



Das Wohnprojekt an der Friedhofstraße in Mülheim-Speldorf

# Konzept



**AwIS-Anders wohnen in Speldorf e.V.**

## **Inhalt**

- **Die Projektgruppe**
- **Pinbrett**
- **Die Ziele des Vereins**
- **Die zukünftigen Bewohner**
- **Der Bebauungsvorschlag**
- **Die Außenanlage**
- **Das Energiekonzept und Wasserkonzept**
- **Das Gemeinschaftsleben**
- **Die Vernetzung mit dem Stadtteil**

## Die Projektgruppe

Die Ministerin für Emanzipation, Gesundheit, Pflege und Alter, Barbara Steffens, stellte ihren Masterplan für altengerechte Quartiere am 24. Juni 2013 in der VHS Mülheim vor und diskutierte mit Bürgerinnen und Bürgern, dem Sozialdezernenten Ulrich Ernst und der Sozialwissenschaftlerin Dr. Claudia Ruddat über Chancen und Möglichkeiten der Quartierkonzeption in Mülheim.

Das war auch für die Gruppe AwIS die Keimzelle. Durch die von der Stadt Mülheim initiierten drei Workshops und einer Exkursion mit dem Büro Post/Welters fand sich eine kleine Gruppe Interessierter, die für das 3300 Quadratmeter große Grundstück nördlich der Bahnüberführung an der Friedhofstraße Interesse zeigte.

Diese ursprünglich kleine Kerngruppe wurde durch Öffentlichkeitsarbeit in der örtlichen Presse und in Netzwerken stetig wachsend zu einer stabilen Gruppe Gleichgesinnter. Die Mitglieder der Gruppe, die zwischenzeitlich den Verein ***AwIS – Anders wohnen in Speldorf e.V.*** ([www.awis-ev.de](http://www.awis-ev.de)) gründeten, möchten in einer generationenübergreifenden Wohngemeinschaft leben. Sie sind bereit, Menschen mit Handicap zu integrieren sowie Alleinstehende und Ein-Eltern-Familien zu unterstützen. Besonders junge Familien sind der Baugruppe willkommen. Inklusion und Integration ist dem Verein ein Anliegen. Durch regelmäßige Arbeitstreffen wird die Gruppenbildung vorangetrieben und weiter gestärkt.

Konzept- und Planungsarbeit bestimmen die Treffen, Arbeitsgruppen bereiten abgesprochene Themenfelder vor, um die Diskussionen in der Projektgruppe zu fördern und zu einem Arbeitsergebnis zu führen.

# Pinbrett

## GRUNDLEGENDES, SELBSTVERSTÄNDNIS

RÜCKSICHTNAHME,  
ACHTSAMKEIT

TOLERANZ

VIELFALT

JUNG+ALT, ♀♂,  
AUS RELIGIONEN.

Lebenslärm-  
Toleranz  
z. B. Kinder

Rahmen-  
bedingungen

DIE FREIHEIT D.  
ENZELNER ENDET  
WO ANDERE  
BELÄSTIGT  
SIND

KOMPROMISS FÄHIGKEIT  
-  
RÜCKSICHTNAHME

Sparsames Regelwerk! ?  
(Hausordnung, Satzung)  
Was muss festgeschrieben  
werden??

Achtung von  
Privatsphäre  
und Individualität

Disziplin  
(um Regeln einzuhalten,  
Rücksicht zu üben,  
Verpflichtungen nachzukommen)

ALTERSMIX  
FESTSETZGEBEN  
 $\frac{1}{3} - \frac{1}{3} - \frac{1}{3}$

Haus + Grundriss  
Pflege <

Gleiche Rechte + Pflichten  
bei Miete oder Kauf!

Arbeitskreise  
- Planungs- Gestaltungs-  
und Lebensphase

Gabenprofil  
• Kompetenzen nutzen



# GEMEINSAME AKTIVITÄTEN

INNERHALB

NACH AUSSEN

• GEGENSEITIGE  
HILFE

• CAFÉ-BETRIEB

• QUARTIER IN  
AKTIONEN EINBINDEN

• GEMEINSAMES  
FRÜHSTÜCK

• Öffentlichkeitsarbeit  
Partnerschaften mit Vereinen  
und Institutionen!

