

Anlage 1

Konzept der Beratungsstelle für gemeinschaftliche Wohnbauprojekte

Stand: Dezember 2021

In Köln besteht im Rahmen der allgemein bestehenden großen Nachfrage nach Wohnraum insbesondere auch ein Bedarf an gemeinschaftlich orientierten Wohnformen verschiedener Nutzergruppen. Dieser Bedarf kann mit dem vorhandenen Wohnungs- und Grundstücksangebot nicht gedeckt werden.

Gemeinschaftliche Wohnbauprojekte fördern demokratische Auseinandersetzungsformen, sind vielfach stark in ihrem Quartier vernetzt und sorgen für eine Stabilisierung der Stadtteile. Neben der Gemeinschaftsbildung im eigenen Haus wird regelmäßig auch der Kontakt zur Nachbarschaft aktiv betrieben. Dies erfolgt durch gezielte Angebote und Aktivitäten der Gruppenmitglieder oder die Bereitstellung des Gemeinschaftsraumes zur Nutzung durch Bewohner aus der Nachbarschaft. Neben den etablierten Wohnungsunternehmen leisten die Gruppen so einen wichtigen Beitrag für Quartiere und können früh die Akzeptanz von neuen Wohngebieten unterstützen.

Als Reaktion auf hohe Bodenpreise und steigende Baukosten bieten Baugemeinschaften zudem die Möglichkeit für kostengünstigeren und bezahlbareren Wohnraum - sowohl im Eigentum als auch im Mietwohnungsbau. Perspektivisch ist es erforderlich, dass in Köln mehr städtische Flächen für gemeinschaftliche Wohnbauprojekte zur Verfügung stehen.

Definition

Zur Anwendung des Konzeptes wird folgende Definition vorgeschlagen:

Ein gemeinschaftliches Wohnbauprojekt entsteht durch eine Gruppe von Gleichgesinnten, die das Ziel verfolgen zusammen ein Projekt zu realisieren, um gemeinschaftlich zu wohnen. Eine Gruppe sollte in Anlehnung an die Mindestgröße einer Vereinsgründung gem. § 56 BGB mindestens sieben Haushalte umfassen, um das Angebot der Stadt Köln nutzen zu können.

Gemeinschaftliche Wohnbauprojekte können im Rahmen unterschiedlicher Organisations- und Rechtsformen geschaffen werden. Baugruppen mit dem Ziel der Eigentumsbildung, Wohnprojekte zur Miete, Genossenschaften und andere Formen sind möglich. Sie alle verfolgen einen partizipativen Ansatz in der Planung und ein gemeinschaftlich orientiertes Konzept in der Umsetzung. Zur Umsetzung des Gedankens ist daher im Konzept zwingend mindestens ein Gemeinschaftsraum in ausreichender Größe bei jedem Projekt vorzusehen. Im Folgenden werden alle Formen mit dem Begriff „Baugemeinschaften“ umfasst.

Aufgaben

Drei wesentliche Eckpfeiler zur Unterstützung und Förderung von Baugemeinschaften sind

- A: • ein Beratungsangebot, das die Vorteile des gemeinschaftlichen Bauens darlegt, zu behördlichen Antrags- und Verfahrenswegen informiert und Förderungsmöglichkeiten aufzeigt,
- B: • eine Plattform zur Gruppenfindung/-bildung und Vernetzung sowie Öffentlichkeitsarbeit für gemeinschaftliche Wohnprojekte
- C: • ein größeres Angebot von geeigneten, vorwiegend städtischen Baugrundstücken

Organisation der Beratungsstelle

Die Beratungsstelle agiert sowohl verwaltungsintern als auch bürgernah mit externer Ausrichtung. Daher wird vorgeschlagen, die Aufgaben aufzuteilen auf ein verwaltungsinternes „Büro für gemeinschaftliche Wohnbauprojekte“ und eine intermediäre Organisation, beispielsweise einen Verein.

Verwaltungsintern müssen Arbeitsprozesse, die langfristig die Schaffung von gemeinschaftlichen Wohnbauprojekten unterstützen, in das städtische Handeln implementiert werden. So gilt es bereits zum Zeitpunkt der Planrechtschaffung passende Rahmenbedingungen auszuloten und planerisch festzusetzen sowie anschließend in enger Zusammenarbeit von Liegenschaftsverwaltung und Büro für gemeinschaftliche Wohnbauprojekte die Grundstücksbereitstellung umzusetzen.

Mit dem Ziel der Vermittlung von Informationen, dem Angebot von Beratung sowie der Unterstützung der Vernetzung von Bauwilligen und Gruppen untereinander agiert die Beratungsstelle mit externer Ausrichtung. Auch die Zusammenarbeit mit bereits bestehenden Netzwerken auf sowohl kommunaler als auch bundesweiter Ebene soll intensiviert und der Austausch vertieft werden.

Um die vorhandenen Ressourcen möglichst effizient nutzen zu können und Synergieeffekte zu erzeugen, wird das Büro für gemeinschaftliche Wohnbauprojekte organisatorisch an die bereits bestehende Wohnungsbauleitstelle innerhalb der Verwaltung angebunden. Der zentrale Standort im Stadthaus sichert zudem die gute Erreichbarkeit für Bauwillige und kurze Wege zu den mit dem Bauen im weiteren Sinne befassten Ämtern.

