

# Wohnquartier Sermer Weg / Volkardeyer Weg

**Wohnquartier Sermer Weg / Volkardeyer Weg**  
Sermer Weg 20-62 / Volkardeyer Weg 53-83a  
40472 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen

**Bauherrschaft**  
Rheinwohnungsbau GmbH

**Architektur**  
hector3architekten / Schmale Architekten GmbH

**Landschaftsarchitektur**  
GREEN Landschaftsarchitekten Clever + De Jonghe PartGmbH

**Das Besondere des Projekts**

Das Projekt lässt sich nicht auf eine einzige Besonderheit reduzieren. Es ist vielmehr der ganzheitliche Planungsgedanke, durch den sich eine ganze Reihe von interdisziplinären Planungszielen zu einem gelungenen Ganzen zusammenfügen. Aus städteräumlichem Bestand und neuer Baukultur, Klimaschutz und Nachhaltigkeit entstand so in einem Zeitraum von ca. 9 Jahren ein sozialgerechtes und innovatives Quartier mit diversen Wohnformen (vorher ausschließlich 1- und 2-RaumWE) rund um eine vorhandene grüne Lunge. Am Anfang stand für die RWB die wichtige Aufgabe, den Bewohnern eines nahezu voll vermieteten Quartiers (Bj. 1964) zu vermitteln, dass sie ihren Lebensmittelpunkt, nämlich ihre Wohnung, durch den geplanten Abriss bzw. die Sanierung verlieren. Es gab nicht wenige Erstmieter, die fast ihr ganzes Leben in diesen Wohnungen verbracht. Eine offene und wertschätzende Kommunikation führte dazu, dass alle Umsetzungen (überwiegend in RWB-Beständen) ohne juristische Konflikte stattfanden.

**Wirtschaftlichkeit und tragbare Kosten**

Aufgrund des langen Umsetzungszeitraums, bedingt durch umfangreiche Mieterumsetzungen, nahm das Projekt an der dynamischen Baukostenentwicklung teil. Verausgabt wurden über alle Bauabschnitte (ohne EFH) 35,4 Mio. € KG 300 + 400 = 2.342€/m<sup>2</sup>. Die Gesamtwohnfläche stieg um 46%. Insgesamt beläuft sich die anfängliche EK-Rendite auf 2,8%. Hinzu kommt ein Überschuss aus dem Bauträgeranteil von 0,85 Mio. €. Die Mieten betragen 6,62€/m<sup>2</sup> - 7,80€/m<sup>2</sup> (gefordert) bzw. 8,50€/m<sup>2</sup> - 10,50 €/m<sup>2</sup> frei finanziert.

**Energieeffizienz und Klimaschutz**

Das Wohnquartier wurde im Nov. 2017 als Klimaschutzsiedlung Düsseldorf-Lichtenbroich ausgezeichnet. Es entspricht in Teilen dem 3l-Standard (max. 35KWh/m<sup>2</sup>a), erfüllt im Neubau die Vorgaben für KfW 40 und in der Sanierung für KfW 55. Sie erreicht eine vorbildliche Reduzierung der CO<sub>2</sub> Bilanz von 4,8 - 6,9Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>a. Erreicht wird dies durch eine zentrale Holzpelletsheizung für Heizung und Warmwasser, Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung, Solarthermie (3.BA) und monolithische Bauweise im Neubau.

**Architektur und Baukultur**

Wesentlicher Bestandteil der Planung war der Teilerhalt des Bestandes und dessen umfassende Sanierung mit Anpassung der Grundrisse und Schaffung einer möglichst großen Barrierefreiheit. Über eine geschickte Anordnung der Neubaugrundrisse wurden Feuerwehruzufahrten in den Grünflächen deutlich minimiert. Die Formgebung ist klassisch und reduziert, die Fassaden werden durch ein Spiel aus vertikalen Fensterformaten, einer zeitlosen Farbgebung mit abgestimmten Akzent- und Klinkerflächen aufgewertet.

**Städtebaulicher Kontext**

Zu Beginn stand ein interdisziplinärer Architektenwettbewerb zur Quartiersentwicklung. Die bestehende Zeilenbebauung rund um den zentralen grünen Anger wurde zunächst teilweise abgerissen und durch Punkthäuser und L-förmigen Neubauten maßvoll und städtebaulich sinnvoll ergänzt. Die neuen Mehrfamilienhäuser als Hochpunkte entlang der Straße wurden im 3. Bauabschnitt beibehalten. Die Reihenhäuser im Inneren interpretieren die alte Zeilenbebauung, die Quartiersidee wurde so zeitgemäß entwickelt.

**Freiraumgestaltung und Klimaanpassung**

Das Freiraumkonzept verfolgt mit der zentralen Tiefgarage und der Minimierung aller versiegelten Flächen einen nachhaltigen Gedanken zur Verbesserung des Mikroklimas. Die Versickerung des Regenwassers wird gestärkt und die Biodiversität im Quartier erhöht. Der alte Baumbestand konnte größtenteils erhalten werden, deren Verschattung kühlt die Umgebung und verbessert das urbane Klima. Die Grünflächen und Spielplätze fungieren als qualitative Aufenthaltsräume und Treffpunkte für alle Bewohner.

