



BAUGENOSSENSCHAFT
DORMAGEN eG



Präsentation der Baugenossenschaft Dormagen eG

Quartiersentwicklung in Dormagen-Horrem





Martin Klemmer
Technischer Vorstand

Axel Tomahogh-Seeth
Kaufmännischer Vorstand

Agenda

- Quartiersentwicklung Horrem
 - Analyse des Quartiers
 - Bestandsentwicklung
 - „Neues Quartier Horrem“
- Soziales Management im Rahmen von Neubaumaßnahmen
- Fragen und Antworten
- Zeit für Ihre Fragen



Quartiersentwicklung Horrem

- Analyse des Quartiers
- Bestandsentwicklung
- „Neues Quartier Horrem“



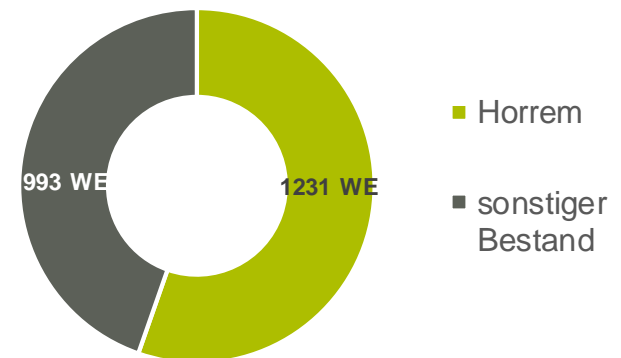
Analyse des Quartiers Dormagen-Horrem

- mit ca. 8.000 Einwohnern der bevölkerungsreichste Stadtteil Dormagens
- große Baustrukturen aus den 1960 und 1970er Jahren
- überwiegend Zeilenbebauung
- **hohe Sanierungsrückstände**
- **Unzureichende Barrierefreiheit**
- **Nichtmehr zeitgemäße Wohnungsgrundrisse**

Bestand in Horrem

1.231 WE (84.000 m² Wohnfläche) von 2.224 WE

Gesamtbestand





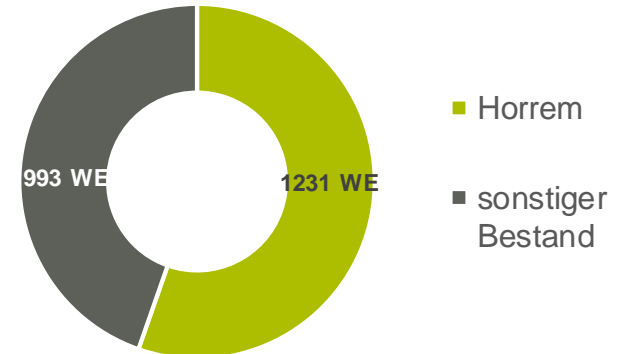
Bestandsentwicklung

- Energetische Bestandsentwicklung der Gebäude ab 60er Jahre
- Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen
- Gestaltung der Außenanlagen
- Seit 2010 wurden 254 WE und zwei Gewebereinheiten umfassend modernisiert und rund 25 Mio. Euro investiert
- Cooperationsprojekte mit der Stadt Dormagen



**2019 Masterplan Horrem:
„Neues Quartier Horrem“**

Gesamtbestand





„Neues Quartier Horrem“

- Städtebaulicher und freiraumplanerischer Wettbewerb 2019

Ziel ist die städtebauliche und freiraumplanerische Neuordnung des Gebietes um einen Wohnstandort mit hoher Lebensqualität für alle Alters- und Einkommenschichten zu ermöglichen.





Städtebauliche Ziele und Planungsvorgaben

- Fußgänger- und fahrradfreundliche Verbindungen zu bestehenden Wegenetzen herstellen
- Schallschutz durch eine abschirmende Bebauung
- 30 % geförderte Wohnungen
- 70 % genossenschaftliche Wohnungen





Landschaftsplanerische Ziele und Vorgaben

- Freiraumangebote für alle Generationen
- Raum für Begegnungen und soziales Miteinander
- Private, gemeinschaftliche und öffentliche Freiräume sollen geschaffen werden
- Angsträume beseitigen
- Oberirdische Müll- und Abstellräume in den Freibereichen sollen auf das notwendige Maß beschränkt werden
- Identitätsstiftende Merkmale, z.B. Bürgerboulevard





Erschließung und Mobilität

- Innovative Ideen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs
- Verkehrsberuhigung im Quartier
- Fahrradstellplätze/-unterstände in ausreichender Anzahl einplanen
- Konzepte mit alternativen und innovative Mobilitätsformen entwickeln
- E-Mobilität





