

Bauen

Vonovia: Besser Wohnen – Zuhause im Quartier Deininghausen – Erst die Heizung, dann in drei Bauabschnitten modernisiert

In Castrop-Rauxel Deininghausen – entstanden zwischen 1965 und 1967 als autogerechte Großwohnsiedlung für gut 3.000 Einwohner. Geprägt wird das Bild von vierstöckigen Mehrfamilienhäusern im Zentrum, um die sich Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser gruppieren. Das Umland ist idyllisch mit alten Bauernhöfen, Feldern und großen Waldflächen. Dieses typische 60er Jahre Quartier verändert gerade sein Aussehen, denn in drei Bauabschnitten modernisiert Vonovia 378 ihrer insgesamt 442 Wohnungen und investiert dafür mehr als 15 Millionen Euro.

Übersicht der Bauabschnitte

Der vorher-nachher-Vergleich ist immens!

- BMHW
- I. Bauabschnitt
- II. Bauabschnitt
- III. Bauabschnitt

Modernisierung in drei Etappen

Im März 2018 hat Vonovia damit begonnen, in einem ersten Bauabschnitt 114 Wohnungen mit einer Fläche von fast 8.000 m² zu modernisieren. Inzwischen sind die Arbeiten abgeschlossen. „Wir haben die Wohnqualität für unsere Mieter durch unsere Maßnahmen deutlich erhöht. Die Reaktionen der Bewohner sind sehr positiv“, beschreibt **Carsten Küster, Regionalleiter von Vonovia**. Insgesamt vier Millionen Euro investierte Vonovia in neue Dächer und Fenster, gedämmte Fassaden, neue Außenbeleuchtung und neue größere Balkone. Zudem wurde ein Aufzug eingebaut, den es bisher nicht gab. „Dies erleichtert vor allem unseren älteren Mietern das Leben. Aber auch Familien mit Kindern profitieren von dem neuen Aufzug“, so Küster.

Über 540 Euro pro Quadratmeter investiert

Aktuell läuft der **zweite Bauabschnitt**, der vor rund einem Jahr begonnen wurde. Vonovia modernisiert 132 Wohnungen, die eine Gesamtwohnfläche von mehr als 9.000 m² haben. Bei einem Investitionsvolumen von rund 5 Millionen Euro bedeutet das: 542 Euro pro Quadratmeter werden in eine verbesserte Wohnqualität gesteckt. Dazu gehören neue **Balkone, Fenster und Dächer** ebenso wie eine gedämmte Fassade und umfangreiche Elektroarbeiten wie zum Beispiel Einbau von Gegensprechanlagen und Zählerplatzzentralisierung in den Kellern. Auch in das Wohnumfeld wird investiert: Hauszugänge inkl. Fahrradabstellplätzen, Neugestaltung der Müllstandplätze. An die Punkthäuser Erfurter Str. 36/38 und 46/48 werden zudem erstmals Aufzüge angebaut. Im Spät-Sommer 2021 soll alles fertig sein.

Zusammenfassung

Highlight Facts

>2017

Erneuerung der Heizungsanlagen

- > Einschl. des hydraulischen Abgleichs Invest ~360T€
- > Ohne Umlage auf Mieter > CO₂-Einsparung 740t/a

>2018

Start I. Bauabschnitt

- > Leipziger Str. 1–17, Erfurter Str. 20–28
- > 114 Wohnungen mit 7.976 m² Wohnfläche Invest ~4.375T€
- > MOD-Umlage 1,50€/m², Ø-Mietpreis 5,30€/m² (Bestand)
- > Bauzeit 03/2018–07/2019 > CO₂-Einsparung 117t/a

>2019

Start II. Bauabschnitt

- > Leipziger Str. 19–29, Erfurter Str. 30–48
- > 132 Wohnungen, 9.087 m² Wohnfläche Invest ~4.922T€
- > MOD-Umlage 1,50€/m², Ø-Mietpreis 5,30€/m² (Bestand)
- > Bauzeit 02/2019–08/2020 > CO₂-Einsparung 180t/a

>2020

Start III. Bauabschnitt (öffentl. gef. über Modernisierungsoffensive)

- > Leipziger Str. 31–35, Erfurter Str. 50–58, Weimarer Str. 1–5, 21–29
- > 132 Wohnungen, 9.099 m² Wohnfläche, Invest ~7.243T€
- > MOD-Umlage 1,50€/m², Ø-Mietpreis 5,30€/m², Neuvermietung max. 5,88€/m²
- > Bauzeit 07/2020–07/2021 > CO₂-Einsparung 178t/a

