

barrierefrei »

Berater für barrierefreies Planen, Bauen & Wohnen



Topthema

» **Generationenübergreifendes Wohnprojekt**

Systembau

» Vom Modul zum Seniorenheim

Planung

» Stellenwert der Natur im Alter

Umbau

» Aufwertung von Patientenzimmern

Fachtagung

» Seniorenimmobilien der Zukunft

4»05

Generationenübergreifendes Wohnen auf 3.285 Quadratmetern

Nach dem Motto „So viel Gemeinschaft wie möglich - so viel Privatsphäre wie nötig“ verwirklichten 20 Bauherrinnen und Bauherren ihren Traum vom generationenübergreifenden Wohnen. So ist am Tremoniapark in Dortmund eine einzigartige Wohnanlage entstanden. Hier gruppieren sich jetzt vier Reihenhäuser, ein Mehrfamilienhaus mit 16 Wohnungen und ein Gemeinschaftshaus auf dem ehemaligen Zechengelände.

30 Erwachsene und elf Kinder und Jugendliche im Alter von sechs bis 75 Jahren leben seit Herbst 2004 in der Wohnanlage Wohnrewir Tremonia zusammen. Das soziale Konzept sah vor, die Wohnungen jeweils zu einem Drittel an Personen über 55 Jahre, an Familien mit Kindern und an Singles oder Paare ohne Kinder und un-

ter 55 Jahren zu vergeben. Was nach dem klassischen Bauvorhaben eines Investors klingt, ist allerdings ein Eigentumsprojekt.

Rund neun Jahre sind von den ersten Überlegungen zur Fertigstellung der Wohngebäude in Dortmund vergangen. Eine lange Zeit, in der die beteiligten Bauherren die Finanzierung des Projek-

tes sichern, Entscheidungen treffen und Kompromisslösungen finden mussten. Trotz Preiserhöhungen und zeitlichen Verzögerungen hat die Bauherrengemeinschaft Durchhaltevermögen bewiesen. Auf das Ergebnis kann sie stolz sein. Entstanden ist ein Gebäudekomplex, der sowohl die Bedürfnisse älterer und alleinlebender



Menschen als auch die Anforderungen junger Familien mit Kindern erfüllt.

Bereits 1996 hatten Lore Seifert, die damalige Frauenbeauftragte der Vereinigten Kirchenkreise Dortmund, und die Architektin und Stadtplanerin Birgit Pohlmann-Rohr die Idee, in Dortmund ein gemeinschaftlich orientiertes Wohnprojekt auf die



Die Fassaden in warmem Farbton werden durch Balkone und horizontale Schiebeelemente gegliedert.

