



Unterlage zur Sitzung im öffentlichen Teil

Gremium	am	TOP
Ausschuss Soziales und Senioren	05.03.2009	
Stadtentwicklungsausschuss	05.03.2009	
Ausschuss Bauen und Wohnen	02.02.2009	

Anlass:

Mitteilung der Verwaltung

Beantwortung von Anfragen aus früheren Sitzungen

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung

Stellungnahme zu einem Antrag nach § 3 der Geschäftsordnung

Mehrgenerationenwohnen in Köln

Konzeptionelle Umsetzung des Ratsbeschluss zum Mehrgenerationenwohnen

Im Dezember 2005 beauftragte der Rat der Stadt Köln die Verwaltung, ein Förderkonzept für die Umsetzung von Mehrgenerationen-Wohnprojekten in Köln zu erstellen. Gewünscht ist eine langfristige Umsetzung solcher Wohnprojekte in allen Kölner Stadtteilen.

Das daraufhin aufgelegte Konzept sieht zunächst die Förderung einiger Pilotprojekte im Rahmen des Mehrgenerationenwohnens, d.h. des Zusammenlebens verschiedener Generationen in einem Gebäudekomplex auf der Basis gemeinsam konzipierter nachbarschaftlicher Hilfen und gemeinschaftlicher Aktivitäten vor.

Zielsetzung ist es, Investoren bei der Realisierung solcher Projekte zu unterstützen und Vorbehalte bezüglich des Umgangs mit Gruppen und diverser Schwierigkeiten beim Bau von Wohnprojekten auszuräumen.

Kernpunkte des Konzeptes sind:

- Der Bau eines Gebäudekomplex mit 10-20 barrierefreien WE und Gemeinschaftsraum, wobei eine Mischung aus geförderten (A und B) und freifinanzierten Wohnungen gewünscht ist.
- Der Gemeinschaftsraum muss rückbaubar in eine Wohnung sein.
- Ein Grundstück in zentraler Lage mit guter Infrastruktur.
- Die Gewährleistung einer bestimmten Altersstruktur (2/3 unter 60, 1/3 über 60)

- Eine Pflegewohngruppe kann ergänzend gefördert werden (max. 8 Plätze)

Interessierten Investoren wird im Gegenzug eine finanzielle Förderung

- Je Wohneinheit nach Größe zwischen 2000 und 3000 Euro
- Des Gemeinschaftsraumes als kapitalisierte Miete für 20 Jahre
- Und der Kostenübernahme der Moderationskosten für die Bildung einer stabilen Bewohnerchaft bis zu 10.000 Euro geboten

sowie weitere Unterstützung in Form von

- Zwei städtischen Grundstücken in Poll und Höhenberg, die erworben werden können und sich aufgrund ihrer Lage und Größe hervorragend für den Bau eines Mehrgenerationen-Wohnprojektes eignen.

Zusätzlich sind im Rahmen der Landesförderung ebenfalls Gelder für nach Fördergruppe A und B geförderte Wohnungen abrufbar. Die städtischen Fördermittel belaufen sich insgesamt auf eine Summe von 850.000 Euro.

Als weitere Serviceleistung erhält der Investor eine Beratung zur Förderung und Umsetzung von Mehrgenerationenwohnprojekten, Unterstützung bei der Suche nach einem geeigneten Moderator, wenn gewünscht, sowie eine detaillierte Besprechung und Prüfung seines Bau- und Projektkonzeptes.

Zudem werden ihm auf Wunsch auch Projektinteressenten bzw. interessierte Gruppen genannt.

Unter anderem für diese Unterstützungsleistungen wurde im Dezember 2006 die Informationsstelle für Kölner Wohnprojekte beim Amt für Wohnungswesen geschaffen. Hier werden Investoren aber auch interessierte Bürger und Gruppen zum Förderkonzept und den Pilotprojekten beraten, und eine Anzahl verschiedener städtischer Leistungen gebündelt. Ziel ist auch, über die Projekte und das Thema Mehrgenerationenwohnen im Allgemeinen (durch Presseberichte, Veranstaltungen, VHS Seminar, Internetauftritt uvm.) zu informieren.

Neben der Auswertung der von Investoren eingereichten Konzepte, und der Schaffung von Vorgaben für Projekt-Moderation gehören

- Die Vorstellung des Förderkonzeptes auf Veranstaltungen, Tagungen, VHS Seminar, Interviews, in enger Zusammenarbeit mit dem Verein "Neues Wohnen im Alter", der GAG, der Agentur für Wohnkonzepte und dem Arbeitskreis „Urbanes Wohnen“ sowie
- Die Kontaktaufnahme zu allen bereits in Köln bestehenden Mehrgenerationenwohnprojekten (Haus Mobile, Philia, Wohnen mit Alt und Jung etc.),

im Rahmen eines Erfahrungsaustausch für die praktische Umsetzung der Pilotprojekte zu den wichtigsten Aufgabenbereichen der Informationsstelle.

