



WOHN:RAUM e.V.
am Siegufer leben.de

”

Wenn du mehr hast als du brauchst, dann bau einen
längeren Tisch und nicht einen höheren Zaun.

“

Autor unbekannt

W:R – Wir sind eine Gruppe von aktuell vierzehn Personen, die sich zusammengefunden haben mit dem Ziel, ein **Wohnprojekt** in der **Freusburger Mühle** zu gründen.

Wir möchten **ein generationenübergreifendes** und **gemeinschaftliches Miteinander** leben, **Synergie-Effekte** nutzen, um für die Menschen unserer Gemeinschaft, für Nachbarn des gesamten **Quartiers** und der Region einen Nutzen zu stiften.



MOTIVATION

Wir sind ein eingetragener Verein („Wohn:Raum - am Siegufer leben.de e.V.“) bestehend aus vierzehn Personen (mit zehn Kindern) unterschiedlichen Alters und in unterschiedlichen Lebenssituationen. Alle haben einen persönlichen Bezug zur Freusburgermühle, zum Teil auch durch Verwandtschaftsverhältnisse zu den jetzigen Eigentümern. Zudem kennen wir uns seit Langem untereinander und fühlen uns freundschaftlich verbunden. Uns alle eint der Wunsch „die Mühle“ zu erhalten und hier vor Ort etwas Sinnstiftendes auf die Beine zu stellen.





Die Freusburger Mühle befindet sich aktuell in Familienbesitz. Aus unterschiedlichen Gründen ist noch kein konkreter Plan für einen Generationswechsel zu Übernahme der Liegenschaften entstanden. In den letzten Jahren entwickelte sich bei einzelnen Mitgliedern unseres Vereins der Wunsch nach Veränderung der Lebensverhältnisse hin zu einem gemeinschaftlichem Zusammenleben - mit einer generationenübergreifenden und gemeinwesenorientierten Ausrichtung. Es entstand schließlich die Idee, beides miteinander zu verbinden.

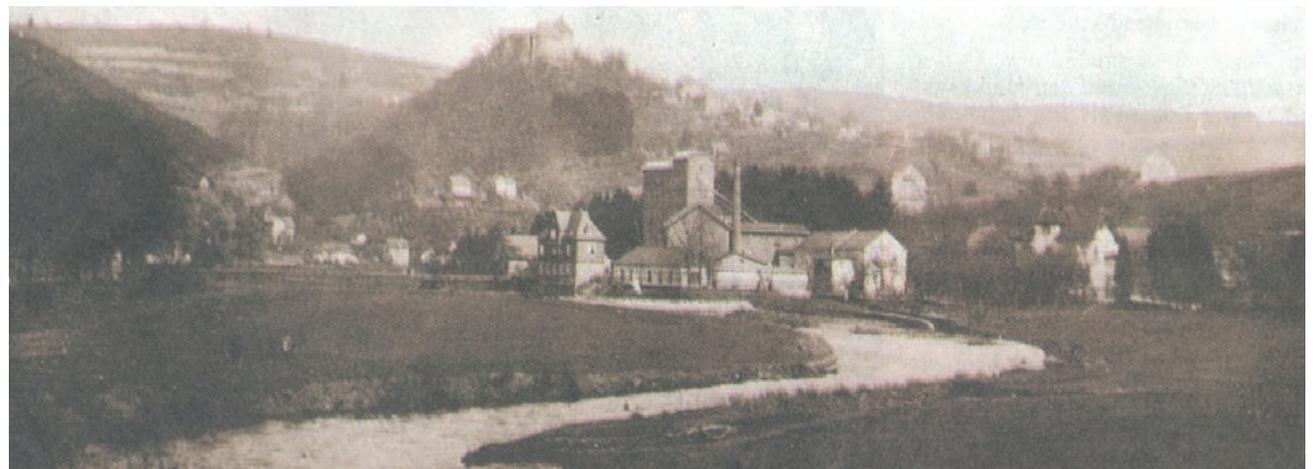
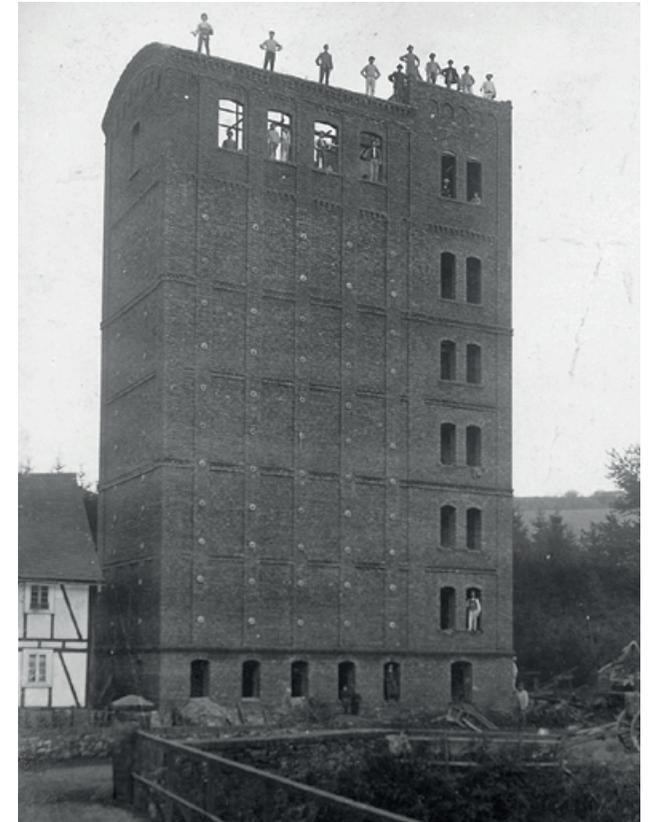


