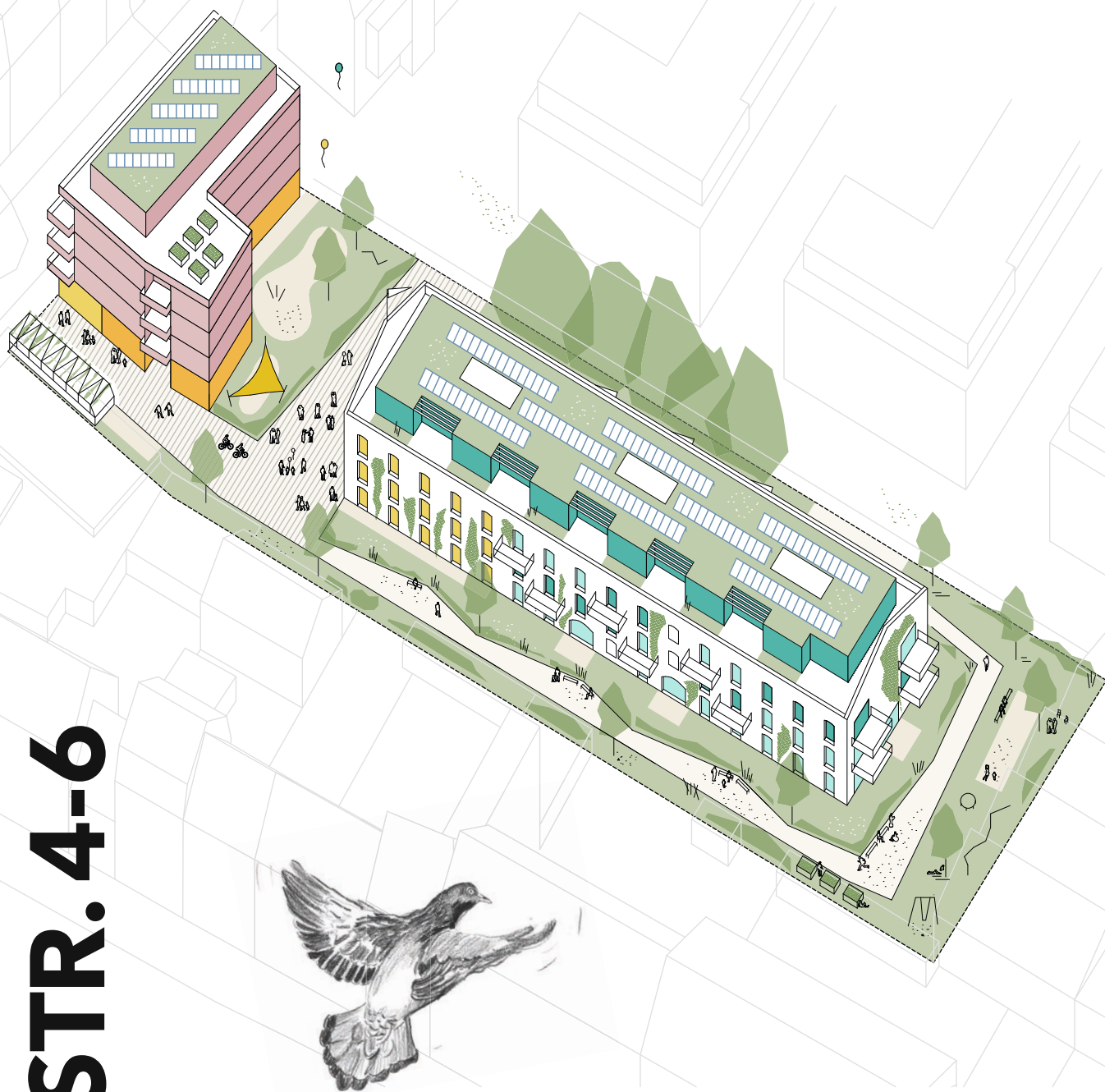


KONZEPT FÜR DAS GRUNDSTÜCK

ALPENER STR. 4-6



BAUTAUBEN E.G. (I.G.R.)

IN KOOPERATION MIT:

**bau
clique**



JUNI 2023

INHALTSVERZEICHNIS

ÜBERBLICK	2
LAGEPLAN	3
INTEGRATION INS VEEDEL	4
BESTANDSERHALT ARTILLERIEWAGENHALLE	6
WOHNEN	8
NUTZUNGSMISCHUNG	10
SOZIOKULTURELLE UND GEWERBLICHE NUTZUNG	11
MOBILITÄT	12
AUSSENANLAGEN	14
AUSSENANLAGEN	15
ARTENSCHUTZ	16
NACHHALTIGKEIT	17
ORGANISATION DER PROJEKTGRUPPE	18
FINANZEN	20
PROJEKTPARTNER:INNEN	23
BAUTAUBEN E.G. (I. GR.) – VORSTELLUNG DER KERNGRUPPE	25
ANLAGEN	26
FLÄCHENBILANZ GRUNDRISSE	27
FLÄCHENBILANZ SCHNITT	29
FLÄCHENBILANZ / NUTZUNGSMISCHUNG	30
BERECHNUNG WOHN- UND GEWERBEFLÄCHEN	31
WOHNUNGSMIX	32
STELLPLATZBEDARF	33
STÄDTEBAULICHE KENNZAHLEN	34
KOSTENRAHMEN NACH DIN 276	35
FINANZIERUNGSKONZEPT	36
ZEITSCHIENE	38
LETTERS OF INTENT	39
DEKLARATION NACHHALTIGKEIT	49
PRESSEMITTEILUNG RHEINISCHER VEREIN	51

ÜBERBLICK



ARTILLERIEHALLE: KUNST, KULTUR & BEGEGNUNG

Die Alpener Straße 4-6 ist keine Baulücke im Stadtbild, sondern hat ihren eigenen geschichtlichen und ästhetischen Reiz. Daher steht für uns fest, dass ein **großer Teil des Bestandes erhalten** werden muss.

Auf **rund 3.500 m²** möchten wir **69 Wohneinheiten**, mit Platz für etwa 120 Bewohner:innen und **mehr als 1.000 m² für die soziokulturelle und gewerbliche Nutzung** schaffen.

Ferner ist unsere Artilleriehalle der Zukunft ein Kulturort. Geplant ist neben einer Kindertagesstätte und den Gewerbeflächen für lokale Kleingewerbe die Vermietung an Kreativschaffende. Weiter sind Atelierräume und auch künstlerische Interventionen am Bau geplant, die der **Geschichte des Ortes Rechnung tragen** und zusätzlich Platz für zeitgenössische Werke bieten.

ZUKUNFTORIENTIERTES BAU- UND WOHNPROJEKT

Wir halten es für unsere Pflicht, bewusst mit Ressourcen umzugehen und mit unserem Vorhaben **aktiven Klima- und Artenschutz** zu leisten. Dazu gehört die Reduzierung von motorisiertem Individualverkehr durch gemeinsames Carsharing und die Nutzung der guten Anbindung ans öffentliche Verkehrsnetz.

Weiter bedeutet dies, **energieeffizient und nachhaltig** zu bauen. So planen wir die Errichtung von klimafreundlichen, nachhaltigen Gebäuden nach KfW-Kriterien. Im Außenraum entstehen naturnahe Grünflächen, begrünte Dächer und Fassaden. Neue Bäume, als natürliche Schattenspenden wirken positiv auf das Mikroklima ein und vermeiden die Bildung von Wärmeinseln. Großen Wert legen wir auf die biodiverse Gestaltung der Grünflächen. Damit leisten wir einen Beitrag zur gesunden Tier- und Pflanzenvielfalt am Mikrostandort und schaffen eine lebendige städtische Oase.

MITEINANDER IM VEEDER

Wir schaffen **Wohn-, Aufenthalts- und Arbeitsräume** für Menschen mit vielfältigen Lebensmodellen und Bedürfnissen. Bei uns wohnen Menschen mit unterschiedlichen finanziellen Möglichkeiten und Anforderungen, in unterschiedlichen Lebensabschnitten, allein, zu zweit, als Familie, Wohngemeinschaft und in Clusterwohnungen.

Als Bautauben e.G. (in Gründung) sind wir genossenschaftlich organisiert. Durch demokratische Entscheidungsmechanismen und die Einbindung der Bewohner:innen in Beiräten möchten wir in der Artilleriehalle einen **lebendigen und lebenswerten Ort** schaffen, der gemeinsam (fort-)entwickelt wird. Alle sind eingeladen, den öffentlichen Raum inmitten Ehrenfelds mitzugestalten und hier zu verweilen; **für einen stärkeren sozialen Zusammenhalt im Veedel!**

BAUTAUBEN E.G.

Die Bautauben verbindet der Wunsch unseren Wohnort zum Mehrwert aller zu gestalten; langfristig bezahlbares Wohnen zu ermöglichen und intergenerationell zusammenzuwohnen; einen Ort des künstlerischen und kulturellen Austauschs zu schaffen und dabei Klima- und Artenschutzbelange konsequent zu berücksichtigen.

Von der Planung über die Finanzierung bis zum Bau: Für alle Phasen der geplanten Umsetzung stehen uns **professionelle Partner:innen** zur Seite, die uns tatkräftig bei unserem Vorhaben unterstützen. Zusammen mit unseren Projektpartner:innen bringen wir das nötige Fachwissen und die Expertise mit, um an der Alpener Straße 4-6 ein genossenschaftliches **Bauprojekt mit Strahlkraft** über das Veedel hinaus zu verwirklichen.

INTEGRATION INS VEEDEL



Abb. links:
Sichtbeziehungen
Artilleriewagenhalle >
Alpener Platz < Venloer Straße

Abb. unten:
Denkmalgeschützte
GAG-Siedlung Alpener Straße,
Architekt: Otto Müller-Jena
(erbaut 1927-28)

Bezug zu Ehrenfeld

Ehrenfeld ist im Zuge der Industrialisierung entstanden, seit Mitte des 19. Jahrhunderts wuchsen hier Fabriken in den Himmel und mit ihnen der Bedarf an Wohnraum für Arbeiter:innen und ihre Familien. Viele der noch heute existierenden **Wohngebäude sind durch Genossenschaften errichtet worden** – eine Tradition, in die wir uns gerne stellen.

Parallel und fast wie im Kontrast zur aufziehenden Moderne wurde Köln zur preußischen Festungsstadt ausgebaut. Eines der letzten erhaltenen Zeugnisse der Festungsarchitektur in Ehrenfeld ist die Artilleriewagenhalle, die sich auf dem Grundstück Alpener Str. 4-6 befindet. Diese prägenden historischen Bezüge lassen wir in unser Bebauungskonzept einfließen.

Heute ist Ehrenfeld eines der beliebtesten Viertel Kölns, seit den 1970er Jahren fand der Strukturwandel von einer reinen Arbeiter:innen-Vorstadt hin zum **kulturellen Szene-Viertel** mit Cafés, Restaurants, Clubs und vielfältigem Gewerbe statt. Diese, der Lebensqualität förderlichen Entwicklung, unterstützen wir durch unser Konzept für die soziokulturelle und gewerbliche Nutzung.

