Urbane Nachbarschaft
Samtweberei

Eine Initiative der Montag Stiftung Urbane Räume gAG
in Kooperation mit der Stadt Krefeld

Wohnen in der Alten Samtweberei

Dokumentation zur Planung

(Stand: Oktober 2015)

Inhalt

1 Einführung
Neues Wohnen in der Nachbarschaft Samtweberei — 4

2 Der besondere Ort
Die Alte Samtweberei im Samtweberviertel — 6

3 Wohnen im Denkmalensemble
Lewerentzstraße 106/ Tannenstraße 79 — 8

3.1 Zukunftsinvestition für ein Denkmal — 8

3.2 Freiräume für gutes Wohnen und Nachbarschaft — 10

3.3 Nutzungsmischung als Konzept — 12

3.4 Neue Wohnqualitäten im historischen Bestand — 14

3.5 Wohnungstypen und Grundrissbeispiele — 15

3.6 Wohnkosten – Mieten, Betriebs- und Nebenkosten — 19

4 Zusammenleben gestalten
Auf gute Nachbarschaft — 20

4.1 Gemeinschaftsräume — 20

4.2 Mitwirkung von Anfang an — 22

4.3 »Die Viertelstunde« — 23

1 Einführung

Neues Wohnen in der Nachbarschaft Samtweberei

Das Krefelder Samtweberviertel soll in den kommenden Jahren als ein sozial, kulturell und wirtschaftlich vielfältiges Quartier mit hoher Lebensqualität gestärkt und weiterentwickelt werden. Dazu werden auf Initiative der Montag Stiftung Urbane Räume in Kooperation mit der Stadt Krefeld bürgerschaftliche Projekte für ein gemeinschaftliches Miteinander befördert, Impulse für das Gemeinwesen und die Zusammenarbeit aller Akteure gesetzt, Institutionen und Initiativen für das Viertel gestärkt.

Als Motor der Entwicklung dient die ehemalige Textilfabrik »Alte Samtweberei« zwischen Lewerentz-, Garn- und Tannenstraße. Das Areal mit seinen bestehenden Gebäuden wird bis 2017 saniert und durch eine Mischung von Wohnen und Arbeiten, Kultur, Gastronomie und nachbarschaftlicher Begegnung wiederbelebt. Ab 2018 soll die Immobilie aus der Vermietung dauerhaft so viel Geld erwirtschaften, dass daraus die Zusammenarbeit und die Projekte für das Gemeinwesen im Viertel unterstützt werden können.

Ein Schlüsselvorhaben ist die Umnutzung der beiden ältesten, unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Fabrikgebäude an der Lewerentzstraße 106 und Tannenstraße 79 zu einem nachbarschaftlichen Wohnprojekt. Entstehen werden hier 36 Mietwohnungen unterschiedlicher Größe und für unterschiedliche Haushalts- und Wohnformen; zum Teil öffentlich gefördert und preisgebunden. Die historischen Gebäude mit dem Charme ihrer großen Fenster, hohen Decken und großzügigen Räume werden mit zeitgemäßen Standards baulich ergänzt und energetisch saniert.

Gute Nachbarschaft und besondere Wohnqualitäten sollen durch die frühzeitige Einbindung der zukünftigen Nutzer in die Planung, durch gemeinschaftlich nutzbare Räume und Freiflächen und durch die spätere Selbstorganisation bei der Pflege und Nutzung durch einen Bewohnerverein gesichert werden. Ein Café und ein »Nachbarschaftswohnzimmer« im Erdgeschoss als Gemeinschaftsraum für Initiativen des Viertels und für das Wohnprojekt ergänzen das Vorhaben.

Träger der Entwicklung, Bauherr und Vermieter des Gesamtprojektes ist die gemeinnützige »Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH« (UNS), eine 100%ige Tochter der Carl-Richard Montag Förderstiftung aus Bonn.

Die vorliegende Dokumentation beschreibt die Entwurfsplanung zum Projekt. Sie ist das Ergebnis einer Folge von Planungswerkstätten mit den Architekten und Planern, der UNS gGmbH und rund 60 am Wohnen in der Samtweberei vorab Interessierten. Die Planung beschreibt die Inhalte des Vorhabens, die so auch Grundlage für die Umsetzung sind.

Abb. 1: Einblicke in die Alte Samtweberei; Foto: Katrin Mevißen
© Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH

„MIT JUNGEN KREATIVEN DES PIONIERHAUSES UND MITBEWOHNERINNEN AN EINEM MODELLPROJEKT ZUR „ERNEUERUNG EINES STADTTEILS“ MITZUWIRKEN UND GLEICHZEITIG IN EINEM RESTAURIERTEN DENKMAL GEBÄUDE MIT INTERESSANTEN MENSCHEN IN GEMEINSCHAFT ZU WOHNEN, MACHT FÜR MICH DEN BESONDEREN CHARME AUS!“
KORNELIA KERTH-JAHN

„ICH BRAUCHE ES BUNT UM MICH HERUM, LIEBE VIELFALT UND KREATIVITÄT. WICHTIG IST MIR DIE WAHRUNG VON INDIVIDUALITÄT, PERSÖNLICHE HORIZONTERWEITERUNG UND WEITERENTWICKLUNG. ICH WÜNSCHE MIR EINE GUTE NACHBARSCHAFT, IN DER JEDER EINZELNE EINEN PLATZ FÜR EIN GLÜCKLICHES LEBEN FINDET. IM SAMTWEBERVIERTEL KANN SICH NOCH VIEL ENTWICKELN & ES IST SPANNEND DABEIZUSEIN UND WEITERENTWICKLUNG MITZUERLEBEN UND MITZUGESTALTEN.“
BRITTA RÖDER

Abb. 2: Lewerentzstraße im Samtweberviertel – mitten in der Stadt; Foto: Stefan Bayer
© Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH

2 Der besondere Ort

Die Alte Samtweberei im Samtweberviertel

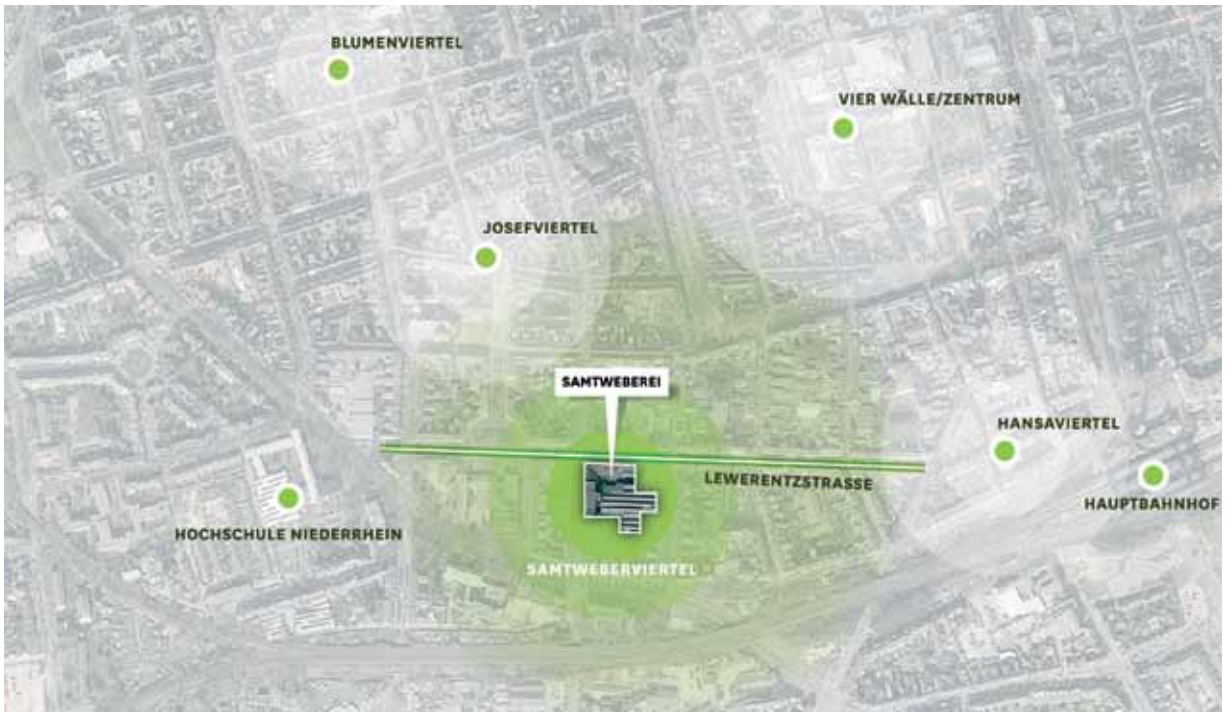


Abb. 3: Das Samtweberviertel und die Samtweberei in der Südweststadt Krefelds. Luftbild: © Stadt Krefeld, der Oberbürgermeister, Vermessungs- und Katasterwesen; Grafik: HauptwegNebenwege, Köln © Montag Stiftung Urbane Räume gAG

Die Alte Samtweberei im Baublock zwischen Lewerentz-, Garn- und Tannenstraße sowie Deutscher Ring ist Teil der Krefelder südwestlichen Innenstadt. Das »Samtweberviertel« zwischen Hauptbahnhof und Hochschule Niederrhein, dem Viertel rund um St. Josef, Südwall und Hansaviertel ist urban, vielfältig und bunt.

Es hat Licht- und Schattenseiten – schön hergerichtete gründerzeitliche Häuser und Stadträume wie am Alexander- und Corneliusplatz, aber auch heruntergekommene Bausubstanz, die auf Investitionen wartet und Leerstände, die neue Nutzungsimpulse brauchen.

Auch die Bewohnerschaft ist vielfältig und gemischt – neben alteingesessenen Krefeldern leben viele Zuwanderer aus unterschiedlichsten Ländern hier – zum Teil in 3. oder 4. Generation, aber auch Neuankömmlinge. Die Hochschule Niederrhein hinterlässt im Viertel Spuren mit Lehrenden und Studierenden, aber auch mit kreativen Unternehmungen.

Es gibt im Viertel viele Menschen, denen es nicht gut geht und die Hilfe benötigen; doch das bürgerschaftliche Engagement der Bewohner und Akteure, z.B. in der Bürgerinitiative, im Bürgerverein, den Schulen oder sozialen Einrichtungen ist groß.

Die Infrastruktur mit Vers orgungseinrichtungen und Läden, Kindergärten und Schulen ist sehr gut – die Innenstadtlage schafft kurze Wege und eine gute Verkehrsanbindung.

Kurzum – das Samtweberviertel ist typisch Stadt, nicht Vorort, eher bebaut als grün, mittendrin und vernetzt, lebhaft und unkonventionell.

Abb. 4: Die Samtweberei zwischen Deutschem Ring, Tannenstraße, Garnstraße und Lewerentzstraße Luftbild: © Stadt Krefeld, der Oberbürgermeister, Vermessungs- und Katasterwesen; Grafik: © Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH

Das Areal der Alten Samtweberei umfasst ein knapp 7000 qm großes Grundstück mit darauf stehenden Gebäuden und Hallen. Um 1890 wurden die ersten Fabrikgebäude an der Ecke Lewerentz-/ Tannenstraße errichtet und sukzessive kamen weitere hinzu, zuletzt 1960 das 5-geschossige Verwaltungsgebäude Lewerentzstraße 104. Nach dem Ende der industriellen Nutzung hat 1971 die Stadt Krefeld das Gelände übernommen und als Verwaltungssitz für verschiedene Dienststellen und Ämter umgebaut; die große Shedhalle im Innenbereich war eine Parkgarage. Nach dem Auszug der Stadtverwaltung 2008 lag das Gelände brach und die Gebäude standen leer.

Im Zuge des Projekts »Nachbarschaft Samtweberei« entstehen nun seit 2014 in einzelnen Projekten der Immobilienentwicklung verschiedene Raumangebote für neues Leben im Quartier:

- das »Pionierhaus« mit ca. 1000 qm Büroflächen für über 60 Menschen in jungen und kleineren Unternehmen sowie für Freiberufler oder Studierende, die sich mit besonderen Beiträgen auch für das Gemeinwesen im Quartier engagieren
- das »Torgebäude« als »Pionierhaus 2« mit weiteren 620 qm Büroflächen in den Obergeschossen für engagierte Unternehmen mit Stadtteilbezug
- die beiden denkmalgeschützten Gebäude Lewerentzstr. 106 und Tannenstr. 79 mit rund 2650 qm Nutzfläche für nachbarschaftliches Wohnen
- ein integratives Café mit »Nachbarschaftwohnzimmer« als Treffpunkt für das Viertel
- ein großer Innenhof und öffentlicher Freiraum unter dem Dach der Shedhallen als Angebot für den Stadtteil für Begegnung und Kommunikation, Spiel- und Bewegung, Grün und ruhenden Verkehr/ Parkplätze

3 Wohnen im Denkmalensemble

Lewerentzstraße 106/Tannenstraße 79

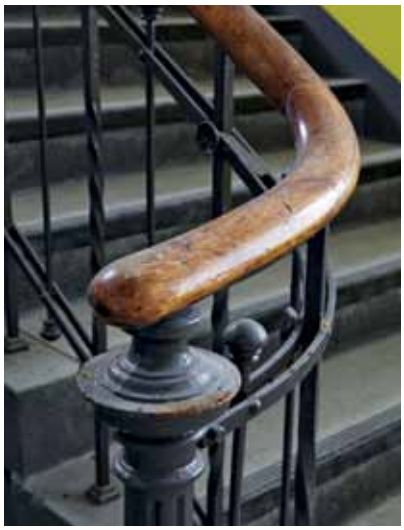
3.1 Zukunftsinvestition für das Denkmal

Das um 1890 erbaute 3-geschossige Eckgebäude Lewerentzstraße 106 und das etwa 10-20 Jahre jüngere, 4-geschossige ehemalige Fabrikgebäude Tannenstraße 79 sind Baudenkmale. Sie prägen das Stadtbild und sind Zeugen der Industriegeschichte im Viertel.

Die reich gegliederte Backsteinfassade mit den regelmäßigen großen Fensteröffnungen, die bis zu 4m hohen Geschossdecken mit zum Teil sichtbarer Konstruktion der Kappendecken und tragenden Backsteinwänden sowie das schöne Treppenhaus und einige weitere Details prägen die Gebäude und verleihen ihnen einen besonderen Charme. Hieraus leitet sich die Verpflichtung zu hoher Qualität und guter Gestaltung bei der Sanierung und Umnutzung ab. Es eröffnet aber auch die Chance, einen besonderen Ort mit unverwechselbarem Profil zu schaffen.

