



Titelthema: Investition in die Zukunft des Wohnens

Mutige Entscheidung für ein städtebauliches Leuchtturmprojekt

Dormagen | Christian van Kan, Martin Klemmer, Vorstandsmitglieder der Baugenossenschaft Dormagen eG | 10.10.2025

Mit dem Startschuss für das neue Stadtquartier Dormagen-Horrem hat die Baugenossenschaft Dormagen eG einen beherzten Schritt nach vorne getan. Gegen dem derzeit negativen Trend setzen einige Baugenossenschaften ein Zeichen für Zuversicht und Zukunftsorientierung. Auch die BGD hat sich entschlossen, ihr langjährig geplantes „Leuchtturmprojekt“ voranzutreiben und in Dormagen dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

Lesedauer: ca. 3 Minuten

Intelligente Konzepte trotzen schwacher Baukonjunktur

Mit dem Startschuss für das **neue Stadtquartier Dormagen-Horrem** hat die **Baugenossenschaft Dormagen eG** einen beherzten Schritt nach vorne getan. Ein solch großes städtebauliches Projekt anzugehen, erfordert angesichts der momentanen **Baukrise** auf dem Wohnungsmarkt unternehmerischen Mut, intelligente Konzepte und Unterstützung von dritter Seite. Denn aktuell zeigt die Kurve des **Wohnungsbaus in Deutschland** nach unten. Laut Umfrage des **GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen**, hat sich die Lage im Jahr 2025 gegenüber dem Vorjahr deutlich verschärft. Die Zahl der **stornierten Bauvorhaben** ist auf über 12.000 Wohnungen gestiegen – rund 40 Prozent der ursprünglich geplanten Neubauten. Entgegen dem Trend setzen nicht wenige Baugenossenschaften dennoch ein **Zeichen der Zuversicht und Zukunftsorientierung**. Auch die **BGD** hat sich entschlossen, ihr ab 2019 entwickeltes „**Leuchtturmprojekt**“ aktiv voranzutreiben und in Dormagen dringend benötigten neuen Wohnraum zu schaffen.

Unverrückbare genossenschaftliche Grundsätze

Konkrete Herausforderungen, die sich für die Baugenossenschaft Dormagen in Zeiten einer **schwachen**

Baukonjunktur stellen, erfordern eine **ganzheitliche** Herangehensweise, die alle Bereiche von der **Wirtschaftlichkeit** über **soziale Aspekte** bis hin zu den Aufgaben von **Umwelt- und Klimaschutz** in den Fokus nimmt. Der **genossenschaftliche Ansatz** vom **bezahlbaren und langfristigen Wohnen** in einem lebenswerten Umfeld gilt unverrückbar auch in einem schwierigen Marktumfeld. Das bedingt, dass die künftigen Mieten beim Neubau trotz **erhöhter Baukosten** und **steigender Zinsen** eine gewisse Obergrenze nicht überschreiten dürfen. Darüber hinaus gilt es zu beachten, dass etwa **30 Prozent** der Wohnungen **sozial gefördert** sein und erheblich preiswerter vermietet werden müssen. Das geht nur mit öffentlichen **Fördermitteln**, die einen wesentlichen Finanzierungsbaustein darstellen. Die **NRW.Bank** unterstützt als Förderbank des Landes Nordrhein-Westfalen die Finanzierung von **zukunftsweisenden Projekten** als wichtigen Beitrag zur Stärkung von Wohnraum, Nachhaltigkeit und Infrastruktur.



Martin Klemmer überreicht Dipl.-Ing. Markus Schmale, Architekt BDA, als kleines Dankeschön eine Sonnenblume (v.l.n.r.: Christian van Kan (kaufmännischer Vorstand BGD), Dipl.-Ing. Markus Schmale, Architekt BDA (Schmale Architekten GmbH), Alexander Rychter (Verbandsdirektor VdW Rheinland Westfalen), Martin Klemmer (technischer Vorstand BGD)). © Baugenossenschaft Dormagen eG

„Grünes Quartier“ mit ganzheitlichem Ansatz für Lebensqualität

Unter maßgeblicher Federführung des **Architekturbüros Schmale** mit Sitz in Grevenbroich wurde das Konzept des neuen Stadtquartiers Dormagen-Horrem unter dem Leitsatz **„Zukunft des Bauens. Zukunft des Wohnens“** entwickelt. Es erfüllt die öffentlichen Förderkriterien vollumfänglich und ist ganzheitlich angelegt – ein **lebenswertes Wohnumfeld**, das **soziale Begegnungsräume** für die Menschen bereithält und das als **„grünes Quartier“** in allen Details der Landschafts-, Architektur- und Verkehrsplanung auf Natur- und Klimaschutz sowie **Energieeinsparung** setzt. In der Praxis umgesetzt wird das Quartierskonzept in fünf Hauptaufgabenfeldern: Ökonomie, Ökologie, Energie, Mobilität und

sozialer Raum.

Langfristig bezahlbares Wohnen in allen Lebenssituationen

Das Konzept setzt auf solide Finanzplanung, **Wirtschaftlichkeit** und **Wertstabilität**. Es gilt, eine funktionierende Koexistenz von Alt und Neu, von Bestandsgebäuden und Neubauten zu schaffen. Um ein langfristiges Wohnen quer durch **alle sozialen Schichten, Altersklassen und Lebenssituationen** zu ermöglichen, sind Aspekte wie das bezahlbare, **generationengerechte** Wohnen und die Flexibilität der Wohnräume wichtig. Das wird unter anderem durch moderne Architekturkonzepte wie das **modulare, serielle Bauen** im Bereich Neubau ermöglicht. Im Interesse der Sicherheit von Mieterinnen und Mietern ist auch die **Krisenresilienz** des Stadtquartiers wichtig, die Fähigkeit, neue und unerwartete Herausforderungen mit den bestehenden Strukturen bewältigen zu können.

