

Unterlage zur Sitzung im öffentlichen Teil

Gremium	am	TOP
Stadtentwicklungsausschuss	14.01.2010	
Ausschuss Soziales und Senioren	14.01.2010	
Liegenschaftsausschuss	21.01.2010	

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

Förderung von Baugruppenprojekten

Die Bewerbungsfrist für die drei angebotenen städtischen Pilotgrundstücke in Porz (Mühlenstr. 36-38), Dellbrück (Hochwinkel 2) und Godorf (Immendorfer Str.) ist am 31.10.2009 nach sechs Monaten abgelaufen. Lediglich eine Bewerbung für das Grundstück in Godorf ging ein, die jedoch nicht gewertet werden konnte, da es sich um ein Bauträgermodell handelt. Das Ergebnis der Ausschreibung ist somit für diese drei Grundstücke enttäuschend.

In der Ausschreibungsphase ist die Verwaltung vom Haus der Architektur Köln (hdak) unterstützt worden. Das hdak hatte die Werbung und Beratung für Interessierte übernommen.

Laut hdak wurde nach Gründung des Netzwerkes Baugemeinschaften mit insgesamt 16 Veranstaltungen einschl. eines Marktplatzes für Baugemeinschaften auf dem Josef-Haubrich-Hof sowie einem Internetforum ein großer Kreis von Interessierten erreicht. Zusätzlich erfolgte eine Presseveröffentlichung. Es gab ein reges Interesse insbesondere der Gruppe der über 50jährigen, die mit der gemeinschaftlichen Wohnform die Chance für ein möglichst selbstbestimmtes Leben im Alter verbindet. Die regelmäßigen Netzwerktreffen wurden von vielen Interessenten genutzt. Es waren in der Summe laut hdak ca. 20 - 30 Gruppen und ca. 30 - 40 Einzelinteressenten, die an den Veranstaltungen teilgenommen bzw. Beratungen wahrgenommen haben. In den Veranstaltungen waren in der Regel ca. 50 - 60 Personen anwesend. An den oben genannten drei städtischen Pilotgrundstücken hat sich jedoch laut hdak nur ca. ein Viertel ernsthaft interessiert gezeigt. Hauptgrund ist

die Lage der drei Pilotgrundstücke, die nicht den Vorstellungen der Interessenten entspricht. Eindeutig präferiert werden linksrheinische innerstädtische Grundstücke, die integriert sind und Urbanität haben. Die Ausschreibungsmodalitäten wurden insgesamt nicht als Hinderungsgrund empfunden. Die Bewerbungsfrist betrug 6 Monate und war damit ausreichend bemessen. Zusätzlich zur offensichtlich für die Baugruppeninteressenten nicht vorhandenen Lageattraktivität der drei angebotenen Grundstücke werden vermutlich auch die finanziellen Risiken, die bei einem Bauen in Gemeinschaft unstreitig immer vorhanden sind, zur Zurückhaltung beigetragen haben.

Obwohl nach Einschätzung des hdak nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann, dass bei einer weiteren Intensivierung der Werbung und Beratung insbesondere vor Ort eventuell in Zusammenarbeit mit den örtlichen Vereinen und Kirchen doch noch Baugemeinschaften für die drei Pilotgrundstücke zusammengestellt werden können, wird die Reservierung der drei städtischen Grundstücke für Baugemeinschaften aufgegeben. Nicht zuletzt ist dabei auch der personelle Aufwand zu sehen, der in einem angemessenen Verhältnis zum angestrebten Ergebnis stehen muss.

Die beiden Grundstücke in Porz und Godorf werden jetzt von der Liegenschaftsverwaltung für den dringend benötigten öffentlich geförderten Geschosswohnungsbau angeboten. Das Grundstück in Dellbrück ist sowohl für freifinanzierten als auch öffentlich geförderten Geschosswohnungsbau vorgesehen.

Die bisherigen Erfahrungen mit den für Baugruppen reservierten Baufeldern auf dem ehemaligen Gelände der Kinderheime in Sülz am Sülzgürtel bestätigen die Einschätzung des hdak, dass in erster Linie Grundstücke mit guter Lagequalität für die noch relativ junge Wohnform des gemeinschaftlichen Wohnens nachgefragt werden. Die Vermarktung des Baufeldes 5, aufgeteilt auf die beiden Baufelder 5.1 und 5.2, wurde Ende 2008 gestartet. Nach Abschluss des Teilnahmeverfahrens im ersten Quartal 2009 wurden im April 2009 insgesamt neun für das Auswahlverfahren qualifizierte Baugruppen zur Angebotsabgabe aufgefordert. Die im Juni 2009 eingereichten Angebote wurden durch ein so genanntes „Beratendes Gremium“, bestehend aus verwaltungsinternen und -externen Fachleuten, bewertet. Als Ergebnis der Angebotswertung wurden zwei Baugruppen zur Optionsphase ausgewählt. Die Vermarktung des Baufeldes 3, aufgeteilt auf die 4 Baufelder 3.1 bis 3.4, wurde im März 2009 gestartet. Nach Abschluss des Teilnahmeverfahrens im Frühsommer 2009 wurden im Juli 2009 insgesamt acht für das Auswahlverfahren qualifizierte Baugruppen zur Angebotsabgabe aufgefordert. Die im Oktober 2009 eingereichten Angebote wurden durch ein so genanntes „Beratendes Gremium“, bestehend aus verwaltungsinternen und -externen Fachleuten, bewertet. Als Ergebnis der Angebotswertung wurden vier Baugruppen zur Optionsphase ausgewählt. Damit stehen für die zur Vermarktung an Baugruppen vorgesehenen Baufelder 3 und 5 insgesamt sechs Baugruppen fest. Die Unterzeichnung der ersten Grundstückskaufverträge wird angestrebt für Frühjahr / Sommer 2010.

Resümee und Ausblick

Aufgrund der bisher gewonnenen Erkenntnisse gehen hdak und Verwaltung einhellig davon aus, dass das Thema Baugruppen in Köln gerade erst dabei ist, in die Köpfe der Bevölkerung zu dringen und somit noch Zeit braucht. Das hdak wird die Netzwerktreffen fortführen, um weiter für das gemeinschaftliche Wohnen zu werben. Darüber hinaus wird das hdak mit einer Broschüre auf die Immobilien- und Wohnungswirtschaft zugehen, um auch dort von der Form des Bauens und Wohnens in der Gemeinschaft zu überzeugen. Das hdak plant für 2010 eine Reihe von Veranstaltungen, die sich speziell an diese Klientel richtet.

Städtischerseits können derzeit keine weiteren geeigneten Baugrundstücke angeboten

werden, die den Lagewünschen der Baugruppeninteressierten entsprechen. Die Unterstützung des Baugruppengedankens soll dennoch nicht fallengelassen werden. Seitens des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik ist vorgesehen, die Baugruppenprojekte am Sülzgürtel zu begleiten und ca. 1 - 2 Jahre nach Bezug die dort gemachten Erfahrungen auszuwerten, sofern seitens der Eigentümergemeinschaften eine Mitwirkungsbereitschaft besteht. Darüber hinaus soll, sobald zentral gelegene städtische Grundstücke wie z. B. das Clouth-Gelände in Nippes an den Markt kommen, erneut über eine Grundstücksreservierung für diese Wohnform nachgedacht werden. Unabhängig davon besteht grundsätzlich für jede interessierte Baugruppe immer die Möglichkeit, sich auf öffentlich angebotene städtische Grundstücke zu bewerben. Über eine Reservierung muss dann im Einzelfall entschieden werden.

gez. Roters