnen“ der Stadt Düsseldorf wird beim Bau der Wohnanlage umgesetzt. Ziel des Handlungskonzepts ist es, in Düsseldorf mit seinem steigenden Mietpreisniveau ein ausgewogenes Wohnraumangebot in allen Preissegmenten sicher zu stellen.

Natürlich werden auch bei den Wohnungen, die keiner Preisbindung unterliegen, die Miethöhen vernünftig sein – dafür steht die DüBS als Genossenschaft. Mehr zum Thema Miethöhen im Wiesenviertel auf Seite 5.

CO₂ -Einsparung

Bei der Wärmeversorgung war uns CO₂-Einsparung wichtig. Die Entscheidung fiel daher für ein Blockheizkraftwerk. Mittels eines Kraft-Wärme-Kopplungs-Systems kann die benötigte Wärme ausgekoppelt und verschieden eingesetzt werden: Zur Beheizung, als Prozesswärme oder für die Warmwasserbereitung. Der Ausstoß des Treibhausgases CO₂ ist verglichen mit herkömmlichen Verfahren der Wärmegewinnung deutlich geringer. Weniger CO₂ = mehr Klimaschutz? Ja, denn CO₂ bewirkt, dass die Wärme der Erde nicht ins Weltall entweichen kann – wie in einem Treibhaus, daher der Name „Treibhausgase“. Je weniger wir davon erzeugen, umso besser also für unser Klima und die Umwelt insgesamt. Pläne, andere Baufelder mit einem BHK oder mit Fernwärme zu versorgen, sind in der Machbarkeitsprüfung, Verhandlungen mit verschiedenen Anbietern laufen.

Quartierstreif

Das „Höfchen“ in den Kastanienhöfen hat es vorgemacht: Ein schöner Quartierstreif gibt den nötigen Raum für eine lebendige

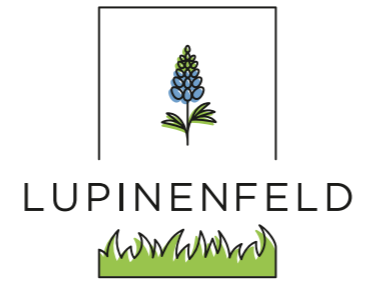
Nachbarschaft. Auch im Hauptgebäude des Sonnenblumenfelds wird es daher Räumlichkeiten für die Nutzung durch die Mieter im Wiesenviertel geben. Neben hellen und gemütlichen Aufenthaltsräumen werden eine Küche, WCs und eine Terrasse mit Sitzgelegenheiten eingerichtet.

DATEN UND FAKTEN

- Wo?** Baufeld Sonnenblumenfeld, begrenzt von Krahenburgstraße, Wittlaerer Weg, Einbrunger Weg und Volkardeyer Weg
- Wann?** 2019 (Abrissbeginn) bis 2023 (voraussichtliches Bauende)
- Was?** Neubau zweier zwei- bis vier-geschossiger Wohngebäude mit Staffelgeschossen:
 - Ein U-förmiges Hauptgebäude mit 78 Wohnungen und Dachgarten, Quartierstreif und Gästewohnung
 - Ein weiteres Gebäude mit 18 Wohnungen
 - Wohneinheiten vor Abriss: 33
 - Wohneinheiten nach Bauende: 96
 - Zugewinn an Wohneinheiten: 190 %
 - Wohnfläche vor Abriss: 1946 qm
 - Wohnfläche nach Bauende: 7720 qm
 - Zugewinn an Wohnfläche: 297 %



Die Mehrgeschossbauten im Lupinenfeld werden dem Nebengebäude im Sonnenblumenfeld sehr ähneln.