◆ Projekt

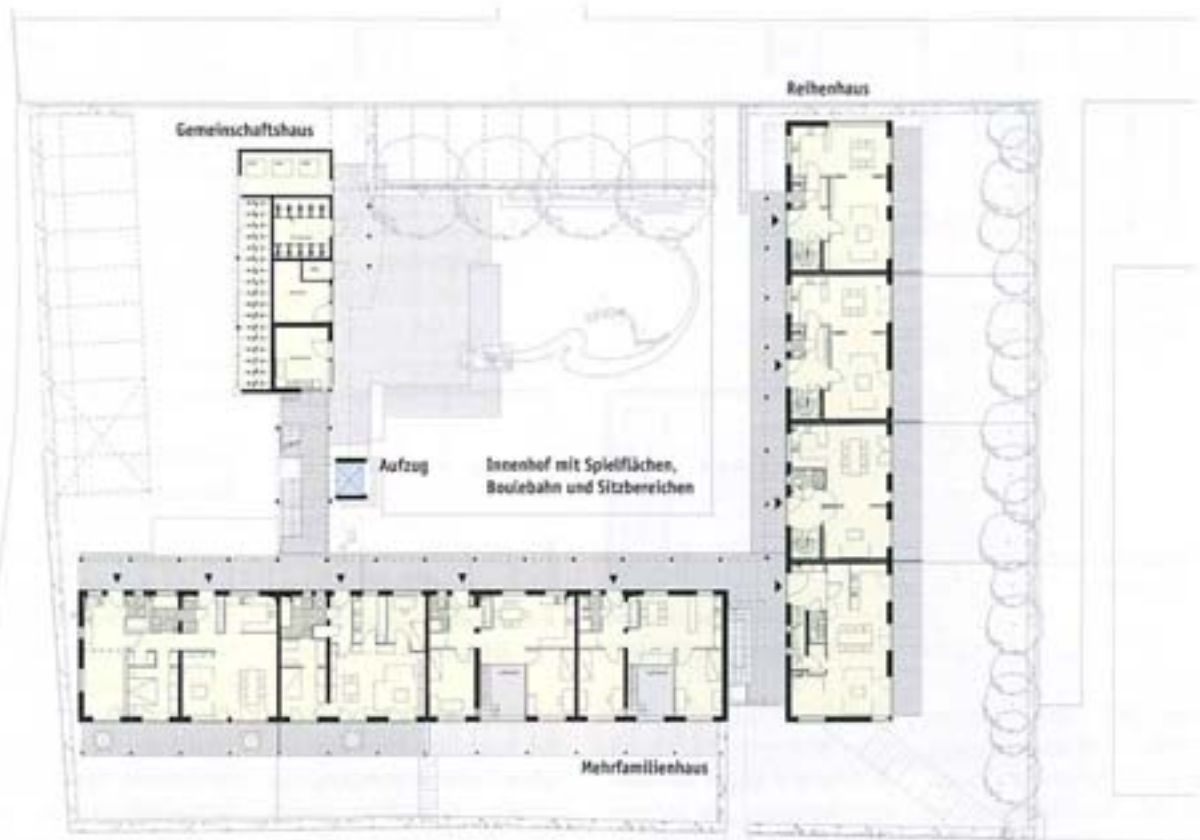
Generationenübergreifendes Wohnen in Dortmund

◆ Bauherr

Wohnrewir Tremonia GbR
Am Tremoniapark 15-17
44137 Dortmund

◆ Architekten

Norbert Post
Hartmut Welters
Architekten BDA & Stadtplaner SRL
Arndtstraße 37
44135 Dortmund
Fon: (0231) 47 73 48 60
www.post-welters.de



Grundriss Erdgeschoss

Durchgang zum Park

Alle Pläne: Post & Weiters

Beine zu stellen. Angeregt durch das Beispiel belgischer Beginenhöfe initiierten sie 1997 die Veranstaltungsreihe „Miteinander wohnen - Miteinander leben“, die über 80 Teilnehmer mit Interesse verfolgten. Unter Leitung der Stadtplanerin kristallisierte sich eine Gruppe heraus, die eine Umsetzung der erarbeiteten Vorschläge forcierte. Der 1998 gegründete, seit 1999 gemeinnützige Verein „W.I.R. - Wohnen - Innovativ - Realisieren“ widmet sich seither, unterstützt mit Mitteln des Landes Nordrhein-Westfalen, der Förderung des generationenüber-

greifenden Wohnens in Dortmund. Nachdem sich die Mitglieder des Vereins 1999 für ein geeignetes Baugrundstück entschieden hatten, wurde aus der vagen Idee ein greifbares Projekt. Ausschlaggebend für die Wahl des Geländes der ehemaligen Zeche Tremonia war die gute Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz sowie die Nähe zur Innenstadt und zu Versorgungs-, Bildungs- und Kultureinrichtungen. Der direkt angrenzende Tremoniapark bietet außerdem Sport- und Aufenthaltsmöglichkeiten. Die Grundstückssuche war in enger Abstim-

