



PRYMPARK DÜREN

Gemeinsam bauen und Nachbarschaft gestalten



Wohnen in einer weitgehend autofreien Siedlung,
inmitten der Stadt und dennoch im Grünen,
mit hohem ökologischen Anspruch,
mit geringen Energiekosten,
barrierefrei,
mit gegenseitiger Unterstützung im Alltag:

Wenn Sie das interessiert, besuchen Sie www.prympark.de
und gestalten Sie Ihr neues Zuhause mit!

Weitere Informationen bei der PrymPark-Quartiersgesellschaft mbH der
Evangelischen Gemeinde zu Düren, Philippstr. 4, 52349 Düren,
Tel.: 02421 – 698 3342
oder per Email: info@prympark.de

DAS VORHABEN: DER PRYMPARK DÜREN STELLT SICH VOR

Die Lage: Wo ist PrymPark?

Das PrymPark-Gelände liegt südöstlich inmitten der Stadt Düren, kaum mehr als 1.000 m von der Fußgängerzone entfernt. Hier verfügt die Evangelische Gemeinde über eine ca. **30.000 qm große Fläche, die jetzt bebaut werden kann.**

Künftige Bewohner_innen können auf Grund der günstigen Lage die gesamte städtische Infrastruktur - Schulen, Kultureinrichtungen, Handel und Versorgung - zu Fuß erreichen. Das teilweise bewaldete Gelände hat den Charakter einer grünen Oase, der trotz Bebauung erhalten bleiben wird.

Die Idee: Wie ist PrymPark?

PrymPark **steht für die schon weit entwickelte** Idee einer Wohn- und Lebensphasen-Siedlung, in der Gemeinsinn und Nachbarschaft prägende Elemente sind.

Die soziale Dimension von Planen, Bauen und Wohnen wird bewusst hervorgehoben und verknüpft mit einem hohen ökologischen Anspruch in einem wirtschaftlich vertretbaren Kostenrahmen

Das Konzept beruht auf einem attraktiven architektonischen Gesamtbild der Siedlung, das die naturnahen Freiflächen mit einschließt. Es beinhaltet zudem die Schaffung von großzügigen Gemeinschaftsbereichen.

Die treibenden Kräfte:

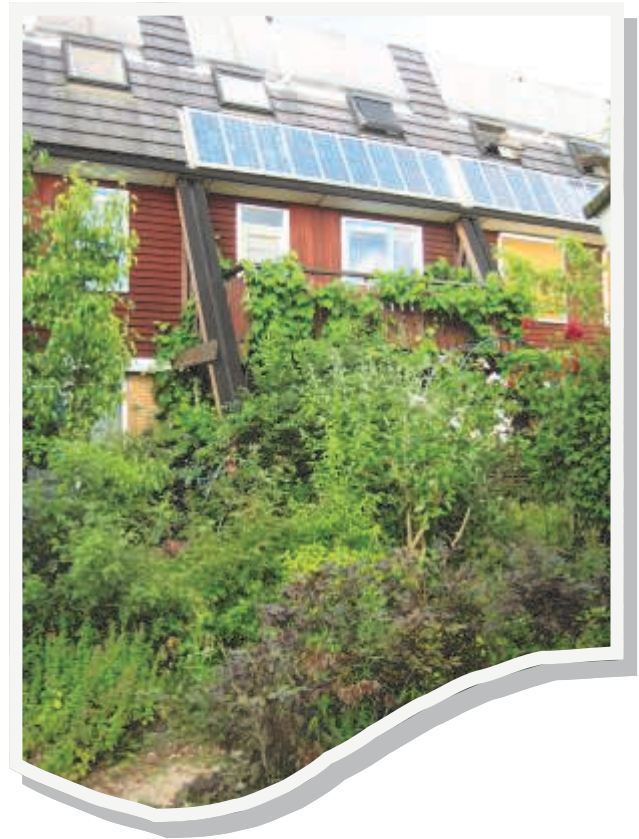
Wer macht mit bei PrymPark?

Den PrymPark bilden die Kinder und die Erwachsenen, die dort wohnen und leben werden: als Familien, als Alleinerziehende, in Wohn- und Lebensgemeinschaften, als Singles und wie auch sonst immer. In jedem Fall sind es Menschen, die sich entscheiden, ihre private Wohnung in einem anspruchsvollen auf Gemeinsinn und Nachbarschaft geprägten Umfeld zu haben und die die Annehmlichkeiten großzügiger Gemeinschaftsangebote gemeinsam entwickeln, nutzen und schätzen lernen wollen.