• STREITSCHLICHTER

• JUNGE FAMILIEN  
UNTERSTÜTZEN

# BAUFORM

## GEMEINSCHAFTS- BEREICHE

## INDIVIDUELLE WOHNUNGEN

BARRIEREFREI

ENERGIE-  
SPAREND

ÖKOLOGISCH  
NACHHALTIG

VERSCHIEDENE  
GRÖßEN

GRUPPEN-  
VERANSTALTUNGS-  
BAUM

WERK-+  
BASTELRAUM  
Malraum

MIETWOHNUNG

Barrierearm

Spielplatz für  
Inkluder

EIGENTUM

Träger als Vermieter u.  
Verkäufer

Gartengestaltung  
mit Gemeinschafts-  
plätzen (Gründplatz)

BALKON,  
TERRASSE

Laubengänge

Raum der Begegnung (multi-  
funktional)  
Gruppenraum mit Küche (?)  
komb. mit Apartment mit  
Raum f. Besuch o. Pflegekraft

BEZAHLBARER  
WOHNRAUM  
MIETG / EIGENTUM

Nutzgarten  
Gemeinschafts-  
garten (Grillecke)

MODERNE  
ANSPRECHENDE  
ARCHITEKTUR

## **Die Ziele des Vereins** (Auszug aus der Vereinssatzung)

(1) Zweck des Vereins ist

- ein gemeinschaftsorientiertes Wohnkonzept für verschiedene Generationen in der geplanten Wohnanlage "Friedhofstraße" zu entwickeln und zu verwirklichen. Leben in verlässlicher Nachbarschaft steht dabei an vorderster Stelle.
- Durch das Zusammenleben von Jung und Alt, Familien, Paaren und Singles sollen Integration und Toleranz gefördert, Isolation und Vereinsamung vermieden und junge Familien und Alleinerziehende unterstützt werden.
- Darüber hinaus sollen die Erfahrungen dieses Projekts weitergegeben, eine breite Öffentlichkeit über diese Wohnform informiert und möglichst viele Menschen für die Idee der Hilfe zur Selbsthilfe begeistert werden.

(2) Der Satzungszweck wird insbesondere verwirklicht durch

- die Verknüpfung der Lebensbereiche Wohnen, Arbeiten, Erholen und Kultur,
- die gegenseitige Unterstützung im Alltag mit der Intention Hilfe zur Selbsthilfe,
- die Schonung von Natur und Umwelt und die Berücksichtigung ökologischer Prinzipien,
- die Kooperation mit Nachbarschaftsinitiativen und Selbsthilfeeinrichtungen, die Gestaltung gemeinsamer Freizeitangebote.

## **Die zukünftigen Bewohner**

Alle zukünftigen Bewohner werden Mitglied des Vereins AwIS sein. Dies ist in den Vereinsstatuten festgelegt, damit der soziale, gemeinschaftliche Gedanke des Wohnprojektes auch bei zukünftigen Bewohnern gelebt werden kann. Der zunehmenden gesellschaftlichen Vereinzelung, möchte die Gruppe Gemeinschaft als Konzept entgegen setzen.

Es sollen Menschen sein, die sich in eine generationenübergreifende Wohngemeinschaft integrieren möchten, bereit sind miteinander zu leben und ihre Fähigkeiten und Fertigkeiten in die Gemeinschaft einzubringen. Viel Geduld und Rücksichtnahme werden auf Dauer gefordert sein. Es soll die Bereitschaft vorhanden sein, Menschen mit Handicap zu integrieren, Alleinstehende und Alleinerziehende zu unterstützen. Besonders junge Familien mit Kindern und ältere Menschen, die Unterstützung benötigen, sollen mögliche Hilfe durch die Mitbewohner erfahren.

Eine soziale und kulturelle Mischung sollte sich in der Bewohnerschaft widerspiegeln, jeder soll sich eine Wohnung im Wohnprojekt leisten können.

Durch Gemeinschaftsraum und Gästeapartment, kann die Wohnungsgröße kleiner und damit bezahlbarer werden. Haustiere, die für Jung und Alt von Bedeutung sein können, sollen erlaubt sein.