Die Alpener Straße verbindet die beiden Ehrenfeld durchmessenden wichtigen Achsen Subbelrather und Venloer Straße. Verlängert man sie, gelangt man in das von Kleingärten umgebene Naherholungsgebiet Takufeld. Weitere Grünflächen und Parks in der Nähe sind der Alpener Platz und der Helmholtzplatz sowie der Leo-Amann-Park mit dem Bürgerzentrum Ehrenfeld. Wir wollen **Ehrenfeld mit unserem Projekt ergänzen**, die Kulturszene stärken, Historie sichtbar machen und Nachbarschaftlichkeit durch Öffnung des Geländes für alle ermöglichen.

Neubau an der Alpener Straße

Das neue Haus an der Alpener Straße nimmt die Dimensionen und Maßstäblichkeit der umliegenden Häuser auf und orientiert sich in seiner Höhe und Tiefe an der nordöstlich angrenzenden Blockrandbebauung. Im nördlichen Bereich schließt der Neubau bis an die Grundstücksgrenze an. Im südlichen Teil bleibt ein breiter Zugang zum Grundstück erhalten.

Der Gebäudeflucht der ehemaligen Artilleriewagenhalle folgend, bildet der L-förmige Neubau eine Ecksituation mit breiter Zuwegung zum dahinterliegenden Grundstück. Ein offenes Erdgeschoss mit öffentlichen Nutzungen, sowie zum Straßenraum orientierte Loggias in den oberen Geschossen und an den Gebäudeecken, lockern das Gebäudevolumen auf und erzeugen Bezüge zu den historischen Gebäuden der GAG im nördlichen Teil der Alpener Straße.



INTEGRATION INS VEEDEL

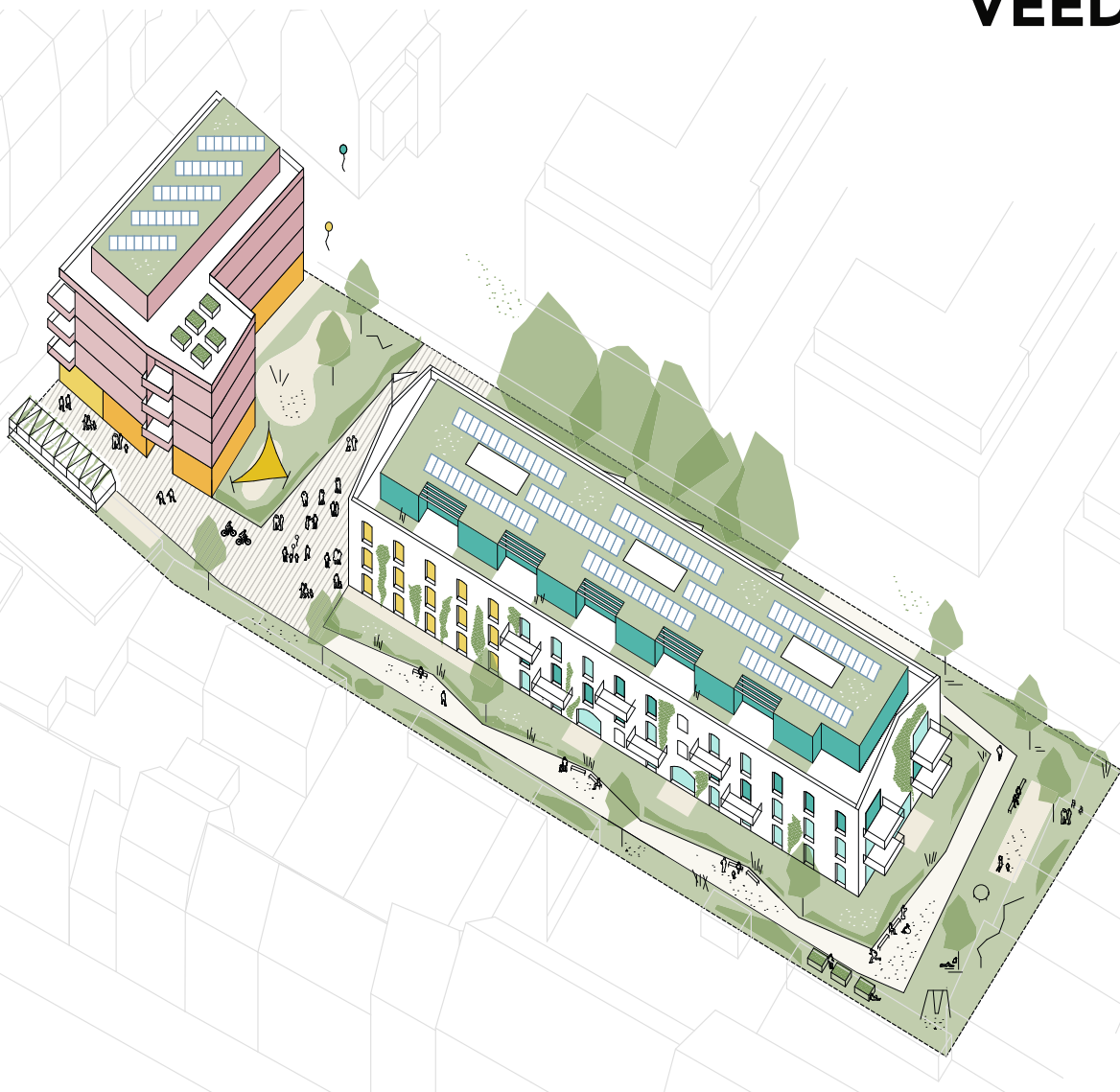


Abb. oben:
Taubenperspektive

Ehemalige Artilleriewagenhalle

Ein breiter, öffentlicher Weg verbindet das Gelände der ehemaligen Artilleriewagenhalle mit dem Straßenraum. Sichtbeziehungen zwischen der Halle, dem Alpener Platz und der Venloer Straße bleiben erhalten.

Im vorderen Teil der Halle befinden sich soziokulturelle Flächen mit einer Fülle an Angeboten und Optionen (—» S. 11: Soziokulturelle und gewerbliche Nutzung). Mit dem großen, einladenden Tor steht die identitätsstiftende Halle dem Veedel und allen interessierten Menschen offen.

Freiraum

Das Gelände öffnet sich in Richtung seiner belebten Nachbarschaft und lädt dazu ein, erkundet zu werden. Am vorderen Teil der Artilleriehalle entsteht ein Platz mit informellem Charakter. Der besondere Ort bietet Möglichkeiten für Treffen, Nachbarschaftsfeste, Flohmärkte, Aufführungen vor der Kulisse der historischen Halle und vieles mehr. Durch die soziokulturellen Nutzungen in diesem Teil der Halle bieten sich eine Fülle an Optionen im Zusammenspiel von Innen und Außen. Eine freie Möblierung auf dem Platz unterstreicht den informellen Charakter des Ortes.

Ein Rundherum-Weg lässt unbeschwertes Besuchen und Erkunden zu. Grundlegend dafür ist eine barrierearme Gestaltung, sowie der weiche, fließende Übergang von öffentlichen und halböffentlichen zu privaten Bereichen. Entlang des Rundwegs ergeben sich Möglichkeiten der Begegnung von Veedel und Bewohner:innen (—» Abb. Außenanlagen, S. 15).

BESTANDSERHALT ARTILLERIEWAGENHALLE



Abb. links:
Detail der Fassade
Artilleriewagenhalle

Abb. unten:
Artilleriewagen im
Deutsch-Französischen
Krieg 1870/71 (Quelle:
Kölnisches Stadtmuseum)

Abb. ganz unten:
Spuren der Nutzung durch
das Schauspiel Köln

Abbn. nächste Seite:
Details Artilleriewagenhalle

Bewahrung historischer Bausubstanz

Oft wird es niedergelegt, mal gepflegt, manchmal überformt: der Umgang mit (städte-)baulichem Erbe gestaltet sich stets als politischer und zivilgesellschaftlicher Aushandlungsprozess. So auch die Frage nach dem Umgang mit der letzten noch in großen Teilen erhaltenen Artilleriewagenhalle des preußischen Festungswerks, deren Bau auf 1879 datiert. Alte Bauwerke weichen neuen Gebäuden, die jeweils aktuellen Nutzungsansprüchen an Wohnen, Gewerbe oder Repräsentation oder schlicht dem Zeitgeschmack entsprechen. Ein Neubau verspricht eine kostengünstigere Erschließung, vielleicht erschwinglicheren Wohnraum, er ermöglicht die Umsetzung aktueller baulicher, auch nachhaltiger Standards und bedarfsorientiertes Bauen auf (vermeintlich) freiem Feld. Zugleich weichen damit historische Gebäude mit teils bekannten architektonischen Qualitäten. Wir möchten der **Geschichte und den Geschichten der Artilleriehalle Raum geben** und sie zugleich fortschreiben.

Die Artilleriehalle im Laufe der Jahrhunderte

Die 1879 erbaute, ursprünglich dreigeschossige Artilleriewagenhalle war Teil des erweiterten preußischen Festungswerks um die Stadt Köln und barg als eines von über 20 Depots mobile Geschütze zur Verteidigung. Die preußische Fortifikation wurde in Konsequenz des Versailler Vertrags ab 1919 geschleift, Arbeiten zur Entfestigung hatten jedoch bereits vor dem Ersten Weltkrieg stattgefunden, da die Anlagen überholt und der im Wachstum begriffenen Stadt hinderlich waren. Über die Nutzung zwischen den beiden Weltkriegen ist nichts näheres bekannt, Umbaumaßnahmen umfassten die Ergänzung der Außentreppen.



Im Zweiten Weltkrieg wurde die Halle stark beschädigt und von der Stadt Köln lediglich in einfachster Form wieder nutzbar gemacht. Seither diente sie dem Schauspiel Köln als Archiv für (Groß-)Requisiten und Kulissen zahlreicher Inszenierungen und wurde so zu einer kulturellen Schatzkiste.



BESTANDSERHALT ARTILLERIEWAGENHALLE

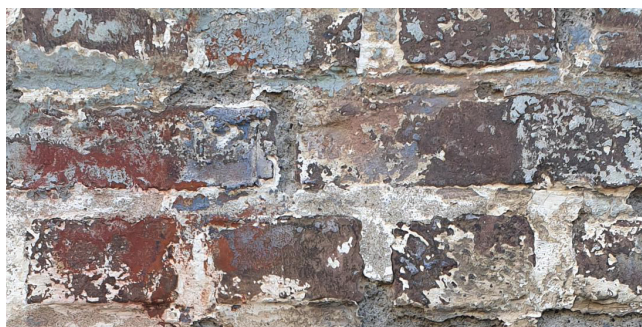
Baulicher Erhalt der Artilleriehalle

Wir sind uns der Verantwortung gegenüber diesem historischen Bauwerks bewusst und entschlossen, bestehende und bewährte Bausubstanz respektvoll und behutsam in die Baumaßnahme zu integrieren. Damit folgen wir der Bewertung des Rheinischen Vereins für Denkmalpflege und Landschaftsschutz (—» S. 51f: Pressemitteilung). Erhalt und Pflege der Artilleriehalle und ihrer Materialitäten beabsichtigen wir dabei mit gebäudetechnischen Anforderungen an nachhaltiges Bauen und Energieeffizienz sowie eine effektive Erschließung für vielfältige Lebensformen in Einklang zu bringen.

