

Siedlungsweites Exposé



Der PrymPark macht **zukunftsfähiges Wohnen für alle Generationen** und die sich im Laufe des Lebens ändernden (Wohn)Bedürfnisse möglich. Für ein freundliches Miteinander in der Nachbarschaft und ein Teilen von Alltagsaufgaben, aber auch von Räumen, Gärten und Fähigkeiten, werden optimale Voraussetzungen geschaffen. Gute Erfahrungen mit Cohousing-Projekten vor allem in den skandinavischen Ländern und Nordamerika, doch ebenso in Österreich oder den Niederlanden, haben dazu geführt, dass die Initiator*innen des PrymPark-Projekts - die Evangelische Gemeinde zu Düren, mittels der zu diesem Zweck gegründeten Quartiersgesellschaft, gemeinsam mit Wohninteressierten - ein gemeinschaftliches Wohnkonzept für die neue Innenstadtsiedlung entworfen haben.

Jede Bewohner*in hat ihre/seine **eigene private Wohnung**; zusätzlich gibt es aber auch **Gemeinschaftsräume und Treffpunkte**, die zum gemeinsamen Tun oder Ausruhen einladen und gegenseitige Unterstützung im Alltag erleichtern. In der großen Küche kann gemeinsam mit Freunden oder Nachbarn gekocht oder gefeiert werden; in verschiedenen unterschiedlich großen Räumen gibt es die Möglichkeit, Gäste unterzubringen, gemeinsam Kinder zu betreuen, zu spielen, alleine oder mit anderen Musik zu machen oder zu werkeln. So bleibt die eigene Wohnung absolut privater Raum und kann sogar mit weniger Quadratmetern auskommen.

Durch einen **barrierefreien Zugang zu allen Räumen und Gartenanlagen** können Kinderwagen oder Rollatoren und Rollstühle direkt zu den Wohnungen gelangen, sodass ein Wohnen von der Geburt bis ins hohe Alter möglich ist.

Außerdem ist allen Beteiligten **ein bewusster und nachhaltiger Umgang mit der Umwelt und mit den (Energie)Ressourcen** wichtig: Passivhausniveau, die Nutzung regenerativer Energien, Wärmerückgewinnung und Regenwassernutzung oder auch die Neupflanzung von (Obst)Bäumen spielen deshalb eine wichtige Rolle bei der Planung der Siedlung - genau wie der weitgehende Erhalt des Charakters des Grundstücks als grüne Oase in der Stadt.

Mitplanen, mitgestalten und mitarbeiten können Sie ab sofort: Entweder Sie treten einer der bereits bestehenden Bau- oder Hausgemeinschaften bei, oder Sie gründen mit Ähnlich-Gesinnten eine neue Baugruppe. Aber auch Investor*innen sind willkommen, damit es zukünftig auch Mietwohnungen im PrymPark geben wird. Die Baufelder bzw. Teile davon werden bevorzugt an Baugruppen aus Privatleuten verpachtet, die dann ihre Projekte selber planen und bauen. **Die PrymPark-Quartiersgesellschaft unterstützt Sie dabei!**

Gemeinschaftlich wohnen im PrymPark

-

Die Idee



Lage

Wo liegt Düren?

