

Wohnprojekt Blaue Schule -

Projektbeschreibung

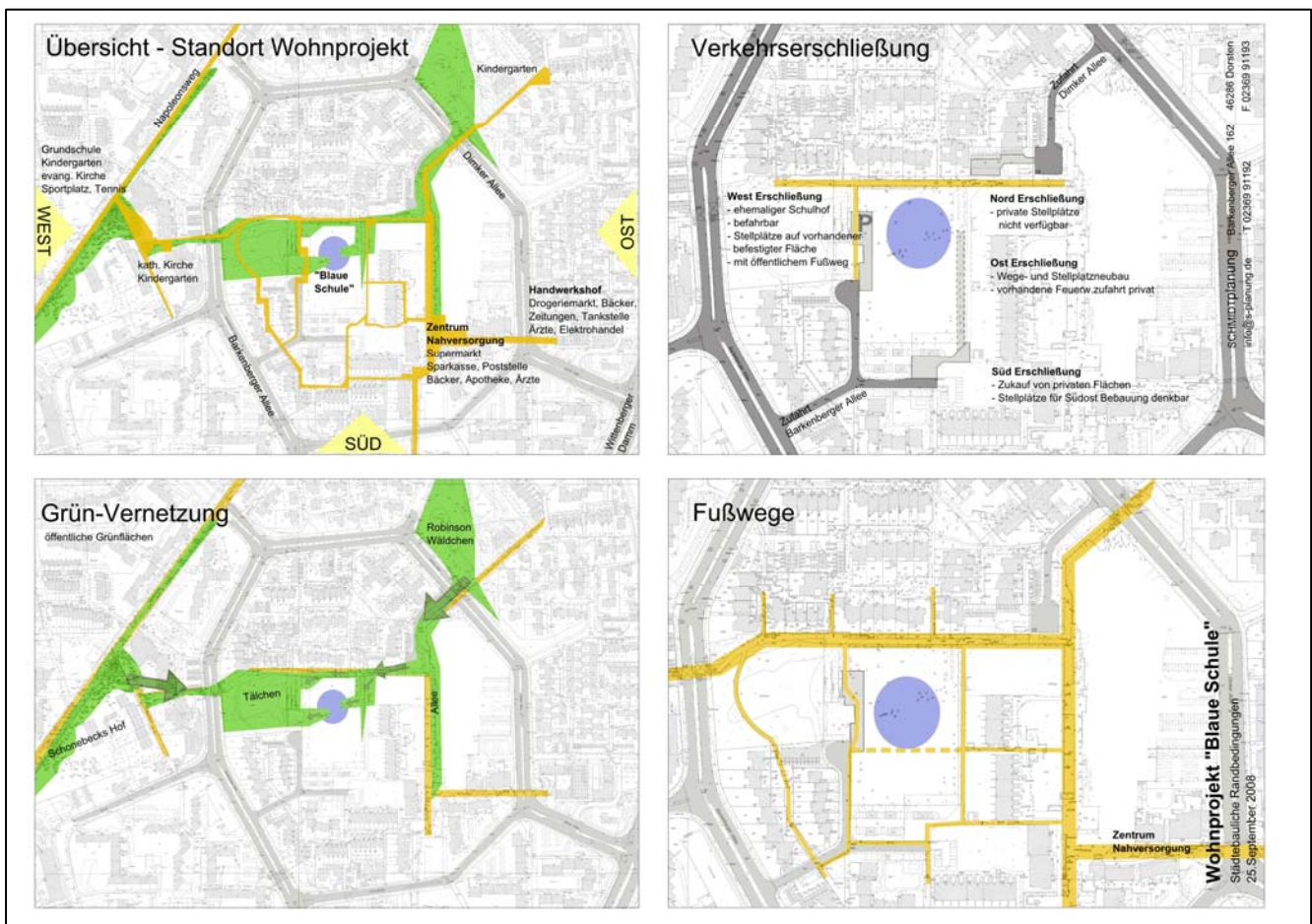
Nach dem Konzept des Vereins „Gemeinsames Wohnen Blaue Schule e.V.“ soll auf dem Gelände der ehemaligen "Blauen Schule" an der Barkenberger Allee in Dorsten - Wulfen - Barkenberg ein Gebäude entstehen, das ein gemeinschaftliches Leben von Menschen aller Generationen ermöglicht.

