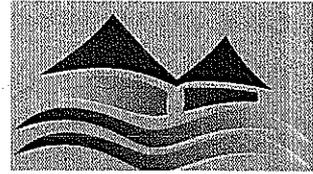


LebensART Lüdinghausen e.V.

Gertrud Meyer zum Alten Borgloh
Altes Freibad 6
59348 Lüdinghausen 1
Tel. 02591-893028
www.lebensart-lh.de



kontakt@lebensart-lh.de

LebensART Lüdinghausen e.V. Altes Freibad 6 59348 Lüdinghausen

An die Mitglieder des Planungsausschusses
Fraktionsvorsitzende
Bürgermeister Borgmann
Herrn Blick-Veber

Lüdinghausen, den 3. September 2012

Sehr geehrte Damen und Herren,

schon häufiger hat sich der Verein LebensART an Sie gewandt, weil wir Unterstützung für den Bau eines Mehrgenerationen-Wohnprojekts in Lüdinghausen benötigten.

Nun sind wir in unseren Überlegungen und Planungen ein ganzes Stück weitergekommen u.a. auch deshalb, weil der Rat der Stadt Lüdinghausen in seiner Sitzung im Juli 2012 beschlossen hatte, uns vier Grundstücke im Baugebiet Stadtfeld II zu reservieren.

Zwischenzeitlich haben wir einen Investor gefunden, der unser Projekt verwirklichen will. Es handelt sich um die Wohnbaugenossenschaft Lünen e.G. (WBG Lünen e.G.). Nun gilt es, noch die letzten Hürden zu nehmen, dann steht dem Bauantrag nichts mehr im Wege. Dabei bitten wir Sie um Hilfe.

Der Bebauungsplan setzt für die Gestaltung eines derartigen Projekts in seiner jetzigen Form so enge Grenzen, dass eine wirtschaftliche Erstellung des Komplexes nur schwer möglich wäre.

Der beschlossene Bebauungsplan ermöglicht den Bau von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern. D.h. wir könnten über die gesamte Breite der Grundstücke Reihenhäuser nebeneinander setzen. Unser Anliegen ist, barrierefrei zu bauen, d.h. jede Wohnung soll für Menschen mit Behinderung oder für alte und gehbehinderte Menschen über einen Aufzug erreichbar sein. Unter den Voraussetzungen des beschlossenen Bebauungsplanes müsste jede Einheit mit maximal zwei Wohnungen ein eigenes Treppenhaus und einen Aufzug erhalten.

D.h. es wäre notwendig, mindestens 4 oder 5 Aufzugsanlagen zu erstellen. Darüber hinaus bräuchten wir pro Baukörper ein Treppenhaus mit sehr viel höheren Anforderungen als bei Ein- und Zwei-Familienhäusern.

Aufzüge sind nicht nur in der Anschaffung sehr teuer, insbesondere die verpflichtende Wartung und Notrufbereitschaft ziehen erhebliche Kosten nach sich. Unter diesen Voraussetzungen ließen sich keine bezahlbaren Mieten darstellen.

Wir beabsichtigen die Baukörper mit Laubengängen (in der 1. und 2. Etage) zu verbinden. Die Wohnungen sind über diese Gänge erreichbar. In den Wohnungen und in den einzelnen Baukörpern sind bei dieser Form der Erschließung keine

eigenen Treppen erforderlich. Die Erschließung erfolgt über ein zentrales Treppenhaus und einen Aufzug für alle Wohneinheiten. Diese Form der Erschließung wird aber nicht nur aus Kostengründen gewählt. Sie ermöglicht durch die gemeinsame Erschließung aller Wohnungen über ein lebendige Kommunikation und kurze Wege in der Nachbarschaft und zu den gemeinsam genutzten Räumen.

Rein optisch gäbe es keinen Unterschied zwischen einer Reihenhausbauung und unseren Plänen (außer den Laubengängen im Norden).

