

---

# KONZEPT FÜR EIN MEHRGENERATIONENWOHNPROJEKT DÜSSELDORFER STRAÙE 150, 40721 HILDEN



## Inhalt

TRIALOG Hilden – Wohnen in Gemeinschaft .....	2
Wer sind wir? .....	2
Was wollen wir? .....	2
Unsere Ziele .....	2
Unser Wohnkonzept .....	3
Unser Mobilitätskonzept .....	3
Wie arbeiten wir? .....	3
Konzeptstudien .....	4
Beauftragte Architekten .....	4
Eckpunkte für die Planung .....	4
Variante 1 .....	5
Variante 2 .....	6
Finanzierung .....	7
Beratung .....	7
Kalkulation .....	7
Festsetzung des Mietzinses für die freifinanzierten Wohnungen .....	7
Festsetzung der Höhe des Pflicht-Genossenschaftsanteils pro Quadratmeter .....	7
Weitere wichtige Posten in der Kalkulation .....	7

# TRIALOG HILDEN – WOHNEN IN GEMEINSCHAFT

## WER SIND WIR?

Wir sind eine Gruppe von Menschen im Alter bis Mitte 60 aus Hilden und Umgebung und planen in und für Hilden ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt in der rechtlichen Form einer Genossenschaft.

Der Name TRIALOG entwickelte sich u.a. aus einem der Leitprinzipien unseres angestrebten Wohn- und Lebensprojektes: „Vom ICH zum DU zum WIR“.

Die Gruppe besteht seit Ende 2012, aktuell arbeiten insgesamt 8 Mitglieder und Interessierte an der Projektentwicklung.

## WAS WOLLEN WIR?

### UNSERE ZIELE

Die Bevölkerungspyramide steht Kopf. Die Gesellschaft altert, weil wir heute länger leben und rüstiger sind. Der Anteil älterer Menschen, der produktiv und aktiv tätig sein kann und will, wächst. Zunehmend sehen sie ihre Aufgabe auch in der Neugestaltung des Generationenvertrages als Interessenausgleich zwischen Alt und Jung.

In diesem Sinne möchten auch wir eine auf Dauer angelegte Gemeinschaft mehrerer Generationen in unterschiedlichen Lebenssituationen entwickeln. Diese soll offen sein für Menschen mit und ohne Einwanderungsgeschichte sowie mit und ohne Handicap. In einem ausgewogenen Altersmix soll die Lebendigkeit der Jungen mit der Erfahrung der Alten einen Gewinn für alle bringen.

Auf der Grundlage eines wertschätzenden Umgangs miteinander wollen wir zusammen in der Geborgenheit der Gemeinschaft leben und uns in allen Bereichen des Lebens unterstützen. Jede(r) bringt ihre/seine individuellen Fähigkeiten in die Gemeinschaft ein. Hierbei werden die Grenzen der(s) Einzelnen, aber auch der Gemeinschaft gewahrt, z.B. ist eine dauerhafte Pflege durch die Gemeinschaft nicht leistbar. Hier kann aber z.B. die Unterstützung durch ambulante Pflegedienste organisiert werden. Für die soziale Einbindung der Pflegebedürftigen ist jede Mitbewohnerin/jeder Mitbewohner mitverantwortlich.

Wir wollen uns durch soziales Engagement auch in die Nachbarschaft einbringen und so unser Quartier und das Leben im Quartier mitgestalten. Die Gemeinschaftsräume sollen das Herzstück dieser Aktivitäten werden und auch einen Entwicklungsraum für den Hildener Westen bieten. So könnten wir uns u.a.

- ein zu bestimmten Zeiten oder Anlässen geöffnetes Stadtteilcafé
- die Kooperation mit einem Bäcker/Lebensmittelhändler mit eingeschränkter zeitlicher Verkaufsmöglichkeit für die Nachbarschaft
- einen Aktionsraum für andere soziale Initiativen vorstellen.

Kooperationsmöglichkeiten sehen wir auch mit der in direkter Nachbarschaft gelegenen Grundschule und der Kindertagesstätte ebenso wie mit der Asylbewerberunterkunft in der Forststraße. Diverse kulturelle Angebote könnten hier Raum finden und sich die Fähigkeiten und Talente aller Hausbewohner/innen als auch externer Anbieter/innen entfalten.

