

# *Nachbarschaftliches Wohnen*

Spatenstich Freitag, 25. Juli 2014



Entwurf: Ursula Komes, Planungsgruppe Wohnstadt, Aachen

# Leitidee

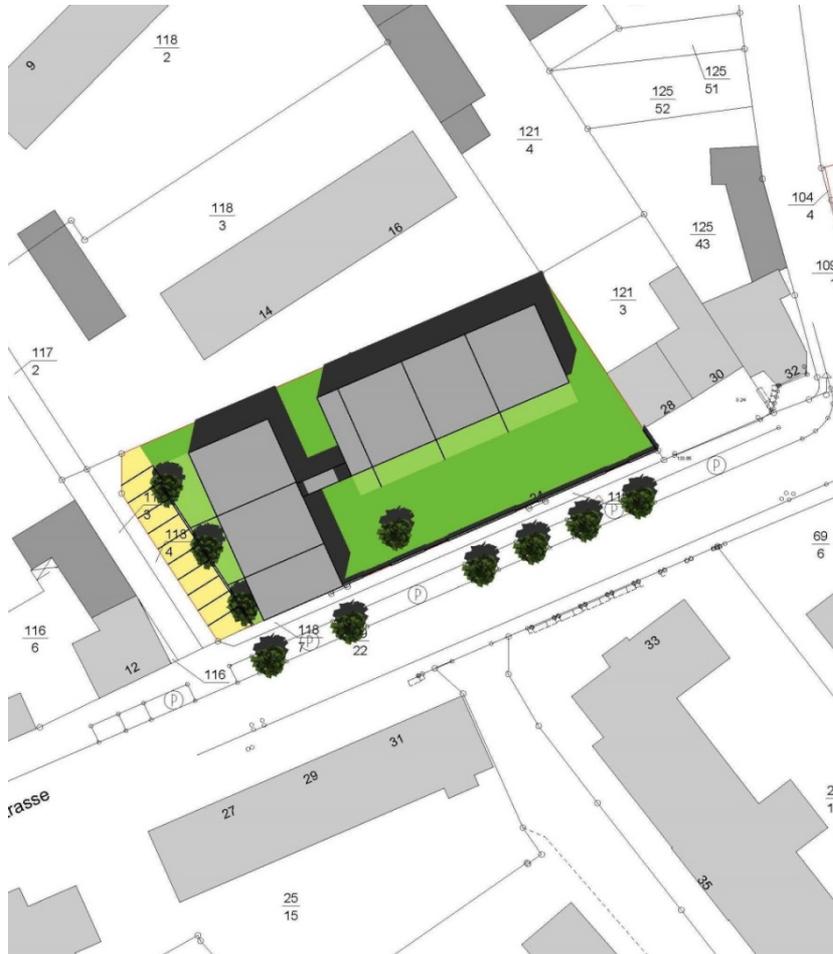
Die WOGEBE bietet auf dem Grundstück Thyrsusstraße 22-24 eine neue Form nachbarschaftlichen Wohnens an. Ausgangspunkt sind dabei zwei Grundideen: es gibt immer mehr Menschen, die aufgrund ihrer Lebenssituation neue gemeinschaftliche Wohnformen in der Stadt suchen. Und zum Zweiten: in einer Genossenschaft wie der WOGEBE lassen sich Selbstbestimmung, Beteiligung und gemeinschaftliches Wohnen für den einzelnen zu finanziell tragbaren Bedingungen sehr gut verwirklichen.

# Ziele

Die WOGEBE verfolgt mit der Realisierung dieses Wohnprojekts mehrere Zielsetzungen.