MOTIVATION

Die Freusburger Mühle hat eine hohe Anziehungskraft mit kulturhistorischer Bedeutung. Es sind wunderschöne Gebäude und Räumlichkeiten, in denen wir gerne leben wollen und die aus unserer Sicht ein gemeinschaftliches Wohnen optimal ermöglichen können. Auch bietet die Mühle viele Möglichkeiten, Ideen Raum zu geben.

Es bestehen jedoch auch Herausforderungen rund um die Gebäude, der Technik und insbesondere der vor Ort befindlichen Wasserkraftanlage zur Stromerzeugung.

Unsere Grundidee ist, dass wir uns neben der Schaffung von Wohnraum, uns sozial und kulturell für das Quartier engagieren - offen für alle Generationen. Darüber hinaus möchten wir die Verantwortung für den Erhalt der historischen Freusburger Mühle auf mehrere Schultern verteilen.





Einige Nachbarn sitzen Kaffee trinkend auf einer Bank und beobachten das geschäftige Treiben rund um die Freusburger Mühle: Ein kleiner Junge klingelt bei den Nachbarn und fragt, ob ihm jemand helfen kann, das Baumhaus weiterzubauen. Nebenan begleitet ein junger Mann eine alte Dame zum Auto, um den Einkauf mit ihr zu erledigen. Lautes Klappern hört man aus der Werkstatt - dort werden gemeinsam Fahrräder repariert. Aus dem gemeinschaftlichen Wohnzimmer duftet es nach Pizza, die schließlich an einer langen Tischtafel verspeist wird, an der man sich später für die Organisation des gemeinsamen Gartens trifft. Das Hauptgebäude der Mühle wurde zu Wohnungen umgebaut und bietet Raum für alle die, die nun ihren Lebensmittelpunkt hier aufgebaut haben. Aus den oberen Gemeinschaftsräumen klingen engagierte Gespräche über den Ausbau der unteren Etagen für eine altersgerechte Senioren-WG...

VISION

So sieht unsere Vision von Wohn:Raum e.V. aus. Nach dem Motto: „Zusammen ist man weniger allein“ möchten wir ein generationenübergreifendes Wohnprojekt mit ökologischer Ausrichtung verwirklichen. Wir wollen die kulturhistorischen Gebäude der Freusburger Mühle gemeinsam erhalten, beleben und darüber hinaus individuellen Wohnraum schaffen und attraktiv gestalten.



VISION

Uns verbindet der Wunsch in aktiver und aufgeschlossener Nachbarschaft zu leben und das soziale Miteinander von Familien, alten und jungen Alleinstehenden aus unterschiedlichen sozialen, finanziellen oder weltanschaulichen Lebensbedingungen in den Fokus zu stellen. Wir sind davon überzeugt, dass dies einen zukunftsfähigen Beitrag für unseren gesellschaftlichen Wandel leistet und einen Mehrwert für die Umgebung schafft.

Unsere Grundlagen bauen auf einem respektvollen, ehrlichen und toleranten Miteinander. Neben unserer Überzeugung, dass nur ein nachhaltig und ökologisch ausgerichteter Alltag für unsere Umwelt Sinn macht, eint uns zudem auch der christliche Glaube, den wir auf unterschiedliche Art und Weise leben.

