


# Neues Wohnen im alten Bauernhof

Familiär und für sich,  
gemeinsam und generationenübergreifend,  
ökologisch und sozial sinnvoll: der Wohnhof 706 am Rhein in Hitdorf.

The word 'WOHNHOF' is written in large, white, uppercase, sans-serif letters with a thin black outline. It is centered horizontally and partially enclosed by red L-shaped corner brackets.A black rectangular sign with a white background and a black border, displaying the number '706' in large black digits. The sign is mounted on a post and is partially enclosed by red L-shaped corner brackets.

## Gemacht für gemeinschaftliches Wohnen

**Platz für Privatheit, Raum für Begegnung und Flächen fürs Miteinander - der alte Bauernhof in Hitdorf ist ein ideales Zuhause für Menschen, die mehr soziales Miteinander im Alltag wollen, ohne auf Wohnkomfort, Privatheit und Autonomie zu verzichten.**



**Leben und Wohnen in gemeinschaftlichen Zusammenhängen, mit vielen, flexibel gestaltbaren Flächen und Räumen, eingebettet in ein gewachsenes, attraktives Umfeld und ökologisch nachhaltig durch die behutsame, durchdachte Umnutzung einer wertvollen Bestandsimmobilie:**

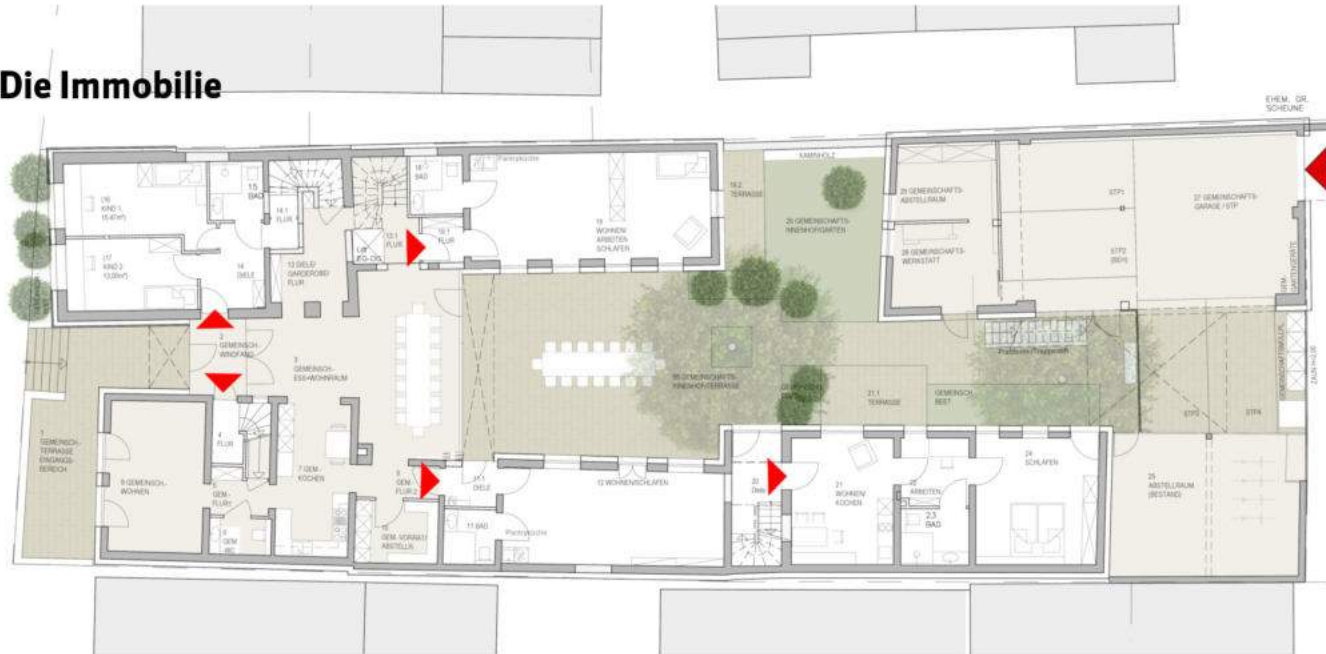
**All das vereint der alte Hof in Hitdorf am Rhein nahezu idealtypisch. Arrangiert um den gemeinsamen Innenhof bietet das Ensemble von Wohnhäusern, ehemaligen Stallungen und Nebengelassen gleichermaßen die Behaglichkeit eines geschützten Rückzugsraumes sowie ein großzügiges und individuelles Raumangebot für Menschen in unterschiedlichen Lebensphasen und mit unterschiedlichen Lebensmodellen, für Singles und Paare, Senioren und Familien.**



# Lage



**Die Immobilie**



**Erdgeschoss**

**Obergeschoss**



Die Immobilie



Dachgeschoss

Schnitt / Ansicht



Rheinansicht

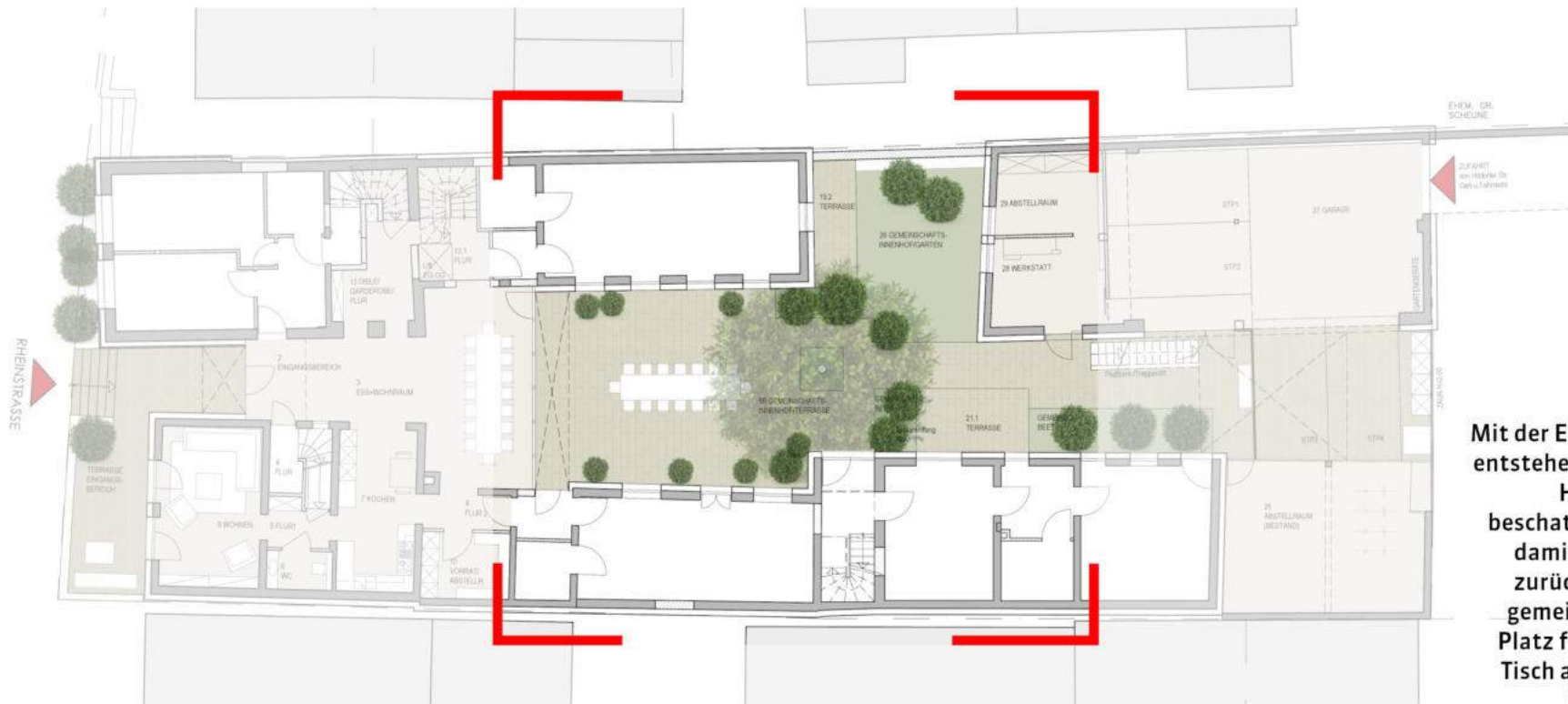


## Situation, Substanz und Szenarien

Der Hof erlaubt mit sachgerecht sanierter historischer Substanz großzügiges Wohnen und hält darüber hinaus viel Fläche zur Entwicklung gemeinsamer Projekte und Nutzungsszenarien vor. Ein Übriges leistet die Umgebungssituation mit unmittelbarem Rheinblick, guter lokaler Infrastruktur und guter Anbindung an Leverkusen sowie den gesamten Großraum Köln - Düsseldorf mit seinen vielen Mittelzentren.

