

Erfahrungen mit
serieller Sanierung
im Bestand!



Serielle Sanierung

DWG-Überblick

- ca. 8.000 eigene Wohnungen
- derzeit 325 neue Wohnungen in Bau
- ca. Investition in den Wohnungsbestand über 75 €/m² Wohnfläche in den nächsten Jahren
- Energetische Modernisierung in 2024/2025 über 500 Wohnungen

Das Quartier - Corelliviertel



Visualisierung

Das Quartier



16 EFH's

3 Geschosse - 16 WE's

bebaute Fläche 1.040 m²

Geschossfläche 2.620 m²

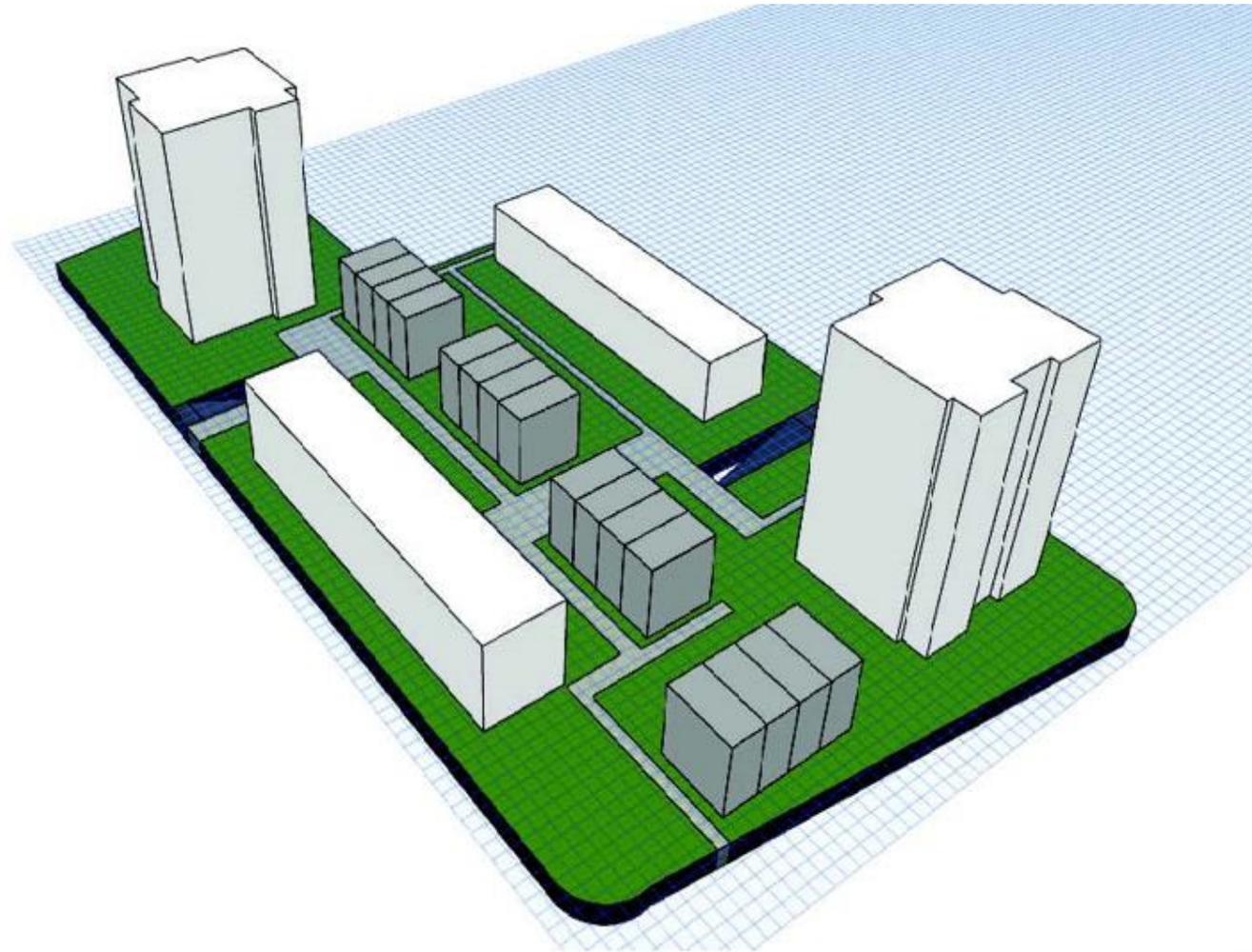
GRZ neu: 0,26

GFZ neu: 1,32

vorauss. Wohnfläche ca. 1.965 m²



Das Quartier



Das Objekt: Robert Kratz Weg 12-16

- Bj. 1974
- Effizienzklasse D, Fernwärme
- 18 Wohneinheiten
- 1.500 qm Wfl.
- Durchschnittsmiete
vor der Sanierung 6,99 €/qm
- Modernisierungszuschlag 1,30 €/qm
- Neue Durchschnittsmiete 8,29 €/qm



Das Objekt: Robert Kratz Weg 12-16

- Innovationen fördern, Neues probieren
- erstes Sanierungsprojekt in serieller Ausführung in Düsseldorf (1. externer RENOWATE-Kunde)
- Gründe für die Entscheidung
 - Schnelligkeit und damit kürzere Belastungszeit für die Mieter
 - Nachhaltigkeit – Elemente in Holzrahmenbauweise
 - Alles aus einer Hand – keine interne Kapazitätsbindung für Baumanagement/-koordination
 - Mieterkommunikation
 - Langlebige, robuste Fassade



Zielsetzung Sanierung



- Sanierung mit Zielstandard EH 55
- Bewusster Fassadenmix aus Holz & Faserzement
- Transformation von Effizienzklasse D zu A (70% Einsparung Primärenergie)
- Dezentrale Lüftungstechnik (Push/Pull-Prinzip in den Fensterleibungen)
- Modernisierung der Heizzentrale und Trinkwasserversorgung, angeschlossen an die Fernwärme
- Flachdachsanierung (Kaltdach zu Warmdach)
- PV-Anlage Dach → Mieterstrom



Befestigung

- Bestehender Klinker bleibt erhalten
- Auflageflächen dadurch tiefer/größer
- Anbringung der Befestigungswinkel in den Zwischendecken



Kellerabgänge

- Dämmstärke der Fassadenelemente – Verbreiterung der Abgänge erforderlich (Alternativ: Drehung der Abgänge oder verschließen/entfernen)



Fassadenelemente

- Vorgefertigte Elemente, basierend auf Holzrahmenbauweise inkl. Dämmung, Lüftungsanlage, Sonnenschutz und fertiger Fassadenoberfläche
- Max. Elementbreite 6 m; Holzfassade und Teilbereichen mit Faserzement



Fassadenelemente

- Fliegende Fassaden!



Balkone/Loggien

- 15% Förderung SerSan Bonus, wenn 80% der Fassadenfläche seriell verbaut wird
- Aufgrund der Balkongrößen <80% Fassadenfläche
- Lösung: Entwicklung kleinerer Elemente, die in die Balkonnischen „eingeschoben“ werden



Fensterleibungen



Das Objekt: Robert Kratz Weg 12-16



Nach Fertigstellung



Fritz-Brandt-Weg 3-7

2. Projekt ab Herbst 2025



Kosten/Finanzierung



KfW Darlehen: 2,2 Mio. Euro

Tilgungszuschuss: 668.000 Euro



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



Heiko Leonhard
Sprecher des Vorstandes

Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft eG