

Johannes W. Ditsche
Bergisch Gladbach, Juni 2025

REGIONALE 2025 Agentur GmbH - Bergisches Rheinland

An der Gohrsmühle 25
51465 Bergisch Gladbach

Voranfrage zur Aufnahme des Projekts „Alte Stadthäuser Bergisch Gladbach“ in das REGIONALE-Programm

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen meiner ehrenamtlichen Initiative zur Gründung einer Bürgergenossenschaft zur Wohnraumschaffung bitte ich um Prüfung, ob das Projekt „Alte Stadthäuser Bergisch Gladbach“ grundsätzlich für eine Aufnahme in das REGIONALE-Programm Bergisches Rheinland geeignet ist.

Das Projekt befindet sich derzeit in der Vorbereitungsphase. Die Gebäude sind weiterhin im Eigentum der Stadt, eine Übertragung an eine Genossenschaft steht noch aus. Ziel ist die sozial, ökologisch und baukulturell verantwortliche Transformation des zentral gelegenen Verwaltungsensembles in ein gemeinwohlorientiertes Wohnquartier.

Die beiliegende Voranfrage gibt einen Überblick über die Projektstruktur, den aktuellen Planungsstand sowie die angestrebten sozialen und energetischen Ziele. Sie steht unter dem Vorbehalt weiterer politischer Klärungen und Bürgerbeteiligung.

Das Vorhaben wird überparteilich und aus einem bürgerschaftlichen Impuls heraus entwickelt. Ziel ist es, generationsübergreifend tragfähige Lösungen für den angespannten Wohnungsmarkt zu schaffen – im Sinne einer sozial verantwortlichen Stadtentwicklung.

Ich würde mich freuen, wenn Sie das Projekt prüfen und eine mögliche Einordnung im Rahmen der REGIONALE 2025/2026 (**Stichtag: zum 31.08.2025**) erwägen würden. Für ein kurzfristiges Gespräch mit den Beteiligten stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Danke!

Mit freundlichen Grüßen
Johannes W. Ditsche

Projekteinreichung REGIONALE 2025/2026 NRW

Projekt: Alte Stadthäuser Bergisch Gladbach

Träger: Bürgergenossenschaft-GL für Wohnraumschaffung eG i. G. (in Vorbereitung)

Kontakt: Johannes W. Ditsche, Projektsprecher

Im Grunde 1a | 51427 Bergisch Gladbach -Refrath-

j-ditsche@t-online.de

Stand: Juni 2025

Einreichung im Rahmen des EFRE.NRW-Portals



Inhaltsverzeichnis

– Projekteinreichung REGIONALE 2025/2026 NRW-

gemäß EFRE.NRW / REGIONALE-Struktur

Projekt: Alte Stadthäuser Bergisch Gladbach

1. Deckblatt

1.1 Projekttitel, Datum, Kontaktperson, Träger

2. Kurzbeschreibung

3. Projektbeschreibung (Langfassung)

3.1 Hintergrund und Handlungsbedarf

3.2 Zielgruppen und soziale Wirkung

3.3 Struktur und Raumprogramm

3.4 Genossenschaftliches Modell

3.5 Politischer Rahmen und Bürgerbeteiligung

3.6 Gesellschaftliche Relevanz und wissenschaftlicher Bezug

4. Gebäude- und Nutzungskonzept

4.1 Bauteil A – Barrierearmes Seniorenwohnen

4.2 Bauteil B – Junge Zielgruppen, Schutzbedürftige & Gäste

4.3 Bauteil C – Barrierearmes Seniorenwohnen

4.4 Bauteil D – Gemeinschaftsbereiche, Quartier & Co-Working

4.5 Gemeinschaftlich wohnen im Alter – auch ohne eigenes Haus

5. Städtebaulicher und gestalterischer Kontext

5.1 Lagebeschreibung und städtebauliches Umfeld

5.2 Städtebauliche Einbindung und Potenzial

5.3 Gestalterischer Erhalt & Denkmalschutz

5.4 Mobilitätskonzept und Parkraumstrategie

5.5 Grundstückssicherung durch Erbbaurecht im Sinne genossenschaftlicher Gemeinwohlbindung

6. Projektträger

6.1 Trägerprofil und Gründungsstatus

6.2 Satzungsziele und Aufgaben

6.3 Organisationsstruktur

6.4 Wirkungskreis der Genossenschaft

6.5 Ansprechpartner

7. Zielgruppen und Akteure

7.1 Zielgruppen

7.2 Partner und Mitwirkende

7.3 Rolle der Genossenschaft

8. Zeit- und Ablaufplanung

8.1 Projektphasen und Meilensteine

8.2 Visualisierung als Zeitstrahl

9. Finanzierungs- und Betriebskonzept

9.1 Kostenübersicht nach DIN 276

9.2 Finanzierungssäulen

9.3 Einnahmenstruktur und Betriebskonzept

9.4 Förderstrategie und Verwendungsnachweise

10. Klimaschutz und Nachhaltigkeit

10.1 Energetische Sanierung und Technik

10.2 Erhalt grauer Energie und Flächeneffizienz

10.3 Dachbegrünung und Mikroklima

10.4 Soziale Nachhaltigkeit und Resilienz

11. Beteiligung & Teilhabe

11.1 Mitwirkung in der Genossenschaft

11.2 Bürgerbeteiligung im Planungsprozess

11.3 Nachbarschaft, Ehrenamt und Integration

11.4 Transparente Kommunikation

12. Förderstrategie und Einbettung in REGIONALE-Ziele

12.1 Bezug zu REGIONALE-Handlungsfeldern

12.2 Übertragbarkeit und Modellcharakter

12.3 Förderkulissen und Programme

12.4 Rolle der REGIONALE

13. Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Aktuelle Bilder der Stadthäuser

Anlage 2: Alte Bilder der Stadthäuser

Anlage 3: Laubengang – Bilder

Anlage 4: Lageplan mit Bauteilzuordnung

Anlage 5: Ansicht von der Gohrsmühle aus

Anlage 6: Projektpläne Bauteile A B C D

- 6.1 Untergeschoss
- 6.2 Erdgeschoss mit Außenanlage
- 6.3 1. Obergeschoss
- 6.4 2. Obergeschoss
- 6.5 3. Obergeschoss

- 6.6 4. Obergeschoss
- 6.7 5. Obergeschoss
- 6.8 Dachaufsicht

Anlage 7: Mindmap & konzeptionelle Darstellung

Anlage 8: Zusammenstellung der Wohneinheiten / Wohnflächen

Anlage 9: Kostenschätzung nach DIN 276 (2. Ebene, inklusive Sicherheitszuschlag)

Anlage 10: Satzung der Bürgergenossenschaft-GL für Wohnraumschaffung eG i. G. (wird nachgereicht)

Anlage 11: Partnerübersicht und Unterstützerschreiben (wird nachgereicht)

2. Kurzbeschreibung

Das Projekt „Alte Stadthäuser Bergisch Gladbach“ verfolgt das Ziel, vier in Kürze leerstehende Verwaltungsgebäude aus den 1950er-Jahren in ein soziales, gemeinwohlorientiertes Wohnquartier zu transformieren. Getragen von einer Bürgergenossenschaft sollen dabei 99 Wohnungen entstehen, darunter 65 barrierearme Einheiten für ältere Menschen (Bauteile A und C) sowie 34 kompakte Wohnungen für junge Menschen, Auszubildende und Schutzsuchende (Bauteil B).

Besonders innovativ ist das kombinierte Wirkprinzip: Durch den Umzug von älteren Eigentümer:innen in das neue Quartier werden deren Einfamilienhäuser frei – und genossenschaftlich an Familien weitergegeben. Bei einer durchschnittlichen Nutzung mit 8–12 Personen (in vorgesehenen Familien-WGs mit Gemeinschaftsküche / Räumen - Garten) ergibt sich ein unmittelbares Potenzial zur Wohnraumschaffung.

Insgesamt entsteht so in der ersten Realisierungsphase neuer **Wohnraum für rund 780 Personen** – ohne zusätzlichen Neubau. Der Schlüssel liegt in der strukturellen Umverteilung von vorhandener Wohnfläche, insbesondere bei älteren Eigentümer:innen, die laut Zensus 2022 rund 28,7 % aller Haushalte in Bergisch Gladbach ausmachen.

Das Projekt greift damit direkt auf, was auch bundesweite Analysen (z. B. FOCUS, Pestel-Institut, BBSR) anmahnen: die Mobilisierung untergenutzter Wohnfläche durch gezielte, sozialverträgliche Angebote für Umzugswillige im Alter.

Das Modell steht exemplarisch für Nachhaltigkeit, soziale Innovation, generationenübergreifendes Wohnen und die klima- wie ressourcenschonende Transformation des Bestands. Es verbindet baukulturellen Erhalt mit Beteiligung, Klimaschutz und einem tragfähigen Betriebskonzept in genossenschaftlicher Verantwortung.

3. Projektbeschreibung (Langfassung)

3.1 Hintergrund und Handlungsbedarf

Die Stadt Bergisch Gladbach steht exemplarisch für viele Kommunen in NRW: Wohnraum ist knapp, gleichzeitig stehen Verwaltungsbauten aus der Nachkriegszeit leer oder werden nicht effizient genutzt. Gleichzeitig wächst die Zahl älterer Hauseigentümer:innen, die ihr Eigentum nicht mehr dauerhaft bewirtschaften können, sich aber keinen bezahlbaren, barrierefreien Wohnraum in Zentrumsnähe leisten können, da wenn gebaut wird, zu groß, nicht bedarfsgerecht und somit zu teuer gebaut wird. Genau hier setzt das Projekt an – mit einer doppelten Lösung: Umnutzung der Alten Stadthäuser und Rückführung von Einfamilienhäusern in genossenschaftliche Familiennutzung.

3.2 Zielgruppen und soziale Wirkung

Das Projekt richtet sich an Seniorenhaushalte, die ihr Eigentum in die Genossenschaft einbringen und dafür kleinere Wohnungen im Zentrum beziehen, sowie an Familien, Alleinerziehende, Auszubildende und Schutzsuchende, die langfristig in faire, sichere und gemeinschaftlich getragene Wohnverhältnisse einziehen. Das Modell stärkt das soziale Gefüge, vermeidet soziale Vereinsamung und erhöht gleichzeitig den Wohnraumumsatz im Umland durch sanften Generationswechsel.

3.3 Struktur und Raumprogramm

In vier Gebäudeteilen entstehen insgesamt 99 Wohneinheiten sowie gemeinschaftliche und gewerbliche Nutzungen. Bauteil A und C sind für Seniorenwohnen vorgesehen (65 WE), Bauteil B für junge Zielgruppen wie Azubis, Schutzbedürftige, und Gäste der Bewohner (34 WE). Bauteil D bildet den sozialen Treffpunkt mit, Kultur- und Mediencafé, Gemeinschaftsküche, Bibliothek sowie im Obergeschoss mit Co-Working und Kreativbereich, Büros Tagungs- und Konferenzräume, Teeküche und WC-Anlagen.

Für ein "Hitzeschutzkonzept" eignet sich hervorragend der Untergeschossbereich im BT D .

In den Untergeschossbereichen der Bauteile A, B und C werden die Bewohner-Lagerräume, Gemeinschafts-Wasch- und Trockenräume, Fitnessbereich mit Sauna, Werkstatt und Kreativbereiche, ein großer Fahrradabstellbereich sowie die Haustechnikräume angeordnet.

Ein durchmischtes Quartier entsteht mit energetischer Sanierung, Erhalt von Baustrukturen und viel Grün.

3.4 Genossenschaftliches Modell

Die Bürgergenossenschaft-GL für Wohnraumschaffung eG i. G. wird Trägerin des Projekts. Mitglieder bringen ihre Häuser als Sacheinlage ein und erhalten lebenslanges Wohnrecht sowie Genossenschaftsanteile. Mieten sind einkommensabhängig gestaffelt. Auch Neumitglieder zahlen Anteile (1.000 €/Person). Zeitkontingente von 15 h/Monat stärken Eigenverantwortung und Betriebsgemeinschaft. Einnahmen stammen aus Mieterlösen der neu geschaffenen Wohnungen und genossenschaftlich verwalteten Einfamilienhäuser.

3.5 Politischer Rahmen und Bürgerbeteiligung

Das Projekt basiert auf Grundsätzen, wie sie im Koalitionsvertrag NRW 2022–2027, im Koalitionsvertrag 2025 von CDU CSU + SPD sowie auch in der 'Initiative für einen handlungsfähigen Staat' formuliert wurden: Bürgerbeteiligung, Erhalt von Bestand, klimafreundlicher Umbau und gemeinschaftliches Eigentum sind tragende Pfeiler. Die Genossenschaft versteht sich als Antwort auf diese politischen Erwartungen und will zeigen, wie lokal tragfähige Lösungen im Bestand entstehen können – mit Einbindung der Bürger von Beginn an.

Relevante Förderstellen für Genossenschaftsprojekte aus dem
Koalitionsvertrag 2025

1. Genossenschaftliches Wohnen & Wohngemeinnützigkeit

Zeilen 776-778 (Seite 25):

"Das genossenschaftliche Wohnen wird weiter gefördert, die
Wohngemeinnützigkeit wollen wir mit Investitionszuschüssen ergänzen."

-> Förderoption: Investitionszuschüsse für sozial gebundenen Wohnraum.

Förderlink: <https://www.bmwsb.bund.de/wohngemeinnuetzigkeit>

**2. Reform des Genossenschaftsrechts / Gesellschaft mit gebundenem
Vermögen**

Zeilen 2815-2819 (Seite 88):

"Neue Rechtsform 'Gesellschaft mit gebundenem Vermögen' mit
unabänderlicher Vermögensbindung und mitgliedschaftlicher Teilhabe."

-> Relevanz für neue solidarisch organisierte Wohnformen.

Weitere Infos: <https://www.zdk-hamburg.de/blog/2025/04/genossenschaften-im-koalitionsvertrag-2025>

3. Förderoffensive für Neubau & Sanierung

Zeilen 735-743 (Seite 24):

KfW-Förderprogramme für Neubau und Modernisierung werden gebündelt.

-> Förderoption: zinsgünstige KfW-Kredite und staatliche Bürgschaften.

Förderlink: <https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Wohnwirtschaft/>

4. Barrierefreies und altersgerechtes Wohnen

Zeilen 767-769 (Seite 25):

Mittel für altersgerechte und barrierefreie Umbauten werden bereitgestellt.

-> Förderoption: Umbauförderung z. B. durch KfW 455-B oder regionale
Programme.

Förderlink: <https://www.kfw.de/455-B>

5. Kommunale Förderstruktur - Vereinfachung

Zeilen 3650-3654 (Seite 115):

Relevante Förderstellen für Genossenschaftsprojekte aus dem
Koalitionsvertrag 2025

Erleichterungen bei Anträgen, Reduktion von Nachweisen, vorzeitiger
Maßnahmenbeginn.

