

Ein Projekt des W.I.R. e.V. – Verein für generationsübergreifendes Wohnen in Dortmund.

## wir\_auf\_tremonia – Baugruppe für ein generationsübergreifendes Wohnprojekt

Am Tremoniapark 51-55 in Dortmund



### Lage

Das Wohnprojekt befindet sich am süd-westlichen Rand der Dortmunder Innenstadt direkt am Tremoniapark in fahrradfreundlicher 1.500-Meter-Entfernung zum Kreuzviertel, einem Gründerzeitviertel mit vielfältigen Versorgungs- und Kulturangeboten. Aufgrund der Siedlungsrandlage besteht kein direkter Anschluss an das Dortmunder Stadtbahnnetz in die City. Angebunden ist das neue Wohngebiet durch zwei Buslinien, die tagsüber im 15-Min-Takt verkehren (Fahrzeit zum Hbf 12 Min. und ins Kreuzviertel 5 Min.). Weiterhin befindet sich in 800 Metern Entfernung ein S-Bahn-Haltepunkt, der im 20-Min-Takt bedient wird. In unmittelbarer Nähe zum neuen Wohngebiet hat sich zudem ein Discounter mit Bäcker und Getränkemarkt angesiedelt.

### Standort

Die Nutzungsgeschichte des Standortes ist durch Steinkohle und Eisen geprägt. Das Baugebiet befindet sich auf dem Gelände der 1855 abgeteufte und 1931 stillgelegte Schachanlage Tremonia sowie der zwischen 1865 und 1926 betriebenen Eisenhütte Carl von Born. Im nördlichen Bereich befindet sich die 1872 gebaute und 1984 durch Erhaltungssatzung gesicherte Arbeitersiedlung Tremonia (10 niedrige Vierfamilienhäuser im Kreuzgrundriß). Ab 1953 wurde die Fläche vom Eisenwalzwerk Hoesch Rothe Erde genutzt und in den 1970er Jahren als Erweiterungsfläche für die heute noch vorhandene Produktionsstätte nördlich des Baugebietes vorgehalten. Nach Aufgabe der industriellen Erweiterungspläne wurde ein Großteil der abgeräumten Industriebrache 1986 durch die LEG aufgekauft und der ehemalige Standort der Eisenhütte zum Tremoniapark umgestaltet. In den 1990er Jahren waren von der Stadt Dortmund auf dem nördlichen Parkgelände eine Bezirkssportanlage und ein Stadtpark und im südlichen Bereich eine gemischte bauliche Nutzung mit Wohnen und Kleingewerbe vorgesehen. Parallel zu diesen Überlegungen wurde mit der Altlastenuntersuchung begonnen. Nach umfangreicher Sanierung (Beseitigung sämtlicher anthropogener Auffüllungen) auf Grundlage des Sanierungsplans vom Büro Firchow aus Lünen im Auftrag von Viterra Baupartner hat das Umweltamt der Stadt Dortmund Ende 2001 die etwa 3 ha umfassende Wohnbaufläche aus dem Altlastenkataster gelöscht. Mittlerweile ist das Gebiet mit 40 Doppelhaushälften und 19 Reihenhäusern, zwei Wohnprojekten mit zusammen 39 Wohnungen und weiteren 24 Doppelhaushälften gegenüber der alten Arbeitersiedlung bebaut.

### Grundstück

3.585 m<sup>2</sup>; 188 Euro/m<sup>2</sup> erschlossen

### Wohnungen

18 individuelle Wohnungen mit Garten, Balkon oder Dachterrasse von 38 m<sup>2</sup> als Appartement für den 18-jährigen Sohn bis 126 m<sup>2</sup> über drei Ebenen mit Gartengeschoss. Die Wohnfläche insgesamt beträgt 1.816 m<sup>2</sup>.

## Bewohner

Hier leben zz. 43 Personen, 30 Erwachsene, 2 Jugendliche und 11 Kleinkinder in drei Generationen zusammen. Eine Wohnung wird als Zweitwohnung genutzt. Eine Wohnung ist vermietet.

Der jüngste Erwachsene ist 32 Jahre, der älteste Erwachsene 62 Jahre (Durchschnittsalter 42,9 Jahre). Die 11 Kleinkinder sind zwischen 6 Monaten und 6 Jahren (Durchschnittsalter 2,9 Jahre), die beiden Jugendlichen sind 17 und 18 Jahre.

Junge Familien zw. 30 und 45	Kinderlose Singels/Paare zw. 30 und 45	Ältere Familien/Allein Erziehende zw. 50 und 65	Singels/Paare zw. 50 und 65 mit erwachsenen Kindern
6 Parteien	3 Parteien	2 Parteien	6 Parteien

## Rechtsform

Freie Baugruppe als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) auf Basis persönlicher Kontakte und dem Grundsatz, alle Entscheidungen gemeinsam im Konsens zu treffen. Mit vollzogener Teilungserklärung Übergang in eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG).

## Ökologische und soziale Bausteine

- Barrierefreie Erschließung durch Laubengänge und Fahrstuhl
- Gemeinsamer Innenhof für Jung und Alt mit Anger, Spiel- und Grillplatz
- Gästezimmer, Werkkeller, Saunaraum
- Holzpellet-Heizung (2x45 kw) für Warmwasser und Raumwärme (2 kg Holzpellets = 1 l Heizöl)
- Regenwassernutzung (30 m<sup>3</sup> Tank) für WC-Spülung, Waschmaschine und Gartenbewässerung
- Gründach und Versickerungsmulden
- Fensterrahmen aus Lärchenholz
- Kontrollierte Wohnraumlüftungen, notwendig wg. hoher Dämmung
- Fotovoltaikanlage 7,61 kwp (Montage auf Kalzip-Metalldach)

## Stellplätze

Pro Wohnung ist ein Kfz-Stellplatz hergestellt (davon drei behindertengerecht) plus zwei Besucherstellplätze. Für Fahrräder sind zwei Fahrradhäuser mit insgesamt 50 Einstellplätzen errichtet.

## Bauvolumen

3,95 Mio. Euro; im Durchschnitt 2.150 Euro/m<sup>2</sup> nach DIN 276.

## Initiator

W.I.R. e.V. [www.wir-dortmund.de](http://www.wir-dortmund.de)

## Meilensteine

2003	April	1. Treffen für Interessierte für ein zweites Wohnprojekt des W.I.R. e.V. nach kleinem Zeitungsartikel in der örtlichen Presse
	September	Architekturwettbewerb mit dem Siegerentwurf der Architektin Ulla Komes, Aachen
2004	März	Risikovereinbarung für den Fall der Nicht-Realisierung
	Juli	Satzungsbeschluss Bebauungsplanänderung
	November	notarielle Beurkundung des GbR-Vertrages
	Dezember	Grundstückskauf von der Viterra Baupartner AG nach einem Jahr Verhandlung
2005	März	Auswahlverfahren Generalunternehmen
	Juni	Baubeginn mit der Arge Becker/Schnitker aus Hasbergen/Bad Essen
	September	Vollzug der Teilungserklärung
	November	Richtfest
2006	Juni	Bezug der ersten Wohnungen

**Kontakt** Henrik Freudenau • Am Tremoniapark 51 • 44137 Dortmund  
[www.wir-auf-tremonia.de](http://www.wir-auf-tremonia.de) • [info@wir-auf-tremonia.de](mailto:info@wir-auf-tremonia.de)