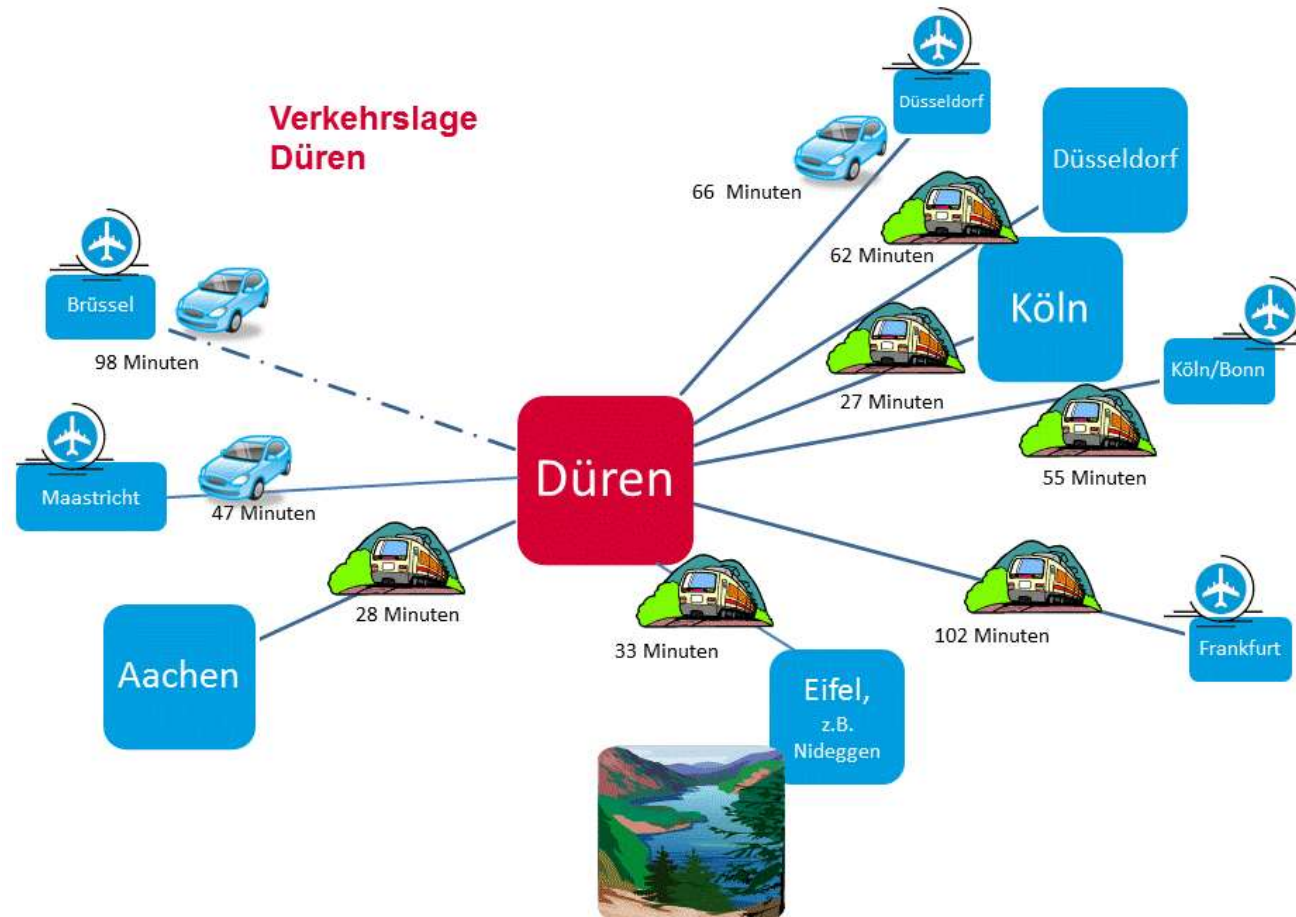
Düren (ca. 90.000 Einwohner) liegt in NRW zwischen Aachen und Köln, direkt an der Rur und direkt am [Nationalpark Eifel](#) im Deutsch-Belgischen Naturpark Hohes Venn-Eifel.

[Düren](#) bietet alles, was man braucht: gute Einkaufsmöglichkeiten, dreimal wöchentlich einen großen und schönen Markt mit regionalen und überregionalen Produkten, viele Schulen und **kostenlose Kita-Plätze**, vielseitige Kulturangebote von Kabarett und Kleinkunst bis zu Konzerten, Theater, Schauspiel und Museen und eine gute Gesundheitsversorgung,

Innerhalb von 30 Minuten sind durch den NRW-Express die Städte Köln und Aachen zu erreichen. Außerdem führt eine S-Bahn-strecke nach Köln.

Auch die **Autobahn 4** von Aachen nach Köln führt an Düren und den Anschlussstellen Düren und Merzenich vorbei.