- Bedarfsgerechten Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen schaffen
- Ihre Potenziale als Genossenschaft für gemeinschaftliches Wohnen einbringen
- Den positiven Entwicklungsprozess des Stadtteils weiter fortführen

# Lageplan Thyrsusstraße 22-24



# Ansichten



Entwurf: Ursula Komes  
Planungsgruppe Wohnstadt, Aachen

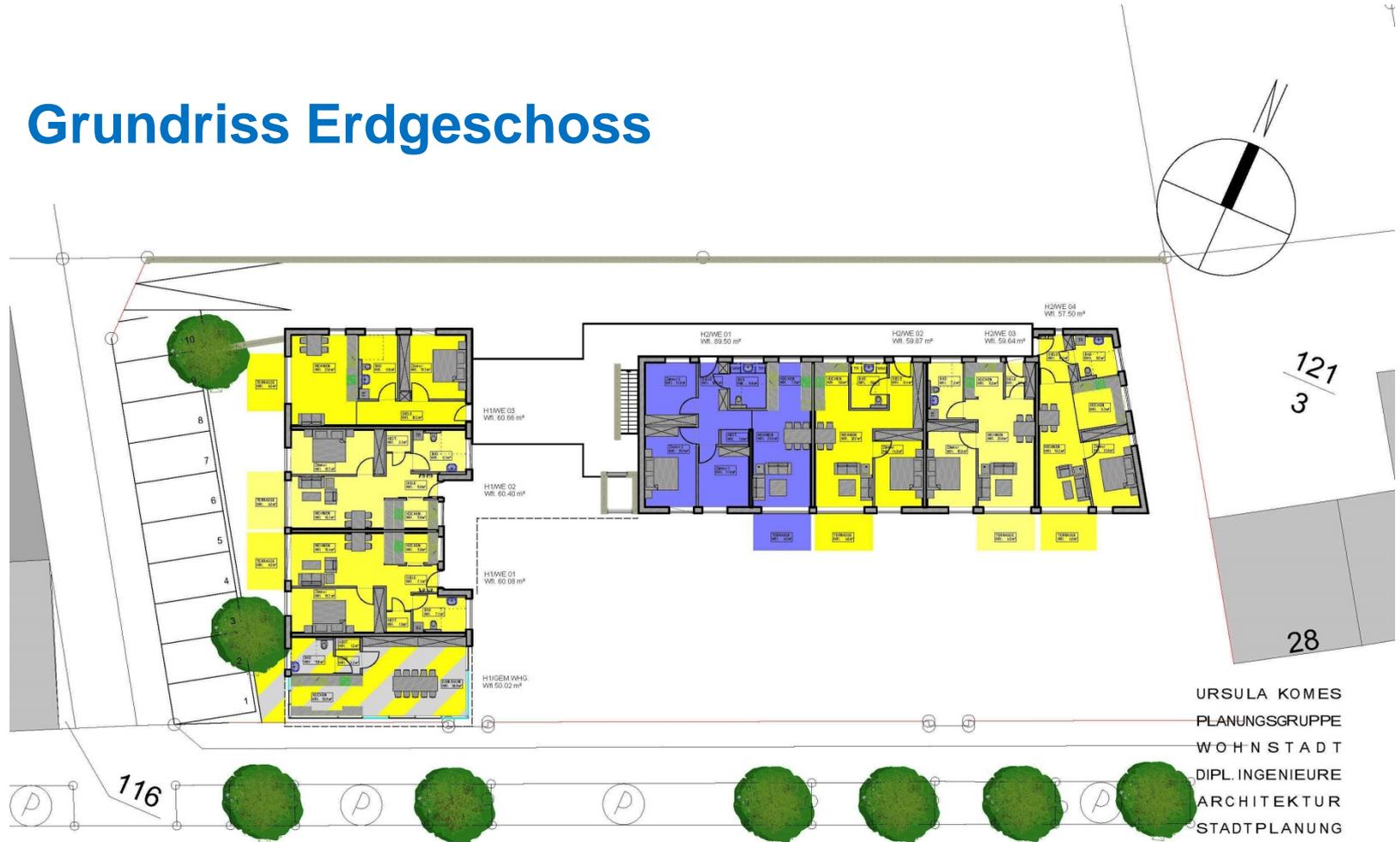
# Nachbarschaftlich

Die Architektur des Bauvorhabens unterstützt den Wunsch der zukünftigen Bewohner/innen nach gemeinschaftlichem Wohnen: neben den 21 Wohnungen unterschiedlicher Größe und Zuschnitts wird ein Gemeinschaftsraum errichtet, der der Nachbarschaftsgruppe für gemeinsame Aktivitäten zur Verfügung steht. Die halböffentlichen Bereiche wie Hof und Laubengänge bieten weitere Begegnungsmöglichkeiten.