Lupinenfeld: Sonnenblumenfeld continued

Läuft alles nach Plan, so können die Arbeiter Material und Gerätschaften vom Sonnenblumenfeld direkt hinübertragen ins Lupinenfeld. Zum einen überschneiden sich voraussichtlich die Bauzeiten der beiden Felder. Zum anderen ist vorgesehen, die Geschossbauten im Lupinenfeld als bauliche Fortsetzung des Nebengebäudes im Sonnenblumenfeld umzusetzen.*

Anstelle von acht Reihenhäusern aus den Jahren 1953/54 werden zwei viergeschossige Wohngebäude mit Staffelgeschoss errichtet. Anders als im Nebengebäude des Sonnenblumenfelds werden hier nicht ausschließlich Zwei-Zimmer-Wohnungen angeboten: Zwischen zwei und fünf Zimmer sollen die Wohnungen im Lupinenfeld

haben. Sie werden jedoch ebenfalls barrierefrei sein und die gleichen oder sehr ähnliche Ausstattungsmerkmale haben. So werden die Bäder zeitgemäß gestaltet 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.

*Das Handlungskonzept „Zukunft Wohnen“ der Stadt Düsseldorf wird auch im Lupinenfeld umgesetzt: Von der Gesamtzahl der Wohnungen bzw. Wohnflächen sind 20 % öffentlich gefördert, 20 % preisgedämpft und 60 % haben keine Preisbindung.



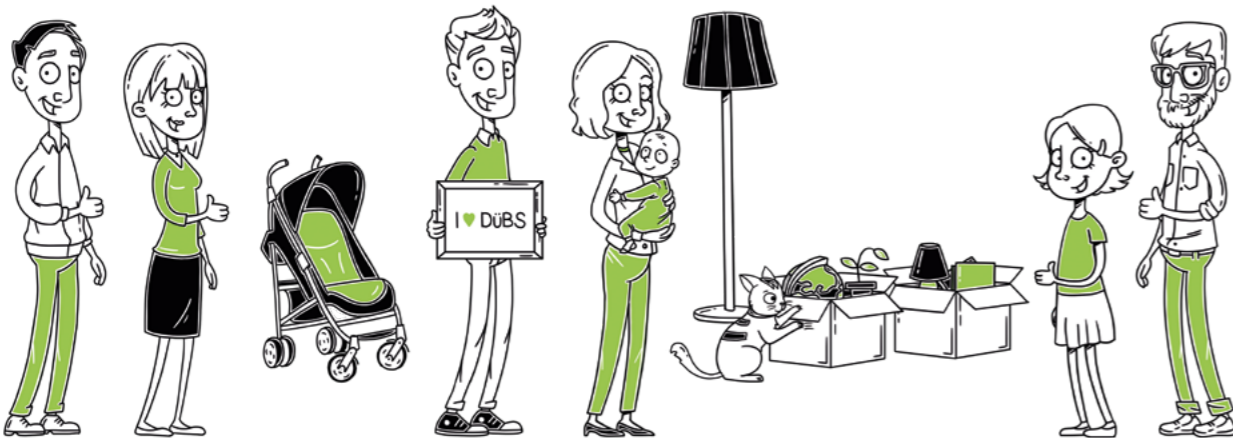
Malvenfeld & Lilienfeld

Auf einer Wiese wächst nicht nur eine Blumensorte, sondern eine Vielzahl verschiedener Arten. Genauso steht im Wiesenviertel nicht uniform Mehrgeschossbau neben Mehrgeschossbau: Das Wiesenviertel gibt ein variantenreiches Bild ab. Neubauten und modernisierte Altbauten, kleinere und größere Mehrfamilienhäuser – und Ein- bis Zwei-Familien-Reihenhäuser, wie im Malven- und im Lilienfeld.

Wer eine Idee davon bekommen möchte, wie die Häuser im Malvenfeld am Einbrunner Weg werden, braucht sich nur die Musterhäuser anzusehen, die dort bereits 2016 entstanden sind (S. 5). Voraussichtlich werden die Bauten im Malvenfeld ähnlich werden, auch die Holzbauweise der Musterhäuser wird möglicherweise über-

nommen. Die Bäder werden dezent und modern gefliest und mit Handtuchheizkörpern ausgestattet. Ein großzügiger Wohn-Essbereich mit offener Küche ist vorgesehen. Trotzdem werden die Reihenhäuser, die hier und auch im Lilienfeld entstehen, ihren jeweils eigenen Charakter erhalten. Die sichtbare Holzdeckenkonstruktion der Musterhäuser am Einbrunner Weg fand großen Anklang bei Interessenten und Mietern und wird bei tatsächlichem Einsatz von Holzbauweise vermutlich bei einigen Häusern erneut eingepflanzt.