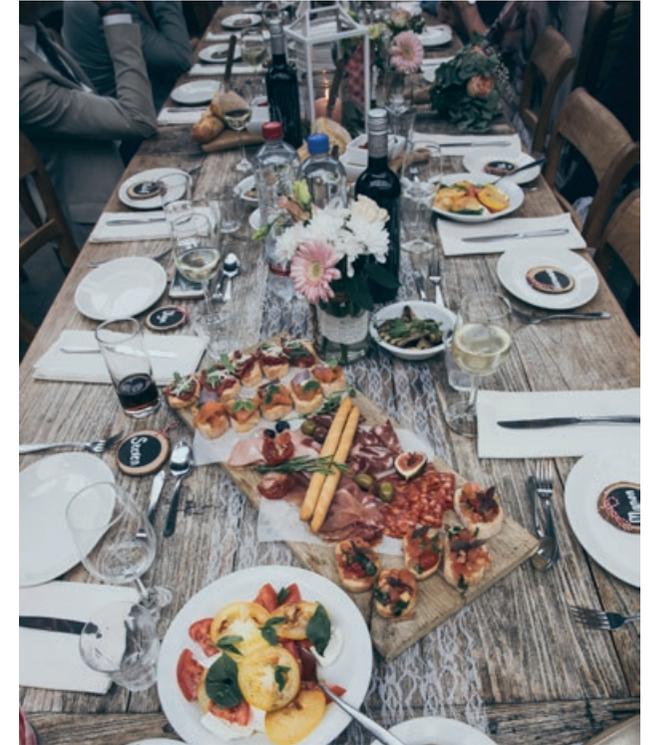


INHALTLICHE SCHWERPUNKTE

Wir verfolgen in der Planung des Wohnprojektes unterschiedliche Schwerpunkte, die wir nach und nach verwirklichen möchten.

Zunächst beschäftigen wir uns mit der Schaffung des Lebensraumes des Wohnprojektes. Hierzu zählt, die Bestandsgebäude in Wohneinheiten zu unterteilen. Des Weiteren möchten wir konkret prüfen, inwieweit Teile des historischen Mühlengebäudes zu Wohneinheiten umgebaut werden können und dies dann unter Berücksichtigung baulicher Anforderungen (u.a. Denkmalschutz, Brandschutz) auch in die Tat umsetzen. Uns schwebt hierbei vor, dass die Bewohner ihre in sich abgeschlossenen Wohneinheiten haben, die ergänzt werden durch Räumlichkeiten zur gemeinschaftlichen Nutzung:

- Ein großer Gemeinschaftsraum mit langem Tisch und Möglichkeit der Essenszubereitung
- Eine gemeinsame Werkstatt
- Ein Kinder-Spielplatz und Kinder-Fahrzeuggarage
- Eine gemeinsame Feuerstelle
- Einen Kräuter- und Gemüsegarten
- Einen gemeinsamen Weinkeller/ Vorratskeller
- Einen Musikraum



Bei der Planung einzelner Wohneinheiten stellen wir uns unterschiedliche Wohnungsgrößen vor, je nachdem ob sie von Familien oder z.B. Alleinstehenden genutzt werden. Hierbei ist uns auch die generationenübergreifende Ausrichtung sehr wichtig und soll gerade in die Aus- und Umbauidee mit einbezogen werden.

Der Wohnraum wird nach und nach entstehen und so werden wir hoffentlich auch in Bezug auf die Bewohnerzahl wachsen. Hierbei möchten wir bewusst offen und bunt sein. Das beinhaltet für uns, dass Menschen aus unterschiedlichen Motivationen heraus, mit unterschiedlichen Geschichten und Weltanschauungen zu uns stoßen können. Ziel unseres Wohnprojektes soll es sein, sich gegenseitig zu unterstützen und Synergieeffekte für die Gemeinschaft zu nutzen:

- Wir möchten uns in der Kinderbetreuung unterstützen,
- Wir möchten Kindern eine offene und wertschätzende Heimat ermöglichen,
- Wir möchten den Älteren unter uns mit praktischer Hilfe im Alltag zur Seite stehen,
- Wir möchten Gemeinschaftsaktionen ins Leben rufen, die uns und anderen Freude und Impulse in den Alltag bringen.
- Wir möchten Einsamkeit vermeiden. Hierbei ist es uns ein wichtiges Ziel, eine gute Balance zwischen Verantwortung füreinander, aber auch individueller Freiheit des Einzelnen zu finden.



