

TÄTIGKEITSBERICHT

2023

Geschäftsjahr
2023



INHALT

Vorstand & Geschäftsführung	3
Kennzahlen	4
Projekte	12
Ausblick	26
Nachhaltigkeit	30
Rückblick	34

VORSTAND & GESCHÄFTSFÜHRUNG

3



Für das vergangene Geschäftsjahr 2023 dürfen wir über erfolgreiche Jahresabschlüsse berichten. Die angespannte Lage im Wohnungsbau hat die Situation und die Rahmenbedingungen noch schwieriger erscheinen lassen als im Vorjahr. Dennoch waren wir weiterhin in der Lage, günstigen Wohnraum in unserer Stadt bereitzustellen und unseren Aufsichtsräten positive Bilanzen und Ergebnisse vorzustellen.

Dass wir als WohnBau dies ermöglichen konnten, ist von vielen Faktoren abhängig. Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter tragen für diesen Erfolg sicherlich den größten Anteil bei. Aber natür-

lich auch unsere Aufsichtsräte, die Stadt Mönchengladbach und der Rat haben mit ihren strategischen Leitentscheidungen tatkräftig dazu beigetragen. Nur so können wir uns zu einer tragenden Säule der städtischen Wohnungsstrategie entwickeln und sind in der Lage bezahlbaren Wohnraum zu ermöglichen, neuen Wohnraum zu schaffen und den Gebäudebestand Schritt für Schritt nachhaltiger auszurichten. Wir möchten uns an dieser Stelle hierfür bedanken.

Diese Gemeinschaftsleistung und Unterstützung stimmt uns froh und zuversichtlich für die leider teilweise ungewisse Zukunft in

unserer Branche. Nur so können wir unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zukunftsorientierte und sichere Arbeitsplätze bieten und erfahren hierfür viel Engagement und Freude, sich für unsere Mieterinnen und Mieter einzusetzen. Gemeinsam entsteht so bezahlbares und gutes Wohnen, ein wertvoller Beitrag für die soziale Stabilität in unserer Stadt.

Unser Schwerpunktthema ist das Wohnen. Aber auch bei weiteren Themen, wie der Digitalisierung des Unternehmens oder der Aufstellung unseres Klimapfads, konnten wir große Schritte vorankommen. Dies war auch im vergangenen Jahr nur durch die Anstrengung, die Ausdauer und die Freude an den Themen für unsere Zukunft mit den Menschen in den einzelnen Teams möglich. Danke dafür!

Auf den folgenden Seiten möchten wir Ihnen und Euch diese Arbeit und die Themen mit Bildern und Worten näherbringen. Viel Spaß bei der Lektüre!

KENNZAHLEN

2023 Kreisbau AG

5



1.872

Wohnungen / Gewerbeeinheiten



392

Häuser

106.749 T€

Bilanzsumme

1.199 T€

Jahresüberschuss

2.673 T€

Investitionen in Neubau & Bestand

3.390 T€

Cashflow

38,4%

Eigenkapitalquote

13.059 T€

Umsatzerlöse

126.424

Wohn- & Nutzfläche in qm

5,67 €

Ø Wohnungsmiete pro qm

6,7%

Fluktuationsrate

0,5%

Leerstandsquote

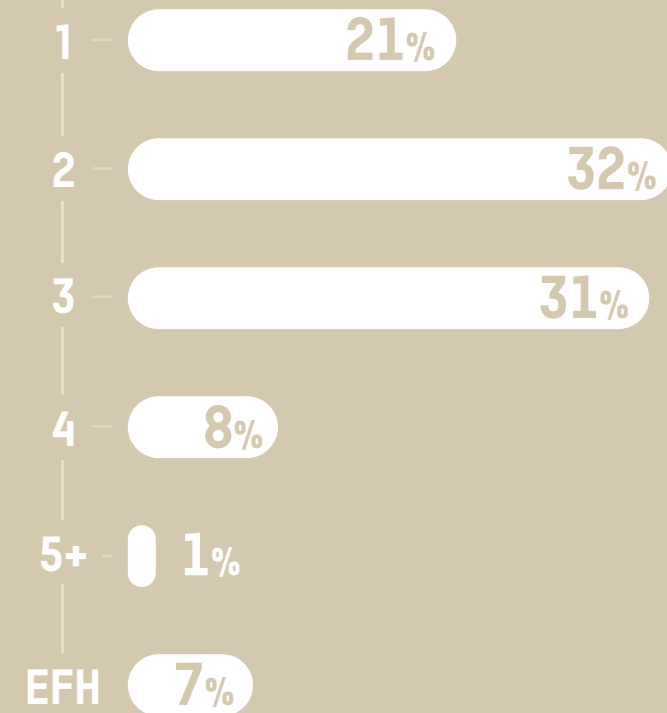
SOZIAL KAPITAL



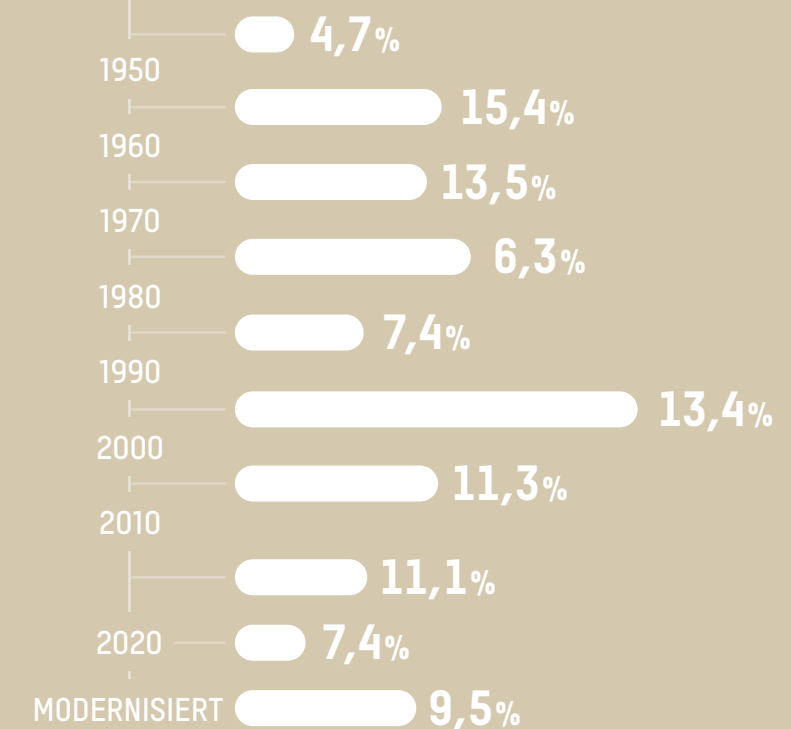
Anteil Mitarbeiter*innen
männlich/weiblich



