

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	25.09.2012
Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen)	05.11.2012

Wohnungsbauprogramm 2015

Mehrgenerationenwohnen im Sürther Feld in Rodenkirchen

Der Liegenschaftsausschuss hat am 06.09.2012 die Reservierung eines städtischen Grundstücks für ca. 20 Wohneinheiten im Baugebiet Sürther Feld in Rodenkirchen für ein Mehrgenerationenwohnprojekt beschlossen und die Verwaltung beauftragt, das Grundstück geeigneten Investoren direkt anzubieten sowie die Grundstücksvergabe öffentlich zu machen, um weiteren Interessenten die Möglichkeit zu geben, sich zu bewerben.

Das ausgewählte Grundstück liegt an zentraler Stelle im II. Bauabschnitt (BA). Der II.BA wird voraussichtlich ab 2014 baureif.

Erläuterungen zum Projekt und zum weiteren Ablauf:

Gemäß Ratsbeschluss vom 15.12.2005 soll in Köln zur Unterstützung neuer gemeinschaftlicher Wohnformen zunächst mindestens ein Standort pro Stadtbezirk für Mehrgenerationenwohnen entwickelt werden. Auf der Grundlage eines Förderkonzeptes aus 2006 laufen derzeit die ersten fünf Pilotmaßnahmen in Porz, Ehrenfeld, Nippes und Kalk. Investor und Vermieter in allen fünf Projekten ist die Immobilien AG (GAG). Die bisherigen Erfahrungen der GAG mit diesem Wohnmodell sind durchweg positiv. Es bestätigt sich, dass das Mehrgenerationenwohnen eine anspruchsvolle Wohnform ist und das angestrebte gemeinschaftliche Zusammenleben einer aktiven Bewohnerschaft bedarf und ein sozial engagierter Vermieter erforderlich ist, der bereit ist, die Bewohnergruppe auch nach dem Erstbezug weiter aktiv zu unterstützen. Die Nachfrage nach Mehrgenerationenwohnprojekten ist nach wie vor hoch. Das belegen die laufenden Anfragen beim Amt für Wohnungswesen und der GAG.

Mit der Erschließung des Sürther Feldes in Köln-Rodenkirchen bietet sich nunmehr die Möglichkeit, auch im Kölner Süden ein Projekt zu initiieren. Eine wichtige Änderung gegenüber dem Förderkonzept aus 2006 besteht darin, dass keine städtischen Haushaltsmittel mehr für einen Investitionskostenzuschuss und eine Unterstützung der Gruppenmoderation zur Verfügung stehen. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Wohnform des Mehrgenerationenwohnens als ein mögliches Zukunftsmodell so interessant ist, dass die verbleibenden Fördermöglichkeiten in Form von Grundstücksreservierung und Festpreisbildung für Investoren als Anreiz ausreichend sind, sich um das Projekt zu bewerben.

Im II.BA des Sürther Feldes soll nunmehr an der Haupterschließungsachse in zentraler Lage und unmittelbarer Nähe zur geplanten öffentl. Grünfläche ein Mehrfamilienhaus mit ca. 20 Wohneinheiten (WE) als Mehrgenerationenwohnprojekt entwickelt werden. Es soll sowohl freifinanzierter als auch öffentlich-geförderter Wohnungsbau bzw. eine Kombination aus beidem möglich sein. Grundsätzlich bleibt die Vorgabe, 30% geförderten Geschosswohnungsbau im Sürther Feld zu realisieren, von diesen Überlegungen unberührt. Diese Quote soll bezogen auf das Gesamtgebiet erfüllt werden.

Konzept zur Projektrealisierung

Beschreibung des Wohnmodells

Wie bei den bisher geförderten 5 Pilotprojekten bestehen die wesentlichen Elemente des Mehrgenerationenwohnens aus:

- der Errichtung von barrierefreien, altengerechten Wohnungen (einschl. Aufzüge) in unterschiedlicher Größenordnung für eine altersgemischte Belegung (evtl. ergänzt um eine Gruppenwohnung).
- der Schaffung von Gemeinschaftsräumen und gemeinsam nutzbaren Außenflächen. Die Gemeinschaftsräume sind so zu planen, dass ein späterer Umbau in eine Normalwohnung ohne erhebliche Aufwendungen möglich ist.
- einem Bewohnerverein, der die Belegung der Wohnungen und das Zusammenleben organisiert.
- einer Belegung der Wohnungen nach Altersgruppen (z.B. 2/3 Jung unter 60 Jahre und 1/3 Alt über 60 Jahre), wobei aber auch überwiegend Altenwohnen möglich sein soll.