Die Halle dient den neu entstehenden Wohn- und Gewerbeeinheiten als fassender Rahmen. Das Erscheinungsbild und die Materialität des historischen Gebäudes bleiben erhalten. Das unmittelbare Umfeld der Halle wird durch den Erhalt von (i.T.) wild gewachsenen Bäumen und deren behutsame Integration in die neuen Grünflächen kultiviert und aufgewertet. Historische Konstruktionen und erhaltenswerte Bausubstanz werden, soweit möglich, in das neue Gebäude integriert. Dies betrifft insbesondere die massive Backsteinfassade der Artilleriehalle. Nach ersten Einschätzungen und einer Ortsbesichtigung mit unseren Projektpartner:innen (—» S. 23: Projektpartner:innen) sind wir zuversichtlich, das vorhandene Mauerwerk als äußere Schicht der neuen Fassade erhalten zu können. Die strenge Gliederung der historischen Fassade dient dabei als Vorgabe und Grundordnung für neue Tür- und Fensteröffnungen. Vorhandene Öffnungen werden in die Neuplanung integriert und gegebenenfalls in der Höhe angepasst. Neue Öffnungen werden der Gliederung folgend ergänzt. Eingriffe für tragende Konstruktionen werden auf ein Minimum reduziert, um ein Maximum an (Um-)Nutzungsmöglichkeiten für sich ändernde Anforderungen zu ermöglichen.

So entstehen flexible Grundrisse. Bei dem geplanten Ausbau der unterschiedlichen Wohnungen setzen wir auf moderne Vorfertigungen aus nachhaltigen Baustoffen. Hier sehen wir großes Potenzial bei modularen Einbauten aus Holzwerkstoffen. Die Bäcker Bergmann GmbH ist ein in diesem Bereich erfahrenes Kölner Unternehmen, dass sich bereit erklärt hat, uns diesbezüglich zu beraten und zu unterstützen (—» S. 43: LOI Bäcker Bergmann GmbH). Vorhandene Konstruktionen und Materialien, wie z.B Teile des hölzernen Dachstuhls, innen gelegene Holzbalken und alte Stahltore ebenso wie außen gelegenes Kopfsteinpflaster und alte Mauerstücke, die den baulichen Anforderungen ggf. weichen müssen, sollen bestmöglich an anderer Stelle in das Gebäude und Grundstück integriert werden.

Anhand erster Grundrissüberlegungen wird bereits deutlich, dass die Bauweise der historischen Halle großes Potenzial zur Umnutzung besitzt (—» S. 27f: Flächenbilanzen Grundrisse). Die Artilleriehalle ist damit zugleich ein gelungenes Beispiel für nachhaltige Architektur, die durch ihre Flexibilität eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Diese Eigenschaft gilt es mit zeitgemäßen Mitteln des nachhaltigen Bauens zu nutzen und zu bewahren (—» S.17: Nachhaltigkeit).



WOHNEN



Wie wollen wir wohnen?

Die Bautauben e.G. in Gründung verfolgt das Ziel **erschwinglichen, inklusiven und lebenswerten Wohnraum** für Menschen mit diversen Lebensmodellen und unterschiedlichem sozialen und kulturellen Hintergrund zu schaffen.

Unter Einbeziehung unserer Mitglieder und späteren Bewohner:innen entwickeln wir ein Wohnangebot, in dem sich der genossenschaftliche Gedanke durch die Integration unterschiedlicher Wohnformen wiederfindet und aktiv gelebt wird. Auf rund 3.500 m² Wohnfläche entstehen 69 Wohneinheiten, mit Platz für etwa 120 Bewohner:innen. Das entspricht einem Verhältnis von **ca. 30 m² Wohnfläche pro Kopf** und liegt unterhalb des örtlichen Durchschnitts an privatem Flächenverbrauch.¹

¹ 2021: 37,5m² Köln Ehrenfeld Quelle: Statista.com

Ressourcenschonend + sozial + ökonomisch = nachhaltig!

Kann weniger Wohnfläche zu einem glücklicheren Wohnen führen? Wir sagen ja!

Zahlreiche Wohnprojekte wie etwa die „Kalkbreite“² in Zürich oder „San Riemo“³ in München erbrachten in den letzten Jahren den Beweis, dass sich mit weniger privatem Flächenverbrauch gut leben lässt, wenn gleichzeitig der soziale Aspekt des gemeinschaftlichen Wohnens gefördert wird.⁴

Sozial im Sinne einer erlebten und gelebten Gemeinschaft in der Hausgemeinschaft und der eigenen Wohnung. Hier sehen wir großes Potenzial in **Clusterwohnungen und Wohngemeinschaften** als Teil unseres Wohnungsmixes. Beide Wohntypen stellen individuelle Wohnbedürfnisse und Privatheit sicher und erzeugen zugleich über gemeinschaftlich genutzte Bereiche einen sozialen Verbund der diversen Bewohnerschaft.

² „Kalkbreite“ Genossenschaftliches Wohnprojekt in Zürich, Fertigstellung 2014, Gewinner Hans-Sauer-Preis 2016, www.kalkbreite.net

³ „San Riemo“ Genossenschaftliches Wohnprojekt in München, Fertigstellung 2020, Gewinner DAM-Preis 2022, www.kooperative-grossstadt.de/san-riemo

⁴ Inspiration aus: „Bezahlbar. Gut. Wohnen. Strategien für erschwinglichen Wohnraum“, Herausgeber und Autoren: Drömer, Drexler, Schultz-Granberg, Jovis Verlag GmbH 2016

WOHNEN

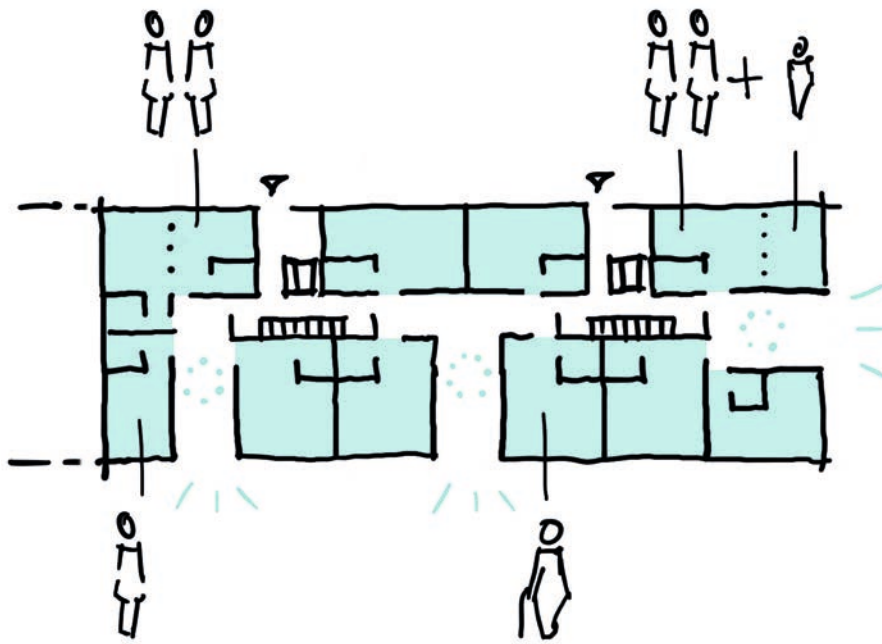


Abb. links:
Wohnoptionen
Clusterwohnungen im EG
der Artilleriehalle

Abb. unten:
Infotreffen der
Bautauben e.G. (i.Gr.) am
05.05.2023

Clusterwohnungen mit individuellen Apartments sind im südlichen Erdgeschoss der ehemaligen Artilleriewagenhalle geplant. Jedes Apartment verfügt über ein Bad und eine kleine Teeküche. Unterschiedliche Größen bieten unterschiedliche Wohnoptionen (—» Abb. Wohnoptionen Clusterwohnungen). Zusätzlich gibt es große Wohnküchen, die gemeinschaftlich genutzt werden. Diese Bereiche öffnen sich zum ebenfalls gemeinschaftlich genutzten Garten.

Wohnungen in unterschiedlichen Größen entstehen in den oberen Geschossen (1.OG-3.OG) des südlichen Abschnitts der ehemaligen Artilleriewagenhalle. Alle Wohnungen sollen langfristig flexibel nutzbar bleiben, für unterschiedliche Nutzungen und sich ändernde Anforderungen. Daher legen wir großen Wert auf Flexibilität und nachhaltige Bauweisen (—» S. 17: Nachhaltigkeit).

Wohngemeinschaften (WGs) von Auszubildenden und Studierenden finden sich im Neubau an der Alpener Straße. Jede WG verfügt über einen großen Wohnbereich mit Küche und Loggia. Hinzukommen gemeinschaftlich nutzbare Räume im Staffelgeschoss, sowie eine große Dachterrasse mit Flächen zum städtischen Gärtnern und Entspannen (—» Abb. Außenanlagen, S. 15).

Barrierefreiheit

Alle Wohnungen sind barrierefrei entsprechend den gesetzlichen Vorschriften und den Wohnraumförderbestimmungen NRW. Darüber hinaus sollen Grundrisse so konzipiert werden, dass eine rollstuhlgerechte Nutzung mit wenig Aufwand nachträglich erreicht werden kann.

Die Mischung macht's!

Um unterschiedlichen Lebensentwürfen und einer modernen, weltoffenen Stadtgesellschaft gerecht zu werden, setzen wir auf eine bunte Mischung unterschiedlicher Wohnformen:

