

## Grundlagen des Gesamt-Projektes

Die Evangelische Gemeinde zu Düren verfügt in Zentrumsnähe über ein bebaubares Gelände von ca. 30.000 m<sup>2</sup>, das sie in einem Impulsprojekt einer gesellschaftlich hochwertigen Nutzung unter besonderer Berücksichtigung sozialer Zwecke und unter Beibehaltung des Charakters des Grundstückes als „grüne Oase“ öffnen möchte. Es soll ein Projekt realisiert werden, das gesellschaftliche Entwicklungen aufgreift und bewusst die soziale Dimension des Wohnens, Bauens und Planens in den Vordergrund der grundsätzlichen Überlegungen zum Projekt stellt.

Ziele des Projektes:

- Das Projekt PrymPark erhält den Arbeitstitel „Lebensphasenwohnen“. Alle weiteren Ziele werden von dieser Vision abgeleitet
- Schwerpunkt des Projektkonzeptes Lebensphasensiedlung (i.S.v. Lebenslaufsiedlung) ist das Thema Wohnen. Die verschiedenen Angebotsarten sollen ergänzt werden durch Formen der Pflege vor Ort und „Wohnen dürfen bis zuletzt“. Angebote für Kinder und Jugendliche, Arbeitsstätten und Dienstleistungsformen gehören ebenfalls zum Siedlungskonzept
- Die Standards der Agenda 21 gelten als vereinbart
- Die Projektentwicklung erfolgt durch ein mehrstufiges Projekt-Werkstattverfahren, das ein nachhaltiges Nutzungskonzept, verbindliche Beteiligung von Interessenten und zukunftsfähige Bebauung sichert
- Angestrebt wird ein hochwertiges, preisgünstiges Wohnraumangebot als Beitrag für nachhaltige Stadtentwicklung
- Über die gesamten in Frage kommenden Flächen wird ein Erbbaurecht gelegt. Damit soll nachhaltig eine Gesamtheit der Siedlungsstruktur gesichert werden
- Mit der Zusammenführung unterschiedlicher Nutzungen aus den Bereichen Wohnen, Dienstleistung / Handel und Kultur / Bildung soll ein Siedlungsgefüge entstehen, das für alle Lebensphasen und Lebenslagen gute Rahmenbedingungen schafft. Gleichzeitig sollen sich die Nutzungen wirtschaftlich und organisatorisch ergänzen und stützen. Die gemeinsame Entwicklung soll zu einer Vernetzung genutzt werden, die sich in der Zukunft positiv für alle Partner im Projekt auswirkt
- Folgende Aspekte sollen Berücksichtigung finden:
  - Nutzungsmix: Wohnen, Gemeinschaftseinrichtungen, Bildung, Arbeiten, Gesundheit, Freiraumnutzung
  - Bewohnermix: Alleinstehende, Alleinerziehende, Familien, Senioren, Wohngemeinschaften, Pflegewohngruppen, „wohnen bis zuletzt“
  - Nutzungsvariabilität: zukunftsfähig durch variable Nutzungen, flexible Strukturen
  - Barrierefreiheit: für ältere Menschen, (Geh -) Behinderte, Kinderwagen

## **Bisher erzielte Übereinkünfte**

Der Planungsprozess für den PrymPark hat im Beteiligungsverfahren durch Projektwerkstätten und verschiedenste Veranstaltungen mit interessierten Menschen und durch Beschlüsse der Evangelischen Gemeinde zu Düren als Grundstückseigentümerin zu Übereinkünften und Festlegungen in unterschiedlichen Themenbereichen geführt, die den weiteren Planungen zugrunde gelegt werden. Grundsätzlich ist vereinbart, dass diese Festlegungen verbindlich auch für diejenigen gelten, die erst später im Projekt hinzukommen.

Zu den unterschiedlichen Themenfeldern gilt heute (teilweise mehrfach aufgeführt, da unter verschiedenen Blickwinkeln relevant):

### **Beteiligung / Soziale Gemeinschaft**

- Soziale Gemeinschaft wird schon während der Planungsphase durch Beteiligung künftiger Bewohner sichergestellt
- Die Architektur der Gebäude und der Freiflächen soll von Anfang an Räume für Gemeinschaft vorsehen
- Die eigene abgeschlossene Wohnung als Privatbereich muss immer gegeben sein; Gemeinschaft soll gefördert, aber nicht „verordnet“ werden
- Ca. 10% der jeweiligen Investitionssummen und damit ca. 10% des gesamten Investitionsvolumens werden für gemeinschaftliche Aufgaben verwendet. Hintergrund ist dabei, diese Kosten bei den eigenen „vier Wänden“ ohne Komfortverzicht einsparen zu können, da diese nicht größer als im normalen Alltag erforderlich gestaltet werden müssen im Wissen, dass für alle Eventualitäten in der Siedlung ausreichend gemeinschaftlich finanzierte Flächen und Räume zur Verfügung stehen
- Grundlage der weiteren Planungen sind Überlegungen, Gemeinschaftsflächen auszuweisen, die gemeinsame Nutzungen im Alltag ermöglichen. Das kann z.B. sein:
  - Gästewohnung / Gästeappartements
  - Gemeinschaftliches Kochen und Essen
  - Backhaus / (Außen-) Backofen
  - Café / Bistro
  - Bibliothek, z.B. mit den Zeitschriften der Bewohner
  - Fernsehen und Video als „public-viewing“ / Hauskino
  - Musikzimmer
  - Andachtsraum
  - Probenräume für Musikgruppen
  - Gemeinschaftliche Sofaecken – zugleich große Wohnzimmer für Familienfeiern
  - Partyraum /-keller