Die Bewohner organisieren sich in einem eingetragenen Bewohnerverein, dem sie als Mitglied beitreten. Der Bewohnerverein schließt mit dem Gebäudeeigentümer/Investor eine Kooperationsvereinbarung ab, in der die Zuständigkeiten des Vereins geregelt werden. Insbesondere handelt es sich dabei um das Vorschlagsrecht bei der Belegung der Wohnungen, damit sichergestellt ist, dass die Bewohner in den Altersmix passen und auch gleichzeitig Mitglied des Vereins werden. So ist gewährleistet, dass auch bei einem Mieterwechsel das Modell aufrechterhalten werden kann. In der Kooperationsvereinbarung sind außerdem die Verwaltung und Bewirtschaftung der Gemeinschaftsräume und weitere Organisationsfragen zu regeln.

Die Bewohner selber schließen Einzelmietverträge mit dem Gebäudeeigentümer/Investor ab. Das gilt auch für die Bewohner der Gruppenwohnung. Das Wohnen in einer ambulanten Wohngemeinschaft beinhaltet, dass jede Bewohnerin und jeder Bewohner einen eigenen Mietvertrag abschließt und Hilfe- und Pflegeleistungen je nach individuellem Bedarf hinzugekauft werden.

Bereits in die Gebäudeplanung durch den Investor wird der Bewohnerverein eingebunden, um die Planung nachfragegerecht anzulegen und eine größtmögliche Identifikation mit dem Projekt zu erzielen.

Das Modell basiert auf dem Bau von Mietwohnungen, die sowohl freifinanziert als auch öffentlich gefördert (Typ A und/oder Typ B) errichtet werden können. Eine Mischung aus freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen wird besonders begrüßt.

Die Gemeinschaftsräume können in der Wohnraumförderung wie eine Wohnung gefördert werden. Sie müssen so angelegt sein, dass ein späterer Rückbau in eine Normalwohnung möglich ist. Die Gruppenwohnung ist ein Wohntyp, der ebenfalls in der Wohnraumförderung berücksichtigt werden kann.

Jeder Mieter zahlt für seine Wohnung entweder die ortsübliche Vergleichsmiete bei freifinanzierten Wohnungen oder aber die Bewilligungsmiete bei öffentlich geförderten Wohnungen. Über den Bewohnerverein trägt er anteilig die Nebenkosten für die Gemeinschaftsflächen und die sonstigen Vereinsaktivitäten.

Es wird eine Zweckbindungsfrist von 20 Jahren vorgesehen. Ein Eigentümerwechsel während der Laufzeit ist möglich, wenn alle Bindungen übernommen werden. Scheitert das Mehrgenerationenwohnen in der vorgestellten Form, wird das Haus als normales Mietwohnungsobjekt weiterbetrieben. Der Stadt entsteht dadurch kein finanzieller Schaden.

Die Förderung

Die Unterstützung der Stadt Köln besteht in der Grundstücksvorhaltung für den Zweck Mehrgenerationenwohnen bis Ende 2013, einer Festpreisbildung für den Grundstückserwerb auf Basis des Verkehrswertes pro m² errichteter Geschossfläche sowie der üblichen Kaufpreisrabattierung bei Realisierung von öffentlich-gefördertem Mietwohnungsbau. Angestrebt wird ein Mix von öffentlich-geförderten und freifinanzierten Wohnungen, um eine möglichst breite soziale Mischung in dem Projekt zu erreichen. Es wird aber keine zwingende Vorgabe gemacht. Möglich ist aber auch ein Projekt mit ausschließlich öffentlich-geförderten oder freifinanzierten Wohnungen. Entscheidend für die Bewerberauswahl ist die Konzeptqualität. Diese Modalitäten sollen dem Investor Planungssicherheit geben.