-> Förderoption: bessere Anwendbarkeit kommunaler Wohnbauförderung.

Weitere Infos: <https://www.bmwsb.bund.de>

3.6 Gesellschaftliche Relevanz und wissenschaftlicher Bezug

Das Projekt „Alte Stadthäuser Bergisch Gladbach“ adressiert eine der zentralen Herausforderungen der deutschen Wohnraumpolitik: die ungleiche Verteilung des knappen Wohnraums zwischen den Generationen. Laut einer Analyse im FOCUS (31.03.2023), gestützt auf Studien des Pestel-Instituts und des BBSR, leben viele ältere Menschen in übergroßen Einfamilienhäusern, während junge Familien und Haushalte mit niedrigem Einkommen dringend Wohnraum suchen.

Auch die **Zensusdaten 2022 für Bergisch Gladbach** bestätigen diese Struktur:

- 28,7 % aller Haushalte bestehen ausschließlich aus Senior:innen (15.368 Haushalte)
- 58,2 % aller Wohnungen sind Ein- oder Zweifamilienhäuser im Privatbesitz
- 41,5 % der Haushalte sind Einpersonenhaushalte – häufig mit übergroßer Wohnfläche

Das Projekt schafft Anreize für ältere Eigentümer:innen, ihre Wohnfläche zu teilen, ohne sie auszugrenzen. Der gesellschaftliche Nutzen liegt in der gezielten Umverteilung von Wohnfläche, die nicht durch Neubau, sondern durch Umnutzung erreicht wird.

Rechenbeispiel für das Modellprojekt

Bereits **0,42 %** der 15.368 Seniorenhaushalte (d. h. nur 65 Haushalte) reichen aus, um das Projekt erfolgreich zu starten. Insgesamt entstehen in der ersten Realisierungsphase:

- 65 barrierearme Seniorenwohnungen in Bauteil A + C, davon 20 für Paare → insgesamt 85 Personen
- 34 Wohnungen in Bauteil B, davon 10 für Paare → insgesamt 44 Personen
- 65 frei werdende Häuser, belegt durch gemeinschaftliche Familien-WGs mit 8–12 Personen (Annahme 10 Personen) = 650 Personen

Gesamtzahl neuer Wohnplätze in Phase 1: **** ca. 780 Personen****

Gesellschaftliche Hebelwirkung

Das Modell transformiert das Dilemma der Wohnraumbindung im Alter in einen Motor für neue Wohnraumschaffung – durch Genossenschaftsbindung, soziale Anreize und einen strukturell übertragbaren Ansatz. Die REGIONALE kann damit nicht nur ein innovatives Best-Practice-Projekt fördern, sondern ein strukturwirksames Modell mit landesweiter Relevanz sichtbar machen.

4. Gebäude- und Nutzungskonzept

Das Projekt „Alte Stadthäuser Bergisch Gladbach“ umfasst vier Gebäudeteile (**Bauteil A | Bauteil B | Bauteil C | Bauteil D**), die in ihrer bisherigen Verwaltungsfunktion in Kürze obsolet werden. Ziel ist eine sozial und funktional durchmischte Nutzung, die sowohl Wohnraum als auch gemeinschaftsfördernde Einrichtungen integriert. Die Sanierung erfolgt im Bestand, mit Erhalt wesentlicher baukultureller Elemente (z. B. Treppenhäuser, Dach- und Teile der Fassadenstruktur der 1950er Jahre).

4.1 Bauteil A – Barrierearmes Seniorenwohnen (25 WE)

Dieser Gebäudeteil wird für Seniorenhaushalte umgebaut, die ihre Einfamilienhäuser in die Genossenschaft einbringen. Entstehen sollen insgesamt 25 Wohneinheiten, darunter:

- 4 Wohnungen à ca. 70 m²
- 21 Wohnungen zwischen 52 und 56 m²

Der Fokus liegt auf barrierearmer Ausführung, Aufzug, gemeinschaftlichem Laubengangzugang und Nachbarschaftszonen. Ein lebenslanges Wohnrecht für die einziehenden Genossenschaftsmitglieder ist vorgesehen.

4.2 Bauteil B – Junge Zielgruppen, Schutzbedürftige & Gäste (34 WE)

Bauteil B bietet kompakte Wohnformen für gesellschaftlich besonders relevante Gruppen:

- 7 Schutzwohnungen (36–56 m²) für Frauen mit Kindern, aus Gewaltsituationen oder Notlagen
- 21 Apartments für Auszubildende, Studierende oder Berufseinsteiger:innen (36–56 m²)
- 6 Gäste- und Besucherwohnungen (36–50 m²) für Angehörige, Pflegende oder temporäre Bedarfe

Die Wohnungen werden durch die Genossenschaft verwaltet und vermietet, teils soll dies in Zusammenarbeit mit sozialen Trägern erfolgen.

4.3 Bauteil C – Barrierearmes Seniorenwohnen (40 WE)

Auch Bauteil C richtet sich, wie im Bauteil A, vorrangig an ältere Bewohner:innen, mit noch stärkerem Fokus auf kompakte Wohnlösungen:

- 24 Wohnungen à ca. 60 m²
- 5 Wohnungen à ca. 50 m²
- 9 Wohnungen zwischen 42–44 m²
- 2 Kleinwohnungen à ca. 30 m²

Alle Einheiten sind auch hier barrierefrei, mit Aufzug erschlossen und erhalten, wie auch die anderen Bauteile, Laubengänge mit entsprechenden Außen-Sitzbereich vor den Wohnungen.

4.4 Bauteil D – Gemeinschaftsbereiche, Quartier & Co-Working

Dieser Gebäudeteil erhält eine nicht-wohnbasierte Nutzung mit öffentlicher Relevanz:

- Nachbarschaftsbüro & Anlaufstelle der Genossenschaft
- Co-Working-Flächen für freie Berufe, Seniorenprojekte, Start-ups
- Multifunktionaler Veranstaltungsraum (z. B. für Mittagstisch, Infoveranstaltungen)

Ziel ist eine Belebung durch Öffnung zur Stadtgesellschaft und Förderung des Austauschs über Generationen und Milieus hinweg.

Durch diese vier Gebäudeteile entsteht ein Wohnquartier mit hoher sozialer Durchmischung, klimagerechtem Umbau und beispielhafter Nachnutzung von Verwaltungsbauten im Sinne der REGIONALE-Ziele.

4.5 Gemeinschaftlich wohnen im Alter – auch ohne eigenes Haus

Die Genossenschaft schafft nicht nur Wohnraum für Familien, sondern auch neue Lebensformen für ältere Menschen, die im Alter neu anfangen möchten, ohne allein zu wohnen. Wer kein Haus einbringt, kann dennoch in eine der freiwerdenden, zumeist ehemals privaten Bestandsimmobilien einziehen – in Form von Senioren-Wohngemeinschaften mit eigenem Rückzugsraum (Zimmer), aber gemeinschaftlicher Nutzung von Küche, Bad und Wohnbereich.

Ein besonders großer Vorteil dieses Modells: Der Zeitfaktor. Da vorhandene Wohnhäuser zumeist ohne aufwändige bauliche Anpassungen genutzt werden, kann auch hier der Einzug schnell und unkompliziert erfolgen – es handelt sich um eine Lösung, die in kurzer Zeit umsetzbar ist und sich nicht auf Jahre oder gar Jahrzehnte hinauszieht.

Damit wird ein wachsender Bedarf gedeckt, der laut Studien der Bertelsmann Stiftung und des Kuratoriums Deutsche Altenhilfe stark zunimmt: Ältere Menschen wünschen sich ein aktives, sicheres und bezahlbares Lebensumfeld, ohne Vereinsamung. Der Einstieg erfolgt über die Mitgliedschaft in der Genossenschaft – unabhängig von Eigentum oder Einkommen. Das Projekt liefert so eine niedrighschwellige, sozial und baulich schnell realisierbare Antwort auf den demografischen Wandel.

5. Städtebaulicher und gestalterischer Kontext

5.1 Lagebeschreibung und städtebauliches Umfeld

Die Alten Stadthäuser befinden sich im Zentrum von Bergisch Gladbach in unmittelbarer Nähe zum S-Bahnhof -KVB-Linie11- dem Busbahnhof und der Fußgängerzone. Die vier Gebäudeteile (A bis D) bilden ein markantes Ensemble öffentlicher Nachkriegsarchitektur in prominenter, aber (nach Auszug der Stadtverwaltung) dann funktionsloser Stadtlage. Das Areal liegt an einer Schnittstelle zwischen dem Zandersgelände, Einkaufsbereich und angrenzenden Wohnquartieren. Die Umgebung ist geprägt durch Mischnutzung, Bildungseinrichtungen, Dienstleistungsnutzung und Einzelhandel.

5.2 Städtebauliche Einbindung und Potenzial

Die Gebäude bieten durch ihre Lage ein erhebliches Potenzial für eine nachhaltige Umnutzung im Bestand. Die zentrale Lage ermöglicht kurze Wege zu Infrastruktur, ÖPNV und Gesundheitsversorgung. Das Projekt schließt eine städtebauliche Lücke und setzt ein Zeichen für den behutsamen Umbau bestehender Stadtstrukturen. Durch den Verzicht auf Abriss und Neubau wird graue Energie eingespart, das Quartier erhält zugleich neue Impulse für die soziale und funktionale Belebung.

5.3 Gestalterischer Erhalt & Denkmalschutz

Die Gebäude stammen aus den frühen 1950er Jahren und sind typische Vertreter öffentlicher Verwaltungsarchitektur dieser Zeit. Besonders hervorzuheben sind die Treppenhäuser mit Natursteinbelägen und feingliedrigem Geländer, die Eingangsfassaden mit Sichtmauerwerk sowie die horizontale Gliederung der Fensterfronten. Diese Elemente sollen – soweit möglich – erhalten bleiben oder in Anlehnung an die Originalstruktur gestalterisch modernisiert werden. Ziel ist es, den historischen Charakter der Bauten weitgehend sichtbar zu belassen, gleichzeitig aber in ein modernes, funktionales Wohnquartier zu überführen. Eine denkmalrechtliche Prüfung soll in Abstimmung mit dem Bauamt erfolgen. Fördermittel aus dem Bereich Denkmalschutz werden angestrebt.

Insgesamt ergibt sich ein städtebaulich und architektonisch hochwertiger Transformationsansatz, der sowohl funktionale wie auch kulturelle Mehrwerte für das Stadtbild und die Bürgerschaft schafft. Das Projekt steht exemplarisch für den klimagerechten und sozial ausgerichteten Umbau innerstädtischer Bestandsstrukturen.

5.4 Mobilitätskonzept und Parkraumstrategie

Das Projekt „Alte Stadthäuser“ verfolgt ein zukunftsweisendes Mobilitätskonzept, das bewusst auf eine konventionelle Tiefgarage verzichtet und stattdessen alternative, ressourcenschonende Lösungen anbietet:

- Reduzierter Stellplatzschlüssel: Aufgrund der zentralen Lage und der mobilitätsarmen Zielgruppen (Senior:innen, junge Menschen) wird ein Stellplatzschlüssel von 0,5–0,7 Stellplätzen pro Wohneinheit angestrebt. Dies soll in Abstimmung mit der Stadt gemäß § 49 BauO NRW genehmigt werden.
- Verzicht auf Tiefgarage: Eine Tiefgarage unter dem Parkplatz Gohrsmühle würde nicht nur immense Kosten (15.000–45.000 € je Stellplatz) verursachen, sondern auch hohe Risiken bergen (Altlasten, Überflutungsgebiet). Die freiwerdenden Flächen sollen für Gemeinschaftsgärten und Aufenthaltsbereiche genutzt werden.
- Kompensierende Maßnahmen:
 - Mobilitätsstation mit Carsharing-Fahrzeugen (4–5), Lastenrädern und E-Bikes
 - Ladepunkte für Elektrofahrräder im geschützten Fahrradraum
 - Genossenschaftlicher Mobilitätsfonds zur Wartung und Koordination
- Ausgleichszahlung bei Stellplatzverzicht: Pro nicht gebautem Stellplatz fallen derzeit 8.758 € (bei ca. 50 Stellplätzen ca. 440.000 € !) gemäß Ablösesatzung der Stadt Bergisch Gladbach an. Diese Summe soll in Mobilitätsinfrastruktur vor Ort reinvestiert werden.
- Alternative Lösungen: Oberirdische Parkhäuser auf dem Zanders-Gelände oder an der Gohrsmühle könnten mittel- bis langfristig als Quartiersparkhäuser dienen. Bewohner:innen mit selten genutzten Privatfahrzeugen können auf diese ausweichen.
- **Zukunftsvision**: Studien zur autonomen Mobilität prognostizieren einen drastisch sinkenden Stellplatzbedarf. Das Quartier ist vorbereitet, künftige Entwicklungen aufzunehmen (Shared Autonomous Vehicles).

Fazit: Das Mobilitätskonzept verbindet soziale, ökologische und wirtschaftliche Ziele. Es entlastet den Stadtraum, reduziert Emissionen und schafft Lebensqualität durch alternative Mobilität.

5.5 Grundstückssicherung durch Erbbaurecht im Sinne genossenschaftlicher Gemeinwohlbindung

Die Stadt Bergisch Gladbach beabsichtigt, das Grundstück der Alten Stadthäuser im Rahmen einer Vergabe in Erbbaurecht bereitzustellen. Damit soll gewährleistet werden, dass dieses städtebaulich hoch relevante Areal dauerhaft im Sinne des Gemeinwohls entwickelt und genutzt wird.

Für das geplante genossenschaftliche Wohn- und Nachbarschaftsprojekt ist das Erbbaurecht von zentraler Bedeutung. Es bietet einen verlässlichen rechtlichen Rahmen, um:

- kommunalen Einfluss auf Nutzung, Zielgruppen und soziale Bindungen dauerhaft zu sichern
- private Bodenspekulation auszuschließen
- die Umsetzung eines solidarischen, genossenschaftlich getragenen Wohnmodells langfristig zu ermöglichen
- und die transparente, partizipative Steuerung durch Bürgerschaft, Beirat und Stadt rechtlich abzusichern.

Die geplante Bürgergenossenschaft kann über das Erbbaurecht nachhaltig in die Lage versetzt werden, sozial orientierten Wohnraum zu schaffen und zu erhalten – ohne das Grundstück erwerben zu müssen. Gleichzeitig bleibt die Stadt in der Lage, auf künftige Entwicklungen steuernd einzuwirken.

Optional kann – bei positiver Entwicklung der Genossenschaft – im gegenseitigen Einvernehmen das Erbbaurecht vorzeitig aufgehoben und das Grundstück zu einem fairen Verkehrswert verkauft werden. Dies würde der Stadt mittelfristig Einnahmen im Sinne einer haushaltsschonenden Liegenschaftspolitik ermöglichen, ohne die gemeinwohlorientierte Nutzung aufzugeben.