INHALTLICHE SCHWERPUNKTE

Wir möchten im Wohnprojekt Nachhaltigkeit leben. Mit folgenden Ideen wollen wir dies umsetzen:

- Wasserkraft zur Stromerzeugung erhalten
- Carsharing
- Foodsharing
- Gemeinsame Nutzung von Gegenständen (Bsp. Elektromotorsäge)
- Reparaturarbeiten gemeinschaftlich angehen
- Vermeidung von Verpackungsmaterial z.B. durch gemeinschaftliche Anschaffungen
- Gemeinsame „Kinder-Taxis“ zur Schule/ Kindergarten
- Gemüse- und Kräuteraanbau

Wir möchten für Menschen ein offenes Wohnzimmer sein. Das beinhaltet Möglichkeiten zu schaffen, um Kontakte zu knüpfen, sich auszutauschen, anzukommen und zu verweilen. Hierbei denken wir zum Beispiel an eine offene Einkehrmöglichkeit in unseren Gemeinschaftsräumen oder eine Gästewohnung, in der wir Menschen ermöglichen, eine Auszeit zu nehmen.

Die Idee mit und für unser Quartier etwas auf die Beine zu stellen ist uns wichtig. Vor Ort sind bereits in den letzten Jahren Veranstaltungen wie der „Maimarkt“ entstanden, die Menschen aus der Region anlocken. Diese Ideen möchten wir ausbauen und durch weitere Kulturangebote bereichern:

- Musikalische Events

- Ausstellungen
- Künstlern eine Bühne geben
- Workshops anbieten
- Durch Erhalt der historischen Gebäude, bewusster nachhaltiger Ausrichtung und lokalen Angeboten einen Beitrag zum sanften Tourismus der Region leisten.

Eindrücke vom Maimarkt:





DIE FREUSBURGER MÜHLE

Wie bereits erläutert wollen wir unser Wohnprojekt in den historischen Gebäuden der Freusburger Mühle entstehen lassen. Unser Plan ist, bereits bestehenden Wohnraum zu nutzen, sowie noch nicht ausgebaute Flächen zu Wohneinheiten oder Gemeinschaftsräumen umzubauen.

Zur Geschichte der Freusburger Mühle

Die Freusburger Mühle ist eine ehemalige mit Wasserkraft betriebene Kornmühle im Ortsteil Freusburg der Stadt Kirchen im Landkreis Altenkirchen (Westerwald).

1437 wurde die Mühle erstmals in einer Schenkungsurkunde des Grafen Diederich zu Sayn, Herr zu Homburg und Freusburg erwähnt. Ursprünglicher Standort der Mühle war rechtsseitig der Sieg am Bergeshang der Freusburg.

Im 17. Jahrhundert wurde die Freusburger Mühle dann auf die linke Siegseite an ihren jetzigen Standort verlegt bzw. neu erbaut, um die Wasserkraft besser nutzen zu können.

1888 wurde die Freusburger Mühle von Karl Bender zu einer Walzenmühle ausgebaut, sodass mit der Verarbeitung von Importgetreide begonnen werden konnte. Das Mehl der Freusburger Mühle wurde bis ins Sauerland und auf den Westerwald gebracht. In den 70er Jahren reichte das Absatzgebiet bis an Rhein und Ruhr.

1978 wurde der Betrieb eingestellt. Seitdem besteht hier noch ein Kleinkraftwerk, dessen gewonnene Energie in das Netz des RWE und EWS eingespeist wird.

*[Quelle: Wikipedia: https://de.wikipedia.org/wiki/Freusburger_M%C3%BChle, [abgerufen am 14.3.2021]
Internetseite der Verbandsgemeinde Kirchen (Sieg): <https://www.kirchen-sieg.de/show.php?page=FreusburgerMuehle> [abgerufen am 14.3.2021]]*

DIE SIEDLUNG



Die Straßenzüge, die sich den Mühlengebäuden anschließen („Freusburgermühle“ und „Auf dem Queckhahn“) sind zusammen gesehen eine Siedlung mit etwa 200 Einwohnern. Sie liegt im Tal der Sieg am linken (südlichen) Ufer des Flusses. Nördlich der Ortslage am rechten Ufer der Sieg verläuft die Bundesstraße 62 und südlich die Siegstrecke, die Eisenbahnlinie „Köln-Siegen“ mit Bahnstationen in Kirchen und Freusburg. Die Freusburger Mühle befindet sich auf der Wanderstrecke „Natursteig-Sieg“. Auf dem gegenüberliegenden Berg liegt die Freusburg, die viele Besucher anlockt und die auch als Jugendherberge dient.

