

## Ein neues Wohnprojekt in Dortmund



## WIR im Defdahl

Im Defdahl 59 in Dortmund – Innenstadt Ost

**vom Hochhaus bis zu kleinen Gartenhäusern – alles unter einem Dach**

Wer möchte dabei sein und seine Ideen aktiv mit einbringen?

## Das Konzept in Kurzform

„WIR im Defdahl“ ist das 11. Wohnprojekt unter dem Dach des WIR-Vereins, aber was bedeutet das überhaupt?

Lebendige Nachbarschaft gepaart mit Rückzugsmöglichkeiten in die eigenen 4 Wände, gemeinsame Ideen und Entscheidungen in der Entstehung und im Alltag, aber auch Kümmern um „Haus und Hof“, Prüfen vieler innovativer Ansätze, bei denen die Nachhaltigkeit bezogen auf das Gebäude, die Mobilität und energetische Versorgung genauso im Focus steht, wie räumliche Voraussetzungen für das nachbarschaftliche Miteinander mit Gemeinschaftsraum und gemeinsamen Gartenbereichen.

Idee, Architektur und Prozess bilden eine Einheit, d.h. die Idee einer verlässlichen Nachbarschaft bildet die Grundlage. Architektonisch umgesetzt wird das Projekt in 3 Gebäudeteilen auf 2-7 Etagen in individuellen Wohnungen mit Aufzug.

Der gemeinsame Planungs- und Umsetzungsprozess, selbstverständlich von Fachleuten konzipiert und beraten, findet in moderierten Treffen statt neben der individuellen Begleitung.

Im Projekt verantworten die Architektur das Büro Post Welters und Partner mit Norbert Post und Peter Hares, die Finanzen Rolf Lückmann von LKM Bochum und die Moderation und Koordination Birgit Pohlmann, Entwicklung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten.

## Die Lage

Das Grundstück an der Straße „Im Defdahl“ liegt am Rand des beliebten Kaiserstraßenviertels zwischen der Gartenstadt und der Innenstadt Ost – mit Aussicht über den Ostpark (Ostfriedhof). Das Grundstück wird vom Diakonischen Werk Dortmund und Lünen gGmbH in Erbpacht vergeben, entsprechende vertragliche Rahmenbedingungen sind geschlossen. Eine Bauvoranfrage wurde seitens der Stadt Dortmund positiv beschieden. Der Gestaltungsbeirat hat dem Entwurfskonzept ebenfalls bereits zugestimmt. Der Bauantrag ist aktuell in Vorbereitung.





## Die Architektur

Auf der einen Seite nimmt das neue Gebäude die Höhe des angrenzenden Hauses (Voßkuhle/Im Defdahl 51) mit 7 Geschossen auf und schließt damit eine Brandwand, die unvollendet schien. Zur anderen Seite mit 4 Geschossen passt sich das Haus an die Höhe der Gebäude im weiteren Verlauf der Straße „Im Defdahl“ an. Zum Garten wird nur noch eine 2-Geschossigkeit realisiert, in denen kleinere Maisonettewohnungen („Tiny Houses“) im und mit Garten entstehen.

einige Impressionen



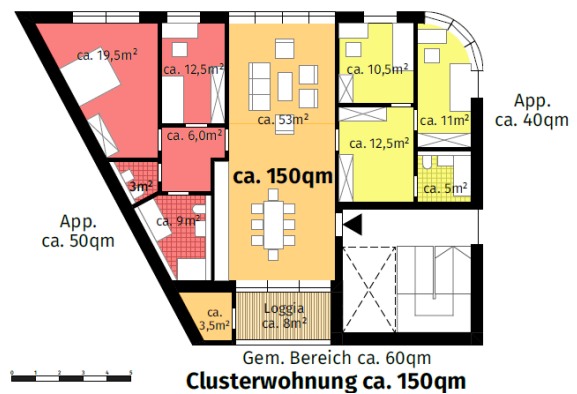
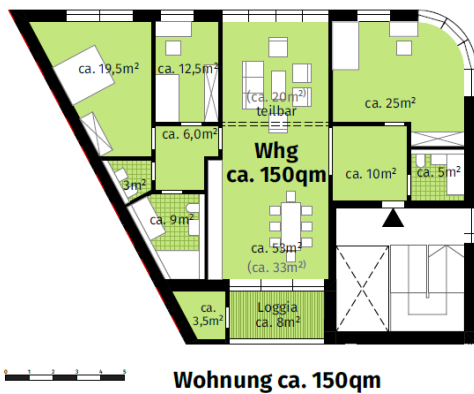
Es entstehen ca. 1.600 qm Wohnfläche in 17-20 Wohnungen. KFZ-Stellplätze werden in der dazugehörigen Tiefgarage, Fahrradstellplätze und Gemeinschaftsbereiche im Erdgeschoß untergebracht.

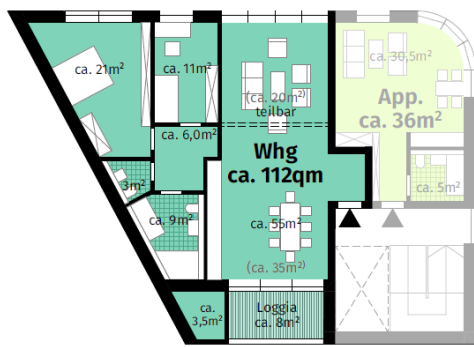


Die Wohnungsgrundrisse sind noch veränderbar, jeder kann seine eigenen Wünsche und Vorschläge auf Umsetzbarkeit prüfen lassen. Aktuell sind Wohnungen mit ca. 40 qm, 60 qm, 80 qm, 112qm, 130 qm und 150 qm geplant, für Paare, Alleinlebende, Familien und auch für Wohngemeinschaften, egal ob jung oder alt.