Dieses Modell verbindet langfristige kommunale Verantwortung mit bürgerschaftlichem Engagement und schafft ein robustes Fundament für sozialgerechte Stadtentwicklung im Zentrum Bergisch Gladbachs.

6. Projektträger

Bürgergenossenschaft-GL für Wohnraumschaffung eG i. G.

6.1 Trägerprofil und Gründungsstatus

Die Bürgergenossenschaft-GL für Wohnraumschaffung eG i. G. befindet sich in Gründung und wird ihren Sitz in Bergisch Gladbach haben. Geplant ist die formale Eintragung im Spätherbst 2025. Initiator und Ansprechpartner ist vorerst Johannes W. Ditsche, mit über 40 Jahren Berufserfahrung in der Planung, Projektleitung und Ausführung städtebaulicher und gebäudetechnischer Vorhaben. Die Genossenschaft wird als gemeinwohlorientierter Träger agieren und das Projekt ‚Alte Stadthäuser‘ exemplarisch umsetzen.

6.2 Satzungsziele und Aufgaben

Die Genossenschaft verfolgt laut vorbereiteter Satzung folgende zentrale Ziele:

- Schaffung und langfristige Sicherung von bezahlbarem, genossenschaftlichem Wohnraum
- Umnutzung bestehender Gebäude zur Vermeidung von Flächenversiegelung und Ressourcenverbrauch
- Einbindung älterer Hauseigentümer:innen durch Sacheinlage ihrer Immobilien in das genossenschaftliche Modell
- Förderung von Selbstverwaltung, Nachbarschaftshilfe und gemeinschaftlicher Organisation im Wohnumfeld

6.3 Organisationsstruktur

Geplant ist folgende Grundstruktur:

- Vorstand: 5 Mitglieder (gewählt von der Generalversammlung)
- Aufsichtsrat: 5 Mitglieder zur Kontrolle und strategischen Begleitung
- Beirat: 26 Stadtteilvertreter:innen zur lokalen Vernetzung und Mitgliedergewinnung

Zudem wird ein ehrenamtlich organisiertes Unterstützungsnetzwerk aufgebaut, u. a. für Beratung, Öffentlichkeitsarbeit und Quartiersmanagement. Die Einbindung junger Menschen, Fraueninitiativen und Seniorennetzwerke ist ausdrücklich vorgesehen.

6.4 Wirkungskreis der Genossenschaft

Die Bürgergenossenschaft GL beschränkt ihren operativen Wirkungskreis auf das Stadtgebiet von Bergisch Gladbach mit seinen sechs statistischen Bezirken, um Bürgernähe, lokale Identifikation und kurze Wege zu sichern (Festlegung in der Satzung).

Gleichzeitig werden angrenzende Kommunen aktiv zur Nachahmung ermutigt – mit dem Ziel, eine regionale Bewegung für bürgerschaftlich getragenen, bezahlbaren Wohnraum auszulösen.

6.5 Ansprechpartner

Ansprechpartner für die REGIONALE und Projektpartner ist:

Johannes W. Ditsche

Projektinitiator und Koordinator

7. Zielgruppen und Akteure

7.1 Zielgruppen

Das Projekt adressiert eine breite gesellschaftliche Vielfalt mit gezieltem Fokus auf folgende Zielgruppen:

- Seniorinnen und Senioren, die ihr Haus gegen lebenslanges Wohnrecht (mit Ausgleich von Genossenschaftsanteilen) in der Genossenschaft eintauschen möchten
- Familien mit Kindern, die bezahlbaren Wohnraum suchen und sich aktiv in die Genossenschaft einbringen
- Alleinerziehende mit niedrigem Einkommen
- Auszubildende, Studierende und junge Berufstätige
- Menschen in temporären Notsituationen (z. B. Schutzsuchende Frauen mit Kindern)
- Ehrenamtlich Engagierte, die in das soziale Quartiersleben eingebunden werden möchten

7.2 Partner und Mitwirkende

Das Projekt soll von einer Vielzahl an bürgerschaftlichen, sozialen und institutionellen Akteuren getragen bzw. flankiert werden:

- Bürgerinnen und Bürger aus Bergisch Gladbach (u. a. „Babyboomer“ mit Wohneigentum)
- Frauenbündnis FINTE (Bündnis für Fraueninteressen Bergisch Gladbach)
- Bergischer Geschichtsverein Rhein-Berg
- Stadtteilvertretungen/Bezirksvertreter:innen (später im Beirat eingebunden)
- Kirchen, Seniorennetzwerke, Vereine mit Sozialbezug
- Lokale Handwerksbetriebe, Architekten, Wohnberatungsstellen
- Interessierte Initiativen, Hochschulen und Studierende im Bereich Stadtentwicklung, Architektur und Soziales
- stätische und parteiübergreifende Mitwirkung

- Und insbesondere die immer größer werdende Zahl der 60+ Bürger- und Bürgerinnen.

Weitere Organisationen / Mitwirkende sind angefragt und werden übermittelt.

7.3 Rolle der Genossenschaft

Die Bürgergenossenschaft bildet das Rückgrat der Beteiligung: Alle genannten Zielgruppen können als Mitglieder aktiv mitgestalten, sei es durch die Einbringung von Wohnraum, Zeitkontingenten oder Ideen. Die Gemeinschaft ist zugleich Trägerin, Nutzerin und Gestalterin des Quartiers. Damit wird das Projekt nicht nur sozial durchmischt, sondern strukturell demokratisch legitimiert.

8. Zeit- und Ablaufplanung

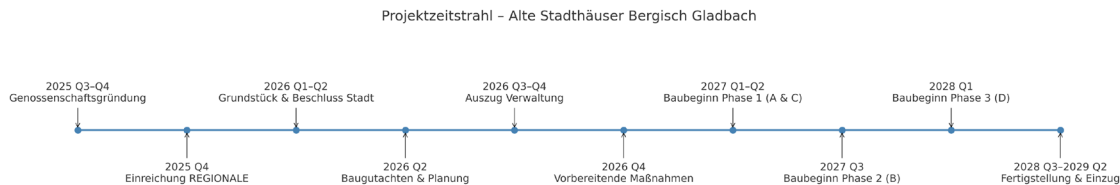
Die nachfolgende Zeitplanung beschreibt den strukturierten Verlauf des Projekts „Alte Stadthäuser Bergisch Gladbach“ vom Status der Genossenschaftsgründung bis zur vollständigen Inbetriebnahme des Wohnquartiers. Die Umsetzung erfolgt in mehreren Stufen und berücksichtigt politische, administrative und bauliche Meilensteine.

8.1 Projektphasen und Meilensteine

- 2025 Q3–Q4: Vorbereitung und Eintragung der Genossenschaft
- 2025 Q4: Einreichung zur REGIONALE 2025/2026 (Status C beantragt)
- 2026 Q1–Q2: Beschlussfassung Stadt / Verhandlungen Grundstück in Erbpacht
- 2026 Q2: Abschluss Baugutachten, Bestandsaufnahme, Vorentwurfsplanung
- 2026 Q3–Q4: Auszug der städtischen Verwaltung aus den Gebäuden
- 2026 Q4: Beginn vorbereitender Maßnahmen (z. B. Schadstoffsanierung, Rückbau)
- 2027 Q1–Q2: Baubeginn Phase 1 (Bauteile A & C – Seniorenwohnen)
- 2027 Q3: Beginn Phase 2 (Bauteil B – Schutz- & Azubiwohnungen)
- 2028 Q1: Beginn Phase 3 (Bauteil D – Gemeinschaftsflächen & Co-Working)
- 2028 Q3–2029 Q2: Fertigstellung und Einzug gestaffelt in allen Bauteilen

8.2 Visualisierung als Zeitstrahl

Der grafische Zeitstrahl mit allen Etappen. Die Darstellung eignet sich zur internen Projektsteuerung sowie zur Kommunikation mit Fördergebern, Projektpartnern und der Öffentlichkeit.



Die Realisierung erfolgt bewusst in mehreren Abschnitten, um eine laufende Beteiligung der Genossenschaftsmitglieder, eine finanzielle Staffelung und flexible bauliche Umsetzung zu ermöglichen. Gleichzeitig bietet der Ablauf genügend Spielraum für fördertechnische und rechtliche Abstimmungen.

9. Finanzierungs- und Betriebskonzept

Das Finanzierungsmodell für das Projekt „Alte Stadthäuser Bergisch Gladbach“ basiert auf einem mehrgliedrigen Ansatz, der sowohl klassische Förderinstrumente, bürgerschaftliches Kapital als auch betriebliche Einnahmen der Genossenschaft berücksichtigt.

9.1 Kostenübersicht nach DIN 276

Die Kostenaufstellung wurde auf Basis der DIN 276 erstellt und umfasst die Baukostengruppen 100–700. Die vorläufig, veranschlagten Gesamtkosten liegen bei rund (brutto) ca. 17,0 Mio. € zzgl. Sicherheitsreserve von 3 Mio. € für Preissteigerungen, Unvorhergesehenes und projektspezifische Auflagen. (siehe Anlage 9: DIN 276 Aufstellung). Auf Anfrage kann die Kostenaufstellung 3.Ebene bereitgestellt werden.

9.2 Finanzierungssäulen

Die Finanzierung stützt sich auf folgende Säulen:

- Einbringung von rund 65 Einfamilienhäusern durch Senior:innen als Sacheinlage (Wert ca. 32 Mio. €)
- Ausgabe von Genossenschaftsanteilen à 1.000 € pro Mitglied (Pflichtanteil bei Eintritt)
- Mieteinnahmen aus Altbauten (65 Häuser mit ca. 12 €/m² à Ø 180–260 m² je nach Nutzung, bzw. einkommensabhängige Genossenschaftsmiete im Sinne

eines solidarischen Mietmodells)

- Mieteinnahmen aus neu geschaffenen Wohnungen (99 Einheiten in den Bauteilen A–C)
- Beiträge der eingezogenen Senior:innen in Höhe von ca. 300 €/Monat (Wohnrecht + Nutzungspauschale)
- Öffentliche Fördermittel aus EFRE.NRW, NRW.Bank, KfW-Programme sowie ggf. Denkmalschutzmittel

9.3 Einnahmenstruktur und Betriebskonzept

Die Genossenschaft fungiert als Eigentümerin und Vermieterin sämtlicher Flächen. Die Einnahmen gliedern sich in:

- laufende Mieteinnahmen aus den neu geschaffenen Wohnungen / Bestandshäusern (sozial gestaffelt)
- Pauschalbeiträge von Genossenschaftsmitgliedern mit Wohnrecht
- Einnahmen aus Co-Working, Quartiersraum, Veranstaltungsnutzung (Bauteil D)
- Rücklagenbildung für Instandhaltung, Energieeffizienz und Modernisierung

9.4 Förderstrategie und Verwendungsnachweise

Ein Fördermittelmix aus EU-Programmen (EFRE), Landesmitteln (NRW.Bank), Bundesmitteln (KfW – z. B. Klimafreundlicher Neubau, BEG) sowie Mitteln aus dem Bereich Denkmalschutz (Fassaden, Treppenhäuser) wird angestrebt. Die Förderstrategie sieht vor, das Projekt frühzeitig in die REGIONALE zu bringen, um Priorität in den Vergabeverfahren zu erhalten. Alle Mittel werden dokumentiert, verrechenbar zugewiesen und sollen durch sachverständige Begleitung nachgewiesen werden.

10. Klimaschutz und Nachhaltigkeit

Das Projekt „Alte Stadthäuser Bergisch Gladbach“ setzt konsequent auf klimagerechte Bestandsentwicklung. Im Mittelpunkt steht die Vermeidung von Abriss und Neubau sowie die nachhaltige Transformation bestehender Bausubstanz zu modernen, energieeffizienten und gemeinschaftlich genutzten Wohnformen.

10.1 Energetische Sanierung und Technik

Die Energetische Sanierung orientiert sich an GEG-konformen Einzelmaßnahmen und strebt ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Energieeinsparung, Substanzerhalt und Wirtschaftlichkeit an. Zum Einsatz kommen u. a.:

- Wärmepumpentechnik

- Dezentrale Warmwasserversorgung (Legionellenschutz)
- Photovoltaikanlagen auf den Dächern zur Eigenstromnutzung
- Lüftungssysteme mit Wärmerückgewinnung in den Wohnungen, insbesondere in innenliegenden Zonen und gemeinschaftlich genutzten Räumen (z. B. auch in den Bereichen Co-Working, Gemeinschaftsküche/-Bereiche).
- In Wohnbereichen sowie in den südseitig ausgerichteten Einheiten des Bauteils D wird zusätzlich eine passive und ggf. unterstützende aktive Kühlung vorgesehen, um sommerlichen Wärmeschutz sicherzustellen und den Nutzerkomfort zu erhöhen. Dies soll u. a. über Bauteilaktivierung, Querlüftung und kontrollierte Klimaregelung mit reversiblen Wärmepumpensystemen erfolgen.

10.2 Erhalt grauer Energie und Flächeneffizienz

Durch den bewussten Erhalt der tragenden Struktur (Stahlbetonskelett) und der Erschließungskerne wird graue Energie in erheblichem Umfang konserviert. Auf Neubauf Flächen wird bewusst verzichtet – das Areal liegt zentral und ist bereits voll erschlossen. Dies entspricht den Klimazielen der Bundesregierung (Flächenkreislaufwirtschaft, Netto-Null-Flächenversiegelung bis 2050).

10.3 Dachbegrünung und Mikroklima

Die Dachflächen der Alten Stadthäuser sollen – soweit statisch möglich – mit extensiver Begrünung ausgestattet werden.

Diese trägt wesentlich zur Verbesserung des Mikroklimas bei, dient der Regenwasserrückhaltung und steigert zugleich die gestalterische Qualität des Quartiers.

Teile der Dachflächen werden für gemeinschaftliche Nutzung freigehalten – beispielsweise als Dachgärten oder Flächen für Urban Gardening, die von den Bewohner:innen der Genossenschaft gemeinschaftlich gepflegt und genutzt werden können.

Ergänzend wird an den Außenträgern der Laubengänge eine Fassadenbegrünung angestrebt, die das Gebäude in das lokale Grünsystem einbindet und zur ökologischen Aufwertung beiträgt.

Regenwasser soll – wo möglich – gesammelt und gezielt zur Bewässerung der begrünten Dach- und Fassadenflächen sowie weiterer Grünzonen im Innenhofbereich genutzt werden.

10.4 Soziale Nachhaltigkeit und Resilienz

Nachhaltigkeit wird im Projekt auch sozial verstanden: Durch das Genossenschaftsmodell werden Mietpreisbindungen, Generationengerechtigkeit, Ehrenamt und solidarische Verantwortung verankert. Die Selbstverwaltung durch Mitglieder schafft langfristige Identifikation mit dem Ort. Besondere Resilienz entsteht durch vielfältige Nutzergruppen und Funktionen im Quartier.

