

## Baugruppe in Düsseldorf

# Ein Quartier voller Leben



30 Parteien haben sich im Düsseldorfer Stadtteil Gerresheim zu einer Baugruppe zusammengetan. Ihr Ziel: bezahlbarer Wohnraum in einer vielfältigen und engagierten Nachbarschaft. Das Projekt ist mehr als gelungen und wertet das ganze Quartier auf.



**Gute Ausstrahlung** Besonders wichtig war es der Gruppe, einen Mehrwert fürs gesamte Wohnquartier zu schaffen. Ein großer Gartenhof mit öffentlich zugänglichem Quartiersspielfeld liegt im Zentrum. Solche Treffpunkte gezielt anzulegen zahlt sich aus – denn dass die Chemie zwischen den Bewohnern stimmt, war beim Besuch ganz offensichtlich.

Auf den ersten Blick unterscheidet sich das Gebäude auf der ehemaligen Industriebrache im Düsseldorfer Osten nicht von den umliegenden Wohnblöcken: zwei Gebäuderiegel in L-Form, einer drei-, einer viergeschossig. Doch spätestens, wenn nachmittags die Bewohner von ihren Kitas, Schulen und Arbeitsstätten eintrudeln, zeigt sich, dass hier eine besondere Atmosphäre herrscht: Schnell füllt sich alles mit Leben. Kinder spielen, Nachbarn plaudern, ein freundlicher Gruß, ein Winken von der Galerie nach unten ... „Die Architektur ist ganz bewusst so konzipiert, dass man sich begegnet“, erklärt Architekt Dirk Becker. So erschließen Laubengänge die Wohnungen. Sie sind so breit, dass genügend Platz zum Spielen für Kinder bleibt. Und klar, dass hier auch mal eine Pflanze, eine Bank und ein Tischchen für den Schwatz mit Nachbarn steht. Auf der dem Innenhof abgewandten Seite haben die Wohnungen private Balkone, Loggien oder kleine Gärten. So bleibt die Gemeinschaft immer ein Angebot und wird nicht zum Zwang.

### Erschwingliches Wohneigentum mit Anschluss

„Es war schon immer mein Traum, in einem Gemeinschaftsprojekt zu leben“, erzählt Helga Wieferich. „Wir wohnten lange Jahre zur Miete. Eigentlich wollten wir gerne Eigentum kaufen, aber das ist in Düsseldorf fast nicht erschwinglich.“ Eines Tages erfuhr das Ehepaar von dem Verein „Wohnen mit Kindern (wmk)“. „Wir haben uns dann eines der Baugruppenprojekte angeschaut und waren begeistert“, erinnert sich Norbert Wieferich. Die Begeisterung hält bis heute: „Unser ▶

**Lageplan** (links) Ursprünglich sah der Bebauungsplan zwei parallele Gebäudezeilen mit Pkw-Stellplätzen vor. Die letztlich umgesetzte L-Form (rot) mit einem autofreien Gemeinschaftshof und Stellplätzen in einer Tiefgarage entspricht den Bedürfnissen der Bewohner mehr.



**Kinderfreundlich** Hier wohnen ältere und jüngere Menschen, Singles, Paare und Familien. Die Kinder genießen an der Gemeinschaft, dass immer Freunde zum Spielen da sind.





„Toll war, dass wir alle Nachbarn schon kannten, bevor wir eingezogen sind.“

Saskia Gräßer

**Angekommen** (Bild links) Aus einer kleinen Dreizimmerwohnung im Stadtzentrum zog Familie Gräßer in ein individuell geschnittenes und ausgestattetes Zuhause mit Balkon und genügend Platz für die beiden Kinder.

**Offen für vieles** (Bild unten) Dort, wo die beiden Gebäuderiegel aufeinandertreffen, liegt der Gemeinschaftsraum. Er ist bewusst offen den umliegenden Gebäuden zugewandt.



**Weitläufig**  
Nach hinten öffnet sich das Gebäudeensemble zu einem grünen Innenhof. Hier ist an warmen Tagen der zentrale Treffpunkt der Hausgemeinschaft.

**Rückzug ins Private**  
Dem Innenhof zugewandt stehen häufig Stühle und Tische für den Treff mit Nachbarn. Auf der anderen Seite hat jede Partei ihren persönlichen Freiraum – Balkon, Garten oder Loggia.



