

# Mitteilung

## öffentlicher Teil

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Liegenschaftsausschuss	17.01.2022
Stadtentwicklungsausschuss	27.01.2022
Unterausschuss Wohnen	07.02.2022
Ausschuss für Soziales, Seniorinnen und Senioren	10.02.2022

### **Beratungsstelle für gemeinschaftliche Wohnbauprojekte**

Mit Beschluss vom 19.09.2019 hat der Stadtentwicklungsausschuss die Verwaltung beauftragt, eine Beratungsstelle für gemeinschaftliche Wohnbauprojekte einzurichten und den Ausschüssen Stellenbedarf und Umsetzung der Stellenausstattung mitzuteilen.

Hintergrund ist, dass alternative und gemeinschaftliche Wohnformen in der Stadtgesellschaft immer beliebter werden. Bei einem Wohnprojektetag der VHS und des Netzwerkes für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen des Hauses der Architektur Köln (HdAK) im Frühjahr 2019 in Köln haben sich mehrere Hundert Interessierte über die vielfältigen Möglichkeiten des gemeinschaftlichen Wohnens informiert. Hierzu gehören zum Beispiel Mehrgenerationenwohnen, Baugruppen, Baugemeinschaften und kleine Genossenschaften.

Die in Köln bereits umgesetzten Projekte auf dem ehemaligen Gelände der Kinderheime in Köln-Sülz sowie auf dem Clouth-Gelände in Köln-Nippes zeigen deutlich, welchen Beitrag diese Projekte insbesondere zur Identitätsstiftung in einem Neubauquartier leisten können und auch, wie enorm hoch die Nachfrage ist.

Bewohnerinnen und Bewohner in gemeinschaftlichen Wohnbauprojekten sind vielfach stark in ihrem Quartier vernetzt. Sie sorgen dadurch für Stabilisierung der Stadtteile. Neben der Gemeinschaftsbildung im eigenen Haus wird regelmäßig auch der Kontakt zur Nachbarschaft aktiv betrieben. Gemeinschaftliche Wohnbauprojekte können daher einen wichtigen Beitrag zum städtischen Ziel von lebenswerten Quartieren leisten. Eine eindeutige Begriffsdefinition für gemeinschaftliche Wohnbauprojekte gibt es nicht. Der Hintergrund derartiger Projekte ist, dass die Menschen, die dort gemeinsam wohnen, sich gegenseitig im Alltag unterstützen möchten. Sie agieren selbstverwaltet, engagiert und wirken aktiv im Quartier mit.

Die Verwaltung möchte dem verstärkten Interesse, gemeinschaftliche Wohnbauprojekte umzusetzen, aus den genannten Gründen Rechnung tragen und diesbezüglich die verschiedenen Nutzergruppen umfassend informieren und unterstützen.

Bisher erfolgen Anfragen interessierter Bürgerinnen und Bürger an verschiedenen Stellen in der Stadtverwaltung. Insbesondere die Wohnungsbauleitstelle (VI/1) steht neben ihren eigentlichen Aufgaben seit 2019 als Anlaufstelle für Baugemeinschaften beratend zur Verfügung.

Zur Entwicklung besonderer Wohnformen und zur Beratung wurden Anfang 2020 zwei Stellen beim Amt für Wohnungswesen eingerichtet. Hauptaufgabe dieses Bereiches ist die soziale Beratung von Menschen mit Wohnhemmnissen bzw. Anspruch auf Wohnberechtigungsschein, die auf der Suche nach innovativen Ansätzen für neue Wohnkonzepte sind. Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Beratung von Menschen mit Zugang zu Wohnprojekten, die als Mietermodell eines (sozialen) Trägers/Investors initiiert werden.

Darüber hinaus ist das Amt für Wohnungswesen Bewilligungsbehörde für den geförderten Wohnungsbau und unterstützt entsprechende Vorhaben im Rahmen der dort vorhandenen Kernkompetenz.

Die Beratung für gemeinschaftliche Wohnbauprojekte soll bei der Wohnungsbauleitstelle (VI/1) unter dem Namen „Büro für gemeinschaftliche Wohnbauprojekte“ ausgebaut werden. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass die vorhandenen Ressourcen effizient genutzt und Synergieeffekte erzeugt werden können.

Für die wirksame Förderung der Baugemeinschaften sind geeignete Grundstücke erforderlich. Ob und wie kurz- und mittelfristig städtische Grundstücke bereitgestellt werden können, wird zurzeit verwaltungsintern geprüft. Langfristig sollen in Großprojekten auf städtischen Flächen anteilig Grundstücke für gemeinschaftliche Wohnbauprojekte ausgewiesen werden.