11. Beteiligung & Teilhabe

Ein zentrales Anliegen des Projekts „Alte Stadthäuser Bergisch Gladbach“ ist die aktive Einbindung der Bürgerinnen und Bürger in die weitere Planung, Umsetzung und Betrieb. Die Genossenschaft als Rechtsform bietet ideale Voraussetzungen für demokratische Teilhabe, Transparenz und gemeinschaftliche Verantwortung.

11.1 Mitwirkung in der Genossenschaft

Jedes volljährige Mitglied hat eine Stimme – unabhängig von der Zahl seiner Anteile. Das sichert Gleichberechtigung. Die Gremienstruktur (Vorstand, Aufsichtsrat, Beirat) ermöglicht breite Mitbestimmung. Mitglieder bringen sich aktiv in Arbeitsgruppen ein (z. B. Wohnraumberatung, Veranstaltungsorganisation, Quartiersentwicklung, usw.). Ein verpflichtendes Zeitkontingent (15 Stunden /Monat) fördert Eigenverantwortung und stärkt das Miteinander.

11.2 Bürgerbeteiligung im Planungsprozess

Bereits vor der weiteren Umsetzung werden die Anwohner:innen und Bürgergruppen über öffentliche Veranstaltungen, Beteiligungswerkstätten und digitale Kanäle eingebunden. Ziel ist es, Bedarfe zu erfassen, Ideen aufzugreifen und Akzeptanz zu schaffen. Die Beiratsmitglieder aus allen 26 Stadtteilen übernehmen hierbei eine aktive Rolle als Multiplikatoren und Ansprechpersonen vor Ort.

11.3 Nachbarschaft, Ehrenamt und Integration

Das Projekt fördert aktiv die Entstehung stabiler Nachbarschaften: durch Gemeinschaftsräume, gemeinsame Gärten, Co-Working-Flächen und soziale Treffpunkte. Kooperationen mit lokalen Vereinen, Kirchen, Sportgruppen und Seniorennetzwerken werden gezielt gesucht. Neue Bewohner:innen erhalten Begleitung durch ehrenamtliche Pat:innen.

11.4 Transparente Kommunikation

Regelmäßige Informationsveranstaltungen, ein öffentlicher Infobrief, digitale Plattformen (z. B. eigene Website, Social Media), sowie ein digitaler

Genossenschafts-Schaukasten am Standort sollen für Offenheit und Nachvollziehbarkeit des Projekts sorgen. Kooperationen mit lokalen Medien (InGL, Stadtanzeiger, Bürgerfunk) sind geplant.

12. Förderstrategie und Einbettung in REGIONALE-Ziele

Das Projekt „Alte Stadthäuser Bergisch Gladbach“ verfolgt eine mehrstufige Förderstrategie und ist in hohem Maße kompatibel mit den Zielen der REGIONALE 2025/2026 Bergisches RheinLand. Es greift aktuelle politische, gesellschaftliche und ökologische Herausforderungen auf und bietet modellhafte Antworten mit überregionaler Strahlkraft.

12.1 Bezug zu REGIONALE-Handlungsfeldern

Das Projekt adressiert zentrale Handlungsfelder der REGIONALE:

- Flächenaktivierung durch Umnutzung bestehender Infrastruktur
- Stärkung von Innenentwicklung und klimafreundlichem Umbau
- Gemeinwohlorientierte Wohnraumentwicklung
- Beteiligung und soziale Innovation
- Nachhaltige Mobilität durch zentrale Lage und Nahversorgung

Es wird ein lebendiges, generationsübergreifendes Quartier im Herzen der Stadt geschaffen – mit aktiver Bürgerbeteiligung.

12.2 Übertragbarkeit und Modellcharakter

Das Projekt ist als Modellprojekt konzipiert. Es zeigt auf, wie vielerorts leerstehende Verwaltungsgebäude in bezahlbaren Wohnraum transformiert werden können – ohne Neubau und mit intensiver Bürgerbeteiligung. Das Prinzip der Genossenschaft mit Sacheinlage ist übertragbar auf andere Städte mit ähnlich gelagerter Problemlage. Ein Erfahrungs- und Beratungstransfer über die REGIONALE-Struktur wird angestrebt.

12.3 Förderkulissen und Programme

Folgende Förderquellen werden angestrebt:

- EFRE.NRW – Strukturförderung (u. a. nachhaltige Quartiersentwicklung, sozialer Wohnraum)
- KfW-Förderung (Klimafreundlicher Neubau / Sanierung, BEG EM / WG)
- NRW.BANK (Förderdarlehen, Genossenschaftsförderung, Programmlinie Wohnraumförderung NRW)
- Denkmalschutzförderung (für Fassaden und Treppenhäuser im Stil der 1950er-Jahre)
- Bundesmittel zur Wohnraumförderung (BMWSB)

Die Antragsvorbereitung erfolgt parallel zur Projektentwicklung und soll von Fachexpert:innen begleitet werden.

12.4 Rolle der REGIONALE

Die REGIONALE 2025/2026 wird als strategischer Hebel zur Qualifizierung, Öffentlichkeitsarbeit und priorisierten Fördermittelakquise genutzt. Ziel ist ein frühzeitiger Einstieg (Status C), eine kontinuierliche Begleitung und eine Bewerbung als Best-Practice-Beispiel für andere Kommunen im Land NRW.

13. Anlagenverzeichnis

Die nachfolgenden Unterlagen ergänzen und illustrieren den Projektantrag zur REGIONALE 2025/2026 und dienen der Vertiefung einzelner Aussagen und der Projektveranschaulichung.

Anlage 1: Aktuelle Bilder der Stadthäuser

Anlage 2: Alte Bilder der Stadthäuser

Anlage 3: Laubengang – Bilder

Anlage 4: Lageplan mit Bauteilzuordnung

Anlage 5: Ansicht von der Gohrsmühle aus

Anlage 6: Projektpläne Bauteile A B C D

- 6.1 Untergeschoss (A3)
- 6.2 Erdgeschoss mit Außenanlage (A3)
- 6.3 1. Obergeschoss (A3)
- 6.4 2. Obergeschoss (A3)
- 6.5 3. Obergeschoss (A3)
- 6.6 4. Obergeschoss (A3)
- 6.7 5. Obergeschoss (A3)
- 6.8 Dachaufsicht (A3)

Anlage 7: Mindmap & konzeptionelle Darstellung (A3)

Anlage 8: Zusammenstellung der Wohneinheiten / Wohnflächen

Anlage 9: Kostenschätzung nach DIN 276 (2. Ebene, inklusive Sicherheitszuschlag)

Anlage 10: Satzung der Bürgergenossenschaft-GL für Wohnraumschaffung eG i. G. (wird nachgereicht)

Anlage 11: Partnerübersicht und Unterstützerschreiben (wird nachgereicht)



Anlage 1: Aktuelle Bilder der Stadthäuser





Finanzamt 1954 aus 100 Jahre GL Foto Ruth Lindewirth



Kreishaus 1954 aus 100 Jahre GL

Anlage 2: Alte Bilder der Stadthäuser



Anlage 3: Laubengang - Bilder

Bildquelle: Bilder wurden KI-generiert

Hinweis: Bitte im Internet nach Laubengang
in Eigenregie informieren



Anlage 4: Lageplan mit Bauteilzuordnung

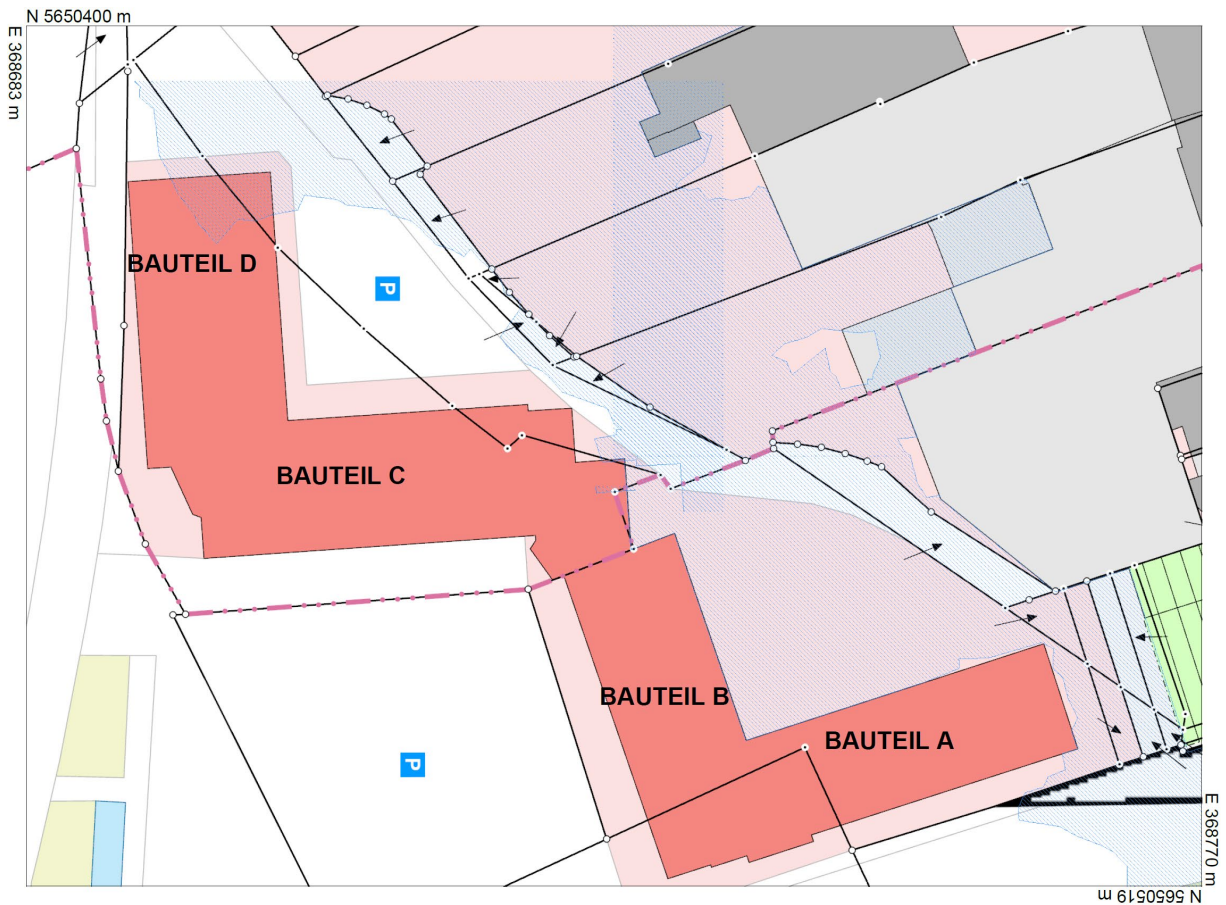
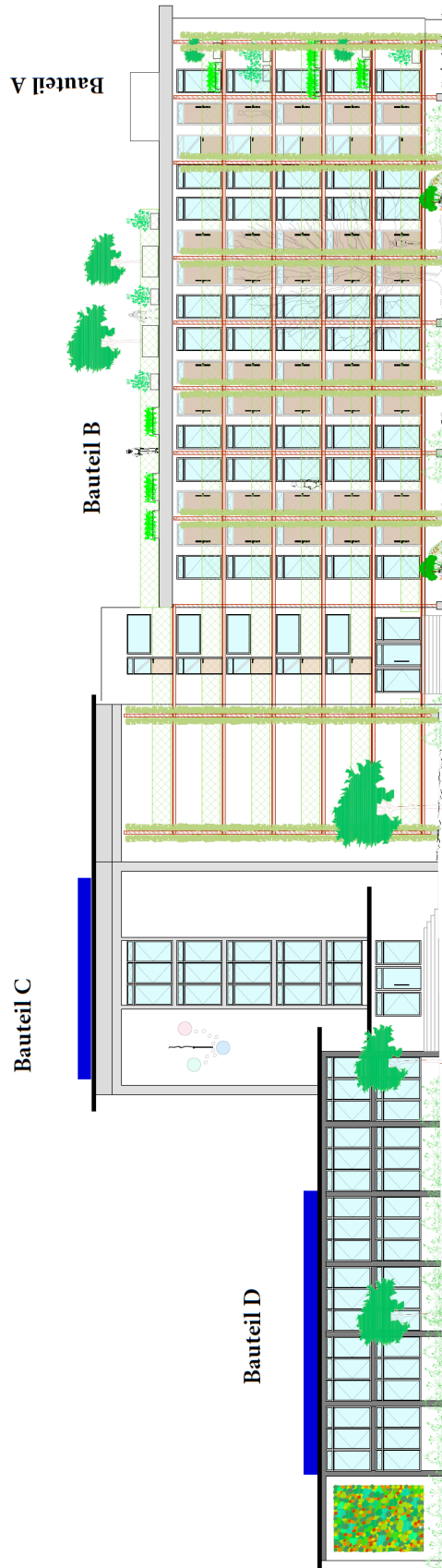


Bild: Auszug aus dem RBK-Geodatenportal – Alte Stadthäuser mit Bauteilzuordnung



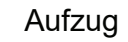
**Anlage 5: Ansicht von
der Gohrsmühle aus**

Bild: Ansicht Stadthäuser mit Laubengang
von der Straße „An der Gohrsmühle“

- aus grauer Energie wird goldene Energie - im Herzen von Bergisch Gladbach.

- Junge und jung gebliebene Neu-Denker wohnen gemeinschaftlich-kostengünstiger
- ändern der (Wohn-)Bedürfnisse und Anpassung auf das Leben
- für ein freundliches Miteinander in der Nachbarschaft
- Teilen von Alltagsaufgaben, aber auch von Räumen und Fähigkeiten
- Jede Bewohnerin und jeder Bewohner hat ihre/seine eigene private Wohnung; zusätzlich gibt es aber auch
 - Gemeinschaftsräume und Treffpunkte, die zum gemeinsamen Tun oder Ausruhen einladen
 - Mit gegenseitiger Unterstützung den Alltag erleichtern
 - Im Kommunikations-Café kann gemeinsam mit Freunden oder Nachbarn gekocht und gefeiert werden
 - in verschiedenen unterschiedlich großen Räumen gibt es die Möglichkeit Gäste unterzubringen, gemeinsam Kinder zu betreuen, zu spielen, alleine oder zusammen mit anderen Musik zu machen oder zu werkeln. So bleibt die eigene Wohnung absolut privater Raum und kann sogar mit weniger Quadratmetern auskommen.