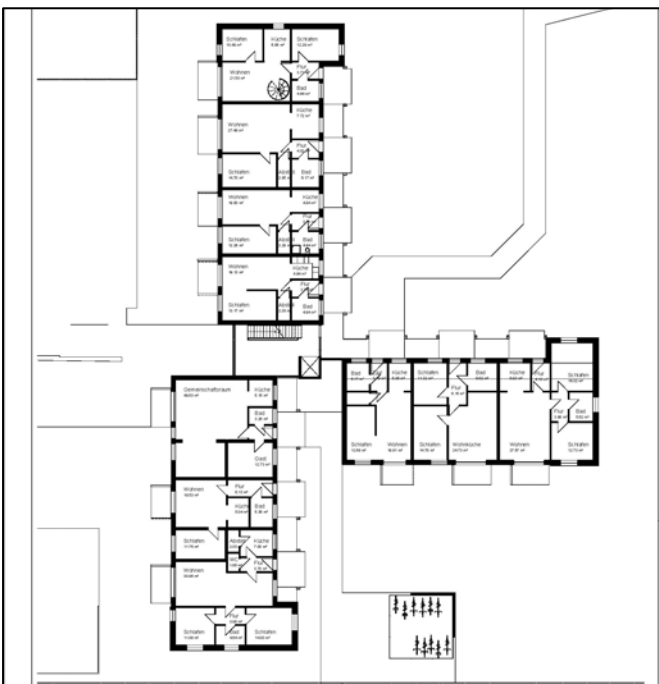
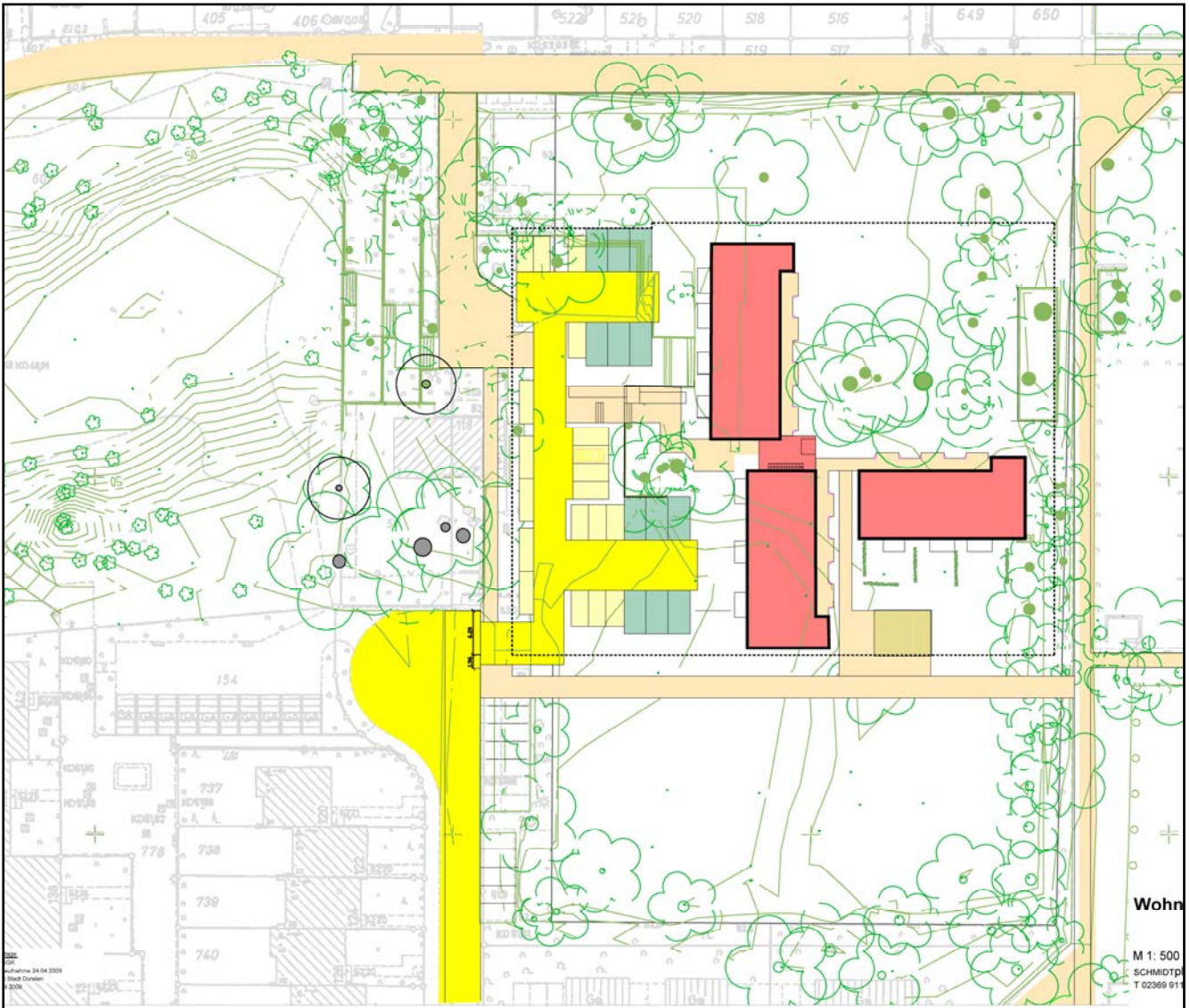
Es ist das Ziel aller Beteiligten, sich gegenseitig zu stützen in allen Lebenslagen. Die Älteren freuen sich darauf, den Familien mit Kindern als Ersatzgroßeltern zu dienen, man will aufeinander aufpassen und für den anderen da sein.