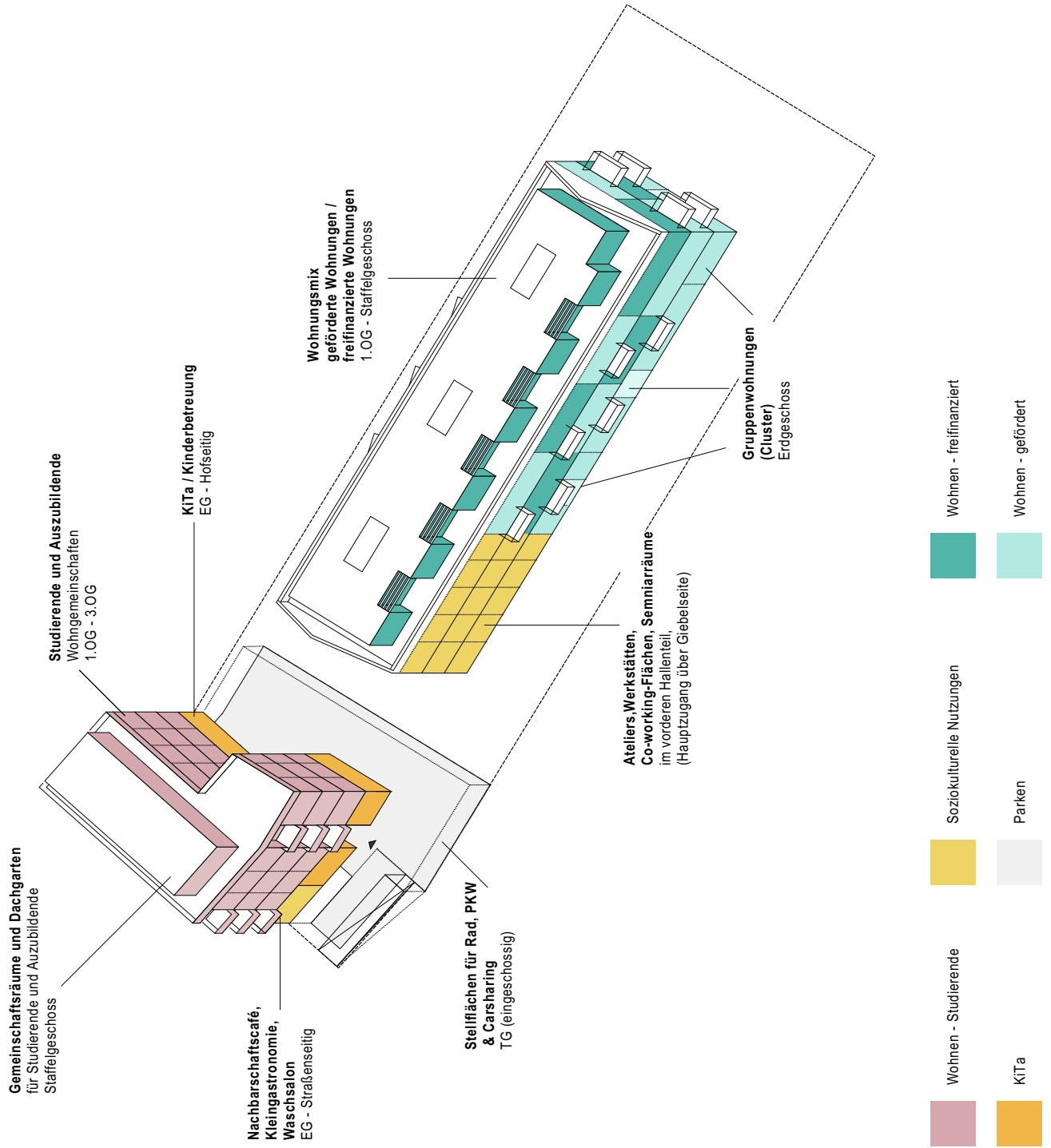
- 19 geförderte Wohnungen,
davon 3 Clusterwohnungen mit insgesamt 11 Apartments
- 14 freifinanzierte Wohnungen
- 9 Wohngemeinschaften (WGs) für Auszubildende und Studierende mit insgesamt 36 Wohnplätzen
- Gemeinschaftsbereiche innerhalb und außerhalb der Gebäude

Bei der Umsetzung legen wir großen Wert auf einen partizipativen Planungsprozess.

Die Genossenschaftsmitglieder werden schon mit Beginn der Planung in die Entscheidungsfindung eingebunden. Dadurch findet eine inhaltliche Auseinandersetzung statt, die zur gegenseitigen Akzeptanz und Konsensbildung führt.



NUTZUNGSMISCHUNG



SOZIOKULTURELLE UND GEWERBLICHE NUTZUNG



Der Dialog und die Interaktion mit dem Veedel liegt uns am Herzen. Als Kölner:innen kennen wir den Ort, seine Eigenarten und Potenziale. Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung des Umfeldes legen wir besonderen Wert darauf, Angebote für eine Vielzahl von verschiedenen Nutzungen zu schaffen. Ziel ist es, dass eine für Ehrenfeld typische, kleinteilige und bunte Mischung von Wohnen, Kultur und Gewerbe entsteht.

Alte Artilleriewagenhalle

Ein breiter öffentlicher Weg verbindet die Artilleriewagenhalle mit dem Straßenraum. Sichtbeziehungen bis zum Alpener Platz und der Venloer Straße bleiben erhalten. Das Gelände öffnet sich in Richtung seiner belebten Nachbarschaft und lädt dazu ein, erkundet zu werden. Dadurch steht das Grundstück mit dem identitätsstiftenden Gebäude, dem Veedel und allen interessierten Menschen offen.

Im vorderen Teil der alten Artilleriewagenhalle entstehen auf drei Etagen insgesamt ca. 720 m² Flächen für Coworking-Angebote, Atelier- und Seminarflächen, offene Werkstätten, Start-Ups, Kleingewerbetreibende und Freiberufler:innen insbesondere aus der Kunst- und Filmszene (—» LOI Trickster GbR, S. 47 und Edeltraut Postproduktion, S. 48).

In Absprache mit dem zuständigen Referat für Bildende Kunst und Atelierverwaltung des Kulturamtes der Stadt Köln streben wir die Integration der entstehenden Atelierräume in das städtische Atelierförderungskonzept an. Dies soll entweder als städtisch geförderter Atelierraum oder im Wege von Mietzuschüssen für privatangemietete Räume mit städtischem Belegungsrecht, angelehnt an das erfolgreiche Konzept des Clouth 104, erfolgen.¹ Hierdurch sowie durch die Zuschüsse der Stadt Köln für den Einbau von Atelierräumen² möchten wir dem Bedarf in der Stadt Köln nachkommen und Künstler:innen verschiedener Sparten eine gedämpfte und bezahlbare Miete ermöglichen. Ein Gastatelier für Kurzzeitresidenzen sowie Ausstellungsmöglichkeiten im Innen- und Außenbereich laden zu künstlerischen Intervention und Kunst am Bau ein.

Zusätzliche Optionsflächen vergeben wir an Interessierte mit konkreten Nutzungskonzepten. Die Genossenschaft achtet auch dabei auf eine bunte Mischung und ein ausgewogenes Verhältnis der unterschiedlichen Akteur:innen und möchte unter anderem jungen, lokalen Unternehmen die Möglichkeit bieten sich am Standort Ehrenfeld weiter zu entwickeln (—» LOI Acces2Agile GmbH, S. 46).

Vorderhaus

Die Anbindung an den belebten, städtischen Raum erfolgt über weitere öffentliche Nutzungen im Erdgeschoss. Hier entstehen auf Straßenebene ca. 180 m² soziokulturelle und gewerbliche Flächen. Ein Nachbarschaftscafé mit Optionsflächen für wechselnde Ausstellungen orientiert zu Alpener Straße und Alpener Platz bietet Raum für nachbarschaftliche Begegnung und Kultur.

Ergänzend bietet ein Waschsalon die Möglichkeit für die alltägliche Begegnung und Interaktion der Bewohner:innen mit ihrer Nachbarschaft.

KiTa

Für die Kleinsten entsteht im hofseitigen Teil des Erdgeschosses im Vorderhaus eine Kita. Als erfahrener Projektpartnerin und potenzieller Betreiberin hat die Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Köln e.V. (AWO) großes Interesse am Projekt bekundet und ihre Bereitschaft zur Zusammenarbeit erklärt. Eine Bedarfsbestätigung durch die Stadt Köln, Dezernat für Bildung, Jugend und Sport, liegt uns vor.

¹ <https://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/kultur/kulturfoerderung/ateliers>

² <https://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/kultur/kulturfoerderung/merkblatt-zum-zuschuss-ein-ausbau-von-atelierraemen>

MOBILITÄT

Mit unserem Mobilitätskonzept verfolgen wir die Vision, die heutigen und zukünftigen Mobilitätsbedürfnisse der Bewohner:innen in einer dauerhaft umweltverträglichen Weise zu gewährleisten. Ziel ist es, besonders mit Blick auf die Lage des Grundstücks in Ehrenfeld, den motorisierten Individualverkehr bestmöglich zu reduzieren und dabei gleichzeitig die individuelle Mobilität zu stärken. Mit unserem Mobilitätskonzept möchten wir darüber hinaus positive Impulse für das Veedel setzen und den Sustainable Urban Mobility Plan der Stadt Köln unterstützen. Diese Ziele sollen durch folgende Maßnahmen erreicht werden:

- **Reduzierung des Stellplatzangebots für den motorisierten Individualverkehr**
- **Integration eines Car-Sharing-Angebots**
- **Stärkung der Fahrradnutzung und Integration eines Bike-Sharing-Angebots**

Durch unsere Stellplatzplanung (—» Abb. Stellflächen) schaffen wir Strukturen für eine moderne und umweltverträgliche Mobilität und werden gleichzeitig den Bedürfnissen der Bewohner:innen und Nutzer:innen für ihre individuelle Mobilität gerecht. Dies wird unter anderem durch die Tiefgarage mit PKW-, Car-Sharing- und zusätzlichen Fahrradstellflächen realisiert. Insgesamt entstehen hier 24 PKW-Stellplätze, davon sind zunächst mindestens 3 Stellplätze für das Car-Sharing vorgesehen (Ladeinfrastruktur z.B. mittels Wallboxen). Die PKW-Stellflächen in der Tiefgarage werden für die Ladung von Elektrofahrzeugen vorbereitet. Ein Stellplatz in der Nähe der barrierefreien Zugänge wird für Menschen mit Behinderungen ausgewiesen. Die oberirdischen Stellflächen sind ausschließlich für Fahrräder und Lastenräder vorgesehen und bieten ausreichende Kapazitäten für alle Nutzer:innengruppen (Bewohner:innen und Studierende, KiTa, Co-Working, Werkstätten, Ateliers und sonstige gewerbliche Nutzung).