Intermediäre Organisation

Durch eine Auslagerung von Teilleistungen der Beratungsstelle an eine intermediäre Organisation kann der individuelle Beratungsbedarf sowie der Gruppenfindungsprozess bürgernah unterstützt werden. Sie bildet eine Brücke zwischen interessierten Bürgern und der Fachverwaltung. Die Aufgabe sollte übergeben werden an Akteure mit breitem Erfahrungsschatz und Kenntnis der Kölner Szene.

Leistungsumfang

Der Leistungsumfang verteilt sich auf folgende drei Aufgabengruppen:

Aufgabengruppe	Kurzübersicht Leistungsumfang	verwaltungsintern	intermediäre Organisation
A	Information und allgemeine Erstberatung	X	X
	Beratungsleistung		X
	Lotsen- und Koordinatorenfunktion	X	
B	Öffentlichkeitsarbeit		X
	Vernetzung		X
	Kooperation	X	X
C	Grundstücksbereitstellung (Mitwirkung)	X	
	Grundstücks-Portfolio	X	
	Grundstücksvergabe (Mitwirkung)	X	

Im Folgenden werden die Leistungen der einzelnen Aufgabengruppen erläutert:

Information (Aufgabengruppe A)

Es wird eine Informationsstrategie zum Thema gemeinschaftliche Wohnbauprojekte erarbeitet, die gezielt Fragestellungen diesbezüglich beantwortet. Das Informationsangebot ist durch Internetauftritt und Hand-outs verfügbar. Zugleich wird es Aufgabe sein, Interessierten im persönlichen Gespräch die verwaltungs- und fördertechnischen Verfahrenswege transparent zu machen.

Beratungsleistung (Aufgabengruppe A)

Es sollen Informationen zu Gruppenfindung, Möglichkeiten der Rechtsformen von Gruppen, Ablauf eines Bauprojektes und Beantragung von Fördermitteln gegeben sowie auf grundstücksbezogene Fragestellungen eingegangen werden.

Eine über die grundsätzliche Beratung hinaus gehende, vertiefte Rechtsberatung zu Gemeinschaftsformen sowie deren Finanzberatung, die Organisation der gruppeninternen Prozesse sowie auch die eigentliche Projektsteuerung wird die Beratungsstelle nicht leisten. Für diese Segmente gibt es ausreichend Anbieter am privaten Markt.

Lotsen- und Koordinatorenfunktion (Aufgabengruppe A)

Darüber hinaus wird das Büro für gemeinschaftliche Wohnbauprojekte ab einer Projektgröße von 7 Wohnparteien das Wohnungsbauvorhaben bis zur Baugenehmigung als Lotse durch die Verwaltung begleiten, um die notwendigen Arbeitsprozesse zielorientiert zu unterstützen. Auch verwaltungsintern übernimmt sie ämter- und dezernatsübergreifend eine

koordinierende und im Bedarfsfall vermittelnde Tätigkeit zur Lösung von Zielkonflikten sowie zur Beseitigung von Hemmnissen.

Eine weitere Aufgabe ist die Implementation des Themas in das Verwaltungshandeln bei Planung, Parzellierung, Verkauf usw. Nur geeignete Grundstücke werden eine Nachfrage durch die Nutzergruppe der Baugemeinschaften erfahren. Daher wird das Büro für gemeinschaftliche Wohnbauprojekte zukünftig bereits im Rahmen der Bauleitplanung auf die planungsrechtliche Eignung von Teilflächen für Baugemeinschaften hinwirken. Im Bebauungsplanverfahren wird das Büro für gemeinschaftliche Wohnbauprojekte als Träger öffentlicher Belange vertreten sein, um so die Anliegen von Baugemeinschaften insbesondere hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung einzubringen.

Öffentlichkeitsarbeit (Aufgabengruppe B)

Es wird eine Kommunikationsstrategie erarbeitet, die das gemeinschaftliche Wohnen bewirbt und die Bekanntheit dieser Wohnform weiter erhöhen soll. Durch eine entsprechend angelegte Öffentlichkeitsarbeit werden breite Schichten der Bevölkerung angesprochen. Neben dem Internetauftritt soll zusätzlich ein Informationsangebot mit Flyern und Präsenz auf städtischen Veranstaltungen oder in anderem öffentlichkeitswirksamen Zusammenhang realisiert werden, um auf die Möglichkeit des Bauens in Baugemeinschaften sowie auf die Chancen (und ggf. Risiken) dieser Variante aufmerksam zu machen.

Vernetzung (Aufgabengruppe B)

Die intermediäre Organisation wird Interessierten neben den einschlägigen Informationen und Servicehinweisen auch die Möglichkeit bieten, eine im Aufbau befindliche Gruppe zu kontaktieren, auf die eigene Gruppe mit Kontaktmöglichkeit hinzuweisen sowie sich über bereits realisierte Baugemeinschaftsprojekte zu informieren und auszutauschen.