Eine Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2012 hat ergeben, dass die Bausubstanz und die Konstruktion der Gebäude solide sind – so hatten die Geschossdecken früher schwere Lasten von Maschinen und Webstühlen zu tragen. Damit sind sie für zukünftiges Wohnen allemal geeignet. Die Studie zeigte auch, dass die Struktur der Gebäude geeignet ist, sie für gutes Wohnen+Arbeiten sowie für ergänzende Einrichtungen umzunutzen.

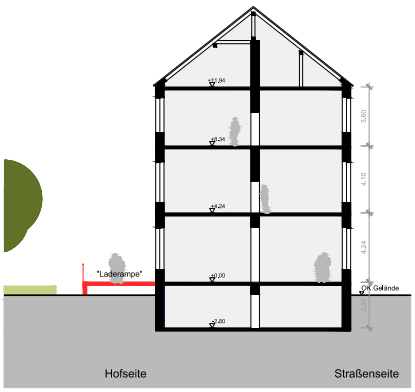
Dazu sind jedoch erhebliche Investitionen in den Um- und Ausbau erforderlich, um den Rohbau der über 120 Jahre alten Gebäude mit wirtschaftlicher Aufteilung, sinnvoller Erschließung, Anbindung an Hof und Freiraum, zeitgemäßen Standards für Wärme- und Schallschutz, guter Ausstattung und hohem Gebrauchswert in die Zukunft zu führen. Insgesamt werden bis 2017 über 5 Mio. € in das Projekt investiert.



„ICH BIN EIN KIND DER GROSSSTADT UND MÖCHTE WIEDER IN EINE UMGEBUNG ZIEHEN, IN DER DIE ÖFFNUNG NACH AUSSEN MEHR IM VORDER-GRUND STEHT ALS DIE ABSCHOTTUNG. NUR SO KANN ICH AUF DAUER DER GEFAHR DER VEREINSAMUNG BEGEGNEN.“
RICHARD GRÜLL

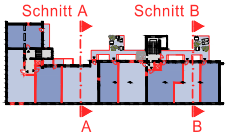
Abb. 5–10: Die Samtweberei und in der Innen- und Außenperspektive; Fotos: Stefan Bayer
© Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH

3.2 Freiräume für gutes Wohnen und Nachbarschaft



Schnitt A-A, **Lewerentzstraße 106**

Schnitt B-B, **Tannenstraße 79**



Übersicht

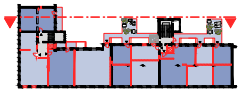
Abb. 11+12: Schnitte durch die Gebäude der Alten Samtweberei, Zeichnung: Architekturbüro Dipl.-Ing. Heinrich Böll, Vorentwürfe, Stand 28.01.2015

Die Erschließung aller Wohnungen erfolgt über zwei Treppenhäuser jeweils mit Personenaufzug, sodass alle Wohnungen barrierearm zu erreichen sind. Die Treppenhäuser werden jeweils mit eigenem Hauseingang von der Straße – mit Adresse Lewerentzstraße 106 und Tannenstr. 79 – wie auch vom Hof her erschlossen.

Die Besonderheit der Gebäude- und Wohnungserschließung insbesondere beim Haus Tannenstraße 79 ist eine hofseitige, außen liegende Galerie, die über die Treppenhäuser begangen wird. Über diese Galeriewege werden in allen 4 Geschossen die Wohnungen von außen über eine eigene Wohnungseingangstür erreicht. Davor befindet sich jeweils ein kleiner Sitzplatz mit Bank zum Verweilen im Freien.

Alle Wohnungen erhalten auf der Hofseite einen kleinen Balkon, einen privaten Freisitz oder eine an den Galerien gelegene große gemeinschaftlich nutzbare Terrasse. Die Terrassendecks sind von Süden und Osten belichtet. Zur Straße hin werden auch wegen des Denkmalschutzes keine Freisitze in Form von Balkonen o.ä. angeboten. Im Hof und hinteren Freiraum mischen sich die Funktionen eines öffentlichen Bereichs – zugeordnet dem Café/Nachbarschaftswohnzimmer – mit einer gemeinschaftlichen Grünfläche für die Bewohner sowie den privaten nachbarschaftlichen Freisitzen und Terrassen.

Abb. 13,15-17: Freiraum- und Shedhallennutzung, Planungsbüro DTP
Foto: Stefan Bayer © Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH



Übersicht

Abb. 14: Hofseitige Ansicht der Alten Samtweberei,
Zeichnung: Architekturbüro Dipl.-Ing. Heinrich Böll, Vorentwürfe, Stand 28.01.2015

Die angrenzende Shedhalle überdacht einen über 3000 qm großen öffentlichen Freiraum, der für den Stadtteil offen ist und Nutzungen vom Kinderspiel- und Sportangebot für Jugendliche, über das gemeinschaftliche Gärtnern bis zum Anliegerparken der Nutzer in der Alten Samtweberei ermöglicht. Die Erschließung der Halle erfolgt für PKW über die Garnstraße sowie fußläufig über die Tordurchfahrt des Torgebäudes. Die Halle kann in den Abend- und Nachtstunden verschlossen und nur noch den Anliegern zugänglich gemacht werden.

Die Ausgestaltung und Nutzung des unmittelbar an das Gebäude Tannenstr. 79 angrenzenden Hallenbereichs wird eng mit den zukünftigen Bewohnern und Nachbarn abgestimmt.

3.3 Nutzungsmischung als Konzept

Die Mischung von Wohnen und Arbeiten mit Angeboten für verschiedene Haushaltsgrößen, Lebensformen, Altersgruppen und Geldbeutel unter einem Dach ist ein wichtiger Baustein des nachbarschaftlichen Projekts.

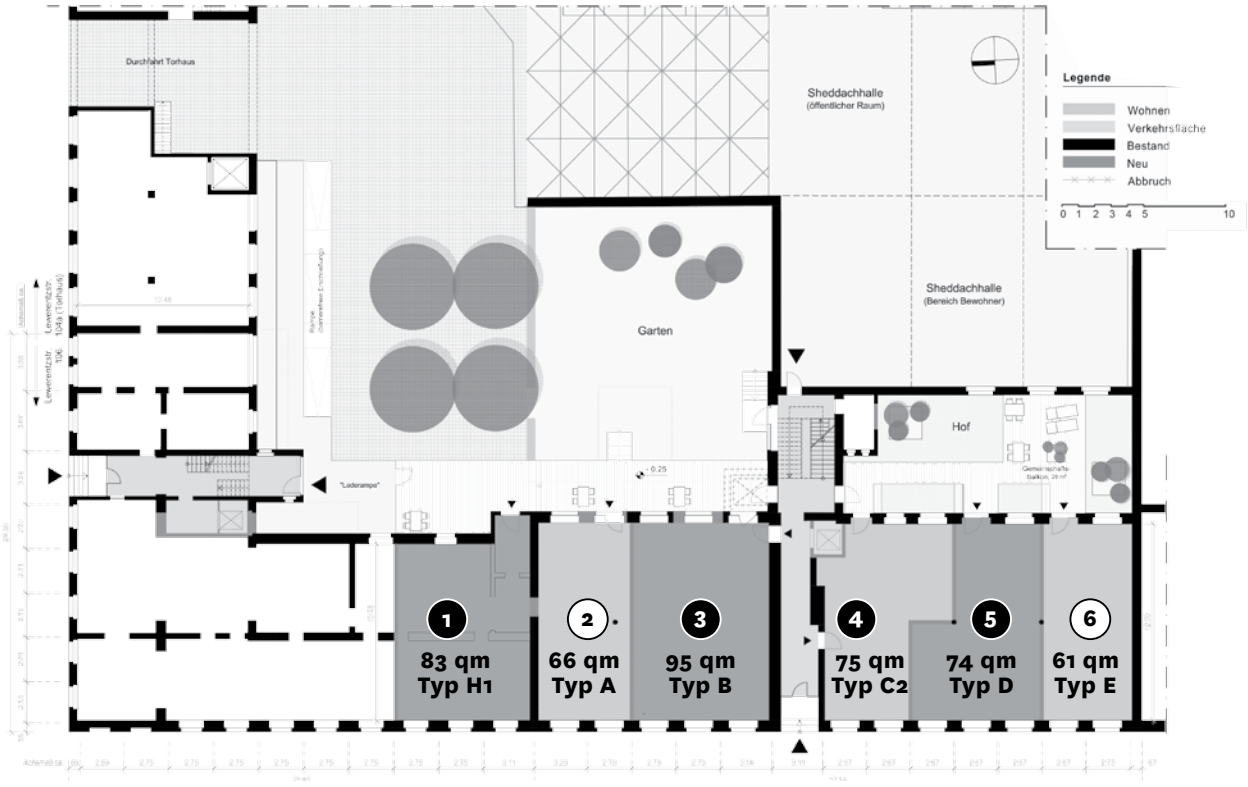
Insgesamt stehen in den Gebäuden ca. 2650 qm Wohnflächen zur Verfügung. Dies sind Flächen für 36 Wohnungen, die zum Teil auch als Büros oder Ateliers genutzt werden könnten. Darüber hinaus werden im Erdgeschoss des Eckgebäudes Flächen für Café und Gemeinschaftsräume hergerichtet.