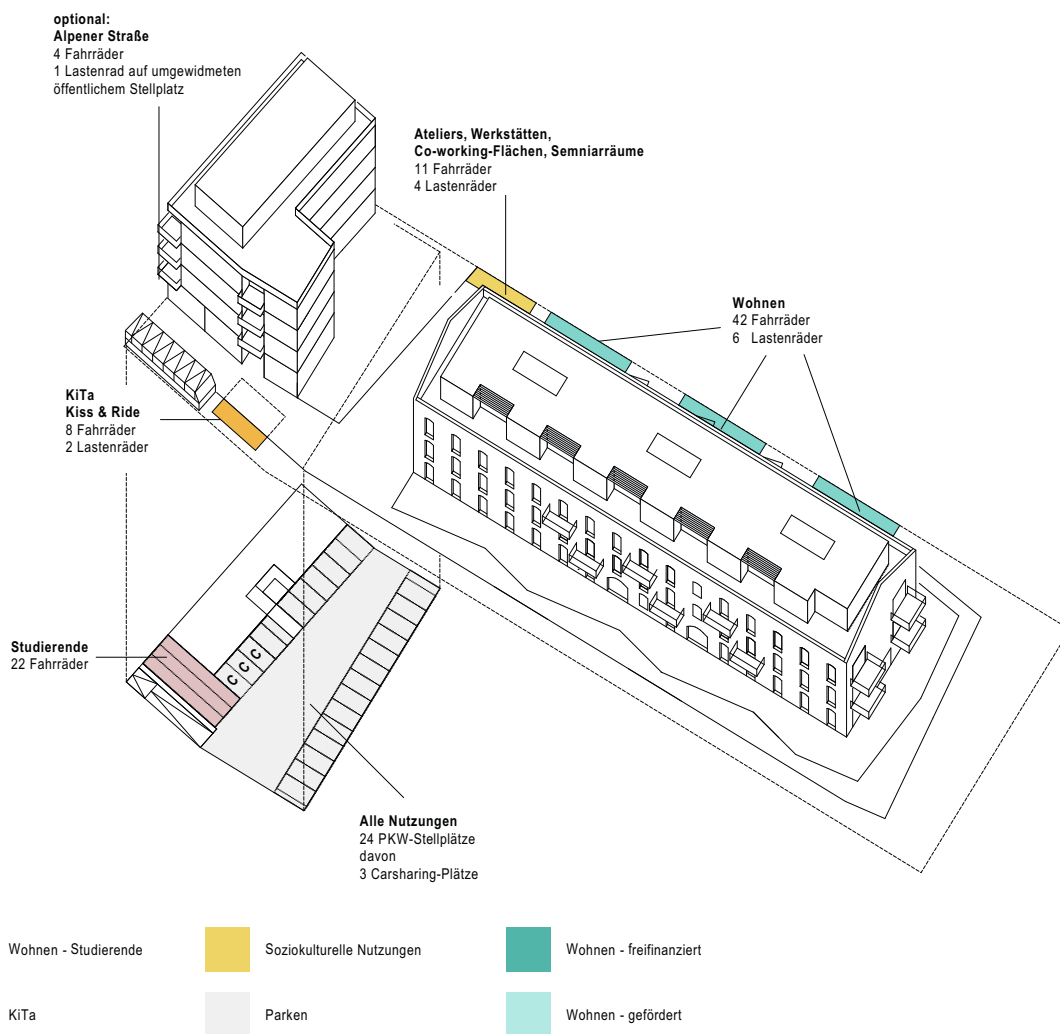


Abb.:
Stellflächen

Reduzierung des Stellplatzangebots für den motorisierten Individualverkehr

Das Stellplatzangebot haben wir auf Basis der aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Köln vom 31. Mai 2022 berechnet (—» S. 33: Stellplatzbedarf). Durch die sehr gute ÖPNV-Anbindung in unmittelbarer Nähe des Grundstücks und zusätzliche Maßnahmen zur Verringerung des KFZ-Verkehrs ergeben sich Reduzierungsmöglichkeiten von insgesamt 60 Prozent¹. 40 Prozent ergeben sich dabei aufgrund der ÖPNV-Erschließungsqualität und weitere 20 Prozent durch die zusätzlich geplanten Maßnahmen zur Unterstützung der Verkehrswende:

Car-Sharing-Angebot

In der Tiefgarage werden mindestens drei Stellplätze für Car-Sharing eingeplant, das Angebot soll sukzessive erweitert werden. Auf diesen Stellplätzen soll durch einen etablierten Car-Sharing-Anbieter ein offenes Leihsystem betrieben werden. Die Fahrzeuge sollen nicht nur den Bewohner:innen der Alpenerstraße 4-6 zur Verfügung stehen, sondern ebenfalls von den Nachbar:innen im gesamten Veedel genutzt werden können. Das Car-Sharing soll daher mit dem etablierten Anbieter "cambio Mobilitätsservice GmbH & Co. KG" realisiert werden (—» S. 44: LOI cambio Köln/Bonn). Der Zugang zu den Car-Sharing-Stellflächen in der Tiefgarage wird, in Abstimmung mit unserem Kooperationspartner cambio, folglich auch den Nutzer:innen ihres offenen Car-Sharing-Angebots ermöglicht. Dadurch, dass die verbleibenden Stellplätze für die E-Mobilität-Nutzung vorgerüstet sind, wird sichergestellt, dass auf einen wachsenden Bedarf an zusätzlichen Car-Sharing-Stellplätzen in Absprache mit der Stadt Köln flexibel reagiert werden kann.

Stärkung der Fahrradnutzung und Integration eines Bike-Sharing-Angebots

Mit Blick auf das bestehende Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs in der unmittelbaren Umgebung sowie die zentrale Lage in Ehrenfeld, wird insbesondere dem Fahrrad eine zentrale Rolle zukommen. Daher wurden 30 Prozent zusätzliche Abstellflächen zu den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Köln eingeplant. Insgesamt werden 95 Fahrradstellplätze, davon 12 Stellplätze für Lastenräder mit erhöhtem Flächenbedarf, auf dem Grundstück geschaffen. Die Fahrradstellplätze werden sowohl oberirdisch als auch in der Tiefgarage untergebracht.

Zusätzlich können optional fünf weitere Stellflächen (davon ein Lastenrad) an der Alpener Straße geschaffen werden. Im vorderen Bereich des Grundstücks, neben der KiTa, wird eine "Kiss & Ride-Fläche" speziell für das Bringen und Abholen der Kinder reserviert. Zur Unterstützung der Fahrradnutzung soll eine Reparatur-Servicestation entstehen, um Druckluft für die Reifen und häufig benötigtes Werkzeug immer verfügbar zu halten. Darüber hinaus strebt die Genossenschaft eine Kooperation mit einem Bike-Sharing-Anbieter an, sodass zusätzlich zum Car-Sharing auch eine Bike-Station an das öffentliche Angebot in Köln angeschlossen wird.

ÖPNV-Vergünstigungen für die Bewohner:innen und Nutzer:innen

Zusätzlich zu den obenstehenden Maßnahmen werden Möglichkeiten für das Angebot eines vergünstigten ÖPNV-Tickets für die Bewohner:innen und Nutzer:innen im Zuge der Umsetzung geprüft, um so die Nutzung des ÖPNV zusätzlich zu stärken. Ziel ist es, ein rabattiertes Ticket in Kooperation mit der Kölner Verkehrs-Betriebe AG im Abo anzubieten.



¹ Vgl. Anlagen 2 und 3 der Stellplatzsatzung der Stadt Köln vom 31. Mai 2022

AUSSENANLAGEN

Die Ausgestaltung der Außenanlagen ist wesentlich für die Schnittstelle zum Quartier. Unser Ziel ist es, einen Außenraum mit einladendem, bescheidenem Charakter, und informellem Flair zu erschaffen. Eigenschaften, wie sie typisch für Ehrenfeld sind. Das Grundstück mit seinen Außenanlagen soll allen interessierten Menschen offenstehen und dazu einladen, erkundet zu werden. Grundlegend dafür ist eine barrierearme Gestaltung, sowie der weiche, fließende Übergang von öffentlichen und halböffentlichen zu privaten Bereichen.

Vorhandenes erhalten und integrieren

Der Genius Loci des Ortes weist Materialien und Strukturen auf, wie sie typisch für Ehrenfeld und seine Vergangenheit sind. Diese gilt es zu bewahren und in die Gestaltung der neuen Außenanlagen behutsam zu integrieren: Backsteinmauern entlang der Grundstücksgrenzen dienen Vögeln und Insekten als Lebensraum und sollen weiterhin ihren Beitrag zur Artenvielfalt leisten (—» S. 16: Artenschutz). Das historische Pflaster im Umfeld der Artilleriehalle soll in Teilen erhalten und im Sinne der Barrierefreiheit ertüchtigt werden.

Der Bestand an vermutlich wild gewachsenen Birken im westlichen und nördlichen Teil des Grundstücks zeugt vom Strukturwandel in Ehrenfeld. Die Bäume sollen als typische Pionierbäume weitestgehend erhalten bleiben und in die neuen Außenanlagen integriert werden.

Neues behutsam ergänzen

Am vorderen Teil der Artillerie Halle entsteht ein Platz mit informellem Charakter. Dieser Platz ist über einen breiten Weg unmittelbar an den Straßenraum angebunden. Sichtbeziehungen bis zum Alpenerplatz und der Venloer Straße bleiben erhalten. Der besondere Ort bietet Möglichkeiten für Treffen, Nachbarschaftsfeste, Flohmärkte, Aufführungen vor der Kulisse der historischen Halle und vieles mehr. Durch die soziokulturellen Nutzungen in diesem Teil der Halle bietet sich eine Fülle an Optionen im Zusammenspiel von Innen und Außen. Eine freie Möblierung auf dem Platz unterstreicht den informellen Charakter des Ortes.

Der Rundherum-Weg ermöglicht es, das gesamte Grundstück zu umlaufen. Eine harte Trennung zwischen Privat und Öffentlich wird bewusst vermieden.

Entlang eines **Grünen Bandes** an der Grundstücksgrenze entsteht eine fließende Abfolge und weiche Übergänge zwischen Ruhezonen, Gemeinschaftsgärten, Spielflächen und weiteren Grünflächen, die von den Mitgliedern der Genossenschaft gestaltet und gepflegt werden.

Innerhalb des Grünen Bandes werden Flächen zur **offenen Regenwasserrückhaltung** angelegt. Diese sogenannten Rain Garden werden als Naturerlebnisflächen in die Ge-

staltung der Außenanlagen und Spielflächen integriert. Individuell nutzbare Gärten mit privaten Terrassenflächen für die Bewohner:innen der Clusterwohnungen im Erdgeschoss bilden den Übergang zu den privaten Innenräumen.

Neue Bäume entlang des grünen Bandes wirken sich als natürliche Schattenspende positiv auf das Mikroklima ein und vermeiden die Bildung von Wärmeinseln.

Über das Straßenniveau hinaus werden Flächen für vertikale Bepflanzungen ausgewählt und aktiviert. So werden südliche Fassaden der Artilleriehalle mit **Fassadengrün** verschattet. Einer Aufheizung der alten Fassade wird damit vorgebeugt, ohne dadurch an Charme und Charakter einzubüßen. Gleichzeitig kann die Fassadenbepflanzung einen positiven Beitrag zum Erhalt und Förderung der örtlichen Artenvielfalt leisten. Bei der Ausführung kommen ausschließlich bestandsschonende Konstruktionen und Pflanzen zum Einsatz.



AUSSENANLAGEN

Extensive Dachbegrünung

Verbesserung des Mikroklimas,
Regenrückhaltung, Förderung der Artenvielfalt,
optimal in Verbindung mit PV-Anlage

Dachterasse mit Hochbeeten

Gemeinschaftsflächen für
Auszubildende u. Studierende

Spielgarten

KiTa Außenbereich

Baumbestand

Erhalt und Integration des
vorhandenen Baumbestandes

Neue Bäume

Natürliche Schattenspende
zur Förderung des Mikroklimas
und Vermeidung von Wärmeinseln

Vorplatz der Artilleriehalle

Begegnungsraum von Bewohner:innen
und Veedel, Ort für Veranstaltungen,
Kunst und Kultur, freie Möblierung

Vertikale Bepflanzung

bestandsschonende Aktivierung
von vorhandenen Flächen,
Verschattung der Fassaden,
Förderung der Artenvielfalt,

Rundherum-Weg

Gehen, Spazieren,
Grüßen, Reden,
Rennen, Fangen...

