

# STADTRAUM **#4**

Die Genossenschaftsinitiative **5**

## Alpener Straße 4-6

Teilnahme am Interessensbekundungsverfahren:

Alpener Straße 4-6  
in Köln-Ehrenfeld

Gem. Müngersdorf

Flur: 73,  
Flurstück-Nr.: 407

für die Genossenschaftsinitiative STADTRAUM 5und4  
[mitmachen@stadtraum5und4-eg.de](mailto:mitmachen@stadtraum5und4-eg.de)  
c/o Raik-Michael Meinshausen, PF 600540, 50685 Köln

# Inhalt

Vorneweg	3
Bauen mit Bestand	4
Nutzungskonzept	5
Gewerbe im Areal: Synergien zwischen Kultur, Jugendarbeit und Inklusion	8
Architekturidee unter Berücksichtigung von städtebaulichen Kriterien	12
Urban Mining als Transformation und Metamorphose der Artilleriehalle	15
Gemeinwohlorientiertes Wohnen in Köln: Wer ist STADTRAUM 5und4?	18
Finanzierungskonzept	22
Grundbedingungen und offene Positionen aus der Ausschreibung	24
Anlagen	25

## Vorneweg

Die Genossenschaftsinitiative STADTRAUM 5und4 nimmt mit dem hier im Folgenden vorgestellten Konzept am Interessensbekundungsverfahren der Stadt Köln für die Liegenschaft Alpener Str. 4-6 in Ehrenfeld teil. Als Bürger:innen setzen wir uns – bisher ausschließlich im Ehrenamt – für bezahlbares, nachhaltiges, gemeinschaftliches Wohnen und auf Gemeinwohl orientierte Entwicklungen im Stadtraum ein. Gemeinsam mit den Menschen vor Ort in Ehrenfeld werden wir partizipativ durch Bau und Betrieb in einem nachhaltigen „Mehr-als-Wohnen-Projekt“ als Genossenschaft mit Raum und Fläche zur lebendigen Stadtkultur durch Nutzungsvielfalt beitragen und neue Angebote für Soziokultur, Arbeit, Wohnen und Soziales im Veedel schaffen.

Wir setzen dabei bewusst nicht auf Profitmaximierung, individuelle Nutzenoptimierung oder Abgrenzung. Im Gegenteil, wir wollen als integraler Teil der Stadtgesellschaft und bunte Gemeinschaft nachhaltig für mehr Gemeinwohl, Solidarität, Sozialunternehmertum und Wirkung mit innovativen Konzepten und Angeboten für Ehrenfeld und ganz Köln sorgen und dauerhaft einen Ort des guten Lebens schaffen.



## Bauen mit Bestand

Ehrenfeld liegt im Westen von Köln und gehört bereits seit 1888 zur Stadt Köln. Der Stadtteil gilt als „multi-kulti, hip und alternativ“.

Das Stadtbild im Veedel wird heute von Baudenkmälern und Bürgerhäusern aus der Gründerzeit, Industriedenkmälern, Kriegsbaulücken füllenden Mietshäusern aus den 1950er und 1960er Jahren sowie manchem Gebäude aus den 1970er Jahren geprägt. Der ehemalige Arbeiter- und Industriestadtteil weist heute eine bunte soziokulturelle Mischung auf und steht wegen seiner Urbanität und Lage unter stetig wachsendem Aufwertungsdruck, der sich auch in der Diskussion um eine Erhaltungssatzung in direkter Nachbarschaft widerspiegelt.

Die alte Artilleriehalle in Ehrenfeld, 1879 als Lagerstätte u.a. für die Kanonen der Preußen erbaut, steht für eine längst vergangene Epoche. Zuletzt als schmuckloses Depot der Kölner Bühnen genutzt, wartet die Liegenschaft an der Alpener Straße nun auf eine andere Nutzung und neues Leben.

Bei der Entwicklung dieser Liegenschaft wollen wir die Geschichte nicht vergessen, doch zugleich einen gesellschaftlich und sozial innovativen und zukunftsweisenden Raum durch echte Transformation neugestalten und so den „Dornröschenschlaf“ beenden. Dieser Ort soll mit Bezug zu seiner Historie endlich als „gebaute Utopie“ für die Menschen in Ehrenfeld und den benachbarten Veedeln zum Leben, Wohnen und Arbeiten sowie zur Kultur einladen. Er soll ein bereichernder Teil ihres alltäglichen Lebens werden – offen, integrativ, solidarisch und gemeinschaftlich. Auf dem Fundament der Liegenschaft wird durch Konversion und Transformation das Bauen „mit“ Bestand neu interpretiert und durch ein innovatives Konzept sozial, nachhaltig, gerecht, solidarisch, gemeinschaftlich und bunt jenseits ansonsten typischer Verwertungslogiken geschaffen.