## UNSER WOHNKONZEPT

- Ein Haus mit ca. 25 bis 30 Wohnungen
- Für Alleinlebende, Paare und Familien (Drittelmix) aller Altersgruppen
- Haustiere sind willkommen
- Hochwertiger, bezahlbarer Wohnraum sowohl freifinanziert als auch öffentlich gefördert (WBS), wobei wir eine Quote von 50 % geförderter Wohnungen anstreben (abhängig von der sich ergebenden Bewohnerstruktur)
- Ökologische, nachhaltige Bauweise mit barrierefreien Wohneinheiten
- Gemeinschaftsraum für Aktivitäten und Feste
- Gemeinschaftsgarten
- Gäste-Apartment
- Gemeinschaftliche Anschaffung und Nutzung langlebiger Konsumgüter, z.B. Carsharing, Waschmaschinen, Gartengeräte
- Evtl. Apartments für Studierende und/oder anmietbare Büroräume

## UNSER MOBILITÄTSKONZEPT

Unser Anliegen ist, die Anschaffung und Nutzung privater Pkw auf einem möglichst niedrigen Niveau zu halten. Für alle Wege, die nicht zu Fuß, mit dem Fahrrad oder dem ÖPNV zurückzulegen sind, wollen wir versuchen, private Autos gemeinschaftlich zu nutzen und/oder Verträge mit einem Carsharing-Unternehmen zu schließen. Dazu ist auch die Nutzung eines Elektroautos sowie die Einrichtung einer Ladesäule vorgesehen. Auf den flachgeneigten Pultdächern soll eine Photovoltaik-Anlage installiert werden, sodass die Nutzung von erneuerbaren Energien in das Mobilitätskonzept integriert werden kann.

## WIE ARBEITEN WIR?

Wir treffen uns inzwischen zweimal im Monat im Plenum, bei Bedarf gibt es Zwischentreffen der entsprechenden Arbeitsgruppen. Die Ergebnisse der Arbeitstreffen werden protokolliert. Wir haben Kontakte zu anderen Baugemeinschaften und bereits bestehenden Projekten, um uns Anregungen und Informationen zu holen. So lernen wir von Bewährtem, aber auch von in diesen Projekten auftretenden Schwierigkeiten.

In jedem Jahr unternehmen wir eine gemeinsame Gruppenreise, um uns bereits vor der Realisierung des Projektes persönlicher und besser kennen zu lernen. Wir beteiligen uns als Wohnprojektgruppe mit einem eigenen Infostand an den Wohnprojekttagen in Düsseldorf und für ganz NRW in Gelsenkirchen. Wir informieren die Hildener Bevölkerung durch Infostände in der Innenstadt über unser geplantes Projekt und haben seit August 2016 einen monatlichen Stammtisch für weitere Interessierte eingerichtet.

## KONZEPTSTUDIEN

### BEAUFTRAGTE ARCHITEKTEN

Für die Umsetzung dieses Projektes am Standort Düsseldorfer Straße haben wir Architekten gesucht, die bereits umfangreiche Erfahrungen mit Wohnprojekten gesammelt haben. Entschieden haben wir uns für die



**Baufrösche**  
**Architekten und Stadtplaner GmbH**  
**Kassel, Köln und Berlin**  
[www.baufroesche.de](http://www.baufroesche.de)

Informationen zu den Baufröschen sind als Anlage diesem Konzept beigelegt.

### ECKPUNKTE FÜR DIE PLANUNG

Nach gemeinsamer Begehung des Grundstückes wurden folgende Eckpunkte für die Planung festgelegt:

- Erstellung von 25 bis 30 barrierefreien Wohnungen
- mit der Ausrichtung der Gebäude sollte der höchstmögliche Lärmschutz zur Düsseldorfer Straße erreicht werden
- die Wohnungen sollen einen möglichst hohen Tageslichteinfall haben
- Bau nach Standard KfW 55
- Schaffung eines Hofes / einer geschützten Gemeinschaftsfläche im Innenraum der Anlage
- der Gemeinschaftsraum sollte einladend zur Düsseldorfer Straße platziert werden
- breite Laubengänge als Kommunikationsräume
- private Rückzugsorte an den nach außen liegenden Gebäudeseiten
- Erhaltung der 2 großen Bäume (Düsseldorfer Straße)
- Vorschläge für eine mögliche Verwendung der Kirchenfenster erarbeiten

In ausführlichen Gesprächen hat sich ergeben, dass die Rahmenbedingungen des Grundstückes den Bau einer Tiefgarage für das Grundstück erforderlich machen. Eine ausreichende Anzahl von Parkplätzen auf dem Grundstück würde die Verwendbarkeit und die Qualität der Außenräume beeinträchtigen.