Anteil der Wohnungen nach
Zimmerzahl/EFH



Wohnungsbestand nach
Baujahrsklassen



KENNZAHLEN

2023 GWSG

9



2.474

Wohnungen / Gewerbeeinheiten



659

Häuser

127.851 T€

Bilanzsumme

3.151 T€

Jahresüberschuss

5.838 T€

Investitionen in Neubau & Bestand

5.478 T€

Cashflow

38,8%

Eigenkapitalquote

16.921 T€

Umsatzerlöse

177.871

Wohn- & Nutzfläche in qm

5,49 €

Ø Wohnungsmiete pro qm

5,1%

Fluktuationsrate

0,2%

Leerstandsquote

INFRASTRUKTUR MIT MEHRWERT



14 KITAS



2 Senioren-
Wohngemeinschaften



22 Sozialimmobilien



122 Denkmalobjekte



6 Gästewohnungen

Anteil Mitarbeiter*innen
männlich/weiblich

65%

35%



Anteil der Wohnungen nach
Zimmerzahl/EFH

1

8%

2

34%

3

40%

4

8%

5+

2%

EFH

8%

Wohnungsbestand nach
Baujahrsklassen

1950

3,1%

1960

11,0%

1970

10,5%

1980

13,0%

1990

7,0%

2000

22,1%

2010

11,1%

2020

7,1%

2020

5,2%

MODERNISIERT

9,9%

10



PROJEKTE IM BAU & FERTIG- STELLUNG

Mehrfamilienhaus Metzenweg in MG-Windberg,
34 Wohneinheiten, davon 29 öffentlich gefördert,
1.887 m² Wohnfläche

Kindertagesstätte Wiedemannstraße
in MG-Odenkirchen, 3 Gruppen, 555 m² Nutzfläche

Kindertagesstätte In der Duis in MG-Venn,
3 Gruppen, 555 m² Nutzfläche

Kindertagesstätte Spielkaulenweg in MG-Eicken,
4 Gruppen, 740 m² Nutzfläche



Metzenweg



Kita in der Duis



Kita Spielkaulenweg



Kita Wiedemannstraße





INVESTITION IN GUTES & GÜNSTIGES WOHNEN

UNSER WOHNPROJEKT

Mehrfamilienhaus Metzenweg 119 – 121

öffentlich geförderter Wohnraum
und KFW 55-Standard

Im beliebten Stadtteil Windberg konnte die WohnBau zum 01.04.2023 ein weiteres richtungsweisendes Bauprojekt erfolgreich abschließen. Am Metzenweg 119 – 121 entstand ein modernes, energiesparendes Mehrfamilienhaus, das insgesamt aus 34 zeitgemäßen und lichtdurchfluteten Wohnungen besteht. Von diesen Wohnungen sind 29 öffentlich gefördert und tragen so dazu bei, den dringend benötigten, bezahlbaren Wohnraum der Stadt Mönchengladbach zu sichern.

Das gesamte Bauvorhaben wurde in enger Zusammenarbeit mit LEDWIG/SPINNEN Architekten realisiert. Besonderes Augenmerk lag dabei auf einem klimabewussten und ressourcenschonenden Bauansatz. Ein wesentliches Merkmal des Bauprojekts im KFW 55 Standard ist die klimafreundliche und zukunftsweisende Technik, die in den beiden Gebäuden zum Einsatz kommt. So werden die Wohnungen mittels effizienter Wärmepumpen-Hybridtechnik beheizt,



BEZUGSFERTIG
2023

was einen wichtigen Beitrag zum klimaschonenden Wohnen leistet. Zum Einsatz kamen unter anderem ReFrame-Fenster- und -türelemente, gefertigt aus 100 % recyceltem Kunststoff. Diese Fenster stehen für ein Bauen, das nicht nur ressourcenschonend, sondern auch zukunftsweisend ist. Darüber hinaus sind alle PKW-Stellplätze in der Tiefgarage mit Stromanschlüssen zur Ladung von Elektrofahrzeugen ausgestattet, um den Anforderungen einer nachhaltigen Mobilität gerecht zu werden. Für eine vollständig klimaschonende Mobilität steht den Mietern in der Tiefgarage außerdem ein zeitgemäßes Fahrradparksystem mit 32 Fahrradparkmöglichkeiten zur Verfügung. Ergänzt wird dies durch zusätzliche Fahrradparkbügel vor den Hauszugängen.

Alle Wohnungen wurden barrierefrei geplant und sind über einen Personenaufzug erreichbar, der bis in die Kellerräume und die Tiefgarage führt. Die Gesamtwohnfläche des Projekts beträgt rund 1.888 m², aufgeteilt auf moderne 1- bis

3-Zimmer-Wohnungen, die alle mit einem Balkon ausgestattet wurden. Die dadurch entstehende Wohnqualität wurde durch eine hochwertige Ausstattung der Wohnungen ergänzt.

Um dem Phänomen der immer stärker aufheizenden Innenstädte entgegenzuwirken, wurde das Gebäude mit Flachdächern ausgestattet, die vollständig mit einer Dachbegrünung belegt sind. Diese Dachbegrünung bietet an heißen Sommertagen eine kühlende Auswirkung auf das Wohnumfeld. Gleichzeitig mindert sie das Überflutungsrisiko bei Starkregenereignissen durch die Regenwasseraufnahme auf diesen Flächen. Zudem bietet die Dachbegrünung zusätzlichen Lebensraum für Pflanzen und Kleinstlebewesen.

Ein weiteres ökologisches Highlight ist die Integration einer großgewachsenen Rotbuche, die auf dem Baugrundstück erhalten und in das Gesamtkonzept eingebunden wurde. Dieser Baum spendet im Sommer natürlichen Schatten und sorgt für eine angenehme Kühle, was einen weiteren Beitrag zum nachhaltigen und umweltbewussten Bauen der WohnBau darstellt.

Mit der Fertigstellung des Projekts am Metzenweg 119 – 121 setzt die WohnBau ein starkes Zeichen für die Kombination aus bezahlbarem Wohnraum, hoher Wohnqualität und nachhaltiger Bauweise und leistet so einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des urbanen Lebensraums im Stadtteil Windberg.





ERWEITERUNG DES BETREUUNGSANGEBOTES

UNSERE KITA-PROJEKTE

Nachhaltige Kindergärten: Eine Investition für die Zukunft

Seit 2017 arbeiten im Rahmen der Kita-Offensive der Stadt Mönchengladbach Jugendamt, Planungsamt, Bauordnungsamt, Entwicklungsgesellschaft und die WohnBau Mönchengladbach zusammen. In dem Zeitraum von sieben Jahren wurden 55 Kindergärten mit einer Betreuungskapazität von 2.596 Kindern realisiert. Das Gesamtkonzept der Stadt Mönchengladbach hat im Sinne der Nachhaltigkeit eine hohe Priorität für den Bau der Kindertagesstätten. Dabei spielen Ressourcenschonung, Klima- und Umweltschutz eine große Rolle.