Für die geplanten 30 Wohnungen in verschiedenen Größen sind Menschen zusammengelassen die sich für gemeinsame Aktivitäten begeistern, ohne auf die eigene Privatsphäre verzichten zu wollen.

In Gemeinschaftsräumen und -gärten ergeben sich Möglichkeiten zum Kontakt miteinander. In der jeweiligen Wohnung werden die individuellen Vorstellungen bei der Planung eingebracht und der persönliche Rückzugsraum geschaffen.

Im September 2009 haben Interessenten für 24 Wohnungen an einem Belegungsmarkt teilgenommen, um zu klären, ob alle Wohnwünsche in dem entworfenen Gebäude mit dem vorgesehenen Wohnungsmix berücksichtigt werden können. In der gemeinsamen Projektentwicklung wurden in verschiedenen Terminen mit der Stadtverwaltung die Eckpunkte zur Realisierung des Bauvorhabens geklärt. Der Rat der Stadt hat die Verkaufsbedingungen des Grundstücks beschlossen. Damit konnte der Startschuss für die Realisierung des Projektes gegeben werden.





Der Verein - Gemeinsames Wohnen "Blaue Schule" e.V.

Am 7. Februar 2008 wurde der Verein Gemeinsames Wohnen "Blaue Schule" e.V. gegründet. Der Vorstand setzt sich zusammen aus:

- Roswitha Himmelmann (61),
Vorsitzende
- Monika Schellenberg (56),
Rainer Drescher (61),
Stellvertreter/-innen
- Susanne Knappmann (38),
Kassenwartin

Der Verein wurde gegründet, um als verlässlicher Partner für einen Investor zur Verfügung zu stehen. Er hat bei zahlreichen Sitzungen im vergangenen Jahr die



Möglichkeiten der aktiven Mitarbeit bei der Planung des Projekts aber auch die Unterstützungsmöglichkeiten für einen späteren Eigentümer diskutiert. Im Zuge dieser Arbeit wurden auch die Grundzüge des gemeinschaftlichen Wohnens entwickelt.



Durch die Vereinsmitgliedschaft und die Initiative zur Entwicklung dieses Wohnprojektes wird ein positives Signal für eine vorwärtsgerichtete Entwicklung des Stadtteils gesetzt. Dieses Projekt dient nicht nur der Sicherung der eigenen Wohnzukunft, sondern leistet auch einen Teil zur neuen Prägung des Stadtteils Wulfen - Barkenberg. Somit ist auch für Menschen, die sich ein Leben in einem Gemeinschaftswohnprojekt erst in späteren Jahren vorstellen können, schon jetzt die Möglichkeit der Beteiligung an der Planung sinnvoll.