Auszeichnung „KlimaQuartier.NRW“ für viele ökologische Pluspunkte

Darüber hinaus zeigt das neue Stadtquartier Dormagen-Horrem, wie eine hohe **Lebensqualität** mit einer positiven Auswirkung auf die **natürliche Umwelt** verknüpft werden kann. Dabei stehen die Flächen für **Wasserhaltung** in Mulden und die bepflanzten, schattigen Zonen zwischen den Gebäuden sowie der erhalten gebliebene grüne **Waldsaum** im Vordergrund. Sie bieten Lebensraum für Flora und Fauna und verbessern durch die **Verdunstungskälte** und die natürliche **Verschattung** das Klima im Stadtteil, was speziell bei sommerlicher Hitze ein echter Zugewinn an Lebensqualität ist. Von besonderer Bedeutung ist das **flächendeckende Grün** als Farbe der Natur. Grüne Fassaden und Dächer, **grüne Fugen** zwischen den Gebäudekomplexen, **grüne Innenhöfe** und der grüne Waldsaum, der das Wohnareal umgibt und abgrenzt, kennzeichnen das architektonische Konzept. Diese **ökologischen Pluspunkte** haben jüngst eine ganz besondere Anerkennung erhalten. Das neue Stadtquartier erhielt die renommierte Auszeichnung „KlimaQuartier.NRW“.

Intelligente Energiekonzepte gegen den Klimawandel

Wohnkomplexe und Wohnviertel der Zukunft erfordern **intelligente Energiekonzepte**. Der sich verstärkende Klimawandel macht eine deutliche **Reduzierung von Emissionen des Treibhausgases CO₂** erforderlich. Dies gelingt zum Beispiel bei Strom und Heizung, wenn man statt **fossilen Brennstoffen** auf **regenerative Energien** setzt. Ferner rückt das Thema **Elektromobilität** immer stärker in den Vordergrund. Lebensqualität und Umweltschutz sind besonders im Bereich Wohnimmobilien mittlerweile nicht mehr voneinander zu trennen. Diesen Ansatz verfolgte die Baugenossenschaft Dormagen eG bereits in der **Planungsphase**. Entwickelt wurden Energiekonzepte für **energieeffiziente Gebäude** sowie eine **energiefreundliche Infrastruktur** im Quartier im Zusammenspiel mit Architektur und technischer Ausrüstung.

Innovative „Mobil-HUBs“ ermöglichen autofreie Zonen im Quartier

Dem menschlichen **Grundbedürfnis** nach **Mobilität** muss ein modernes Wohnumfeld Rechnung tragen, ohne dabei die ökologischen Aspekte außer Acht zu lassen. Dass beides in Einklang zu bringen ist, zeigt das **Mobilitätskonzept**, das für das neue Stadtquartier Dormagen-Horrem entwickelt wurde. Mobilität kann auch ohne Autoverkehr, zugeparkte Wohnstraßen oder eine Ansammlung von Parkplätzen gewährleistet werden. Geschaffen wird stattdessen eine moderne Verkehrsinfrastruktur mit **autofreien Zonen**, **innovativen Quartiersgaragen („Mobil-HUBs“)** mit ausreichenden Lademöglichkeiten für die künftige E-Mobilität.

Lebensqualität durch die Schaffung sozialer Begegnungsräume

Auch das steigert die Lebensqualität: Das neue Stadtquartier bietet den Bewohnerinnen und Bewohnern eine Reihe **sozialer Begegnungsräume** mit einem umfangreichen sozialen **Markt der Möglichkeiten**. Im Fokus der Planung stehen zum Beispiel die Jugendlichen im Quartier und ihre **Chancen und Fördermöglichkeiten**. Angebote für alle Altersgruppen bestehen in den Bereichen Kunst und Kultur. **Einrichtungen speziell für Senioren** tragen auch im höheren Alter zu einem attraktiven Leben im Quartier bei. Bedeutung besitzen ferner eine **funktionierende Nahversorgung** sowie die **medizinische Versorgung**. Eine moderne **digitalisierte Infrastruktur** ermöglicht in vielen Fällen eine Verbindung von Wohnen und Arbeiten durch schnelles Internet und Homeoffice sowie gemeinsam nutzbare Büro- und Konferenzräume. Auf dieser Basis kann sich am besten ein **positives Zusammenleben** der Menschen in all ihrer Vielfalt entwickeln. Spielplätze, Parkanlagen, Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie soziale Angebote bieten **lebendige Orte der Begegnung statt Anonymität und Isolation**.

Weitere Informationen:

Interne Links:

- [Spatenstich 2025 – Neues Stadtquartier Dormagen-Horrem](#)
- <https://www.youtube.com/watch?v=3eid-EldEn4>
- [Neues Stadtquartier Dormagen-Horrem – Baugenossenschaft Dormagen eG – Zukunft des Bauens & Wohnens](#)
- [BGD Wohnen – Baugenossenschaft Dormagen eG](#)
- [Unternehmen – BGD Wohnen – Baugenossenschaft Dormagen eG](#)

Externe Links:

- <https://www.energy4climate.nrw>
- <https://www.schmale-architekten.com>
- <https://www.nrwbank.de/de/>

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: Baugenossenschaft Dormagen eG

© Titelbild: Schmale Architekten GmbH

© Vorschaubild: Baugenossenschaft Dormagen eG