



**NRW.BANK**  
Wir fördern Ideen

NRW.Bank.Kolloquium 2025

Wohnen im Alter und kommunale Daseinsvorsorge:  
gute Praxis für Nordrhein-Westfalen

## Von der Idee zum Zuhause

-bezahlbar, barrierefrei, gemeinschaftlich

Beispiel: Quartiersentwicklung Glockenspitz, Krefeld

Referent: Hans-Jörg Schmidt, Geschäftsführung

**WSG**   
Wohnungs- und  
Siedlungs-GmbH

# Kennzahlen WSG Düsseldorf



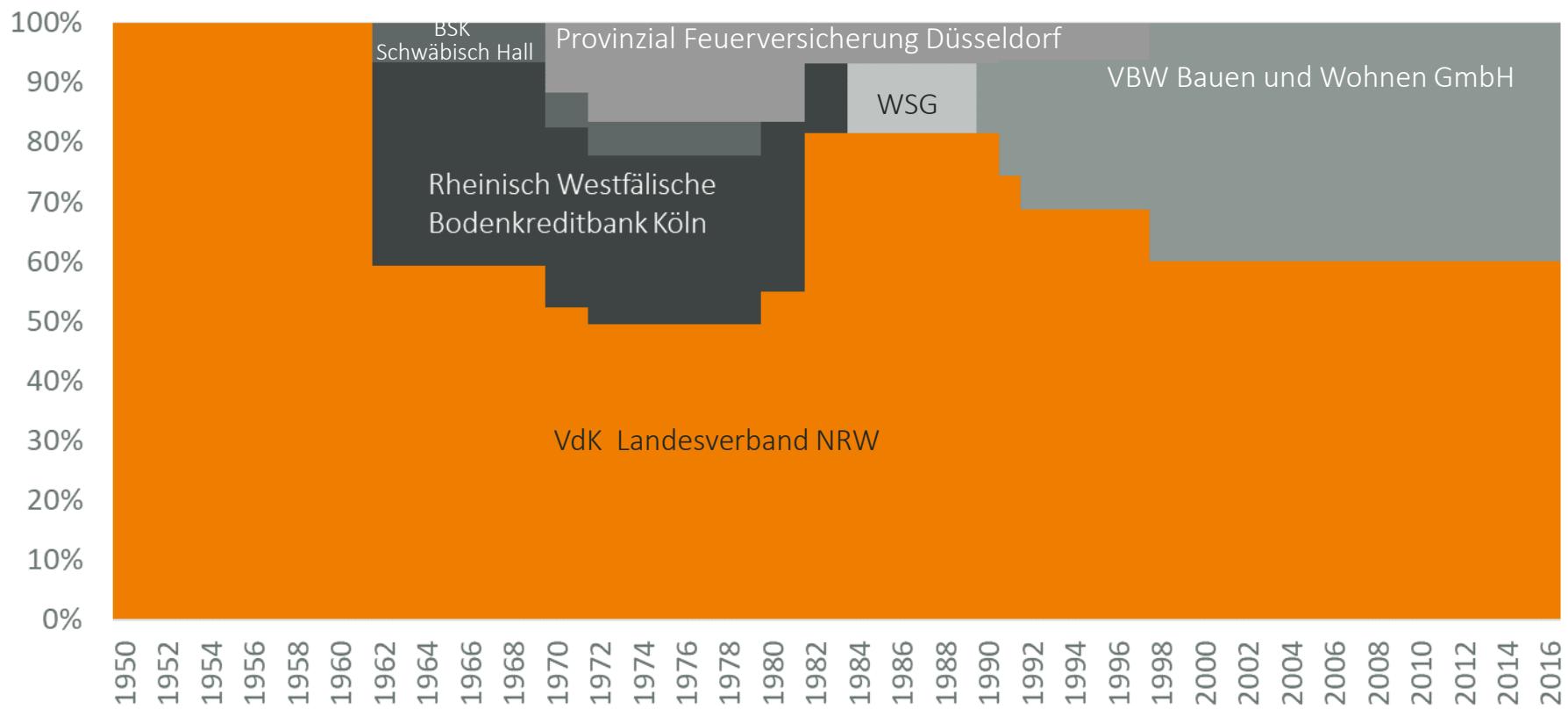
**Gründung:**

30. Mai 1950 durch den VdK

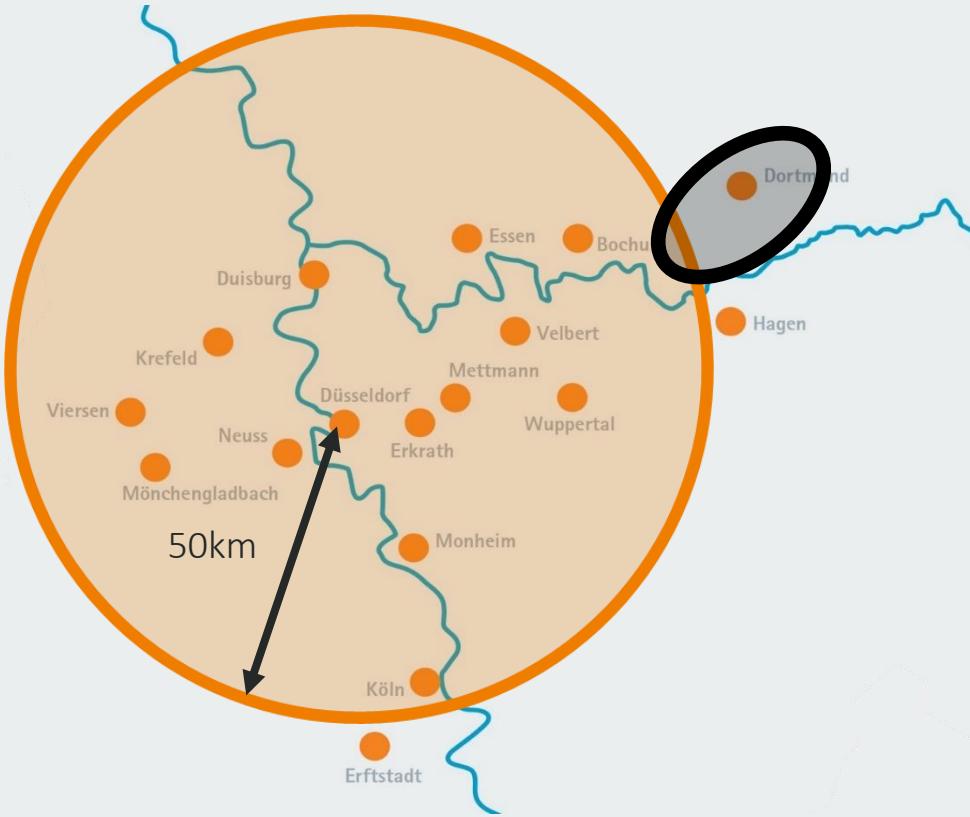
**Ziel:**

Milderung der Wohnungsnot  
für Kriegsbeschädigte und  
deren Hinterbliebenen

# Kennzahlen WSG Düsseldorf



# Kennzahlen WSG Düsseldorf



# Kennzahlen WSG Düsseldorf

## Wohnungsbestand



gesamt	2.374 WE
- frei finanziert	1.820 WE 76,66 %
- öffentlich gefördert	554 WE 23,34 %
- Schwellenarm mit Aufzug	322 WE 13,56 %
- Schwellenfrei mit Aufzug	312 WE 13,14 %

# Ursprüngliches Wohnquartier

Anzahl Eingänge 12  
Baujahr 1955  
Baujahr DG-Whg. 1995  
Wohnungen 78  
Zimmer 2 bis 3  
Wohnfläche 42 bis 67 m<sup>2</sup>

Hochhaus 1  
Baujahr 1982  
öffentl. gefördert (2.BV)  
Wohnungen 24  
Zimmer 2 bis 3  
Wohnfläche 59 bis 77 m<sup>2</sup>