Die WohnBau Mönchengladbach hat insgesamt drei in nachhaltiger Bauweise errichtete Kindergärten im Jahr 2023 fertiggestellt. Die Investition in nachhaltig erbaute Kindergärten ist eine Investition in die Zukunft unserer Kinder und unserer Umwelt. Sie bieten ökologische, soziale und wirtschaftliche Vorteile für die Kommune, Eigentümer und Mieter. Durch den Einsatz von klimagerechten Beheizungssystemen

wurde vollständig auf fossile Brennstoffe als Energiequelle verzichtet. Durch die Nutzung erneuerbarer Energiequellen und einer gut gedämmten Gebäudehülle wird der Energieverbrauch reduziert, wodurch sich eine langfristige Kostenersparnis für die Mieter ergibt. Durch die Reduktion des Energieverbrauchs können Energiekosten eingespart werden.



Odenkirchen

Die Kindertagesstätte auf der Wiedemannstraße ist in Zusammenarbeit mit dem Architektenbüro BRINGSARCHITEKTEN geplant und realisiert worden. Auf einer Fläche von 1.600 m² ist auf dem ehemaligen Schwimmbad-Areal neben der Turnhalle der Grundschule/Förderschule ein dreigruppiger Kindergarten entstanden. Das Betreuungsangebot liegt zwischen 50 und 60 Kindern, die auf einer Nutzfläche von 527 m² Platz finden und spielen können.

Das Farbkonzept der Kindertagesstätte orientiert sich an sommerlichen Grüntönen von Laubbäumen.





Venn

Auch die Kindertagesstätte In der Duis ist nach einem Entwurf des Architekturbüros BRINGS-ARCHITEKTEN entstanden. Auf einer Fläche von ca. 2.050 m² wurde eine dreigruppige Kindertagesstätte gebaut. Der gleiche Grundriss, wie auf der Wiedemannstraße, wurde spiegelverkehrt für die Planung dieser Kindertagesstätte verwendet. Auf einer Nutzfläche von 527 m² können bis zu 60 Kinder betreut werden. Die Räume aller drei Kindergartengruppen sind nach Süden ausgerichtet und haben einen direkten Zugang zum Außenbereich. Der Hauptunterschied der beiden Kindertagesstätten liegt in der Farbgestaltung. Bei der Kita In der Duis dominieren die Naturtöne von Herbstlaub, von gelb über orange bis rotbraun.



Zusammenspiel von ressourcenschonenden Materialien und modernster Gebäudetechnik

Bei der Planung und Umsetzung der Kindertagesstätten in den Stadtteilen Venn und Odenkirchen wurde auf natürliche Materialien und nachhaltige Gebäudetechnik gesetzt. Die Kindertagesstätten wurden in Holzrahmenbauweise erbaut. Holz ist ein zentraler Baustoff, wenn es um den Bau klimaneutraler Gebäude geht. Nachhaltige Eigenschaften des Baustoffs ‚Holz‘ sind unter anderem CO₂ zu binden und zu speichern, ein geringer Energieaufwand bei der Produktion sowie biologische Abbaubarkeit nach der Nutzung.

Auch bei den Fenstern wurde auf nachhaltige Baumaterialien gesetzt. Die ReFrame-Fenster bestehen aus 100 % recyceltem Kunststoff und stehen für einen geschlossenen Materialkreislauf. Damit stehen sie für einen minimalen Ressourcenverbrauch und Abfallvermeidung.

Auf den Flachdächern der Kitas wurden Dachbegrünungen angelegt. Die Dachbegrünung bietet einen zusätzlichen Lebensraum für Pflanzen und Tiere und hat einen hohen ökologischen Wert. Eine Dachbegrünung bietet den Kindergärten mehrere Vorteile. Unter anderem können die Energiekosten durch die zusätzliche Dämmung gespart werden, die Bepflanzung schützt gegen direkte Sonneneinstrahlung im Sommer und kühlt die darunterliegenden Räume.

Die Beheizung und die Warmwasserversorgung der Kindergärten erfolgen vollständig ohne fossile Brennstoffe. Die Energie- und Wärmesysteme bestehen aus Luft-Wasser-Wärmepumpen in Kombination mit Photovoltaikanlagen. So wird ein klimaneutraler Betrieb der Kindergärten erreicht, und die Systeme können unabhängiger vom Energiemarkt betrieben werden. Dachbegrünung und Photovoltaik ergänzen sich, da z.B. die Photovoltaikanlage vom Kühlungseffekt der Dachbegrünung profitiert.

Die Fassadenflächen der Kindergärten zeichnen sich ebenso durch nachhaltige Materialien aus. So wurden die Fassaden zum Teil mit massiven Holzschalungen verkleidet, auf die restlichen Flächen wurde ein farbiger Putz auf einem Holzfaserdämmsystem aufgetragen.





Wissenswerte Details im Überblick:

- ✎ Nachhaltige Bauweise durch Holzbausystem
- ✎ Nachhaltige Baumaterialien, wie die ReFrame-Fenster aus 100 % recyceltem Kunststoff
- ✎ Verzicht auf fossile Brennstoffe als Energiequelle
- ✎ Energie- und Warmwasserversorgung über Wärmepumpentechnik und Photovoltaik
- ✎ Dachbegrünung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere und zusätzliche Dämmung



Holz als klimaneutraler Baustoff:

- ✎ **CO₂-Bindung und -Speicherung:** Während des Wachstums absorbieren Bäume Kohlenstoffdioxid (CO₂) aus der Atmosphäre und speichern es in Form von Kohlenstoff in ihrem Holz. Der im Holz gebundene Kohlenstoff bleibt für die gesamte Lebensdauer eines Gebäudes gespeichert.
- ✎ **Energieeffiziente Produktion:** Der Ausstoß von Treibhausgasen ist während der Produktionsphase von Holz im Vergleich zu anderen Baumaterialien wie Stahl und Beton deutlich geringer, da weniger Energie erforderlich ist.
- ✎ **Recycling und Wiederverwendung:** Holz kann recycelt oder wiederverwendet werden, was die CO₂-Emissionen weiter senkt, da keine neuen Rohstoffe nötig sind. Holz hinterlässt auch keine schädlichen Rückstände am Ende seines Lebenszyklus, da es biologisch abbaubar ist.

Eicken

Eine weitere Kindertagesstätte wurde im Stadtteil Mönchengladbach-Eicken am Spielkaulenweg fertiggestellt. Entworfen hat die Kita der Architekt Christoph Spiegelhauer vom Büro B15 Architekten. Die weitere Planung, Ausführung und Betreuung des Bauprojektes wurde durch die eigene Bauabteilung der WohnBau Mönchengladbach ausgeführt. Die viergruppige Kindertagesstätte mit einer Nutzfläche von 740 m² wurde in massiver Bauweise errichtet. Die Klinkerfassade erhielt ein Farbkonzept in verschiedenen hellen Beigetönen. Für die Beheizung und Warmwasserversorgung wurde auch hier auf fossile Brennstoffe verzichtet. Die Energieversorgung erfolgt durch eine Kombination aus einer Wärmepumpe mit einer Photovoltaikanlage.

Neu und zusätzlich nachhaltig bei diesem Projekt ist, dass für die Zukunft schon ein Konzept für die Umnutzung zur Seniorenwohngruppe vorbereitet ist.