Verkehrslage Düren

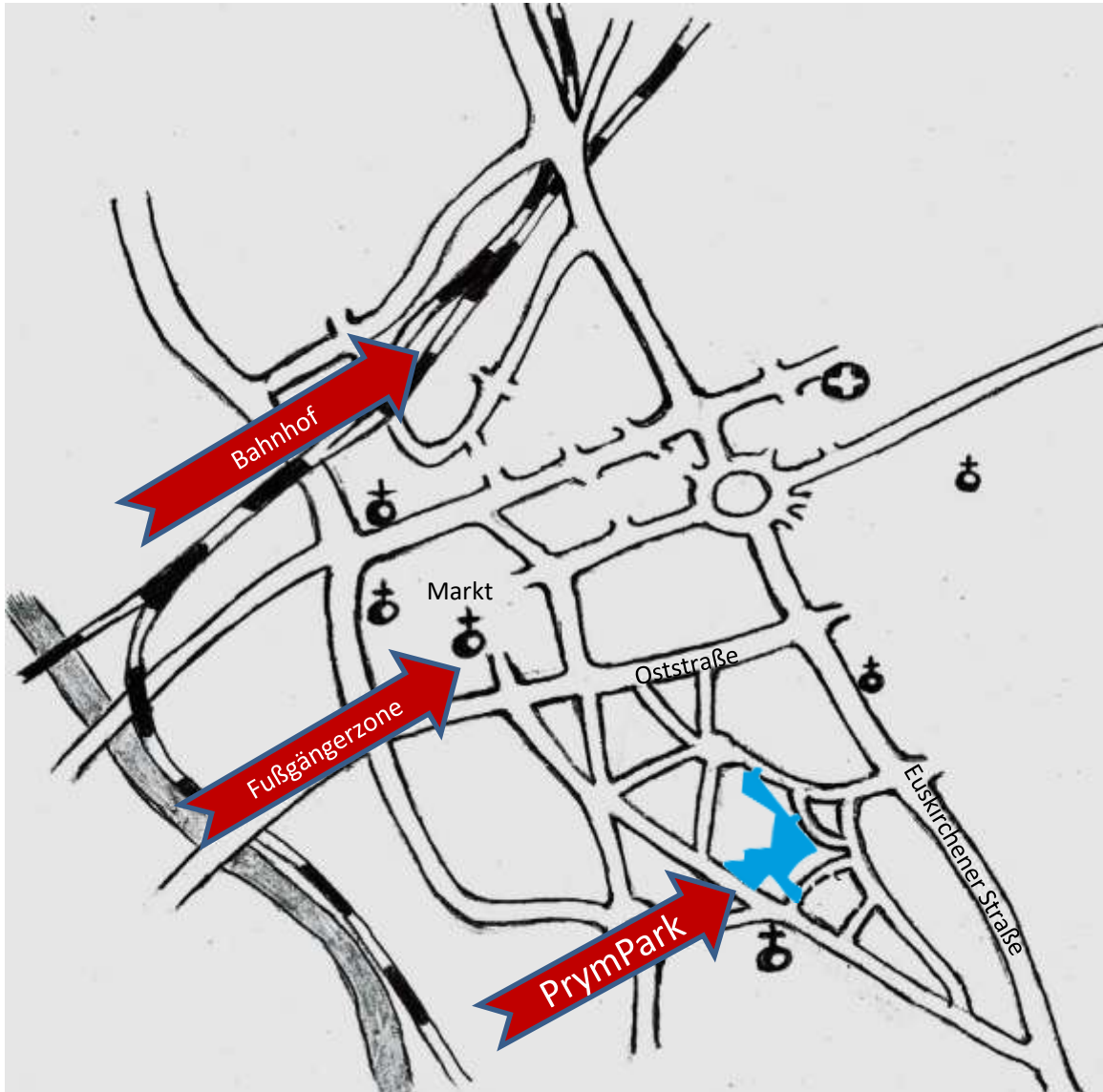


Lage

Wo liegt der PrymPark?

Das PrymPark-Gelände liegt zentrumsnah inmitten der Stadt Düren, kaum mehr als 1.000 m und damit ca. 15 Gehminuten bis zur Fußgängerzone, etwa 6 Fahrradminuten bis zum [RurUfer-Radweg](#) und etwa 10 Fahrradminuten bis zum Hauptbahnhof mit [Fahrrad-Parkhaus](#).

Hier verfügt die Evangelische Gemeinde zu Düren über eine ca. 30.000 qm große Fläche, für die sie unter Beteiligung von künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern die rechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines vorbildlichen Siedlungskonzepts geschaffen hat.





Grüne Oase mitten in der Stadt

Das teilweise bewaldete Gelände hat heute den Charakter einer grünen Oase inmitten der Stadt, der auch nach der Bebauung erhalten bleiben wird.

Das Planungskonzept beruht auf dem Ziel, ein attraktives Gesamtbild der Siedlung sicherzustellen, das auch die für das Wohlfühlen wichtigen Freiflächen mit einschließt.

Die Baugrundstücke werden generell im Erbbaurecht vergeben, um den Siedlungszusammenhalt und das Freiflächenkonzept dauerhaft sicherzustellen.





Bebauungsplan

aus der Begründung zum Bauungsplan:

„Verschiedene Formen des Wohnens für Jung und Alt sollen durch Angebote zur Kinderbetreuung, Bildung, Gesundheit und Ernährung ergänzt werden; auch Gemeinschaftseinrichtungen innerhalb der Gebäude- und Außenanlagen sollen zur Lebensqualität der Bewohner*innen beitragen.“

Zur Zielsetzung der Planung gehört neben dem Fokus auf nachhaltige Siedlungs-Strukturen auch die Entwicklung eines einheitlichen städtebaulichen Bildes, in dem Raum für individuelle Gestaltungswünsche bleibt.

Eine gelingende Siedlungsgemeinschaft erfordert die Einbettung in zusammenhängende Strukturen und ein grün-räumliches Umfeld, das private Bereiche ebenso wie gemeinschaftlich genutzte und belebte Flächen aufweist.

Der Bauungsplan bietet dazu alle Voraussetzungen.

Link zum [Bauungsplan](#)





Bildqualitätsplan

„Ein Bild sagt mehr als tausend Worte!“

Der Bildqualitätsplan des PrymPark ist ein Dokument, in dem Ausgangspunkte, Kriterien und Qualitäten für den Entwurf der Wohnungen, der nahen Wohnumgebung und des weiteren Wohnumfeldes festgelegt werden.

Er dient den Bauherren, Architekt*innen und Investor*innen als Leitbild und Inspirator im architektonischen Gestaltungsprozess und wird im Erbbaurechtsvertrag Bestandteil des rechtmäßigen Vertragsabschlusses.



Gestaltung der Siedlung

Der Bebauungsplan wie die Gestaltungssatzung für die PrymPark-Siedlung sind vom Gedanken getragen, auch in städtebaulicher Hinsicht ein **stimmiges Siedlungsbild** zu verwirklichen.

Warum ein Bildqualitätsplan?

Um die Gestaltung und die gewünschte Qualität für das zusammenhängende Siedlungsbild über einen größeren Zeitraum mit vielen Beteiligten zu gewährleisten, ist es erforderlich, die Gestalt in Form, in Material und Farbe, in Textur und Qualität zu beschreiben bzw. bildhaft wiederzugeben.