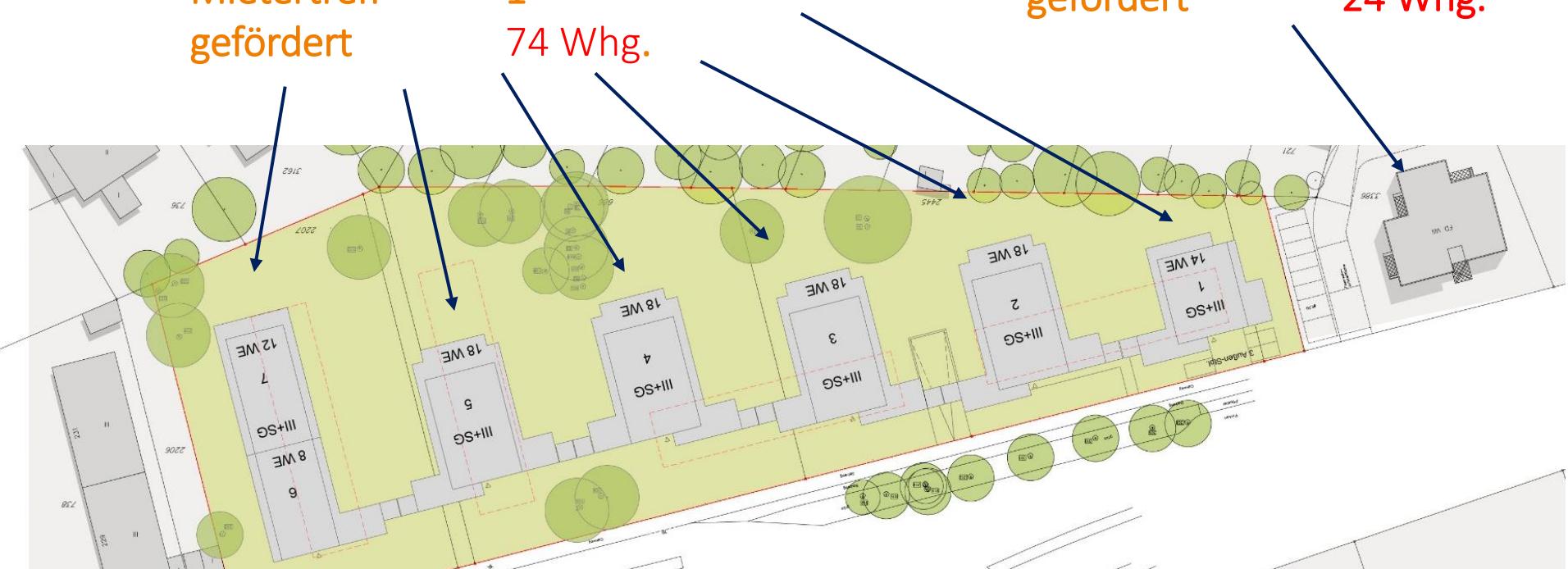
# Vorher-Nachher-Bild



# Neues Wohnquartier, Glockenspitz – Wohnen am Schönwasserpark

Anzahl Gebäude 6  
 Baujahr 2019-2022  
 Wohnungen 121  
 Zimmer 2 bis 3  
 Wohnfläche 36 bis 102 m<sup>2</sup>  
 Miertreff 1  
 gefördert 74 Whg.

Hochhaus 1  
 Modernisierung 2015  
 Wohnungen 24  
 Zimmer 2 bis 3  
 Wohnfläche 59 bis 77 m<sup>2</sup>  
 gefördert 24 Whg.