Der Wohnhof liegt in erster Reihe am Rheinufer, in unmittelbarer Nachbarschaft zum historischen Hafenkran (heute ein Café) und zum Hitdorfer Yachthafen. Die straßenseitigen Wohnhäuser des bis in die 70er Jahre landwirtschaftlich genutzten Hofes bilden zusammen mit den anderen giebelständigen Häusern der Rheinstraße ein typisch Hitdorfer Ensemble. Auf der flussabgewandten Seite liegen die ehemaligen Ställe, Scheunen und Werkstätten. Massiv gebaut und mit liebevollem Sachverstand in attraktiven Wohnraum verwandelt, gruppieren sie sich kompakt um die Freifläche des Innenhofes, in dessen Mitte einst der Misthaufen lag. Die Wohnflächen reichen für Einzelpersonen, Paare, Familien und insgesamt für bis zu 15 Personen bei Flächenanteilen von 40 bis 54 m<sup>2</sup> pro Kopf.

## Der Innenhof



Mit der Entsiegelung von Hofflächen entstehen neue Grünflächen und ein Hofbaum gibt dem Innenhof beschattete Rückzugsbereiche und damit seine Aufenthaltsqualität zurück. Hinzu kommen Beete für gemeinschaftliches Gärtnern, ein Platz für Feuerholz und ein großer Tisch als zentraler Treffpunkt und Ort für gemeinsame Feiern.

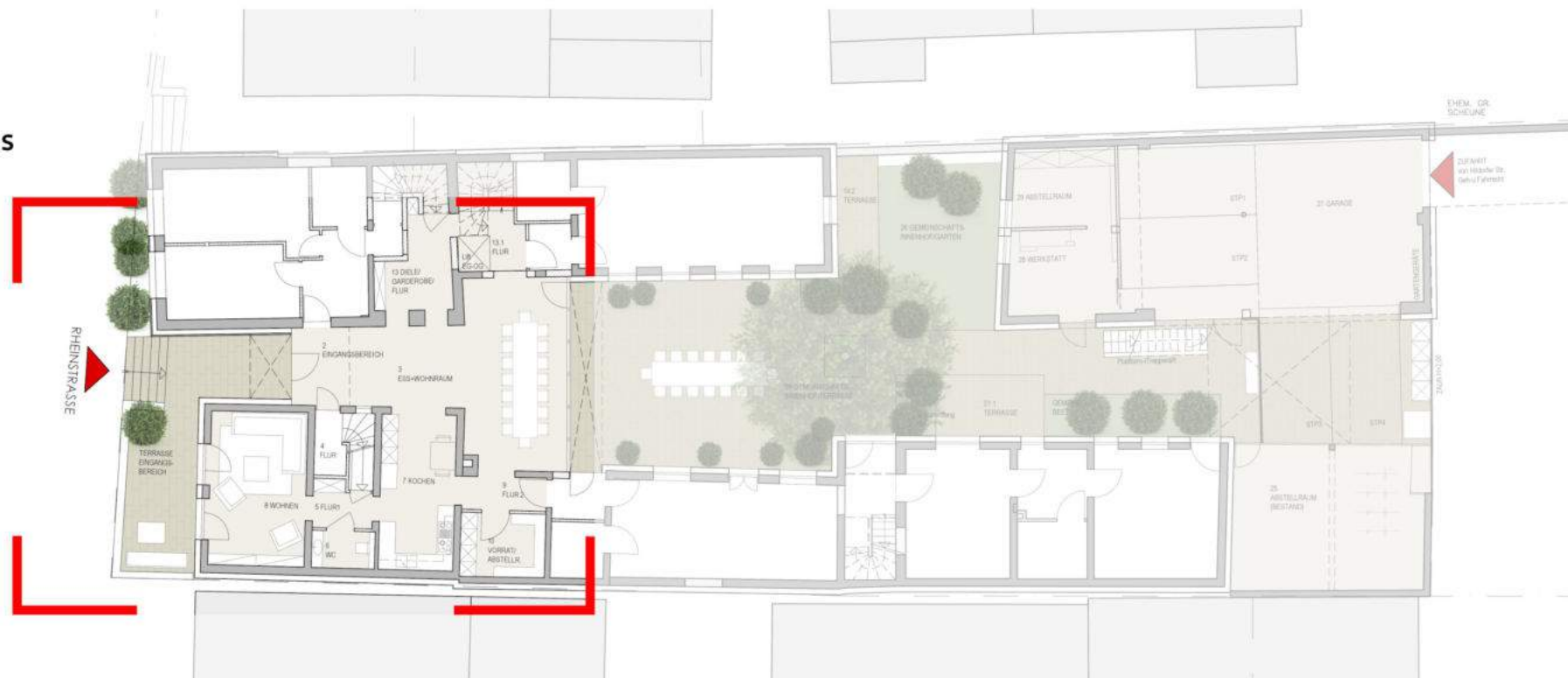
## Viel Möglichkeitsraum - die Gemeinschaftsbereiche im Vorderhaus

Grundrisse, die ebenso flexibel sind wie die Nutzungsszenarien, freie Bereiche, die dazu einladen, sie zu gestalten und den sich ändernden Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner anzupassen, mit Rheinblick und Rückzugsorten, verwirklicht in der nachhaltigsten Form des Bauens, dem Auf- und Umbau vorhandener Substanz: Willkommen im Vorderhaus!

Neben den räumlich durchdachten einzelnen Wohnungen finden sich im Vorderhaus große, verbindende Gemeinschaftsbereiche. Angefangen von Wohn- und Essräumen über die große zentrale Küche für Feste und Gastlichkeit bis hin zu Terrassen und vielen Erdgeschossflächen, die allen Bewohnern Raum für individuelle oder gemeinsame Projekte bieten. Ruhe und Erholung sind hier ebenso möglich wie gemeinsames Spielen oder Schaffen. Für all das bietet die Planung einen robusten strukturellen Rahmen. Die finale Ausgestaltung, oder besser die Nutzung im Wandel der Bedürfnisse und der fließende Übergang vom einen zum anderen, all das ist den Menschen überlassen, die hier miteinander wohnen und leben. Die nicht zu Ende definierten Räume sind Möglichkeitsräume in denen das Ungeplante, Unverwechselbare und Spezifische wachsen und entstehen kann.

Die Terrasse an der Uferpromenade und die Dachterrasse im Obergeschoss - beide mit Rheinblick - laden dabei ebenso zu müßigem Miteinander ein, wie der ruhige Innenhof: Anregende Urbanität und ruhige Geborgenheit liegen hier in schönster Nachbarschaft.