Von den 45 zukünftigen Bewohner/innen sind viele aus Trier, einige leben bereits im Quartier. Sie alle wollen in dieses Wohnprojekt ziehen, weil sie sich für diese Form des Zusammenlebens bewusst entschieden haben. So unterschiedlich die Lebenssituationen auch im Einzelnen sind – ob Familie oder Single, ob berufstätig, bereits Rentner oder in der Ausbildung, ob mit oder ohne Mobilitätseinschränkungen, ob jung, in der Lebensmitte oder im fortgeschrittenen Alter, ob geboren in Trier-Nord oder im fernen Asien oder Frankreich – sie alle eint der Wunsch, in einer verbindlicheren Form als gute Nachbarn zusammen zu leben. Konkret können dies Alltagskontakte wie der Schwatz auf dem Hausflur oder gegenseitige kleine Hilfeleistungen sein. Da ist die unkomplizierte gegenseitige Unterstützung bei der Kinderbetreuung genauso willkommen wie die gemeinsame Freizeitgestaltung.

Die Mischung ganz unterschiedlicher Lebenssituationen mit ihren Erfahrungen und Wünschen macht das Zusammenleben interessant und spannend. Die 17 Kinder zwischen 7 Monaten und 17 Jahren sorgen dabei mit Sicherheit für viel Lebendigkeit...

# Grundriss Erdgeschoss



URSULA KOMES  
PLANUNGSGRUPPE  
WOHNSTADT  
DIPL. INGENIEURE  
ARCHITEKTUR  
STADTPLANUNG  
KARDINALSTR. 9  
D-52070 AACHEN  
TEL 0241 / 151921  
FAX 0241 / 7019493

## Barrierefreiheit

Ein Aufzug und die Erschließung durch Laubengänge ermöglichen den barrierefreien Zugang zu allen Wohnungen. Diese Barrierefreiheit des gesamten Wohngebäudes und der rollstuhlgerechte Ausbau ihrer Wohnungen verbessert die Lebenssituation der vier auf den Rollstuhl angewiesenen zukünftigen Bewohner/innen ganz erheblich.

Die WOGEBE hat den Beschluss zum barrierefreien Ausbau aller Wohnungen im Wohnprojekt auch deshalb gefasst, weil in Trier dieser Wohnraum dringend benötigt wird, aber diese Bauweise auch langfristig für alle ein Gewinn sein wird. Die demographische Entwicklung verlangt nach Wohnungen, die auch bei anderen Lebensumständen, bei Krankheit oder Behinderung, unkompliziert weiter zu nutzen sind.

Inklusion wird durch diese Bauweise selbstverständliche Realität.

# Barrierefreiheit



Laubengänge

Aufzug für alle Geschosse

Gemeinschaftsraum

Stufenfreier Zugang von der Straße

## Bezahlbar

Etwa die Hälfte der Wohnungen wird nach der Förderrichtlinie des Landes Rheinland-Pfalz für Sozialen Wohnungsbau errichtet. Ihre Vergabe ist an das Vorliegen eines Wohnberechtigungsscheins gebunden und somit an bestimmte Einkommensgrenzen.

Für die restlichen Wohnungen gilt dies nicht, sie sind freifinanziert und können ohne Einschränkung an am nachbarschaftlichen Wohnen Interessierte vermietet werden.

Mit diesem Anteil an geförderten Wohnungen wird der im Frühjahr im Stadtrat beschlossenen Quotierung von 25% Sozialwohnungen bei Neubauvorhaben im Geschosswohnungsbau deutlich übertroffen.