Link zum [Bildqualitätsplan](#)



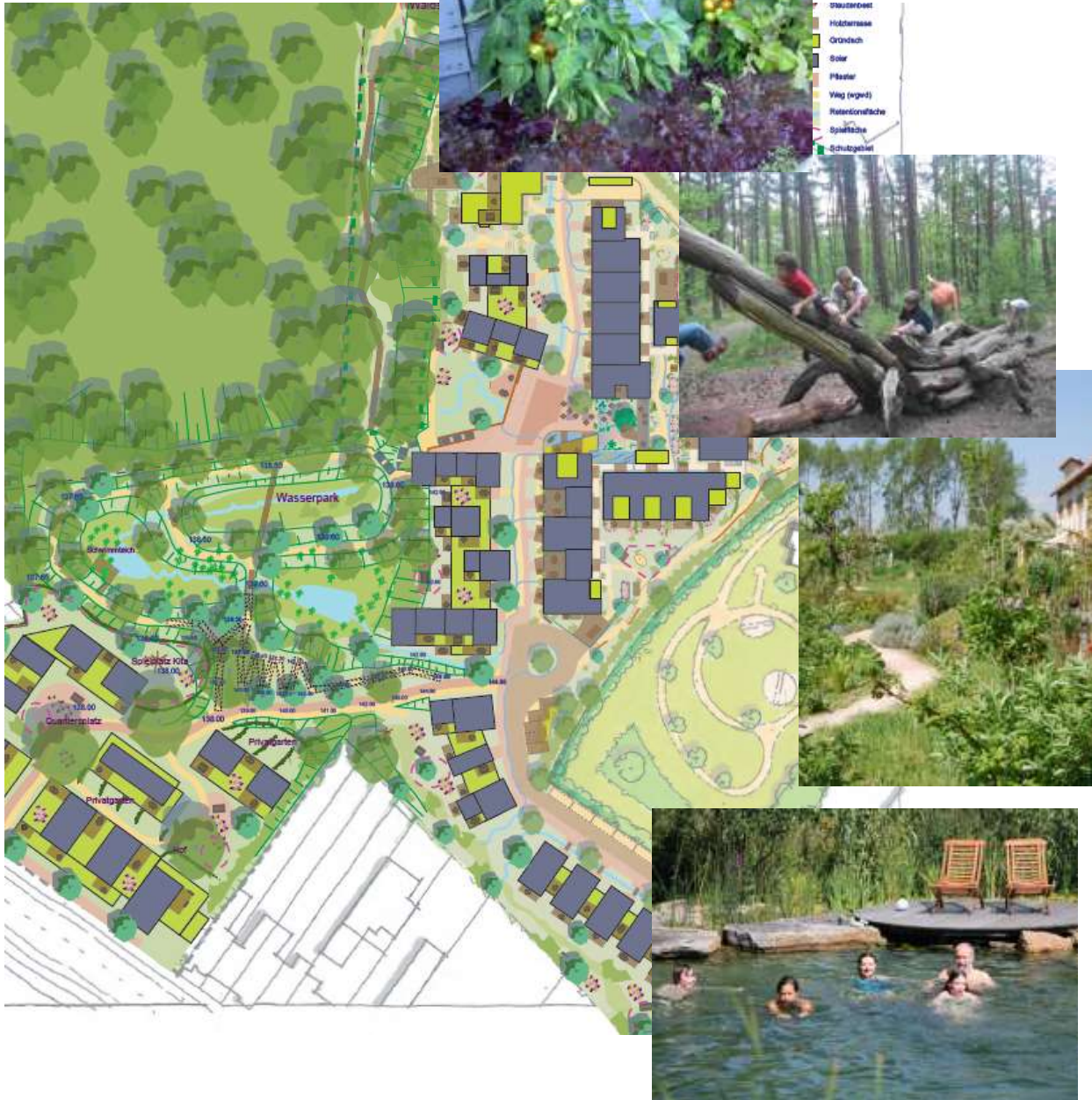
Freiraumgestaltung

Bestandteil der Freiraumplanung sind Überlegungen zur Pflanzung von Obstbäumen und die Schaffung von Flächen für Nutzgärten.

Das Planungskonzept sieht zudem großzügig geplante Gemeinschaftsbereiche für Ruhe und Aktivitäten sowie sinnvoll angeordnete Spiel- und Bewegungsflächen für Kinder (und Erwachsene) vor.

Regenwasser wird – wo möglich und sinnvoll – gesammelt und vielfältig genutzt:

für's Waschen im zentral gelegenen Wasch-Café, für die Toilettenanlagen in Gemeinschaftsbereichen, für die Gartenbewässerung und als Gestaltungselement in der Gartenanlage, wahrscheinlich sogar für einen Schwimmteich.





Energiekonzept

Innovative Lösungen im Umgang mit Energie und der technischen Ausstattung der Gebäude führen zu kosten-günstigen Ergebnissen.

Alle Projekte werden so geplant und umgesetzt, dass sie den Kriterien eines [Klima-Quartier.NRW](https://www.klima-quartier.nrw.de/) entsprechen.