### Das Vorderhaus

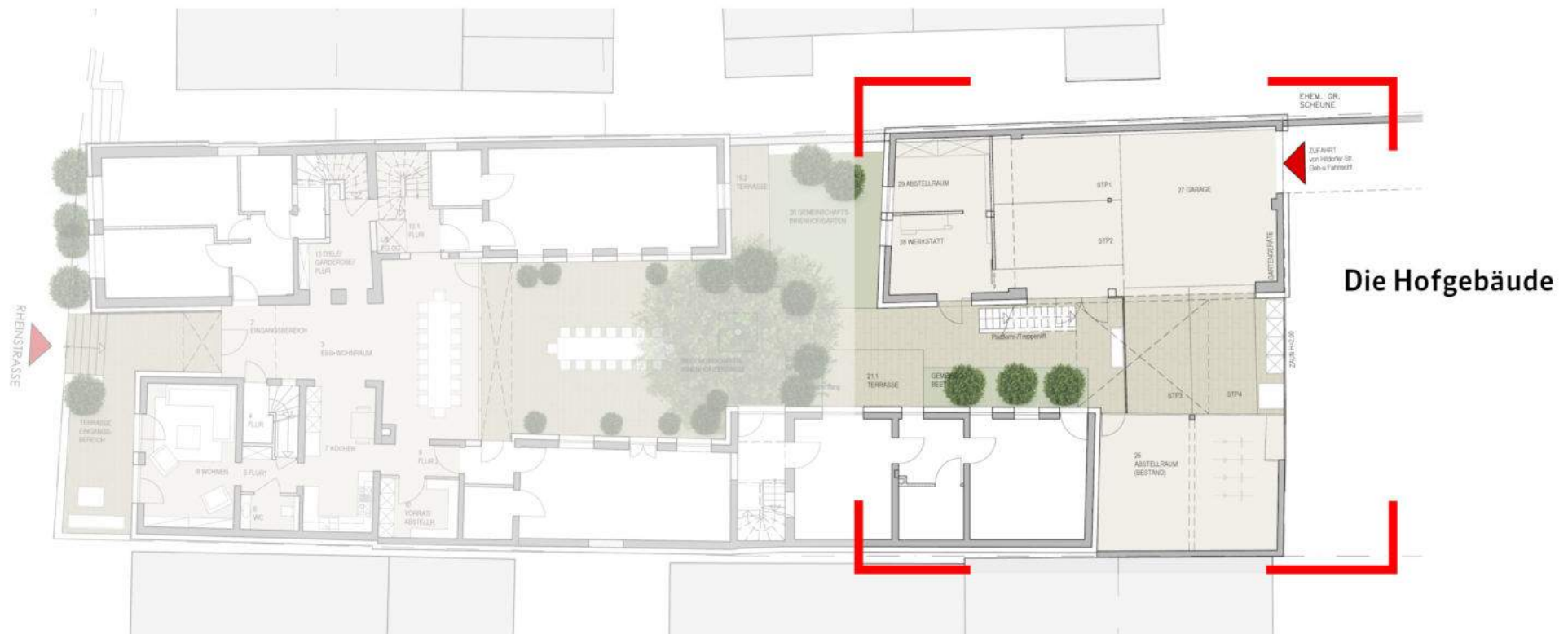


## Werkstätten des Miteinanders - die Gemeinschaftsräume in den Hofgebäuden

Nischen für Neues, Experimentalmräume für spannende Projekte und Raum für Kunst, Musik, Holz-, Elektro- oder Metallwerkstätten ganz nach Belieben und den kreativen Ambitionen der Bewohnerinnen und Bewohner. Zudem Platz für Regenwassersammler und großzügige Fahrradgaragen. Und statt reservierter Parkplätze Car-Sharing-Plätze zum Nutzen aller.

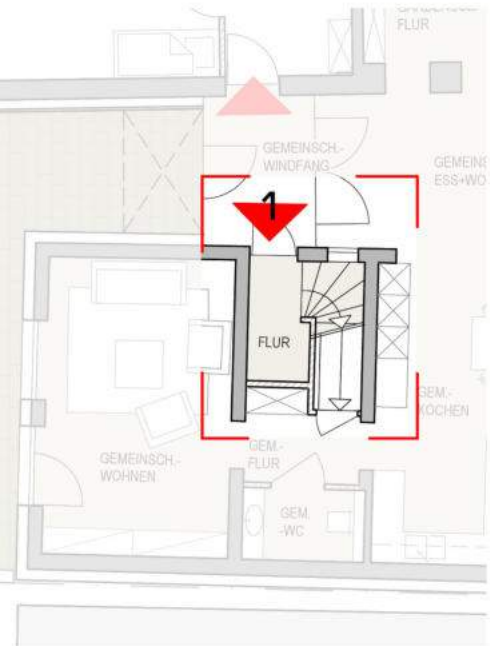
Wenn die Gemeinschaftsbereiche des Vorderhauses die zentralen Begegnungsorte für Kochen, Essen, Feiern, Müßiggehen und Zusammensein sind, so sind die kleinteiligeren Gemeinschaftsräume in den Hofgebäuden die Labore für gemeinsame Projekte.

Von gemeinsamen Werkräumen, wo Werkzeuge (endlich) intensiv und von vielen genutzt werden, über die Fahrradwerkstatt, wo Equipment und Know-how geteilt werden, bis zu Ateliers, Proberäumen oder Fab Labs ist hier alles denk- und machbar. Ein großzügiger Fahrradraum ist dabei obligatorisch. Ebenso, dass das Regenwasser nicht in der Kanalisation verschwindet, sondern gesammelt und zur Bewässerung genutzt wird. Individuelle Parkplätze für selten gebrauchte Autos wird es nicht geben, dafür aber Stellplätze für einen Carsharing-Anbieter, worüber sich auch die Nachbarn freuen.





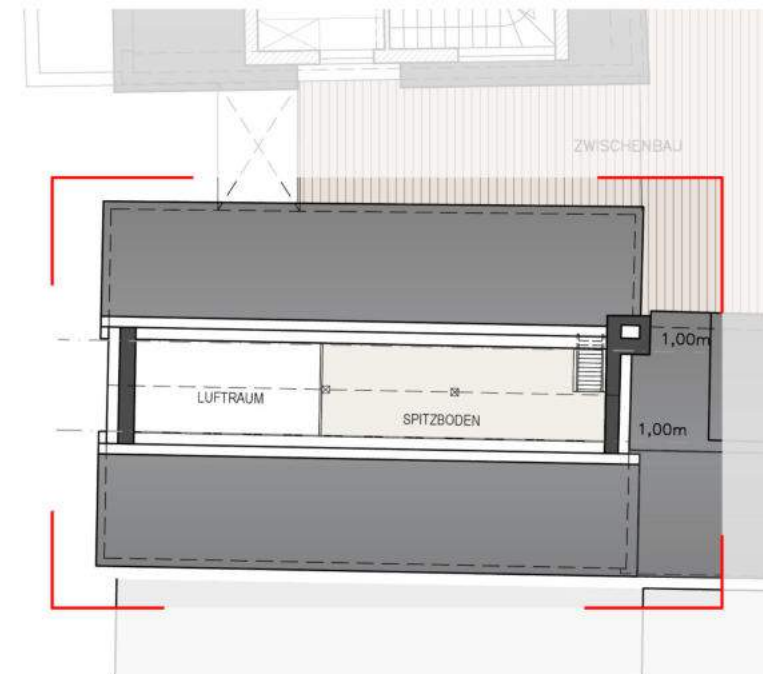
### Erdgeschoss



### Dachgeschoss



### Spitzboden



## Wohnung Nr. 1, OG

**WEG Anteil 61,39 m<sup>2</sup>**

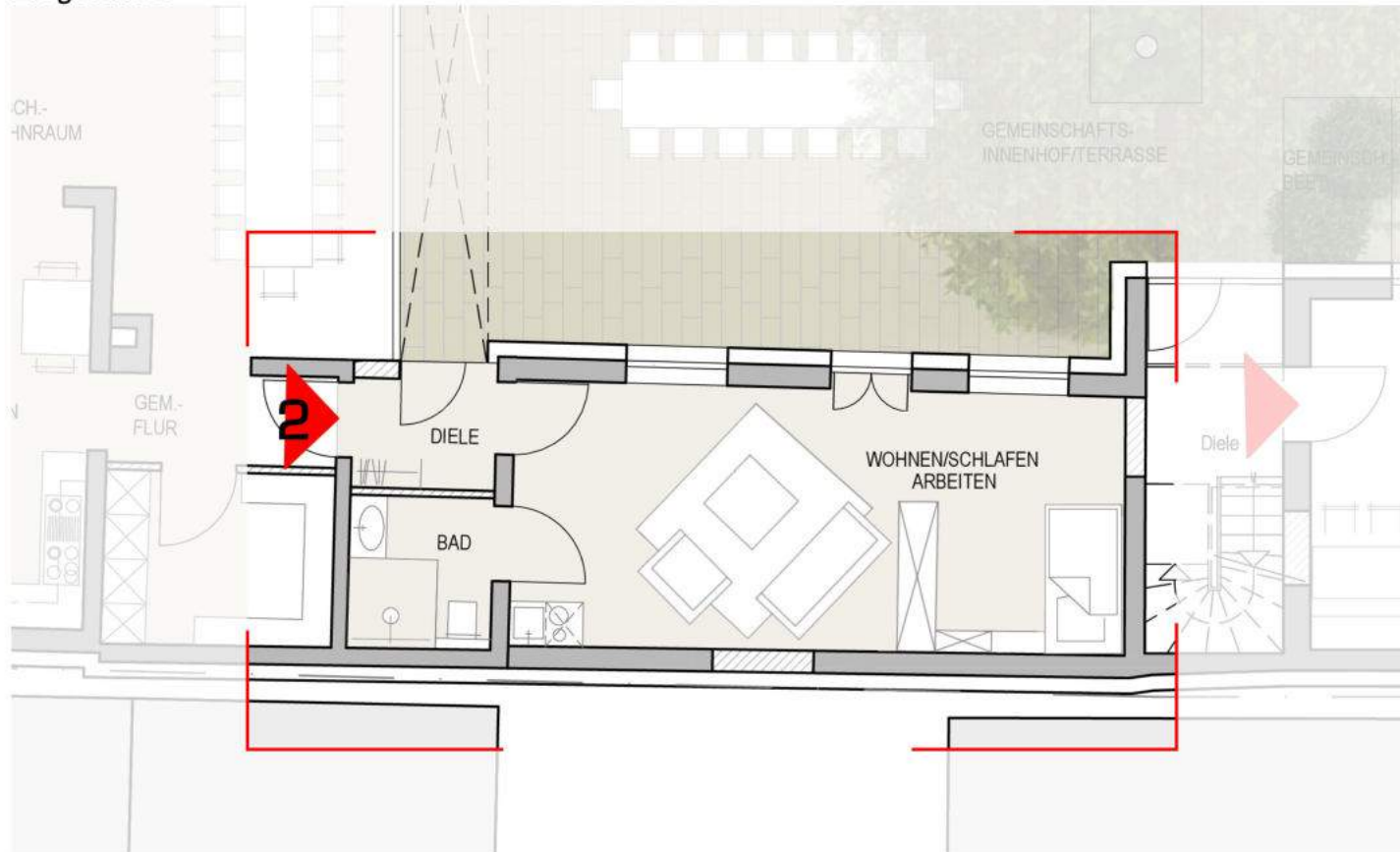
Wohnraum und gesondertes Schlafzimmer plus Dachterrasse  
Wegen Bestandsumwandlung nur eingeschränkt barrierefrei

**Alles fließt.**

**Behaglich wohnen mit Dachterrasse und Rheinblick.**

Ein schöner Wohnraum, ein separates Schlafzimmer, dazwischen das Bad. Und je nach Stimmungslage der unverstellte, meditative Blick durchs französische Fenster auf den Strom oder Seele baumeln auf der Dachterrasse.