**Sozialer Anspruch**

Ein Quartier für Jung und Alt. Es weist durch einen gelungenen Mix aus geförderten und freifinanzierten Mietwohnungen, Wohneigentum, sowie weiteren sozialen Bausteinen eine bunte und soziale Vielfalt auf. Neben einer 4-züg. Kindertagesstätte und einer integrativen Wohngruppe sind hier auch eine Arztpraxis und ein Quartierstreff verortet, die wesentlich zur Belebung und Identifizierung mit dem Quartier beitragen. Die durchgängige Barrierefreiheit trägt ebenso zum sozialen Quartiersanspruch bei.

**Bauprozess und -logistik**

Das Gesamtprojekt wurde in 3 Bauabschnitten umgesetzt und durch ein Umzugsmanagement am vorher vollvermieteten Quartier durch den Bauherrn begleitet. 2015 startete die Quartierserneuerung mit Abbruch und Nachverdichtung. Weitere Bauabschnitte (Volkardeyer Weg, 2017, Sermer Weg, 2020) folgten direkt anschließend. Durch einen begleitenden Lernprozess wurde die Sanierung in eine Neuplanung weitergeführt. Effizientere Arbeitsprozesse wurden so möglich, ebenso eine weitere soziale Diversifizierung.

**Kooperationen und innovative Konzepte der Zusammenarbeit**

Neben der Stadt Düsseldorf als Träger der Kita hat der Bauherr mit dem „Deutschen Orden Haus St. Josef“ einen weiteren Kooperationspartner gefunden. Zusammen wurde eine integrative Außenwohngruppe für Menschen mit geistiger Behinderung geschaffen, ebenso wie eine Zusammenarbeit in Wohngemeinschaften. Die „Familiengerechte Kommune e.V.“ hat im Auftrag verschiedener Ministerien des Landes NRW ein Auditverfahren durchgeführt. Das gesamte Quartier ist als generationsgerechtes Quartier zertifiziert.

Projektdaten	
Marktsegment	Gemischt
Cebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Maßnahmentyp	Neubau

Wohnungsschlüssel(%)	
- 1- und 2-Zimmer-Wohnungen	69
- 3- und 4-Zimmer-Wohnungen	25
- Wohnungen mit 5 oder mehr Zimmern	6

Jahr der Fertigstellung	2023
Anzahl der Gebäude	37
Anzahl der Wohnungen gesamt	243
Wohnfläche (WF) nach WoFIV (qm)	15731
Summe WF und sonst. NUF (qm)	16683
Grundstücksfläche (qm)	28565
Geschossflächenanzahl (GFZ)	0,8
Grundflächenzahl (GRZ)	0,23
Anzahl der Stellplätze	144
dv. Stellplätze in Garagen oder TG	35
Durchschnittliche Nettokaltmiete	
- geförderte Wohnungen (Euro/qm)	7,11
- frei finanzierte Wohnungen (Euro/qm)	9,59
- prozentualer Anteil der geförderten Wohnungen (%)	41
Durchschnittlicher Verkaufspreis (Euro/qm)	5038

Kosten inkl. MwSt. in Euro	gesamt	pro qm WF und ggf. sonst. NUF
nach DIN 276, inkl. Stellplätze	Mio.	
KG 300 Bauwerk – Baukonstruktion	26,17	1569
KG 400 Bauwerk – Techn. Anlagen	15,23	913
KG 300 + 400 – Summe	41,40	2482
KG 500 Außenanlagen	3,33	
Gesamtkosten KG 100 – 700	58,35	3498
Gesamtkosten KG 200 – 700	58,35	3498

Energiekennwerte	
Höhe der CO <sub>2</sub> -Emissionen (Tonnen/Jahr)	143
Anteil erneuerbarer Energien (%)	100
Endenergiebedarf kWh/(qma)	23
Energieversorgung (Heizung + Warmwasser): Die Bauabschnitte werden durch zentrale Pelletheizungen, Lüftungstechnik mit Wärmerückgewinnung, Luft-Wasser-Wärmepumpen, Solarthermie und PV-Anlagen heterogen mit regenerativer Energie versorgt.	

**Inanspruchnahme von Fördermitteln** ja  
Für das Projekt wurden öffentliche Mittel in Form der Wohnbauförderung und KfW Kredite in Anspruch genommen. Darüber hinaus gab es kommunale Zuschüsse für den Abbau von Barrieren im Sanierungsbereich.



Vogelperspektive Quartier



Freilanlagen mit Grundriss Erdgeschoss



Wegeverbindung im 3.BA



Spielplatz im Grünzug zum 2.BA Sanierung



Grundriss Regelgeschoss Neubau 3.BA



Schwarzplan – städtebauliche Einbindung



Mehrfamilienhaus und Reihenhäuser 3.BA



Grundriss Regelgeschoss Sanierung



Quartierstaktogramm



Reihenhäuser am Grünanger