- Kinderspiel- und Tobezimmer (etwa unmittelbar angrenzend an das Wasch-Café)
- Veranstaltungsraum mit Bühne
- Besprechungsraum / Tagungsraum / Unterrichtsraum mit entsprechender technischer Ausstattung
- Dachterrassen
- Dachgärten / Gemüsegärten
- Wohnliche Eingangs- und Treppenbereiche
- Professionell ausgestattetes Wasch-Café
- Trockenraum, Trockenplatz
- Hobbykeller, Werkraum, Malerwerkstatt etc.
- Fahrradraum und Fahrradwerkstatt
- Elektro-Tankstelle
- Car-Sharing-Parkplätze
- (Garten-)Geräteraum / Gartenhaus
- „Bobby-Car-Garage“ / Lagerraum für Gartenspielzeug
- „Streichelzoo“ / Hühnerhaltung
- Gartenmöbel-Lagerraum
- „Hausladen“ / Second-Hand-Laden
- Tauschbörse für Kindersachen etc.
- Fitnessräume / Sauna
- Kegelbahn / Bouleplatz
- Schachfläche außen
- Pflegebad
- Platz für Tischtennis, Billard, Darts etc.
- Gemeinschaftliche Büroflächen („Coworking“)
- Unterschiedliche „halböffentliche“ Freiflächen / Aufenthalts- und Begegnungsflächen in der Nähe der Privatgärten und Terrassen
- Gemeinschaftsflächen mit Grill, Backofen, Sitzgruppen etc.
- Gemeinschaftliche Kräutergärten, Obstbäume etc.
- Regenwasser-Schwimm- bzw. Löschteich
- Solarnutzung und Wärmeversorgung als gemeinschaftlich für die gesamte Siedlung konzipierte und organisierte Systeme (keine individuellen Heizungsanlagen)
- Zentrale TV-Anlage (keine Satelliten-Schüsseln)
- Die Entscheidungen, welche dieser Ideen im Laufe der Entwicklung der Siedlung umgesetzt werden, werden im Siedlungs-Beirat, in dem alle Bewohnergruppen vertreten sind, getroffen.



## **Energie- / Versorgungskonzept**

- Energetisch wird eine energieeffiziente Bauweise, möglichst Passivhausniveau, festgelegt
- Solarnutzung wird als eine Grundlage der Siedlungsarchitektur vereinbart
- Ressourcensparendes Bauen ist anzustreben
- Solarnutzung, Wärmeversorgung und weitere technische Ausstattungen / Infrastruktur sollen als gemeinschaftlich für die gesamte Siedlung konzipierte und organisierte Systeme entwickelt werden
- Es wird ein Nahwärmeversorgungssystem auf Basis regenerativer Energieträger innerhalb der Siedlung geplant, an welches sich alle Erbpachtnehmer verbindlich anschließen (keine individuellen Heizungsanlagen)
- Wärmerückgewinnung aus dem Abwasser ist angestrebt
- Nutzung regenerativer Energien ist angestrebt, ebenso Kraft-Wärme-Kopplung (heute noch teilweise nicht kombinierbar, ist noch zu klären)
- Durch eine zentrale TV-Anlage o.ä. soll verhindert werden, dass das Siedlungsbild durch individuelle Satelliten-Schüsseln geprägt wird
- Zukunftsfähige Medienanschlüsse sind geplant

## **Barrierefreiheit**

- Barrierefreier Zugang zu allen Wohneinheiten und zu der Park-Garage
- Alle öffentlichen und halböffentlichen Bereiche des Grundstücks sollen barrierefrei erreichbar sein
- Reduzierung von Aufzügen, z.B. durch Galerieerschließung und -verbindungen zwischen den Häusern

## **Verkehrskonzept**

- Kein Durchgangsverkehr in der Siedlung
- Weitestgehender Verzicht auf „sichtbare“ PKW-Stellplätze, aber Autos nah am / unter dem Haus
- Parkgarage als angstfreie, helle, großzügig natürlich belichtete und belüftete Garage ohne Tiefgaragencharakter, auch für andere Nutzungen verwendbar
- Vielfältige Wegeführung durch die Siedlung im Charakter privater oder „halböffentlicher“ Wege
- Förderung von Car-Sharing und Fahrradfahren
- Förderung von Elektro-Mobilität
- Intelligentes Müllkonzept / Abholung ohne unnötige Verkehrsbelastung der inneren Wege und Plätze