>2021

Maßnahmen im Wohnumfeld

- > Überarbeitung der Außenanlagen, Mülltonnenstellplätze, attraktive Spielplätze
- > Aufstellen von Fahrradabstellboxen zur Unterstützung eines nachhaltigen Mobilitätskonzeptes (mehr Fahrrad und ÖPNV, weg vom Auto)

Vorteile

1.215t CO₂-Reduzierung pro Jahr

Energetische Sanierung von 26.162m² Wohnfläche

132 Wohnungen neu mit öfftl. Förderung (WBS)

Wohnumfeld mit hohem Aufenthaltswert

Ökologisch hochwertige Überarbeitung der Grünflächen

Investitionen von ~16,9 Mio. €



Partner der Modernisierungsoffensive der Landesregierung

„Danach folgt ein besonderes Highlight unserer Aktivitäten in Deininghausen“, freut sich Carsten Küster. „Für den dritten Bauabschnitt werden wir öffentliche Mittel in Anspruch nehmen und so 132 Wohnungen der 442 in der Siedlung befindlichen Wohnungen zu günstigen Mieten anbieten können.“ Mit diesem Projekt wurde Vonovia in die gemeinsame Modernisierungsoffensive von Landesregierung und Wohnungswirtschaft in Nordrhein-Westfalen „Besser Wohnen – Zuhause im Quartier“ aufgenommen.

Die Offensive umfasst derzeit 22 Quartiere, in denen sich die ganze Bandbreite der Wohnkultur Nordrhein-Westfalens widerspiegelt: Neben Großwohnsiedlungen der 60er Jahre wie Deininghausen gehören historische Arbeitersiedlungen, Zeilenbauten der frühen 50er Jahre und eine Seniorenwohnanlage aus den 70er Jahren dazu. Bislang ist die Modernisierung von rund 4.000 und der Neubau von 800 Wohnungen vereinbart.

Die Gesamtinvestitionen von Vonovia für den dritten Bauabschnitt werden bei rund 6,5 Millionen Euro liegen. Der Umfang ist ähnlich wie in den beiden anderen Bauabschnitten: Dämmung der Fassade, Erneuerung der Fenster und einiger Balkone, zum Teil werden auch erstmals Balkone angebaut. Die Treppenhäuser werden erneuert und umfangreiche Elektroarbeiten durchgeführt. Auch hier werden Aufzüge an den Gebäuden Erfurter Str. 56/58 und Weimarer 21/23 für mehr Komfort sorgen.

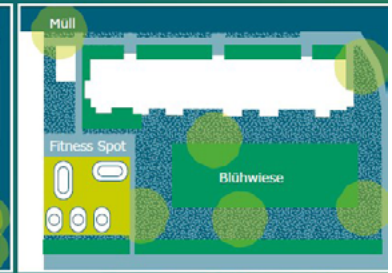
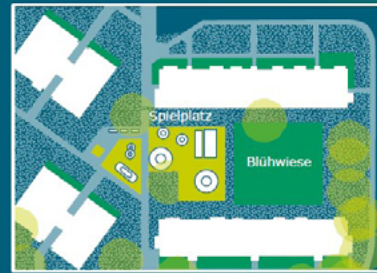
Wohnumfeldplanung

Hoher Aufenthaltswert – ökologische Nischen

Spielplatzkonzept – Workshop mit Anwohnern folgt!



Ökologische Grünflächenüberarbeitung



- > Baumbestand/natürliches Umfeld komplett erhalten
- > Leichte Anpassung der Spiel- & Wegeflächen
- > Transparente Geräte, die sich der Umgebung anpassen ohne störend zu wirken
- > Alle Altersklassen werden berücksichtigt und jeder erhält seinen eigenen Raum für Entfaltung, ohne sich in die Quere zu kommen



6

„Darüber hinaus werden wir uns vor allem um das Wohnumfeld kümmern“, beschreibt **Carsten Küster**. Vonovia plant, Spielmöglichkeiten für verschiedene Altersgruppen zu schaffen. „Dazu werden wir zu gegebener Zeit zu einem Mitmach-Workshop einladen. Denn schließlich wissen die Anwohner noch besser als wir, wie die Spielplätze sinnvoll gestaltet werden können.“ Bis zum Sommer 2021 soll auch der letzte Bauabschnitt fertiggestellt werden.

Bettina Benner

