



Gemeinnützige Baugenossenschaft Dormagen eG

Quartiersentwicklung mit Bürgerbeteiligung



DIE GESCHICHTE

„Beschaffung gesunder und zweckmäßig eingerichteter Wohnungen in eigens erbauten oder angekauften Häusern“. So steht es in der 1926 ausgefertigten Gründungsurkunde der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Dormagen eG. Albert Schwarz, Adolf Reuter und Josef Greiß wurden seinerzeit in den ersten Vorstand gewählt. 1927 noch mit 16 Wohnungen, inzwischen mit über 2.000, gehört die Genossenschaft in Dormagen zu den größten Wohnungsanbietern. Mit einer Bilanzsumme von mehr als 114 Millionen Euro zählt das Unternehmen heute zu den mittelgroßen Genossenschaften in der Bundesrepublik Deutschland. Die ca. 2.500 Wohnungseinheiten der Genossenschaft werden von der im Jahr 1991 gegründeten Tochtergesellschaft, der Dormagener Wohnungsbau Gesellschaft mbH, an den Standorten Dormagen, Neuss, Rösrath und Erftstadt bewirtschaftet. Darüber hinaus verwaltet

AUF EINEN BLICK

- > Wohnungen: 2.389
- > Fremdverwaltung: ca. 400 WE
- > Mitgliederzahl: 2.351
- > Kaltmiete: 5,14 Euro/m²

> Vorstand:
Axel Tomahogh-Seeth,
Martin Klemmer

Gemeinnützige Baugenossenschaft Dormagen eG

Weilerstraße 11
41540 Dormagen
www.dowobau.de

NEUBAU VERWALTUNGSGEBÄUDE MIT ANGRENZENDEM WOHNBEREICH

die Dormagener Wohnungsbau ca. 400 Wohnungen für fremde Eigentümer.

QUARTIERSENTWICKLUNG MIT BÜRGERBETEILIGUNG

Der Wohnungsbestand in Dormagen-Horrem besteht, wie in vielen Gemeinden und Städten, noch aus Häusern der Gründerzeit und dem Wohnraumbedarf der Nachkriegsjahre. Entsprechend gibt es einen hohen Sanierungsbedarf sowohl an den Gebäuden selbst als auch im Umfeld.

Als größter Vermieter in Dormagen initiierte die Gemeinnützige Baugenossenschaft Dormagen eG getreu dem Genossenschaftsgedanken – Demokratie, Mitbestimmung und Solidarität – das Projekt „Quartiersentwicklung mit Bürgerbeteiligung“. Der Genossenschaftsvorstand konnte die Stadt Dormagen und die Wohnungsgesellschaft Wohnpark Am Rath mit ins Boot holen. Gemeinsam rief

AUF 3 FRAGEN – HERR TOMAHOGH-SEETH

Bei der Stadtentwicklung in Dormagen nehmen Sie als Genossenschaft das Heft des Handels in die Hand. Warum?

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Dormagen eG hat schon in der Vergangenheit gemeinsam mit der Stadt Dormagen sowie der Bayer AG den Bedarf nach Wohnraum entsprechend der Stadtentwicklung betrieben. Diese Tradition setzen wir fort, denn sie ist fester Bestandteil genossenschaftlichen Handelns. So wurden in den 1950er und 60er Jahren dringend benötigte Werkwohnungen gebaut. Mit einigen Mietern feierten wir in 2011 bereits ihr 50-jähriges Jubiläum. Auch unseren zukünftigen Mitgliedern wollen wir in einem attraktiven Stadtteil gute und preiswerte Wohnungen anbieten.

Sie modernisieren Ihre Bestände, bauen aber auch neu. Was sagen Ihre Mitglieder dazu?

Unsere Mitglieder fordern mehr kleine, barrierefreie Wohnungen. Sie wollen ihre liebenswerte Umgebung nicht verlassen. Wir haben aktuell ca. 50 Anfragen für Dormagen-Horrem vorliegen, können aber keine entsprechenden Objekte anbieten. Daher besteht der Bedarf, vorhandene Wohnungen zu modernisieren bzw. im Stadtquartier neu zu bauen.

Sie setzen sehr auf Mitbestimmung Ihrer Mitglieder, ist das praktizierte genossenschaftliche Beteiligung?

Wir legen sehr viel Wert auf die Beteiligung unserer Mitglieder. Wer an seiner Wohnung sowie am Außenwohnumfeld aktiv mitgestalten kann, fühlt sich wohler. Die Menschen identifizieren sich mit ihrem Zuhause und der gelebten Nachbarschaft. Die Wohnanlagen sind gepflegter, die Fluktuation wird geringer, der Stadtteil attraktiver. Ja, dies ist praktizierte genossenschaftliche Beteiligung.



**BARRIEREFREIE, KLEINERE WOHNEINHEITEN
MIT BALKON ENTSPRECHEN DEN MIETERWÜNSCHEN**



GROSSZÜGIGE GESTALTUNG DES
ÖFFENTLICHEN RAUMES

man alle Horremer Bürger auf, an der Umgestaltung des Wohnens im Quartier mitzuwirken. Als wichtige Aufgaben wurden definiert: Das Zusammenleben im Quartier, die Gestaltung des öffentlichen Raumes mit Straßen und Plätzen, das Wohnen in den Mietshäusern sowie Nutzung und Gestaltung der Gärten und Höfe in deren Umfeld.