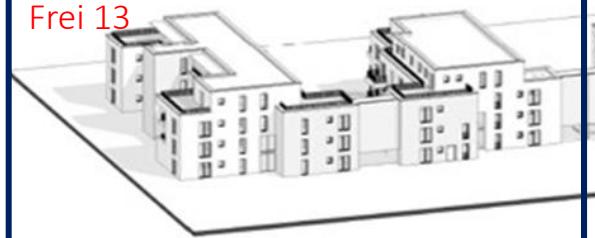


# Porträt Glockenspitze *Wohnen am Schönwasserpark*

## - mehrstufiges Entwicklungskonzept

### 3. Bauabschnitt (Eigentümer VdK):

Wohnungen 53  
Mietertreff 1  
Baubeginn April 2021  
Mietbeginn Dezember 2022  
Fördersumme 5.588.041€  
A-Förderung 41  
Frei 13



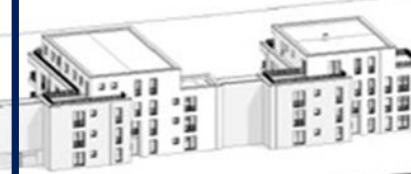
### 2. Bauabschnitt:

Wohnungen 36  
Baubeginn Januar 2021  
Mietbeginn Juni 2022  
Fördersumme 963.645€  
B-Förderung 12  
Frei 24



### 1. Bauabschnitt:

Wohnungen 32  
Baubeginn Juni 2019  
Mietbeginn Oktober 2020  
Fördersumme 1.736.480€  
Frei 11



A-Förderung 9  
FB-Förderung 12

### Hochhaus

Wohnungen 24  
Modernisiert 2015  
Alter Förderweg 24



Förderung bei  
Errichtung 1982  
753.798 €



### Gesamtes Quartier:

Wohnungen	146	2-Zimmerwohnungen	100
Fördersumme	8.288.156€ ohne Hochhaus	3-Zimmerwohnungen	37
Gefördert	98 (Förderweg A/B: 5,80 & 6,30 €/m <sup>2</sup> )	4-Zimmerwohnungen	9
Freifinanziert	48 (10,50 €/m <sup>2</sup> )		
Wohnfläche rd.	9.120 m <sup>2</sup>		
TG-Stellplätze	89		









# Konzept

- Bezahlbare Mieten
- Ausgewogener Bewohnermix
- Vielfältige Wohnraumangebote
- Inklusionscharakter ohne „Überfrachtung“ mit Sonderwohnformen
- So viel wie möglich barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040-2 schaffen
- Umsetzung der Forderungen des VdK an die Landespolitik in Bezug auf qualitative bessere Lebensbedingungen für ältere und behinderte Menschen im Detail (und Ermittlung der entsprechenden Mehrkosten)

# Umsetzung

- **Bezahlbare Mieten**

Inanspruchnahme von 8,3 Mio. Fördermitteln des Landes NRW für 98 Wohnungen

Miete öffentlich geförderten Wohnungen: zwischen 5,80€ und 6,30€.

Miete frei finanziert: 10,50 €

# Umsetzung

- **Bezahlbare Mieten**

Inanspruchnahme von 8,3 Mio. Fördermitteln des Landes NRW für 98 Wohnungen

Miete öffentlich geförderten Wohnungen: zwischen 5,80€ und 6,30€.

Miete frei finanziert: 10,50 €

- **Ausgewogener Bewohnermix**

Frei finanzierte Wohnungen :33%

A/ B Förderung

Verzicht auf Ausübung des Belegungsrechtes durch die Stadt Krefeld !!!!