Bisheriger Projektverlauf

Das Investorenmodell sieht zunächst ein zweigleisiges Verfahren vor. Auf der einen Seite sollen Investoren bzw. Wohnungsgesellschaften für den Erwerb der städt. Grundstücke gewonnen werden, auf der anderen Seite werden aber private Investoren mit eigenen Grundstücken gesucht.

Es folgten entsprechende Ausschreibungen in Presse und Internet (Pressekonferenz und

Presseberichte in Kölner Stadtanzeiger, FAZ, Kölnische Rundschau etc., und eine Ausschreibung im Internetauftritt der Stadt Köln zur Suche nach Investoren für Mehrgenerationen-Wohnprojekte)

sowie ein Anschreiben, in dem alle in Köln registrierten Investoren, die bereits öffentlich gefördert gebaut haben kontaktiert und über die geplanten Modellprojekte informiert wurden.

Investoren waren aufgefordert, sich mit einem entsprechenden Konzeptentwurf zu bewerben.

Trotz eines zunächst großen generellen Interesses, 35 Investoren bekundeten Interesse an der Umsetzung eines Mehrgenerationenwohnprojektes, waren zum Stichtag April 2007 nur wenige Konzepte zur Prüfung eingereicht worden.

Leider erfüllte keines der drei von privaten Investoren mit eigenen Grundstücken eingereichten Konzepte die städtischen Auflagen (aufgrund noch nicht vorhandenen Grundstücks, zu weniger Wohneinheiten oder schwer zu realisierender Umbauarbeiten).

Den beteiligten Ausschüssen wurde ein Entscheidungsvorschlag für die Vergabe der Fördermittel vorgelegt, welcher vorsah die geplanten Projekte mit der GAG als dem Investor mit den deutlich besten konzeptionellen Vorschlägen und bereits vielfältigen Erfahrungen mit der Umsetzung von Wohnprojekten zu realisieren.

Letztlich wurde die Förderung von insgesamt 5 Pilotprojekten zum Mehrgenerationenwohnen beschlossen:

- Projekt „Auf dem Sandberg“ in Köln-Poll (städtisches Grundstück)
- Projekt „Nürnberger Straße“ in Köln-Höhenberg (städtisches Grundstück)
- Projekt „Stellwerk 60“ in Köln-Nippes (autofreie Zone)
- Projekt „Ledo“ in Köln-Niehl
- Projekt „Villa anders“ in Köln-Ehrenfeld

Die vorgenannten Projekte erhielten eine schriftliche Zusage unter der Voraussetzung der Erfüllung der Auflagen:

Der Investor war angehalten, im nächsten Schritt einen geeigneten Gruppenmoderator zu finden und der Stadt einen entsprechenden Moderationsvertrag zur Prüfung vorzulegen, um im vorgegebenen Zeitraum von 6 Monaten den Gruppenprozess erfolgreich abzuschließen.

Im Folgenden ist der Abschluss eines Kooperationsvertrages zwischen Investor und Gruppe vorgesehen, u.a. als entscheidende Voraussetzung für den Erwerb der städtischen Grundstücke.

Derzeitiger Stand der einzelnen Wohnprojekte

Der Prozess der Gruppenfindung, zunächst angesetzt bis Juli 2008, war/ist je nach Projekt von sehr unterschiedlicher Dauer. Für alle Projekte wurde zunächst eine Verlängerung beantragt.

Zurzeit haben die Projekte auf den beiden städtischen Grundstücken in Poll und Höhenberg nach erfolgreichem Abschluss der Gruppenfindung, wie im städtischen Konzept vorgesehen, bereits einen Bewohnerverein gegründet und den Kooperationsvertrag zwischen Verein und Investor abgeschlossen.

Der Erwerb der Grundstücke wurde eingeleitet.

In den drei verbleibenden Projekten ist die Gruppenphase noch nicht abgeschlossen.

„Ledo“ und „Stellwerk 60“ sind jedoch inzwischen nahezu vollständig belegt, während in

der „Villa anders“ bislang nur etwa der Hälfte der Wohnungen vorgebucht sind. Die Projekte „Ledo“ und „Villa anders“ befinden sich bereits in der Bauphase, Bezugstermin für den ersten Bauabschnitt ist bei „Ledo“ der 01.03.2009. Die „Villa anders“ soll bis Ende 2009 fertig gestellt sein.