Bereits seit 2006 plant die Evangelische Gemeinde mit Interessenten und Interessentinnen, die im PrymPark **wohnen möchten.** Gemeinsam wurden Ideen und Mindeststandards erarbeitet und auch bereits vereinbart.

Einige Beispiele

Von Gästewohnungen über gemeinschaftliche



Koch- und Essbereiche, Werkstätten und Fitnessräume, Fest- und Partyflächen, Lese- und Bibliotheksecken bis hin zu Streichelzoo, Tauschbörsen oder gemeinschaftlichen Kinderspielzimmern reichen die Ideen und Vorschläge.

Innovative Lösungen im Umgang mit Energie, Wasser und Abfall werden ebenso wie die technische Ausstattung der Gebäude hohe ökologische Ansprüche erfüllen und zu ökonomisch günstigen Ergebnissen führen.

Für die gesamte Siedlung ist beispielsweise eine gemeinschaftliche Versorgung mit verschiedenen Energieträgern geplant. Dazu kommt eine einheitlich organisierte Solarnutzung der geeigneten Dächer über verschiedene Baufelder hinweg.

Ein gemeinsames Müll- und Abwasserentsorgungskonzept mit zentralen Einrichtungen gehört ebenso dazu wie ein gemeinsames Rundfunk- und Fernsehnetz.

Und ganz praktisch: Alle Wohn- und Funktionsbereiche sollen barrierefrei erreichbar sein.

DIE UMSETZUNG: QUARTIERSGESELLSCHAFT UND ERBBAUVER-

Quartiersgesellschaft

Die privat-rechtliche Erschließung des Geländes hat die Evangelische Gemeinde ihrer eigenen PrymPark-Quartiersgesellschaft übertragen. Diese GmbH wurde ausschließlich zur Entwicklung und für die laufende organisatorische Verwaltung des Gesamtareals gegründet. Sie ist so angelegt, dass jede_r Bauherr_in Mitglied der PrymPark-Quartiersgesellschaft wird. Die PrymPark-Quartiersgesellschaft **erhält** eine Berechtigung, in noch zu definierenden Grenzen während der Planungsphase und auch im späteren Alltag der Siedlung Moderations- und Koordinationsleistungen zu Lasten aller Erbbaunehmer_innen zu beauftragen und solche angefallenen Leistungen zu berechnen.

Erbbauverträge regeln

bauliche und finanzielle Einzelheiten.

Bauwillige schließen einen Erbbauvertrag, in dem planerische, gestalterische und vor allem auch finanzielle Details geregelt werden.

Der zu entrichtende Erbpachtzins errechnet sich auf Basis eines einheitlichen Wertes für unerschlossenes Bauland. Der Erschließungsaufwand wird pauschaliert und mit Abschluss der Erbbauverträge in einem Betrag erhoben. Mit dem Erschließungsaufwand werden auch die Kosten abgerechnet für die Errichtung, Bepflanzung und Ausstattung der nicht individuell zugeordneten Freiflächen und Gärten, der Spielplätze, der Waldwege, der Wasserflächen, der Versickerungsanlagen sowie der Anlagen zur Energieerzeugung und -verteilung, soweit sie in der Trägerschaft der Quartiersgesellschaft errichtet und betrieben werden.

Der laufende Unterhalt dieser Flächen und Anlagen wird von der PrymPark-Quartiersgesellschaft organisiert und sichergestellt. Die entstehenden Kosten werden auf alle Erbbaunehmer_innen umgelegt. Die von der Allgemeinheit nutzbaren und mit der Umlage erfassten Flächen erstrecken sich teilweise auch auf Erbbaugrundstücke. Eine entsprechende Duldungsverpflichtung wird im Erbbauvertrag festgehalten.

Ebenso wird mit dem Erbbauvertrag sichergestellt, dass Leitungsführungen, dass die Versickerung von Regenwasser und vergleichbare Sachverhalte unabhängig von Erbpachtgrundstücksgrenzen erfolgen und eventuelle Altlastenfragen gemeinschaftlich geklärt werden

können.

Gestalten und Weiterentwickeln

Der Bebauungsplan wie die Gestaltungssatzung für die PrymPark-Siedlung sind vom Gedanken getragen, auch in städtebaulicher Hinsicht ein stimmiges Siedlungsbild zu verwirklichen. In dem Bildqualitätsplan, der in diesen Zusammenhängen erstellt wurde und noch einer ständigen Weiterentwicklung bedarf, ist festgehalten, dass ein von der PrymPark-Quartiersgesellschaft zu bildender Gestaltungsausschuss beauftragt wird, dauerhaft die Qualitätssicherung zu überwachen und durchzusetzen. Dieser Ausschuss wird auch über geeignete Instrumente sicherstellen, dass alle Bauvorhaben praktisch und finanziell realisierbar sind, damit das Gesamtvorhaben nicht durch Probleme in Teilbereichen aufgehalten wird.