# Umsetzung

- **Vielfältige Wohnraumangebote**

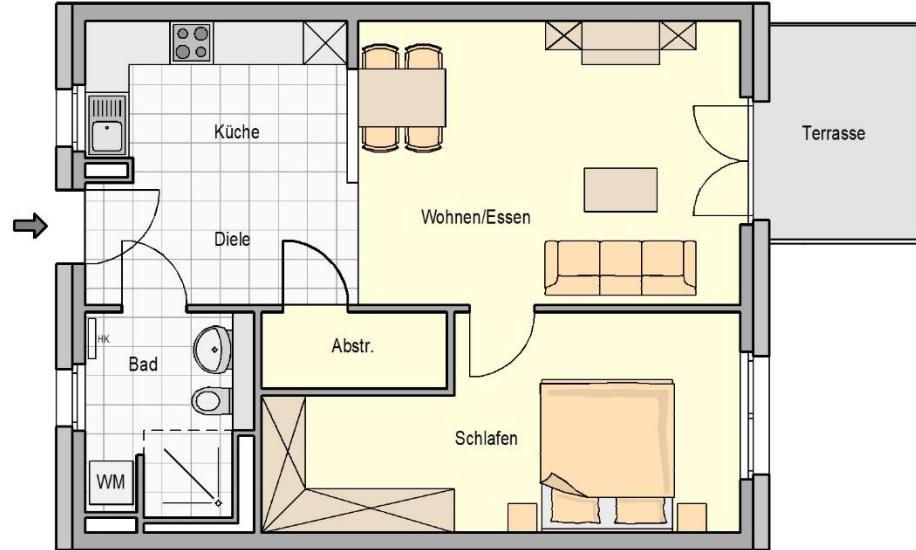
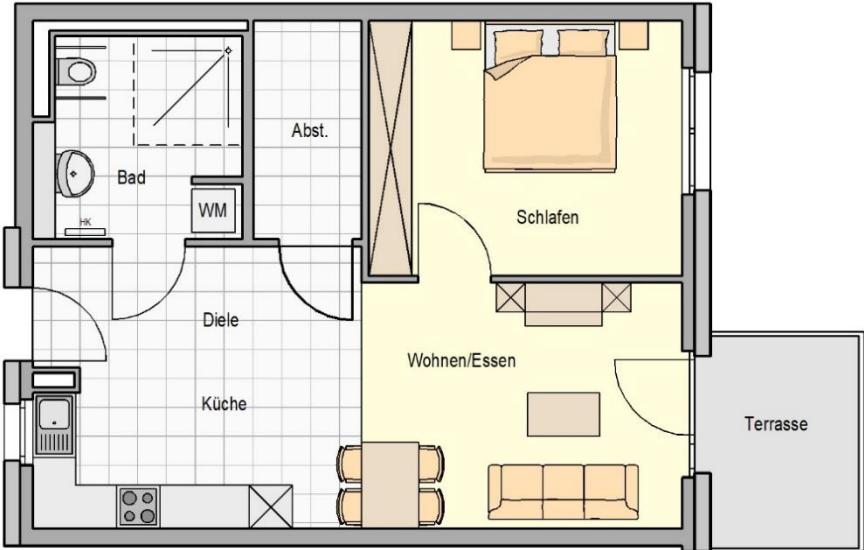
Wohnungsangebote für körperlich behinderte Menschen bis zum R-Standard vorhanden.

Apartments bis 120m<sup>2</sup> Wohnungen im Penthouse können für alle Zielgruppen angeboten werden.

Möglichkeit der „Wanne to go“, d.h. Mehr Flexibilität im Badezimmerwunsch

Eigene Gartenbereiche mit deutlich natürlicher Bepflanzung als Abtrennung zum öffentlichen Gartennutzungsbereich.

# Umsetzung



- R - Wohnung mit Stellplatz im Erdgeschoss ( $61,62 \text{ m}^2$ )
- Sanitärraum inklusive R - Ausstattung
- Elektrisches Küchenfenster, Türbreiten 90 cm
- Abstellkammer gefliest (Kellerersatzfläche)
- Fußbodenheizung und elektrische Rollläden
- Barrierefrei nach WFB NRW ( $61,95 \text{ m}^2$ )
- Vorrüstung für R-Ausstattungen im Sanitärraum
- Fußbodenheizung und elektrische Rollläden

„Wanne to go“



# Umsetzung



## Umsetzung

- Inklusionscharakter ohne „Überfrachtung“ mit Sonderwohnformen

Es wurden keine Sonderwohnformen in den Wohnungen geplant. Bspw. einen DementenWG, oder eine BeatmungsWG

Andererseits überproportional hoher Anteil von körperlich behinderten Menschen.

In Verbindung mit dem Quartierstreff, der vorwiegend „Hilfe zur Selbsthilfe“ anbietet, werden Mieter ernst genommen und engagieren sich freiwillig.