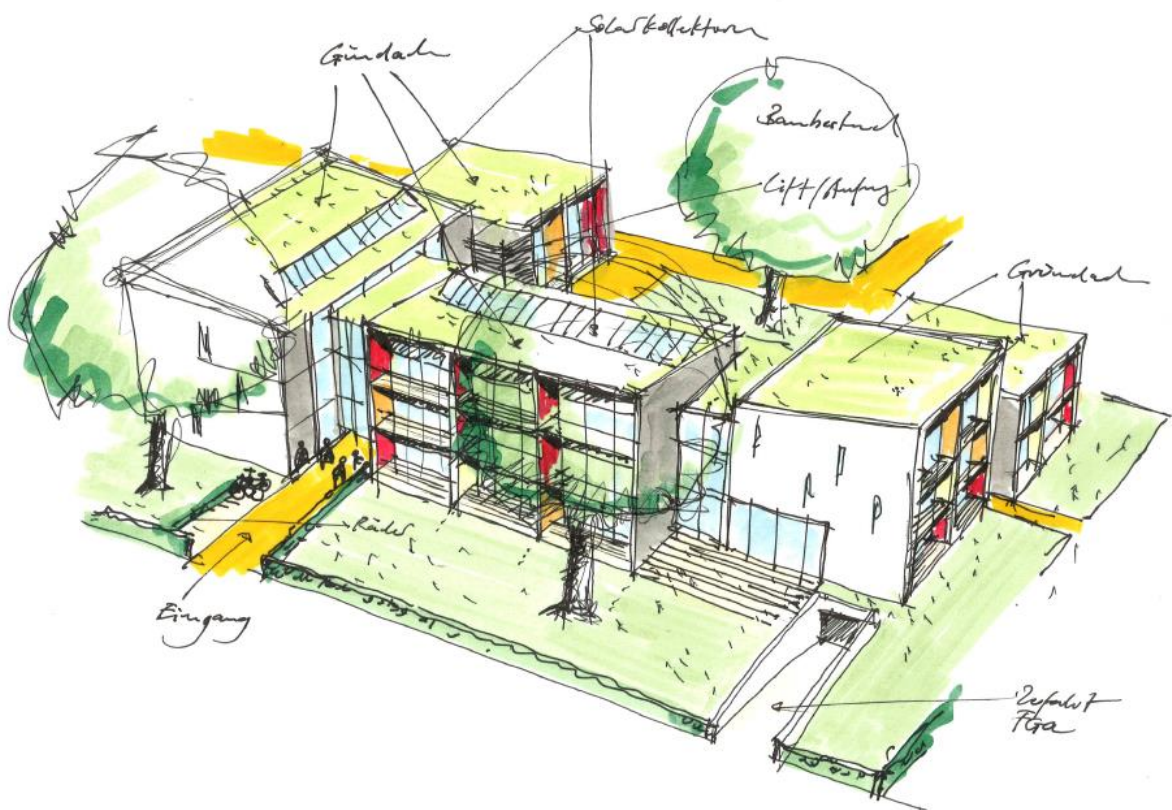
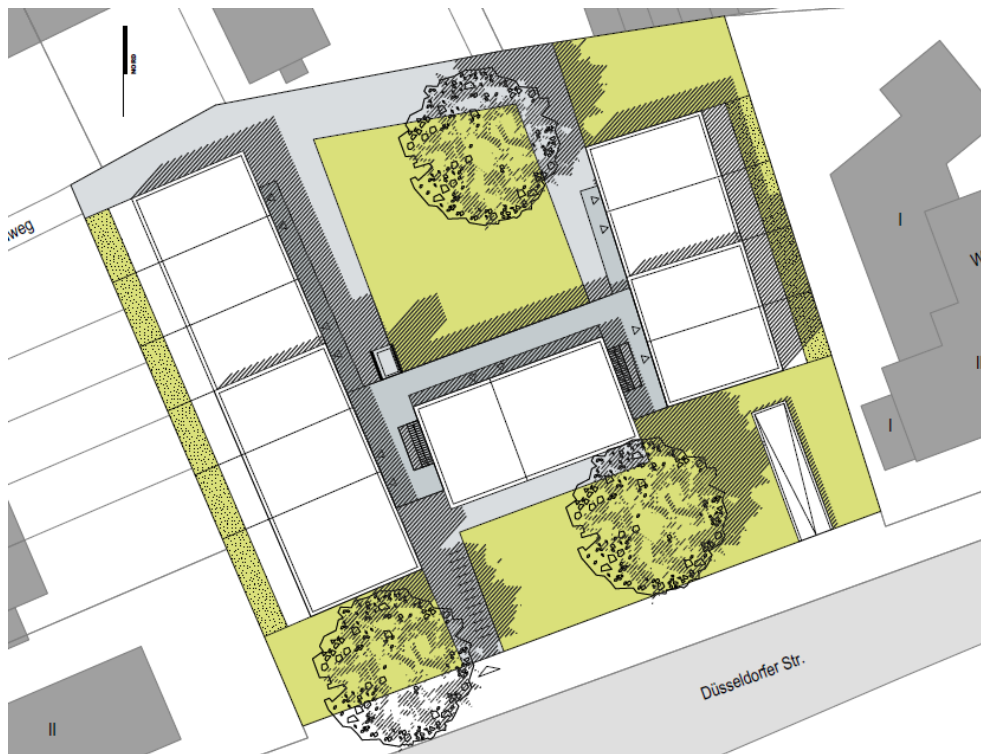
Aus gleichem Grund sind wir bei der Planung von einer Erschließung des Grundstückes über die Düsseldorfer Straße ausgegangen, um einen ruhigen und geschützten Innenhof mit weiterer Gemeinschaftsfläche im Nordosten zu schaffen. Eine entsprechende Abstimmung würde dann im weiteren Genehmigungsverfahren mit der Stadt Hilden und dem Landesbetrieb Straßen.NRW erfolgen müssen.