- ## LEGENDE



 Eingangs- und Flurbereiche

 Laubengang mit ("grüner"-) Stahlkonstruktion

 Laubengang mit Sitzbereich für Bewohner

 UG Bewohner Lagerräume
Wasch- und Trockenräume

 UG Aktivbereich, Fitness

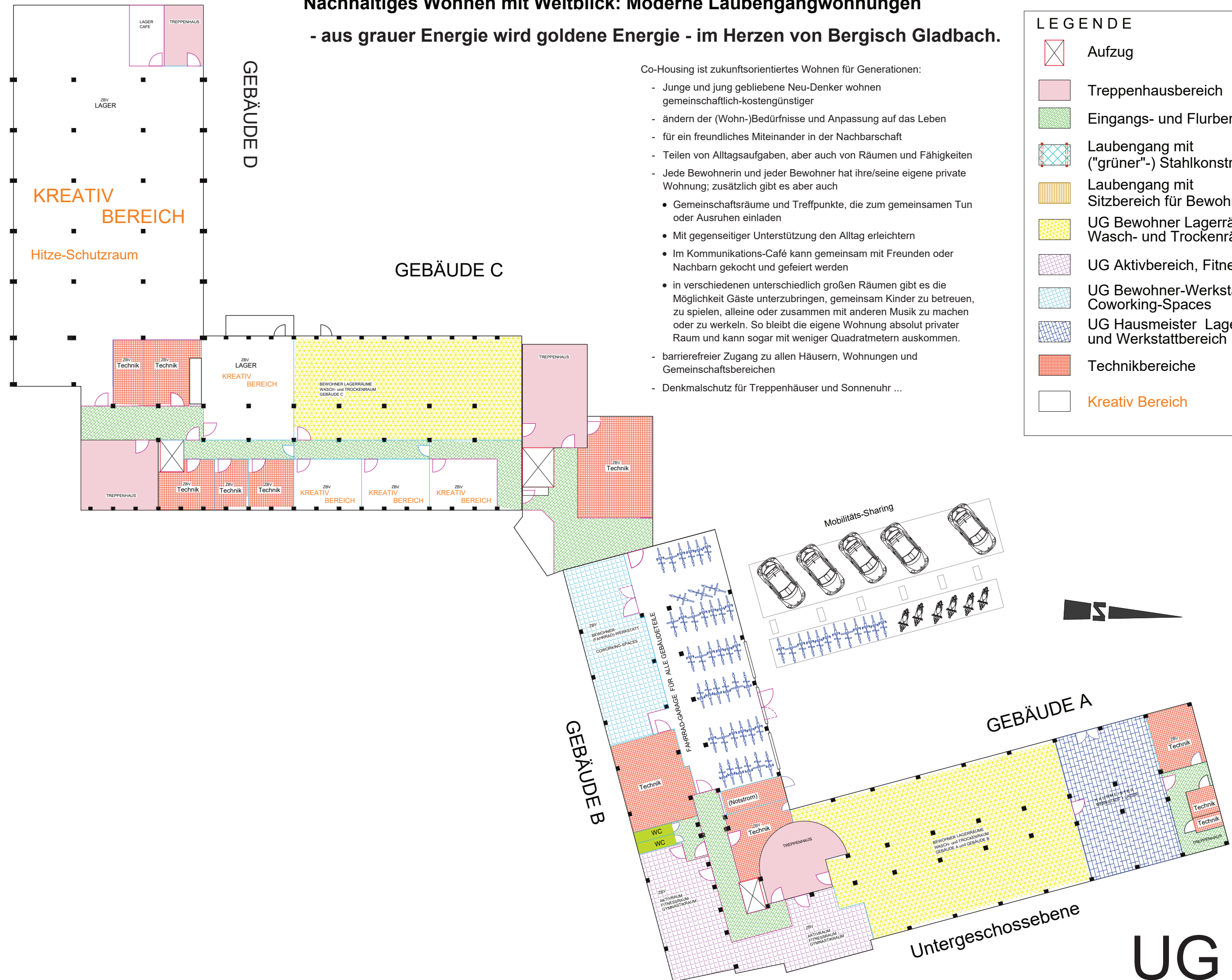
UG Bewohner-Werkstatt
Coworking-Spaces



UG Hausmeister Lager-
und Werkstattbereich

 Technikbereiche

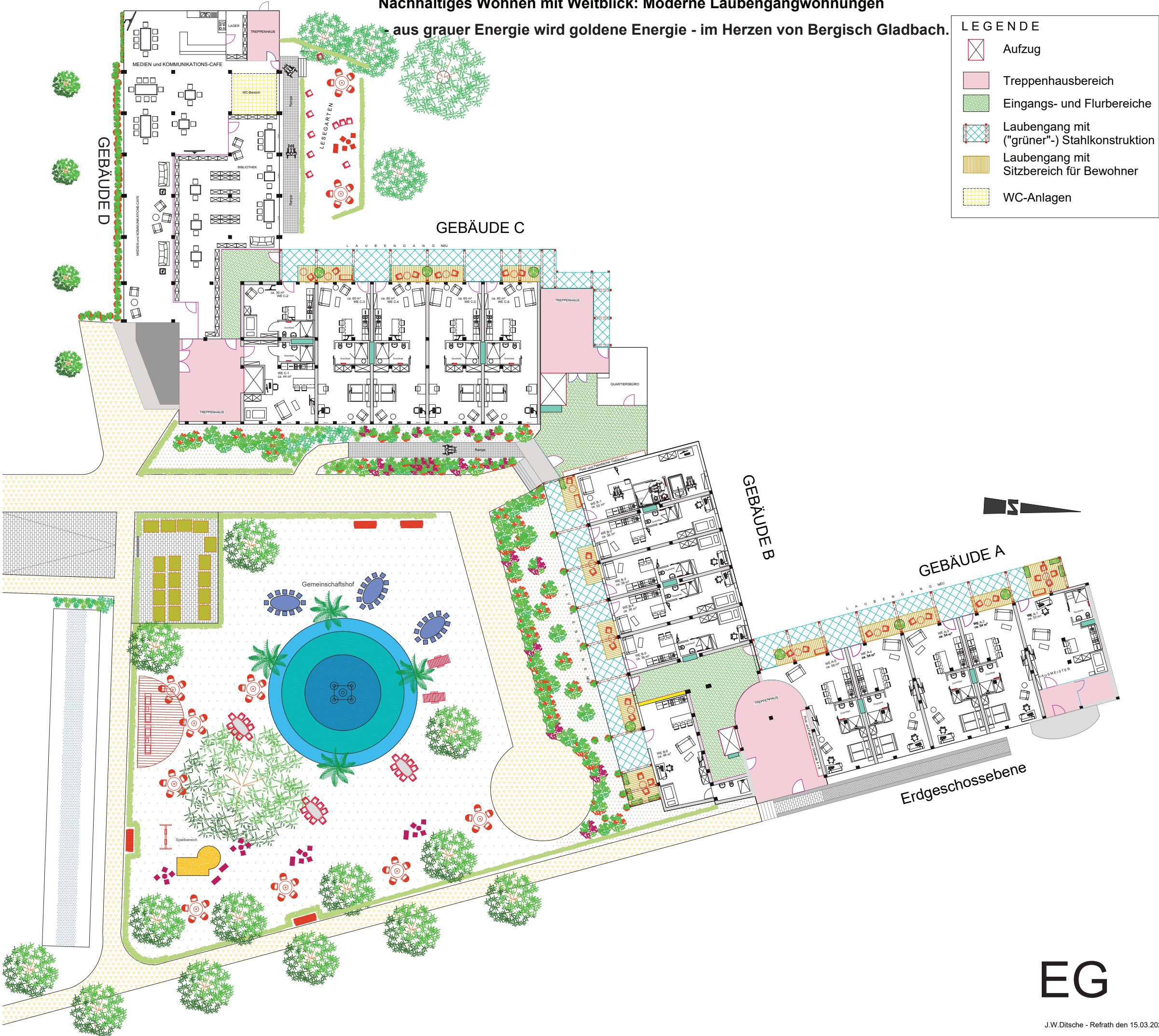
☐ Kreativ Bereich



Unsere Alten Stadthäuser werden zum innovativen Quartier

Nachhaltiges Wohnen mit Weitblick: Moderne Laubengangwohnungen

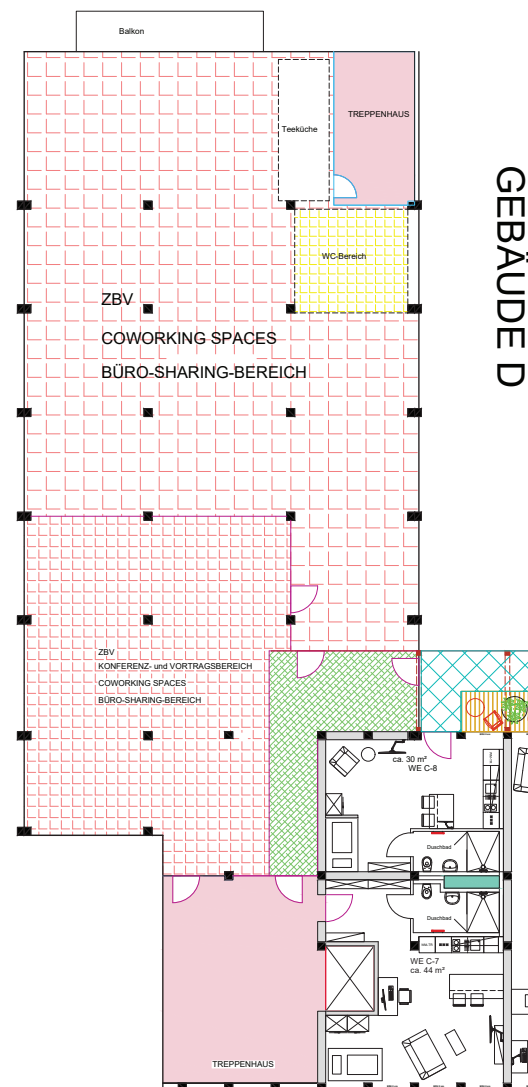
aus grauer Energie wird goldene Energie - im Herzen von Bergisch Gladbach.



Unsere Alten Stadthäuser werden zum innovativen Quartier

Nachhaltiges Wohnen mit Weitblick: Moderne Laubengangwohnungen

- aus grauer Energie wird goldene Energie - im Herzen von Bergisch Gladbach.



GEBÄUDE D

GEBÄUDE C

Änderung vom 15.02.2025

Entfall Laubengang auf der Ostseite BT C
neue Aufteilung der Wohnungen, Zugang von Westseite

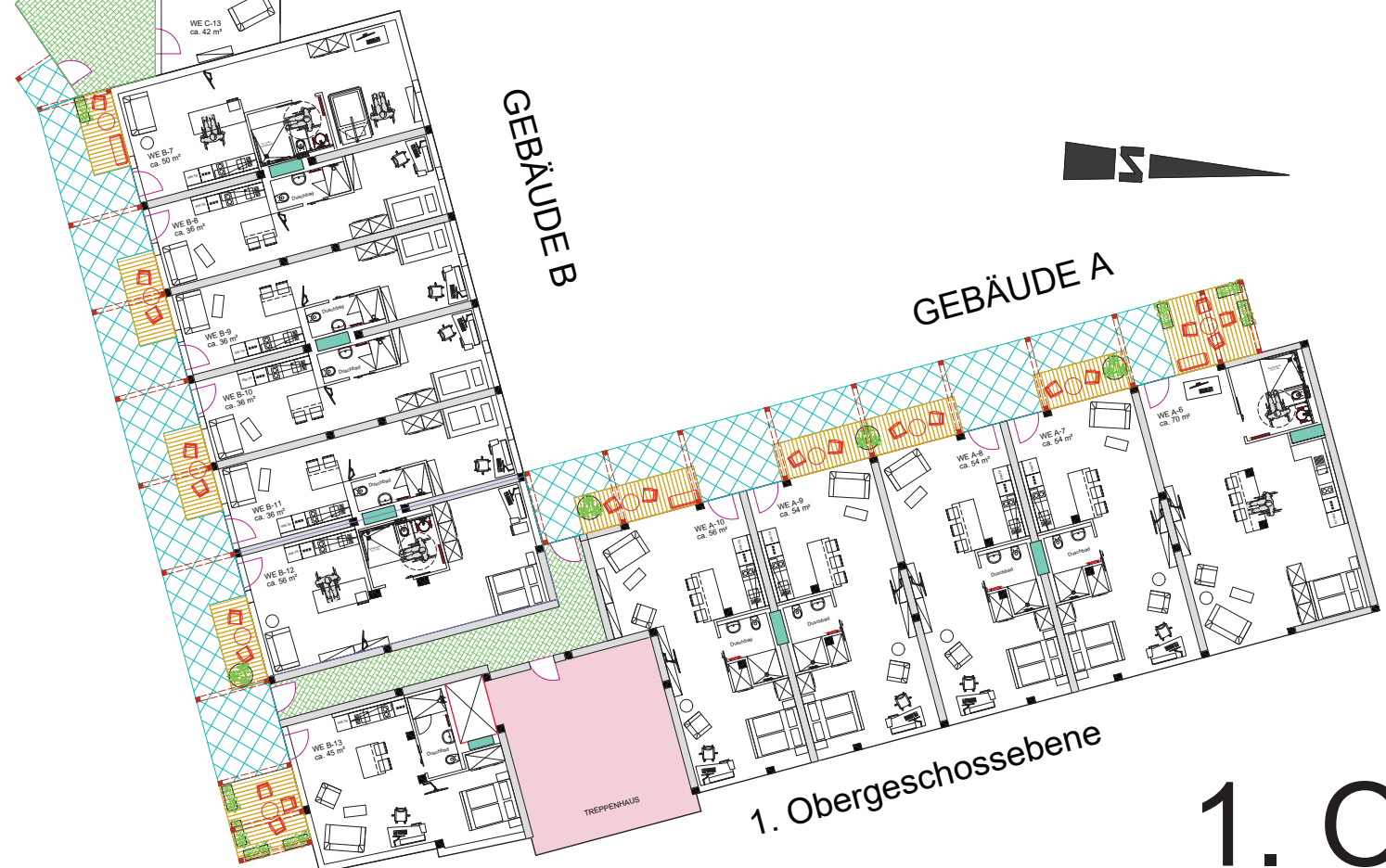
In Abstimmung mit dem
Bergischen Geschichtsverein Rhein-Berg e.V.

Co-Housing ist zukunftsorientiertes Wohnen für Generationen:

- Junge und jung gebliebene Neu-Denker wohnen gemeinschaftlich-kostengünstiger
- ändern der (Wohn-)Bedürfnisse und Anpassung auf das Leben
- für ein freundliches Miteinander in der Nachbarschaft
- Teilen von Alltagsaufgaben, aber auch von Räumen und Fähigkeiten
- Jede Bewohnerin und jeder Bewohner hat ihre/seine eigene private Wohnung; zusätzlich gibt es aber auch
 - Gemeinschaftsräume und Treffpunkte, die zum gemeinsamen Tun oder Ausruhen einladen
 - Mit gegenseitiger Unterstützung den Alltag erleichtern
 - Im Kommunikations-Café kann gemeinsam mit Freunden oder Nachbarn gekocht und gefeiert werden
 - in verschiedenen unterschiedlich großen Räumen gibt es die Möglichkeit Gäste unterzubringen, gemeinsam Kinder zu betreuen, zu spielen, alleine oder zusammen mit anderen Musik zu machen oder zu werkeln. So bleibt die eigene Wohnung absolut privater Raum und kann sogar mit weniger Quadratmetern auskommen.
- barrierefreier Zugang zu allen Häusern, Wohnungen und Gemeinschaftsbereichen
- Denkmalschutz für Treppenhäuser und Sonnenuhr ...