Hoher Identifikationswert durch eigenen Wettbewerb zur Namensfindung des Quartierstreffs (DÄ Nobber)

Das Angebot der Bewohner für die Bewohner wird Monat für Monat stärker ausgebaut

Daher keine Stigmatisierung oder Ausgrenzung.

Durch die Kombination der Angebote hat sich die Nachfrage von alleine erhöht durch Mundpropaganda. Es bestehen Wartelisten.







Deutsche Rentenversicherung Nordrhein-Westfalen  
Rente ab 67 Jahre  
Rente ab 60 Jahre  
Rente ab 63 Jahre







**Veranstaltungen im  
Dä Nobber  
Glockenspitz 213**

Alle Veranstaltungen sind offen für jeden Interessierten. Bildung, Sport, Spiel, Gesprächskreis, Vorträge.....Interessierte jeder Altersgruppe dürfen die Räume kostenfrei für offene Angebote nutzen. Haben auch Sie Lust Ihre Interessen mit anderen zu teilen? Melden Sie sich gerne unverbindlich.

**November 2025**

		Kalenderpedia Informationen zum Kalender
1 Sa	Allerheiligen	
2 So	14:00 – 17:00 Uhr Kindergruppe mit Fr. Shayan <b>Wir basteln mit Herbstblättern und machen eine kleine Herbstparty</b>	
3 Mo		
4 Di		
5 Mi		
6 Do	Ab 17:00 Uhr Skatgruppe mit Hr. Neifer	
7 Fr	Ab 17:00 Uhr Kochgruppe mit Fr. Johanns-Dümecke ---- Anmeldung bis 01. November 25 bei Fr. Joh.-Dümecke	
8 Sa		
9 So	Ende der Sommerzeit - Ab 11:00 Uhr Rommé Gruppe mit Fr. Johanns- D.	
10 Mo		
11 Di	16:00-18:00 Uhr Quartiersprechstunde mit Fr. Wollmann- Zintel Fragen zum Treff? Ideen für ein nachbarschaftliches Engagement? Interesse an privater Nutzung? Kommen Sie einfach vorbei. <b>Ab 18:30 Uhr Brettspiele! Jeder ist willkommen! Betreut durch den Eiwürfel</b>	
12 Mi	Ab 17:00 Uhr Glocken-Werkgruppe mit Fr. Arnold	
13 Do		
14 Fr		
15 Sa		
16 So		
17 Mo		
18 Di		
19 Mi		
20 Do	Ab 17:00 Uhr Skatgruppe mit Hr. Neifer	
21 Fr		
22 Sa		
23 So	Ende der Sommerzeit - Ab 11:00 Uhr Rommé Gruppe mit Fr. Johanns- D.	
24 Mo	15:00 – 17:00 Uhr Digital- Café!!!! Siehe auch Extraushang	
25 Di		
26 Mi	15:00 – 17:00 Uhr 😊 Offenes Nachbarschafts- Café mit Fr. J.- Dümecke und Fr. Chilinski Kostenumlage: 3,50 Euro für Kaffee und Kuchen	
27 Do		
28 Fr		
29 Sa		
30 So	1. Advent	

© Kalenderpedia@ www.kalenderpedia.de

**Sporadische nachbarschaftliche Treffen** im Nachbarschaftstreff bitte bei Fr. Johanns- Dümecke telefonisch anfragen. Tel.: 0157-76340624

**Private Nutzung** bei Frau Wollmann-Zintel per Mail anfragen.

Heike Wollmann- Zintel, Tel.: 0152- 21843178, heike.wollmann-zintel@wsg-wohnen.de



**Dä Nobber**  
Glockenspitz 213

# ZEIT ZUM SPIELEN

MIT DEM Eiwürfel Brettspielclub

Jeder ist willkommen!

Immer jeden zweiten Dienstag im Monat

14. Oktober 2025  
11. November 2025  
09. Dezember 2025

Beginn 18:30 Uhr DigiLotzen Krefeld und **Dä Nobber** laden ein zum ersten

Spiele stehen zur Verfügung oder können mitgebracht werden.