Professionelle Beratung - Wohnprojekt ist offizieller Bestandteil des Stadtumbaus

Im Zuge des in Dorsten Wulfen-Barkenberg (derzeitige Einwohnerzahl ca. 9.300) im Jahre 2006 begonnenen Stadtumbauprozesses wurde die städtische Barkenbergsschule („Blaue Schule“) im Kern des Stadtteils abgebrochen. In Hin-



blick auf eine möglichst zügige Folgenutzung des Grundstücks erarbeitete die Wohnbund Beratung NRW GmbH eine Machbarkeitsstudie zur Umsetzung eines zukunftsweisenden nachbarschaftlichen Wohnprojektes "Blaue Schule". Seit Herbst 2008 wird das Projekt als Bestandteil des Stadtumbau Barkenbergs betrachtet. Zur Zeit ist es das einzige geplante Neubauvorhaben, nachdem in den letzten zwei Jahren etliche Gebäude an der Dimker Allee abgerissen oder verkleinert wurden.

Das Barkenberger Architekturbüro SCHMIDTplanung entwickelte ergänzend unter enger Einbeziehung einer Bewohner-Projektgruppe zum gemeinschaftlichen Wohnen von Alt und Jung planerische Vorstellungen. Es hat die Konzeptphasen von Beginn an begleitet und eine Entwurfsplanung erstellt. Als Basis dienen die von den zukünftigen Bewohner/-innen ausgefüllten detaillierten Fragebögen. WohnBund-Beratung NRW GmbH wurde durch das Land NRW und die Stadt Dorsten mit der Entwicklung des gemeinschaftlichen Konzeptes und der Klärung und Entwicklung der Wirtschaftlichkeit beauftragt.

Vor dem Hintergrund dieser auf die Vorstellungen der Bewohnergruppe basierenden Entwurfsplanung von SCHMIDTplanung wurde eine Kostenberechnung – die z.T. mit Angeboten präzisiert wurden – erarbeitet. Diese Kostenermittlungen sind eingeflossen in eine Finanzierungs- und Belastungsberechnung. Diese Berechnung hat eine Finanzierbarkeit des Bauvorhabens mit KfW-Darlehen und mit Mitteln des Sozialen Wohnungsbaus und eine Verzinsung des Eigenkapitals ergeben.

Das Konzept beinhaltet die Finanzierung unter Einsatz von Mitteln des Landes NRW für Sozialen Wohnungsbau für diejenigen Haushalte, die in den Einkommensgrenzen liegen. Die ermittelten Bau- und Projektkosten können die Basis für eine Investitionsentscheidung eines Investors sein. Eine Anpassung der Finanzierung an Anforderungen des Investors ist möglich.

Planungsrecht und Kaufvertrag für das Grundstück

Nach Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses vom 18.11.2008 wurden die Planungsüberlegungen für das Grundstück der Blauen Schule konkretisiert. Parallel zur Entscheidung über den Verkauf des Grundstücks erfolgte der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage der von SCHMIDTplanung erarbeiteten Planungskonzeption.

Das 9.000 m² große ehemalige Schulgrundstück ist in einen Nordteil, in dem das Wohnprojekt "Blaue Schule" realisiert werden soll, und einen Südteil aufgeteilt. Für das gemeinschaftliche Wohnen im Nordteil des Grundstücks stehen 3.100m²

zur Verfügung. Besonders hervorzuheben ist die Grünvernetzung des Grundstücks nach Westen zu einem kleinen Park ("Tälchen") und nach (Nord-)Osten über die im Zuge des Stadtumbaus aufgewertete Hauptwegeachse im zentralen Bereich des Stadtumbaugebietes hin zu einem weiteren kleinen Park ("Robinson-Wäldchen").

Bei dem angestrebten Wohnprojekt handelt es sich um eine projektbezogene Maßnahme. Daher bietet ich hier ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) an, der Bestandteil eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Der projektbezogene VEP erstreckt sich nur auf den nördlichen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der südliche Teil des Grundstücks wird noch für eine zusätzliche Wohnbebauung freigehalten und ergänzend als Angebotsplanung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes integriert.