AUFWERTUNG IM BESTAND & WERTERHALT

UNSER ALTBAUBESTAND

Altes im Stadtbild wieder „aufgefrischt“

Denkmalgebäude und historische Fassaden prägen das Erscheinungsbild einer Stadt und sind erhaltenswerte Zeugnisse einer Stadtstruktur. Die Geschichte und die Struktur eines Ortes werden durch sie im Hier und Jetzt repräsentiert.

Die Werterhaltung und die Bestandaufwertung von historischen Gebäuden und insbesondere Denkmälern gehört ebenfalls zu den Aufgaben im Gebäudebestand der WohnBau Mönchengladbach.

Vierhausstraße

So wurde das Gebäude Vierhausstraße 12 im Stadtteil Rheydt aufgewertet. Die Fassade wurde renoviert und die Verzierungen mit einer modernen Farbgestaltung hervorgehoben. Das historische Balkenwerk auf der Gebäuderückseite, Holzverzierungen am Dachstuhl und die Naturschieferverkleidung des Giebels konnten erhalten und teilweise wiederhergestellt werden. Der Eingangsbereich wurde vollständig und zeitgemäß modernisiert.



BAUJAHR
1903

Aachener Straße

Auf der Aachener Straße wurden die Straßenfronten der Gebäude 12 und 14 vollständig renoviert. Witterungseinflüsse, aber auch der Verkehr, hatten den Gebäuden in den letzten Jahren stark zugesetzt. Der Dachaufbau des Erkers war vollständig defekt und morsch. Alle Gebäudeteile konnten erhalten oder in gleicher Weise wieder hergestellt werden. Das Gebäude mit der Hausnummer 14 hat eine aufwendig verzierte Stuckfassade, die zusätzlich mit einem Erker und daran anschließendem Balkon, sowie einer Turmhaube oberhalb des Erkers ausgestattet ist. Entgegen einer gefühlsmäßigen Einschätzung ist jedoch das wesentlich schlichtere Nachbargebäude mit der Hausnummer 12 denkmalgeschützt. Hierbei handelt es sich um das Geburtshaus von Louise Gueury (1854 – 1900). Die wohlhabende Bürgerin der Stadt war an Tuberkulose erkrankt und hat nach ihrem Tod den größten Teil ihres Erbes, 860.000 Goldmark (heute rund 30 Millionen Euro), der Stadt vermacht. Von diesem Erbe sollte eine Lungenheilstätte für Frauen errichtet werden. Diese Heilstätte wurde im Hardter Wald errichtet und schon im August 1904 eingeweiht. Daraufhin folgten noch weitere Einrichtungen im Hardter Wald, vor allem für Kinder. Hierdurch galt die Stadt Mönchengladbach in der Zeit vor dem ersten Weltkrieg im ganzen deutschen Reich als vorbildlich. Noch heute existiert diese Heilstätte, mittlerweile als Rehaeinrichtung für Herzpatienten. In Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Bauordnung und Denkmalschutz wurde das Farbkonzept abgestimmt und die Straßenfassade renoviert. Nun strahlt dieses wertvolle Zeugnis der städtischen Geschichte wieder im neuen Glanz.

BAUJAHR
1850/1870

23

AUFWERTUNG
2023



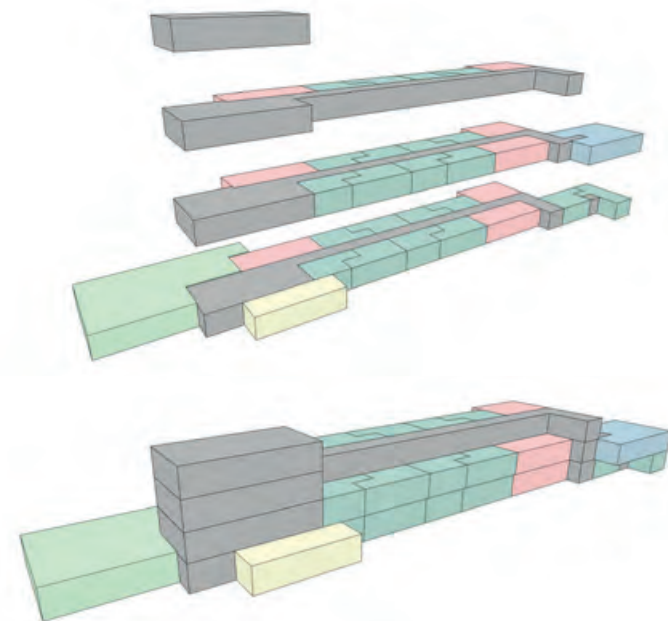


BAUJAHR
1933

DENKMALSCHUTZ – VERSTECKTE SCHÖNHEITEN

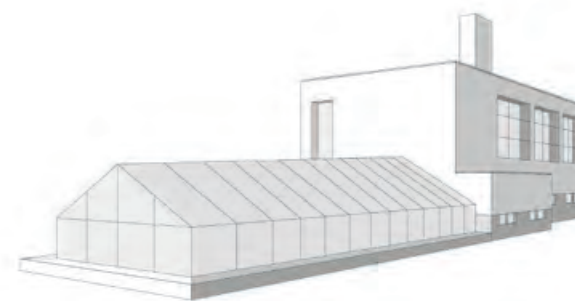
Im Maria-Lenssen-Garten im Stadtteil Rheydt befindet sich das Ensemble aus Schülerinnenwohnheim und Alter Gärtnerei. Es ist auf Grund seiner herausragenden architektonischen Qualität unter Denkmalschutz gestellt. Das 1929 von Regierungsbaumeister Bruno Kleinpoppen geplante und 1933 errichtete Ensemble im internationalen Stil ist als eine sehr mutige politische Aussage gegenüber der zur Erbauung bereits herrschenden NS-Regierung einzustufen. Diese Positionierung wäre sicherlich auch im Sinne der Frau gewesen, die sich rund 60 Jahre zuvor als Gründerin der Berufsschule für junge Frauen aus allen Gesellschaftsschichten gegen die etablierten Rollenbilder dieser patriarchalisch bestimmten Epoche stellte und damit Großes leistete. Die baukulturelle Hochwertigkeit des Ensembles verdient deutlich mehr Bekanntheit und Wertschätzung.

Wie kann, mit Bezug zur Historie, die Moderne wieder Einzug halten in Wohnheim, Gärtnerei und Garten? Ein erster Schritt ist bereits gemacht. Die Aufwertung und vollständige Renovierung des Maria-Lenssen-Gartens



wurde 2023 durch die Stadt Mönchengladbach realisiert. Nach der Renovierung ist der Park innenstadtnaher Freiraum, eine grüne Ruheoase, ein Ort zum Verweilen, ein Treffpunkt im Quartier und eine Möglichkeiten zum urbanen Gärtnern.

Als nächster Schritt soll das ehemalige Schülerinnenwohnheim denkmalgerecht und stilecht saniert und die Ruine der Alten Gärtnerei wieder aufgebaut werden. Diese bedeutenden Baudenkmäler des Stadtteils Rheydt zu schützen, sie mit Leben zu füllen und ganz im Sinne Maria Lenssens zu einem Ort zu machen, an dem Geschichte erkennbar bleibt, ist eine wertvolle Aufgabe, der wir uns gerne annehmen möchten.