Ein unabhängiges Objektteam hat, um Genossenschaftsmitglieder und Mieter am Planungsprozess aktiv zu beteiligen, dafür den Stadtteil Horrem zunächst in acht Quartiere unterteilt. Sie wurden nach Größe, Nachbarschaft und Lage gegliedert und nach Straßenzügen benannt. In allen Quartieren leben augenblicklich zwischen 200 und 300 Mieter bzw. Genossenschaftsmitglieder. Damit die Sorgen und Wünsche aller Bürger im Planungsprozess berücksichtigt werden können, nehmen Quartiersvertreter der jeweiligen Bewohner an den Sitzungen des Planungsteams teil.

Zunächst erstellte die Gemeinnützige Baugenossenschaft Dormagen eG dafür eine ausführliche Zufriedenheitsanalyse für den Stadtteil Horrem. Dabei zeigte

sich, dass die Siedlung eine gute Infrastruktur besitzt und – besonders wichtig für Gemeinden in der Nähe von Ballungsräumen – an den öffentlichen Nahverkehr ausreichend angebunden ist. Hinreichende Kapazitäten von Stellplätzen oder Garagen für Autos sind ebenfalls vorhanden. Weniger zufrieden zeigten sich die Bewohner mit der Lärmbelastung durch die Bahnlinie sowie die ortsnahe Autobahn. Beim Gebäudebestand

in Horrem – hier sind nicht nur die Häuser der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Dormagen eG gemeint – macht sich außerdem ganz allgemein deren

„Besonders der soziale Aspekt, darunter Berücksichtigung der Wünsche von Migrantenmietern, wurde hervorgehoben.“

Alter bemerkbar: Mängel an und in den Wohnungen sowie beim Wohnumfeld müssen behoben werden. Als unzureichend bewertet wurde auch das bisherige städtebauliche Konzept.

Während einer Bürgerversammlung stellte das Projektteam neben der Wohnraumverbesserung durch Fassadensanierung sowie Änderungen bei Hauseingängen, Gebäudefluren und Kelleraufgängen auch eine Neugestaltung der



ARCHITEKTUR MIT HOHEM ENERGETISCHEN STANDARD

Grünflächen und Spielplätze im Bereich der Wohnbebauung vor. Besonders der soziale Aspekt, darunter Berücksichtigung der Wünsche von Migrantinnen, wurde hervorgehoben. Denn auf der öffentlichen Versammlung zeigte sich, dass kaum Bürger mit Migrationshintergrund anwesend waren. Hier bitten die Beteiligten – Genossenschaft und Wohnungsgesellschaften – die Quartierssprecher um Unterstützung, diese Mietergruppe gezielt anzusprechen und durch aktive Beteiligung einzubinden, um auch deren Wohnwünsche berücksichtigen zu können.

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Dormagen eG wird ihren umfangreichen Altbestand an Wohngebäuden, unter Berücksichtigung der Mitgliederwünsche, im Zuge der Quartiersentwicklung dem Stand heutiger Wohnbedürfnisse anpassen. Dazu zählen die energetische Sanierung gemäß EnEV, Sanierung der Wasserleitungen, Umbau



DAS TEAM DER GEMEINNÜTZIGEN BAUGENOSSENSCHAFT DORMAGEN EG

von Bädern und Beachtung des barrierefreien Wohnens. „Viele unserer Mitglieder wohnen bereits seit 50 Jahren in ihren Wohnungen“, so Vorstand Axel Tomahogh-Seeth, „und haben oft durch Eigenleistung ihre Räumlichkeiten angepasst“. Ein Grund, weswegen der bauliche Gebäudezustand der genossenschaftlichen Wohnungen gut ist. „Mittlerweile macht sich jedoch auch bei uns in Dormagen der demoskopische Wandel bemerkbar“, ergänzt Vorstand Martin Klemmer. Darauf will man bei der neuen Quartiersentwicklung besonders achten. Denn gerade ältere Genossen wohnen mittlerweile in Wohnungen, die durch Auszug ihrer Kinder eigentlich zu groß für ihren Bedarf sind.

So werden beim anstehenden Neubau im Rahmen der Quartiersentwicklung – auf dem Gelände des bisherigen Verwaltungsgebäudes und den angrenzenden Flächen – neue Wohnungen mit 40 bis 50 Quadratmetern Wohnfläche entstehen.

Die Wohnungen tragen dem demoskopischen Wandel Rechnung und entsprechen in ihrer Ausstattung den Wohnwünschen sowie den Anforderungen heutiger Genossenschaftsmitglieder. Im Sinne des genossenschaftlichen Gedankens wird hier bezahlbarer Wohnraum gleichzeitig für junge Familien und auch für ältere Mitglieder geschaffen. Wer Genossenschaftsanteile besitzt und den Rahmenbedingungen des Genossenschaftsrechts entspricht, zahlt hier Mieten, die unter denen des örtlichen Mietspiegels liegen. Deshalb lohnt es sich auch für bisherige Nichtmitglieder, der Baugenossenschaft beizutreten.