Sicher ist: Hier werden Ein- bis Zwei-Familien-Häuser entstehen, mit Terrassen und Gärten, modernen Grundrissen und zeitgemäßer Ausstattung. Hell und freundlich, ideal für Familien und Gartenfreunde.



Wie kann ich mieten?

Wer Mieter einer Wohnung oder eines Hauses ist, die bzw. das modernisiert wird, kann das selbstverständlich weiterhin bleiben. Wer bislang auf einem Areal lebte, das neu bebaut wird, hat besondere Vorzugsrechte bei der Vergabe von Wohnangeboten, die im Zuge des Neubaus entstehen. Genaueres dazu wird auf der folgenden Seite erläutert.

Ansonsten gilt: Wohnungen und Häuser kann grundsätzlich jeder mieten, der Mitglied der DüBS ist. Die Wohnangebote werden auf der DüBS-Website (duebs.de) mit ausführlicher Beschreibung

und den Kontaktdaten unserer Mitarbeiter angezeigt. Wer Interesse hat, setzt sich mit ihnen in Verbindung und kann gerne einen Gesprächs- und Besichtigungstermin vereinbaren.

Wer noch nicht Mitglied der DüBS ist und sich für ein Wohnangebot interessiert, kann die Mitgliedschaft beantragen und wird, wenn positiv über den Antrag entschieden wird, als Mitglied mietberechtigt. Als Mitglied der DüBS erwirbt man verpflichtend Genossenschaftsanteile: Bei Wohnungen bis 50 qm liegt der Genossenschaftsanteil bei 1.400 Euro. Für Wohnungen über 50 qm

sind zwei Anteile für 2.800 Euro zu erwerben. Die Höhe der Genossenschaftsanteile ist satzungsmäßig festgelegt.

Die Miethöhen

Häufig werden wir nach den voraussichtlichen Mieten für die Wohnungen und Häuser im Wiesenviertel gefragt. Leider kennen wir diese Werte erst kurz vor Fertigstellung der jeweiligen Baumaßnahme. Denn immer wieder kommt es während der Bauphase zu unerwarteten Ereignissen und damit zu Mehrkosten. Sie vorsorglich bei der Mietkalkulation einzuplanen, kann zu einem unnötig hohen Ansetzen der Miete führen – wenn nämlich alles nach Plan läuft. Umgekehrt dagegen wäre möglicherweise die Miete zu niedrig kalkuliert und Quersubventionen würden notwendig. Seriöse Angaben sind daher tatsächlich erst kurz vor Baufertigstellung möglich.

Was wir aber schon jetzt sagen können, ist: Auch im Wiesenviertel folgt die DüBS ihrem Grundsatz, die Mieten immer nur so hoch wie nötig und so niedrig wie möglich festzulegen. Dafür stecken wir viel Energie in gutes Wirtschaften, in die Auswahl sowohl preislich als auch qualitativ überzeugender Dienstleister und in ein durchdachtes Projektmanagement. So gelingt es uns, auch im Wiesenviertel Mieten deutlich unter dem Düsseldorfer Durchschnitt für Vergleichsobjekte anzubieten. Das bestätigt uns darin, dass der eingeschlagene Kurs richtig ist.

Egal, ob direkt gemietet wird oder „nur“ eine Mitgliedschaft begründet wird: Immer ist eine erste Zahlung in Höhe von 210 Euro zu entrichten, sobald uns der Aufnahmeantrag vorliegt und positiv über die Aufnahme entschieden wurde. Der Betrag setzt sich wie folgt zusammen: 140 Euro (das sind 10 % des Genossenschaftsanteils von 1.400 Euro) als erste Rate für den Geschäftsanteil plus 70 Euro Eintrittsgeld.