## Erdgeschoss



### Wohnung Nr. 2, EG

**WEG Anteil 44,53 m<sup>2</sup>**

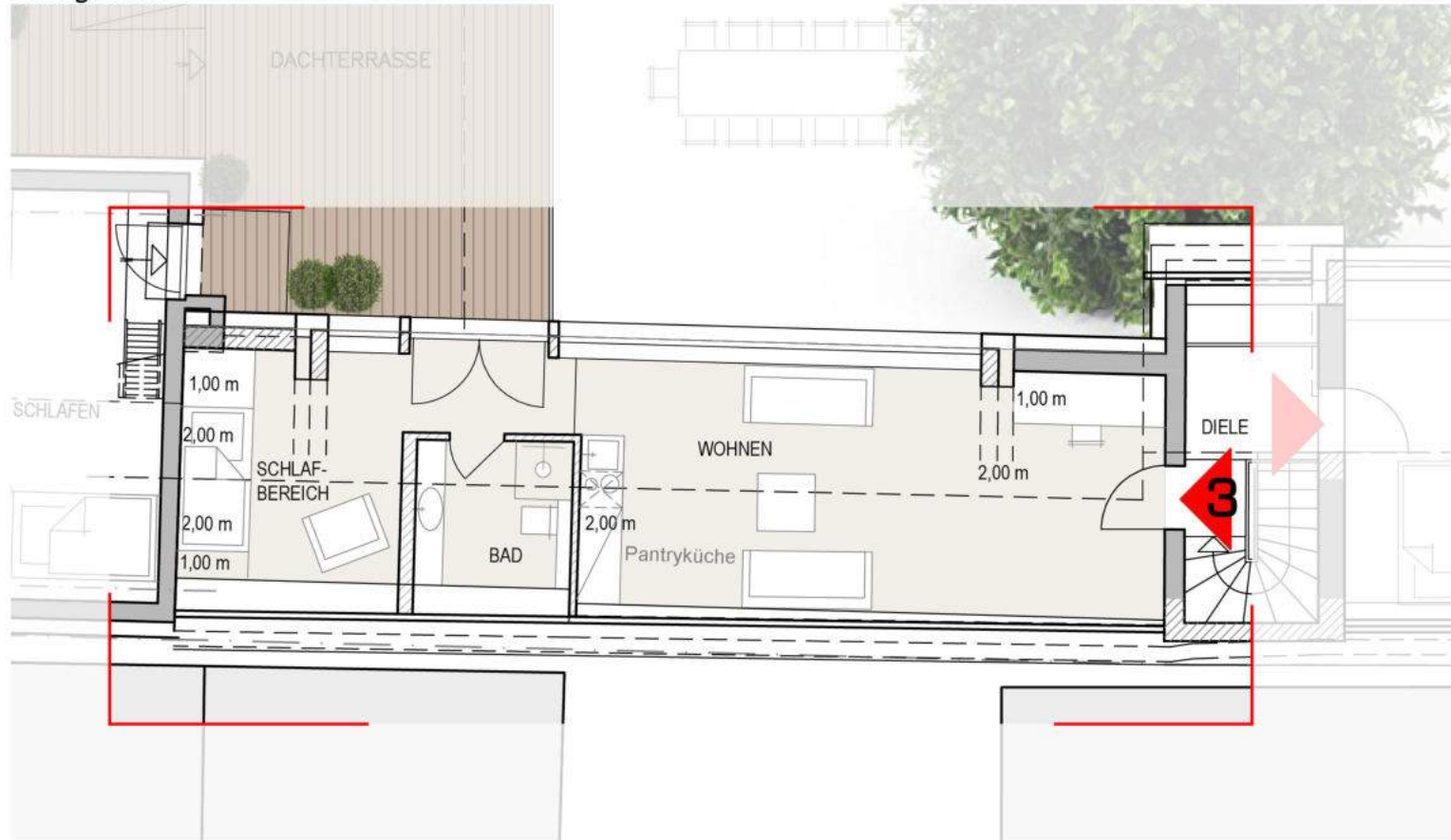
Ein großzügiger Raum,  
der sich nach eigenen Wünschen strukturieren lässt

### Wunderbar wandelbar.

**Komprimierter Nutzen durch vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.**

Der großzügige Raum lässt sich nach eigenen Wünschen und Vorstellungen gestalten und nutzen: Sehr gut zum Wohnen, dank des direkten Zugangs zu den Gemeinschaftsflächen und der großen gemeinsamen Terrasse. Aber ebenso gut auch als Freiberufler, wenn es die Gemeinschaft nicht stört. Dafür, dass die Gemeinschaft im Zweifel nicht beim Arbeiten oder in der Privatsphäre stört, sorgen die Fensterläden, mit denen man sich auch mal komplett abschotten kann.

## Dachgeschoss



### Wohnung Nr. 3, DG

**WEG Anteil 47,74 m<sup>2</sup>**

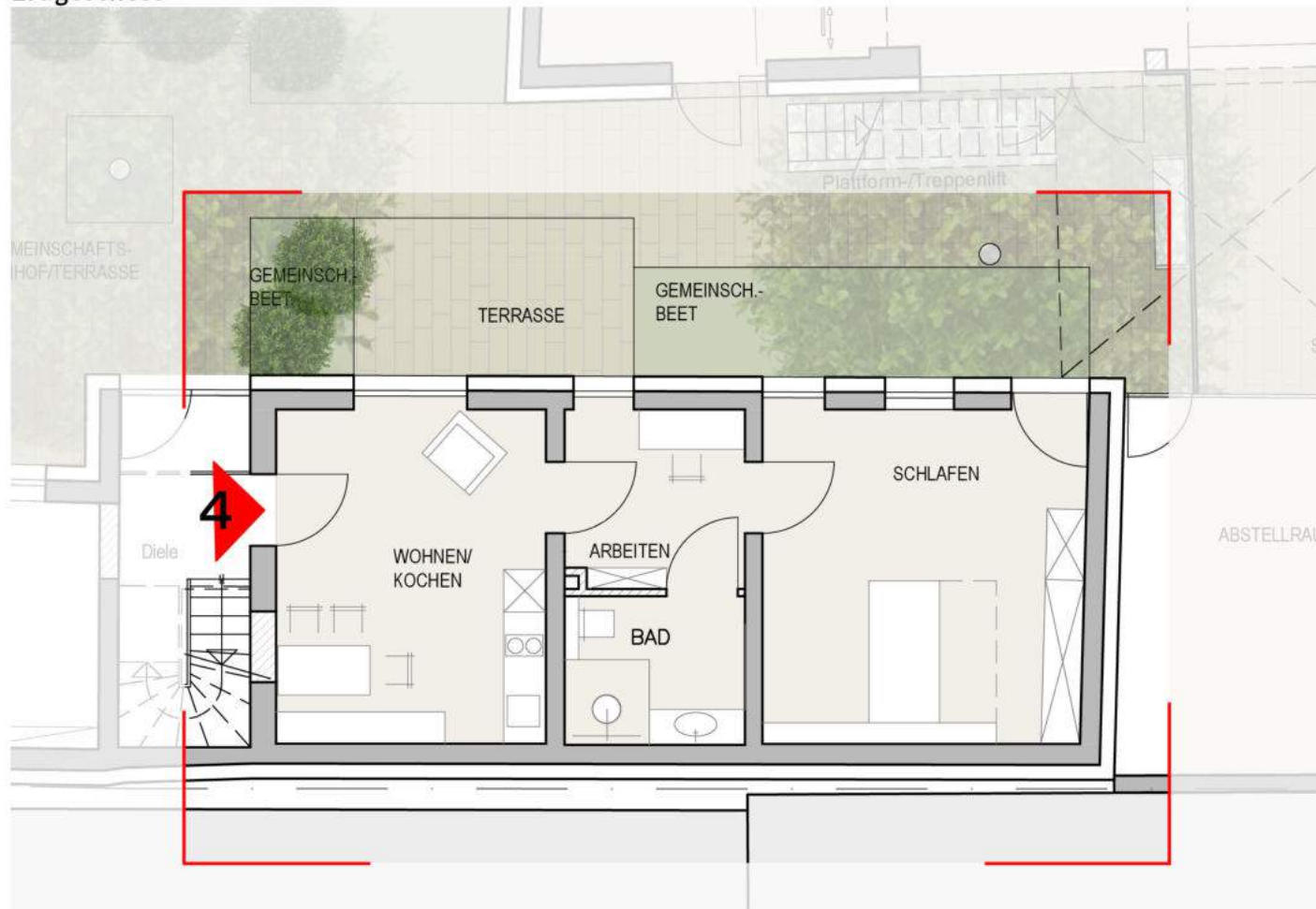
Geräumiger Wohn-/Arbeitsbereich, kleiner Schlafbereich, dem Bestand geschuldet nur eingeschränkt barrierefrei