[Quelle: Wikipedia: [https://de.wikipedia.org/wiki/Freusburger_M%C3%BChle_\(Kirchen\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Freusburger_M%C3%BChle_(Kirchen)). [abgerufen am 14.3.2021]]

DIE FREUSBURGER MÜHLE

1. Mühlen-Nebengebäude (Alte Säckebude)

- Aktuell: Gewerblich genutzt
- Planung: Gewerbliche Nutzung

2. Mühlen-Silogebäude

- Aktuell: Leerstehend
- Planung: Wohnraum und/oder gewerbliche Nutzung

3. Wohnhaus mit mehreren Wohneinheiten

- Aktuell: Bewohnt
- Planung: Wohnraum

4. Mühlen-Hauptgebäude

- Aktuell: Gewerblich genutzt / Leerstehend
- Planung: Wohnraum und gewerbliche Nutzung

5. Mühlen-Hauptgebäude

- Aktuell: Wasserkraftanlage / Leerstehend
- Planung: Wohnraum und gewerbliche Nutzung

6. Mühlen-Nebengebäude (Werkstatt)

- Aktuell: Werkstatt/Lagerraum
- Planung: Gemeinschaftliche Nutzung

7. Mühlen-Nebengebäude (Kutscherhaus)

- Aktuell: Lagerraum
- Planung: Gewerbliche und/oder gemeinschaftliche Nutzung

8. Mühlen-Nebengebäude

- Aktuell: Garagen und Lagerraum
- Planung: Gewerbliche und/oder gemeinschaftliche Nutzung