Ein intelligentes Regenwasser- und Abwasser-Entsorgungskonzept wurde ebenso entwickelt wie eine zeitgemäße Medienversorgung.





Gemeinschafts- bereiche

Zu der auf den ersten Seiten beschriebenen Idee des gemeinschafts-orientierten Projektes gehören neben den individuellen Wohnungen auch Gemeinschaftsbereiche für vielfältige Nutzungen. Bereits gebaut, eingerichtet und in Nutzung sind: 3 Gästezimmer, ein Kreativ- und Werkraum, ein Wasch-Café, ein Bewegungsraum und eine große Profi-Küche mit Essraum, der auch für Versammlungen und Feiern genutzt werden kann.

Ein zentrales Element soll der siedlungsweite „Marktplatz“ werden, der als Kommunikations- und Aufenthaltsbereich dient und zum gemütlichen Zusammensitzen, -spielen und Bewegen einladen wird.



Bereits nutzbare Gemeinschaftsbereiche im PrymPark



Große Küche mit Essraum



Gästewohnung mit drei Gästezimmern



Werkraum



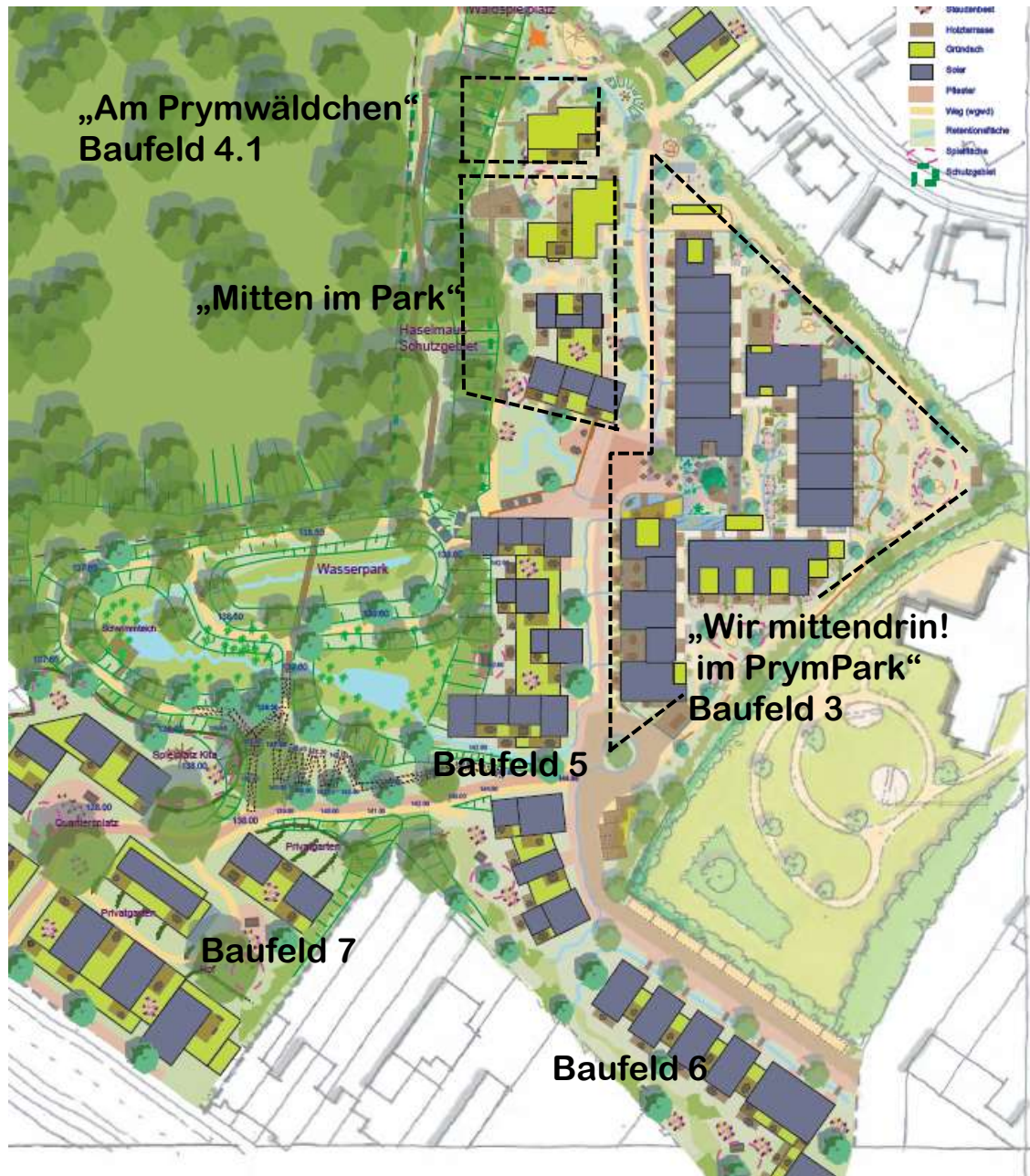
Kreativraum vor dem Werkraum



Bewegungs-Raum und Chill-Bereich für Erwachsene und Kinder



Wasch-Café: vorne Café, hinten Waschen, Trocknen, Bügeln



Baufelder

Das **Baufeld 3** wurde von der Baugruppe „Wir mittendrin! im PrymPark“ bebaut und wird seit Februar 2021 bewohnt.

