

Mehrgenerationenwohnen Wohn-/Förderkonzept

Die Zielsetzung

Auf der Basis des vorliegenden und in mehreren Projekten erprobten Wohnmodells sowie des aktualisierten Förderkonzeptes sollen auf städtischen Grundstücken, die von ihrer Lage her dafür geeignet sind, d.h. zentral liegen und gut erschlossen sind, entsprechend des Ratsbeschlusses vom 15.12.2005 weitere Mehrgenerationenwohnmodelle initiiert werden.

Das Wohnmodell

Der Schwerpunkt des Wohnmodells liegt auf dem Zusammenleben verschiedener Generationen in einem Gebäudekomplex. Die Idee besteht darin, dass aus dem bewussten Miteinander verschiedener Generationen gegenseitige Hilfestellung und Betreuung erwachsen. Hilfsbedürftige Ältere können mit Unterstützung der Mitbewohnerinnen und -bewohner länger in ihrer Wohnung bleiben, Jüngere (z.B. Alleinerziehende mit Kindern) erfahren Entlastung durch Ältere, die geistig und körperlich noch vital sind. Mitgefördert werden soll darüber hinaus auch das gemeinschaftliche Wohnen von überwiegend Älteren, die bereit sind, sich gegenseitig zu unterstützen (Alt hilft Alt).

Das Zusammenleben basiert ausschließlich auf Freiwilligkeit, verbindliche, d.h. verpflichtende Regeln für einen qualifizierten Leistungsaustausch gibt es nicht. Das gemeinschaftliche Wohnen kann evtl. ergänzt werden um eine ambulant betreute Wohngemeinschaft für ältere Menschen mit Pflegebedürftigkeit in einer Gruppenwohnung mit max. 12 Bewohnern, wie sie im Rahmen der Wohnraumförderung vorgesehen ist. Dahinter steht der Gedanke, dass die älteren Mitbewohner, die von Mitgliedern des Wohnprojektes aufgrund ihrer fortschreitenden Pflegebedürftigkeit nicht mehr unterstützt bzw. betreut werden können, die Möglichkeit haben, in die ambulant betreute Wohngemeinschaft (Gruppenwohnung) zu wechseln, ohne ihr vertrautes Wohnumfeld verlassen zu müssen. Die ambulant betreute Wohngemeinschaft steht darüber hinaus allen älteren pflegebedürftigen Menschen insbesondere aus dem Stadtteil zur Verfügung, die diese Wohn- und Lebensform für sich ausgewählt haben. Die Förderung von Pflegeeinrichtungen und Altenheime ist ausdrücklich nicht Bestandteil der Konzeption.

Die wesentlichen Elemente des Mehrgenerationenwohnens sind:

- Ein zentral gelegenes Grundstück mit guter Infrastruktur für einen Gebäudekomplex von ca. 10 – 20 Wohneinheiten.
- Die Errichtung von barrierefreien Wohnungen (einschl. Aufzüge) in unterschiedlicher Größenordnung für eine altersgemischte Belegung (evtl. ergänzt um eine Gruppenwohnung).
- Die 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.
- Ein Bewohnerverein, der die Belegung der Wohnungen und das Zusammenleben organisiert.
- 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 Bewohnerinnen und 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 Bewohnerinnen und 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 Bewohnerinnen und Bewohner selber schließen Einzelmietverträge mit dem Gebäudeeigentümer/Investor ab. Das gilt auch für die Bewohnerinnen und 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. Auch eine Mischung aus freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen ist möglich bzw. wünschenswert.

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.

Die Förderung

Jede Mieterin/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 sie/er anteilig die Miet- und Mietnebenkosten für die Gemeinschaftsflächen sowie die Kosten für sonstige Vereinsaktivitäten.

Die Unterstützung der Stadt Köln besteht in der Grundstücksreservierung und einer Festpreisbildung für den Grundstückserwerb auf Basis des Verkehrswertes pro m² errichteter Geschossfläche. Es findet also kein Preiswettbewerb statt.

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. Beim Amt für Wohnungswesen ist eine Kontaktstelle vorhanden, die als Ansprechstelle 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 bieten das Amt für Wohnungswesen und das Amt für Soziales und Senioren 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 Verfahren

Grundsätzlich findet ein mehrstufiges Verfahren statt.

1. Stufe:

Sondierung geeigneter Investoren durch die Liegenschaftsverwaltung und Interessensabfrage. Es können nur solche Interessenten berücksichtigt werden, die gleichzeitig Investor und Vermieter werden.

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.