

Rund um die Wohnung: Investition in die Zukunft des Wohnens

Modulares Bauen und serielle Sanierung

Dormagen | Martin Klemmer | 29.06.2026

Nachhaltige Quartiersentwicklung, moderne Bauweisen und die Zukunft des Wohnens: Die Anforderungen an die Wohnungswirtschaft verändern sich rasant. Die Baugenossenschaft Dormagen eG setzt dabei auf eine langfristige Strategie, die bezahlbaren Wohnraum, verantwortungsvolles Bauen und die Weiterentwicklung bestehender Quartiere miteinander verbindet. Ein Blick auf aktuelle Entwicklungen, neue Baukonzepte und das Zukunftsprojekt Dormagen-Horrem.

Lesedauer: ca. 5 Minuten

Wie die BGD Wohnraum zukunftsfähig entwickelt

Die Anforderungen an die **Wohnungswirtschaft** haben sich in den vergangenen Jahren deutlich verändert. Wohnraum soll bezahlbar bleiben, gleichzeitig steigen die Anforderungen an **Energieeffizienz**, **Nachhaltigkeit** und **Wohnqualität**. Hinzu kommen steigende Baukosten sowie komplexere Planungs- und Bauprozesse.

Für die **Baugenossenschaft Dormagen eG** bedeutet das, langfristig tragfähige Lösungen zu entwickeln, die wirtschaftliche Stabilität, soziale Verantwortung und nachhaltige **Quartiersentwicklung** miteinander verbinden. Im Mittelpunkt steht dabei nicht die maximale Expansion, sondern die verantwortungsvolle Entwicklung bestehender Quartiere und neuer Wohnräume. Die BGD verfolgt damit einen Ansatz, der **Neubau**, **Modernisierung** und **soziale Quartiersentwicklung** gemeinsam denkt.

Bestand gewinnt weiter an Bedeutung

Ein wesentlicher Teil der zukünftigen Entwicklung liegt im **Wohnungsbestand**. Besonders im Stadtteil **Horrem** besitzt die BGD seit Jahrzehnten zahlreiche Wohnungen. Viele Gebäude stammen aus den 1960er- und 1970er-Jahren und müssen heute energetisch, funktional und technisch an moderne

Anforderungen angepasst werden.

Dabei geht es längst nicht mehr nur um einzelne **Modernisierungsmaßnahmen**. Themen wie **Barrierefreiheit**, **energieeffizientes Wohnen**, moderne Grundrisse und generationengerechte Wohnformen gewinnen zunehmend an Bedeutung. Die **nachhaltige Weiterentwicklung** bestehender Wohnquartiere wird damit zu einer zentralen Zukunftsaufgabe. Gleichzeitig spielt eine wirtschaftlich solide **Planung** eine wichtige Rolle, damit Modernisierungen und Neubauprojekte langfristig tragfähig umgesetzt werden können.

Gerade in Zeiten steigender **Bau- und Energiekosten** gewinnt die Frage an Bedeutung, wie bestehender Wohnraum nachhaltig modernisiert und gleichzeitig bezahlbar gehalten werden kann. Die BGD setzt dabei auf **langfristige Quartiersentwicklung** statt kurzfristiger Einzelmaßnahmen.

Modulares Bauen als moderne Antwort

Parallel zur **Bestandsentwicklung** gewinnen moderne **Bauprozesse** zunehmend an Bedeutung. Im neuen **Stadtquartier Dormagen-Horrem** setzt die BGD deshalb auf modulares, beziehungsweise serielles Bauen. Dabei werden einzelne Gebäudeteile oder Module industriell vorgefertigt und anschließend auf der Baustelle zusammengesetzt. Diese Vorgehensweise ermöglicht **effizientere Bauabläufe** und hilft dabei, Bauzeiten zu verkürzen sowie Prozesse besser zu koordinieren.

Im neuen Quartier kommen beispielsweise vorgefertigte Installationsmodule in den Badezimmern zum Einsatz. Zudem werden die Badezimmer der Wohnungen vertikal übereinander angeordnet, wodurch eine optimierte Leitungsführung möglich wird. Dadurch lassen sich Bauprozesse effizienter gestalten und Installationsfehler reduzieren. Ein weiterer Vorteil liegt in der **Qualitätskontrolle**. Viele Bauteile entstehen bereits unter kontrollierten Bedingungen im Werk. **Arbeitsprozesse** können dadurch standardisiert und präziser überwacht werden. Gleichzeitig reduziert sich der Aufwand direkt auf der Baustelle. Weniger Arbeitsschritte müssen vor Ort durchgeführt werden, wodurch sich auch Belastungen für das Umfeld verringern können.