Auf dem nördlichen Teil des **Baufelds 4** hat die Baugruppe „Am Prymwäldchen“ ein Holzhaus errichtet und wohnt darin seit Oktober 2022.

Den südlichen Teil hat die Baugruppe „Mitten im Park“ reserviert, die von einem Team professioneller Projektentwickler*innen begleitet wird, um ihr den weiteren Weg als Gruppe und Bauherrin zu erleichtern. Die Baugenehmigung ist jetzt erteilt, im Sommer 2026 wird mit dem Bauen begonnen!

Alle anderen Baufelder stehen noch für neue Baugruppen zur Verfügung:
[Wir helfen gerne bei der Gründung einer neuen Baugruppe!](#)

Für die Bebauung dieser Baufelder wurden städtebauliche Konzepte entwickelt, die beispielhaft zeigen, wie diese bebaut werden könnten.



Was Sie sonst noch wissen sollten:

Im PrymPark gibt es schon **vielfältige Gemeinschaftsbereiche**, die jede*r täglich nutzen kann und die es jedem Einzelnen **ermöglichen, die eigenen vier Wände auf das zu reduzieren, was wirklich privat sein soll** (s. S. 11).

Zur **Finanzierung dieser Bereiche** zahlt jede*r Bewohner*in der Siedlung **einmalig** eine Pauschale je Quadratmeter anrechenbarer Fläche in einen hierfür gebildeten Fonds. Im Gegenzug gibt es bereits jetzt schon ca. 600 Quadratmeter Gemeinschaftsflächen, die von künftigen Bewohner*innen schon während der Planungs- und Bauzeit mitgenutzt werden können. Außerdem können Baugruppen mit Reservierung **über die Art und die Ausgestaltung künftiger Gemeinschaftsbereiche mitentscheiden**. Die laufenden **Instandhaltungs- und Nebenkosten für die Gemeinschaftsbereiche** teilen sich alle Siedlungsbewohner*innen.

Alle Grundstücke werden von der Evangelischen Gemeinde zu Düren verpachtet. Der **Erbbauzins** beträgt 4 % vom Grundstückswert ohne Erschließungskosten. Diese sind pauschal bei Abschluss des Erbbaurechtsvertrages zu entrichten.

Um das **Mehrkostenrisiko** von altlasten- oder gründungsbedingten Mehrkosten (das Baugebiet war teilweise ehemals Ziegeleifläche) **solidarisch auf alle Baugruppen zu verteilen**, wird je Quadratmeter Grundstücksfläche eine Sicherheitsleistung in einen gesonderten Fonds geleistet, aus dem bis zu 50 Prozent solcher Mehrkosten ausgeglichen werden können. Wenn die Mittel dieses Fonds nicht vollständig benötigt werden, werden zu viel geleistete Einzahlungen zurückerstattet.

Weil vor allem die Bewohner*innen der Baufelder 3,4 und 5 von der **Autofreiheit im Zentrum der Siedlung** profitieren, beteiligen sich diese an den Kosten der Garage auf dem Baufeld 3. Dort gibt es auch die Möglichkeit, sich mit Nachbarn Autos, Anhänger, Lastenfahrräder etc. und die zugehörigen Stellplätze und Kosten zu teilen. Dafür wurde der Verein „Prymobil e.V.“ gegründet.

Soziale Infrastruktur: Die Kosten für die Etablierung der soziokratischen Organisations-Struktur der Siedlung teilen sich alle, auch die später dazu kommenden Baugruppen, durch Zahlung einer Pauschale **bei Abschluss des Erbbaurechtsvertrags**.

In der beigelegten bzw. verlinkten [Tabelle](#) finden Sie eine **Übersicht über die anteiligen Kosten für alle Erbbaurechtnehmer*innen**.

Kosten



Zu den Baukosten für die Projekte der Baugruppen kann hier keine Aussage getroffen werden. Diese hängen von den Plänen der Baugruppe und natürlich von der jeweiligen Marktsituation beim Bauen ab. Aber es gibt einige Möglichkeiten, die Kosten zu senken (s. S. 14).



Bauherren-Modell bevorzugt

Die verschiedenen Baufelder des PrymPark werden von der Evangelischen Gemeinde zu Düren bevorzugt an Baugruppen verpachtet.

Dieses **Bauherren-Modell** bietet **gegenüber dem üblichen Investoren- oder Bauträger-Modell**, bei dem ein*e Investor*in bzw. Bauträger*in die komplette Entwicklung, die Planung, den Bau und die Finanzierung übernimmt und anschließend vermietet oder verkauft, erhebliche Vorteile:

- Als Baugruppe kann kostengünstiger gebaut werden: Die von einem Bauträger*in erwirtschaftete Gewinnspanne (üblicherweise ca. 15 % der Baukosten) und der größte Teil der Grunderwerb-steuer in Höhe von 6,5 % kann entweder eingespart werden oder wird von der Baugruppe in höhere Bauqualität investiert.
- Beim gemeinsamen Planen und Bauen lernen sich die Mitglieder der Baugruppe kennen und wachsen zusammen, was sich äußerst positiv auf die zukünftige Wohnatmosphäre in der PrymPark-Siedlung auswirken wird.
- Als Bauherrin kann die Baugruppe selbst entscheiden, wie ihr Bauvorhaben, die Wohnungen, die Gemeinschaftsbereiche, die Außenanlagen und die Qualität der Ausstattung werden sollen.