Ein wesentliches Element der Projektidee ist die Schaffung ausreichender und attraktiver Gemeinschaftsflächen. Sie sollen das gemeinschaftliche Leben in der Siedlung befördern und einen Nutzen für alle haben (Ideenliste siehe Seite 2). Die konkrete Ausgestaltung wird die Siedlungsgemeinschaft festlegen müssen.

Finanzierung von Gemeinschaftsaufgaben

In den Erbbauverträgen wird verankert, dass **10% der Investitionssumme für gemeinschaftliche Aufgaben** eingesetzt werden müssen. Das sichert, dass die Mittel für gemeinschaftliche Flächen und Einrichtungen verlässlich zur Verfügung stehen und bei der Planung **der ‚eigenen vier Wände‘ in dem Sinn** berücksichtigt werden können, dass etwa auf das individuelle Gästezimmer, den eigenen Hobbyraum etc. verzichtet werden kann.

Über die mit den Wohninteressenten bereits erarbeiteten Festlegungen und Übereinkünfte hinaus können auch zukünftig noch bindende Festlegungen getroffen werden. Das Spektrum der Möglichkeiten ist groß, aber es werden stets Regelungen sein, die einen Vorteil für alle bringen - selbst wenn sich der individuelle Gestaltungsspielraum dadurch begrenzt.

Unabhängig davon wird es innerhalb der Baugruppen oder Gesellschaften Regeln des Miteinanders geben, die nicht über die Erbbauverträge für alle gleichermaßen gelten.

ES GEHT ENDLICH LOS: DER ERSTE BAUABSCHNITT ‚WA-3‘

Die ca. 5.600 m² große Fläche in Hanglage ‚WA-3‘ des **Bebauungsplans muss als erstes mit** einem zusammenhängenden Baukörper bebaut und kann nicht in einzelne Parzellen aufgeteilt werden.

Die Entwurfsplanung für die Gebäude ‚WA-3‘ sieht eine große Flexibilität in der Nutzung und in der Wohnungsanzahl einschließlich späterer Veränderungsmöglichkeiten vor. Das Bauvorhaben soll einen Mix bilden von privatem Wohnen verschiedener Generationen - insbesondere auch Familien - in jeweils geeigneten Wohnungsgrößen, von (gewerblicher) Büronutzung und von Sonder-Wohnformen wie beispielsweise Wohngruppen für Alleinerziehende, Pflege-Wohnen, Hospiz oder auch betreutes Wohnen.

Alle, die während der Entstehungsphase noch dazu stoßen, können ihre Wohnungs- bzw. anderweitigen Nutzungswünsche sowohl hinsichtlich der Größe wie auch der Ausstattung weitestgehend selber bestimmen. Und ändert sich später einmal der Bedarf, so ist eine Anpassung nicht ausgeschlossen.

Teil dieses Bauvorhabens ‚WA-3‘ ist ein Sockelgeschoss, in dem die Auto-Stellplätze auch für die angrenzenden Baufelder realisiert werden müssen. Weiterhin sind in diesem Sockelgeschoss in überproportionalem Umfang die Ge-

meinschaftsbereiche vorgesehen, die ebenfalls für die anderen Baufelder miterrichtet und aus dem weiter oben dargelegten 10%-Fonds (für gemeinschaftliche Aufgaben) mitfinanziert werden.

Die einzelnen Wohn- und Funktionsbereiche **im ‚WA-3‘ werden über ein begrüntes und mit** Wasserläufen bzw. -flächen versehenes Foyer erschlossen, von wo aus Galerien zu den einzelnen Wohnungen führen. Innenliegende Treppehäuser sind nicht vorgesehen.

Die Vorbereitungen zum Baubeginn laufen. Die vorhandenen Gruppen, die teilweise schon seit 2006 zusammen mit der Evangelischen Gemeinde den bisher erreichten Planungsstand erarbeitet haben, freuen sich auf neue Interessenten.

Um weitere Einzelheiten zu klären, vereinbaren Sie bitte einen Termin mit uns.

Ihre Ansprechpartner_innen bei der PrymPark-Quartiersgesellschaft sind die beiden Geschäftsführer Axel Köpsell und Ulf Opländer oder Frau Enderichs-Holzapfel (info@prympark.de, Telefon: 02421 - 698 3342).