Angeboten werden kleine Appartements, 2-Raum-Wohnungen für 1-2 Personen-Haushalte, 3-, 4- und 5-Raumwohnungen für Familien oder Wohngemeinschaften. Zwölf der 36 Wohnungen sind mit öffentlicher Förderung für Haushalte mit geringem Einkommen vorgesehen. Die übrigen Wohnungen sind frei von Belegungsbindungen.

1 Nummer der Wohnung
schwarzer Kreis = mit WBS

1 Nummer der Wohnung
weißer Kreis = frei finanziert

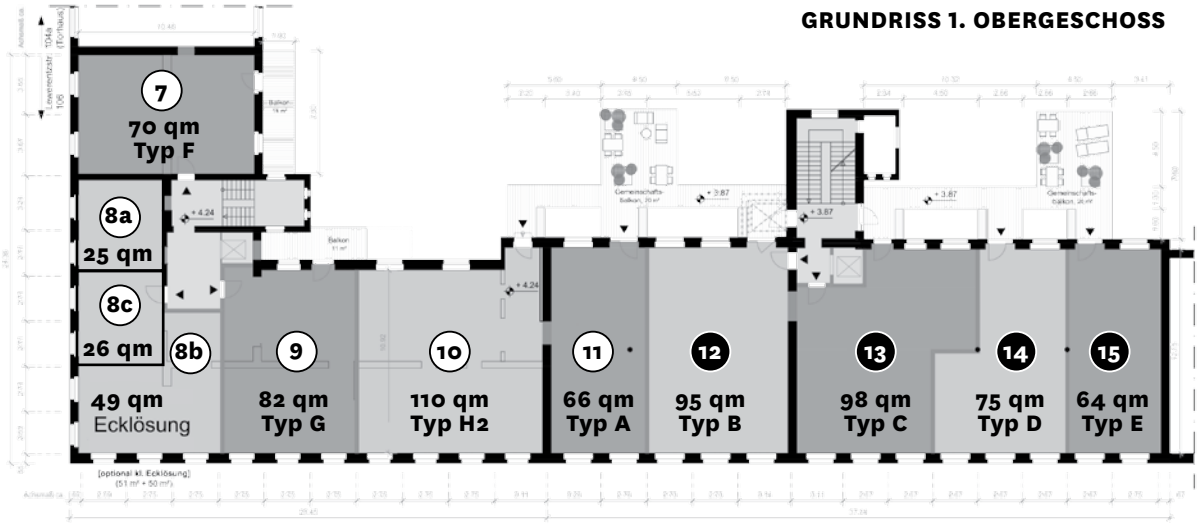
GRUNDRISS ERDGESCHOSS



← Lewerentzstraße 106 | Tannenstraße 79 →

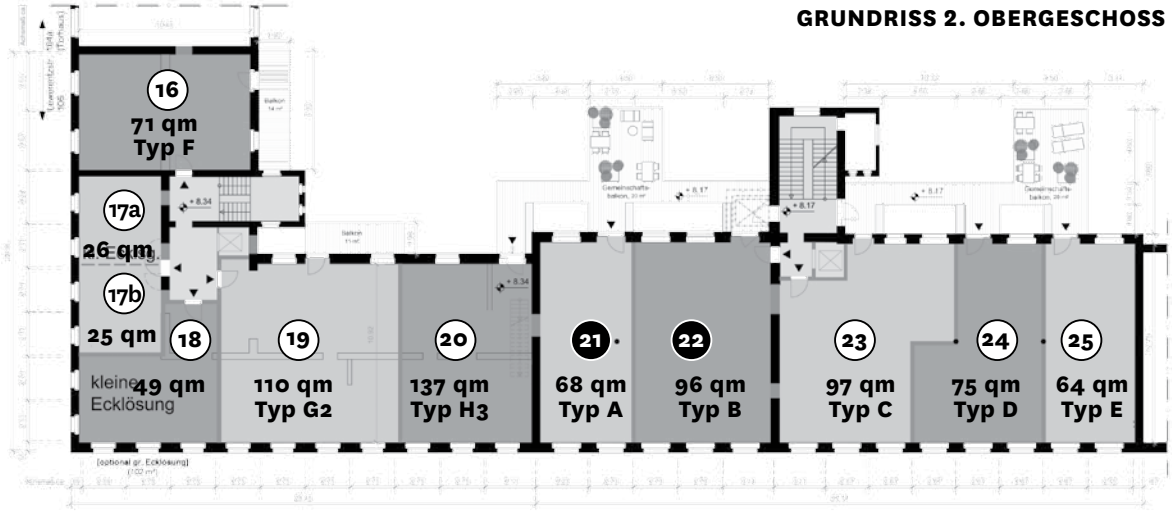
Abb. 18–21: Grundrisse der Alten Samtweberei, mit Nutzungsübersicht über alle Geschosse
Zeichnung: Architekturbüro Dipl.-Ing. Heinrich Böll

GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS



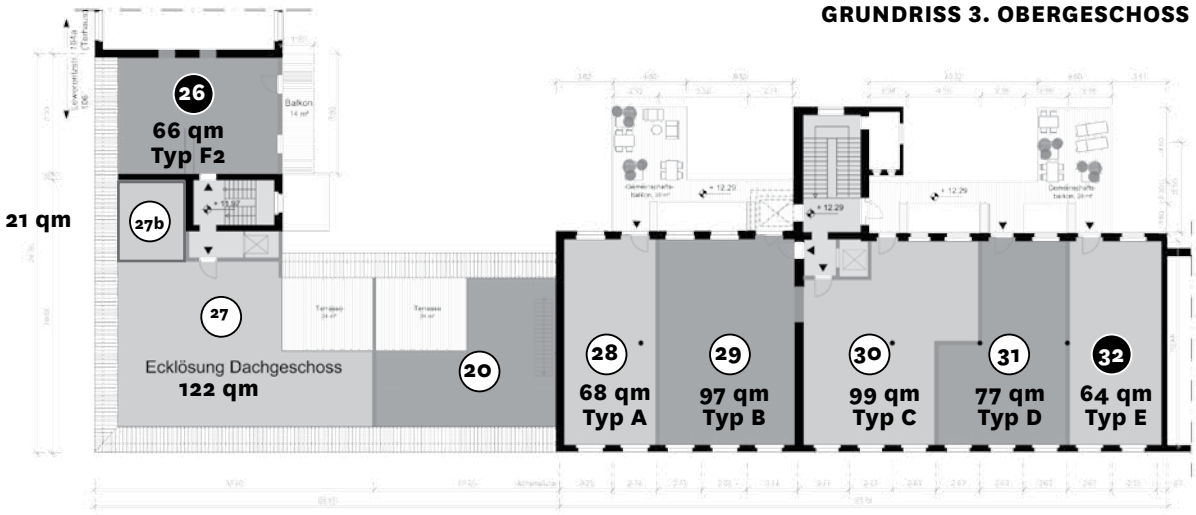
← Lewerentzstraße 106 | Tannenstraße 79 →

GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS



← Lewerentzstraße 106 | Tannenstraße 79 →

GRUNDRISS 3. OBERGESCHOSS



← Lewerentzstraße 106 | Tannenstraße 79 →

3.4 Neue Wohnqualitäten im historischen Bestand– Wohnformen, Grundrissvielfalt und Ausstattung

Die Planung orientiert sich am denkmalgeschützten Bestand, der mit den Fensterachsen, der vorgegebenen Gebäudetiefe, der möglichen Erschließung und der Geschoßhöhe einige Rahmenvorgaben für die Ausgestaltung unterschiedlicher Wohnungstypen gibt.

Die Wohnungskonzeption sieht trotzdem einen breiten Mix unterschiedlich großer und für verschiedene Wohn- und Lebensformen geeigneter Einheiten vor. Darüber hinaus wird das Denkmal durch zeitgemäße Gestaltung, Ausstattung und technische Standards in die Zukunft geführt:

- Das Wohnungsangebot beinhaltet kleinere Wohnungstypen mit 2 Fensterachsen um 63-70 qm Nutzfläche, größere Wohnungen mit 3 Fensterachsen um 95-105 qm sowie Sondertypen im Dachgeschoss und im Eckbereich Tannen-/Lewerentzstraße.
- Die großen Fensterflächen und die Geschosshöhen mit bis zu 4m stellen eine gute Belichtung aller Wohn-, Arbeits- und Schlafräume sicher und verstärken das helle und offene Raumgefühl in den Wohnungen. Zu kleine Räume und Kammern werden vermieden, um die Raumqualität des Denkmals mit den hohen Geschossen zu nutzen. Deshalb weisen die Grundrisse in der Regel auch offene Wohn-, Ess- und Küchenbereiche aus, die in den Innenhof zu den Erschließungsgalerien und Freisitzen hin orientiert sind.
- Die Strukturen der historischen Gebäudesubstanz werden – wo es technisch möglich ist – genutzt und in die Gestaltung der Innenräume einbezogen. Das gilt z.B. für die sichtbaren Betonkappendecken, die massive Backstein-Innenwand oder das historische Treppenhaus.
- Wegen der Gebäudetiefen und der äußeren Erschließung der Wohnungen von der Hofseite verfügen fast alle Wohnungen über großzügige innenliegende Bäder mit Entlüftung, bei den größeren Grundrisstypen auch über ein separates WC.
- Alle Wohnungen sind durch einen Aufzug und schwellenfrei erreichbar. Sie sind im Inneren weitgehend barrierearm, z.B. mit bodengleichen Duschen organisiert.
- Alle Wohnungen erhalten im Keller separate Abstellräume, die ebenfalls mit dem Aufzug erreichbar sind. Im Freibereich der Shedhallen werden die notwendigen Autostellplätze nachgewiesen und gesicherte Fahrradabstellmöglichkeiten geschaffen.
- Im Keller befinden sich neben den Technikräumen und einem gut belichteten Hobbyraum für die Bewohnergemeinschaft (Werkstatt, Sport, etc.) auch je Haus eine Waschküche mit separaten Anschlussmöglichkeiten für private Waschmaschinen und Trocknergeräte.
- Bei neu entstehenden Wohnungstrennwänden wird guter Schallschutz berücksichtigt; die bestehenden Decken werden mit Trittschallschutz ertüchtigt. Der notwendige Schallschutz der Fenster insbesondere zur Tannenstraße folgt bauphysikalischen Gutachten.
- Die Gebäude erhalten Fernwärmeanschluss, sodass die Wärmeversorgung für Heizung und Warmwasser mit hoher Energieeffizienz und geringem Primärenergieaufwand ressourcenschonend erfolgt. Auf eine außenliegende Wärmedämmung wird am Denkmal verzichtet.
- Gute Fenster sowie die Dämmung der Kellerdecken und des Daches sorgen für Wärmeschutz und Behaglichkeit in den Räumen. Ein mineralischer Innendämmputz sorgt für angenehme Oberflächentemperaturen. Eine Fußbodenheizung sowie kontrollierte Lüftung mit Wärmerückgewinnung sorgen für zusätzliche Raumluftqualität und Behaglichkeit.
- Stahl, Holz, Glas, Ziegel sowie natürliche bzw. mineralische Baustoffe und Materialien werden Gestaltung und Konstruktionen weitestgehend prägen.

Nachfolgend die Übersicht beispielhafter Grundrisse und Wohnungstypen. Alle Grundrisse, Wohnflächenangaben sowie die Bau- und Ausstattungsbeschreibung unter: **www.samtweberviertel.de/samtweberei/wohnen-im-denkmal**

3.5 Wohnungstypen und Grundrissbeispiele

Typ A/E

z.B. Wohnung 2
Lewerentzstraße 106
Erdgeschoss

2 Zimmer, ca. 66 qm Wohnfläche
incl. Terrasse/Freisitz für 2 Personen

Typ B

z.B. Wohnung 3
Tannenstraße 79
Erdgeschoss

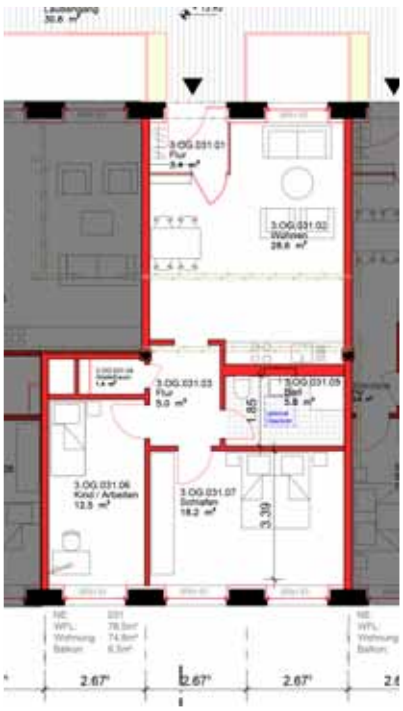
4 Zimmer, ca. 95 qm Wohnfläche
incl. Terrasse für 4 Personen