9. Bürogebäude

- Aktuell: Gewerbliche Nutzung
- Planung: Wohnraum und/oder gewerbliche Nutzung

10. Wohnhaus mit mehreren Wohneinheiten

- Aktuell: Bewohnt
- Planung: Wohnraum

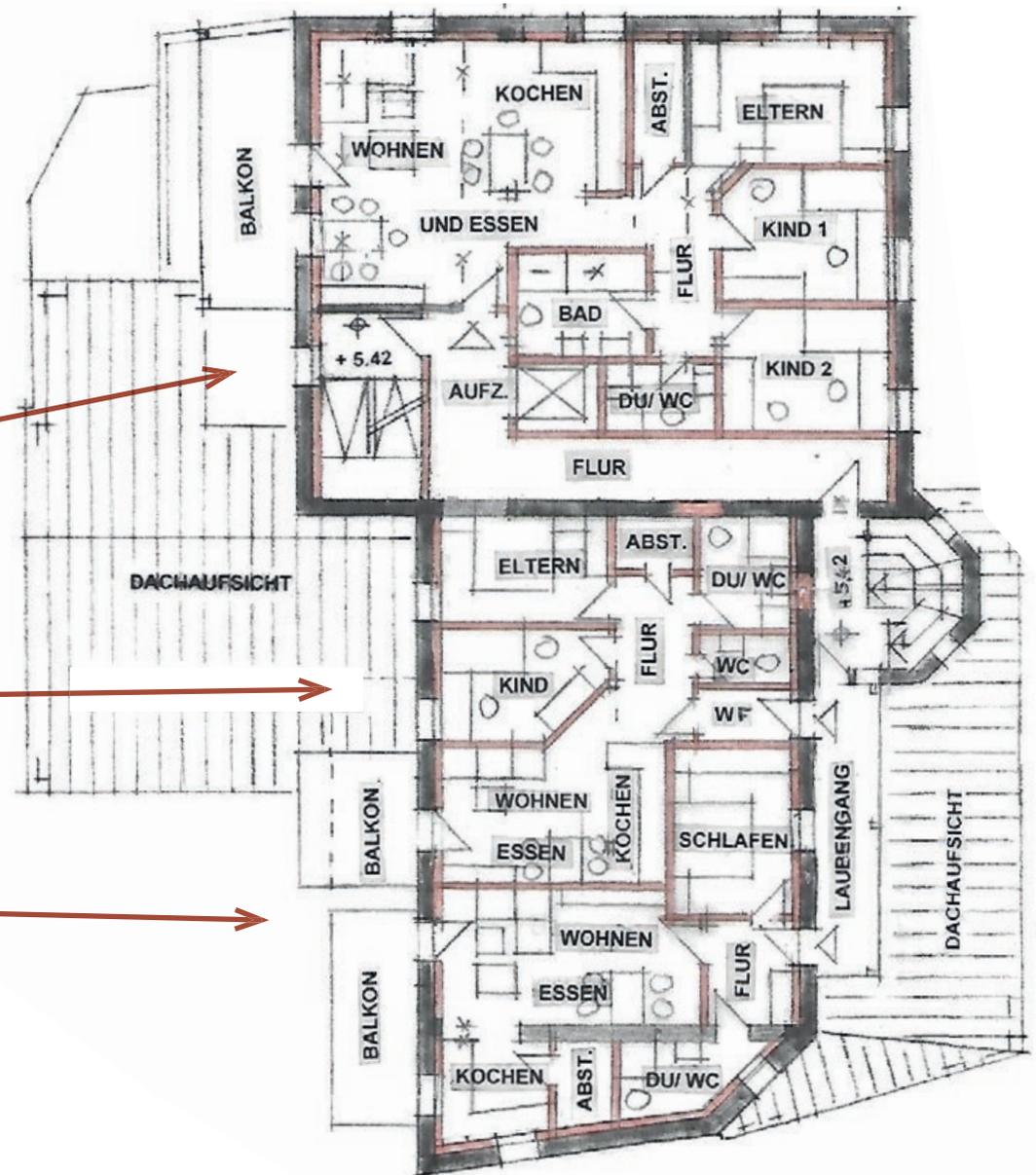


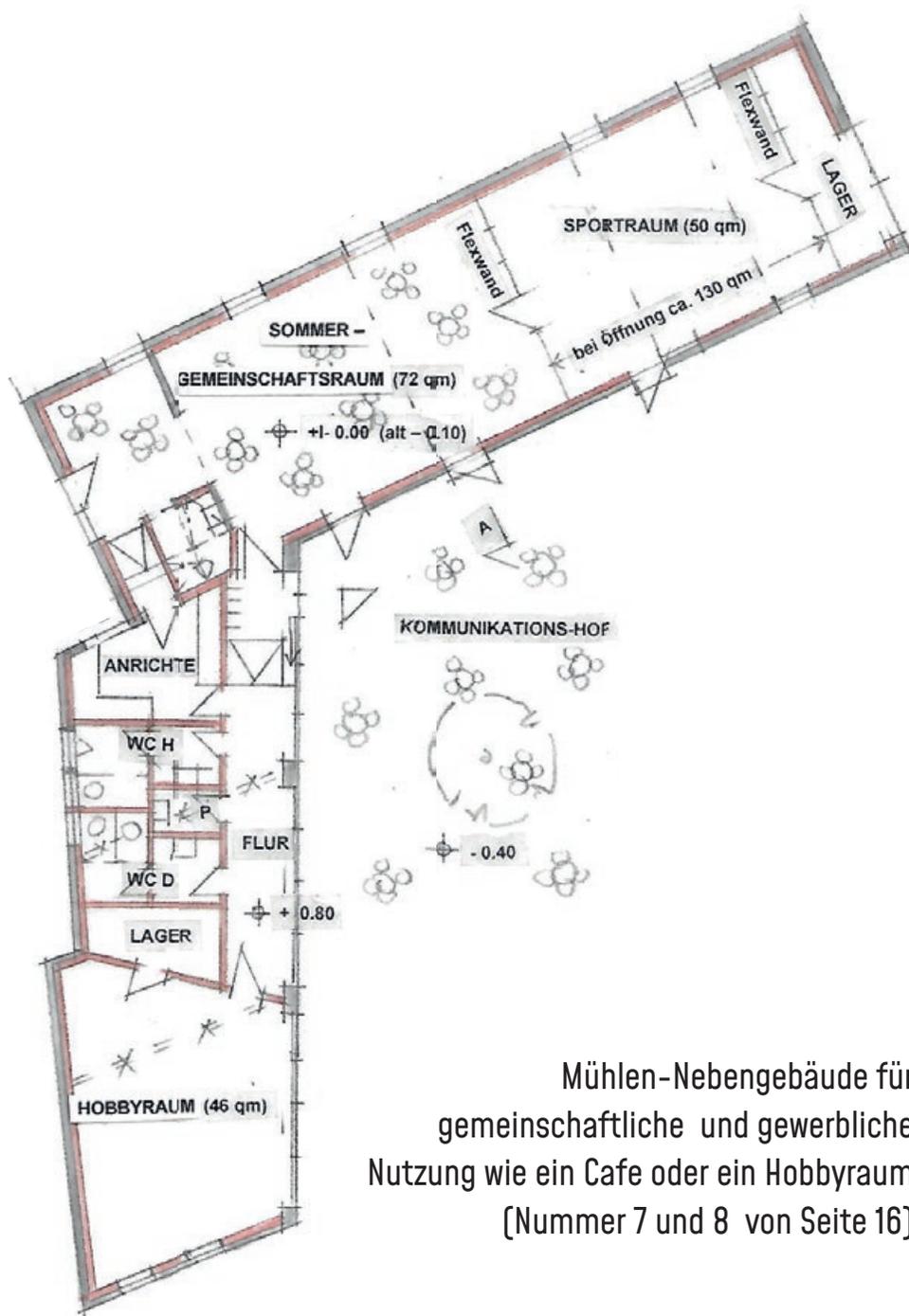
DIE FREUSBURGER MÜHLE – UNSERE PLÄNE

Unser Ziel ist es, das Gebäudeensemble in bis zu 18 Wohneinheiten einzuteilen, mit Wohnungen von 54-120qm Wohnfläche. Teilweise