



## Unterlage zur Sitzung im öffentlichen Teil

Gremium	am	TOP
Bezirksvertretung 8 (Kalk)	25.03.2010	
Stadtentwicklungsausschuss	29.04.2010	

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

### **ESG - wohnbezogene Eigentümerstandortgemeinschaft Taunusstraße in Humboldt/Gremberg**

**Hier: Sachstand nach Beendigung der durch das Ministerium finanzierten  
Moderation; Gründung des Vereins "ESG Taunusstraße" e. V. am 04.02.2010**

### **Modellgebiet**

Nachdem im Bundesgebiet, und auch in NRW, in den letzten Jahren Gebiete für Immobilien Standortgemeinschaften (ISG) und Business Improvement Districts (BIDs) festgelegt und erfolgreich durchgeführt wurden, hat das Land NRW / Ministerium für Bauen und Verkehr (MBV) diese Erfahrungen nun für Wohngebiete, Housing Improvement Districts (HIDs), erprobt, deren Problemlage erkennbar, aber in ihrer Intensität noch nicht so stark sind, das eine Programmgebietsfestlegung (SmbE, Sanierung, etc.) gerechtfertigt erscheint.

Das MBV initiierte im Rahmen von HID 3 Pilotprojekte in NRW, Köln, Dortmund und Wuppertal. Köln sollte als größte Stadt in NRW und als Wachstumsregion für die Modellphase

herangezogen werden, um die Handlungserfordernisse auf einem wachsenden Wohnungsmarkt mit den Erfordernissen eines schrumpfenden Marktes (Ruhrgebiet) vergleichen zu können.

Als geeignetes Untersuchungsobjekt wurde dem Ministerium für Bauen und Verkehr mit Schreiben vom 19.09.2007 ein Teilgebiet um die Taunusstraße im Stadtteil Humboldt-Gremberg, Stadtviertel Humboldt, vorgeschlagen. Das vorgeschlagene Teilgebiet um die Taunusstraße wird durch eine geschlossene drei- bis viergeschossige Bebauung bestimmt, die im Erdgeschoss überwiegend durch Geschäftsflächen / Einzelhandel geprägt ist.

### **Bisherige Vorgehensweise**

In den Modellprojekten wurde durch ein vom MBV beauftragtes Beratungsbüro eine unterstützende Moderation und fachliche Begleitung durchgeführt. Darüber hinausgehende spezielle ISG-Fördermittel waren nicht geplant, weil ein Erkenntnisziel der Modellphase sein soll, das planerische und finanzielle Engagement privater Initiativen in Wohnquartieren auszuloten. Ab Januar 2008 begannen bei der Stadt Köln, Amt für Stadtentwicklung und Statistik, die Vorbereitungen zur Erfassung aller Eigentümer im Programmgebiet. Bis Ende April 2008 waren eine fotografische Aufnahme und eine Feststellung der Eigentümerdaten aller sich innerhalb des vorläufig festgelegten Programmgebietes befindenden Gebäude und Freiflächen zusammengestellt.

Das vom MBV beauftragte Büro für Stadt- und Strukturforschung empirica Bonn hat einen Kreis von Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern zu einem ersten gemeinsamen Gespräch am 28.05.2008 in das Bezirksrathaus Köln Kalk eingeladen. In dieser Einstiegsversammlung wurden Probleme und Aufgaben definiert und erste Lösungsansätze formuliert. Empirica führte die Moderation incl. Vorbereitung des Termins für die Eigentümerversammlung durch.

### **Ergebnisse**

Nach weiteren Versammlungen wurde die Notwendigkeit einer Befragung aller Eigentümer

im Programmgebiet (über 280) mit einem Fragebogen zur Befindlichkeit in ihrem Viertel erkannt. Im August 2008 führte die Stadt Köln im Namen der Eigentümerversammlung eine schriftliche Befragung bei allen Eigentümerinnen und Eigentümern durch mit dem Ziel, die Einschätzung der Eigentümerinnen und Eigentümer über die Qualität des Wohnens im Quartier zu erfahren. Von den

- **284** angeschriebenen Eigentümerinnen und Eigentümern schickten
- **57** ihre Fragebögen zurück, das sind 20 %. Im Ergebnis empfinden vor allem die
- über **65-Jährigen** Eigentümerinnen und Eigentümer kein gutes Miteinander der Nationen und beklagen eine hohe Kriminalitätsrate und Vandalismus. Insbesondere
- die **30-45-Jährigen** beurteilen das Quartier als nicht kinderfreundlich und unzureichend mit Freizeitangeboten für die Jugend ausgestattet.
- Der Wohnort der Eigentümerin oder des Eigentümers hat dagegen keinen Einfluss auf seine Quartiersbewertung.
- Eigentümer mit Verwalter bewerten das Quartier positiver als Eigentümer ohne Verwalter.