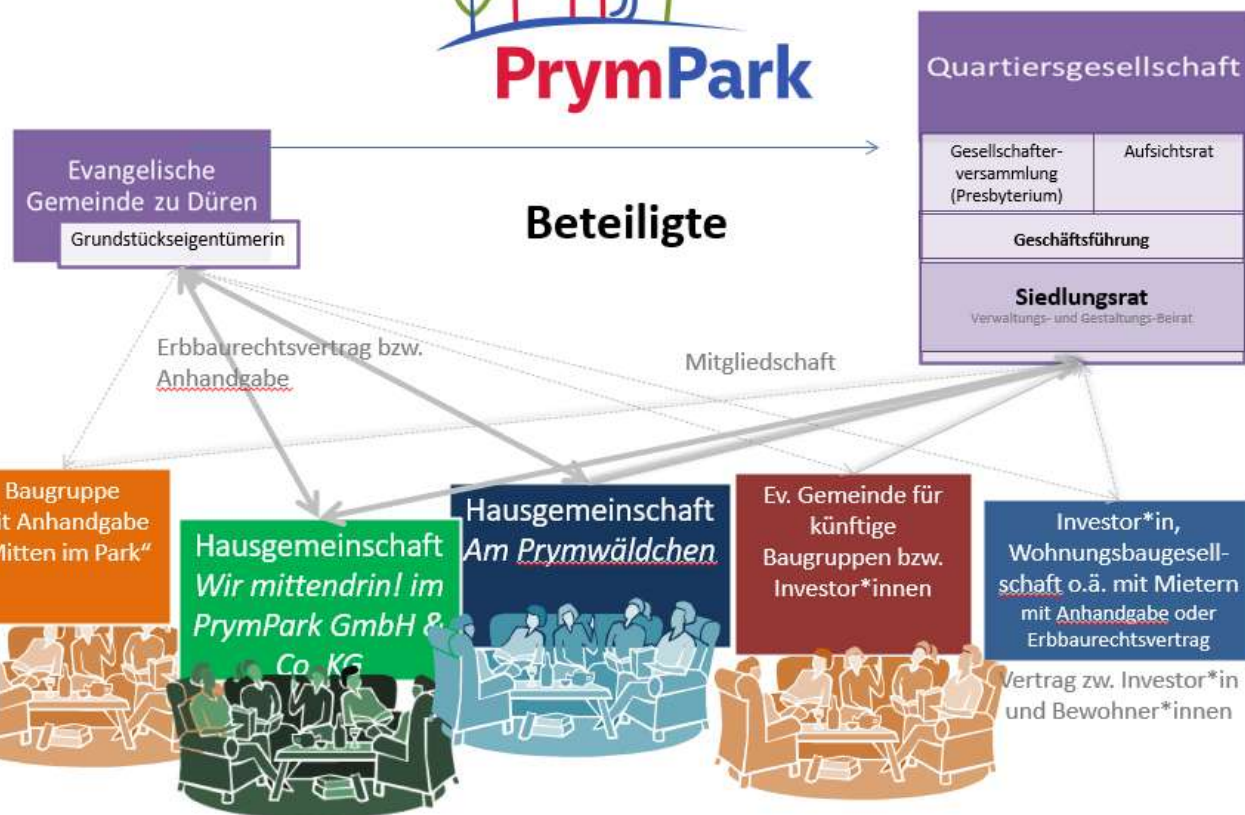
Hohe Bau- und Wohnqualität und niedrige Bau- und spätere laufende Kosten sind das Ziel einer Baugruppe, nicht Gewinnerzielung wie in der Regel bei Investor*innen oder Bauträger*innen.

Gegenüber einem individuellen „Häuslebauer“ hingegen bietet das Baugruppen-Modell gleichfalls bemerkenswerte Vorteile:

- Die Mitgliedschaft in der Baugruppe wird auch für Menschen mit geringem Eigenkapital bei sicherem, gutem Einkommen ermöglicht.
- Als Baugruppe erweitern sich die Finanzierungsmöglichkeiten gegenüber dem Bauen als Einzel-Bauherr*in. So können auch Menschen ihre Wohnträume verwirklichen, die z.B. aus Alters-gründen bei einer Bank kaum einen Kredit bekommen würden.
- Als Baugruppe hat man wesentliche Kostenvorteile durch größere Aufträge und Teilung von Kosten unter mehreren Beteiligten.
- Die vielfältigen Aufgaben, die im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben anfallen, werden von mehreren Beteiligten übernommen, nicht jeder muss alles tun und können.

Bauherren-Modell
statt
Bauträger-Modell





Sie finden in bei bisherigen Baugruppen oder Hausgemeinschaften im PrymPark keine passende Wohnung (mehr)?