Schülerinnenwohnheim und Alte Gärtnerei

1933/34 entstand im weitläufigen Garten der benachbarten Hauswirtschaftsschule nach Plänen des Regierungsbaurats Bruno Kleinpoppen Wohnraum für 60 auswärtige Schülerinnen. Das durch funktionale Grundrisse und großzügige Belichtung geprägte moderne Wohnheim setzt sich aus fünf kubischen, asymmetrisch einander zugeordneten Baukörpern unter Flachdächern zusammen. Der glatte Außenputz und der weiße Anstrich sowie die von filigranen Stahlrahmen geprägten Fenster kennzeichnen das Gebäude als einen den Ideen des Bauhauses folgenden, qualitätsvollen Vertreter moderner Architektur der 1930er Jahre.

Die Hauswirtschaftsschülerinnen wurden in allen haushaltsnahen Tätigkeiten unterwiesen. Hierzu gehörten auch der Anbau und die Ernte des in der Schule verarbeiteten Gemüses. Dieses wurde im Schulgarten angebaut. Um die Stecklinge vorzuziehen, diente eine kleine Gärtnerei mit Treibhaus, die nördlich des Wohnheims steht. Auch dieses Gebäude ist im Stil des Neuen Bauens im Parkensemble errichtet. Aufgrund der baulichen Authentizität wurden die Gebäude 1985 unter Denkmalschutz gestellt.

Erst während der 1980er Jahre wurde der Nutzgarten aufgegeben und wandelte sich zu einem innerstädtischen Park, dem Maria-Lenssen-Park.

Die denkmalgerechte Sanierung des Gebäudeensembles soll zukünftig Leben, Arbeiten und Wohnen ermöglichen. Kunst, Kultur, Natur, Leben und Wohnen soll mit dem Ziel der Stärkung des Quartiers etabliert werden. Mit der Sanierung sollen aber auch bauphysikalische Schwachstellen beseitigt und der energetische Standard gehoben werden. Nicht zeitgemäße Grundrisszuschnitte sollen geändert werden und so moderne Wohnformen für vielfältigere Nutzer*innengruppen ermöglichen.



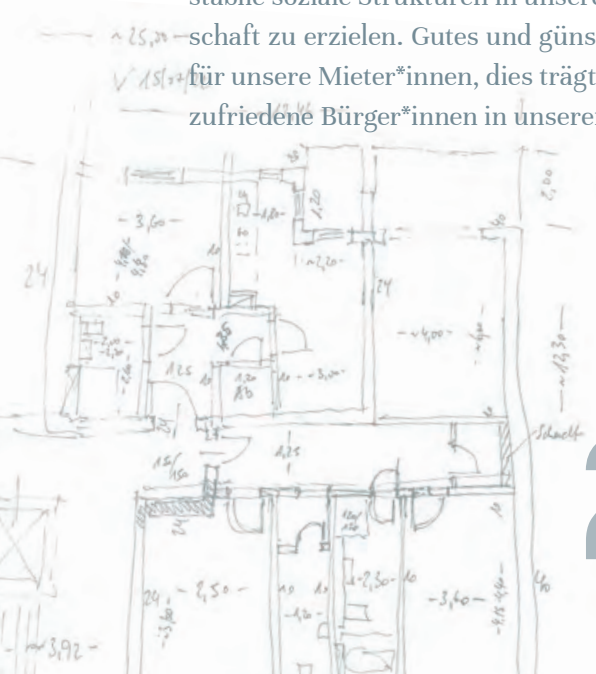
EIN BLICK IN DIE ZUKUNFT

WAS TUT SICH NEUES?

Ein Ausblick

Der Name WohnBau Mönchengladbach lässt es vermuten oder ist Aussage genug. Wir beschäftigen uns mit Wohnraum in unserer Stadt. Die Schaffung von neuem Wohnraum, aber auch der Erhalt des eigenen Wohnungsbestandes zählt zu unseren Hauptaufgaben. Auch ein neuer Schwerpunkt ist zu nennen, die Modernisierung und Transformierung der bestehenden Gebäude und Wohnungen in eine dekarbonisierte Zukunft. Neben diesen Aufgaben zählen auch die Quartiersarbeit und -entwicklung sowie die Schaffung von sozialer Infrastruktur in Form von Kindertagesstätten zu unseren täglichen Aufgaben.

Als Investition in die Zukunft betrachten wir alle diese Aufgaben. Alles greift ineinander und sollte im Gleichgewicht stehen, um auch zukünftig stabile soziale Strukturen in unserer Stadtgesellschaft zu erzielen. Gutes und günstiges Wohnen für unsere Mieter*innen, dies trägt einen Teil für zufriedene Bürger*innen in unserer Stadt bei.



26



Ehemaliges Schulareal – Denkmalquartier Friesenstraße

Schulstandort wird zum Wohnquartier

Mitten im Stadtteil Giesenkirchen wurde schon vor einigen Jahren ein ehemaliger Grundschulstandort aufgegeben. Auf dem rund 6.730 m² großen Grundstück stehen unter anderem drei denkmalgeschützte Gebäude. Zwei davon waren Schulgebäude aus den Jahren 1890 und 1925/26, die zuletzt noch als Unterkunft für geflüchtete Personen genutzt wurden. Das ehemalige Lehrerwohnhaus, das Erna-Borg-Haus aus dem Jahr 1920, wurde jahrelang vom Heimatverein als Ausstellungsgebäude genutzt.

Nach einem Architekturwettbewerb wurde auf dem Gelände ein kleines Wohnquartier entworfen. Die drei Denkmäler sollen von ebenfalls drei Neubauten ergänzt werden. Insgesamt sind auf dem Grundstück 40 Wohneinheiten in 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen geplant. Die modernen und barrierefreien Wohngrundrisse sind als Geschosswohnungen, aber auch als kompakte Reihenhaustypen skizziert. Neben freifinanzierten sollen auch öffentlich geförderte Wohnungen entstehen. Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und PKW-Stellplätze sind auf dem Grundstück vorgesehen. Prägend für den Standort ist der vorhandene Baumbestand. Großgewachsene Platanen rahmen das Grundstück im Kreuzungsbereich ein. Viele weitere bepflanzte Flächen sollen das Wohnumfeld aufwerten.

Knopsstraße

Architektur im Wandel – Wohnungsbau-offensive im Mönchengladbacher Westend

In Mönchengladbach, so auch im Westend, besteht ein großer Bedarf an preisgünstigem Wohnraum. Die WohnBau Mönchengladbach verwaltet in diesem Quartier bereits 141 Wohneinheiten, die sowohl öffentlich gefördert als auch freifinanziert sind. Darüber hinaus betreibt die WohnBau Mönchengladbach im Quartier auch zwei Kindertagesstätten.