Für die **BGD** steht dabei jedoch nicht allein die technische Innovation im Mittelpunkt. Moderne Bauprozesse sollen vor allem dazu beitragen, dauerhaft **bezahlbaren Wohnraum** möglich zu machen.



Schon die Außenansicht des neuen Stadtquartiers Dormagen-Horrem lässt den modularen Aufbau der Gebäude erkennen. Das serielle Baukonzept ermöglicht vielfältige Wohnungsgrößen und unterstützt eine langfristig flexible Quartiersentwicklung. © Schmale Architekten GmbH

Moderne Bauweisen und nachhaltige Sanierung zusammen denken

Die Entwicklung **zukunftsfähiger Quartiere** umfasst heute weit mehr als den Neubau einzelner Gebäude. Auch die **nachhaltige Modernisierung** bestehender Wohnanlagen spielt eine zentrale Rolle. Energetische Sanierungen, moderne Gebäudetechnik und zeitgemäße Wohnkonzepte tragen dazu bei, **Bestandsgebäude** langfristig fit für kommende Anforderungen zu machen. Gleichzeitig sollen **Wohnqualität** und Alltagstauglichkeit für die Bewohnerinnen und Bewohner verbessert werden.

Die zunehmende Standardisierung und Industrialisierung von Bauprozessen eröffnet dabei auch neue Möglichkeiten für zukünftige **Sanierungsmaßnahmen**. Effizientere Abläufe, bessere Planbarkeit und moderne technische Lösungen gewinnen sowohl im Neubau als auch in der **Weiterentwicklung des Bestands** zunehmend an Bedeutung. Gerade die Verbindung aus **Neubau** und **Modernisierung** prägt die zukünftige Entwicklung vieler Wohnquartiere. Bestehende Gebäude bleiben erhalten und werden weiterentwickelt, während gleichzeitig neuer Wohnraum entsteht. Die **Koexistenz** von Alt und Neu ist damit ein wichtiger Bestandteil **nachhaltiger Quartiersentwicklung**.

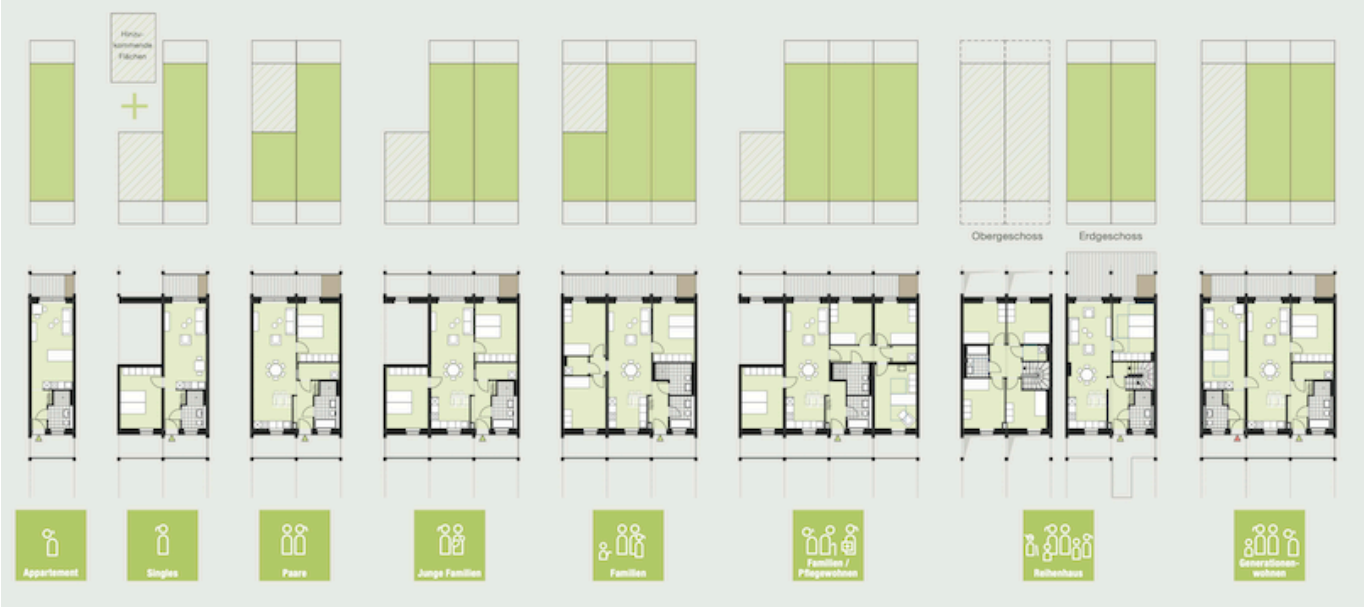
Flexible Wohnungen für unterschiedliche Lebensphasen

Die modulare Bauweise eröffnet der BGD neue Möglichkeiten für zeitgemäße und **flexible Wohnkonzepte**. Wohnungen können bereits in der Planung so strukturiert werden, dass sie sich an

unterschiedliche **Lebenssituationen** anpassen lassen. Wohnflächen und Grundriss werden dabei so gedacht, dass sie langfristig verschiedene Nutzungsformen ermöglichen.