**Spiel und Begegnung**  
Eine Besonderheit sind die breiten Laubengänge. Hier treffen sich Nachbarn und es gibt Platz zum Spielen.

mittlerweile erwachsener Sohn meinte bei einem Besuch ganz vorwurfsvoll, dass er auch gerne so aufgewachsen wäre.“ Zum einen reizte das Paar der Gemeinschaftsgedanke – zum anderen sprachen aber auch handfeste finanzielle Gründe für das Projekt. „Im Rahmen des Projekts konnten wir vergleichsweise günstig bauen“, so Norbert Wieferich. Und: Der Neubau hat auch in ökologischer Hinsicht Vorteile – geringer Flächenverbrauch, KfW-70-Standard, geheizt wird mit einem gemeinschaftlichen Blockheizkraftwerk.

#### Ein Verein, viele Projekte

„wmk3“ ist Teil des Vereins „Wohnen mit Kindern“, der in Düsseldorf Tradition hat: Im Jahr 1995 verwirklichte er das erste familiengerechte Wohnprojekt. wmk3 ist das jüngste umgesetzte Bauvorhaben, Nummer 4 ist bereits in Planung. „Eigentlich gibt es bei jeder Baugruppe einen Überhang an Interessenten – und damit ein Anschlussprojekt“, erzählt Norbert Wieferich. Die aktive Lobbyarbeit des Vereins in städtischen Gremien ist ein Pluspunkt für alle Baugruppen. Ein Vorgängerprojekt, das nicht etwa wmk2, sondern Qbus heißt, steht direkt nebenan. Bei der Gestaltung des öffentlichen Raums zwischen den beiden Baugruppen zahlte sich der gute Draht zur Stadt aus: Die Gruppen wurden in die Planung einbezogen. So entstanden statt schlichtem Rasen ein Urban-Gardening-Projekt und eine Boulebahn.

#### Erfahrene Architekten

Als Architekten holte die Baugruppe das Dortmunder Büro „post welters + partner“ ins Boot, das sich auf genau solche Projekte spezialisiert hat. „Jede Gruppe ist unterschiedlich,

kein Projekt wie das andere“, berichtet Projektleiter Dirk Becker. Die Planer arbeiten in einem Dreierteam mit Fachleuten aus Architektur, Finanzen und Moderation: Die Planer entwickeln die städtebauliche Figur und arbeiten die Wohnungen gemeinsam mit den Bewohnern aus. Ein Finanzexperte prüft die Möglichkeiten der Bewerber und stellt sicher, dass das gesamte Konstrukt auf soliden Beinen steht. Eine Moderatorin hilft dabei, die Gruppe zu organisieren.

#### Individuelle Gestaltungsspielräume

„Im Fall von wmk3 kamen sehr individuelle Wohnungen zustande“, erklärt Architekt Dirk Becker. In den 30 Wohneinheiten sind keine zwei Grundrisse und Ausstattungen identisch. Das bringt persönliche Freiheiten, hat aber auch Nachteile. So wäre es beispielsweise günstiger, große Mengen eines Werkstoffs oder Bauteils zu bestellen. Auch die Handwerkersuche ist schwieriger: „Finden Sie mal ein Sanitärunternehmen, das in 30 Wohnungen unterschiedliche Armaturen einbaut“, erzählt Bewohnerin Alice Breiholz. „Außerdem hat es unfassbar lange gedauert, die ganzen Rechnungen am Ende für jede Partei auseinanderzuidividieren.“ Individualität oder Standardisierung? Das ist nur einer von vielen Punkten, auf die sich eine Baugruppe festlegen muss. „Ich hätte nie gedacht, dass so viele Entscheidungen auf uns zukommen. Immer wenn man dachte, das war’s jetzt, kam die nächste Doodle-Umfrage“, lacht Carsten Breiholz. Viel Arbeit, viel Kommunikation und ein langer Weg – doch: „Uns war immer wichtig, neben den wöchentlichen Arbeitstreffen auch Schönes zu machen: mal einen gemeinsamen Brunch oder ein Fest feiern“, erinnert sich Alice Breiholz. ▶



„So hätten wir auch schon früher gerne gewohnt.“

Helga Wieferich



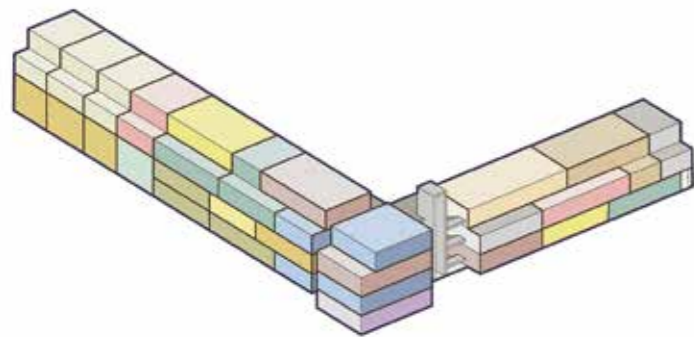
**Besuch** Pizza backen am offenen Fenster – da kommen die Nachbarkinder natürlich gerne zum Naschen vorbei.