LEGENDE

- Aufzug
- Treppenhausbereich
- Eingangs- und Flurbereiche
- Laubengang mit ("grüner"-) Stahlkonstruktion
- Laubengang mit Sitzbereich für Bewohner
- 1.OG Coworking-Spaces Büro-Sharing Bereich
- WC-Anlagen

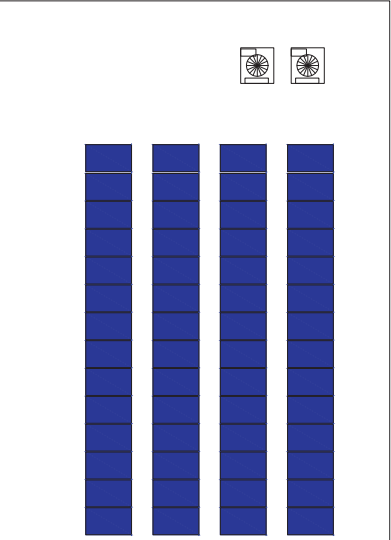


GEBÄUDE B

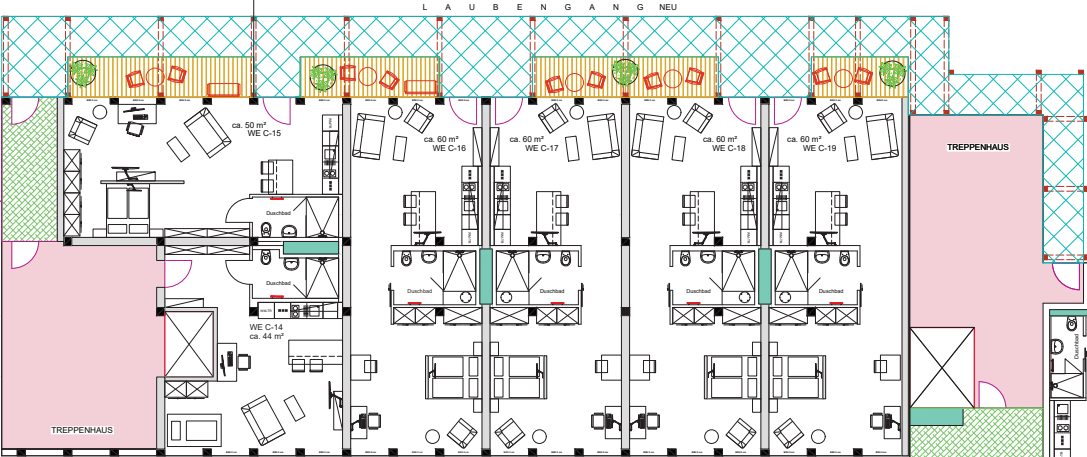
GEBÄUDE A

1. Obergeschossebene

1. OG



GEBÄUDE D



Änderung vom 15.02.2025
Entfall Laubengang auf der Ostseite BT C
neue Aufteilung der Wohnungen, Zugang von Westseite
J.W.Ditsche - Refrath den 15.02.2025

Co-Housing ist zukunftsorientiertes Wohnen für Generationen:

- Junge und jung gebliebene Neu-Denker wohnen gemeinschaftlich-kostengünstiger
- ändern der (Wohn-)Bedürfnisse und Anpassung auf das Leben
- für ein freundliches Miteinander in der Nachbarschaft
- Teilen von Alltagsaufgaben, aber auch von Räumen und Fähigkeiten
- Jede Bewohnerin und jeder Bewohner hat ihre/seine eigene private Wohnung; zusätzlich gibt es aber auch
 - Gemeinschaftsräume und Treffpunkte, die zum gemeinsamen Tun oder Ausruhen einladen
 - Mit gegenseitiger Unterstützung den Alltag erleichtern
 - Im Kommunikations-Café kann gemeinsam mit Freunden oder Nachbarn gekocht und gefeiert werden
 - in verschiedenen unterschiedlich großen Räumen gibt es die Möglichkeit Gäste unterzubringen, gemeinsam Kinder zu betreuen, zu spielen, alleine oder zusammen mit anderen Musik zu machen oder zu werkeln. So bleibt die eigene Wohnung absolut privater Raum und kann sogar mit weniger Quadratmetern auskommen.
- barrierefreier Zugang zu allen Häusern, Wohnungen und Gemeinschaftsbereichen
- Denkmalschutz für Treppenhäuser und Sonnenuhr ...

LEGENDE

- Aufzug
- Treppenhausbereich
- Eingangs- und Flurbereiche
- Laubengang mit ("grüner"-) Stahlkonstruktion
- Laubengang mit Sitzbereich für Bewohner



GEBÄUDE B

GEBÄUDE A

2. Obergeschossebene

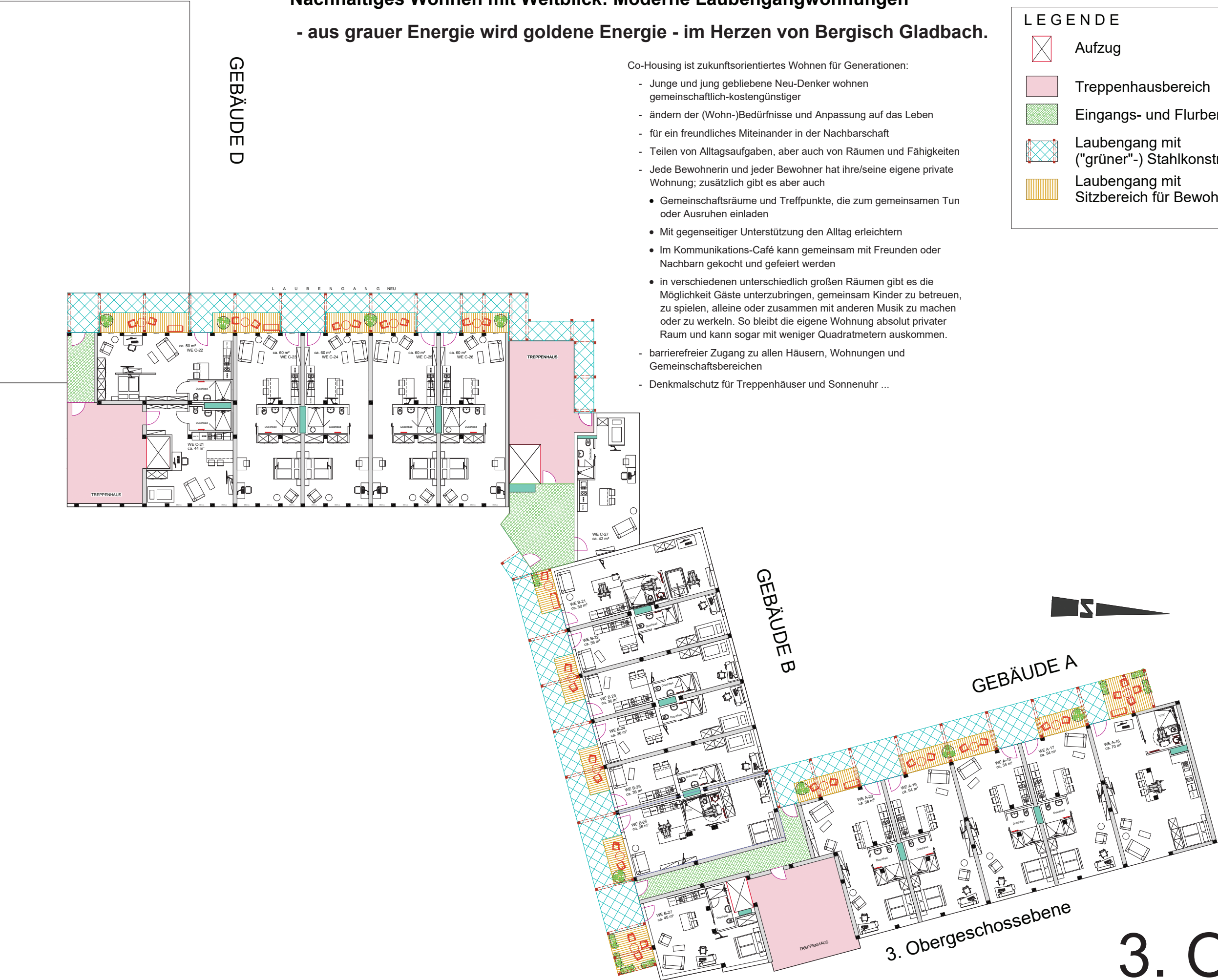
2. OG

LEGENDE

-  Aufzug
-  Treppenhausbereich
-  Eingangs- und Flurbereiche
-  Laubengang mit ("grüner"-) Stahlkonstruktion
-  Laubengang mit Sitzbereich für Bewohner

Co-Housing ist zukunftsorientiertes Wohnen für Generationen:

- Junge und jung gebliebene Neu-Denker wohnen gemeinschaftlich-kostengünstiger
- ändern der (Wohn-)Bedürfnisse und Anpassung auf das Leben
- für ein freundliches Miteinander in der Nachbarschaft
- Teilen von Alltagsaufgaben, aber auch von Räumen und Fähigkeiten
- Jede Bewohnerin und jeder Bewohner hat ihre/seine eigene private Wohnung; zusätzlich gibt es aber auch
 - Gemeinschaftsräume und Treffpunkte, die zum gemeinsamen Tun oder Ausruhen einladen
 - Mit gegenseitiger Unterstützung den Alltag erleichtern
 - Im Kommunikations-Café kann gemeinsam mit Freunden oder Nachbarn gekocht und gefeiert werden
 - in verschiedenen unterschiedlich großen Räumen gibt es die Möglichkeit Gäste unterzubringen, gemeinsam Kinder zu betreuen, zu spielen, alleine oder zusammen mit anderen Musik zu machen oder zu werkeln. So bleibt die eigene Wohnung absolut privater Raum und kann sogar mit weniger Quadratmetern auskommen.
- barrierefreier Zugang zu allen Häusern, Wohnungen und Gemeinschaftsbereichen
- Denkmalschutz für Treppenhäuser und Sonnenuhr ...



Unsere Alten Stadthäuser werden zum innovativen Quartier

Nachhaltiges Wohnen mit Weitblick: Moderne Laubengangwohnungen

- aus grauer Energie wird goldene Energie - im Herzen von Bergisch Gladbach.