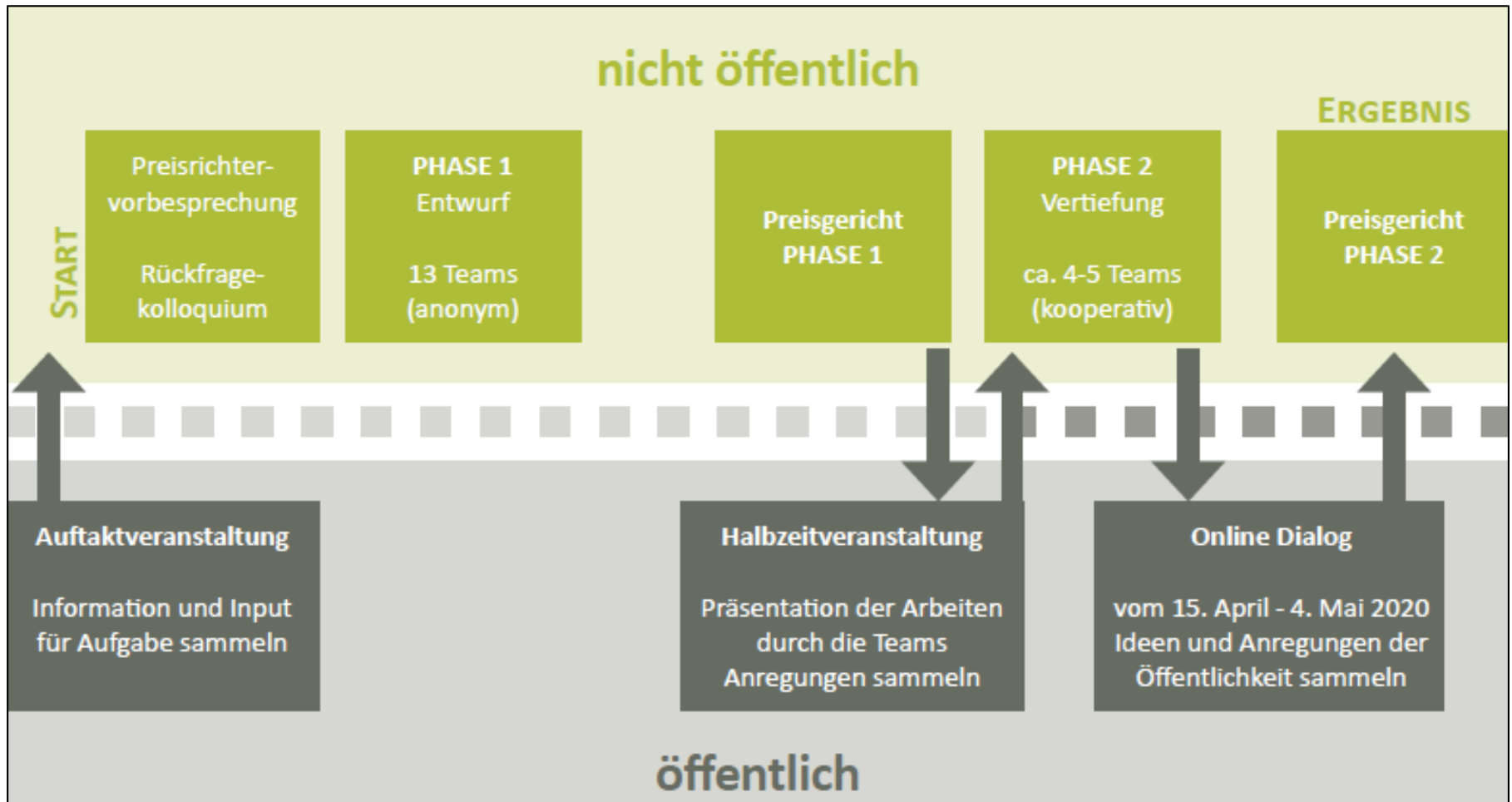
Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit

- Innovative, energie- und kosteneffiziente Gebäudekonzepte entwickeln
- Bezahlbarer Wohnraum in Sinne des genossenschaftlichen Gedankens schaffen
- Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse
 - Junges Wohnen für Auszubildende und Studenten:innen, Familien, Generationengerechtes Wohnen
- Barrierefreie Erschließung
- Elemente des seriellen und modularen Bauens sollten berücksichtigt werden