Auf dieser Basis wurden weitere Versammlungen mit bis zu 25 Interessierten organisiert, bis schließlich daraus eine Kerngruppe von bis zu 5 Personen entstand, um konzentriert an der Formulierung von möglichen Maßnahmen zu arbeiten. Die Kerngruppe tagte das erste Mal am 11.11.2008 in kleiner Runde und seitdem im Abstand von ca. 4 Wochen regelmäßig. Ein erster ausgearbeiteter Maßnahmenkatalog wurde am 20.05.2009 in einer Versammlung allen interessierten Eigentümerinnen und Eigentümern vorgestellt:

Haus- und Wohnungseigentümer sollen für eine systematische Bewirtschaftung, das heißt für Themen wie

- Vermietung,
- Gebäudesanierung,
- Renovierung,
- Sauberkeit in Gebäuden und Wohnumfeld etc.,

sensibilisiert werden.

Ziel ist, über die Wechselwirkung der Parameter Sauberkeit in Gebäuden und Wohnumfeld und Gebäudesanierung / Renovierung

- langfristig eine finanzkräftigere Mieterklientel für das Quartier zu interessieren.
- Im Nachgang soll damit die Kaufkraft erhöht werden, um die vorhandenen Geschäftsflächen auch wieder für die Ansiedlung einer Vielfalt von unterschiedlichen Geschäften des täglichen Bedarfs attraktiv zu machen.
- Mit hochwertigeren Geschäften soll auch das subjektive Sicherheitsgefühl und die soziale Kontrolle gestärkt werden.

An diesem Stand der Entwicklung endete die vom MBV für 2 Jahre beauftragte Moderation durch empirica Ende 2009. Am 21. August 2009 fand ein abschließendes Werkstattgespräch zum Thema "wohnungsbezogene Immobilien- und Standortgemeinschaften in NRW" im Ministerium statt. Die Niederschrift ist dieser Mitteilung als Anlage beigefügt. Da dies im Rahmen dieses Projektes das letzte Werkstattgespräch war, wurde intensiv über Ergebnisse und Lerneffekte und gewonnene Erfahrungen mit wohnungsbezogenen Immobilien- und Standortgemeinschaften (wISG) in NRW aus den vergangenen 1,5 Jahren diskutiert. Dazu wurden diesmal auch Eigentümer aus den drei Modellvorhaben Köln, Wuppertal und Dortmund eingeladen um ihre Sichtweise zu schildern. Dabei konnte das Kölner Modellprojekt sich dabei als zukunftsfähig positionieren. Ein Auswertungsbericht wird dem MBV nach Ende des Modellvorhabens vorgelegt werden.

### **Vereinsgründung am 4. Februar 2010**

Nach der Findung der „EigentümerStandortGemeinschaft Taunusstraße“ (ESG Taunusstraße) im Jahr 2008 und einer ersten Vorstellung ihrer Arbeit im Mai 2009 in größerer Runde, will die „ESG Taunusstraße“ nun als eingetragener Verein mit der Umsetzung ihrer ersten Vorstellungen und Ideen zur Belebung und Verschönerung ihres Quartiers Taunusstraße beginnen. Die Gründungsversammlung fand am 4. Februar 2010 im Gemeindesaal der Evangelischen Kirche Humboldt, Hachenburger Str. 7 statt.

- Mit einer Kalker Stiftung wird über die Bepflanzung der Baumbeete in der Taunusstr. verhandelt. Die Finanzierung erfolgt idealer weise über die Anwohner. Auf diesem We-

ge werden viele Bewohner der Taunusstr. auf die ESG aufmerksam. Es werden neue Kontakte geknüpft.

- Der Verein bietet Beratungsleistung zur Vermietung und Bewirtschaftung von Immobilien an.
- Der Verein hat einen Informationsflyer und eine Internetseite – [www.esg-taunusstrasse.de](http://www.esg-taunusstrasse.de) -, um sich und ihre Leistungen bekannt zu machen.
- Der Verein wird mit seinen Informationen in einer Ausstellungsvitrine in der Mitte der Taunusstr. und damit vor Ort präsent sein.
- Die Ergebnisse aus den Versammlungen werden über einen Mailverteiler möglichst vielen Eigentümern bekannt gemacht.

### **Unterstützung durch die Stadt Köln**

Das Potenzial soll genutzt und ausgeweitet werden. Der Entwicklungsprozess der Eigentümergemeinschaft wird auch nach Beendigung der durch das MBV finanzierten Moderation weiterhin durch eine zum 01.01.2008 beim Amt für Stadtentwicklung und Statistik eingerichtete Stelle fachlich begleitet. Hier findet neben der Geschäftsführung und der Koordination von Anträgen an die Verwaltung im Wesentlichen die Vermittlung zu anderen Ämtern und deren Fachdisziplinen statt, um zum Beispiel Maßnahmen im öffentlichen Raum, wie Baumbeetbepflanzungen und sonstiges durchführen zu können, sowie fachliche Unterstützung bei Öffentlichkeitsarbeit und Selbstpräsentation.

gez. Roters