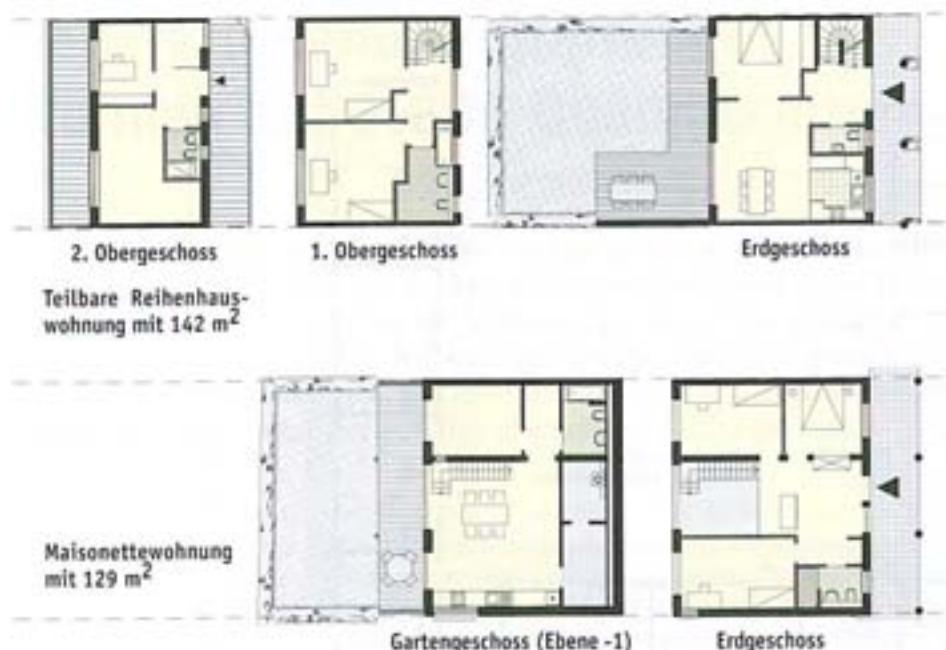
Die Beginnen waren eine laienreligiöse Vereinigung. Sie verdienten sich ihr Leben mit Waschen, Bleichen, dem Knüpfen von Wolle und widmeten sich

Waisen und der Armenpflege. Jede Begine hatte ihre eigene Wohnung. Oft lebten sie aber auch in Wohngemeinschaften auf einem Beginenhof.



Westansicht des Mehrfamilienhauses

Fotos: C. Suhan



mung mit dem Liegenschafts- und Planungsamt der Stadt Dortmund erfolgt. Um das Bauvorhaben auf dem ehemaligen Zechengelände überhaupt möglich zu machen, musste zunächst der bestehende Bebauungsplan geändert werden: Zwei Reihenhaus-Zeilen wurden zu einem 3.285 m² großen Grundstück zusammengefasst. Nach einer umfangreichen Bodensanierung der Zechenbrache konnte 2003 mit dem Bau begonnen werden. Das beauftragte Architekturbüro Post & Welters setzte in seinem Entwurf sowohl die Vorstellungen der Bauherren vom gemeinsamen Leben, als auch deren Wunsch nach Individualität und Flexibilität um. Aus diesen Anforderungen ergaben sich drei Baukörper mit 20 individuell geplanten Eigentumswohnun-

gen von 55 bis 165 m² und einer Mietwohnung. Für alle Wohnungen wurde ein Standard festgelegt, der auf eigene Rechnung verändert werden konnte. Im Westriegel sind sechs Maisonette- und zehn Geschosswohnungen untergebracht. Der Südriegel beher-

bergt vier Reihenhäuser, die mit Ausnahme einer vermieteten Einliegerwohnung Familien vorbehalten sind. Diese Reihenhäuser verfügen auch im Dachgeschoss über einen Anschluss an die Laubengang-Erschließung. So besteht die Möglichkeit, das Haus später in zwei Wohn-

einheiten, zum Beispiel für die Eltern und ein erwachsenes Kind, zu teilen. West- und Südriegel bilden mit dem teilweise in Eigenleistung errichteten Gemeinschaftshaus einen dreiseitig geschützten Innenhof. Dieser ist als gemeinschaftlicher Treff- und Spielbereich konzipiert und von allen Wohnungen aus einsehbar.