Wie miete ich, wie werde ich DüBS-Mitglied? Unser Erklärvideo zeigt's:



Vergaberichtlinien und Unterstützungsangebote für Bewohner der Neubaugebiete

Stand: Dezember 2020

Die Vergaberichtlinien und Unterstützungsangebote gelten für alle Mitglieder der DüBS, die vom Neubau betroffen sind. Die Baufelder und die geplanten Bauzeiten im Überblick:

Sonnenblumenfeld: 2020–2023
Lilienfeld: 2023–2024

Malvenfeld: 2024–2026
Lupinenfeld: 2022–2026

1 Bevorzugte Wohnungsvergabe

Wer vom Neubau betroffen ist, wird bei der Wohnungsvergabe bevorzugt. Sollten sich mehrere Mitglieder für eine Wohnung oder ein Haus interessieren, werden zunächst die Mitglieder aus Lilienfeld und Lupinenfeld berücksichtigt und schließlich die Mitglieder, die bislang im Malvenfeld wohnten. Die Mitglieder, die auf dem Areal des Sonnenblumenfeldes gewohnt haben, konnten selbstverständlich gleichfalls die bevorzugte Vergabemöglichkeit nutzen.

Sie werden zunächst nur den Bewohnern des Wiesenviertels angeboten.

Sobald das Angebot aushängt, sind zwei Wochen Zeit, um sich bei uns zu melden und Interesse zu bekunden. Wenn sich während dieser Zeit kein Mitglied, das vom Neubau betroffen ist, bei uns meldet, wird das Objekt allen Mitgliedern der DüBS angeboten. Sollte sich auch dann niemand dafür interessieren, vermitteln wir es auf dem freien Markt.

2 Sonstige Vergaberegeln

Neben der Sonderregelung für vom Neubau betroffenen Lichtenbroicher Mitglieder gelten die Richtlinien der DüBS: Grundsätzlich entscheidet die Dauer der Mitgliedschaft bzw. die Mitgliedsnummer bei der Vergabe von Wohnungen und Häusern. Natürlich berücksichtigt die DüBS auch die soziale Situation bzw. Härtefälle.

5 Mietnachteile

Mitgliedern aus den Neubauabschnitten, die sich mit ihrem Umzug für ein Wohnangebot der DüBS entschieden haben, gewähren wir einen zehnpromtigen Mietnachlass auf die sonst übliche Miete, ausgenommen der vorgegebenen Mieten des Handlungskonzepts „Zukunft Wohnen“. Diese Regelung gilt zwei Jahre vor Start der jeweiligen Baumaßnahmen.

3 Umzugskosten

Für Mitglieder, die im Sonnenblumenfeld lebten, übernahm die DüBS die Umzugskosten.* Für die Mitglieder aus Malven-, Lupinen- und Lilienfeld trägt die DüBS die Umzugskosten* bis maximal zwei Jahre vor Maßnahmenstart. Diejenigen, die früher umziehen möchten, bitten wir um Verständnis dafür, dass die Kosten nicht übernommen werden können, weil ein so früher Umzug nicht vonnöten ist.

6 Unterstützung

Allen Mitgliedern, die vom Neubau betroffen sind, bieten wir bei Bedarf zusätzliche Unterstützung an. So helfen wir gern bei Kontakten zu Behörden, regeln organisatorische Dinge oder kümmern uns um den Umzug, sollte ein Mitglied das allein nicht schaffen.

4 Information & Mietangebot

Im Schaukasten vor dem Standort des Quartiersbüros, bis auf weiteres Wittlaerer Weg 51, hängt die DüBS alle aktuellen Angebote aus.

7 Rückbauten

Sollten Sie in Ihrem Haus oder Garten Einbauten vorgenommen haben, schauen wir uns das im Einzelfall an. Details müssen jeweils individuell besprochen werden.

* innerhalb Nordrhein-Westfalens



GOLDSTERNFELD



VEILCHENFELD



LILIENFELD



TULPENFELD



LUPINENFELD



SONNENBLUMENFELD



MAIGLÖCKCHENFELD



MOHNFELD



MALVENFELD



MARGERITENFELD