sind die Wohnungen modular geplant und können so in zwei kleinere oder auch eine größere Wohnung umgebaut werden.

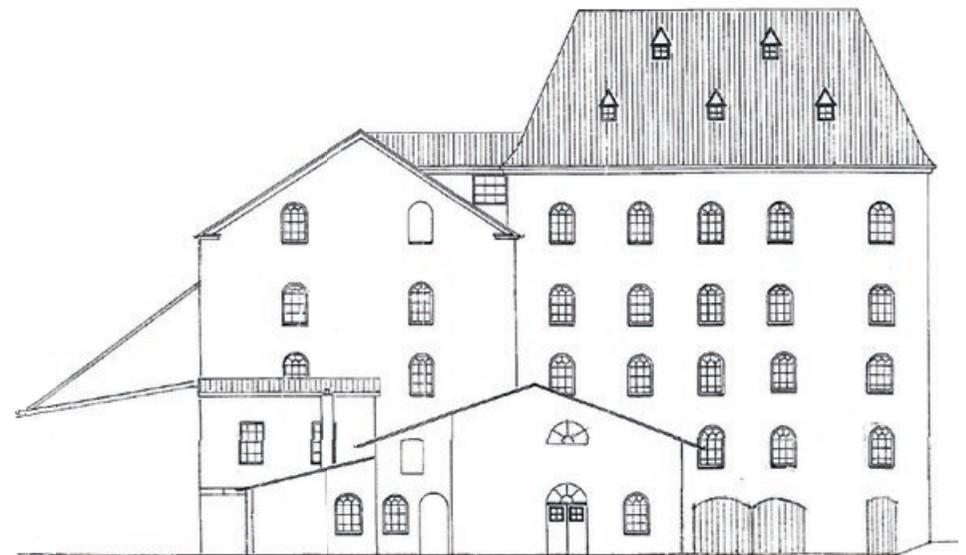
Beispielhafte Wohnungsgrundrisse für das Hauptmühlengebäude (Nummer 4-6 von Seite 16)

- 108 qm
- 64 qm
- oder in Kombination 116qm
- 52 qm





Mühlen-Nebengebäude für
gemeinschaftliche und gewerbliche
Nutzung wie ein Cafe oder ein Hobbyraum
(Nummer 7 und 8 von Seite 16)



