

# Neubau Graditzer Straße 37

50735 Köln-Niehl

---

## Projekt Wohnen

Seit Anfang des Jahrhunderts ist das Hoch der Großfamilienzeiten vorbei. Im Laufe der Jahrzehnte hat die wirtschaftliche und soziale Selbständigkeit mit dem stetig steigenden Wohlstand und der verbesserten Sozialgesetzgebung ständig zugenommen. Mussten früher die Familien als Großfamilie zusammen wohnen bleiben, bis die Kinder erwachsen waren und ein wirtschaftlich und sozial selbständiges Leben führen konnten, haben jetzt fast alle Großeltern, Eltern und Erwachsene, dank der wirtschaftlichen und sozialgesetzlichen Entwicklung, die Möglichkeit ein selbständiges, unabhängiges Leben zu führen.

Leider wächst jedoch mit der zunehmenden wirtschaftlichen und sozialen Unabhängigkeit auch die Anonymität. Viele Leute fühlen sich zunehmend anonym in ihrer Stadt, Dorf, Nachbarschaft, in ihrem Haus, trotz der Verstädterung und der dichteren Bauweise isolierter, weil man niemanden mehr braucht und von niemandem mehr gebraucht wird. Der Staat sorgt ja vor. Niemand braucht mehr zu hungern, jeder hat ein Dach über dem Kopf und im Krankheitsfall gibt es Sozialdienste.

Gerade in dieser Zeit wächst das Bedürfnis nach persönlichen Kontakten, gemeinsamen Aktivitäten, gegenseitiger Nachbarschaftshilfe und einfachen Nachbarschaftskontakten, wissen zu wollen, wer nebenan wohnt, Verlässlichkeit, Zugehörigkeit usw., ohne auf die Selbständigkeit und Rückzugsmöglichkeit in die eigenen vier Wände, die Lage und die Anbindungen der Stadt verzichten zu müssen.

Bei diesem Wohnprojekt wohnen und leben die Bewohner in einer Hausgemeinschaft, die sich überwiegend in der Planungs- und Bauphase kennenlernt und sich bewusst für Projektwohnen entschieden haben.



# Neubau Graditzer Straße 37

50735 Köln-Niehl

---

Projektwohnen ist mehr als lediglich der gemeinsame Mülleimer. Es kann unter anderem beinhalten:

- Ab und zu ein gemeinschaftliches Frühstück oder Abendessen
- Gemeinsame Spielmöglichkeiten für Kinder im Garten und Gemeinschaftsraum
- Offene Wohnungstüren für Kinder, vielleicht auch für Erwachsene
- Unkomplizierte Nachbarkontakte, vielleicht Nachbarmfreundschaften
- Hausversammlungen und Auseinandersetzungen über alle Themen, die das Zusammenleben ausmachen
- Vom Nachbarn Sachen leihen, die nicht jeder hat, weil man es nur gelegentlich braucht
- Gegenseitige Kinderbetreuung und dadurch:
  1. Mehr Möglichkeiten für Eltern berufstätig zu sein, abends wegzugehen, ohne Babysitter engagieren zu müssen oder mal ohne Kinder (Kurz-) Urlaub zu machen
  2. Gemeinsam Sachen in die Hand zu nehmen ist einfacher und günstiger als alleine und macht mehr Spaß
- Car-Sharing für Hausbewohner und vielleicht Nachbarschaftsbewohner anstatt ein eigenes (Zweit-) Auto
- Gemeinsame Mitgliedschaften, KVB-Karten und/oder Abonnements auf Zeitschriften
- Gemeinsame Einkäufe sind oft günstiger
- Zusammensitzen ohne „Besuchsveranstaltung“ und „Gastgeberverantwortung“



# Neubau Graditzer Straße 37

50735 Köln-Niehl

---

- Gemeinsam Garten und Haus pflegen
- Sich mal ausquatschen bei dem/der befreundeten Nachbar/in
- Feiern für die, die wollen: Geburtstage, Nikolaus, Weihnachten, Silvester
- Gruppentreffen: Kinderspielgruppe, Tischtennisspiele, Spielabende, Fitness- und Tobe-Ecke, Doppelkopf-/Skattreffen usw.
- Gemeinsamer Werkstattraum