Zur Veranschaulichung füge ich die Entwurfsskizze bei, die unsere Architektin Sabine Scherra erstellt hat.

Eine weitere Hürde ist die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Wohneinheit auf zwei im bestehenden Bebauungsplan.

Es besteht die Möglichkeit mit einer Firsthöhe von 10 m zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss zu bauen. Wenn allerdings nur zwei Wohneinheiten möglich wären, müsste mindestens eine Wohnung über zwei Geschosse gehen, d.h. die beiden Etagen wären mit einer Treppe verbunden. Das widerspricht dem Prinzip der Barrierefreiheit und dem Ziel, einen Mix von Wohnungen zu realisieren, der dem Bedarf der Gruppe entspricht. So werden nicht wie bei Reihen- und Doppelhäusern überwiegend große Wohnungen benötigt, sondern flexibel nutzbare Einheiten zwischen 45 und ca. 100 qm.

Unsere Pläne sehen eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen im GFL-Bereich (Geh,-Fahr-und Leitungsrecht laut B-Plan hier vorgesehen, um die im B-Plan dargestellten Einzelhäuser erschließen zu können,- bei unserem Projekt wäre diese Fläche nicht erforderlich). Hier soll ein Baukörper und der Laubengang zugunsten der Herstellung der notwendigen Stellplätze im Straßenbereich weiter ins Grundstück geschoben werden. Somit wird städtebaulich die Straßenfront optisch stärker gegliedert, ohne die im nördlichen Bereich liegende Gemeinschaftsfläche durch Parkraum zu zerstören.

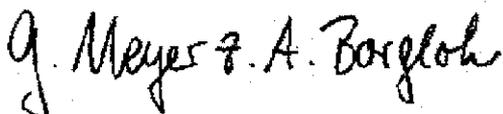
Wir fügen Ihnen als Anlage noch einmal unsere Konzeption bei, aus der hervorgeht, wie das Wohnprojekt geplant ist. Die in diesem Zusammenhang wichtigsten Passagen habe ich markiert.

Das von uns angestrebte Bauform ließe sich nach unserer Einschätzung zum Teil durch eine einfache Befreiung von einzelnen Festsetzungen umsetzen oder durch eine B-Plan-Änderung im vereinfachten Verfahren, das die Festsetzungen für die übrigen Grundstücke nicht betreffen würde. Eine Realisierung der Bauvorhaben in der Nachbarschaft würde dadurch nicht verzögert oder beeinträchtigt.

Wir bitten Sie um Ihre Unterstützung durch eine Verlängerung der Grundstücksoption bis zur endgültigen Klärung der baurechtlichen Fragen.

Gern stehen wir Ihnen auch persönlich zur Verfügung. Insbesondere Frau Scherra kommt gern in Ihre Fraktionssitzung, um unser Anliegen zu erläutern.

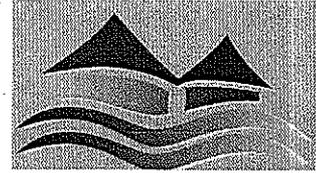
Mit freundlichen Grüßen



Gertrud Meyer zum Alten Borgloh

LebensART Lüdinghausen e.V.

Gertrud Meyer zum Alten Borgloh
Altes Freibad 6
59348 Lüdinghausen
Tel. 02591-893028
www.lebensart-lh.de
kontakt@lebensart-lh.de



Lüdinghausen im Juni 2012

Konzept Mehrgenerationen-Wohnprojekt

Prinzip

In Respekt für die Unterschiedlichkeit der Menschen und Achtsamkeit für jeden wollen wir miteinander wohnen.