### Charmant im Bestand.

**Viel Fenster, viel individueller Charme und dazu Rheinblick von der Dachterrasse.**

Liebevoll in den Bestand eingepasst, hat die Wohnung einen großen Bereich für das Wohnen und Arbeiten und einem kompakteren zum Schlafen. Und überdies viel Charme, zu dem die opulenten Fensterflächen und die Dachterrasse mit Rheinblick nicht wenig beitragen.

Erdgeschoss



## Wohnung Nr. 4, EG

**WEG Anteil 71,58 m<sup>2</sup>**

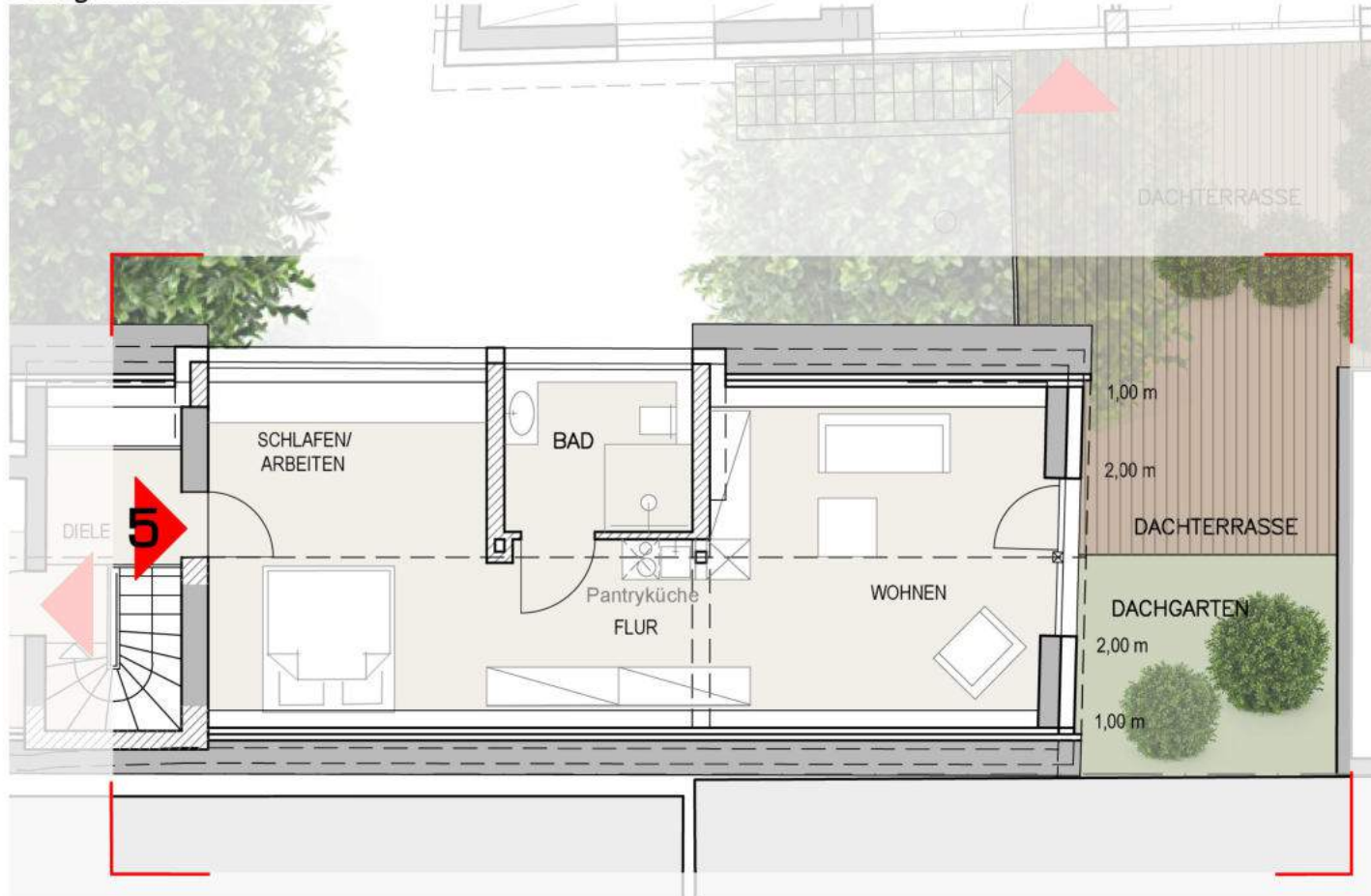
Wohnküche, separates Schlafzimmer plus Durchgangszimmer mit Zugang zum Bad.

## Zwei Räume, alle Möglichkeiten.

Essen, Wohnen, Schlafen, Arbeiten und Entspannen - großzügig wohnen auf kleinem Raum.

Das schwellenfrei zugängliche Zweiraum - Appartement mit Beeten und eigener Terrasse vor Tür und Fenstern bietet eine gemütliche Wohnküche, ein Schlaf- und Badezimmer sowie im Durchgangsbereich einen optionalen Arbeitsplatz.