Infos zum Club unter:  
www.bc-eiwuerfel.de  
zur Veranstaltung  
heike.wollmann-zintel@wsg-wohnen.de  
mobil 0152-21843178



**Digital-Café**

**MONTAG, 24. NOVEMBER 2025**

**15:00 BIS 17:00 UHR**

**GLOCKENSPITZ 213**

**47809 KREFELD**

Digitale Teilhabe für alle:

Dieses kostenfreie Angebot des Nachbarschaftstreffs Da Nobber und der DigiLotzen Krefeld richtet sich an alle, die sicher und selbstbestimmt digitale Anwendungen nutzen möchten – auch ganz ohne Vorkenntnisse.

Ehemannliche mit Fachkenntnissen stehen Ihnen mit Rat und Tat zur Seite. Sie beraten individuell und geben allgemeine Hinweise. Das Angebot richtet sich vor allem an Senioren, die Unterstützung im Umgang mit Handy, Tablet oder Computer möchten.

Wichtig!  
Bringen Sie bitte Ihr Smartphone oder Tablet mit. Es stehen keine Endgeräte zur Verfügung.



**Dä Nobber**

QUARTIERSTREFFPUNKT  
DA NOBBER

Glockenspitz 213  
47809 Krefeld

michael@neifer.de



**♦ ♦ ♦ ♦**  
**SKAT Mitspieler/innen gesucht!**

Liebe Skatfreunde,

wir treffen uns zwangsläufig alle 14 Tage zum Skatabend bei uns im Nachbarschaftstreff „Dä Nobber“. Wer Zeit und Lust hat, kann sich uns gerne anschließen.  
Wir spielen nur zum Spaß, keine Preisegelder, und wir sind alle nur Hobbyspieler.

Getränke stehen gegen zum Selbstkostenpreis zur Verfügung oder werden selbst mitgebracht.

Anmeldung nicht notwendig, einfach vorbeikommen.

Wir freuen uns auf Euch.

Wann treffen wir uns?  
14-tägig Donnerstags 17-20 Uhr  
dinner in den ungeraden Wochen  
die Termine findet ihr ebenfalls  
in den Veranstaltungsplänen

Wo treffen wir uns?  
Nachbarschaftstreff „Dä Nobber“  
Glockenspitz 213, 47809 Krefeld



**Dä Nobber**

## Umsetzung

- So viel wie möglich barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040-2 schaffen

Bis auf die Bestandswohnungen in dem Hochhaus sind alle Wohnungen gem. der DIN18040-2 entstanden.

# Umsetzung

- Umsetzung der Forderungen des VdK an die Landespolitik in Bezug auf qualitative bessere Lebensbedingungen für ältere und behinderte Menschen im Detail (und Ermittlung der entsprechenden Mehrkosten)

Es wurden Maßnahmen umgesetzt, die nicht zwingend in der LBauO vorgeschrieben sind:

1. Müllsystem mit Rampenzugang
2. Zwei oberirdische R-Stellplätze
3. Schwellenfreie Zugänge
4. Elektrischer Drehtürantrieb
5. Aufzüge mit Sprachmodul und ein Liegendtransport
6. Zweiter Handlauf und taktile Beschriftung
7. Seitliche Abrutschkanten an Treppenaugen
8. Kontrastreiche Gestaltung