0 1 2 3 4 5 10 **M 1:200**

Typ C

z.B. Wohnung 30
Tannenstraße 79
Dachgeschoss

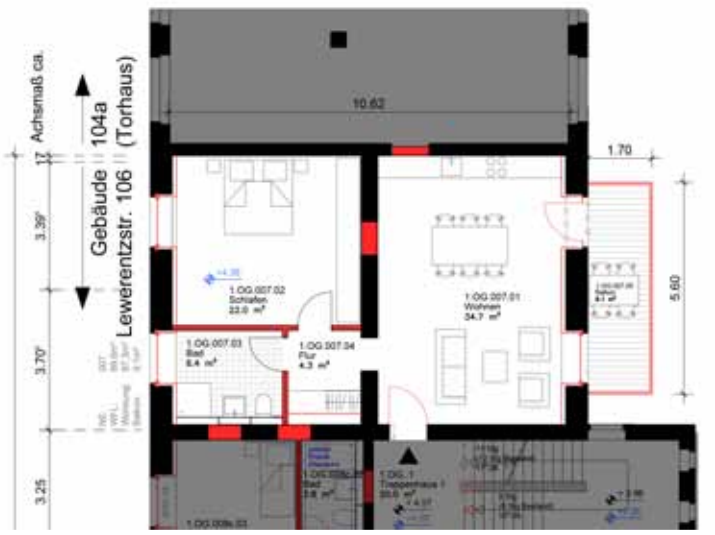
3-4 Zimmer, ca. 99 qm
incl. Gemeinschaftsterrasse für 3-4 Personen



Typ D

z.B. Wohnung 31
Tannenstraße 79
Dachgeschoss

3 Zimmer, ca. 77 qm
incl. Gemeinschaftsterrasse für 3 Personen



Typ F

z.B. Wohnung 7
Tannenstraße 106
1. OG

2 Zimmer, ca. 70 qm
incl. Balkon für 1-2 Personen

Typ G

z.B. Wohnung 19
Lewerentzstraße 106
2. OG

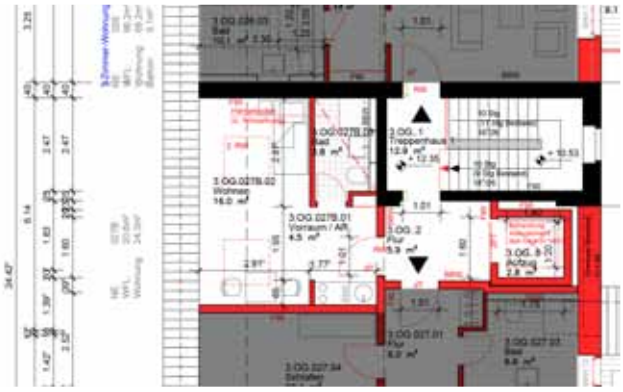
4-5 Zimmer,
ca. 110 qm incl. Balkon

0 1 2 3 4 5 10 **M 1:200**

Ecklösung Dachgeschoss

z.B. Wohnung 27

3-4 Zimmer, ca. 122 qm
incl. Dachterrasse



27b

1 Zimmer Appartement,
ca. 20-25 qm

Alle Grundrisse, Wohnflächenangaben sowie die Bau- und Ausstattungsbeschreibung unter:
www.samtweberviertel.de/samtweberei/wohnen-im-denkmal

0 1 2 3 4 5 10 **M 1:200**

3.6 Wohnkosten – Mieten, Betriebs- und Nebenkosten

Die Besonderheit des gemeinnützigen Projektes »Nachbarschaft Samtweberei« ist, dass mit Hilfe des Stiftungskapitals eine Immobilieninvestition im Samtweberviertel getätigt wird, die rentierlich sein muss und über die Mieterträge dauerhaft finanzielle Mittel für die gemeinwesen- und gemeinwohlorientierte Arbeit im Stadtteil abwirft.

In dem Wohnprojekt werden ausschließlich Mietwohnungen entstehen. Die Mieten müssen dabei kostendeckend sein und eine notwendige Verzinsung und Tilgung des eingesetzten Kapitals und der Finanzierungsmittel sicherstellen.

Gleichzeitig ist es Projektziel, im Sinne der angestrebten Mischung einerseits preisgünstigen Wohnraum anzubieten und für Menschen mit geringem Einkommen vorzuhalten. Andererseits sollen auch auf dem freien Markt gute Wohnungen angeboten werden, die es in der Qualität im Samtweberviertel oder in der Stadt selten gibt.

Um dauerhaft preisgünstigen Wohnraum zu schaffen, werden für etwa 1/3 der Wohnungen bzw. Wohnflächen Förderdarlehn des Landes NRW in die Finanzierung eingeplant. Damit werden 12 Wohnungen bzw. rund 955 qm Wohnfläche als öffentlich geförderter Wohnraum nur Wohnberechtigten mit Wohnberechtigungsschein (WBS) zur Verfügung stehen.

Die monatliche Kaltmiete der öffentlich geförderten Wohnungen liegt dann bei **5,25 €/qm** und steigt jährlich um 1,5% (8 Cent).

Hinzu kommen Betriebs- und Nebenkostenabschläge inkl. Heizung und Warmwasserbereitung in einer Größenordnung von ca. 2,30-2,50 €/qm.

Eine kostendeckende Miete mit »normaler« Investorenrendite für freifinanzierte Wohnungen liegt theoretisch bei um 10 €/qm. Selbst gestecktes Ziel ist jedoch, mit diesem Modellprojekt nicht zum Kostentreiber zu werden und den Markt sowie die Zahlungsfähigkeit der potenziellen Nachfrager zu berücksichtigen. Daher betragen die Anfangsmieten für die freifinanzierten Wohnungen **7,95 €/qm**. Hinzu kommen auch hier die Betriebs- und Nebenkostenabschläge von ca. 2,30 €/qm.

Die Planung sieht für einzelne Wohnungstypen die Option für mögliche Sonderausstattungen auf Wunsch der Mieter vor. Da die Mehrkosten dieser Sonderausstattung nicht mit der Grundmiete abgegolten sind, erhöht sich diese um einen Zuschlag für die Sonderausstattung. Im Einzelnen:

- Windfang in Holz-Glaskonstruktion (Tannenstraße 79) +15€/Monat
- Zusätzlicher Stauram mit offener Empore über dem WC (ohne Treppe/Leiter) +20€/Monat
- Dachoberlicht im Badezimmer (3. OG Tannenstraße 79) +15€/Monat

Die benannten Wohnkosten sind auf der Basis der aktuellen Planungsüberlegungen und Kostenschätzungen kalkuliert. Aufwändigere bauliche, technische oder Ausstattungsstandards und »Sonderwünsche« müssten durch höhere Mieten gedeckt werden.

4.0 Zusammenleben gestalten

Auf gute Nachbarschaft

Abb. 22: Eröffnungsfest Pionierhaus, Foto: Eberhard Weible © Urbane Nachbarschaft Samteweberei gGmbH

Neues Leben im umgenutzten Denkmal, mit einer vitalen Haus- und Mietergemeinschaft, die untereinander gute nachbarschaftliche Beziehungen pflegt, Verantwortung für das Haus und das Umfeld übernimmt und sich als Teil des Gemeinwesens im Stadtteil versteht – das ist das besondere Profil dieses Wohnprojektes. Folgende Bausteine sieht das Projekt hierfür vor:

4.1 Gemeinschaftsräume – Orte der nachbarschaftlichen Begegnung und Selbstgestaltung

Gute Nachbarschaft und verträgliches Miteinander von 36 Mietparteien und über 60 Menschen brauchen angemessene Privatheit und Rückzugsmöglichkeiten insbesondere in den Wohnungen und im wohnungsnahen Umfeld. Dazu kommen dann gute Raumangebote und Gelegenheiten für alltägliche nachbarschaftliche Begegnungen und Kommunikation wie auch für gemeinsame Aktivitäten und Feiern in größeren wie auch kleineren Gruppen.