Vorgestellt wird hier ein Mehr-als-Wohnen-Projekt für die Menschen der Stadt in all ihren vielfältigen Lebensformen, welche Misch-Nutzungen und individuelle Bedarfe angemessen integriert. Grundlage unseres Konzeptes sind sowohl die Stadtstrategie Kölner Perspektiven 2030+ als auch die am Gemeinwohl orientierten Grundsätze (siehe unten) unserer Genossenschaftsinitiative. Wir möchten eine Immovieli (Immobilie von Vielen für Viele; vgl. Netzwerk Immovielen e.V.) mit der Strahlkraft eines für Ehrenfeld als soziale Landmarke bekannten „Leuchtturms“ erschaffen; weitere Projekte unserer künftigen Genossenschaft sollen später mit gleichen Grundsätzen daraus erwachsen können.

Weiterhin erklären wir für unser Konzept die Absicht, die vom Rat der Stadt Köln beschlossenen Klimaschutzleitlinien der Stadt Köln (Nr. 4286/2021) über das geforderte Maß hinaus zu beachten und auch im Projekt umzusetzen.

## Nutzungskonzept

Immer mehr Metropolen orientieren sich am Konzept „Stadt der kurzen Wege“ (vgl. „Neue Leipzig Charta“), um dem „Flächenfraß“, dem weiter wachsenden Verkehrsaufkommen und sozialen Herausforderungen etwas entgegenzusetzen. Sichtbare Verdichtung und eine größere Bandbreite von Bebauungs- und Nutzungsvarianten werden notwendig, um den Anforderungen an das städtische Bauen der Zukunft angemessen gerecht zu werden. Dabei geraten zwei Begriffe immer stärker in die Diskussion: „Mixed Use“ und „Urbane Quartiere“. Unter „Mixed Use“ versteht man die Kombination von verschiedenen städtebaulichen Elementen des Wohnens, Arbeitens und der Freizeitgestaltung in einem baulich-räumlichen Sinn, was heute als Voraussetzung und zugleich Grundlage für ein urbanes und lebenswertes Quartier betrachtet wird. Ein solches „Mixed Use“-Konzept möchten wir in Ehrenfeld genossenschaftlich realisieren. Die Qualität des „Urbanen Quartiers“ besteht in sparsamer Flächenausnutzung und mehrdimensionaler Inklusivität.

Darüber hinaus steht für uns das soziale Gefüge und die Interaktion als Ausdruck des Austauschs des Projekts mit seinem Umfeld im Zentrum. Gemeinsame Erfahrungen, gemeinschaftliche Erlebnisse, vereinbarte Regeln und entwickelte „Rituale“ der Bewohner:innen und Nutzer:innen der Liegenschaft, die in die mögliche Entwicklung neuer Gemeinschaften, Arbeitsformen und Lebensmodelle münden, tragen zur Lebensqualität und zum gesellschaftlichen Dialog bei. Dies schafft Möglichkeiten zur Beteiligung und Teilhabe, zur Übernahme von Verantwortung und stärkt das Identitätsgefühl und damit auch die demokratische Kultur. Die lokale Identität kann zusätzlich u.a. durch gemeinsame Veedelsaktivitäten oder Nachbarschaftsfeste gefördert werden. Potenzielle Konflikte werden innerhalb der Gemeinschaft durch erprobte Methoden bearbeitet und dabei eine Konfliktlösungskultur etabliert. Tatsächlich will die Genossenschaftsinitiative als Gemeinschaft den „sozialen Kitt“ durch die Stärkung von Eigenverantwortung und Teilhabe sowie jeweils gleichen Stimmrechten aktiv fördern und mit dieser Haltung ins Umfeld ausstrahlen.

Von besonderer Beachtung ist die Verteilungsstruktur von Eigentum in unserem Projekt. In der Genossenschaftsinitiative STADTRAUM 5und4 ist jede:r anteilig Eigentümer:in am Gesamtbesitz (auch weitestmöglich die Gewerbepartner:innen) – ein besonders identitätsstiftender und Engagement in der Gemeinschaft fördernder Aspekt unseres Vorhabens. Alle Nutzer:innen sind also auch Miteigentümer:innen – anders als bei sogenannten Investorenprojekten.

Auf der Liegenschaft planen wir insgesamt mit der Nutzung von 6.000 Quadratmeter Nutzfläche – rund 75 Prozent davon, d.h. etwas weniger als 4.500 Quadratmeter, fürs Wohnen. – Dabei werden mehrere diverse Nutzer:innengruppen gleichberechtigt angesprochen: 1) Menschen und/oder Familien mit niedrigerem Einkommen, 2) Fokusgruppen wie Auszubildende, Studierende und Menschen mit Behinderung, 3) möglichst vielfältige Nutzer:innenstruktur für den frei finanzierten Wohnraum (je 1/3 der Fläche in Höhe von rund 1.500 qm pro Nutzergruppe laut Ausschreibungsvorgabe). Die Inanspruchnahme sozialer Wohnraumförderung verstehen wir nicht als lästige Pflicht, sondern als Teil gelebter Solidarität und so als gewollte Unterstützung von Haushalten, die sich nicht aus eigener Kraft angemessen mit Wohnraum versorgen können.