Der Ablauf





Anregungen aus Bürgerbeteiligung

- Bestehende Grünanlagen mit hoher Qualität
- Mit neuer Sanierung sollen Grünflächen geplant und umgesetzt werden
- Neuer Bürgerpark - „Furcht vor Hundeklo“
- Erhaltenswerter Baumbestand

GRÜN

- Grundsätzlich Parkplatzbedarf vorhanden
- Carsharing (Mitfahrgelegenheiten, Quartiersapp)
- Verkehrsregelung mit Weilerstraße gelungen
- Erschließung der Ulmenallee weiterverfolgen
- Neue Verbindungen für Fuß- und Radverkehr

VERKEHR

- Kein sehr städtisches Quartier
- Keine Hochhäuser
- Keine Überformung des Stadtgrundrisses

STÄDTEBAU

NUTZUNG

- Wochenmarkt / „flexibler Wochenmarkt“
- Etablierung von Kultureinrichtungen
- Attraktive Möglichkeiten für junge Leute
- Flexible Grundstrukturen, Orientierung des Quartiers für verschiedene Nutzergruppen



Siegerkonzept

- Thomas Schüler Architekten und Stadtplaner mit club L94
- Hofstrukturen
- Fassaden- und Dachbegrünung, Photovoltaik
- Dezentrale Quartiersgaragen, autofreies Wohnumfeld
- Grüne Innenhöfe und Begegnungsstätten
- Bürgerboulevard, Fahrradschnellweg
- „grünes Band“ um Teilquartier
- positive Auswirkungen auf die Umwelt
 - Verbesserung des Stadtklimas durch Verdunstungskälte
 - bepflanzte, schattige Zonen
 - Lebensraum für Tiere





Baufeld 1



Baufeld 2



Baufeld 3



Baufeld 4



Baufeld 1

Bauabschnitt 1

Familien

8-14

6

urban gardening

Wassergärten

spielen
Bolzplatz

Bauabschnitt 2

16-22

Generationen
Hof

spielen + treffen

Bauabschnitt 3

26

Urbane
Hof

Mobilität/sharing

als Energieertrager mit PV/
intensiver Dachbegrünung?





BAUGENOSSENSCHAFT
DORMAGEN eG



Soziales Management im Rahmen von Neubaumaßnahmen



Soziales Management im Rahmen von Neubaumaßnahmen

- Wir begleiten Sie bei der Suche nach einer neuen Wohnung.
- Bei Wohnungsangeboten seitens der Baugenossenschaft Dormagen haben Sie die höchste Priorität bei der Wohnungsvergabe.
- Ein Umzug in eine neue Wohnung wird von uns übernommen. Bei gewünschtem Rückzug an Ihre alte Adresse erhalten Sie ebenfalls die Umzugskosten erstattet.
 - Wir beauftragen die Firma Aschendorf Umzugs GmbH und übernehmen die Kosten
 - Wünscht der Mieter den Umzug selber zu organisieren, erhält er pauschal bei einer durchschnittlichen 3-Zimmer-Wohnung mit bis zu 75m² 2.000,- € brutto. Bei einer kleineren Wohnung bis zu 50m² erhält der Mieter 1.500,- €



Soziales Management im Rahmen von Neubaumaßnahmen

- Entschädigungsleistungen für Mietereinbauten (z.B. Küche, Fußboden, Bäder, ...) erfolgt durch eine Bewertung durch unsere technische Abteilung. Grundlage hierfür sind Rechnungsnachweise abzüglich eines Zeitabschlags. Bei Unstimmigkeiten wird ein externes Wertgutachten herangezogen.
- Alle Mieter erhalten auf Wunsch Unterstützung bei Ein- und Umbauten durch die Baugenossenschaft Dormagen.
- Bei Auszug aus der alten Wohnung werden keine Renovierungs- bzw. Schönheitsreparaturen gefordert.
- Mieter, die nachweislich eine neue höhere Miete nicht zahlen können, z.B. bei Rückzug in eine Neubauwohnung, erhalten einen angemessenen Mietzuschuss (Nachlass) auf die neue Nettokaltmiete.



Soziales Management im Rahmen von Neubaumaßnahmen

- Alle Mieter erhalten wegen Abriss/Neubau eine „Verwertungskündigung“ ihrer Wohnung. Die Kündigungen erfolgen in Abstimmung mit den Baubeginnmaßnahmen. Der Kündigungstermin ist unterschiedlich und noch nicht festgelegt.

Wenn wir Sie schon jetzt bei der Suche nach einer neuen Wohnung unterstützen dürfen, erhalten Sie am Ausgang ein Formular zur Wohnungssuche.