LEGENDE

Aufzug

Treppenhausbereich

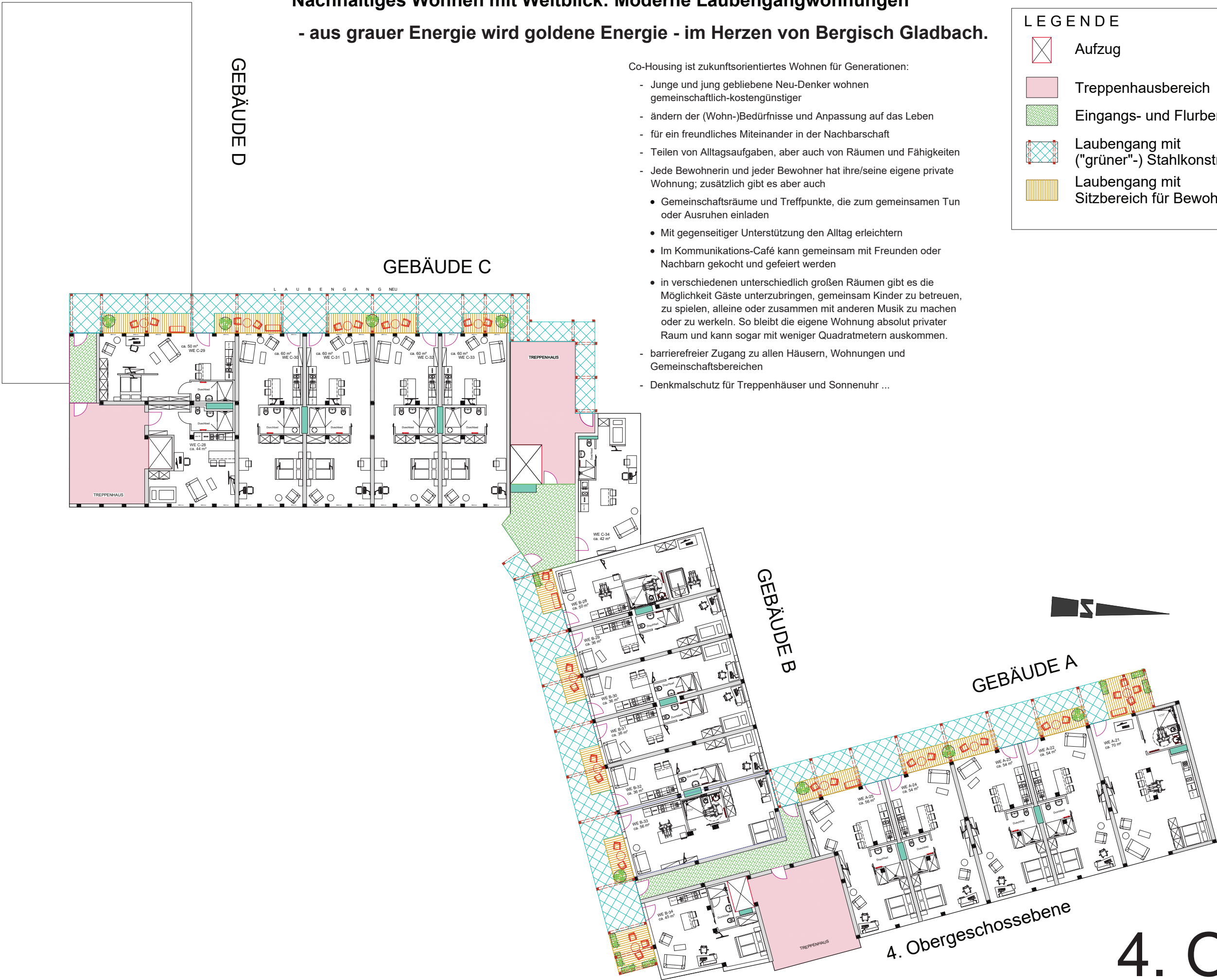
Eingangs- und Flurbereiche

Laubengang mit ("grüner"-) Stahlkonstruktion

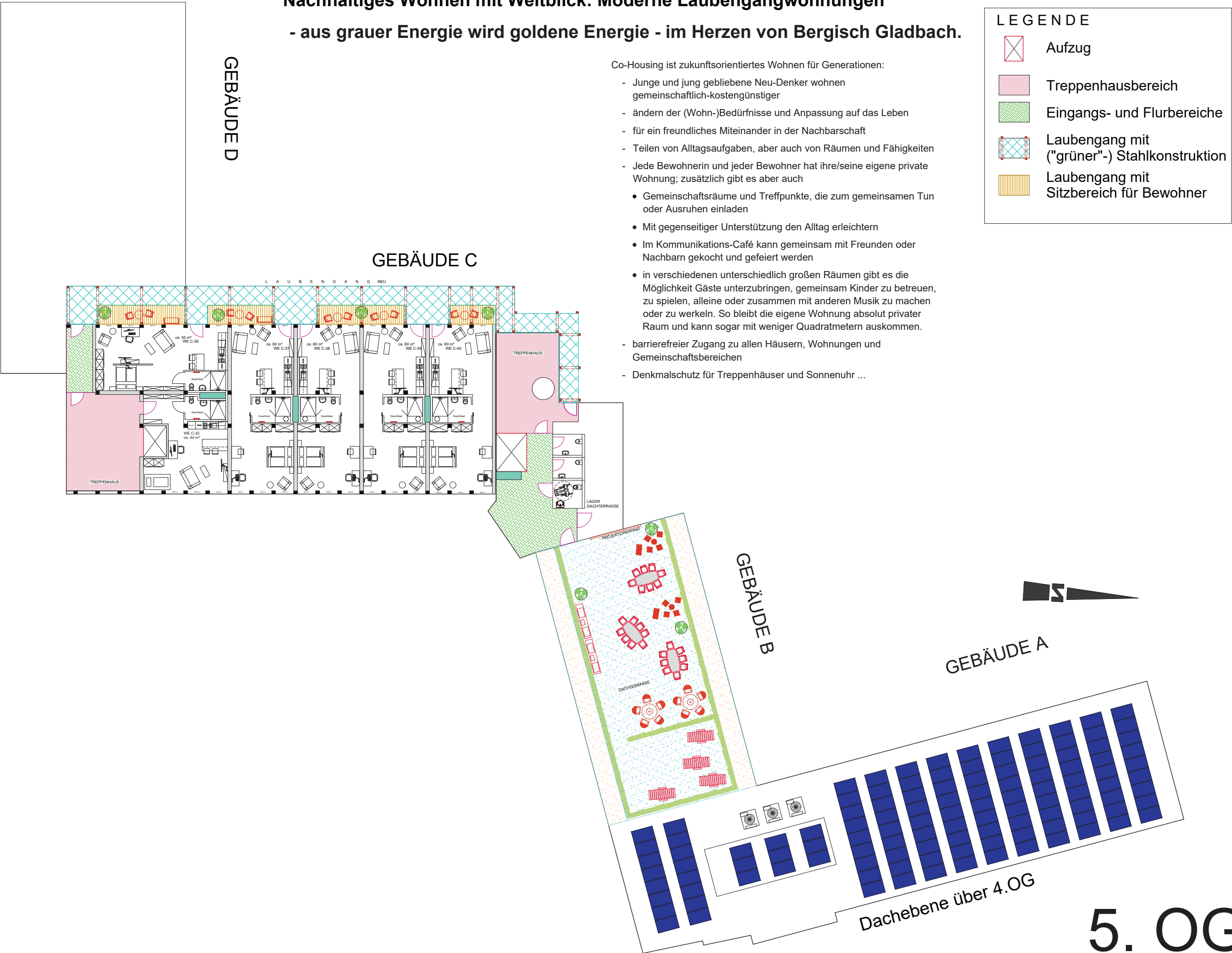
Laubengang mit Sitzbereich für Bewohner

Co-Housing ist zukunftsorientiertes Wohnen für Generationen:

- Junge und jung gebliebene Neu-Denker wohnen gemeinschaftlich-kostengünstiger
- ändern der (Wohn-)Bedürfnisse und Anpassung auf das Leben
- für ein freundliches Miteinander in der Nachbarschaft
- Teilen von Alltagsaufgaben, aber auch von Räumen und Fähigkeiten
- Jede Bewohnerin und jeder Bewohner hat ihre/seine eigene private Wohnung; zusätzlich gibt es aber auch
 - Gemeinschaftsräume und Treffpunkte, die zum gemeinsamen Tun oder Ausruhen einladen
 - Mit gegenseitiger Unterstützung den Alltag erleichtern
 - Im Kommunikations-Café kann gemeinsam mit Freunden oder Nachbarn gekocht und gefeiert werden
- in verschiedenen unterschiedlich großen Räumen gibt es die Möglichkeit Gäste unterzubringen, gemeinsam Kinder zu betreuen, zu spielen, alleine oder zusammen mit anderen Musik zu machen oder zu werkeln. So bleibt die eigene Wohnung absolut privater Raum und kann sogar mit weniger Quadratmetern auskommen.
- barrierefreier Zugang zu allen Häusern, Wohnungen und Gemeinschaftsbereichen
- Denkmalschutz für Treppenhäuser und Sonnenuhr ...



Nachhaltiges Wohnen mit Weitblick: Moderne Laubengangwohnungen
- aus grauer Energie wird goldene Energie - im Herzen von Bergisch Gladbach.



Unsere Alten Stadthäuser werden zum innovativen Quartier

Dachebene

Nachhaltiges Wohnen mit Weitblick: Moderne Laubengangwohnungen

- aus grauer Energie wird goldene Energie - im Herzen von Bergisch Gladbach.

LEGENDE

 Aufzug

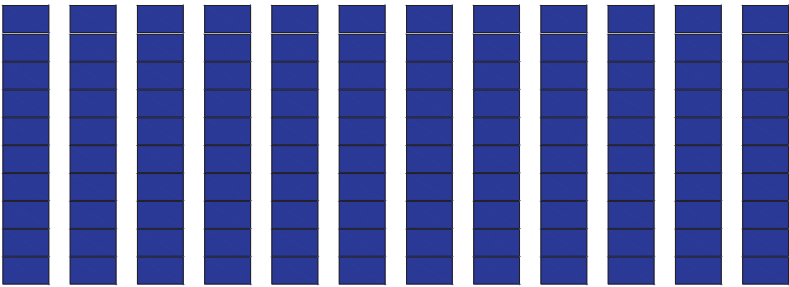
 Technikbereiche

Co-Housing ist zukunftsorientiertes Wohnen für Generationen:

- Junge und jung gebliebene Neu-Denker wohnen gemeinschaftlich-kostengünstiger
- ändern der (Wohn-)Bedürfnisse und Anpassung auf das Leben
- für ein freundliches Miteinander in der Nachbarschaft
- Teilen von Alltagsaufgaben, aber auch von Räumen und Fähigkeiten
- Jede Bewohnerin und jeder Bewohner hat ihre/seine eigene private Wohnung; zusätzlich gibt es aber auch
 - Gemeinschaftsräume und Treffpunkte, die zum gemeinsamen Tun oder Ausruhen einladen
 - Mit gegenseitiger Unterstützung den Alltag erleichtern
 - Im Kommunikations-Café kann gemeinsam mit Freunden oder Nachbarn gekocht und gefeiert werden
 - in verschiedenen unterschiedlich großen Räumen gibt es die Möglichkeit Gäste unterzubringen, gemeinsam Kinder zu betreuen, zu spielen, alleine oder zusammen mit anderen Musik zu machen oder zu werkeln. So bleibt die eigene Wohnung absolut privater Raum und kann sogar mit weniger Quadratmetern auskommen.
- barrierefreier Zugang zu allen Häusern, Wohnungen und Gemeinschaftsbereichen
- Denkmalschutz für Treppenhäuser und Sonnenuhr ...

GEBÄUDE D

GEBÄUDE C



Dachebene über 5.OG

GEBÄUDE B

GEBÄUDE A

Dachebene über 4.OG

DACH über BT C

gemeinnützige S T I F T U N G
Lebensraum Bergisch Gladbach

Stiftungsvorstand (2-5 Personen teils haupt- oder ehrenamtlich)

- führt die Geschäfte der Stiftung
- setzt den Stiftungszweck um

Zweck der Stiftung

- Sicherung von dauerhaft bezahlbarem Wohnraum
- Erhalt von Eigentum im Sinne des Gemeinwohls
- Annahme und Verwaltung von Zustiftungen, Erbschaften und Spenden
- Verpachtung von Immobilien an die Bürgergenossenschaft
- Förderung von sozialem, generationenübergreifendem und nachhaltigem Wohnen



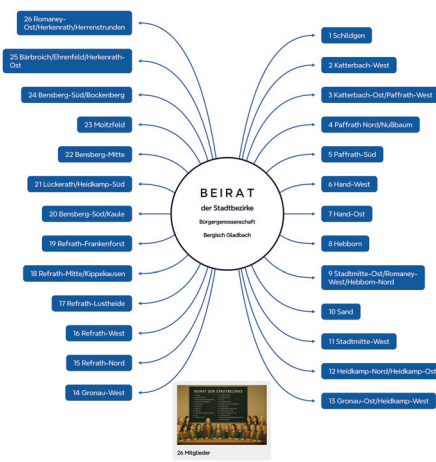
Stiftungsrat (5-7 Mitglieder, mit fachlicher oder bürgerschaftlicher Expertise)
- überwacht den Vorstand
- strategische Kontrolle & Satzungsauslegung

Vorteile der Stiftung

1. **Langfristige Vermögensbindung**
Das Vermögen bleibt dauerhaft zweckgebunden erhalten – kein Verkauf, kein Spekulationsrisiko.
2. **Stabile rechtliche Struktur**
Unabhängig von Mitgliederwechseln oder Wahlen – die Stiftung wirkt kontinuierlich und verlässlich.
3. **Erbschaften & Zustiftungen**
Menschen können Eigentum oder Vermögen der Stiftung übertragen, um damit dauerhaft Gutes zu tun.
4. **Zusammenarbeit mit der Genossenschaft**
Die Stiftung stellt das Eigentum bereit – die Genossenschaft bewirtschaftet, vermietet, entwickelt.
5. **Steuerliche Vorteile**
Gemeinnützige Stiftungen genießen Vergünstigungen bei Erbschaft-, Schenkung- und Einkommensteuer.
6. **Bürgernahe und Vertrauen**
Transparentes, lokal ausgerichtetes Handeln mit klar definiertem Zweck schafft Akzeptanz in der Stadtgesellschaft.
7. **Flexibilität für zukünftige Projekte**
Die Stiftung kann langfristig auch weitere Projekte, Gruppen oder Genossenschaften fördern – sofern es dem Zweck dient.



GENOSSENSCHAFT Bergisch Gladbach
für
WOHNRAUMSCHAFFUNG



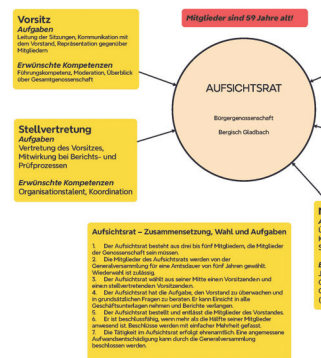
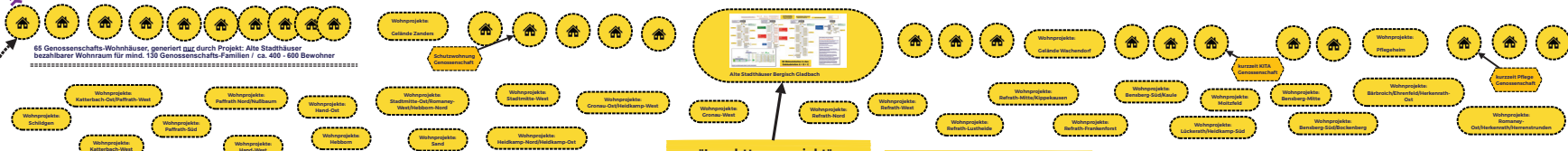
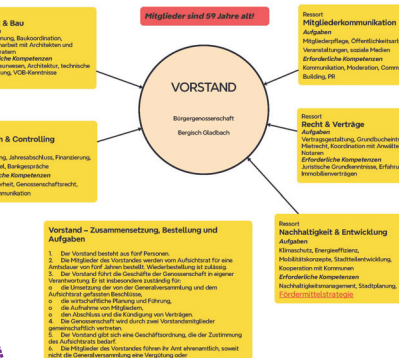
Bürgerhaushalte für den Dienst der Bürgergesellschaft (Cf. Wohnraum-Initiative)

Übergreifende Zielsetzung:

Unterstützung der Bürgergesellschaft im Bereich
Wohnungswesen, um die Lebensqualität, den sozialen
und integrativen Zusammenhalt der Bevölkerung
und die Gesundheit der Gesellschaft und der
Ziele gemeinschaftlich erhaltbaren Wohnraum zu
verbessern.

1. Lokale Verantwortung und Partizipation
 - a. Förderung der Eigenverantwortung, Selbstbestimmung, Autonomie und der Eigenverantwortung der Bürgerinnen und Bürger, um die Verantwortung für die eigene Zukunft zu übernehmen.
 - b. Aktive Suche nach demokratischen Bürgergruppen "neuen und bestehenden" in der Wohnregion, die die Vision einer "neuen Wohnungsgenossenschaft" realisieren können.
2. Partizipation und Engagement
 - a. Förderung der Partizipation und des Engagements der Bürgerinnen und Bürger in der Wohnungsgenossenschaft.
 - b. Förderung der Verantwortung und der Partizipation der Wohnungsgenossenschaft in der Wohnungsgenossenschaft.
3. Förderung der Wohnqualität und der Lebensqualität
 - a. Förderung der Wohnqualität und der Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger in der Wohnungsgenossenschaft.
 - b. Förderung der Wohnqualität und der Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger in der Wohnungsgenossenschaft.
4. Förderung der Wohnqualität und der Lebensqualität
 - a. Förderung der Wohnqualität und der Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger in der Wohnungsgenossenschaft.
 - b. Förderung der Wohnqualität und der Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger in der Wohnungsgenossenschaft.
5. Förderung der Wohnqualität und der Lebensqualität
 - a. Förderung der Wohnqualität und der Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger in der Wohnungsgenossenschaft.
 - b. Förderung der Wohnqualität und der Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger in der Wohnungsgenossenschaft.
6. Förderung der Wohnqualität und der Lebensqualität
 - a. Förderung der Wohnqualität und der Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger in der Wohnungsgenossenschaft.
 - b. Förderung der Wohnqualität und der Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger in der Wohnungsgenossenschaft.
7. Förderung der Wohnqualität und der Lebensqualität
 - a. Förderung der Wohnqualität und der Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger in der Wohnungsgenossenschaft.
 - b. Förderung der Wohnqualität und der Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger in der Wohnungsgenossenschaft.
8. Förderung der Wohnqualität und der Lebensqualität
 - a. Förderung der Wohnqualität und der Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger in der Wohnungsgenossenschaft.
 - b. Förderung der Wohnqualität und der Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger in der Wohnungsgenossenschaft.
9. Förderung der Wohnqualität und der Lebensqualität
 - a. Förderung der Wohnqualität und der Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger in der Wohnungsgenossenschaft.
 - b. Förderung der Wohnqualität und der Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger in der Wohnungsgenossenschaft.
10. Förderung der Wohnqualität und der Lebensqualität
 - a. Förderung der Wohnqualität und der Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger in der Wohnungsgenossenschaft.
 - b. Förderung der Wohnqualität und der Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger in der Wohnungsgenossenschaft.