Grünes Band

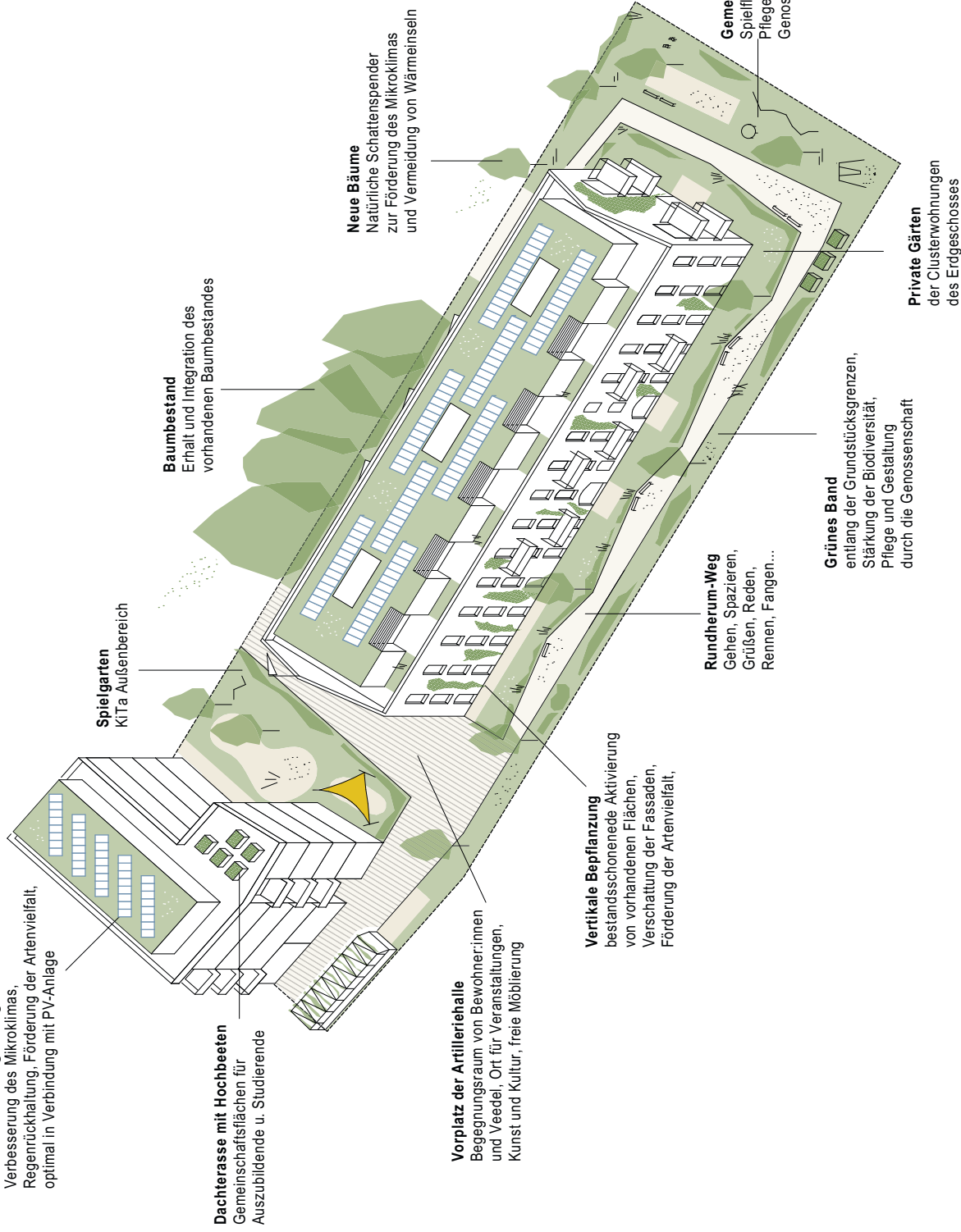
entlang der Grundstücksgrenzen,
Stärkung der Biodiversität,
Pflege und Gestaltung
durch die Genossenschaft

Gemeinschaftsgärten

Spielflächen, Anbauflächen, Ruhezeiten,...
Pflege und Gestaltung durch die
Genossenschaft

Private Gärten

der Clusterwohnungen
des Erdgeschosses



ARTENSCHUTZ



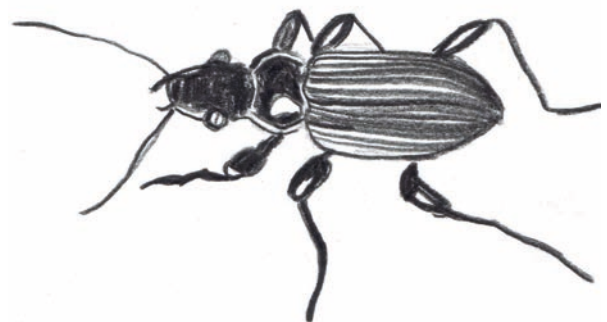
Dem Gebot des Artenschutzes möchten wir umfassend Rechnung tragen. Eine detaillierte Planung folgt der sorgfältigen Bestandsaufnahme und Artenschutzprüfung im weiteren Planungsablauf.

Großes Potenzial sehen wir bereits jetzt in der Nutzung von **extensiven Gründächern in Verbindung mit Photovoltaikanlagen**, als wichtigen Beitrag zum Erhalt und Förderung der Artenvielfalt. Durch einen Mix aus schattenspendenden Solarpanelen und niedrigwüchigen Pflanzen können sich neben Vögeln und Bienen auch andere Insekten ansiedeln, die an diesem sonst trockenen Standort nicht überleben würden. Die pflegearme extensive Begrünung stellt einen weitestgehend sich selbst überlassenen Lebensraum dar und spielt somit eine wichtige Rolle beim Erhalt gefährdeter Arten.

Die Backsteinmauern entlang der Grundstücksgrenzen sowie die Außenmauern der Artilleriehalle können durch das Anbringen von Nisthilfen und Insektenhotels als Flächen für Maßnahmen des Artenschutzes genutzt werden. Das Grüne Band entlang der Grundstücksgrenze bietet eine Vielzahl an Möglichkeiten, um die Vielfalt an örtlichen Tier- und Pflanzenarten zu fördern und zu bewahren. Durch **partizipative Gestaltung und Pflege der Grünflächen** in der Genossenschaft, erhoffen wir uns darüber hinaus einen pädagogi-

schen Effekt und eine Sensibilisierung aller Beteiligten und Besucher:innen, hinsichtlich des Themas Artenvielfalt und Artenschutz im städtischen Raum.

Zusätzlich legen wir großen Wert auf eine biodiverse Gestaltung der neuen privaten und gemeinschaftlichen Grünflächen. Damit leisten wir einen **Beitrag zur gesunden Tier- und Pflanzenvielfalt am Mikrostandort** und schaffen eine lebendige städtische Oase.



NACHHALTIGKEIT

Nach·hal·tig·keit, [die]

= 1987 im Brundtland-Bericht definiert als eine Entwicklung, welche die **Lebensqualität** der gegenwärtigen Generation sichert und gleichzeitig zukünftigen Generationen die **Wahlmöglichkeit zur Gestaltung ihres Lebens** erhält.“

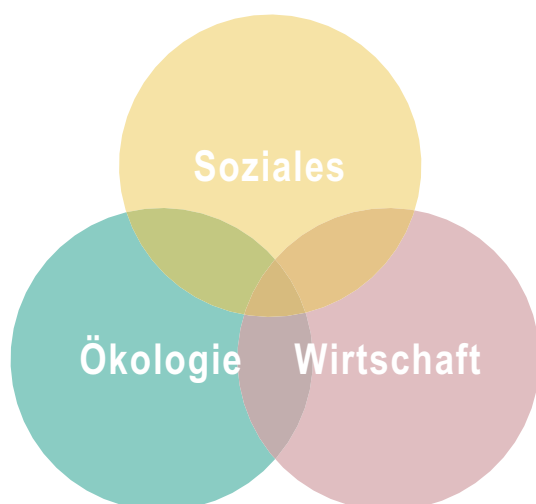
Abb. links:
Definition Nachhaltigkeit
nach Brundtland-Bericht
(1987)

Abb. unten:
Drei-Säulen-Modell der
Nachhaltigkeit

Der Anspruch unserer Genossenschaft besteht darin, das Projekt an der Alpener Str. 4-6 nachhaltig zu planen und zu verwirklichen. Wir wollen Nachhaltigkeit weiter denken und vorleben, wie man zusammen verantwortungsbewusst und bezahlbar wohnen kann.

Wir sind davon überzeugt, dass unser Vorhaben über die besten Voraussetzungen verfügt, ein Beispiel für **zeitgemäßes, ökologisches und nachhaltiges Leben in Köln** zu werden.

Im Sinne des Drei-Säulen-Modells (—» Abb. Drei-Säulen-Modell der Nachhaltigkeit) sehen wir Nachhaltigkeit ganzheitlich. Demnach bilden ökologische Qualität, soziale und wirtschaftliche Qualität gleichberechtigte Teile des Ganzen.



Soziale Qualität wird durch die ausgewogene Mischung von soziokulturellen Nutzungen, kleinem Gewerbe und Bewohnenden sowie die selbstverwaltete **Organisation in der Genossenschaft** geschaffen und bewahrt. **Ökologische und wirtschaftliche Qualität** wird von Beginn an, integral mitgedacht und geplant.

Und damit beginnen wir bereits jetzt! Um unser Ziel zu untermauern und Grundlagen für künftige Entscheidungen zu schaffen, haben wir in Abstimmung mit unseren Projektpartner:innen die von der „Phase Nachhaltigkeit“ entwickelte Deklaration für Architektur verfasst (—» S. 49f: Deklaration Nachhaltigkeit).

Ein Projekt mit Ausstrahlung – Im Veedel, in Köln und darüber hinaus

Unser Wunsch besteht darin, die erfolgreiche Entwicklung und Umsetzung des nachhaltigen Bauprojekts durch eine Zertifizierung als „nachhaltiges Gebäude“ sichtbar zu machen. Dabei unterstützen uns unserer Projektpartner:innen: Mit bauclique (Köln-Ehrenfeld) und Radin Green Design (Lippstadt) stehen uns Spezialisten in nachhaltiger Planung und von der DGNB zertifizierte Expert:innen für nachhaltige Planung zur Seite.

ORGANISATION DER PROJEKTGRUPPE



Abb. unten:
Kerngruppe
Bautauben

Rechtsform Genossenschaft

Als Rechts- und Organisationsform hat die Bautauben-Initiative die Genossenschaft gewählt. Aus guten Gründen wird die genossenschaftliche Wohnform vom Bund sowie von der UNESCO als immaterielles Kulturerbe geführt. Bereits im Mittelalter taten sich Menschen in sog. Einungen zusammen, um gemeinsam Ziele zu erreichen, die die Leistungsfähigkeit der Einzelnen überstiegen, in Kooperation jedoch erreicht werden konnten: In den Alpen konnten auf diese Weise gemeinschaftlich Weiden bewirtschaftet werden, Berdigungsgenossenschaften ermöglichten ihren Genossen ein angemessenes Begräbnis, Deichgenossenschaften boten kollektive Sicherheit vor Fluten. Robert Owen, Friedrich Wilhelm Raiffeisen und Hermann Schulze-Delitzsch knüpften während der fortschreitenden Industrialisierung daran an: Für würdige Arbeits- und Lebensbedingungen etwa in der Textilindustrie und als Antwort auf eklatante Armut in Landwirtschaft und Handwerk im 19. Jahrhundert. Neben ihren zutiefst menschlichen Anliegen, waren all diesen Initiativen demokratische Entscheidungswege und Rückvergütungsstrukturen gemein. So reiht sich unsere Genossenschaft in Zeiten städtischer Wohnungsnot in eine stolze Tradition und basiert auf dem noch heute gültigen Genossenschaftsgesetz aus dem Jahre 1889. Die Rechtsform der Genossenschaft verbindet auf einzigartige Weise ökonomische Eigenständigkeit und demokratische Selbstorganisation, geringe Eigenkapitalquoten und langfristige Stabilität der Kosten des Einzelnen für das gemeinsame Ziel.

Die Struktur der Bautauben e.G. (i.Gr.)