Ein zentrales Anliegen der WohnBau Mönchengladbach ist es, Wohnraum für alle Bürger*innen der Stadt zu schaffen. Die ehemalige Grundschule an der Knopsstraße, die seit einigen Jahren nicht mehr als Schulstandort genutzt wird, bietet hierfür Potenzial. Trotz der Herausforderungen der aktuellen Baukrise hat sich die WohnBau Mönchengladbach entschlossen, das brachliegende Areal im Westend zu entwickeln. Insgesamt sollen auf dem Areal 21 neue Wohnungen mit einer Wohnfläche von etwa 1.200 m² entstehen. Die Wohnungen variieren von 1-Zimmer- bis 3-Zimmer-Einheiten und sind zwischen 36 und 80 m² groß. Es werden auch ausreichend Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und PKW-Stellplätze vorgesehen. Ein besonderes Merkmal ist der Erhalt des vorhandenen Baumbestandes am ehemaligen Schulstandort, der sich harmonisch in die neugestaltete Außenanlage einfügt.



Das historische Schulgebäude, das für viele Anwohner*innen eine emotionale Bedeutung hat und ein typisches Beispiel der Architektur seiner Zeit darstellt, soll erhalten und durch die Schaffung neuen Wohnraums aufgewertet werden. Auf dem rund 1.775 m² großen Grundstück ist geplant, das bestehende Schulgebäude in ein Wohnhaus mit 12 modernen und großzügigen Wohnungen umzuwandeln. Diese sollen zeitgemäßes und preiswertes Wohnen ermöglichen. Alle Wohnungen werden mit Balkonen und barrierefreien Duschbädern ausgestattet. Dank der großen Fenster, die ehemals den Klassenräumen dienten, werden die Wohnungen lichtdurchflutet und freundlich gestaltet.

Neben dem Altbau soll auf dem ehemaligen Schulhof ein moderner Neubau mit 9 Wohneinheiten entstehen. Der Neubau soll klimaneutral beheizt werden, die barrierefreien Wohnungen mit geschützten Freisitzen über einen Aufzug ebenerdig erreichbar sein. Auch das bestehende Schulgebäude soll energetisch saniert werden und eine moderne Haustechnik erhalten, um es langfristig zukunftsfähig zu machen.





KiTa Kochschulstraße

Bildungsbau für die Jüngsten

Im Rahmen einer nachhaltigen Stadtentwicklung darf die soziale Infrastruktur nicht außer Acht gelassen werden. So plante und realisierte die WohnBau Mönchengladbach in den letzten Jahren immer wieder Kindertagesstätten.

Auf einem schwierig geschnittenen Grundstück an der Kochschulstraße soll eine 3-gruppige Kindertagesstätte entstehen. Dafür wurde in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Architekto GmbH ein Konzept entwickelt, das zwei schräg zueinanderstehende Baukörper vorsieht, die sich in die Umgebung und das Gelände einfügen und dennoch einen zeitgemäßen Akzent setzen. Die Kita erstreckt sich über zwei Geschosse und bietet auf insgesamt 550 m² Nutzfläche großzügige Räumlichkeiten für die Betreuung und Bildung von den Jüngsten unserer Stadtgesellschaft.

Besonderer Wert wird auf umweltfreundliche Bau- und Energiekonzepte gelegt. So soll die Kita mit modernen Wärmepumpen ausgestattet werden, die eine effiziente und klimafreundliche Beheizung gewährleisten. Ergänzen soll dies eine Photovoltaikanlage auf dem Dach, die mit ihrer Stromerzeugung direkt vor Ort auf dem Gebäude den CO₂-Ausstoß weiter reduziert.



Für den Bau der Kita wird auf Leichtbetonfertigteile gesetzt, die eine Vielzahl positiver Klimaschutzeigenschaften aufweisen. Die Verwendung dieser Fertigteile ermöglicht eine schnelle und kosteneffiziente Bauweise, die durch eine optimierte Produktion auch den CO₂-Ausstoß während der Herstellung reduziert. Ein weiterer wesentlicher Vorteil von Betonfertigteilen ist ihre hohe Wärmespeicherkapazität. Diese Eigenschaft hilft, den Energiebedarf für Heizung und Kühlung zu senken, was langfristig den ökologischen Fußabdruck des Gebäudes reduziert. Darüber hinaus sind Betonfertigteile besonders langlebig und wiederverwendbar. Sie können nach dem Lebenszyklus eines Gebäudes recycelt und in neuen Bauprojekten wieder eingesetzt werden, was die Gesamtmenge der erforderlichen Baustoffe und somit auch die CO₂-Emissionen weiter reduziert.

Mit diesem Projekt setzt die WohnBau MG erneut ein starkes Zeichen für die Verbindung von hochwertiger Bauqualität, Energieeffizienz und einem positiven Beitrag zum Klimaschutz, während gleichzeitig attraktive und funktionale Räume für die Jüngsten geschaffen werden.

2 Kitas – An der Waldesruh und Römerstraße

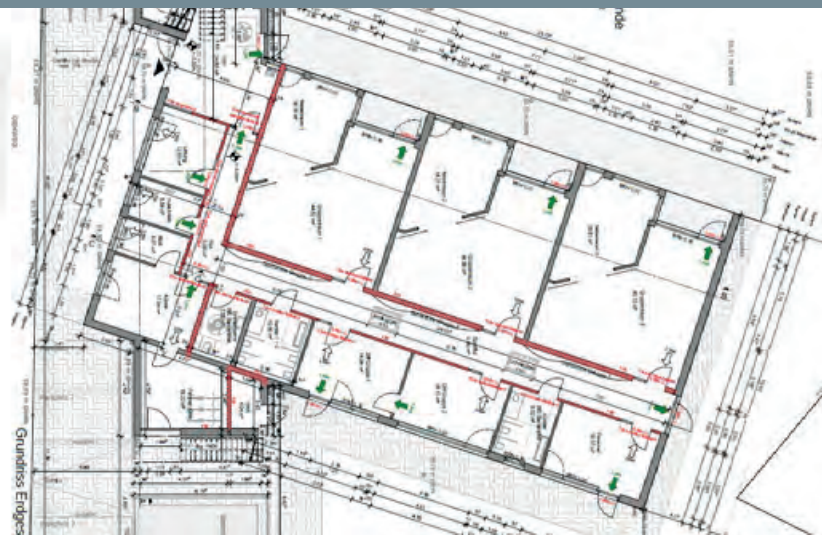
Investitionen in die Zukunft

Auch die Infrastruktur im Quartier darf in einer nachhaltigen Stadtentwicklung nicht fehlen. Bei Bildungsbauten für die Jüngsten unserer Stadtgesellschaft fängt dies an. Seit einigen Jahren engagiert sich die WohnBau Mönchengladbach in diesem Segment und konnte schon einige Erfahrung bei der Planung, dem Bau und dem Betrieb von Kindertagesstätten sammeln. Ob als Einzelgebäude oder integriert in ein Wohnhaus wurden so in den vergangenen vier Jahren sechs neue Kindertagesstätten realisiert.