# Der Bebauungsvorschlag

## 1. Städtebauliche Einbindung

Die Bebauung erstreckt sich in stumpfwinkliger L-Form entlang der Friedhofstraße und des, in Planung befindlichen Fernradweges. Die Vorgaben des laufenden Bauleitplanverfahrens einhaltend, werden 3 Vollgeschosse und 1 Staffelgeschoss errichtet.

Zwei, optisch getrennte Baukörper mit einem symbolhaft zusammenfassenden, gemeinsamen Flachdach ergeben im Schnittpunkt einen 3 Geschosse hohen, öffentlichen Raum, der neben der Erschließung der Wohnungen über Treppe, Aufzug und Laubengänge, auch an zentraler Stelle einen Gemeinschaftsraum mit Aussensitzplätzen ermöglicht. Diese torartige, offene Halle signalisiert den Eingang weithin und knüpft an einer Stelle an den öffentlichen Verkehrsraum an, an der eine Ausbuchtung der Bahntrasse die Anlage eines Wanderrastplatzes möglich macht und damit eine hervorragende Einbindung der Wohnanlage in Infrastruktur und Stadtteil ergibt.

Entlang der Friedhofstraße ist weiterhin, eingebunden in privates Grün, ein überdeckter und umschlossener Fahrradbereich, 8 Stellplätze sowie die Abfahrt zur Tiefgarage, vorgesehen.

## 2. Gemeinschaftsbereiche

Der Eingangsbereich der Wohnanlage setzt die platzartige Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche (Fußweg Friedhofstraße, Radweg, Rastplatz) konsequent fort. Durch den zurückgesetzten caféartigen Gemeinschaftsraum ergibt sich eine überdeckte Freisitzfläche, die für Bewohner und Besucher Sicht und Teilhabe am öffentlichen Leben zulässt.

Nach Durchqueren der Eingangshalle mit dem Gemeinschaftsraum erreicht man den, von den beiden Gebäudeteilen abgeschirmten, nach Nordwesten offenen, internen Außenbereich. Hier befinden sich auf einer, durch Grünbereiche gegliederten Plaza, mit rollstuhl- und dreiradgerechter Pflasterung, Spielflächen für Kleinkinder und verschiedene Sitzmöglichkeiten für alle Bewohner.

Gemeinschaftliche Gartenaktivitäten (urban gardening) können auf einer weiteren Teilfläche oder an Rollstuhl gerechten Hochbeeten, ergänzt durch ein Gartengerätehaus, stattfinden.

Darüber hinaus bieten die 2m breiten Laubengänge vor den Wohnungen und die Erweiterungen um Aufzug und Treppenanlage, mit Blick auf Friedhofstraße und Radweg, natürliche Möglichkeiten zur Kommunikation.