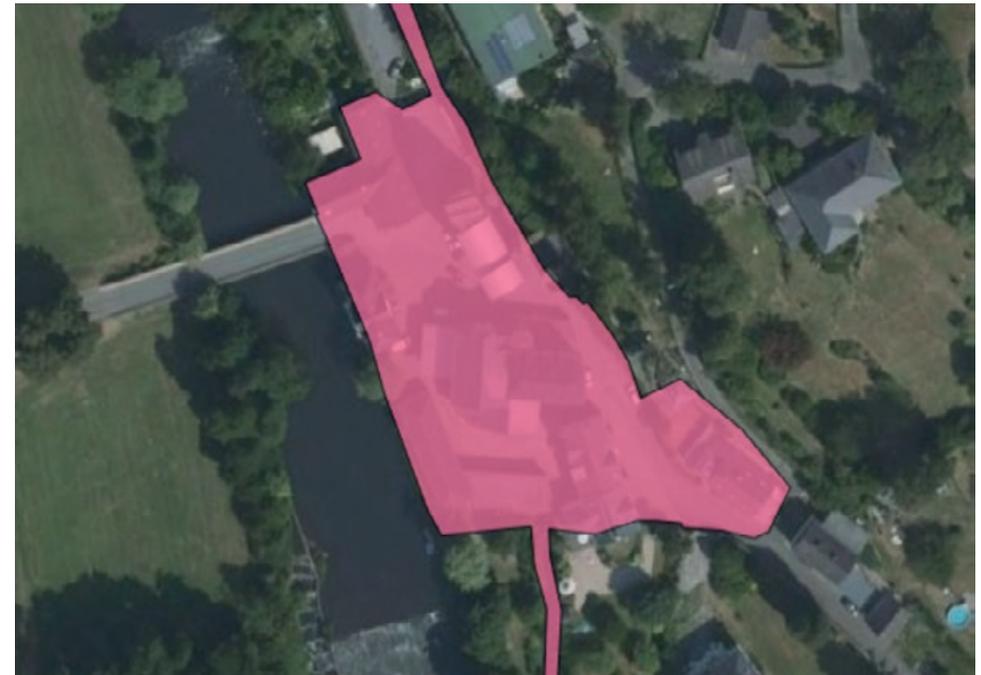
aktuelle Südansicht



neue Südansicht mit Balkonen und bodentiefer Fenstertüren

DIE FREUSBURGER MÜHLE UND DER DENKMALSCHUTZ

Die Gebäude und der Bereich rund um die Mühle stehen unter einem sogenannten Ensembleschutz. Der im Bild markierte Bereich ist von der Denkmalschutzbehörde als Ensemble definiert und steht demnach unter Denkmalschutz: (Quelle: <http://www.geoportal.rlp.de>)



Somit stehen auch alle zuvor aufgelisteten Gebäude unter Denkmalschutz.

Unser Ziel ist es, im Jahr 2021/2022 die einzelnen Gebäude im Bezug auf zukünftige Nutzungsmöglichkeiten in Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden ausführlich zu beleuchten, den Aus-/Umbau in Bezug auf Machbarkeit zu überprüfen und ggf. erste Umbauten mit Unterstützung von Architekten zu planen. Wir planen vorerst mit 15-20 Wohneinheiten.



Zunächst sehen wir unsere rechtliche Basis in einem eingetragenen Verein. Dieser ist bereits gegründet und trägt den Namen „WOHN·RAUM e.V. – Am Siegufer leben.de“. In unserer Planungs- und Gründungsphase steht uns mit unserem Verein ein ausreichendes Rechtskonstrukt zur Verfügung.

Perspektivisch planen wir, neben dem Verein eine Genossenschaft aufzubauen. Im Verein verbleiben alle „gemeinnützigen“ Tätigkeiten rund um die gemeinschaftlichen Aktivitäten und das soziale/kulturelle Engagement. In der Genossenschaft sollen diejenigen Aktivitäten gebündelt werden, die sich rund um das Eigentum bzw. die Verwendung von Gebäude- und Grundstücksflächen drehen.

Darüber hinaus stehen wir in engem Kontakt mit der „Stiftung trias“, die gemeinschaftliche und zukunftsweisende Wohnprojekte mit sozialer und ökologischer Ausrichtung fördert. Wir prüfen die Möglichkeit einer Übertragung der Grundstücke ins Stiftungsvermögen,

was uns aktuell attraktiv erscheint. Die Idee hierbei ist, dass wir per Erbpacht dann die Gebäude wieder in unsere Hoheit übernehmen und für unsere Ziele und Zwecke nutzen. Vorteile sehen wir in der dauerhaften, generationenübergreifenden Sicherung der Eigentumsfrage unserer Grundstücke. Gleichzeitig entziehen wir die Grundstücke und Gebäude dauerhaft der Spekulation.

Im Jahr 2021 bewarben wir uns beim Land Rheinland-Pfalz um die „Anschubförderung innovatives Wohnen“. Unsere Projektplanung und unser Team konnte das Auswahlgremium überzeugen, sodass wir die maximale Fördersumme in Höhe von 10.000 EUR zugewiesen bekamen.

Unser Vorhaben scheint voll im Trend der Zeit zu liegen. Viele Stiftungen und staatliche Förderprogramme bilden eine attraktive Förderkulisse, die wir zurzeit detailliert analysieren. So gehen wir beispielsweise davon aus, dass wir von einer Förderung im Rahmen des europäischen LEADER Programms profitieren könnten, weshalb wir in Kürze Vertreter des LEADER-Regionalmanagements Westerwald-Sieg in der Freusburger Mühle erwarten.

Des Weiteren werden wir analysieren, ob unser Vorhaben auch das Interesse von Privatpersonen und Unternehmen für individuelle Investments erweckt. Neben zinsgünstigen Darlehen an unsere spätere Genossenschaft, vermuten wir auch Interesse an steuerlich geförderten Zuwendungen über Partnerstiftungen.



Wohn:Raum e.V.
Freusburgermühle 4
57548 Kirchen (Sieg)

Milena Marek (2. Vorsitzende)
0179 9729490
milena@am-siegufer-leben.de

Version 24/4

gefördert von:



Rheinland-Pfalz