Im neuen **Stadtquartier Dormagen-Horrem basiert** dieses Prinzip auf einem modularen und seriellen Bauansatz mit wiederkehrenden Strukturen und vorgefertigten Bauelementen. Die **Flexibilität** entsteht dabei weniger durch kurzfristige bauliche Eingriffe, sondern durch die systematische Planung der **Grundrisse**. Unterschiedliche Wohnungsgrößen und -typen werden innerhalb eines einheitlichen Gebäudekonzepts so angeordnet, dass sie verschiedenen **Lebensphasen** angepasst werden können, von kompakten Wohnungen für Einzelpersonen bis hin zu größeren Familienwohnungen. Im ersten **Bauabschnitt (BA1)** entstehen **2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen**; in den weiteren **Bauabschnitten (BA2 – BA3)** wird das Angebot um **1- und 5-Zimmer-Wohnungen** sowie familiengerechte Grundrisse ergänzt.

Im Sinne des **Quartiersgedankens** wird Wohnen damit nicht als starre Einheit verstanden, sondern als langfristig entwickelbarer **Lebensraum**. Auch wenn Wohnungen nicht beliebig im laufenden Betrieb „vergrößert oder verkleinert“ werden, ermöglicht das **modulare System** eine hohe **Vielfalt** an Wohnungsgrößen und -zuschnitten innerhalb eines konsistenten baulichen Rahmens.



Vom Singlehaushalt bis zur Familienwohnung: Die modulare Bauweise schafft flexible Wohnkonzepte, die unterschiedliche Lebenssituationen berücksichtigen und langfristig zur nachhaltigen Quartiersentwicklung beitragen.
© Schmale Architekten GmbH

Das neue Stadtquartier Dormagen-Horrem als Zukunftsprojekt

Das neue **Stadtquartier Dormagen-Horrem** gehört zu den größten Entwicklungsprojekten der **Baugenossenschaft Dormagen eG**. Insgesamt sollen dort 268 neue Wohneinheiten entstehen. Rund

30 Prozent der Wohnungen im ersten Bauabschnitt werden öffentlich gefördert. Die Verbindung aus freifinanziertem und gefördertem Wohnraum soll langfristig zur sozialen **Durchmischung** des Quartiers beitragen.

Neben dem modularen Bauen setzt die BGD im Quartier auf zahlreiche weitere **nachhaltige Konzepte**. Dazu gehören Photovoltaikanlagen, Luft-Wasser-Wärmepumpen, begrünte Innenhöfe und Mobilitätslösungen mit zentralen Quartiersgaragen.

Auch die Architektur folgt einem klaren städtebaulichen Konzept. Unterschiedliche Gebäudehöhen, Innenhöfe und offen gestaltete **Begegnungsräume** sollen ein lebendiges und zugleich übersichtliches **Quartier** schaffen. So entsteht Schritt für Schritt ein Wohnumfeld, das **Nachhaltigkeit**, **Gemeinschaft** und **Lebensqualität** miteinander verbindet.

Verantwortungsvoll in die Zukunft

Die **Wohnungswirtschaft** steht vor großen Veränderungen. Für die Baugenossenschaft Dormagen eG bedeutet das, **wirtschaftliche Stabilität**, **soziale Verantwortung** und **nachhaltige Entwicklung** gemeinsam zu denken. Modulares Bauen, moderne Sanierungskonzepte und langfristige Quartiersentwicklung sind dabei Teil eines umfassenden Wandels.

Weitere Informationen:

Interne Links:

- Baugenossenschaft Dormagen eG
- Neues Stadtquartier Horrem
- Neues Stadtquartier Horrem – Projektinformationen
- Baugenossenschaft Dormagen: Verantwortungsvoll handeln, bezahlbares Wohnen dauerhaft sichern

Bitte beachten Sie, dass Sie auf eine externe Website geleitet werden, wenn Sie auf diese Links klicken. Dort gelten die Datenschutzbestimmungen des Anbieters und ggf. werden von diesem Cookies gesetzt.

© Beitragsbild: Schmale Architekten GmbH

© Titelbild und Vorschaubild: Sharon Nathan, Baugenossenschaft Dormagen eG