Neben dieser Unterstützung leistet die Stadt Köln Hilfestellung bei der Projektplanung und Vorbereitung. Bei dem Amt für Wohnungswesen ist eine Kontaktstelle vorhanden, die als Ansprechpartner sowohl für die Investoren als auch Bewohnerinteressenten zur Verfügung steht. Bei der Planung öffentlich geförderter Wohnungen und bei Neuplanungen ambulanter Wohngemeinschaften für pflegebedürftige Menschen in Gruppenwohnungen bietet das Amt für Wohnungswesen den Investoren/Initiatoren darüber hinaus Beratung bei der Projektentwicklung an.

Des Weiteren steht das Regionalbüro Rheinland, vertreten durch den Verein „Neues Wohnen im Alter e.V.“, für eine Beratung und Unterstützung zur Verfügung. Im Auftrag des Landes NRW informiert und berät der Verein über neue Wohnformen im Alter.

Das weitere Vorgehen

Der II. BA im Sürther Feld wird nach der aktuellen Zeit-/Maßnahmenplanung ab 2014 baureif. Mit einer Vorlaufzeit von ca. 1,5 Jahren sollte jetzt die Investorensuche gestartet werden.

Vorgesehen ist ein mehrstufiges Verfahren.

1. Stufe:

Bekanntmachung der Absicht zur Realisierung eines Mehrgenerationenwohnprojektes und Aufforderung zur Abgabe einer Teilnahmeerklärung am Ausschreibungsverfahren.

Zu diesem Zweck erfolgt ein öffentlicher Aufruf über die Presse und das Internet sowie eine gezielte Abfrage unter den registrierten möglichen Investoren.

Es können nur solche Interessenten berücksichtigt werden, die gleichzeitig Investor und Vermieter sind.

2. Stufe:

Nach Prüfung der Zulassungsvoraussetzungen Versand der Ausschreibungsunterlagen an die Bewerber mit Bekanntgabe der Bewertungskriterien für die Bewerberauswahl.

Bewertungskriterien:

- Erfüllung allgemeiner liegenschaftlicher Anforderungen
- Bereitschaft zur Bindung an das Modell Mehrgenerationenwohnen
- Vorhandene Erfahrungen mit Wohnprojekten (Referenzobjekte)
- Investor hat bereits eine Bewohner- oder zumindest Kerngruppe
- Geplante Wohnungstypen (öffentlich-gefördert/freifinanziert)
- Vorlage eines groben Planungskonzeptes mit Aussagen zur geplanten Grundstücksausnutzung und zum Nutzungskonzept. Folgende Angaben sind erforderlich:
 - Geschossfläche / Geschossigkeit
 - Ansichten / Aussagen zum Material der Außenfassade
 - Freiflächenkonzept mit Kleinkinderspielfläche und Gemeinschaftsgrün

3. Stufe:

Bewerberauswahl durch eine verwaltungsinterne Bewertungskommission und anschl. Beschlussvorlage an den Liegenschaftsausschuss mit Vorberatung im Ausschuss Soziales und Senioren zur Grundstücksreservierung für 9 Monate.

4. Stufe:

Bildung der Bewohnergruppe, Abschluss des Kooperationsvertrages und parallele bauantragsreife Konkretisierung der Gebäudeplanung durch den Investor.

5. Stufe:

Herbeiführung des Verkaufsbeschlusses durch den Liegenschaftsausschuss mit anschließender Projektrealisierung.

Abschließende Anmerkung

Die lange Vorlaufzeit ist erforderlich, da die bisherigen Erfahrungen mit Mehrgenerationenwohnprojekten zeigen, wie zeitaufwendig die Prozesse in dem Verfahren mit Investorensuche, Mietersuche, Vereinsbildung und Planungsabstimmung sind.

Sollte ein Mehrgenerationenwohnprojekt innerhalb der genannten Zeiten nicht zum Tragen kommen, wäre das Grundstück etwa ab dem ersten Quartal 2014 für eine anderweitige Vermarktung frei, ohne dass dadurch für die Stadt ein finanzieller Nachteil entsteht.

Die Vorgehensweise ist mit dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 21.06.2012 zur abschnittswisen Entwicklung des Sürther Feldes vereinbar. Mit dem Bau des Mehrgenerationenwohnprojektes wird begonnen, wenn der erste Bauabschnitt weitgehend bebaut ist.

Gez. Höing