



Unterlage zur Sitzung im öffentlichen Teil

Gremium	am	TOP
Ausschuss Soziales und Senioren	24.06.2010	
Stadtentwicklungsausschuss	08.07.2010	

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

Sachstandsbericht zu den städtisch geförderten fünf Pilotprojekten "Mehrgenerationenwohnen in Köln"

Beschlusslage

Im Dezember 2005 beauftragte der Rat der Stadt Köln die Verwaltung mit der Erstellung eines Förderkonzeptes Mehrgenerationenwohnen.

Mit dem Ratsbeschluss vom 15.12.05 wurde ein deutlicher Fokus auf die Ausweitung innovativer Wohnformen in Köln gesetzt, um den strukturellen Veränderungen, bedingt durch den demographischen Wandel, und den damit verbundenen neuen Anforderungen an Wohnen in Köln gerecht zu werden.

Am 06.11.2006 wurde das sogenannte Investorenmodell mit einem Budget von 850.000 Euro zur Förderung von Mehrgenerationen-Wohnprojekten durch den Ausschuss Bauen und Wohnen wie folgt beschlossen:

1. Die Wohnform des Mehrgenerationenwohnens wird in Köln auf der Grundlage des nachfolgenden Konzeptes unterstützt.
2. Zur finanziellen Förderung von Projekten des Mehrgenerationenwohnens werden im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel folgende Zuwendungen an die Investoren gewährt:

- Übernahme der kapitalisierten Nettokaltmiete für die Gemeinschaftsräume (max. 60 qm) für 20 Jahre bis max. 5,90 Euro/qm.
- Investitionskostenzuschuss für jede zu errichtende Wohneinheit, differenziert nach Größenklassen

Wohnungen bis 45 qm	2.000 Euro/WE
Wohnungen 46 qm bis 75 qm	2.500 Euro/WE
Wohnungen über 75 qm	3.000 Euro/WE

3. Die Verwaltung wird beauftragt, geeignete verfügbare städtische Grundstücke hinsichtlich einer Vermarktung für die Wohnform des Mehrgenerationenwohnens zu prüfen und zu benennen mit dem mittelfristigen Ziel, in jedem Stadtbezirk ein Modellprojekt zu ermöglichen. Parallel dazu wird die Verwaltung beauftragt, private Grundstückseigentümer und Wohnungsbauinvestoren, insbesondere die Wohnungsbaugesellschaften, über die Fördermöglichkeiten für das Mehrgenerationenwohnen zu informieren und für die Wohnform zu werben. Geeignete Interessengruppen und Bewohnervereine sind anzusprechen und zu informieren. Der Kontakt zu interessierten Investoren ist herzustellen.
4. Konkrete Projekte sind dem Ausschuss Bauen und Wohnen nach Vorberatung im Ausschuss Soziales und Senioren vor Abschluss des Zuwendungsvertrages zur Beschlussfassung vorzulegen.
5. Für die Initiierung, Anleitung und Betreuung der Bewohnergruppe in der Startphase eines Projektes wird gegenüber dem Investor eine Kostenübernahmeerklärung für die Einschaltung eines externen Betreuungsbüros bis zur Höhe von max. 10.000 Euro Honorarkosten abgegeben.

Konzeptionelle Umsetzung

Im Rahmen eines Anschreibens an alle in Köln registrierten Investoren wurde über das Fördermodell Mehrgenerationenwohnen informiert. Die Investoren waren aufgefordert, sich bei Interesse mit einem entsprechenden Konzeptentwurf zu bewerben.

Zusätzlich wurde das Projekt in Presse und Internet beworben.

Trotz eines zunächst großen generellen Interesses, waren zum Stichtag April 2007 nur wenige Konzepte zur Prüfung eingereicht worden.

Die GAG, als Investor mit den deutlich besten konzeptionellen Vorschlägen, wurde, bestätigt durch die beteiligten Ausschüsse, mit der Umsetzung der Wohnprojekte beauftragt.

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

- Projekt „Auf dem Sandberg“ in Köln-Poll
- Projekt „Nürnberger Straße“ in Köln-Höhenberg
- Projekt „Stellwerk 60“ in Köln-Nippes
- 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 des Förderkonzeptes.

Der Investor hatte nun die Aufgabe, zunächst eine geeignete Gruppenmoderation zu finden, um die Gruppe zu initiieren und im vorgegebenen Zeitraum von 6 Monaten den Gruppenprozess erfolgreich mit einem Kooperationsvertrag zwischen Investor und Gruppe ab-

zuschließen.