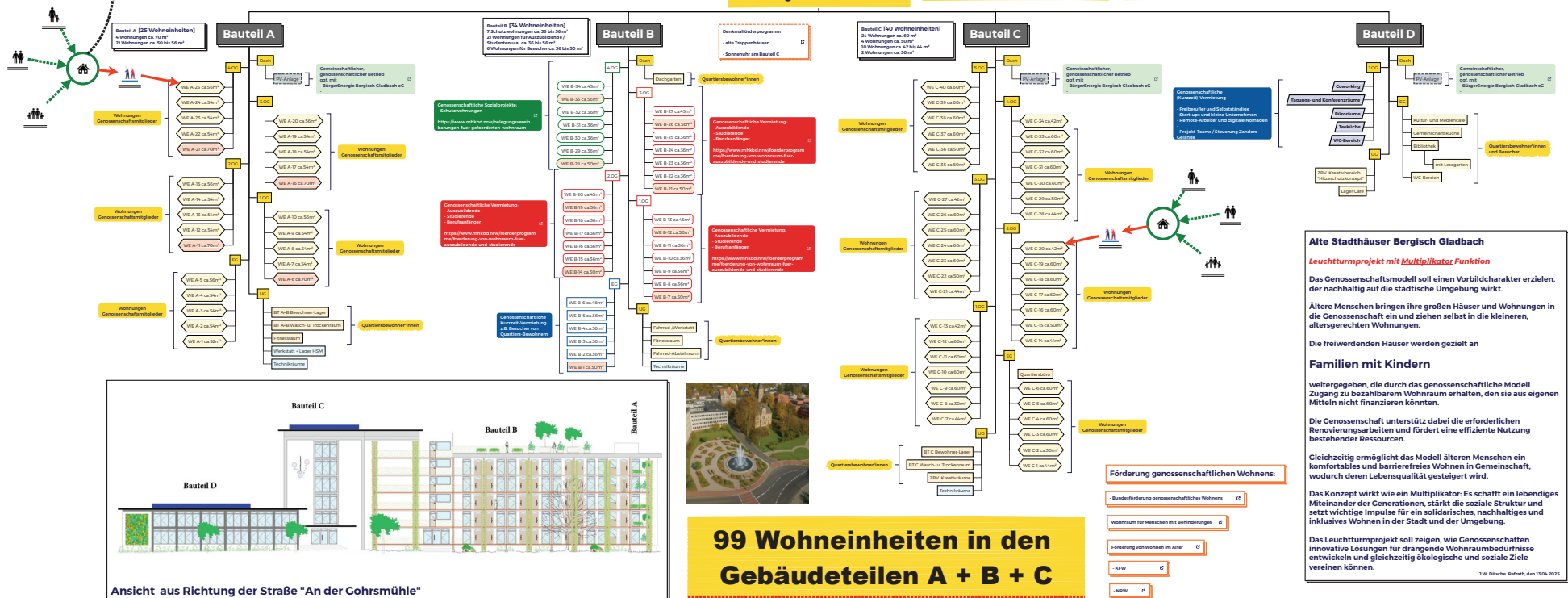
Wichtig: Gemeinsam statt allein – für ein
soziales, ökologisches, kulturelles und
politisches Wohnen in der Bürgergesellschaft

[illegible]

"Leuchtturmprojekt"
ALTE STADTHÄUSER
Bergisch Gladbach

Mit Multiplikator-Effekt in die städtische Umgebung

..... und in das ganze Land!!!



99 Wohneinheiten in den Gebäudeteilen A + B + C

Alte Stadthäuser Bergisch Gladbach

Leuchtturmprojekt mit Multiplikator Funktion

Das Gemeinschaftsprojekt soll einen Vorbildcharakter erzielen, der nachhaltig auf die städtische Umgebung wirkt.

Ältere Menschen bringen ihre großen Häuser und Wohnungen in die Gemeinschaft ein und ziehen selbst in die kleineren, altersgerechten Wohnungen.

Die freierwerbenden Häuser werden gezielt an

Familien mit Kindern

weitergegeben, die durch das Gemeinschaftliche Modell Zugang zu bezahlbarem Wohnraum erhalten, den sie aus eigenen Mitteln nicht finanzieren könnten.

Die Gemeinschaft unterstützt dabei die erforderlichen Renovierungsarbeiten und fördert eine effiziente Nutzung bestehender Ressourcen.

Gleichzeitig ermöglicht das Modell älteren Menschen ein komfortables und barrierefreies Wohnen in Gemeinschaft, wodurch deren Lebensqualität gesteigert wird.

Das Konzept wirkt wie ein Multiplikator: Es schafft ein lebendiges Miteinander der Generationen, stärkt die soziale Struktur und setzt wichtige Impulse für ein solidarisches, nachhaltiges und inklusives Wohnen in der Stadt und der Umgebung.

Das Leuchtturmprojekt soll zeigen, wie Gemeinschaften innovative Lösungen für drängende Wohnraumbefürnisse realisieren und gleichzeitig ökologische und soziale Ziele vereinen können.

ALTE STADTHÄUSER Bergisch Gladbach
Umbau zu einem Wohnquartier

Stand 24.06.2025

GEBÄUDETEIL A				GEBÄUDETEIL B				GEBÄUDETEIL C			
m²				m²				m²			
EG	A-1	Wohneinheit ca.	52	B-1	Wohneinheit ca.	50		C-1	Wohneinheit ca.	44	
EG	A-2	Wohneinheit ca.	54	B-2	Wohneinheit ca.	36		C-2	Wohneinheit ca.	30	
EG	A-3	Wohneinheit ca.	54	B-3	Wohneinheit ca.	36		C-3	Wohneinheit ca.	60	
EG	A-4	Wohneinheit ca.	54	B-4	Wohneinheit ca.	36		C-4	Wohneinheit ca.	60	
EG	A-5	Wohneinheit ca.	56	B-5	Wohneinheit ca.	36		C-5	Wohneinheit ca.	60	
EG				B-6	Wohneinheit ca.	48		C-6	Wohneinheit ca.	60	
EG								Quartiersbüro			
1.OG	A-6	Wohneinheit ca.	70	B-7	Wohneinheit ca.	50		C-7	Wohneinheit ca.	44	
1.OG	A-7	Wohneinheit ca.	54	B-8	Wohneinheit ca.	36		C-8	Wohneinheit ca.	30	
1.OG	A-8	Wohneinheit ca.	54	B-9	Wohneinheit ca.	36		C-9	Wohneinheit ca.	60	
1.OG	A-9	Wohneinheit ca.	54	B-10	Wohneinheit ca.	36		C-10	Wohneinheit ca.	60	
1.OG	A-10	Wohneinheit ca.	56	B-11	Wohneinheit ca.	36		C-11	Wohneinheit ca.	60	
1.OG				B-12	Wohneinheit ca.	56		C-12	Wohneinheit ca.	60	
1.OG				B-13	Wohneinheit ca.	45		C-13	Wohneinheit ca.	42	
2.OG	A-11	Wohneinheit ca.	70	B-14	Wohneinheit ca.	50		C-14	Wohneinheit ca.	44	
2.OG	A-12	Wohneinheit ca.	54	B-15	Wohneinheit ca.	36		C-15	Wohneinheit ca.	50	
2.OG	A-13	Wohneinheit ca.	54	B-16	Wohneinheit ca.	36		C-16	Wohneinheit ca.	60	
2.OG	A-14	Wohneinheit ca.	54	B-17	Wohneinheit ca.	36		C-17	Wohneinheit ca.	60	
2.OG	A-15	Wohneinheit ca.	56	B-18	Wohneinheit ca.	36		C-18	Wohneinheit ca.	60	
2.OG				B-19	Wohneinheit ca.	56		C-19	Wohneinheit ca.	60	
2.OG				B-20	Wohneinheit ca.	45		C-20	Wohneinheit ca.	42	
3.OG	A-16	Wohneinheit ca.	70	B-21	Wohneinheit ca.	50		C-21	Wohneinheit ca.	44	
3.OG	A-17	Wohneinheit ca.	54	B-22	Wohneinheit ca.	36		C-22	Wohneinheit ca.	50	
3.OG	A-18	Wohneinheit ca.	54	B-23	Wohneinheit ca.	36		C-23	Wohneinheit ca.	60	
3.OG	A-19	Wohneinheit ca.	54	B-24	Wohneinheit ca.	36		C-24	Wohneinheit ca.	60	
3.OG	A-20	Wohneinheit ca.	56	B-25	Wohneinheit ca.	36		C-25	Wohneinheit ca.	60	
3.OG				B-26	Wohneinheit ca.	56		C-26	Wohneinheit ca.	60	
3.OG				B-27	Wohneinheit ca.	45		C-27	Wohneinheit ca.	42	
4.OG	A-21	Wohneinheit ca.	70	B-28	Wohneinheit ca.	50		C-28	Wohneinheit ca.	44	
4.OG	A-22	Wohneinheit ca.	54	B-29	Wohneinheit ca.	36		C-29	Wohneinheit ca.	50	
4.OG	A-23	Wohneinheit ca.	54	B-30	Wohneinheit ca.	36		C-30	Wohneinheit ca.	60	
4.OG	A-24	Wohneinheit ca.	54	B-31	Wohneinheit ca.	36		C-31	Wohneinheit ca.	60	
4.OG	A-25	Wohneinheit ca.	56	B-32	Wohneinheit ca.	36		C-32	Wohneinheit ca.	60	
4.OG				B-33	Wohneinheit ca.	56		C-33	Wohneinheit ca.	60	
4.OG				B-34	Wohneinheit ca.	45		C-34	Wohneinheit ca.	42	
5.OG								C-35	Wohneinheit ca.	50	
5.OG								C-36	Wohneinheit ca.	50	
5.OG								C-37	Wohneinheit ca.	60	
5.OG								C-38	Wohneinheit ca.	60	
5.OG								C-39	Wohneinheit ca.	60	
5.OG								C-40	Wohneinheit ca.	60	

25 Wohneinheiten BT A

34 Wohneinheiten BT B

40 Wohneinheiten BT C

Gesamt Wohnfl. 1422
ohne Treppenh.+Flure+Laubengänge

Gesamt Wohnfl. 1422
ohne Treppenh.+Flure+Laubengänge

Gesamt Wohnfl. 2138
ohne Treppenh.+Flure+Laubengänge

Gesamt Wohneinheiten

A+B+C 99

Gesamt Wohnfl.

A+B+C 4982 m²

65 Senioren-Wohnungen

Genossenschaftl.-Kurzzeit-Vermietung

6 z.B. Besucher von Quartiers-Bewohnern

7 Schutz-Wohnungen

21 Genossenschaftl.-Vermietung an
Auszubildende, Studierende, Berufsanfänger

Kostenschätzung

Kostengliederung (KG)

- Kostengliederung: DIN 276-1 (2008-12)
- **Gesamt, Netto:** **13.989.653,00 EUR**
- zzgl. MwSt.: 2.658.034,07 EUR
- **Gesamt, Brutto:** **16.647.687,07 EUR**

KG	DIN 276-1 (2008-12) / Bezeichnung	Teilbetrag	Gesamt EUR
100	Grundstück		60.503,00
	Gesamt, Brutto:		71.998,57
110	Grundstückswert	1,00	
120	Grundstücksnebenkosten	60.502,00	
130	Freimachen	-	
200	Herrichten und Erschließen		74.000,00
	Gesamt, Brutto:		88.060,00
210	Herrichten	-	
220	Öffentliche Erschließung	-	
230	Nichtöffentliche Erschließung	74.000,00	
240	Ausgleichsabgaben	-	
250	Übergangsmaßnahmen	-	
300	Bauwerk - Baukonstruktionen		6.609.830,00
	Gesamt, Brutto:		7.865.697,70
310	Baugrube	-	
320	Gründung	-	
330	Außenwände	1.806.250,00	
340	Innenwände	1.783.080,00	
350	Decken	380.700,00	
360	Dächer	278.400,00	
370	Baukonstruktive Einbauten	1.596.400,00	
390	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen	765.000,00	
400	Bauwerk - Technische Anlagen		5.720.820,00
	Gesamt, Brutto:		6.807.775,80
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	1.128.560,00	
4A0	Wärmeversorgungsanlagen	954.900,00	
4B0	Raumlufttechnische Anlagen	1.136.800,00	
440	Starkstromanlagen	1.851.560,00	
450	Fernmelde- und informationstechnische Anlagen	145.000,00	
460	Förderanlagen	195.000,00	
470	Nutzungsspezifische Anlagen	98.000,00	

Kostenschätzung

KG	DIN 276-1 (2008-12) / Bezeichnung	Teilbetrag	Gesamt EUR
480	Gebäudeautomation	136.000,00	
490	Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen	75.000,00	
500	Außenanlagen		588.000,00
Gesamt, Brutto:			699.720,00
510	Geländeflächen	-	
520	Befestigte Flächen	-	
530	Baukonstruktionen in Außenanlagen	-	
540	Technische Anlagen in Außenanlagen	60.000,00	
550	Einbauten in Außenanlagen	-	
560	Wasserflächen	43.000,00	
570	Pflanz- und Saatflächen	-	
590	Sonstige Außenanlagen	485.000,00	
600	Ausstattung und Kunstwerke		-
Gesamt, Brutto:			-
610	Ausstattung	-	
620	Kunstwerke	-	
700	Baunebenkosten		936.500,00
Gesamt, Brutto:			1.114.435,00
710	Bauherrenaufgaben	30.000,00	
720	Vorbereitung der Objektplanung	16.000,00	
730	Architekten- und Ingenieurleistungen	675.000,00	
740	Gutachten und Beratung	176.500,00	
750	Künstlerische Leistungen	8.000,00	
760	Finanzierungskosten	-	
770	Allgemeine Baunebenkosten	31.000,00	
790	Sonstige Baunebenkosten	-	

GL, Netto: 13.989.653,00 EUR

zzgl. MwSt.: 2.658.034,07 EUR

Gesamt, Brutto: 16.647.687,07 EUR

Der Bruttobetrag wird im Weiteren mit ca. 17 Mio. €
zzgl. Sicherheitsreserve von 3 Mio. € für Preissteigerungen,
Unvorhergesehenes und projektspezifische Auflagen somit
vorläufig mit 20 Mio. € angesetzt.

Auf Anfrage kann die Kostenaufstellung 3.Ebene bereitgestellt werden.