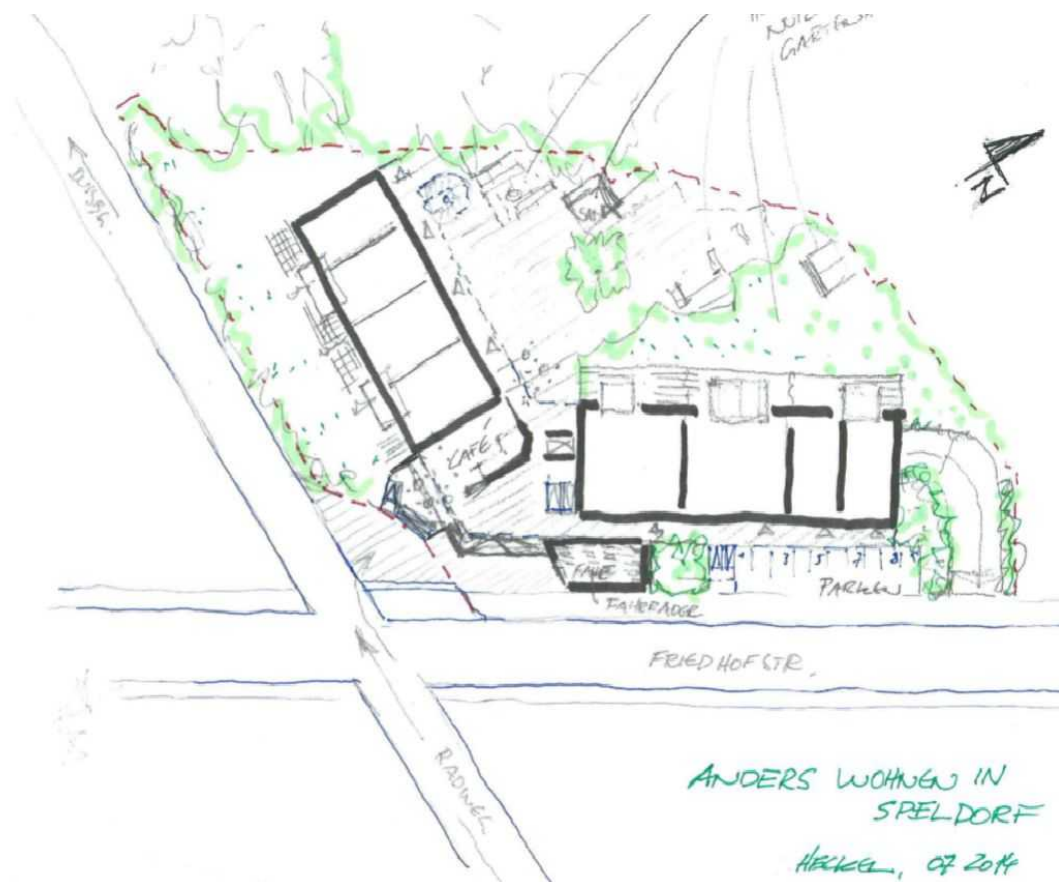
Im Gebäude sind neben den „klassischen“ Nebenräumen (Keller, Wasch-Trockenraum), der schon erwähnte Gemeinschaftsraum, ein Werkraum evtl. Apartments für Gäste und/oder Pflegekräfte vorgesehen.

Im Untergeschoss des nördlichen Baukörpers gibt es weitere 24 KFZ-Stellplätze mit natürlicher Querlüftung und Abfahrt an der nördlichen Grundstücksgrenze. Keller, Wasch- Trocken-, sowie Technikräume befinden sich unter dem südlichen Baukörper bzw. dem Eingangsbereich.

### 3. Individuelle Wohnbereiche

Entsprechend der Zielrichtung des Vereins nach bezahlbarem Wohnraum soll die nach Bebauungsplan zulässige Geschossflächenzahl weitgehend ausgenutzt werden. Es sollen ca. 25 Wohnungen entstehen. Die Wohnungsgrößen und Zuschnitte sollen dem angestrebten Generationenmix: junge Familien mit Kindern – Paare mittleren Alters – Senioren, gerecht werden.

Die Grundrisse der Wohnungen sollen unter Beachtung der statischen und haustechnischen Belange flexibel sein und mit den Nutzern entwickelt werden.



### Idee der Bebauung an der Friedhofstr. – Erdgeschoss

## **Die Außenanlagen**

Im Bereich der Außenanlagen sind 8 Stellplätze für Bewohner und Besucher geplant. Darüber hinaus werden Sitzecken, Spielflächen, Gemeinschaft fördernde Plätze und Anlagen angelegt, die sich in ihrer Gestaltung an den Bedürfnissen der Bewohner orientieren.

Die Außenanlagen sollen so gestaltet werden, dass sie die Kommunikation der Bewohner untereinander fördern und zu gemeinsamen Aktivitäten einladen.

Sie sollen möglichst flexibel zu nutzen sein, sich bei veränderten Interessen und Bedürfnissen neu gestalten lassen. Ob mehr Raum für Kinderspielplatz oder mehr Kräutergarten und Tomaten oder ob das Blumenbeet größer ist, das kommt auf die Belegung an und sollte im Laufe der Zeit ggf. auch veränderbar sein.

Eine größere, überdachte Sitzrunde und einzelne Bänke an Wegen auf dem Gelände sind wünschenswert.

Obwohl die Gesamtgröße des Außenbereichs den ausreichenden Eigenbedarf für Mitbewohner bestimmt, sollte auch hier die Öffnung für Außenstehende möglich sein.

## Das Energie- und Wasserkonzept

Schon in der Vereinssatzung von **AwIS - Anders wohnen in Speldorf e.V.** ist der Wunsch sozial und ökologisch zu bauen und zu wohnen verankert. So ist also Nachhaltigkeit und Energieeffizienz Programm bei der Verwirklichung des Bauprojektes.