Wir haben die uns zur Verfügung stehende Zeit intensiv zu Beratungen mit den Architekten in Rückkoppelung mit unserem Finanzberater (s. Kapitel Finanzierung) genutzt. Eine Planung von dieser Größe kann in der Kürze der Zeit nicht vollständig abgeschlossen werden. Die im Folgenden vorgestellten Varianten zeichnen jedoch klar ein Bild von den geplanten Gebäuden. Die Einfügung in das städtebauliche Umfeld ist erkennbar.

Die Erstellung der Entwürfe basiert auf den von der Kirchengemeinde zur Verfügung gestellten Ausschreibungsunterlagen, auf dem Gespräch mit Herrn Braun vom 21.09.2016 und den Auskünften der Stadt Hilden.

## VARIANTE 1

(ausführliche Pläne und Erläuterungen in der Anlage)

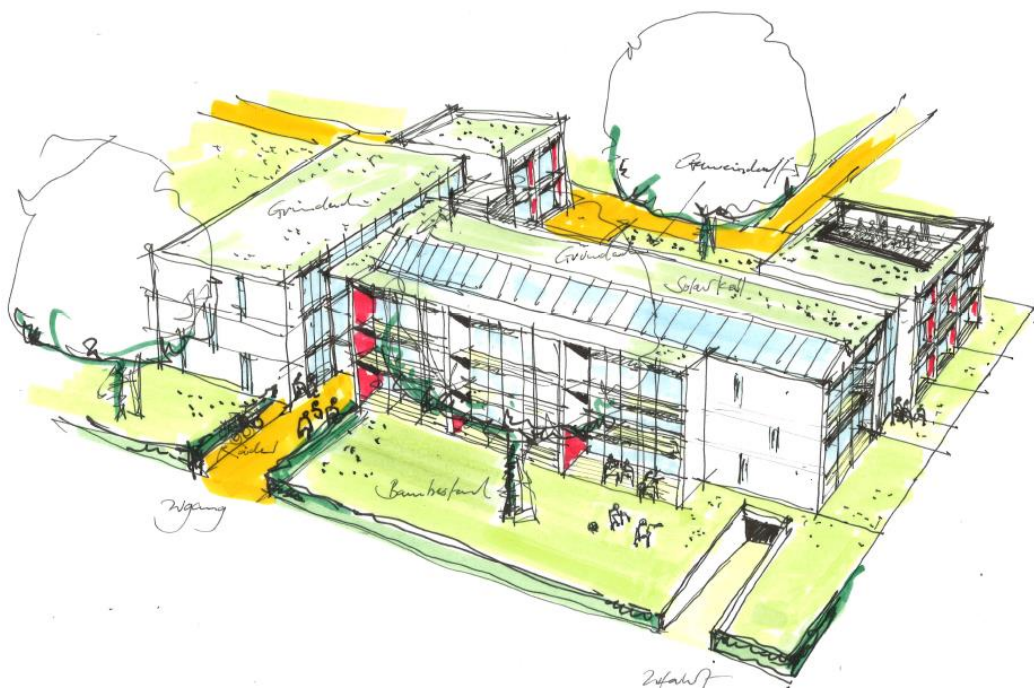


**Anmerkung:** Auch wenn die Kirchenfenster hier nicht eingezeichnet sind, haben wir die Idee, die Fenster als Deko-Elemente in die Glasfronten zu integrieren, noch nicht verworfen.