Besonders sinnhaft wird die Planung einer neuen Kindertagesstätte, wenn nicht nur der Bedarf für Kinder in diesem Quartier besteht, sondern auch ungenutzte Flächenpotenziale hier für eine Nachverdichtung sorgen. Bei den beiden Entwürfen für die Kindertagesstätten



An der Waldesruh im Stadtteil Giesenkirchen und Römerstraße im Stadtteil Rheydt ist dies gelungen. Vor Jahren schon wurden an den beiden Standorten Spielplatzflächen aufgegeben und zurückgebaut, seither waren die Grundstücke ungenutzt. Bei beiden Standorten ist der Grundstückszuschnitt eher ungünstig dreieckig und mit großzügigen Baumbeständen ausgestattet. Für diese anspruchsvollen Areale wurden mit der eigenen Planungsabteilung der WohnBau zwei Entwurfskonzepte für kompakte, zweigeschossige Baukörper erarbeitet. Am Standort Römerstraße lässt sich so auf zwei Ebenen eine dreigruppige Kita realisieren. Am Standort An der Waldesruh ergeben sich sogar vier Gruppen auf zwei Geschossen. Neben der Umnutzung der bislang brachliegenden Flächenpotenziale trägt auch der Entwurf mit zwei Geschossebenen zu einer nachhaltigen Flächennutzung bei. Die Realisierung von lediglich eingeschossigen Kindertagesstätten können aufgrund des erheblichen Flächenbedarfs nicht mehr zur Nachhaltigkeit in einer Stadtentwicklung beitragen. Hier sollte der Gedanke einer Mehrgeschossigkeit oder die Integration in ein Mehrfamilienwohnhaus verfolgt werden.





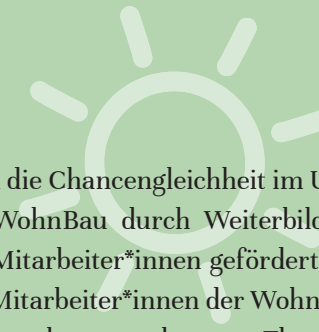
NACHHALTIGKEIT

UND KLIMAZIELE

Relevanz

Die WohnBau Mönchengladbach ist sich als kommunales Wohnungsunternehmen der Stadt Mönchengladbach ihrer gesellschaftlichen Verantwortung bewusst, für alle Einkommensgruppen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und die Anforderungen der Klimaschutzgesetze zu erfüllen. Die ambitionierten Ziele der Klimaschutzgesetze treffen auf weitere gesellschaftliche Veränderungen, wie die Digitalisierung und die Mobilitätswende. Diese Themen haben großen Einfluss auf die Entwicklung des Wohnungsmarktes. Neben hohen Investitionen in die Energieeffizienz der Wohngebäude, erhöhten Bau- und Sanierungskosten, wird auch nach nachhaltigen Wohnlösungen gesucht.

Die Stadt Mönchengladbach steht vor einer Vielzahl von Herausforderungen und Chancen im Bereich Nachhaltigkeit und Klimaschutz. Der Wohnungsmarkt ist unter anderem geprägt von steigenden Mietpreisen, einem Bevölkerungszuwachs und einem Großteil Altbauten. Durch die deutlich unter dem Durchschnitt liegenden Mietpreise der WohnBau Mönchengladbach von 5,60 € beeinflusst die WohnBau den städtischen Wohnungsmarkt positiv. Sie trägt damit auch zur sozialen Stabilität der Stadt Mönchengladbach bei. Ebenso besteht eine Zusammenarbeit mit verschiedenen sozialen Trägern im Stadtgebiet.



Auch die Chancengleichheit im Unternehmen wird von der WohnBau durch Weiterbildungsmaßnahmen für alle Mitarbeiter*innen gefördert. Im Herbst gab es für alle Mitarbeiter*innen der WohnBau eine Schulung der Verbraucherzentrale zum Thema Energieeinsparung rund um die Immobilie. Dies sensibilisiert unter anderem die Mitarbeiter*innen weiter für das Thema und soll den Umgang mit den Mieter*innen erleichtern. Das Ziel ist es, im gesamten Unternehmen die Verantwortlichkeit für nachhaltiges Handeln zu etablieren und das Engagement und die Zufriedenheit der Mitarbeiter*innen zu stärken.

Verfahren und Abläufe

Um dem nachhaltigen Denken und Handeln Nachdruck zu verleihen, hat die WohnBau Mönchengladbach 2023 angefangen die Datengrundlage für einen Klimapfad aufzustellen. Das Nachhaltigkeitsmanagement ist damit ein fester Bestandteil der Organisationsstruktur und organisiert alle Themen und Aktivitäten Nachhaltigkeit betreffend. Das Thema Nachhaltigkeit beeinflusst alle Unternehmensbereiche der WohnBau Mönchengladbach, wird durch das Nachhaltigkeits-

management zusammengeführt und schafft eine konstante Sensibilisierung für das Thema. Das Nachhaltigkeitsmanagement treibt die Erreichbarkeit unserer Ziele voran und sorgt dafür, dass Prozesse nachhaltig gestaltet und kontinuierlich verbessert werden. Transparenz wird durch fortlaufende Berichterstattung im Aufsichtsrat geschaffen.

Viele Bestandsgebäude entsprechen bislang nicht den nachhaltigen Klimaschutzziele, weshalb sich die WohnBau für eine Zusammenarbeit mit eco2nomy entschieden hat. Eco2nomy wird die WohnBau unterstützen einen Klimapfad aufzustellen und stellt die technischen Voraussetzungen in Form einer App zur Verfügung. Der dreistufige Prozess zur Dekarbonisierung des Gebäudebestandes wurde im November 2023 gestartet. Zu Beginn wurden die technischen Gebäudedaten, wie z. B. Haustechnik, Gebäudehülle und der Instandhaltungszustand analysiert. In einem weiteren Schritt wurden die Maßnahmen pro Gebäude gewerkekonkret bestimmt. Der Klimapfad ergibt sich aus den Ansätzen der Reduzierung des Energiebedarfs und einem Wechsel hin zu erneuerbaren Energien. In den nächsten Jahren wird es um die Umsetzung der Maßnahmen und einer jährlichen Anpassung des Klimapfads an die gesetzlichen Vorgaben und Förderungen gehen.

Wertschöpfung

Für die Umsetzung des Klimapfads und die Bewirtschaftung unseres Gebäudebestandes setzt die WohnBau vor allem auf regionale Partner. Durch den Neubau von energieeffizienten Gebäuden und den Verkauf von Bestandsgebäuden mit einer schlechten Energieeffizienzkategorie wird das Gebäudeportfolio fortlaufend optimiert.

Bis 2045 soll so ein klimaneutraler Gebäudebestand erreicht werden. Eine nachhaltige Bestandsbewirtschaftung wird unter anderem durch exemplarische Tests von innovativer Technik, Methoden und Produkten in ausgewählten Wohnungen oder Gebäuden analysiert. Dafür wurden zum Beispiel zwei Wohnungen gleicher Bauart mit unterschiedlicher Heiztechnik ausgestattet.