Auf Basis des StEA-Beschlusses vom 19.09.2019 wurde nach umfassender Recherche und der Diskussion der Vor- und Nachteile verschiedener Modelle, die bereits in deutschen Großstädten bestehen, ein Konzept (siehe Anlage) erstellt.

Grundsätzlich sind drei große Aufgabengebiete identifiziert worden:

- Beratung und Begleitung
- Vernetzung und Öffentlichkeitsarbeit
- Grundstücksbereitstellung

Das Konzept sieht vor, dass die Beratungsstelle aus zwei Säulen besteht. Es sollen zum einen niederschwellige Erstinformationen, Hinweise auf bestehende Projekte sowie auf Hilfsangebote und Netzwerke bereitgestellt werden. Zum anderen soll auch eine fundierte fachliche Beratung geboten und eine Anlaufstelle für Wohnprojektgruppen und Investoren geschaffen werden. Dies impliziert u.a. auch die Themen Netzwerkausbau, umfassende Öffentlichkeitsarbeit und Veranstaltungsorganisation.

Eine dieser Säulen soll das „Büro für gemeinschaftliche Wohnbauprojekte“ bei VI/1/ Wohnungsbauleitstelle sein. Im September 2021 hat daher eine Verwaltungskraft die Arbeit dort aufgenommen. Damit befindet sich die Beratungsstelle im Aufbau. Zusätzlich ist für das Jahr 2022 die Einstellung einer\*ines Ingenieurin\*Ingenieurs vorgesehen.

Die andere Säule soll durch eine sogenannte „intermediäre Organisation“ (z.B. einen Verein) gebildet werden, die eine Position zwischen interessierten Bürger\*innen und Verwaltung einnehmen kann. Dieses Modell wird zum Beispiel erfolgreich in Frankfurt a.M. praktiziert.

Konstruktiv wurde diesbezüglich mit dem bestehenden Netzwerk für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen des HdAK (Haus der Architektur Köln) zusammengearbeitet. Dieses Netzwerk ist seit über 10 Jahren ehrenamtlich aktiv in vielen der o.g. Themenfelder und hat zum wiederholten Mal den Wohnprojekttag organisiert, auf dem dieses Jahr auch Frau OB Reker ein Grußwort gehalten und die Wichtigkeit des Themas für Köln betont hat. Es ist geplant, das „Netzwerk“ finanziell zu unterstützen, damit diese wertvolle ehrenamtliche Arbeit zukünftig in die Beratung integriert werden kann.

Im Rahmen der Haushaltsberatungen wurde ein Antrag des Netzwerkes über 106.000 € beschlossen. Die Bezirksregierung hat im Dezember 2021 den städtischen Haushalt 2022 genehmigt. Das Netz-

werk kann also als intermediäre Organisation durch die Stadt finanziell gefördert werden.

Es wird davon ausgegangen, dass die Beratungsstelle für gemeinschaftliche Wohnbauprojekte mit beiden Säulen (Büro für gemeinschaftliche Wohnbauprojekte innerhalb der Verwaltung und „Netzwerk“ im HdAK) im Jahr 2022 ihre Arbeit aufnehmen kann. Dann steht eine umfassende Informations- und Anlaufstelle für interessierte Bürgerinnen und Bürger bereit. Angesichts des angespannten Grundstücksmarktes bleibt abzuwarten, ob der hohen Nachfrage auch ausreichend geeignete Grundstücke in passenden Lagen entgegenstehen.

Bisherige Anfragen, Anträge und Mitteilungen zu dieser Thematik:

**Mitteilung 1548/2019** zum „Beratungsangebot für gemeinschaftliche Wohnformen/Baugruppen“ (15.05.2019)

**AN/0644/2019:** Anfrage gem. § 4 GeschO des Rates  
„Zielgruppenberatung bei der Stadt Köln“  
Beantwortung dieser Anfrage unter **1721/2019** (16.05.2019)

**AN/1148/2019** und **AN/1266/2019** Anträge gem. § 3 GeschO des Rates  
„Beratungsangebote der Beratungsstelle für gemeinschaftliche Wohnformen“  
Stadtentwicklungsausschuss (StEA) vom 19.09.2019

**AN/2015/2021** Anfrage gem. § 4 GeschO des Rates  
„Beratungsangebote der Beratungsstelle für gemeinschaftliche Wohnformen“  
Beantwortung dieser Anfrage unter **3467/2021** (30.09.2021)