BAUGENOSSENSCHAFT
DORMAGEN eG



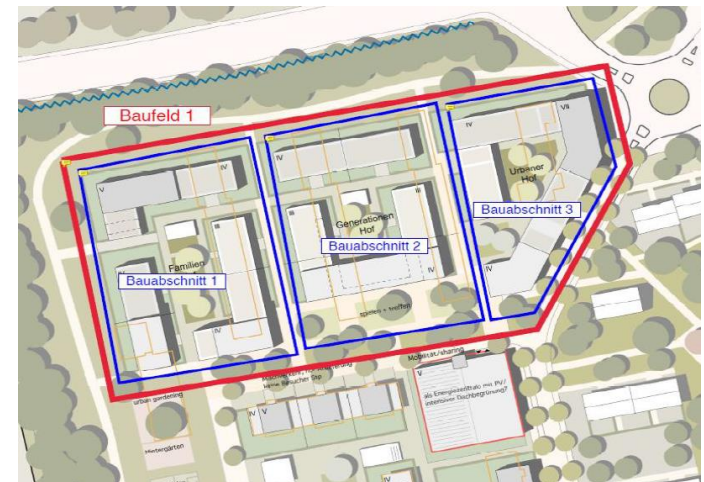
Fragen und Antworten



Fragen und Antworten

Wann und wo wird gebaut?

- Quartiersgarage, Baubeginn geplant Ende 2021
- **Bauabschnitt 1, Baubeginn nicht vor Ende 2022 geplant**
Kastanienweg 6 und 8-14
- **Bauabschnitt 2, Baubeginn 2024 geplant**
Kastanienweg 16-22 und 24-30
- **Bauabschnitt 3, Baubeginn 2026 geplant**
Am Hagedorn 26



Fragen und Antworten

Muss ich ausziehen?

Lohnt es sich noch zu renovieren?

Kann ich mich schon auf die Warteliste setzen lassen?

Auf Wunsch legen wir ein Gesuch für Sie an und kommen auf Sie zu, sobald die Vermarktung beginnt.

Wie viele Wohnungen sollen entstehen?

Im ersten Baufeld sind derzeit 194 WE geplant.

Fragen und Antworten

Wird es ausreichend Stellplätze geben?

Ja, es sind insgesamt 4 Quartiersgaragen geplant. In der Quartiersgarage Am Hagedorn/Kastanienweg sind über 155 PKW- und ca. 215 Fahrradstellplätze geplant.

Wann soll das Projekt abgeschlossen sein?

Die Quartiersentwicklung wird sich über die nächsten 15 bis 20 Jahre kontinuierlich entwickeln.

Wie verändert sich meine Wohngegend?

- Architektur: Warme Materialien, viel Holz, Fassadenbegrünung
- Geschützte Innenhöfe mit hoher Aufenthaltsqualität
- Ausgewogener Anteil kleinerer und größerer Wohneinheiten
- Neue Wohnkonzepte für Familien, junge Menschen und Senioren



Fragen und Antworten

Was sind die Besonderheiten des Projektes?

- Autofreies Wohnumfeld
- Fahrradwerkstatt
- Gemeinschaftsräume
- Co-Working-Space
- Nachhaltigkeit
 - z.T. begrünte Dächer, Fernwärme, PV-Anlagen
 - innovative Mieterstrommodelle und Projekte rund um die Smart-Home-Technik zur Senkung von Energie- und Nebenkosten
 - hoher Fahrradstellplatzschlüssel (2/WE)
 - ...
- Signalgeber für weitere Akteure (enge Zusammenarbeit mit der Stadt Dormagen → z.B. Bürgerpark)
- Die Konzepte sollen z.T. auch an andere Stadtteile angepasst werden können



BAUGENOSSENSCHAFT
DORMAGEN eG



Zeit für Ihre persönlichen Fragen!

Falls sich in Zukunft weitere Fragen ergeben, wenden Sie sich gerne jederzeit schriftlich an uns.



BAUGENOSSENSCHAFT
DORMAGEN eG



Wir bedanken uns für Ihre Aufmerksamkeit!

Für weitere Informationen und Anmerkungen wenden Sie sich gerne an

Martin Klemmer

martin.klemmer@dowobau.de

02133 2509-28

Axel Tomahogh-Seeth

axel.tomahogh-seeth@dowobau.de

02133 2509-29

Baugenossenschaft Dormagen eG • Weilerstraße 11 • 41540 Dormagen