## Dachgeschoss



### Wohnung Nr. 5, DG

**WEG Anteil 69,43 m<sup>2</sup>**

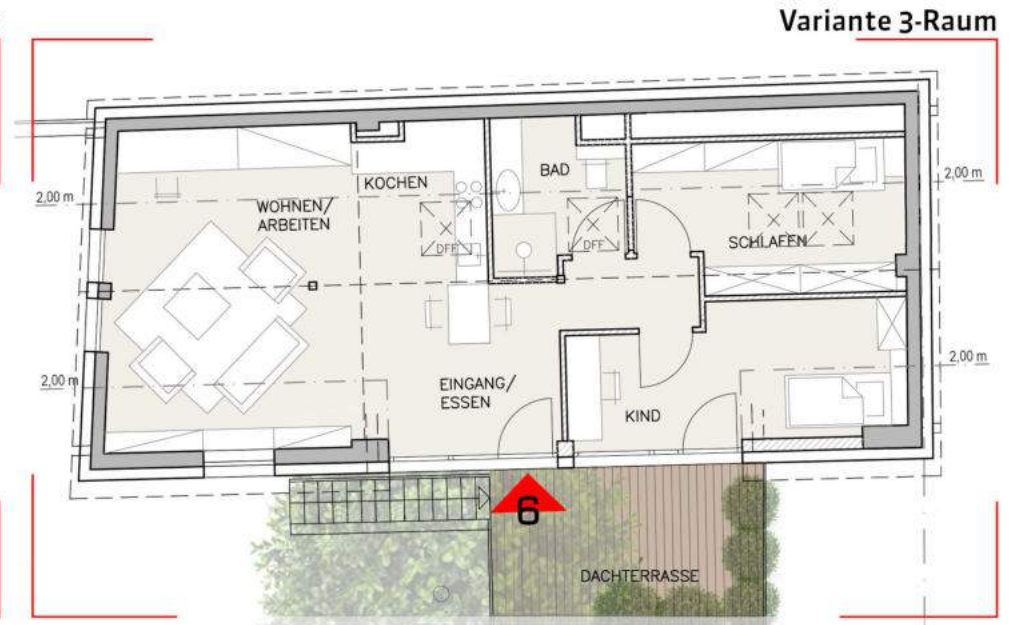
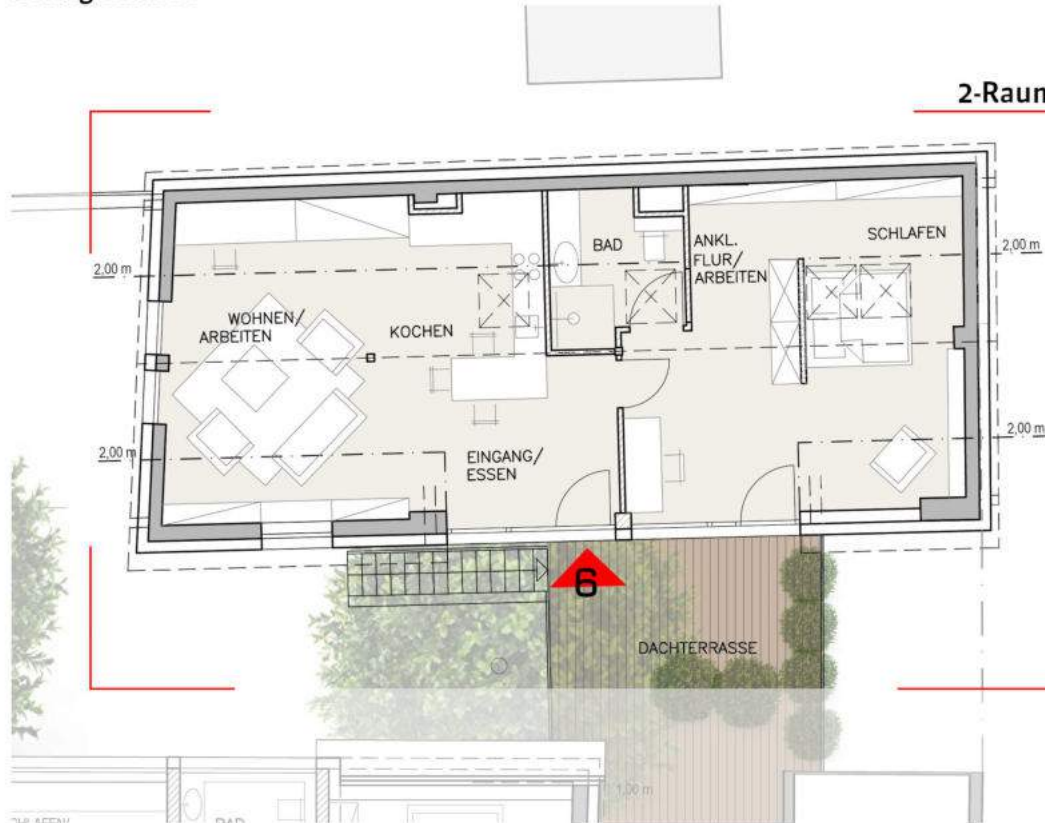
Ein Raum mit gelungener Abgrenzung durch integriertes Bad plus Dachterrasse.

**Luftig, loftig und mit viel Freiraum.**

**Helle und aufgeräumte Wohnung mit großzügiger Dachterrasse.**

Klare Gliederung in die Bereiche Wohnen einerseits und Schlafen / Arbeiten andererseits und das ohne viele störende Wände dank des eingeschobenen Bades. Und am Ende wird der Raum zum Außenraum und öffnet sich zur großzügigen, zum Hof gelegenen Dachterrasse mit Dachgarten. Zugänglich wäre die Wohnung im Obergeschoss auch durch einen nachträglich zu installierenden Treppenaufzug, wodurch sie dann eingeschränkt barrierefrei wird.

Dachgeschoss



## Wohnung Nr. 6, DG

**WEG Anteil 100,98 m<sup>2</sup>**

Ein Wohn- Arbeitsraum plus Kompaktküche, Bad mit Ankleide und Schlafzimmer respektive ein Schlaf- und ein Kinderzimmer

**Groß und schön. Autark und teilbar.**

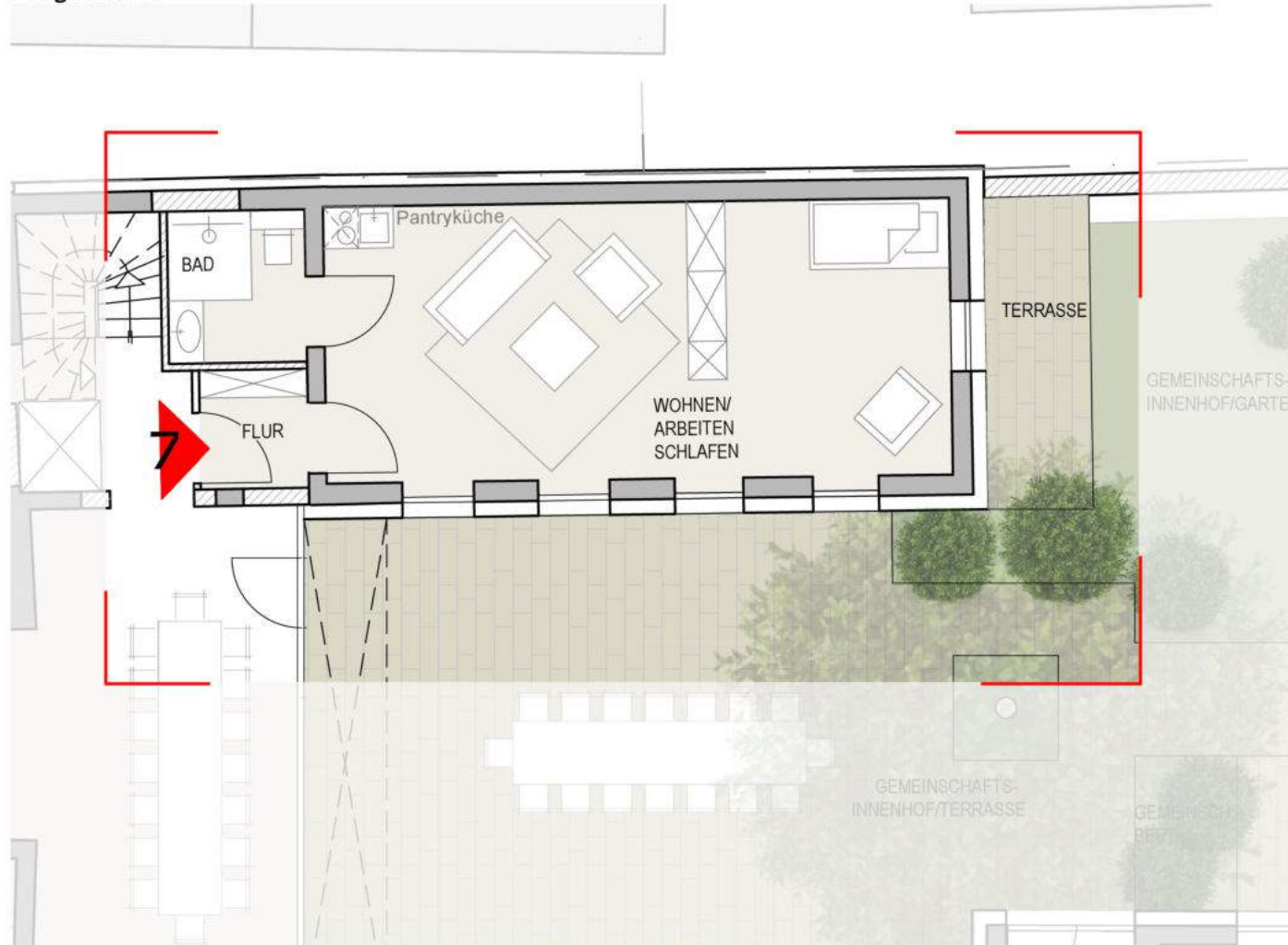
**Die abgeschlossene Wohnung mit allen Funktionen funktioniert als schönes Domizil für zwei, erlaubt aber auch Veränderung.**

Hier lässt es sich als Paar oder auch als alleinerziehendes Elternteil mit Kind gut und gerne leben.

Mit Küche, Bad, Terrasse, Ankleide und Schlaf- oder gegebenenfalls Kinderzimmer kann man sich hier auch mal ganz in die eigenen 4 Wände zurückziehen, wenn man möchte. Ein späterer Umbau in zwei separate Kleinappartements ist ebenfalls problemlos möglich.

Zugänglich wäre die Wohnung im Obergeschoss auch durch einen nachträglich zu installierenden Treppenaufzug, wodurch sie dann eingeschränkt barrierefrei wird.

Erdgeschoss



## Wohnung Nr. 7, EG

**WEG Anteil 57,08 m<sup>2</sup>**

Ein großzügiger Raum, der flexibel unterteilt werden oder ganz offenbleiben kann.