Die Basisstruktur der Bautauben wird durch das Genossenschaftsgesetz vorgezeichnet und durch die Satzung der Bautauben e.G. konkretisiert. Die Genoss:innen bilden zusammen die Generalversammlung. Unabhängig von der Kapitalquote hat jede Person eine Stimme. Die Generalversammlung wählt den zweiköpfigen Vorstand sowie den dreiköpfigen Aufsichtsrat. Darüber hinaus sieht die Satzung der Bautauben e.G. die Bildung von themenspezifischen Beiräten durch die Generalversammlung vor, die den Vorstand sowie den Aufsichtsrat zu wichtigen fachspezifischen Anliegen beraten.



ORGANISATION DER PROJEKTGRUPPE

Die Organe der Bautauben e.G. (in Gründung)

Der Vorstand der Bautauben e.G. (in Gründung):
Celina S. Lubahn Greppler
Peter Anlauf

Der Aufsichtsrat der Bautauben e.G. (in Gründung):
Kristina Känzler
Kevin Maiwald
Jennifer Lubahn

Beiräte für die Umsetzung des Artilleriehallenkonzeptes der Bautauben :

Kunst- und Kulturbeirat: Der Beirat unterstützt den Vorstand bei der Planung und Integration von Atelier- und Ausstellungsräumen, ist Bindeglied zu Kölner Kunstinitiativen und freischaffenden Künstler:innen und Ohr ins Veedel. Zu seinen Aufgaben wird auch die Aufbereitung der Artilleriehallenhistorie sowie der Aufbau eines möglichen Gastatelierprogramms zählen.

Architekturbeirat: Dieser Beirat unterstützt bei der Planung und Gestaltung des Projektes, gibt fachliche Ratschläge und hilft bei der Umsetzung des architektonischen Konzepts. Er steht auch beratend bei Gesprächen mit Bauprojektpartner:innen zur Seite.

Klima- und Artenschutzbeirat: Der Beirat setzt sich mit ökologischen Aspekten des Projektes auseinander. Dazu zählen nachhaltige Baupraktiken, Energieeffizienz, ökologische Energie und Mobilität, ebenso wie die naturnahe Gestaltung der Grünflächen und der Artenschutz.

Finanzbeirat: Der Finanzbeirat unterstützt bei der Planung des Budgets, der Finanzierung und Verwaltung der finanziellen Ressourcen sowie der Buchhaltung.

Rechtsbeirat: Der Rechtsrat berät bei allen rechtlichen Belangen, hierzu zählen die Ausarbeitung und Fortentwicklung der genossenschaftlichen Satzung, Verträge mit Projektpartnern und Bauunternehmen sowie öffentlich-rechtliche Bauvorschriften.

Kommunikationsbeirat: Dieser Beirat ist für die interne und externe Gesprächsführung verantwortlich. Er unterstützt bei der internen Entscheidungsfindung und Informationsverarbeitung sowie bei der Kommunikation mit Behörden relevanten Institutionen. Die allgemeine Öffentlichkeitsarbeit wird durch diesen Beirat gestaltet.

Die Baugruppe setzt sich zusammen aus einer Kerngruppe von (jungen) Kölner:innen, die in der künstlerischen, akademischen, architektonischen, juristischen und humanitären Branche beruflich tätig sind und sich in der Stadt darüber hinaus seit Jahren für sozialpolitische Ziele, insbesondere in verschiedenen Bereichen der Jugendarbeit ehrenamtlich einsetzen (—» S. 25: Bautauben e.G. (i.Gr.) – Vorstellung der Kerngruppe). Die erweiterte Baugruppe besteht aus Menschen zwischen einem Monat und 97 Jahren. Uns alle verbindet der Wunsch unseren Wohnort zum Mehrwert aller zu gestalten und Autor:innenschaft ins Lokale zu ziehen; lebenslanges, bezahlbares Wohnen zu ermöglichen und intergenerationell zusammenzuwohnen; Klima- und Artenschutzbelange konsequent zu berücksichtigen und einen Ort des künstlerischen und kulturellen Austauschs zu schaffen.

Das Netzwerk der Bautauben e.G. (in Gründung)

Zur Gründung der Bautauben e.G., insbesondere zur Verschriftlichung der Satzung sowie des Finanzplans haben wir uns umfassend beraten lassen und konnten so von der Expertise des Zentralverbands deutscher Konsumgenossenschaften e.V. (ZdK) profitieren (—» S. 24: Projektpartner:innen).

Für die gemäß § 54 GenG vorgesehene Pflichtprüfung stehen wir mit dem Prüfungsverband deutscher Konsum- und Dienstleistungsgenossenschaften e.V. (PDK Berlin) in Verbindung. Die Gründungsunterlagen sind im Wege einer Vorabprüfung über die rechtliche Zulässigkeit, wirtschaftliche Tragfähigkeit und finanzielle Zahlungsfähigkeit durch den ZdK geprüft worden. Mit Zuschlag des Erbbaurechts kann die Eintragung auf Grundlage der Satzung der Bautauben e.G. sowie unseres Finanzplans vorgenommen werden.

Mit ihrer langjährigen Erfahrung in der Konzeptionierung von Bauprojekten sowie als Erstunterzeichnerin des Mehr-als-Wohnen-Pakts sind die Residenten ausgewiesene Partnerin für die Entwicklung eines inklusiven und intergenerationellen Stadt- und Wohnraums. Sie unterstützen uns mit ihrer Expertise in der partizipativen Ausgestaltung und Moderation des Wohnprojektes (—» LOI Residenten, S. 41).

FINANZEN

In enger Zusammenarbeit mit unseren Projektpartner:innen Planung und Bau (—» S. 23: Projektpartner:innen) haben wir einen ersten Kostenrahmen der Bau- und Sanierungsmaßnahme aufgestellt.

Dem zufolge schätzen wir die Gesamtkosten des Projektes zum gegenwärtigen Kenntnisstand auf ca. 19,6 Millionen Euro. Zur Finanzierung unserer Idee eines gemeinschaftlichen und genossenschaftlichen Wohnens haben wir ein ausführliches Konzept erarbeitet (—» S. 36f: Finanzierungskonzept).

Dieses Konzept setzt sich zusammen aus:

- **Fördermitteln** (Zinsgünstige Darlehen der NRW-Bank und der KfW-Bank)
- **Eigenkapital** (Genossenschaftsanteile und Förderungen)
- **Fremdkapital** (Kredite am freien Markt, z.B. Umweltbank / GLS Bank)

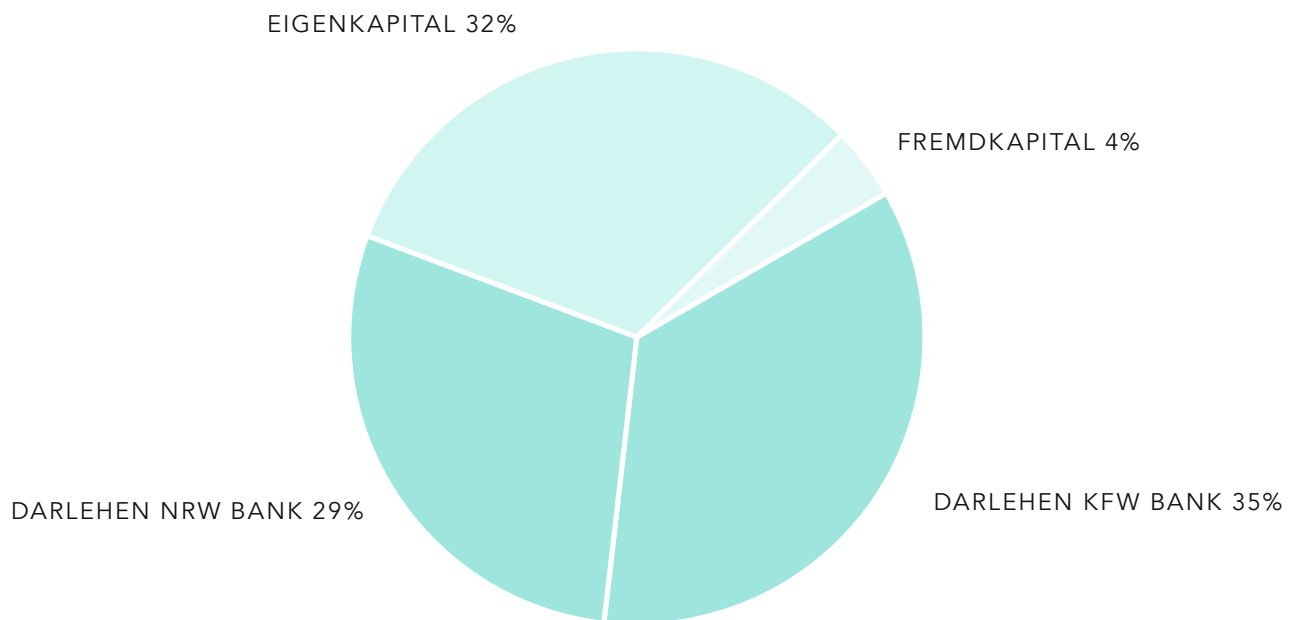


Abb.: Anteile am
Finanzierungsbedarf in
Prozent

FINANZEN

Fördermittel

NRW Bank

Bei den Fördermitteln profitieren wir von den erhöhten Fördersätzen für die Schaffung von gefördertem Wohnraum. Als Genossenschaft profitieren wir darüber hinaus von besonderen Zuwendungen. Insbesondere durch das Zusatzdarlehen für neu gegründete, bewohnergetragene Wohnungsgenossenschaften, denn „für die Mehrkosten des Baus sowie der Bauorganisation und Bauabwicklung genossenschaftlich organisierter Baugruppenprojekte kann ein Zusatzdarlehen von pauschal 60. 000 Euro pro geförderter Wohnung gewährt werden.“¹

KFW Bank

Das Finanzierungskonzept beinhaltet zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur die Förderung der KFW für ein „klimafreundliches Gebäude“. Darüber hinausgehende Förderungen für ein „klimafreundliches Gebäude mit QNG (Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude)“ behalten wir uns vor. Diese Option sehen wir als zusätzliche Reserve an, die es im weiteren Planungsverlauf, gemeinsam mit unseren Projektpartner:innen des Bereiches Planung und Bau, zu prüfen gilt. Zum eigenen Anspruch in Sachen Nachhaltigkeit, —» S. 17: Nachhaltigkeit.

Trotz dieser „konservativen“, aber aus unserer Sicht sicheren Herangehensweise sind wir in der Lage mit Hilfe der Fördermittel aus NRW- und KFW-Bank 64 Prozent der Gesamtkosten abzudecken (—» Abb. Anteile am Finanzierungsbedarf in Prozent, S. 20).

¹ Wohnraumförderungsbestimmungen 2023, Pkt. 2.5.9

Eigenkapital

Jedes Mitglied der Genossenschaft erwirbt Genossenschaftsanteile. Die Höhe des Betrags, der für die jeweiligen Anteile zu entrichten ist, variiert. Je nach Art und Größe der Wohnung fällt der Betrag höher oder niedriger aus. Durch eine sozial gerechte Staffelung wird die Belastung für den, bzw. die Einzelne gering gehalten. Durch zusätzliche Förderungen in Form von Tilgungszuschüssen der NRW-Bank, z.B. für die Gründung einer neuen Genossenschaft oder die langfristige Bindung bei geförderten Wohnungen (30 Jahre) können wir bei gleichbleibend geringer Belastung der Mitglieder eine hohe Eigenkapitalquote von 32 Prozent sicherstellen.