Was letztendlich verwirklicht werden kann, ist sicher nicht nur von den zukünftigen Bewohnern festzulegen, sondern muss sich an aktuellen Möglichkeiten und im Besonderen nach der Finanzierung richten, wieviel energetisch und ökologisch orientierte Investitionen getätigt werden können, welche Vorgaben der Baubehörde zu berücksichtigen sind. Dabei müssen energetische Einsparpotentiale sicher auch kritisch hinterfragt werden, einzelne Möglichkeiten gegeneinander abgewogen werden.

Förderpotential ist sicher bei der KfW zu erhalten, die ihren Standard in der Energieeffizienz festlegt.

So wird sich im Verlauf der Planung zeigen, ob das aktuelle Passivhaus möglich wird oder eine intelligente Kombination aus Dämmung, hochdichtende Fenster und Außentüren, sowie ein effizientes Lüftungssystem für ein angenehmes Raumklima.

Ein Wasserkonzept sollte möglichst Frisch- und Brauchwasser ermöglichen. Regenwasser kann in einer Zisterne gesammelt und als Brauchwasser für die Toilette und die weitere Bewässerung des Grundstücks genutzt werden.

Die Förderung der ökologischen Achtsamkeit wird dabei eine Daueraufgabe für die zukünftige Wohngruppe auch im Alltag bleiben.



## **Das Gemeinschaftsleben**

Die Bebauung des Grundstücks in der Friedhofstraße sieht Begegnungsflächen und Gemeinschaftsbereiche im Gebäude und in den Außenanlagen vor, so dass geplante und zufällige Treffen der Bewohner jederzeit möglich sind. Die Pflege dieser Gemeinschaftsbereiche soll von allen Bewohnern möglichst paritätisch und im Rahmen individueller Belastbarkeit durchgeführt werden. Ein Hausvertrag legt dabei Rechte und Pflichten fest.

Darüber hinaus sollen regelmäßige gesellige Treffen in dem vorgesehenen Gemeinschaftsraum das Gemeinschaftsgefühl und die Zusammengehörigkeit fördern. Gemeinschaftliche Aktivitäten können dabei geplant und durchgeführt werden. Jeder Bewohner und jede Bewohnerin kann dabei ihre/seine Interessen, Begabungen und Fähigkeiten einbringen, dabei ist Musizieren, Malen, Basteln, Handarbeiten, aber auch Public Viewing bei Sportübertragungen u.a. denkbar.

Die dadurch entstehende Gemeinschaft fördert die gegenseitige Hilfe sowohl bei Krankheit als auch im Alter, berufstätige Eltern werden, wenn nötig bei der Beaufsichtigung der Kinder unterstützt, es entsteht eine aktive und verlässliche Nachbarschaft.

Eine kleine Werkstatt soll handwerkliches Können nutzen, damit kleine Reparaturen möglich werden.

Die Bereitschaft zur Teilhabe am Gemeinschaftsleben für das konstruktive Miteinander.

## **Die Vernetzung mit dem Stadtteil**

Unser geplantes Generationenhaus möchte sich allen Interessierten aus dem Stadtteil öffnen. Die Bewohner streben an, dem Netzwerk Speldorf oder anderen sozialen Initiativen im Stadtteil, die Möglichkeit zu geben, im Gemeinschaftsraum zu tagen und dem Kreis der Teilnehmer Aktivitäten im Generationenhaus ermöglichen.

Es ist auch erstrebenswert, gemeinsam mit dem CBE (Centrum Bürgerschaftliches Engagement) Aktivitäten ins Haus zu holen, wie z.B. die „Heinzelmännchen“ die für kleine Reparaturen zur Verfügung stehen, wodurch auch Menschen aus dem Stadtteil profitieren.

Denkbar sind auch kulturelle Aktivitäten, wie musizieren oder Theaterspiel von und mit Gruppen aus dem Stadtteil.  
Bewohner, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind, sollen bei Bedarf Hilfe erhalten.

Die Bewohner sind offen für Anregungen und würden sich freuen, auf diese Weise das Generationenhaus zu beleben und damit förderlich in den Stadtteil zu wirken.

# **Anlagen**