Jede Wohnung ist jedoch in sich abgeschlossen. Alle Rechte und Pflichten richten sich an erster Stelle nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

Zur Realisierung des spezifischen Projektwohnens zahlt jeder Erwerber zu dem Kaufpreis für Einrichtung der gemeinsamen Räume und Flächen einen Anteil auf ein Gemeinschaftskonto. Die Bewohnergemeinschaft entscheidet, was angeschafft, eingerichtet, eingepflanzt, eingekauft wird usw.

Anfangs handelt es sich z.B. um:

- Einrichtung einer Küche und Küchenausstattung im Gemeinschaftsraum
- Einrichtung des Gartens, Gartenwerkzeug

Anschaffung und Aufstellung von Kinderspielgeräten im Garten und Spielzeug im Gemeinschaftsraum, Einrichtung und Ausstattung einer Werkstatt, Stühle, Tische, Bänke, Sessel, Spiele für den Gemeinschaftsraum

Nach Bezug in das Haus zahlen alle Bewohner einen monatlichen Betrag von z. B. 0,30/m<sup>2</sup> Wohnungsgröße. Dieses Geld soll ausdrücklich für Anschaffung- und Veranstaltungen, die das Projektwohnen ausmachen, verwendet werden. Die Bewohnergemeinschaft entscheidet über die Ausgaben.



# Neubau Graditzer Straße 37

50735 Köln-Niehl

---

## Lage und Infrastruktur

Das Grundstück ist ca. 1.500 bzw. 1.800 m<sup>2</sup> groß und liegt in einem gewachsenen „allgemeinen Wohngebiet“ zwischen Pferderennbahn und Rhein. Im hinteren Umfeld des Objektes befinden sich noch einige gewerbliche Anlagen, jedoch betrifft es hier nur Lagerflächen von einer Baufirma und einer Dachdeckerei, eine Schreinerwerkstatt und die Schaltstelle von der Telekom, rückseitig am Objekt. Die Graditzer Straße ist ruhig, teilweise als 30 Km-Zone ausgelegt und zum größten Teil von Anwohnern genutzt.

Das Objekt befindet sich in der Nähe von sämtlichen notwendigen Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen. Alt-Niehl und der Weidenpescher Wohnpark sind ca. 5 Gehminuten entfernt.

Öffentliche Verkehrsanbindungen sind unkompliziert erreichbar: So benötigt man ca. 2 Minuten zur Bushaltestelle der Linie 134, 7 Minuten zur U-Bahnhaltestelle Sebastianstraße der Linie 16 und ca. 10 Minuten zur Bushaltestelle der Linie 149 und Bahnhofstestelle Neusser Straße/Gürtel der Linie 13.

Anbindung an die Autobahn A1, Anschlussstelle Niehl über die Sebastianstraße und Industriestraße in 5 Minuten.

Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind alle in Geh- und Radentfernungen gut erreichbar.

## Kurzbeschreibung des Objekts

2- bis 4-Zimmerwohnungen in einem 3 1/2 geschossigen Mehrfamilienhaus mit drei Eingängen, jeweils mit 4 bis 8 Wohneinheiten. Jeder Wohnung ist entweder eine Einzelgarage oder ein PKW-Stellplatz im Carport zugeordnet, im hinten gelegenen Teil des Grundstücks mit seitlicher Zufahrt.

Im Souterrain befinden sich Abstellräume mit massiven Trennwänden und Türen im Kellergeschoss, ein gemeinsamer Fahrradraum im Garagenbereich, ein großer gemeinschaftlicher Mehrzweckraum von ca. 85 m<sup>2</sup> in direkter Verbindung mit dem gemeinsamen Garten sowie ein kleinerer Raum von ca. 24 m<sup>2</sup>; Beide Räume von allen Treppenhäusern aus zugänglich.