Geselliges Beisammensein

Auch das Gemeinschaftshaus ist ein Ort der Begegnung. Im Erdgeschoss sind Fahrradstellplätze, eine Werkstatt und eine Waschküche mit gemeinsam genutzten Waschmaschinen, Trocknern und einem Bügelautomaten untergebracht. Der 60 m² große Saal im Obergeschoss hat eine Küche und einen Balkon zum Innenhof. So ist er bestens zum Feiern privater und öffentlicher Feste geeignet. Darüber hinaus



Im Gemeinschaftshaus finden private und öffentliche Feste und Treffen statt.

Foto: C. Suhan

Von der Idee bis zur Realisation

- ◆ **1998** Gründung des Vereins „W.I.R. - Wohnen - Innovativ - Realisieren“.
- ◆ **1999** Entscheidung für das Gelände der ehemaligen Zeche Tremonia als Baugrundstück.
- ◆ **2000** lädt „W.I.R.“ drei Architekturbüros zum Wettbewerb ein. Das Dortmunder Büro Post & Welters überzeugt durch seine Vorschläge.
- ◆ **2001** erfolgt die Grundstücksanierung durch die Viterria AG.
- ◆ **2002** gründen die Bauherren die Wohnrewir Tremonia GbR. So müssen Verträge nur von den Geschäftsführern unterschrieben werden. Außerdem können alle Gruppenmitglieder als Gesellschafter in die Vorfinanzierung der beiden noch nicht vergebenen Wohnungen eingebunden werden.
- ◆ Nachdem der favorisierte Generalunternehmer noch vor Unterzeichnung des Vertrages die Preise drastisch erhöht, muss die GbR mit den anderen Anbietern erneut verhandeln und einen Mehrpreis in Kauf nehmen.
- ◆ Im Juli gewinnt der Entwurf einen Preis in der Kategorie „Soziales“ beim Wettbewerb „Sternstadt“, den die Zeitschrift Stern gemeinsam mit der Bausparkasse Schwäbisch-Hall veranstaltet. Das Preisgeld von 2.500 Euro fließt in das Gemeinschaftshaus.
- ◆ **2003** gewinnt das Wohnprojekt den mit 10.000 Euro dotierten ersten Preis des Wettbewerbs „Wohnort Innenstadt“, ausgelobt von der Allianz Dresdner Bauspar-AG und der Zeitschrift Capital.
- ◆ Im Mai findet die Grundsteinlegung statt.
- ◆ Im Oktober stoßen die Interessenten der letzten freien Wohnung zur Wohnrewir Tremonia GbR.
- ◆ **2004** rollen im April bereits die ersten Umzugswagen auf das Gelände, obwohl der Generalunternehmer den vertraglich festgelegten Fertigstellungstermin nicht einhalten kann. Da die vorhandenen Wohnungen bereits gekündigt sind, ziehen einige Eigentümer in die Baustelle ein.
- ◆ Im Herbst wird das Gebäude offiziell eingeweiht.
- ◆ Im November bekommt das Wohnprojekt von der Stadt Dortmund das Agenda-Siegel für nachhaltige Entwicklung zugesprochen.
- ◆ **2005** überreicht Wohnungsbauminister Michael Vesper den Mitgliedern der Wohnrewir Tremonia GbR und den Architekten den mit 15.000 Euro dotierten „Innovationspreis NRW“ für vorbildliches Bauen, der erstmalig verliehen wurde.



Es bedarf nur weniger Schritte, um vom privaten Rückzugsbereich in den gemeinschaftlich genutzten Wohnhof oder auf die Laubengänge zu gelangen. Diese sind so dimensioniert, dass sich die Bewohner auch hier gerne in geselliger Runde niederlassen.
Fotos: Post & Welters

kann er von Vereinen angemietet werden. Ein Gästezimmer mit behindertengerechtem Bad steht Besuchern ebenfalls zur Verfügung. Alle Baukörper sind in Schottenbauweise ausgeführt. Die Außen- und Wohnungstrennwände sind massiv und tragend, während die Innenwände aus Gipskarton-Ständerwerk bestehen. Dadurch ließen sich die Grundrisse flexibel und individuell gestalten. Das war besonders wichtig, weil zu Beginn der Planung erst die Hälfte der Wohneinheiten vergeben war. Bewerber für eine freie Wohnung mussten zunächst ihre finanziellen Möglichkeiten von einem unabhängigen Finanzberater beurteilen lassen. Nur so war zu gewährleisten, dass sie den aufgestellten Finanzierungsplan erfüllen konnten. Jetzt besitzen die Eigentümer entsprechend ihrer Wohnungsgröße Anteile am Grundstück und an den Außenanlagen. Das Gemeinschaftshaus gehört allen erwachsenen Bewohnern zu gleichen

