



Unterlage zur Sitzung im öffentlichen Teil

Gremium	am	TOP
Ausschuss Soziales und Senioren	22.01.2009	
Stadtentwicklungsausschuss	27.11.2008	
Ausschuss Bauen und Wohnen	08.12.2008	
Jugendhilfeausschuss	09.12.2008	
Liegenschaftsausschuss	11.12.2008	

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

Wohnungsbauprogramm 2015 Unterstützung von Baugruppenprojekten

Neben der quantitativen Bedarfsdeckung, die ein wesentliches Ziel des Wohnungsbauprogramms 2015 ist, sollen aufgrund der gesellschaftlichen und demographischen Veränderungen neue Wohnformen in Köln unterstützt werden.

Ein Beispiel dafür ist das Konzept Mehrgenerationenwohnen, das derzeit auf ausgesuchten Pilotgrundstücken in der Umsetzung ist. Eine andere innovative Wohnform ist das gemeinschaftliche Bauen und Wohnen in Baugruppen. Diese neue Wohnform soll künftig in Köln ebenfalls gefördert werden.

Nach den Erfahrungen aus realisierten Projekten in anderen Städten liegen die Vorteile von Baugruppen insbesondere in den Möglichkeiten für eine maßgeschneiderte Architektur, Raum für verschiedene Lebensmodelle, funktionierende Nachbarschaften und einer insgesamt höheren Wohnzufriedenheit.

Baugruppen werden dabei verstanden als Gruppe von privaten Bauherren, die sich mit dem Ziel der Eigennutzung zusammenschließen, um ein Wohnprojekt (ca. 10 – 30 Wohneinheiten) gemeinschaftlich zu realisieren.

Der Förderansatz der Stadt Köln soll neben der Grundstücksbereitstellung und Reservie-

rung in der Einräumung eines ausreichenden Zeitraums für die Gruppenbildung und Projektplanung bestehen, um sich noch bildenden bzw. bereits bestehenden Baugruppen die Möglichkeit zu geben, ohne Konkurrenz zu konventionellen Bauträgern ihre Baugruppenidee zu entwickeln und ein realisierbares Konzept vorzulegen. Ein weiterer wichtiger Baustein ist die Bildung eines Festpreises für die Veräußerung der städtischen Grundstücke, der auf dem ermittelten Verkehrswert basiert und die konkurrierenden Baugruppen nicht einem Preiswettbewerb aussetzt. Nach Auffassung der Verwaltung sollen bei der Auswahl von Baugruppen Kriterien wie die

- Vorlage eines überzeugenden Gruppenkonzeptes für das gemeinschaftliche Bauen und Wohnen
- Qualität der Architektur
- Leistungsfähigkeit der Baugruppen

berücksichtigt werden. Vorgesehen ist ein mehrstufiges transparentes Auswahlverfahren, das in eine Beschlussempfehlung an die Fachausschüsse mündet.

Weiteres Vorgehen

Für das Grundstück Sülzgürtel 47 (ehemalige Kinderheime) sieht der Ratsbeschluss vom 24.06.2008 die Vermarktung für Baugruppenprojekte vor. Darüber hinaus sollen auf weiteren städtischen Grundstücken Erfahrungen mit dieser Wohnform gesammelt werden. Vorgesehen ist, dass bei einer erfolgreichen Umsetzung der Pilotmaßnahmen künftig diese Wohnform dauerhaft im Rahmen der verfügbaren Grundstücke mit einem bestimmten Kontingent bei der Veräußerung städtischer Grundstücke berücksichtigt wird.

Das Grundstück Sülzgürtel 47 ist derzeit in der Projektentwicklung und Vermarktungsvorbereitung. Hier gilt die Besonderheit, dass ein zügiger und wirtschaftlicher Verkauf der Grundstücke zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit der kinder- und jugendpädagogischen Einrichtung der Stadt Köln (KIDS) dringend erforderlich ist. Aufgrund dieser Situation soll noch im Dezember 2008 auf der Grundlage der oben dargestellten Eckpunkte mit der Veröffentlichung der Baufelder für die Baugruppen begonnen werden.

Die einzelnen Verfahrensschritte für die übrigen noch zu benennenden städtischen Pilotgrundstücke sollen Gegenstand einer gesonderten Mitteilung für die Fachausschüsse werden, sobald abschließend geklärt ist, wie künftig die Beratung und Information von Baugruppeninteressenten bzw. Baugruppen organisiert werden kann.

Neben den Grundstücken am Sülzgürtel (Baufelder 3 + 5 aufgeteilt für wahrscheinlich 4 Baugruppenprojekte) sind zunächst folgende baureife städtische Grundstücke für die Realisierung von Pilotmaßnahmen ausgesucht worden:

- Immendorfer Straße 27-31 (Godorf)
ca. 15 WE
- Mühlenstraße 36 – 38 (Porz)
ca. 10 WE

- Hochwinkel 2 (Dellbrück)
ca. 14 WE

In einem nächsten Schritt sollen die bisher angestellten Überlegungen zur Baugruppenförderung zusammen mit den ausgewählten Grundstücken in einer öffentlichen Veranstaltung des Hauses der Architektur (HDA) am 10.12.2008 vorgestellt werden, um dort eine erste Resonanz aus der Architektenschaft und der interessierten Öffentlichkeit zu erhalten. Die Auswertung dieser Veranstaltung soll in die oben angesprochene weitere Mitteilung zur geplanten Unterstützung von Baugruppenprojekten einfließen. Die Mitteilung wird voraussichtlich Anfang 2009 vorgelegt werden können.