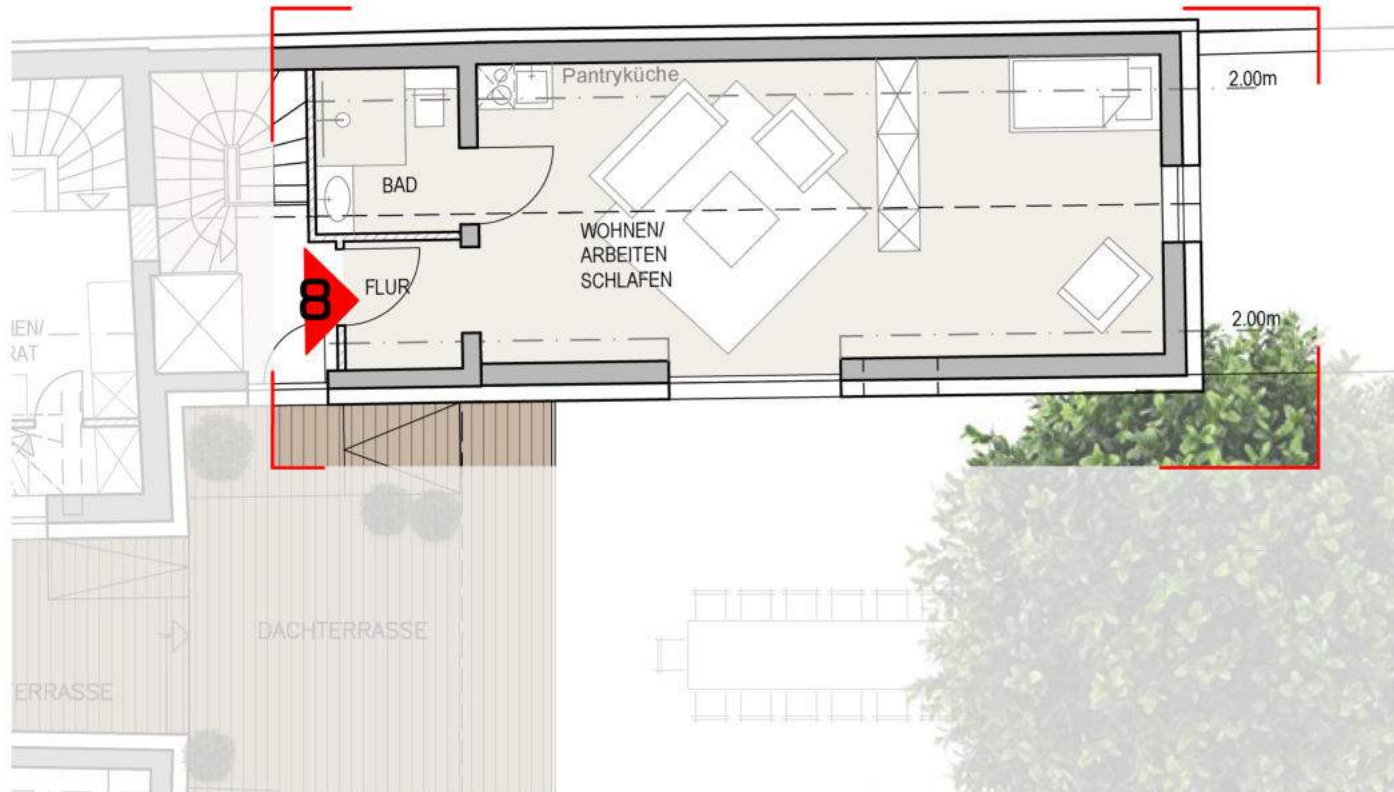
## Das Kleinod. Für Singles und Senioren.

**Kompakt, barrierefrei, mit kurzen Wegen.**

Wohnung Nr. 7 ist eine Erdgeschosswohnung mit direktem Zugang zu den Gemeinschaftsflächen und eigener Terrasse im Innenhof.

Barrierefreiheit und kurze Wege gehen einher mit Privatheit und Ruhe, die sich mittels Schiebeläden zum Innenhof einfach und vollständig herstellen lassen.

Dachgeschoss



## Wohnung Nr. 8, DG

**WEG Anteil 48,52 m<sup>2</sup>**

Ein schöner Raum  
für Individualisten

### Aufs Maximum reduziert.

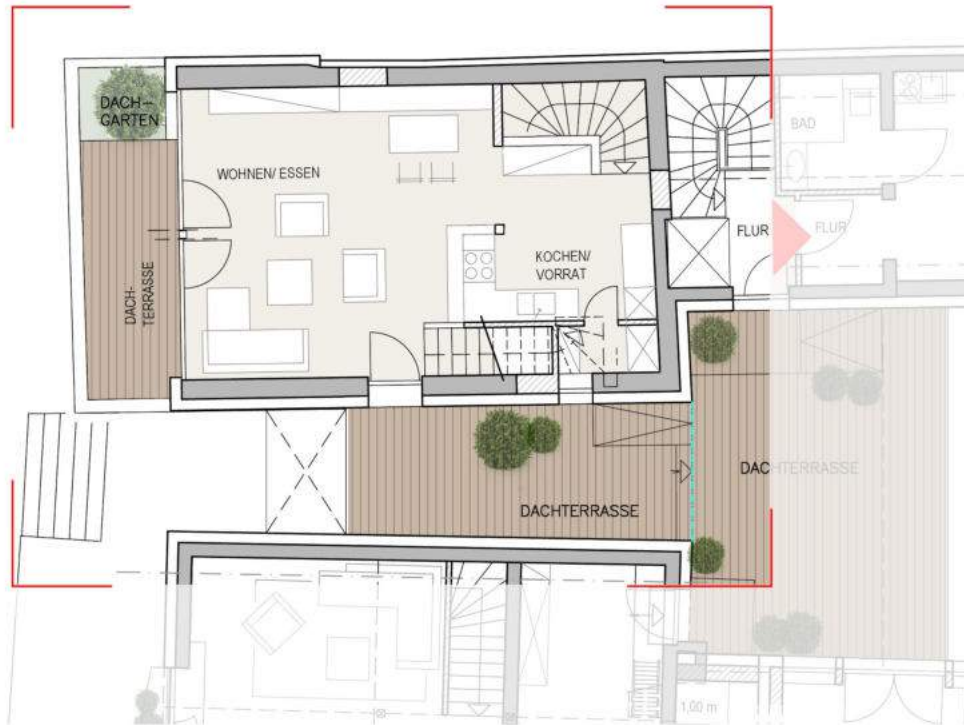
**Gut geschnitten, flexibel gestaltbar: Wohnen in einem Raum ohne Zwischenwände.**

Der schön geschnittene Raum bietet der individuellen Ausgestaltung vielfältige Möglichkeiten. Etwa durch das Arrangement von Sitzinseln und kleinen Rückzugsoasen oder mit klaren Geometrien entlang der offenen Sichtachse.

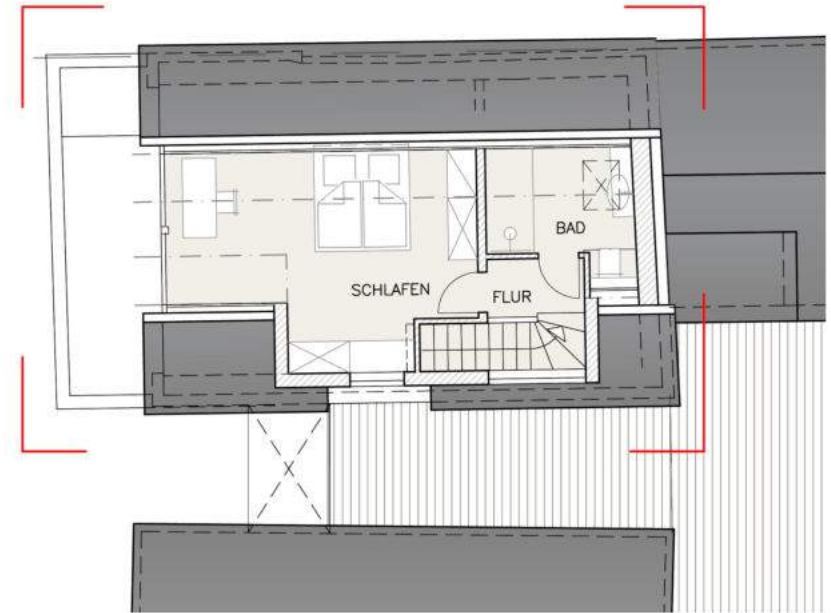
Zugänglich wäre die Wohnung im Obergeschoss auch durch einen nachträglich zu installierenden Aufzug, was sie eingeschränkt barrierefrei macht.