Teilen. Dazu zählt auch der einzige Mieter im Projekt. Seine Einliegerwohnung befindet sich in einem der Reihenhäuser. Sie war Teil des Finanzierungsplanes der Eigentümerin, die das Haus ohne Mieteinnahmen nicht hätte finanzieren können.

Eine Architektur der Ausgewogenheit

Erschlossen werden die Wohnungen über Laubengänge. Diese dienen nicht nur als reine Verkehrsflächen. In Anlehnung an einen Kreuzgang sind sie auch Aufenthaltsraum und bilden einen belebten Rahmen für den Wohnhof. Außerdem sind die offenen Zugänge für jeden gut sichtbar und geben den Bewohnern ein Gefühl der Sicherheit. Die Geschosse werden durch einen frei stehenden Aufzug verbunden, der das Gebäude allen Nutzern barrierefrei zugänglich macht. So können auch ältere und gehbehinderte Menschen uneingeschränkt am Gemeinschafts-



Durchgang in den Tremoniapark

leben teilnehmen. Vom Laubengang, der die Schnittstelle zwischen öffentlichem und privatem Bereich ist, gelangt man in den Flur der einzelnen Wohnungen. Alle Wohn- und Schlafräume sowie die privaten Gärten und Terrassen liegen auf der dem Innenhof abgewandten Seite. So werden die Bewohner in diesen Rückzugsbereichen nicht durch Aktionen im öffentlichen Bereich gestört.



Dachgeschoss

Penthousewohnung mit 130 m²



2. Obergeschoss



2. Obergeschoss

Geschosswohnung mit 82 m²



2. Obergeschoss

Kleine Wohnung mit 55 m²



Im Querschnitt ist zu sehen, wie sich das Gemeinschaftshaus und der Aufzug mit Treppenanlage an die Laubengang-Erschließung koppeln.

Die Ausstattung der Wohnungen ist auf die Bedürfnisse und finanziellen Ressourcen der jeweiligen Eigentümer abgestimmt. Allen Wohnungen gemeinsam ist allerdings ein festgelegter Standard, der zum Beispiel schwellenlose Übergänge zur Haupteingangserschließung und zu den Balkonen und Terrassen beinhaltet. Beim Innenausbau blieb es den Bewohnern überlassen, ob sie sich für eine bo-

denebene Dusche oder vielleicht doch lieber für eine Badewanne mit Wellness-Funktion entscheiden. Entstanden ist eine bunte Vielfalt im privaten und eine gelungene Einheit im öffentlichen Bereich. Die ausgewogene Mischung aus Rückzugsmöglichkeiten und gemeinschaftlich genutzten Flächen bildet die Basis für ein integratives und harmonisches Zusammenleben. » pet

Daten zum Wohnrewir Tremonia

- ◆ Grundstücksgröße 3.285 m²
- ◆ Wohnfläche 1.940 m²
- ◆ Gemeinschaftshaus 190 m²
- ◆ Umbauter Raum nach DIN 277
A: 9.565 m³
B: 3.341 m³
- ◆ BGF 2.403 m²
- ◆ GRZ 0,24
- ◆ GFZ 0,73
- ◆ Versiegelte Freiflächen 716 m²
- ◆ Unversiegelte Grünflächen 1.430 m²
- ◆ 21 Stellplätze
- ◆ Gesamtkosten 4.338.000 €
- ◆ Erschließung 296.000 €
- ◆ Bauwerk 2.745.400 €
(Kostengruppe 3 + 4)
- ◆ Außenanlage 176.000 €
- ◆ Baunebenkosten 528.000 €
- ◆ Kosten pro m² 1.340 €