Folgende Räume sind hierzu konzipiert und müssen im Zuge der weiteren Planung durch die Ideen und Beiträge der zukünftigen Nutzer konkret ausgestaltet werden:

GRUNDRISS KELLER

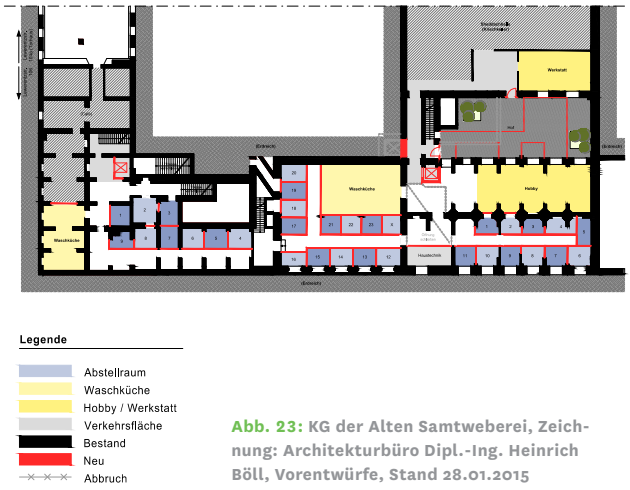


Abb. 23: KG der Alten Samtweberei, Zeichnung: Architekturbüro Dipl.-Ing. Heinrich Böll, Vorentwürfe, Stand 28.01.2015

WASCHKÜCHE

In beiden Gebäuden wird je ein Raum als Waschküche mit Stellplätzen für private Waschmaschinen und Trocknergeräte vorgehalten und entsprechend mit individuellen Strom- und Wasseranschlüssen ausgestattet.

HOBBYKELLER IM HAUS TANNENSTR. 79

Am tiefer gelegenen Innenhof zwischen Wohngebäude und Shedhalle liegen natürlich belichtete Kellerräume mit Zugang zum Hof. Diese sind gut für Werkstattnutzungen, Hobby oder Sport geeignet.

GALERIE UND GEMEINSCHAFTSTERRASSEN

Angeschlossen an den rückwärtigen Erschließungsgängen des Hauses Tannenstr. 79 liegen auf jeder Etage zwei rund 20 qm große Terrassendecks, die von jeweils drei Wohnungen gemeinschaftlich als Freisitze, Treffpunkte im Freien, Flächen für große Kübelpflanzen oder Sonnendecks nutzbar sind.

GRÜNFLÄCHE UND HOF

Der rückwärtige Hof hinter dem Eckgebäude Lewerentzstr. 106 und dem Torgebäude bietet eine befestigte Hoffläche, zum Teil unter Bäumen als Außenbereich für das »Nachbarschaftswohnzimmer« und das integrative Café. Südlich grenzt hier eine Gemeinschaftsgrünfläche an, die den Bewohnern des Wohnprojekts zugeordnet ist und deren Ausgestaltung und Nutzung im Weiteren gemeinsam zu planen ist. Denkbar ist hier Vieles – vom Kinderspielplatz über den gemeinsamen Sitzplatz in der Sonne bis zum liebevoll gestalteten Gemeinschaftsgarten mit Blumen und Gemüsebeeten.

NACHBARSCHAFTSWOHNZIMMER

Im Erdgeschoss des Torgebäudes Lewerentzstr. 104 und des Eckgebäudes Tannenstr./Lewerentzstr. 106 wird ein Café sowie ein multifunktionaler Begegnungsraum als »Nachbarschaftswohnzimmer« inkl. Nebenflächen entstehen. Das »Nachbarschaftswohnzimmer« steht tagsüber als »offene Tür« gleichermaßen dem zu gründenden Bewohnerverein des Wohnprojektes (Frühstückstreff, Stammtisch, Arbeitsgruppe) wie auch Menschen aus dem Stadtteil zur Verfügung und wird abends und am Wochenende entweder für Gruppentreffen der Mieterschaft, Veranstaltungen aus dem Stadtteil oder für private Feiern bzw. gastronomisch genutzt. »Spielregeln« für die verschiedenenNutzungen mit festen und flexiblen Zeiten und für den Betrieb sowie eine Betriebskostenpauschale sind noch zwischen den beteiligten Gruppen auszuhandeln.

SHEDHALLEN

Die rund 3000 qm große Shedhalle der ehemaligen Samtweberei wird in weiten Teilen einen öffentlichen Raum für Stadtteil und Nachbarschaft überdachen, in dem alle normalen Nutzungen und Funktionen eines öffentlichen Stadtplatzes möglich sind: z.B. Spiel-, Sport- und Aktionsflächen für Kinder und Jugendliche, wenige jährliche Sonderveranstaltungen und Feste, Garten- und Grüngestaltung, Verweilen und Begegnen. In der Halle sind auch die privaten kostenpflichtigen Anliegerstellplätze untergebracht.

Die konkreten Projekte zur Nutzung, Aneignung, Gestaltung und Pflege der Shedhalle sollen gmeinsam mit aktiven Menschen und Einrichtungen aus dem Viertel und der Samtweberei entwickelt werden.

Der Teil der Halle, der direkt an das Wohngebäude Tannenstr. 79 angrenzt, wird in einer Tiefe von ca. 10-15 m für die Nutzung, Aneignung und Gestaltung durch die Bewohner des Wohnprojekts zur Verfügung gestellt, dabei erfolgt jedoch keine bauliche Abschottung. Die Flächen bleiben Teil der öffentlich nutzbaren Halle. Die Nutzungs- und Gestaltungskonzepte sollen im weiteren Planungsverlauf mit den Bewohnern entwickelt werden.

Abb. 24: Nachbarschaftscafé am Torgebäude, Lewerentzstraße 104, Entwurfsskizze: Baupiloten Berlin

4.2 Mitwirkung von Anfang an – Planungsbeteiligung und Selbstorganisation

Abb. 25: Planungswerkstatt, Herbst 2014, Foto: Katrin Mevißen
© Urbane Nachbarschaft Samteweberei gGmbH

Der Planungsprozess wurde über acht Planungswerkstätten zwischen September 2014 und Juni 2015 offen gestaltet, um den bislang Interessierten an einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt von Anfang an Angebote zur Mitwirkung und Gestaltung zu eröffnen. Auf dieser Basis sollte ein fester und engagierter Kern zukünftiger Bewohner gefunden werden, die auch an der weiteren Planung aktiv beteiligt werden, an der Auswahl der weiteren Mitbewohner mitwirken, das Haus mit Leben füllen und sich später um das nachbarschaftliche Miteinander im Haus und im Stadtteil kümmern.

