

Gemeinschaftliches Wohnen – Was ist das?

Demographische und gesellschaftliche Veränderungen, wie eine älter werdende Bevölkerung sowie die zunehmende Auflösung traditioneller Familienstrukturen, führen zu geänderten Ansprüchen an das Wohnen und Zusammenleben. Sogenannte „Wahlverwandtschaften“ und gemeinschaftliche Wohnformen gewinnen zunehmend an Bedeutung.

Gemeinschaftliche Wohnprojekte sind selbstorganisierte Nachbarschaften mit Menschen unterschiedlichen Alters und Herkunft, die Lust auf gemeinschaftliches Wohnen haben. Als Haus- oder Eigentümergeinschaft teilen sie sich meist auch Gemeinschaftsräume und Gärten und organisieren gemeinsame Aktivitäten wie Einkäufe, Ausflüge, Feste, Gartenarbeit oder auch Kinderbetreuung.

Der Wunsch nach einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt in Speyer besteht schon lange. Mit dem an das Haus Pannonia in Speyer-West angrenzende Grundstück möchte die Stadt Speyer nun ein solches Angebot ermöglichen.

Lebendige Nachbarschaft als Vorteil gemeinschaftlichen Wohnens

Der Vorteil von gemeinschaftlich organisierten Wohnprojekten ist die soziale Verbindlichkeit im Wohnquartier. Was sonst über Jahrzehnte eher zufällig entsteht, wird durch bewusste Prozesse und gemeinsame Planung im Vorfeld eines Wohn- oder Bauvorhabens erzeugt. Der besondere Wert ist das Gefühl nicht nur zu wohnen, sondern zuhause zu sein. Dazu gehören:

- frühes Kennenlernen der zukünftigen Nachbarn
- Kosteneinsparungen beim gemeinsamen Bauen
- individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und Mitsprache bei Architektur und Ausstattung
- bedarfsgerechte Wohnungsgrößen und Gebäudekonzepte
- Wohnen in einer aktiven und lebendigen Gemeinschaft mit gemeinsamen Wertvorstellungen bei gleichzeitiger Realisierung individueller Wohnwünsche

Das Grundstück am Haus Pannonia auf einen Blick

Lage

Das Baugebiet liegt im Herzen von Speyer-West und zugleich direkt neben dem ausgedehnten Naherholungsgebiet Woogbachtal mit Grünanlagen und Kleingärten. Der lebendige Stadtteil, der in den letzten Jahren eine sehr positive Entwicklung erfahren hat, bietet alles, was Sie brauchen: Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen wie eine Postfiliale, Treffpunkte, Spielplätze, Kitas, die Nähe zum S-Bahn-Halt und vieles mehr.

Abb. 1: Alles in der Nähe in Speyer-West



Abb. 2: Detailplan Grundstück (Auszug ALK)



Größe	ca. 1,2 ha, davon rund 8.000 m ² überbaubare Fläche
Eigentümer	Stadt
Grundstückspreis / Erbpacht	Der Grundstückspreis orientiert sich am Bodenrichtwert der angrenzenden Wohnbebauung und soll zum Festpreis erfolgen. Über die Preisbildung entscheidet der Stadtrat im weiteren Verfahren. Auch die Vergabe von Erbbaurechten ist möglich.

Aktuelles Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan 2020 sieht das Gebiet bereits für eine wohnbauliche Nutzung vor.

Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan 015 „Westliches Erlichgebiet“ aus dem Jahr 1965 setzt eine gärtnerische Nutzung fest. Ein Bebauungsplan ist parallel zu aufzustellen.

Städtebauliche Vorgaben und Rahmenbedingungen

In einer ersten Bebauungsstudie wurde die Bebaubarkeit des Grundstücks geprüft. Es handelt sich bei den angedeuteten Baukörpern lediglich um Platzhalter, die noch Spielraum für Konkretisierungen bieten.

Die äußere Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Friedrich-Ebert Straße, die innere Erschließung ist noch herzustellen. Der Anschluss des Gebiets ist über die Friedrich-Ebert-Straße als Stichstraße sowie als Durchfahrtslösung an die Hermann-Ehlers-Straße möglich. Aufgrund fachplanerischer Vorgaben ist ein Bereich von 20 m gemessen von der Fahrbahnkante der B 9 von Hochbauten zwingend freizuhalten (gem. § 9 FernStrG). Nach Rücksprache mit dem Landesbetrieb Mobilität können in dieser sog. Bauverbotszone jedoch öffentliche Erschließungsflächen sowie Stellplätze untergebracht werden.

Hierdurch verbleibt eine überbaubare Grundstücksfläche von ca. 8.000 m², die in verschiedene Baubereiche unterteilt werden kann:

Abb. 3 Bauabschnitte nach möglichen Bautypologien



Parallel zur B 9 ist aus Lärmschutzgründen ein geschlossener Gebäuderiegel mit Mehrfamilienhäusern oder Reihenhäusern (s. Abb. 3, Bauabschnitt 1) zu errichten. Die seitlichen Abstände zwischen den einzelnen Baukörpern sind zu schließen. Auch seitlich zum Haus Pannonia soll eine möglichst geschlossene Bebauung mit Reihen-, Ketten- oder Mehrfamilienhäusern erfolgen (Bauabschnitt 2). Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser möglich (Bauabschnitt 3).

Die Errichtung der Gebäude in den Bauabschnitt 2 + 3 ist nur möglich, wenn zuvor der geschlossene Gebäuderiegel in Bauabschnitt 1 errichtet wurde!