## **(Siedlungs-) Architekturkonzept**

- Ein homogenes Siedlungsbild der einzelnen Baubereiche soll entstehen, Architektur „aus einem Guss“. Dazu ist ein Bildqualitätsplan erarbeitet und



verabschiedet worden, der im Laufe der weiteren Projektentwicklung fortgeschrieben werden soll

- Es ist ein städtebaulicher Vertrag mit der Stadt abgeschlossen, in dem ebenfalls Teile der o.g. Gestaltungsregelungen verankert wurden
- Ziegel sollen als bestimmendes Fassadenmaterial (ehemaliges Ziegelei - Grundstück) gewählt werden
- Durch eine zentrale TV-Anlage o.ä. soll verhindert werden, dass das Siedlungsbild durch individuelle Satelliten-Schüsseln geprägt wird.
- Es sollen Wohnungstypen und Wohnformen für alle Zielgruppen (Singles, Alleinerziehende, Paare, Familien, Wohngruppen etc.) angeboten werden
- Variable und dauerhaft veränderbare Haus- und Grundrissgestaltungen sollen möglich sein
- Der Mix von Einfamilienhäusern, Geschosswohnungen etc. soll von außen nicht ablesbar sein
- Es soll vielfältige Gemeinschaftsflächen und –nutzungen geben (siehe oben), um gute Voraussetzungen für die Gemeinschaftsbildung in der Siedlung zu schaffen (Gemeinschaft soll gefördert, aber nicht „verordnet“ werden)

### **Freiraumkonzept**

- Beibehaltung des Charakters des Grundstückes als „grüne Oase“
- Reduzierung der Beeinträchtigung / Eingriffe in die Natur soweit wie möglich, auch während der Bauphase
- Teilweise Wohnen direkt am Wald, Erhalt möglichst vieler erhaltenswerter Bäume
- Straßencharakter der erforderlichen Erschließungswege weitgehend vermeiden
- Erschließung wird als Privaterschließung realisiert
- Fuß- und Fahrradwege als Wegenetz durch die Siedlung führen, wo möglich barrierefrei
- Zentraler Platz mit kommunikativer Funktion
- Unterschiedliche „halböffentliche“ Plätze / Aufenthalts- und Begegnungsflächen in der Nähe der Privatgärten und Terrassen schaffen
- Ausgewogene Mischung von öffentlichen, halböffentlichen und privaten Bereichen
- Gemeinschaftsflächen mit Grill, Backofen, Sitzgruppen etc.
- Gemeinschaftliche Kräutergärten, Obstbäume etc.
- Möglichst heimische Pflanzen
- Weitgehender Verzicht auf Zäune
- Wasser als Spielbereich für Kinder
- Wasserflächen und fließendes Wasser als Gestaltungselement
- Intelligentes Müllkonzept
- Autos „verstecken“

### **Wirtschaftliche Eckpunkte**

- Das Grundstück wird grundsätzlich im Wege des Erbbaurechts zur Verfügung gestellt und verbleibt zur dauerhaften Sicherung des Konzeptes im Eigentum der Evangelischen Gemeinde zu Düren
- Der Erbbauzins wird bei 4% des Bodenrichtwerts liegen und bezieht sich auf das unerschlossene Grundstück
- Die Erschließungskosten werden von den Bauwilligen / Erbbaunehmern anteilig entsprechend ihren jeweiligen Grundstücken direkt getragen
- Die Erschließung erfolgt über die von der Evangelischen Gemeinde gegründete Quartiersgesellschaft als Privaterschließung, die später in Verantwortung der Erbbaunehmer auch den Unterhalt der Verkehrsflächen und des gesamten Quartiers organisiert
- Die Bauwilligen sollen ihre Bauwünsche im Rahmen der zu treffenden bzw. bereits getroffenen Vereinbarungen in eigener Verantwortung als Bauherren realisieren und werden bei der dazu erforderlichen Organisation von Baugruppen, Genossenschaft(en) etc. von Fachleuten unterstützt
- Im Prozess wird eine neutrale Finanzierungsberatung angeboten und als Voraussetzung für die Erbbauverträge verpflichtend vorgegeben, damit es für alle Beteiligten Sicherheit über die Finanzierbarkeit des jeweiligen Bauvorhabens unter Berücksichtigung und Prüfung der Bonität aller Mitinvestoren gibt
- Ca. 10% der jeweiligen Investitionssummen und damit ca. 10% des gesamten Investitionsvolumens werden für gemeinschaftliche Aufgaben verwendet. Hintergrund ist dabei, diese Kosten bei den eigenen „vier Wänden“ ohne Komfortverzicht einsparen zu können, da diese nicht größer als im normalen Alltag erforderlich gestaltet werden müssen im Wissen, dass für alle Eventualitäten wie Feiern, Übernachtungsgäste, Hobbys, Werkzeuge und Werkstatt, Gartenmöbel und -geräte etc. in der Siedlung ausreichend gemeinschaftlich finanzierte Flächen und Räume zur Verfügung stehen
- Solarnutzung und Wärmeversorgung werden als gemeinschaftlich für die gesamte Siedlung konzipierte und organisierte Systeme (keine individuellen Heizungsanlagen) entwickelt
- Auch Mietinteressenten sollen Berücksichtigung finden