Die Federführung in der konzeptionellen Phase und in der Abstimmung mit der Liegenschaftsverwaltung zur Bereitstellung der städtischen Grundstücke lag beim Amt für Stadtentwicklung und Statistik, die Umsetzung ging dann auf das Amt für Wohnungswesen über.

Zur Unterstützung von Investoren, interessierten Bürgern und Gruppen, wurde im Dezember 2006 die Koordinationsstelle für Kölner Wohnprojekte beim Amt für Wohnungswesen geschaffen, mit der Aufgabenstellung, zum Förderkonzept und den Pilotprojekten zu beraten und eine Anzahl verschiedener städtischer Leistungen zu koordinieren.

Derzeitiger Sachstand

In den fünf Projekten konnte innerhalb einer Jahresfrist der Bewohnerverein gegründet werden, und somit der Kooperationsvertrag mit dem Investor zur gemeinsamen Entwicklung und Belegung des jeweiligen Wohnprojektes abschließen werden.

Der Verkauf der städtischen Grundstücke „Auf dem Sandberg“ und „Nürnberger Straße“ an die GAG wurde am 09.06.2009 beurkundet.

Die zwei Wohnprojekte „Auf dem Sandberg“ und „Nürnberger Straße“ befinden sich zurzeit noch im Bau. Die verbleibenden drei Projekte konnten bereits bezogen werden.

Deutlich geworden ist, dass eine Vielzahl von Kölner Bürgern sich für die Möglichkeiten neuer Wohnformen interessiert. Im Rahmen der Entstehung dieser Wohnprojekte haben sich überwiegend Menschen zusammengefunden, die nicht bereits bestehenden Gruppen und Interessenverbänden für das Thema Mehrgenerationenwohnen angehörten. Vielmehr konnten, bis auf die Projekte Ledo und Villa anders mit einer spezifischeren Zielsetzung, größtenteils Kölner Bürger aus den jeweiligen Stadtteilen Nippes, Poll und Höhenberg für die Wohnprojekte gewonnen werden.

Nach den Erfahrungen der GAG mit dem städtischen Fördermodell wird besonders die Finanzierung der Gruppenmoderation und des Gruppenraumes als entscheidender Faktor notwendiger Unterstützung hervorgehoben. Für wünschenswert hält die GAG eine geöffnete Förderung für den gesamten Bereich gemeinschaftlicher Wohnprojekte. Es wird seitens der GAG angeregt, auch zukünftig Wohnprojekte im bisherigen Umfang zu fördern.

Nähere Informationen zum Status quo der einzelnen Mehrgenerationen-Wohnprojekten sind in Anlage 1 tabellarisch dargestellt

Ausblick

Der Ratsbeschluss aus 2005 sieht langfristig eine großflächige Umsetzung von Mehrgenerationen-Wohnprojekten in allen Kölner Stadtteilen vor, mittelfristig die Realisierung von mindestens einem Projekt je Stadtbezirk.

Die zur Verfügung gestellten finanziellen Mittel von 850.000 Euro wurden für den Bau der fünf Pilotprojekt sowie die Finanzierung der Projektmoderation im vorgegebenen Rahmen vollständig aufgebraucht.

Im Durchschnitt liegt die Höhe der städtischen Förderung für ein Wohnprojekt mit 20 gemischt geförderten Mietwohneinheiten zwischen 140.000 und 150.000 Euro.

Es hat sich gezeigt, dass die Umsetzung solcher Projekte in hohem Maße abhängig ist von der Bereitstellung finanzieller Fördermittel.

Insbesondere im Hinblick auf die häufig sehr kostenintensive aber unverzichtbare Pro-

jektmoderation und die zur Miete hinzukommenden Kosten des Gemeinschaftsraumes sind Gruppen bei der Umsetzung eines Wohnprojektes auf finanzielle Unterstützung angewiesen.

Zur vollständigen Umsetzung des Ratsbeschlusses sind weitere Zuschussmittel für die Umsetzung von weiteren Mehrgenerationen-Wohnprojekten in den verbleibenden fünf Kölner Stadtbezirken erforderlich.

Anschließend soll dann geprüft werden, welche städtischen Grundstücke für weitere Mehrgenerationen-Wohnprojekte in Frage kommen.

Ein abschließender Erfahrungsbericht wird dem Ausschuss in der ersten Jahreshälfte 2011, nach Bezug der beiden Wohnprojekte in Poll und Höhenberg, vorgelegt.

gez. Bredehorst