Fremdkapital

Als dritte Säule des Finanzierungskonzeptes greifen wir auf Kredite am freien Finanzmarkt zurück. Hierzu haben wir Kontakt mit Banken aufgenommen, die sich bereit erklärt haben, uns in unserem Vorhaben zu unterstützen und uns diesbezüglich zu beraten (—» LOI UmweltBank AG, S. 39 und LOI GLS Bank, S. 40).

Refinanzierung

Die Refinanzierung der Darlehen und Kredite bildet einen Teil der fortlaufenden Kosten der Genossenschaft. Hinzu kommen Kosten für Erbpacht, Rücklagen und Verwaltungskosten, sowie Verzinsung von Genossenschaftsanteilen. Insgesamt belaufen sich die fortlaufenden Kosten auf rund 550.000 Euro pro Jahr.

Diese jährlichen Kosten werden über die Mieteinnahmen der Genossenschaft abgedeckt. Ausgehend vom Finanzierungskonzept und dem gegenwärtigen Kenntnisstand aller Projektpartner:innen aus dem Bereich Bau und Planung gehen wir davon aus, folgende Mieten realisieren zu können:

GEFÖRDERTE WOHNUNGEN (WBS A, KFW 40 WBS B, KFW 40)	WOHNUNGEN FÜR STUDIERENDE, MÖBLIERT	FREIFINANZIERT WOHNUNGEN	SOZIOKULTURELLE FLÄCHEN / GEWERBE / KITA
7,25 € / m ² 8,15 € / m ²	255 € / WOHNPLATZ	12,35 € / m ²	15 € / m ²

(Änderungen vorbehalten)

FINANZEN

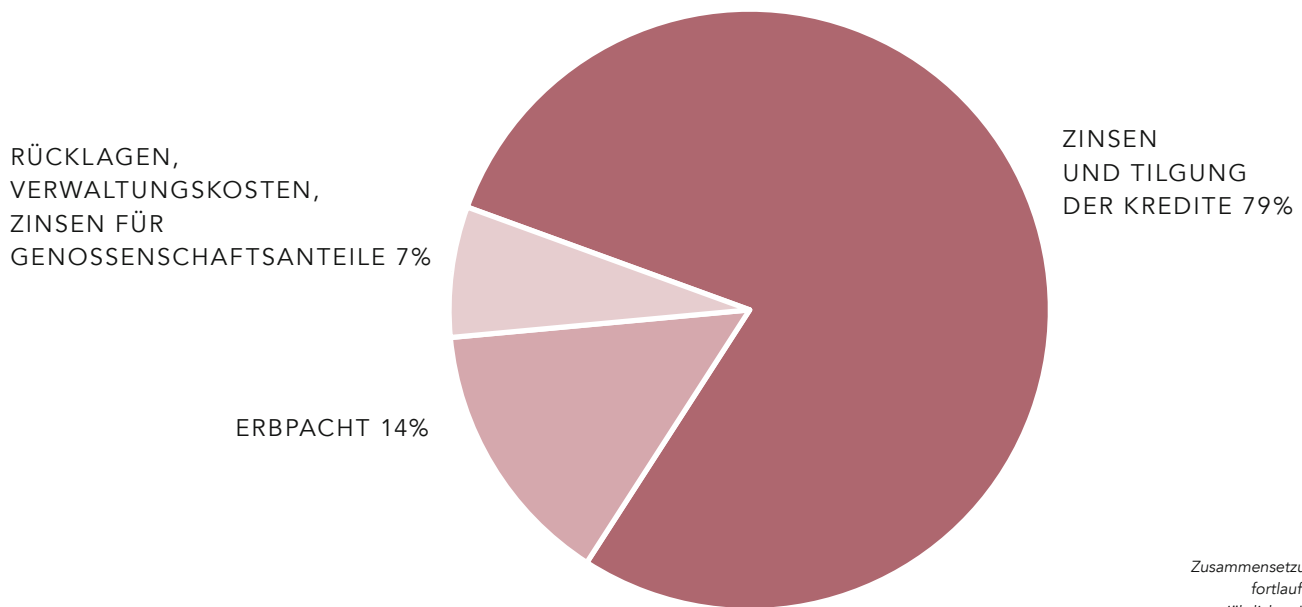


Abb.:
Zusammensetzung der
fortlaufenden,
jährlichen Kosten,
anteilig in Prozent

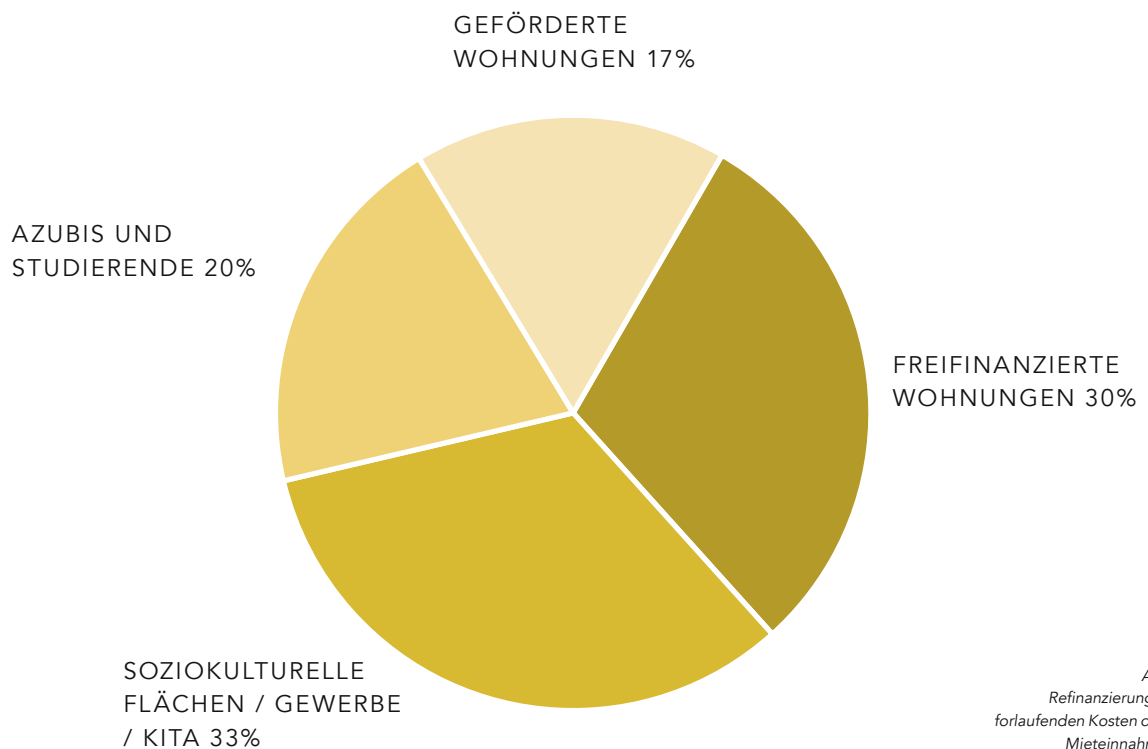


Abb.:
Refinanzierung der
forlaufenden Kosten durch
Mieteinnahmen,
anteilig in Prozent

PROJEKTPARTNER:INNEN

GRUPPE PLANEN UND BAUEN



**Architekturbüro
bauclique**



**Wir schaffen Quartiere
Gesellschaft für sozial verträglichen
Wohnungsbau mbH**



**Radin
Planungsges. Tragwerke mbH**



**Bächer Bergmann
GmbH**

FINANZIERUNGSPARTNER:INNEN



UmweltBank AG



GLS Bank

PROJEKTPARTNER:INNEN

NETZWERK



**Zentralverband deutscher
Konsumgenossenschaften e.V.**



Die Residenten

SOZIOKULTURELLE UND GEWERBLICHE NUTZER:INNEN



cambio Köln/Bonn



**AWO
Kreisverband Köln e.V.**



Access2Agile GmbH



Trickster GbR



Edeltraut Postproduktion

BAUTAUBEN E.G. (I.G.R.)

– VORSTELLUNG DER KERNGRUPPE



Celina S. Lubahn Greppler ist Doktorandin und Schmittmann-Wahlen Stipendiatin am Institut für Friedenssicherungsrecht der Universität zu Köln, wo sie zur Restitution kolonialer Beutekunst aus völkerrechtlicher Perspektive forscht. Gefördert durch die Studienstiftung des deutschen Volkes hat sie zuvor ihr Studium der Rechtswissenschaften (Staatsexamen) sowie der Philosophie (B.A.) abgeschlossen. Neben ihrer Promotion berät sie die KfW DEG in entwicklungspolitischen und aufsichtsrechtlichen Fragen. Ehrenamtlich engagiert Celina Greppler sich beim TuS Köln rrh. als Ansprechpartnerin gegen sexualisierte Gewalt und Diskriminierung im Sport.



Peter Anlauf ist freiberuflicher Digital Compositor für Visuelle Effekte im Bereich Film und TV. Neben der kreativen Arbeit mit Bewegtbildern engagiert sich Peter Anlauf ehrenamtlich im Vorstand des gemeinnützigen Vereins Dom Skateboarding e.V. für den Bau neuer Skateparks.



Jennifer Lubahn ist Bildende Künstlerin, Kunstpädagogin und Mitgründerin von Trickster, einer Initiative, die erzählerisch-künstlerische Workshops im Medium Film und Fotografie mit Kindern und jungen Erwachsenen organisiert und durchführt. Seit dem Ende ihres Studiums (Diplom) an der Hochschule der Bildenden Künste Saar in Saarbrücken bei Prof. Eric Lanz (Künstlerische Fotografie und Film) und Georg Winter (Bildhauerei und Public Art) arbeitet sie als selbständige Künstlerin im Spannungsfeld von Fotografie, Film und Installation. Derzeit befindet sich ihr Atelier in Köln Niehl.



Kevin Maiwald ist Teamleiter für Major Donor Relations und Unternehmenspartnerschaften bei Aktion Deutschland Hilft: einem Bündnis von mehr als 20 renommierten Hilfsorganisationen, die sich im Fall großer Katastrophen und Notsituationen weltweit zusammenschließen und Menschen in Not gemeinsam unterstützen. Darüber hinaus ist er ehrenamtlich im gemeinnützigen Verein Dom Skateboarding e.V. als Schatzmeister aktiv.



Lucas Wördehoff ist Architekt und betreibt das Architekturbüro bauclique in Köln-Ehrenfeld. Schwerpunkt des jungen Büros ist die Entwicklung von gemeinschaftlichen und inklusiven Wohnkonzepten in partizipativen Planungsprozessen. Lucas Wördehoff ist Mitglied der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) und Unterzeichner der Initiative „Phase Nachhaltigkeit“.



Kristina Känzler ist freiberufliche Kommunikationsdesignerin und Social Media Managerin. Nach ihrem Designstudium (B.A.) in Münster bildet sie sich im Rahmen ihres Intermedia-Studiums an der Universität zu Köln im Bereich Pädagogik in der medial vermittelten post-digitalen Kultur weiter. Schwerpunkte ihrer Tätigkeit sind Museums- und Medienpädagogik sowie qualitative Sozialforschung.