

WIR im FRONHOF-ECK e.V. (gemeinnützig)

Vorsitz: Heike Cox
Stellvertr. Vorsitz: Lothar Plogsties

Vereinsanschrift: Fronhofallee 110, 67089 Bad Dürkheim
Mobil: +49 (0) 1520 9651 503
E-Mail: plogsties.lu@t-online
Internet: WIR-im-FRONHOF-ECK.de



MehrGenerationenWohnen



Ein Wohnprojekt entsteht

Historie des Wohnprojektes „Fronhof ECK“

Wohnen, ein elementares Bedürfnis.

Was braucht gutes Wohnen?

1. bezahlbaren und unverletzlichen Wohnraum
2. eine gute nachbarschaftliche Umgebung
3. Räume zur Begegnung mit Nachbarn und Freunden und eine darauf abgestimmte Infrastruktur

Was finden wir vor?

Seit Jahrzehnten liegt der Fokus beim Wohnen vornehmlich auf dem Einfamilienhaus (der Traum vom Wohnen im Grünen), aber das Mehrfamilienhaus, eingebettet in einer guten Infrastruktur, gewinnt an Bedeutung.

Bei der Planung von neuen Baugebieten durch die Kommunen spielen Räume für ein nachbarschaftliches Miteinander meist eine untergeordnete Rolle. In den Bebauungsplänen finden sich üblicherweise lediglich Begegnungsräume in Form von Kinder- und Jugendspielplätzen.

Wie kamen wir zu unserem Grundstück?

Inspiziert vom Bauhausstil aus der Zeit um 1919 haben wir uns gedanklich auf den Weg gemacht, ein Wohnprojekt zu skizzieren, das Generationen übergreifend ist und ausreichend Räume für Begegnungen der Menschen innerhalb und außerhalb des Baukörpers bietet.

Unser erster Schritt zur Verwirklichung eines solchen Wohnprojektes war die Zusammenarbeit mit dem Bad Dürkheimer Verein *Wohnwege e.V.*. Der Verein setzt sich seit mehr als 10 Jahren mit alternativen Wohnformen auseinander und erhielt seinerzeit von der Stadtverwaltung Bad Dürkheim eine Kauf-Option für ein städtisches

Baugrundstück mit ca. 4200 qm Fläche zum Bau eines Mehrgenerationen-Wohnprojektes im Baugebiet Fronhof II. Diese Kaufoption sollte nach einer Diskussion in den innerstädtischen Gremien letztendlich nur für ein genossenschaftlich geführtes Wohnprojekt gelten. Eine Interessentengruppe, die eine Genossenschaft gründen wollte, war vorhanden.

Daneben existierte eine weitere Interessentengruppe, die den Wunsch hatte, in Bad Dürkheim ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt in Eigentumsform entstehen zu lassen, das ebenfalls die nötigen Voraussetzungen für ein gutes nachbarschaftliches Miteinander im Wohnquartier bietet.

Vom damaligen Baudezernenten, Gerd Ester, wurde uns dafür ein städtisches Baugrundstück im Fronhof II mit ca. 3200 qm Fläche direkt neben dem Autohaus Mertel angeboten. Ein Eckgrundstück, das später den Namen *Fronhof ECK* erhielt.

Die Stadt stellte für den Erwerb des Baugrundstücks folgende Bedingungen:

1. Wir müssen durch ein Konzept den Nachweis erbringen, dass wir auf dem Baugrundstück ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt errichten werden.
2. Wir müssen gegenüber der Stadt belastbar glaubhaft machen, dass das Projekt nachhaltig konzipiert ist.
3. Das Projekt muss neben der Ausstrahlung im Innenverhältnis auch auf das umliegende Wohnquartier wirken.

Wenn wir diese drei Kriterien erfüllten und die Wohnungen selbst bewohnten, würde die Stadt uns das Baugrundstück für 400,00 € pro qm, zuzüglich der Erschließungskosten, verkaufen. Zu diesem Zeitpunkt wurden die Grundstücke im Fronhof II mit ca. 650,00 € pro qm gehandelt. Die Stadt kam uns also preislich erheblich entgegen.

Wie wurden die Bedingungen erfüllt?

Zu 1.

Mit Datum 17. August 2018 erarbeiteten wir ein Wohnkonzept für ein Mehrgenerationen-Wohnen in Form von Eigentum im Fronhof II auf dem Grundstück „Friedelsheimer Straße 37“, Bebauungsplan Fronhof II, Plan Nr. 9213, 67098 Bad Dürkheim. Das Konzept wurde nach Billigung durch den städtischen Bauausschuss in die Teilungserklärung, Teil B, Bestimmungen über das Verhältnis der Wohneigentümer*innen untereinander - Gemeinschaftsordnung - durch den Notar Karl Felix Dietrich, Kaiserslautern, eingearbeitet und ist somit fester Bestandteil für alle Eigentümer*innen im Grundbuch.

Zu 2.

Wir erarbeiteten ein Konzept für das Baugrundstück mit drei Wohnhäusern Fronhofallee 110, 112, 114 und einem Gemeinschaftsraum, der das Herzstück des Projektes darstellen sollte. Der Gemeinschaftsraum sollte als „selbstbewirtschaftetes, nichtkommerzielles Café“ ggf. durch einen Verein betrieben werden. Auch das wurde wie das Wohnkonzept in der Teilungserklärung/Grundbuch festgeschrieben.

Zu 3.

Wir legten in Abstimmung mit der Stadtverwaltung und dem Notar Dietrich des Weiteren in der Teilungserklärung fest, dass der Gemeinschaftsraum - in der Entstehung und im Betrieb finanziell von der Wohneigentümergeinschaft getragen - vornehmlich der Wohngemeinschaft als Ort der Begegnung dienen sollte und dass darüber hinaus eine Öffnung gegenüber dem weiteren Wohnquartier angestrebt würde.

Unser Konzept überzeugte die Stadtverwaltung. Die städtischen Gremien *Bauausschuss* und *Hauptausschuss* erteilten uns den Zuschlag für den Erwerb des Grundstücks. Am 15. Februar 2019 haben wir als Baugemeinschaft (offiziell „Bauherrengemeinschaft“) beim Notar Dietrich das Baugrundstück von der Stadt Bad Dürkheim gekauft.

Wie ging es weiter?

Vor dem Kaufdatum hatten wir höchstvorsorglich mit Hilfe unseres Architekten Peter Weinkauf am 15.06.2018 einen Bauantrag zur Errichtung eines Mehrgenerationen-Wohnprojektes auf dem uns angebotenen Grundstück an die Kreisverwaltung Bad Dürkheim als Genehmigungsbehörde gerichtet. Dieser Bauantrag wurde mit Datum 11. Dezember 2018 genehmigt.

Nach dem Erwerb des Grundstücks ließ die Baugemeinschaft drei regionalen Generalunternehmen eine Ausschreibung zukommen. Das günstigste Angebot erhielten wir von der Firma B 11, Stadtentwicklung Kaiserslautern, die daraufhin beauftragt wurde.

Der erste Spatenstich fand am 12. April 2019 im Rahmen einer kleinen Feier statt.

Im Herbst 2020 waren nach knapp zweijähriger Bauzeit die ersten Wohnungen bezugsfertig.

Corona-bedingt konnte der Gemeinschaftsraum erst am 30. April 2022 im Rahmen einer Einweihungsfeier seiner Bestimmung übergeben werden.

Bad Dürkheim, den 30. Mai 2022

Heike Cox, Renate Jürgens, Lothar Plogsties
(Projektteam, Baugemeinschaft)