Bisherige Erfahrungen und erster Ausblick

Das Interesse von Kölner Bürgern an Mehrgenerationen-Wohnprojekten ist nach wie vor sehr groß. Das Thema „gemeinschaftliche Wohnformen“ boomt, und immer mehr Städte und Gemeinden in ganz Deutschland entwerfen Konzepte, um Bürger bei der Realisierung ihrer Wohnwünsche zu unterstützen.

Bislang ist das Kölner Fördermodell mit seiner Kombination aus Beratung und Finanzierungshilfen hier jedoch einzigartig.

Auf der Grundlage der Erfahrungen mit den fünf initiierten Projekten sollten nun neue und angepasste Möglichkeiten städtischer Hilfestellungen für die Ausweitung und Umsetzung vielfältiger Formen gemeinschaftlichen Wohnens geschaffen werden.

Insbesondere ältere Menschen können sich diese Form des Zusammenlebens, wie sie im Mehrgenerationenwohnen realisiert wird, gut vorstellen und engagieren sich hier gerne. Familien mit Kindern zu finden, ist weitaus schwieriger, was auch aus dem Mangel an Möglichkeiten, sich in der Lebensphase insbesondere mit kleinen Kindern noch für weitere arbeitsintensive Themen zu engagieren, erklärbar ist.

In Köln gibt es nach wie vor eine Vielzahl von Gruppen, die in unterschiedlichen Wohnformen gemeinschaftlich zusammenleben möchten und gegebenenfalls schon seit Jahren nach geeigneten Grundstücken für die Umsetzung ihrer Projektideen suchen. Die Fluktuation innerhalb dieser Gruppen ist jedoch häufig hoch und die Interessenlagen oft nicht sehr homogen.

Gemeinsam ist allen Gruppen der Wunsch nach Unterstützung bei der Suche nach geeigneten Grundstücken, und die Hoffnung auf Hilfe bei der Finanzierung, insbesondere der Gruppenmoderation.

Die professionelle Moderation einer Gruppe ist ein ganz entscheidender Faktor für den Erfolg eines solchen Projektes. Nur durch klare gemeinsame Zielsetzungen und eine stabile Bindung des Einzelnen an die Gruppe, kann eine dauerhafte Verbindung geschaffen werden, als Basis für ein auf lange Dauer angelegtes Projekt. Eine gute Moderation erfordert allerdings auch einen nicht unerheblichen Finanzierungsaufwand, da eine längerfristige Begleitung der Gruppe oft auch noch über den Einzug hinaus erforderlich ist.

Menschen mit geringem Einkommen, also die Personengruppe, die die Voraussetzungen für den Bezug von gefördertem Wohnungsbau erfüllt, bleibt hier der Zugang aus Kostengründen verwehrt, wenn die Stadt keine finanzielle Hilfe gewährt.

In Abstimmung mit der GAG wurden die folgenden Punkte als wichtige, zu klärende bzw. zu beachtende Aspekte sowohl für bereits in der Umsetzung befindliche als auch für künftige Wohnprojekte herausgestellt:

1. Der Gruppenfindungsprozess erfordert einen längeren Zeitraum als 6 Monate. Im Durchschnitt ist mit einer Zeitspanne von etwa 12 Monaten zu rechnen, um durch eine gute Moderation genügend Mitglieder zu finden, und die Gruppe mit einem ausgereiften Konzept stabil zu binden.

2. Die Gruppenbegleitung sollte mindestens bis zum Bezug gesichert sein, ggf. auch darüber hinaus.
3. Die vorgegebene Altersmischung kann nicht für jede Zielgruppe eingehalten werden, sollte daher zielgruppenspezifisch variabel sein.
4. Sinnvoll wäre es, seitens der Stadt weitere Grundstücke für Wohnprojekte zur Verfügung zu stellen, da die Schwierigkeit, ein geeignetes Grundstück in Köln zu finden, einer der Hauptgründe für das Scheitern vieler Projektwilliger ist.
5. Das Mischungsverhältnis aus geförderten und freifinanzierten Wohnungen sollte vorab nicht festgelegt werden, da eine Auswahl der Bewohner unter finanziellen Aspekten dem Gruppenprozess nicht förderlich ist.

Die Verwaltung schlägt daher vor, weiterhin Mehrgenerationen-Wohnprojekte mit Hilfe städtischer Mittel zu fördern.

Die Förderung sollte, neben einem Zuschuss pro Wohneinheit und der Übernahme der Mietkosten für den Gemeinschaftsraum, mit der Bezuschussung der Moderationskosten zur Stabilisierung der Gruppen beitragen.

Außerdem wird es als sinnvoll erachtet, vier weitere städtische Grundstücke für Mehrgenerationenwohnen in den noch fehlenden Stadtbezirken bereitzustellen.