Die Grünflächen zwischen den Baubereichen sollen gemeinschaftlich genutzt und gepflegt werden. Dieser Bereich soll grundsätzlich autofrei bleiben. Ein internes Wegenetz, das als Privaterschließung vorgesehen ist, soll jedoch so ausgestaltet sein, dass die Befahrbarkeit für Rettungsfahrzeuge im Notfall oder auch zur Anlieferung gewährleistet ist.

Das Baugebiet soll im noch aufzustellenden Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) ausgewiesen werden. Die Anzahl der Vollgeschosse beträgt ebenfalls aus Lärmschutzgründen zwingend 2+Dachgeschoss.

Der Vorentwurf ist bewusst flexibel gehalten und kann wie in der Abbildung oben dargestellt in verschiedene Baubereiche eingeteilt werden, in denen verschiedene Bautypologien möglich sind. Flexible Gebäude- und Grundrisszuschnitte sollen individuellen Anforderungen und Wohnwünsche Rechnung tragen. In Abhängigkeit der gewählten Bautypologien können zwischen 35 und 55 Wohneinheiten realisiert werden.

Vorwiegend soll mit dem gemeinschaftlichen Wohnprojekt selbstgenutztes Wohneigentum und kostengünstiges Wohnen in Miete realisiert werden. Um jedoch modernen Wohn- und Arbeitsformen gerecht zu werden, ist es möglich einen Anteil von bis zu 15 % für gewerbliche Nutzungen (z.B. Büro, Atelier, Praxis...) vorzusehen. Voraussetzung hierfür ist die Selbstnutzung durch die Mitglieder.

Mitmacher und Gestalter gesucht:

Wenn Sie gerne in einer generationenübergreifenden und sozial durchmischten Nachbarschaft leben und diese aktiv mitgestalten möchten, laden wir Sie ganz herzlich dazu ein sich am Projekt zu beteiligen. Bitte füllen Sie hierfür die beigegefügtten Machmit-Bögen **bis zum 15.04.2016** aus und lassen Sie uns wissen, worauf es Ihnen beim gemeinschaftlichen Wohnen ankommt.

In dieser ersten Interessenbekundung können Sie als Singles, Alleinstehende, Paare oder Familien, die beabsichtigen einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt beizutreten bzw. eine Bau- oder Wohngruppe zu gründen oder als bereits bestehende Projektgruppe unverbindlich Ihre Teilnahme am Projekt erklären sowie Ihre Wohnwünsche und Ihr konkretes Bauinteresse an einzelnen Vorzugsbereichen darlegen.

Die Interessensbekundung stellt die erste Stufe des Vergabeverfahrens für das gemeinschaftliche Wohnprojekt am Haus Pannonia dar. Je nach Resonanz entscheidet der Stadtrat dann anhand eines Kriterienkatalogs über das weitere Vergabeverfahren. Kriterien können sein:

- Hauptwohnsitz in Speyer: Anzahl der Jahre
- Kindergeldberechtigte Kinder: Anzahl der kindergeldberechtigten Kinder, die im Haushalt des Bewerbers gemeldet sind bzw. in der Gruppe
- Behinderte oder pflegebedürftige Angehörige im Haushalt bzw. in der Gruppe
- generationenübergreifendes Wohnen (Familien mit Kindern und Senioren)
- Wunsch an einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt teilzunehmen oder verbindliches Mitglied einer bereits bestehenden Baugruppe
- Energiestandards und ökologisches Bauen
- Nutzungskonzept: Kombination von Wohnen und Arbeiten, selbstgenutzte Räume für freiberufliche, gewerbliche Nutzungen. (z.B. Büro, Praxis)

Weiteres Vorgehen und Termine:

Ab 07.04.2016: jeden 1. Donnerstag im Monat Projektstammtisch

Bei regelmäßigen Projektstammtischen jeden ersten Donnerstag im Monat bekommen Sie Kontakt zu Gleichgesinnten oder bereits bestehenden Projektinitiativen und können Ihre Wohnvorstellungen gemeinsam konkretisieren. Hier können auch noch einmal Fragen zu den Machmit-Bögen gestellt werden, bevor diese am 15.04.2016 abgegeben werden müssen. Der erste Projektstammtisch findet am **07.04.2016, um 17.30 Uhr** voraussichtlich im Haus Pannonia statt. Sollte sich der Veranstaltungsort ändern, wird dies über den Email-Verteiler mitgeteilt. Bitte teilen Sie uns unter stadtplanung@stadt-speyer.de mit, wenn Sie in den Verteiler aufgenommen werden möchten.

15.04.2016: Abgabefrist für die ausgefüllten Machmit-Bögen

Mit der Abgabe der ausgefüllten Machmit-Bögen erklären Sie zunächst unverbindlich Ihr Interesse und Ihre Teilnahme am Projekt. Außerdem werden Ihre Wohnwünsche und –vorstellungen für die weitere Projektarbeit erfasst und wir werden Ihre Kontaktdaten in unseren Verteiler aufnehmen, um Sie über das Projekt auf dem Laufenden zu halten.

Weitere Informationen und Ansprechpartner bei der Stadtverwaltung:

Weitere Informationen zum Projekt finden Sie auf der Homepage der Stadt Speyer unter: www.speyer.de/pannonia.

Sollten Sie Fragen zu gemeinschaftlichem Wohnen allgemein oder bereits konkrete Fragen zum Projekt, Städtebau oder Planungsrecht haben, wenden Sie sich bitte an **Rebecca Högner – Abt. Stadtplanung** (Tel. 06232 / 14-2617, rebecca.hoegner@stadt-speyer.de).

Fragen zum Grundstück beantwortet Ihnen **Sabine Becker – Abt. Immobilienverwaltung** (Tel. 06232 / 14-2215, sabine.becker@stadt-speyer.de).