Dann wenden Sie sich bitte an die PrymPark-Quartiersgesellschaft, die in diesem Fall gerne weiterhilft und Sie bei der Verwirklichung Ihres Wohnwunsches unterstützt, z.B. indem sie Sie mit Ähnlich-Interessierten zusammenbringt.

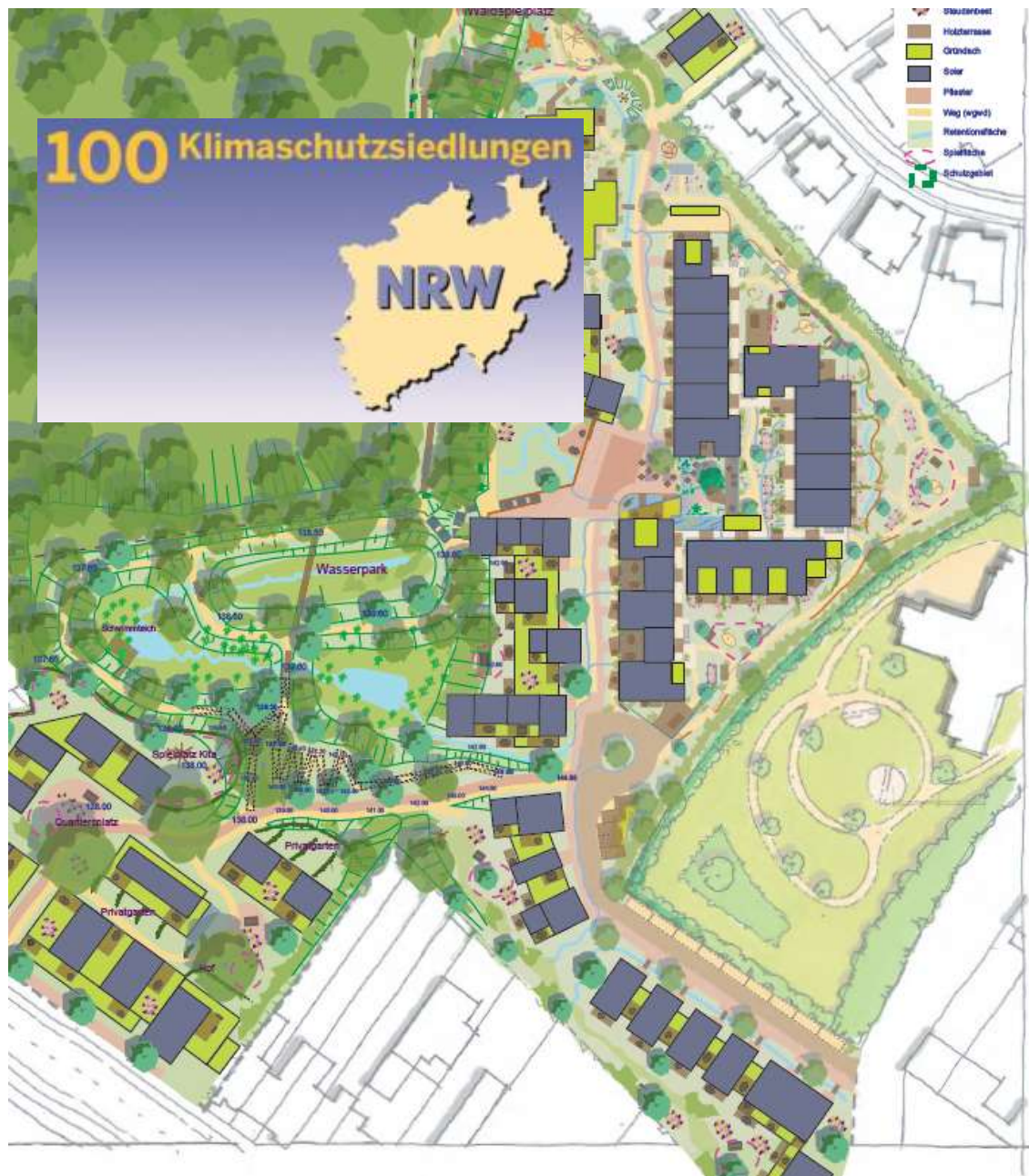
Jede und jeder mit Interesse am gemeinschaftlichen Wohnen und Lust auf aktive Mitgestaltung beim Bauen und Wohnen im PrymPark ist eingeladen, sich mit seinen Ideen zu beteiligen.

Die Baugemeinschaften treffen sich regelmäßig zum Arbeiten, aber auch um gemeinsam Freizeit zu verbringen und sich so nach und nach besser kennen zu lernen.

Damit wird eine wichtige Grundlage für das spätere gute nachbarschaftliche und gemeinschaftliche Leben im PrymPark gelegt.

Die noch nicht belegten Bau-felder sollen ganz oder in Teilflächen im Erbbaurecht an interessierte neue Baugruppen vergeben werden.





Kontakt

PrymPark-Quartiersgesellschaft
mbH der Ev. Gemeinde zu
Düren

Ursula Enderichs-Holzapfel

Tel.: 02421/698 3342

Fax: 02421/188-188

info@prympark.de

www.prympark.de

Stand 2026-06-08