## Obergeschoss



## Dachgeschoss



### Wohnung Nr. 9, Zugang im EG, OG+DG

**WEG Anteil 99,76 m<sup>2</sup>**

Wohnbereich mit Essküche im OG,  
Schlafzimmer mit Bad im DG

**Für die Familie.  
Oder für sich. Oder erst so und dann so.**

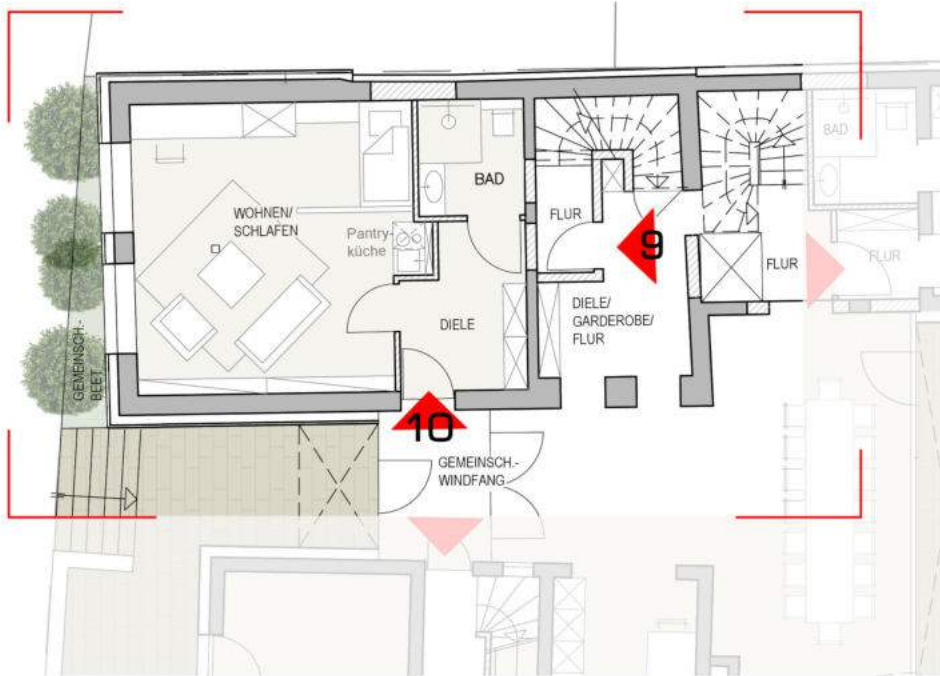
**Variabel, familienfreundlich und teilbar  
und mit dem schönsten Blick auf den Rhein.**

Wohnung Nr. 9 ist eine Maisonette mit Balkon und  
Dachterrasse zum Rhein.

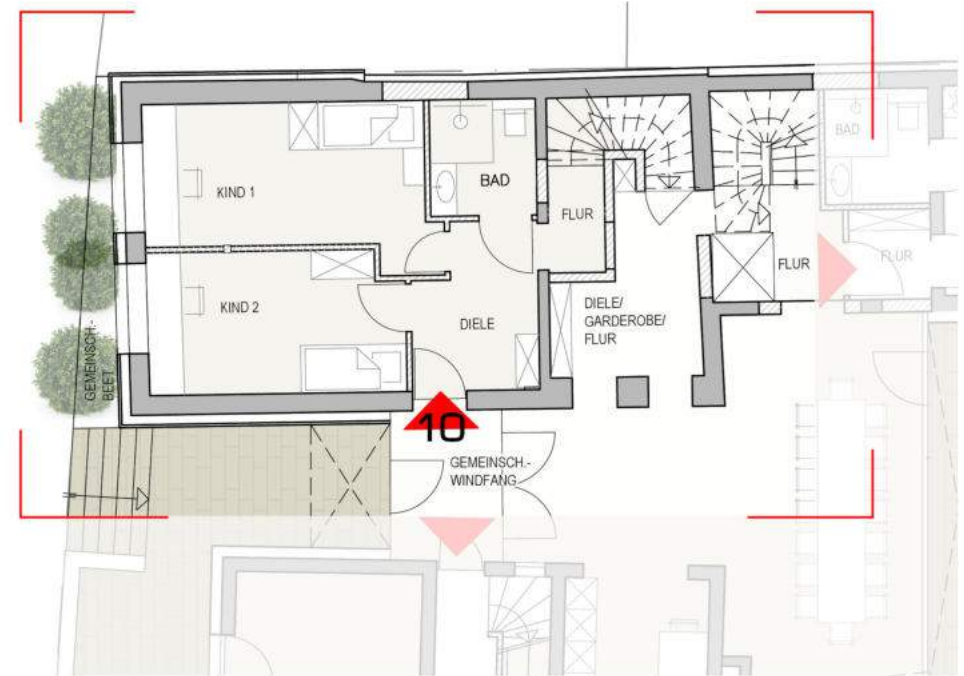
Gemeinsam mit Einheit 10 ergibt sich daraus ein  
wunderschönes Zuhause für Familien mit 2 Kindern.  
Und wenn die Kinder groß sind ein Rückzugsort für die  
Eltern sowie eine separate Einheit für erwachsene  
Kinder oder die Großeltern.

Barrierefrei ist die Einheit im Obergeschoss, nicht  
jedoch die im Dachgeschoss.

Erdgeschoss



Erdgeschoss



## Für Juniores, für Senioren oder für den Familienanschluss

Schön mit Rheinblick - als komfortable Einheit oder Ergänzung für die Familienwohnung.

Als abgeschlossene Einheit bietet diese Wohnung Komfort für eine Person, etwa wenn man sich im Alter kleiner setzen möchte, oder aber den Nachwuchs ins selbständige Leben auswildert.

Prima geeignet ist diese Wohnung aber auch als Ergänzung zur Wohnung Nr. 9 für Familien mit etwas mehr Platzbedarf.

In jedem Fall profitiert man von der Aussicht auf den Rhein ebenso wie durch die direkte Anbindung zu den Gemeinschaftsflächen.

## Wohnung Nr. 10, EG

### WEG Anteil 48,91 m<sup>2</sup>

Ein großzügiger Wohn-/Schlafraum mit Badezimmer oder im Familienzusammenschluss 2 Kinderzimmer mit zusätzlichem Bad und interner Verbindung zu WE 9

## Die Idee

### Raum für moderne Lebensentwürfe, inspiriert durch frühere Formen des Zusammenlebens, realisiert in altem Bestand

Die Idee ist ganz einfach: Nimm das Positive historischer Formen des Zusammenlebens, verbinde es mit aktuellen Bedürfnissen und Lebensentwürfen und nutze dazu ökologisch und ökonomisch sinnvoll eine passende Bestandsimmobilie. Heraus kommt eine Win-Win-Situation bzw. der Wohnhof 706: wie der Rheinkilometer, an dem er liegt.

Aber der Reihe nach: Positiv am (definitiv nicht einfachen) Leben früher war, dass Menschen auf Gesindehöfen, in Großfamilien oder dörflicher Nachbarschaft unter einem Dach oder um eine Allmende lebten; jede und jeder war Teil der Gemeinschaft, trug bei und erfüllte einen Zweck; für die Obhut von Kindern, Alten oder Kranken war gesorgt; alle hatten eine reiche Auswahl an Bezugspersonen. Das korreliert mit den heutigen Bedürfnissen und Befindlichkeiten von Menschen, die sich nach dem Auszug der Kinder oder dem Tod des Partners allein in zu großen Häusern wiederfinden. Mit der Situation von Familien, die mit unzureichenden Betreuungsangeboten kämpfen oder für die das Wohnen im Grünen wegen mangelnder sozialer Infrastruktur oder finanziell nicht machbar ist. Oder schlicht mit dem Wunsch von Menschen, die über die Grenzen von Job, Familie und Generationen hinweg mehr soziales Miteinander im Alltag wollen, ohne auf Privatheit und Autonomie zu verzichten.

Wenn eine vorhandene Immobilie hinzukommt, die mit vielen, flexibel gestaltbaren Flächen und Räumen all diese Ansprüche in einem gewachsenen, attraktiven Umfeld vereinbar macht, dann ist das für alle Beteiligten ein Glücksgriff. Eine solch ergiebige und gleichermaßen schöne Immobilie ist der alte Hof am Rhein in Hitdorf. Und ein solcher Ort des Zusammenlebens wird der Wohnhof 706 werden.

**bauzeit Bauräger GmbH & Co. KG**  
Herzogenfeld 3  
51519 Odenthal

**Kontakt Vertrieb:**  
+49 1515 9148456

<https://www.bauzeit.org>  
fon +49 2202 8633848  
mail: [post@bauzeit.org](mailto:post@bauzeit.org)



## **Anlagenverzeichnis**

**Preisliste  
amtlicher Lageplan  
Baubeschreibung  
Teilungserklärung  
Gemeinschaftsordnung**