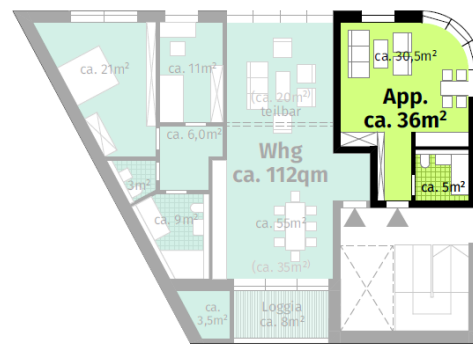
Im Folgenden sind einige der möglichen Grundriss- und Teilungsmöglichkeiten zusammengestellt:

Die ca. 150qm großen Etagen im Hochhaus und ihre Teilbarkeit



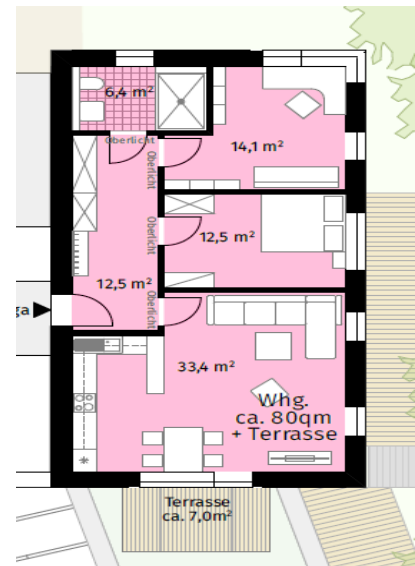


**Wohnung ca. 112qm**



**Apartment ca. 36qm**

Im 4. geschossigen Teil gibt es im EG/OG eine größere Maisonnettewohnung mit Garten (mit 130 qm) sowie 80 qm Wohnungen in der 2. und 3. Etage.



Im hinteren Teil sind 6 kleine ca. 60 qm große Gartenhofhäuser/ Maisonnettewohnungen verortet.



EG



1. OG



Die unterschiedlichen Lagequalitäten der Wohnungen spiegeln sich im Preis wider. So sind die Wohnungen in den unteren Geschossen deutlich günstiger als in den oberen Etagen. Die aktuellen Rahmenbedingungen der Baukosten in Höhe und Zusammensetzung werden auf Anfrage gesondert zugesandt.

### **Die Rechtsform und Finanzen**

Zielrechtsform ist eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG), die mit der Zwischenstufe einer Planungs- und Bau-GbR in der Planungsphase die notwendigen internen und externen Verbindlichkeiten und Sicherheiten schafft. Bei der Vergabe der Wohnungen wird Rolf Lückmann (LKM-Bochum) als unabhängiger Finanzberater die finanziellen Sicherheiten bei den Erwerbenden verantwortlich prüfen, um allen Beteiligten Sicherheit in der Bauphase zu garantieren. Seine Beratung der Baugruppe in den Finanzierungsfragen und eine Begleitung in der Umsetzungsphase analog zu den bereits erfolgreich realisierten WIR-Eigentumsprojekten ist wichtig für das Gelingen.

### **Der Prozess – Kennenlernen und Mitarbeiten**

Vieles ist zu entscheiden bei der Planung und Umsetzung eines Bauprojektes. Während die individuelle Wohnung als Thema zwischen Architekten und zukünftigen Bewohner\*innen direkt „verhandelt“ wird, gehen die meisten anderen Themen in der Entscheidung alle gemeinsam an. Regelmäßige vorbereitete Treffen gehören deshalb zum Prozess jeder Baugemeinschaft und auch hier gehört eine unabhängige Moderation und Steuerung dazu, die fachliche Inputs koordiniert, die verschiedene Meinungen zu einer Entscheidung führt, die Präsentation nach außen und die Integration von Interessierten begleitet sowie dafür sorgt, dass die Arbeit immer wieder auch Spaß macht.

### **Stand der Entwicklung**

Eine Kerngruppe hat sich gebildet und eine PlanungsGbR gegründet. Kontinuierlich erhalten neue Interessierte Grundinformationen und den direkten Kontakt zu einem Gruppenmitglied für den persönlichen Austausch und können bei weiterem Interesse an den offenen Projekttreffen in die „Arbeit“ reinschnuppern. In den regelmäßigen Treffen und Arbeitsgruppen fallen viele Entscheidungen, aber auch das Kennenlernen und die Freude an der gemeinsamen Entwicklung spielt eine große Rolle.

Grundentscheidung wie z.B. die Nutzung von Erdwärme sind mittlerweile getroffen im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung.

Die Gruppe sucht noch weitere interessierte Menschen, die das Projekt mit Engagement und Kreativität und später dann auch das Haus mit Leben zu füllen.

Bei **Interesse bitte melden bei**

Birgit Pohlmann      [info@birgit-pohlmann-wohnprojekte.de](mailto:info@birgit-pohlmann-wohnprojekte.de)