Nachhaltige Bauprojekte

Trotz gestiegener Baukosten, eingeschränkter Lieferketten sowie Zinserhöhungen hat die WohnBau drei Kindergärten mit nachhaltigen Materialien und nachhaltiger Gebäudetechnik fertiggestellt. Bei der Planung und Umsetzung der Bauvorhaben hatten Ressourcenschonung und Klimaschutz eine hohe Priorität. Die Auswahl umweltfreundlicher Materialien, die Reduzierung des Energieverbrauchs während der Nutzungsphase und die Förderung der Wiederverwertbarkeit sind wichtige Indikatoren, die den gesamten Lebenszyklus der Gebäude berücksichtigen. So wurden die Kindergärten in Holzrahmenbauweise erbaut und erhielten Wärmepumpen in Verbindung mit Photovoltaikanlagen.

CO₂-Emissionen

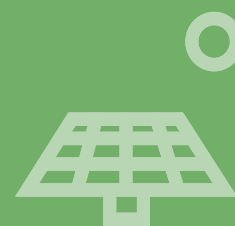
Auch das Geschäftsgebäude der WohnBau Mönchengladbach wurde im Sommer mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet. Diese wird jährlich bis zu acht Tonnen CO₂ einsparen. Der durch die 56 installierten Solarmodule erzeugte Strom wird von dem Bürogebäude sowie den Elektrofahrzeugen des Fuhrparks genutzt. Auch kleinere Maßnahmen wie Dämmung der Rollladenkästen unseres Bürogebäudes tragen dazu bei, unsere Büros immer nachhaltiger zu gestalten.

Aber nicht nur der Strom in unserem Bürogebäude ist klimaneutral auch der Allgemeinstrom unserer Bestandsgebäude stammt aus 100 % regenerativen Energiequellen. Seit dem Sommer werden die Gebäude mit Ökostrom aus europäischen erneuerbaren Energieanlagen versorgt. Durch diese Maßnahmen werden die CO₂-Emissionen der Gebäude weiter verringert.

Der Verzicht auf fossile Energieträger wird langfristig betrachtet positive Auswirkungen auf die Wohnkosten haben. Im Rahmen des Nachhaltigkeitsmanagements für die Bestandsimmobilien hat die WohnBau vor der Heizperiode 2022 alle Zentralheizungen in den Gebäuden optimiert. Ziel der Maßnahme war es, den Energieverbrauch zu senken, die Betriebskosten zu reduzieren und die CO₂-Emissionen zu verringern. Durch diese Optimierungsmaßnahme konnten 2.559.885 kWh Gas eingespart werden. Über das gesamte Gebäudeportfolio entspricht dies ca. 9 % Heizenergie. Die Maßnahme wurde in Zusammenarbeit mit unseren Heizungsfirmen durchgeführt. Im Vorfeld gab es Gespräche, um eine Sensibilisierung der Partnerfirmen und Mitarbeitenden für einen bewussten Umgang mit Heizenergie zu erreichen. In den Folgejahren wird eine kontinuierliche Reduktion der Energieverbräuche im Bestand angestrebt, um unsere Nachhaltigkeitsziele zu erreichen und unseren CO₂-Fußabdruck zu verringern.

Fakten

- 4,83 Tonnen vermiedenes CO₂ aus der PV-Anlage vom Bürogebäude
- knapp 140 Tonnen CO₂ wurden durch das Einspeisen des Stroms aus unseren PV-Anlagen eingespart
- 100 % Ökostrom für unseren Allgemeinstrom in den Wohnhäusern
- 45 neue Bäume im Stadtgebiet (mehr als 130 Bäume insgesamt seit 2021)
- Installation einer neuen Photovoltaikanlage mit einer Fläche von 105 m² auf dem Bürogebäude
- 9 % Energieeinsparung durch Betriebsoptimierung der Heizungsanlagen im Bestand



Handlungsprioritäten

- Die **Betriebsoptimierung** der Bestandstechnik ist ein großer Hebel der CO₂-Einsparung. Die Digitalisierung der Heizungskeller zur Verbrauchs- und Systemüberwachung ist ein wesentlicher Bestandteil des Klimapfads.
- **Energetische Sanierung** und Einsatz **nachhaltiger Heizungssysteme** sind die Investition für die Zukunft. Sie reduzieren die CO₂-Emission und verbessern gleichzeitig den Wohnkomfort und die Lebensqualität der Mieter*innen. Die vorgesehenen Maßnahmen des Klimapfades werden in den nächsten Jahren umgesetzt.
- Ein **klimaschonendes Nutzerverhalten** soll durch die Motivation der Mieter*innen gefördert werden. Dafür sind Informationsflyer, Instagram-Posts, Events für Mieter*innen etc. vorgesehen.
- Das **Photovoltaikpotential** im gesamten Bestand und bei jeder Neubaumaßnahme wird geprüft.
- Ein Baum für jede neu gebaute Wohnung, ein Baum für jede neu gebaute Kita-Gruppe und ein Baum zusätzlich je Baumfällung.

Im Rahmen des aktiven Klimaausgleichs wurden wieder Bäume für die Parkbewirtschaftung und die Aufforstung im Bürgerwald in Mönchengladbach gespendet.

Für den Ansatz zur Reduzierung des Energieverbrauchs im Rahmen des Klimapfades wird weiterhin eine enge Kommunikation mit Mieter*innen geführt. Auf dem seit Herbst existierenden Instagram Kanal der WohnBau werden die Mieter*innen über Energiespartipps informiert. Die Sensibilisierung der Mieter*innen für das Thema hat eine hohe Priorität und wird weiterhin verfolgt. Auch über Aktionen mit und für Mieter*innen und anstehende Bautätigkeiten wird auf dem Instagram Kanal berichtet.

Durch nachhaltiges Handeln leistet die WohnBau ihren Beitrag für die Gesellschaft die ambitionierten Nachhaltigkeitsziele zu erreichen. Durch Weiterbildungsmaßnahmen der Mitarbeiter*innen und nachhaltige Bauvorhaben haben wir weitere Fortschritte in unserem Nachhaltigkeitspfad erzielt. Bis 2045 ist es das Ziel den Gebäudebestand klimaneutral, wirtschaftlich und sozialverträglich zu bewirtschaften.





2023



Schnappschüsse & Menschen

2024

NACHHALTIG BAUEN,
SOZIAL GESTALTEN –
LEBENSÄRÄUME FÜR
MORGEN SCHAFFEN.

WIR ARBEITEN DARAN.



WohnBau
MÖNCHENGLADBACH

Ein Unternehmen der Stadt
MÖNCHENGLADBACH



**BESUCHE UNS
AUF INSTAGRAM!**

Herausgeber

WohnBau Mönchengladbach
Königstraße 151 | 41236 Mönchengladbach

info@wohnbau-mg.de
www.wohnbau-mg.de

Verantwortlich im Sinne des Presserechts

Christian Heinen
Frank Meier

Layout & Gestaltung

DC2 - Agentur für Werbung
Lohmannstraße 6 | 41747 Viersen

Alle Rechte liegen beim Herausgeber.
Ein Nachdruck – auch auszugsweise –
ist nur mit ausdrücklicher und schriftlicher
Genehmigung des Herausgebers gestattet.