In verlässlicher solidarischer Nachbarschaft wollen alte und junge Menschen, mit und ohne Hilfebedarf, mit Kindern oder als Paare und Singles in einer Wohnanlage zusammenleben, die in Selbstbestimmung durch die Bewohner und Bewohnerinnen mit Leben gefüllt wird. In ca. 20 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe, komplettiert durch Gemeinschaftsräume drinnen und draußen, sollen Voraussetzungen geschaffen werden, dieses Prinzip der Solidarität zu leben. Menschen unterschiedlichen Alters werden sich in Fähigkeiten und Kompetenzen ergänzen. Das Projekt wird keinen Pflegedienst und kein Pflegeheim ersetzen können, aber die Bewältigung des Alltags auch für hilfebedürftige Menschen erleichtern.

Bauliche Aspekte

Nach bebauungsplan wird eine 2,5 geschossige Bauweise vorgesehen. Die dritte Etage ist als Staffelgeschoss zu bauen.

Die Wohneinheiten haben verschiedene Größen (von ca. 50 qm bis 100 qm). Die Wohnungen sind barrierefrei und durch einen Aufzug zugänglich. Abgesehen von der Platzierung von Küche und Bad werden variable Grundrisse ermöglicht, die verschiedene Lebenssituationen berücksichtigen. Einige Wohnungen können für Familien als Maisonette-Wohnung geplant werden.

Die gemeinschaftliche Außenfläche soll nach Norden orientiert sein.

Die Anordnung der Wohnungen (Wohnzimmer, Balkone) erfolgt nach Südosten und Südwesten.

Eine Erschließung der Wohnungen vom Innenhof durch breite Laubengänge (ca. 2m Breite) schafft einen „zweiten Balkon“ und kann als Begegnungsraum dienen. Die individuelle Gestaltung dieser Eingangsbereiche ist selbstverständlich.

Es werden ca. 20 % der Wohnungen öffentlich gefördert erstellt, um auch Menschen mit Wohnberechtigungsschein das Leben in der Anlage zu ermöglichen.

Das Projekt sollte sowohl Eigentums- als auch Mietwohnungen (Verhältnis max. 5:15) umfassen.

Gemeinschaftsräume

Als jederzeit verfügbare Möglichkeit der Begegnung wird ein Gemeinschaftsraum mit kleiner Küche so gemütlich und einladend gestaltet (z.B. durch einen Kamin/Ofen), dass sich die Bewohner/innen zur Begegnung eingeladen fühlen. Er sollte in zentraler Lage (in der Mitte der Anlage) platziert sein, eine Terrasse schließt sich an den Gemeinschaftsraum an.

Gemeinsame Aktivitäten, aber auch das Feiern privater Feste werden den Raum mit Leben füllen. Dieser Raum wird auch für die ca. monatlich stattfindenden Treffen der Bewohnerschaft genutzt. Ein Duschbad und ein Raum für die Übernachtung von Gästen komplettieren den Gemeinschaftsraum.

Als gemeinschaftliche Räume sind außerdem vorgesehen: eine kleine Werkstatt und ein Fahrradraum sowie eventuell ein Wasch" Keller", in dem private Waschmaschinen und Trockner stehen können.

Standards

Das Haus soll nach KfW-Norm 70/40 erstellt werden. Baubiologische Aspekte sind wichtig. Eine klimafreundliche Heizung (Holzschnitzel, Pellet, Geothermie evtl. ein BHKW für die Gesamtbebauung usw.) Solarthermie und Brauchwassernutzung sind vorzusehen, evtl. Photovoltaik.

Fenster sollen zum Teil bodentief sein.

Außenfassaden werden in Putz in Kombination mit Klinker oder Holz gehalten.

Es wird keine vollständige Unterkellerung gewünscht. Allerdings sollte es einen Keller für die Technik und eventuelle einzelne Kellerräume geben (s.o.).

Belegung/Verkauf

Da das Projekt auf Nachbarschaftshilfe und Solidarität ausgerichtet ist, kann die Belegung der Wohnungen bzw. deren Erwerb/Verkauf nicht dem freien Markt überlassen bleiben. Die Bereitschaft zur Mitarbeit am Gelingen ist wichtig. Die Bewohnerversammlung sollte deshalb ein Belegungsrecht erhalten, das zeitlich begrenzt sein muss.