**Austausch**  
Architekt Dirk Becker (links) kennt alle Bewohner persönlich – schließlich hat er mit jeder Partei ihre Wohnung individuell geplant.

Das gemeinsame Feiern haben die Bewohner beibehalten, auch wenn durch Corona in den letzten beiden Jahren vieles nur eingeschränkt möglich war. Aber auch in diesen Zeiten bewies die Gemeinschaft ihre Stärke. Quarantäne? Kein Problem, wenn per Messenger-Gruppe ganz schnell und unkompliziert Hilfe von den Nachbarn kommt. □



**Gut verteilt**  
Wie Bauklötze sind die einzelnen Wohnungen ineinander geschachtelt. Ganz unterschiedliche Schnitte und Grundrisse wurden realisiert.

### Zahlen · Daten · Fakten

- Bewohner** 74 Bewohner, 30 Wohneinheiten
- Bauzeit** Ende 2015 bis Sommer 2017
- Wohnungsgrößen** 58–137 m<sup>2</sup>
- Gesamtwohnfläche** 3.438 m<sup>2</sup>
- Grundstücksgröße** 5.000 m<sup>2</sup>
- Gemeinschaftseinrichtungen** Gästeapartment und Gemeinschaftsraum mit Küche und WC, Wohnhof, Fahrradraum für 80 Räder, Quartiersspielplatz
- Bauweise** KfW-70-Effizienzhaus mit Blockheizkraftwerk, vorgerüstet für den Betrieb einer Photovoltaik-Anlage, alle Geschosse barrierefrei erschlossen
- Primärenergieverbrauch** 31 kWh/m<sup>2</sup>a
- Baukosten** 3.120 Euro/m<sup>2</sup>, inkl. Gemeinschaftseinrichtungen und Stellplatz
- Architekt** post welters + partner, Architekten & Stadtplaner BDA/SRL, Arndtstraße 37, 44135 Dortmund, www.post-welters.de
- Verein Wohnen mit Kindern** Der Verein wmk entstand 1989 aus einer Spielplatz-Initiative heraus. Mittlerweile wurden in Düsseldorf drei Wohnprojekte umgesetzt, ein viertes ist in Planung. www.wohnen-mit-kindern.de
- Infos zu gemeinschaftlichen Bauprojekten** Bundesverband Baugemeinschaften (www.bv-baugemeinschaften.de), Wohnprojekte-Portal der Stiftung Trias (www.wohnprojekte-portal.de), Forum gemeinschaftliches Wohnen (verein.fgw-ev.de). Infos gibt es auch bei Stadtverwaltungen und Kommunen.

FOTOS: CORNELIA SUHAN

**Schwörer Haus**  
Hier bin ich daheim  
www.schwoerer.de

**Buderus**  
Für die Zukunft des Blauen Planeten.  
buderus.de/bluexperts

**vidoora**  
Die smarte Videotürklingel  
#geilzuwissenwerklingt  
vidoora.de

**Ihr perfekt saniertes Traumbad.**  
Mehr als **2.500** sanierte Bäder  
Kostenlose Planung per Video-Chat. Jetzt Termin vereinbaren: **banovo.de**  
**BANOVO**

Anzeige

# web-Infos



So kommen Sie schnell zu den Produktinformationen: Direkt über den QR-Code oder unter **www.mein-eigenheim.de** den Button „web-Infos“ anklicken und **den gesuchten Inserenten auswählen.**

#Alles aus einer Hand  
#Wintergartenbeschattung  
#Schrägrolläden  
www.schanz.de schanz Rolladensysteme

Heizungen Kamine  
**wibo** stellt elektrisches Heizen auf den Kopf.  
Tel. 040/55 480 336 www.wibo.com

NEU & einzigartig!  
Exklusiv bei weinor  
Die nachhaltige Markisentuchkollektion  
weinor.de/sun-days-with-future  
modern basics blue®

**SCHÜTZT DIE ARKTIS!**  
www.greenpeace.de/arktis  
GREENPEACE

SSS SIEDLE  
Mobil die Tür öffnen  
Bestand mit IQ-Haustelefon nachrüsten, App installieren, fertig.  
www.siedle.de/IQHT Made in Germany

Entdecken Sie die ganze Welt des Weines!  
HAWESKO  
Hansaufisches Weis und Sekel Kreator

**Liebe Leserinnen und Leser,** die Inserenten auf diesen Seiten bieten Ihnen im Internet weitere Informationen. Klicken Sie auf der Homepage von „www.mein-eigenheim.de“ (rechte Spalte) auf dieses Banner.



Produkte und Marken  
**web-Infos**