„AUSSCHLAGGEBEND WAR DER BERICHT ÜBER DIE MONTAG STIFTUNG IN DER WZ. DIE DURCHGEFÜHRTE BESICHTIGUNG DER SAMTWEBEREI HAT MICH SOFORT ÜBERZEUGT. DIE ENTWICKLUNG DER WOHNGRUPPE FINDE ICH SEHR INTERESSANT UND LEHRREICH. ZUDEM BEGRÜSSE ICH DIE ÖFFNUNG UND DAMIT DIE ZUGÄNGLICHKEIT BESTIMMTER BEREICHE FÜR DIE NACHBARSCHAFT AUS DEM VIERTEL. ICH GLAUBE DAS VIERTEL, MIT SEINER KULTURELLEN VIELFALT, WIRD FÜR MICH EINE BEREICHERUNG SEIN.“
UTE GRÜLL

Die UNS gGmbH steht als Vermieterin in der wirtschaftlichen Verantwortung für Erstellung, Betrieb und nachhaltige Bewirtschaftung der Immobilie. Dies steht auch im engen Zusammenhang mit dem Ziel des Projektes, auf Dauer aus der Immobilie Erträge zu erwirtschaften, die dem Gemeinwesen im Stadtteil zugute kommen. Grundsätzlich besteht aber Offenheit, Teile der Bewirtschaftung in Selbstorganisation der Hausgemeinschaft zu geben, sofern dies gewünscht ist. Dies bezieht sich u.a. auf

- Reinigung und Pflege der Erschließungsflächen, Gemeinschaftsbereiche und Freiräume
- Öffentlichkeitsarbeit und Kommunikation
- Mieterbetreuung und Nachbarschaftshilfe
- Organisation und Management des Projektes »Viertelstunde« (siehe unten)
- Auswahl von weiteren Mitmietern als Nachbarn und Nachvermietung freiwerdender Wohnungen im Rahmen der immobilienwirtschaftlichen Vorgaben.

Damit könnten zum Teil Nebenkosten gesenkt werden, es bietet aber auch Chancen, sich das eigene Zuhause anzueignen und hier persönliche Talente und Impulse einzubringen.

Parallel zur technischen Planung werden in der Gruppe mit den zukünftigen Mietern die Details, Konzepte und Strukturen der o.a. Mitwirkungsmöglichkeiten weiter entwickelt und festgelegt.

4.3 Viertelstunde – ein Beitrag für das Gemeinwesen im Samtweberviertel

»ICH FREUE MICH DARAUF, WIEDER IN EINEM BUNTEN UND LEBENDIGEN STADTTEIL MIT NETTEN MENSCHEN ZUSAMMEN ZU LEBEN. ICH MÖCHTE MITWIRKEN, DASS DAS LEBEN IN DER NACHBARSCHAFT FAMILIENFREUNDLICHER UND WENIGER ANONYM WIRD.« PETER EWERTZ

Abb. 26: Plakatkampage: Ich gebe Dir! von Marcel Rotzinger, Foto: Eberhard Weible
© Urbane Nachbarschaft Samteweberei gGmbH

Das Wohnprojekt in der Alten Samteweberei ist eng verflochten mit dem Gesamtprojekt Nachbarschaft Samtweberei und dem Ziel, einen Beitrag zur Stärkung des Stadtteils »Samtweberviertel« als sozial, kulturell und ökonomisch durchmischtes Viertel zu leisten.

Ein besonderes Projekt, das dafür sorgt, dass von der Alten Samteweberei auch Impulse für ein gutes nachbarschaftliches Miteinander im Quartier ausgehen, ist das Projekt »Viertelstunde«.

Dabei verpflichten sich alle Mieter pro Quadratmeter Mietfläche im Jahr etwa eine halbe Stunde ihrer Zeit, Engagement und Kompetenz in gemeinwohlorientierte Projekte für den Stadtteil einzubringen.

Gegenstände können unter anderem Projekte und Aktivitäten sein, die sich mit der Geschichte des Samtweberviertels, der Bildungssituation oder Betreuung von Kindern und Jugendlichen, der Lebenslage von alten Menschen im Samtweberviertel oder der internationalen und interkulturellen Begegnung beschäftigen. Denkbar sind auch Aktivitäten im öffentlichen Raum, Veranstaltungen, Kunst- oder Kulturprojekte, die die Teilhabe der Bewohner des Samtweberviertels am kulturellen Leben stärken. Das gemeinsame und kooperative Tun sollte stets zentraler Bestandteil der »Viertelstunde« sein.

Während sich im Pionierhaus die gewerblichen Mieter per Mietvertrag auch förmlich zur Mitwirkung am Projekt verpflichtet haben, beruht für die Wohnmieter deren Teilnahme auf Freiwilligkeit und Engagement.

Hierin liegt eine wichtige Aufgabe des Bewohnervereins, der diese Beiträge koordiniert und auch weitere Aufgaben der Nachbarschaftspflege innerhalb des Wohnprojekts und mit dem Stadtteil übernimmt.

Im Gegenzug wird der Bewohnerverein dann auch einer der Partner im Stadtteil, die z.B. das Nachbarschaftswohnzimmer mit festen Zeiten und Aktivitäten nutzen können.

Impressum/Ansprechpartner

Herausgeber und Projektentwicklung
Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH
Lewerentzstraße 104
47798 Krefeld
Telefon +49 [0] 2151 1528293
Telefax +49 [0] 2151 1528294
info@samtweberei.de
www.samtweberviertel.de
Geschäftsführung: Henry Beierlorzer, Frauke Burgdorff
HRB 14797 - Amtsgericht Krefeld

Ansprechpartner
Henry Beierlorzer
beierlorzer@samtweberei.de

Planung Umbau
Dipl.-Ing. Heinrich Böll Architekt BDA DWB, Essen
Achim Pfeiffer/Johannes Lomer
Max-Fiedler Straße 6
45128 Essen

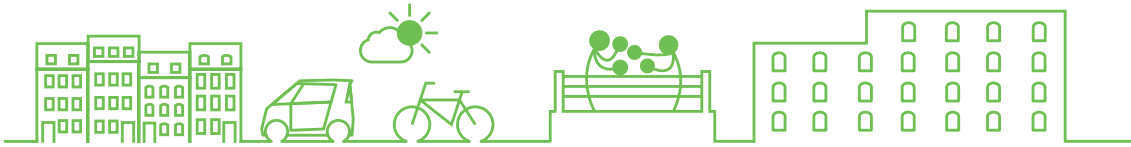
info@architekt-boell.de
www.architekt-boell.de

Machbarkeitsstudie Freiraum und Shedhallen
Planungsbüro DTP Landschaftsarchitekten GmbH
Peter Davids/ Martin Baggen
Im Löwental 76
45239 Essen

info@dtp-essen.de
www.dtp-essen.de

Moderation der Planungswerkstätten/ Wohngruppenberatung
Birgit Pohlmann Wohnprojekte, Dortmund

Bildnachweis
Titel: Stefan Bayer
Baupiloten: Abb. 40
Stefan Bayer: Abb 2, 5-10, 15
Dipl.-Ing. Heinrich Böll: Abb. 11, 12, 14,18-21, 23
HauptwegNebenwege: Abb. 3
Katrin Mevißen: Abb. 1, 25
Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH: Abb. 4
Planungsbüro DTP: 13, 16, 17, 24
Eberhard Weible: Abb. 22, 26

Satz und Layout:
Katrin Mevißen, Krefeld, Oktober 2015

Diese Lizenz erlaubt Ihnen, dieses Werk zu verbreiten, zu bearbeiten, zu verbessern und darauf aufzubauen, auch kommerziell, solange die Urheber des Originals, also die Herausgeber, genannt werden und die auf deren Werk/ Inhalt basierenden neuen Werke unter denselben Bedingungen veröffentlicht werden (Creative Commons Lizenzmodell ATTRIBUTION SHARE ALIKE). Ausdrücklich nicht unter dieses Lizenzmodell fallen alle unter »Bildnachweis« angegebenen Abbildungen.