## Müllsystem mit Rampenzugang



## Schwellenfreie Zugänge (Nullschwelle)



## Zwei oberirdische R-Stellplätze



# Nullschwelle

## Zweiter Handlauf



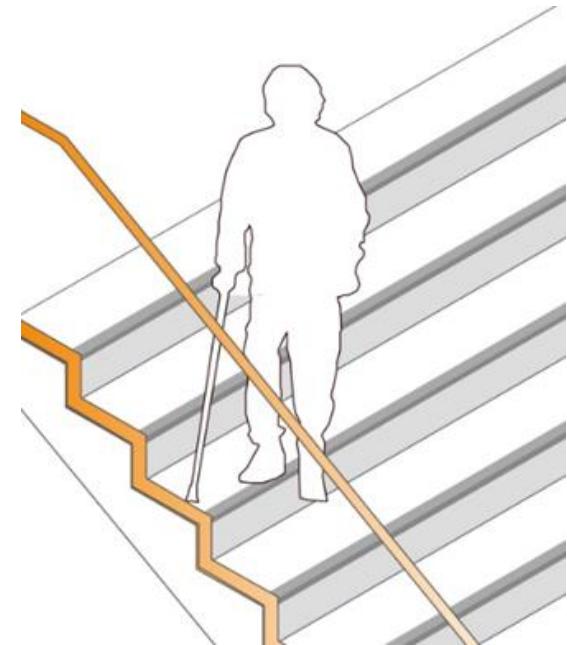
## Tatkile Wegeführung



## Kontrastreiche Gestaltung



## Seitliche Abrutschkanten an Treppenaugen



Aufzüge mit Sprachmodul  
Liegendtransport  
Querliegendes Schaltableau



Tiefer gelegtes Klingeltableau  
Tiefer gelegte Kamera



# Elektrischer Drehtürantrieb



**Die zusätzlichen Maßnahmen haben die Gesamtkosten um 1,6% erhöht.**

**Die Kostenermittlung stammt aus 2022, dennoch dürfte sich der relative Anteil nicht wesentlich verändert haben.**

Innere Erschließung Haus 5 und 6	Mengenansatz	Einheitspreis netto	Summe netto
Elektrischer Obentürschließer Alutüren	6 Stck	6.762,00 €	40.572,00 €
Elektrischer Obentürschließer Stahltürnen	5 Stck	6.762,00 €	33.810,00 €
Elektrischer Obentürschließer Hauseingangstüren	3 Stck	6.762,00 €	20.286,00 €
Sicherheitsmarkierungen Ganzlasttüren	10 Stck	80,00 €	800,00 €
Sprachmodul / Notruf 2-Sinne	2 Stck	430,00 €	860,00 €
Aufkantungen seitlich Treppe	134 Stck	22,00 €	2.948,00 €
Zweiter Handlauf	57 lfm	116,00 €	6.612,00 €
Farbliche Absetzung aller Stufenkanten	132 Stck	42,00 €	5.544,00 €
Taktile Beschriftung der Treppenhandläufe einseitig	32 Stck	141,00 €	4.512,00 €
Mehrfläche für den zweiten Handlauf	6 m <sup>2</sup>	1.500,00 €	9.000,00 €
zwei R-Wohnungen in Haus 6	Mengenansatz	Einheitspreis netto	Summe netto
Mehrkosten Einhebel- o. berührungslose Armatur	2 Stck	388,00 €	776,00 €
Rückenstütze am WC	2 Stck	335,00 €	670,00 €
Mehrkosten Spülung im Griffbereich	2 Stck	227,00 €	454,00 €
Stützklappgriffe	2 Paar	642,00 €	1.284,00 €
Mehrkosten Flachsiphon	2 Stck	43,00 €	86,00 €
Spiegel über Waschtisch	2 Stck	129,00 €	258,00 €
Handläufe in den Duschen	2 Stck	563,00 €	1.126,00 €
Zusätzliche Türspione (WE-Tür Laubengang)	2 Stck	35,00 €	70,00 €
Elektrische Öffnung der Fenster in der Küche	2 Stck	295,00 €	590,00 €
Mieter treff in Haus 6	Mengenansatz	Einheitspreis netto	Summe netto
Stützklappgriffe	1 Paar	642,00 €	642,00 €

Gesamtsumme netto	130.900,00 €
Gesamtsumme brutto	155.771,00 €

# Gewinn des Bundesteilhabepreises 2022

**2022 hat der VdK Nordrhein-Westfalen e.V. gemeinsam mit der WSG den Bundesteilhabepreis des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales für das gesamte Wohnprojekt am Glockenspitz als Musterbeispiel für barrierefreies, selbstbestimmtes und zeitgemäßes Wohnen erhalten.**



Vielen Dank!



wsq



Wohnungs- und  
Siedlungs-GmbH