## VARIANTE 2

(ausführliche Pläne und Erläuterungen in der Anlage)



**Anmerkung:** Auch wenn die Kirchenfenster hier nicht eingezeichnet sind, haben wir die Idee, die Fenster als Deko-Elemente in die Glasfronten zu integrieren, noch nicht verworfen.

## FINANZIERUNG

### BERATUNG

Als Baugruppe ist es uns wichtig, dass wir kompetente Partner an unserer Seite haben. Hier haben wir uns für die

**WohnBund-Beratung NRW GmbH Bochum - [wbb-nrw.de](http://wbb-nrw.de)**

entschieden. Unser Berater ist Herr Horst Hücking, Er ist Architekt und Mitglied der Geschäftsführung der WohnBund-Beratung. Einer seiner Arbeitsschwerpunkte liegt in der Begleitung von Projektgruppen bei der Entwicklung eines Wohnprojektes in allen Fragen der Planung und Finanzierung. Seit 1995 ist er für die WohnBund-Beratung NRW tätig.

Wie in der Vorstellung bereits erwähnt, hat sich unsere Gruppe 2012 zusammengefunden. In Zusammenarbeit mit Herrn Hücking haben wir uns in Abwägung der Vor- und Nachteile bereits vor einiger Zeit für die Organisation in Form einer Genossenschaft entschieden. Diese Organisationsform ist gerade im Hinblick auf die sozialen Ziele von Wohnprojekten sehr geeignet und wird in der aktuellen Zeit immer beliebter. Gleichfalls ist die Gründung einer Genossenschaft mit sehr viel Arbeit und rechtlichen Schritten verbunden. Um einzelnen Projektgruppen hier die Hürden zu erleichtern, wurde aktuell am 28.10.2016 eine Dachgenossenschaft mit dem Namen **Ko-Operativ eG NRW i.Gr.** gegründet, initiiert von der WohnBund- Beratung NRW GmbH und der Stiftung trias, Hattingen. Dieser können sich einzelne Projekte anschließen, wobei mit dem Anschluss jede Baugruppe mit ihrem Projekt in der Organisation, Planung und Finanzierung eigenständig bleibt. Die Projektgruppen müssen jedoch keine eigenen Vorstände und Aufsichtsräte stellen, sie können hier auf erfahrene Mitarbeiter der Genossenschaft zurückgreifen.

### KALKULATION

#### FESTSETZUNG DES MIETZINSES FÜR DIE FREIFINANZIERTEN WOHNUNGEN

Bei Berücksichtigung der Wohnlage an der Düsseldorfer Straße, einer viel befahrenen Bundesstraße in Nachbarschaft zu einem Industriegebiet, haben wir den Mietpreis einer frei finanzierten Wohnung bei der vorliegenden Kalkulation mit 9 € pro Quadratmeter veranschlagt. Auf dieser Grundlage halten wir es für realistisch, Interessenten für die Wohnungen zu finden.

#### FESTSETZUNG DER HÖHE DES PFLICHT-GENOSSENSCHAFTSANTEILS PRO QUADRATMETER

Auch die Höhe des aufzubringenden Genossenschaftsanteils pro Quadratmeter gewünschter Wohnfläche muss im Verhältnis zur Wohnlage gesetzt werden. Bei unseren Berechnungen wurde mit einem Betrag von 600 €/qm kalkuliert.

#### WEITERE WICHTIGE POSTEN IN DER KALKULATION

Die erhöhten Baukosten aufgrund der Erstellung einer Tiefgarage haben die Kalkulation nicht unerheblich beeinflusst. Der Bau der Tiefgarage erscheint uns jedoch eine lohnenswerte Investition, um das Grundstück soweit wie möglich vom Autoverkehr frei zu halten und trotz Beeinträchtigung durch die stark befahrene Düsseldorfer Straße eine Ruhe-Oase auf dem Grundstück schaffen zu können.