# Die Mieten im Wohnprojekt



Genossenschaftliches  
Bauen



**Frei finanziert**  
**7,50€/m<sup>2</sup>** *(max. 8,00€/m<sup>2</sup>)*

*Genossenschaftseinlage*  
**300€/m<sup>2</sup>**

*Gefördert im*  
**Sozialen**  
**Wohnungsbau**  
**5,35€/m<sup>2</sup>** *(bis 5,95€/m<sup>2</sup>)*

*Genossenschaftseinlage*  
**50€/m<sup>2</sup>**

# Genossenschaftlich

Die WOGEBE ist Bauherrin und Eigentümerin der entstehenden Wohnungen. Sie verantwortet ein ordnungsgemäßes Bauverfahren, beauftragt die Architekten und garantiert nach Abschluss der Baumaßnahmen die Bewirtschaftung der Wohnungen nach wohnungswirtschaftlichen Gesichtspunkten. Die zukünftigen BewohnerInnen werden Mitglieder der Genossenschaft, zahlen eine vorher festgelegte Einlage ein und erwerben somit das Recht zur dauerhaften Nutzung zu einem Mietpreis, der u.a. durch die Zeichnung von Genossenschaftsanteilen entsprechend niedrig gehalten werden kann.

Somit bietet die WOGEBE mit der Realisierung dieses Wohnprojekts bedarfsgerechten Wohnraum zu bezahlbaren Mieten an. Sie kann dies deshalb, da sie als Genossenschaft dem Selbsthilfeprinzip verpflichtet ist, die Rendite-Erwartung gering gehalten wird und Überschüsse aus der Bewirtschaftung zum Vorteil aller im Unternehmen verbleiben.

Genossenschaftliches Wohnen bietet den Mitgliedern auch die Möglichkeit zu Beteiligung und Mitbestimmung – eine sehr gute Basis für ein nachbarschaftliches Wohnprojekt!

# Projektdaten

Grundstücksgröße: <i>Geschosse</i>	3 bis 4	1.944m <sup>2</sup>
Wohnfläche: <i>Davon Gemeinschaftsraum</i>	50m <sup>2</sup>	1.728m <sup>2</sup>
Anzahl der Wohnungen: <i>Davon Gemeinschaftsraum</i>	1	22
<i>Wohnungsgrößen</i>	50-120m <sup>2</sup>	
Gesamtkosten <i>Kennwert</i>	1.970€/m <sup>2</sup>	ca. 3,4mio
Reine Baukosten (KG 300-400) <i>Kennwert</i>	1.500€/m <sup>2</sup>	ca. 2,6mio

# Das Umfeld

Herzogenbuscher Straße

Thyrusstraße

Hochbunker

Hauptfriedhof

Projektgrundstück

Stadtverwaltung Trier  
KFZ-Zulassungsstelle

Derzeit sanierter  
Altbau der WOGEBE



Ambrosius-Grundschule

Stadtteilzentrum

Ringsiedlung WOGEBE

# Das Projekt ist Teil einer Gesamtmaßnahme

## Integriertes Entwicklungskonzept für das Programmgebiet Soziale Stadt Trier-Nord

*Vom Stadtrat beschlossen am 14.12.2010*

### Handlungsfeld Wohnen

P 1.01 Sanierung Thyrsusstraße 27-31

P 1.02 Bebauung Brachfläche in der Thyrsusstraße



*Die Projektentwicklung wurde als Modellvorhaben im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ gefördert*

# Kontaktdaten

## **WOGEBE**

Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG  
Röntgenstraße 4  
54292 Trier  
Telefon 0651 – 145 470  
[www.wogebe.de](http://www.wogebe.de)

## **Projektteam** *NEUES WOHNEN Thyrsusstraße*

<b>Herbert Schacherer</b>	Geschäftsführer WOGEBE <a href="mailto:Herbert.schacherer@wogebe.de">Herbert.schacherer@wogebe.de</a>	0651 – 1454712
<b>Joachim Fischer</b>	Projektentwicklung Thyrsusstraße <a href="mailto:Joachim.fischer@wogebe.de">Joachim.fischer@wogebe.de</a>	0651 – 1441011
<b>Maria Ohlig</b>	Quartiersmanagement Trier-Nord <a href="mailto:Maria.ohlig@wogebe.de">Maria.ohlig@wogebe.de</a>	0651 – 13272