Kooperation (Aufgabengruppe B)

Die Zusammenarbeit mit bestehenden Netzwerken und Agenturen sowohl aus Köln als auch aus anderen Städten wird ausgebaut. Auch der Beitritt zu bundesweit tätigen Beratungsorganisationen wie z.B. dem Bundesverband Baugemeinschaften e.V. ist erforderlich.

Darüber hinaus werden zwecks Unterstützung der Baugemeinschaften bei der Suche nach nicht-städtischen Grundstücken die bekannten Akteure der Wohnungswirtschaft hinsichtlich Nachverdichtungspotential und Kooperationen angesprochen. Eine weitergehende Akquise im Sinne einer Grundstücksvermittlung auf dem freien Markt als Konkurrenz zum Maklergewerbe ist nicht vorgesehen.

Grundstücksbereitstellung (Aufgabengruppe C)

Die elementare Hürde für die Realisierung von gemeinschaftlichen Wohnbauprojekten ist der Erwerb eines geeigneten Grundstücks. Nur wenn ausreichend geeignete Flächen

bereitgestellt werden können, wird es mittelfristig eine nennenswerte Anzahl von realisierten Projekten geben.

Zur Erhöhung des Grundstücksangebotes sollte zukünftig bei der Vermarktung von größeren städtischen Arealen (z.B. Kreuzfeld, Deutzer Hafen, Parkstadt Süd) ein individueller prozentualer Anteil der städtischen Flächen für gemeinschaftliche Wohnprojekte vorgesehen werden. Bei der Auswahl der geeigneten Flächen wirkt das Büro für gemeinschaftliche Wohnbauprojekte mit.

Grundstücks-Portfolio (Aufgabengruppe C)

Es wird ein Grundstücksportfolio durch Steckbriefe zu den einzelnen Grundstücken in Abstimmung mit der Liegenschaftsverwaltung aufgebaut.

Grundstücksvergabe (Aufgabengruppe C)

Eine Vermarktung der Grundstücke oder deren Vergabe im Erbbaurecht erfolgt im Rahmen von Konzeptvergaben oder Interessenbekundungsverfahren durch die Liegenschaftsverwaltung unter inhaltlicher Mitwirkung des Büros für gemeinschaftliche Wohnbauprojekte mit. Die Vergabe erfolgt niedrighschwellig und mit verlängerten Fristen. Die Beratung der Interessierten zur Teilnahme am Verfahren erfolgt durch die intermediäre Organisation.

Aufgabenerfüllung

Für die Aufgabenerfüllung ist ein breit aufgestelltes Wissensspektrum erforderlich. Ideal ist eine Gewährleistung verschiedener Qualifikationen:

- Erfahrung in der Verwaltungstätigkeit, idealerweise kombiniert mit Vorkenntnissen aus den Bereichen Beratungstätigkeit, Öffentlichkeitsarbeit, Fördermittel, Baurecht sowie
- Erfahrung in dem Bereich der Stadtplanung/Architektur mit Kenntnissen im Planungs- und Bauordnungsrecht sowie der Projektkoordination, Grundstücksbereitstellung und Liegenschaften

Stellen

Entsprechend der angeführten erforderlichen Qualifikationen werden verwaltungsintern zwei Stellen zur Umsetzung der Beratungsstelle für gemeinschaftliche Wohnbauprojekte benötigt, unterstützt durch eine intermediäre Organisation.

Eine Sachbearbeiterin als Verwaltungskraft hat die Arbeit am 20.09.2021 bei der Wohnungsbauleitstelle für den Bereich „Büro für gemeinschaftliche Wohnbauprojekte“ aufgenommen.

Schwerpunkt der Aufgabe liegt in der Informations- und Beratungsleistung.

Die zweite Stelle wurde mit der letzten Stellenplankonferenz zum Stellenplan 2022 bereits genehmigt:

Ingenieur*in (m/w/d) der Fachrichtungen Architektur oder Stadtplanung oder vergleichbarer Studiengang mit Kenntnissen im Planungs- und Bauordnungsrecht sowie der Projektsteuerung. Ein wissenschaftliches Hochschulstudium ist erforderlich.

Schwerpunkt der Aufgabe liegt in der Projektkoordination der zu begleitenden Projekte. Hierbei wird eine Lotsenfunktion innerhalb der Verwaltung ausgeübt. Ziel ist die Implementation des Themas in die Planungs- und Genehmigungsprozesse und deren anschließende Umsetzung sowie die Mitwirkung bei der Grundstücksbereitstellung und der Grundstücksvergabe.

Haushaltsmittel

Ein Teil der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel sollte als Fördermittel für eine intermediäre Organisation verwendet werden. Somit können die oben genannten Leistungen (Beratung, Öffentlichkeitsarbeit, Vernetzung, Kooperation) weiterhin in bewährten Strukturen erbracht werden.

Durch die Aufteilung der Aufgaben auf eine bürgernahe Organisation und das Büro für gemeinschaftliche Wohnbauprojekte sowie die zuständigen Fachdienststellen kann eine differenzierte und bedarfsgerechte Unterstützung der gemeinschaftlichen Wohnbauprojekte ermöglicht werden.