Rund 1.500 Quadratmeter werden außerdem für Grün-, Neben- und Draußen-Begegnungsflächen inklusive Quartiershof genutzt – hier werden auch u.a. Möglichkeiten für Dachterrassenbegrünung und Spielplatz inkludiert sein.

Funktion der Fläche	Anteil in Quadratmetern (ca.)
Nutzfläche gesamt	6.000
Wohnfläche gesamt	4.500
Studierende	1.500 (min. 25%)
Geförderter Wohnraum	1.500 (min. 25%)
Freifinanzierter Wohnraum	1.500
Gewerbefläche	1.500 (min. 25%)
Grün-, Neben- und Draußen-Begegnungsfläche	1.500

### Wohnen für Studierende und Auszubildende

Wir sehen ca. 65 Appartements für Studierende und Azubis vor – sowohl einzeln als auch in Wohngemeinschaften arrangiert. Die Verwaltung kann entweder die Genossenschaft oder ein gemeinwohlorientierter Kooperationspartner übernehmen.

Wir streben Formen selbstverwalteten Studierendenwohnens nach dem Modell des Berliner Studentendorf Schlachtensees eG an. Die Studierenden / Auszubildenden selbst möchten wir so stark wie möglich in die solidarischen Strukturen der Liegenschaft einbinden, um junge Menschen für weitere Projekte in genossenschaftlicher Form zu motivieren. Dies hilft, die Idee des selbstverwalteten, gemeinschaftlichen Wohnens weiterzuentwickeln. Neben dem Kennenlernen und Erproben neuer Formen des solidarischen Miteinanders werden dauerhaft leistbare Mieten zur Attraktivität des Modells beitragen.

### Geförderte und frei finanzierte Wohnungen

Für den Bereich geförderter und frei finanzierter Wohnungen sehen wir insgesamt rund 40 Einheiten vor, die in unterschiedlichen Wohntypologien und Größen realisiert werden. Vor dem Hintergrund der Suffizienz-Ziele der Genossenschaftsinitiative (siehe Grundsätze) legen wir den Schwerpunkt auf kompakte Wohnungszerschnitte:

- 2-Zimmer-Wohnungen mit ca. 45 qm,
- 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 55 qm sowie
- 4/5-Zimmer-Wohnungen mit mehr als ca. 75 qm.

Für alle Bereiche werden im Vorentwurf angemessen Gemeinschaftsräume einkalkuliert (ca. 220 qm im Haupthaus zuzüglich in den Fluren auf den Wohnetagen (ca. 2 x 55 qm je Etage).

Zudem soll es auf dem Haupthaus auch eine Dachterrasse von ca. 500 qm geben. Tor- und Haupthaus werden durch den öffentlich nutzbaren und prinzipiell frei zugänglichen Quartiershof mit ca. 550 qm erschlossen und bereichert. Durch die Überlagerung vieler Nutzungen wird er im Außenbereich der belebte Mittelpunkt des gesamten Projektes sein.

### Gewerbe und Kultur

Die Flächen für Gewerbe und Soziokultur in Höhe von rund 1.500 qm finden sich insbesondere in den Erdgeschossen und teilweise auch noch im ersten Obergeschoss. Die Wohnflächen werden darüber liegen: Nach Osten wird der Raum zunehmend privater – ebenfalls mit der steigenden Anzahl der Etagen.

Wir rechnen damit, dass insgesamt ca. 150 Personen in dem Projekt wohnen werden – ökologisch nachhaltig sowie dauerhaft sicherer Wohnraum zur Kostenmiete.

## Gewerbe im Areal: Synergien zwischen Kultur, Jugendarbeit und Inklusion

Der Schwung und das Ambiente, die Ehrenfeld in den letzten Jahrzehnten geprägt haben, drohen auf längere Sicht zu versanden. Erprobte und erfolgreiche kulturelle Angebote, die aus Privatinitiativen mit viel Einsatz entstanden sind, wurden und werden zuletzt zunehmend von sterilen Wohn- oder Gewerbearealen verdrängt oder neuen Nutzungen zugeführt (Gentrifizierung / Segregation); z.B. der alte Güterbahnhof oder das KwartierWerk. Dies nimmt dem Stadtteil damit langfristig die Attraktivität, die ursprünglich dazu geführt hat, dass genau dort mehr Menschen wohnen wollen und eine Büroadresse als sehr vorteilhaft wahrgenommen wird. Mit unserem Projekt möchten wir hier einen anderen Weg aufzeigen: Ehrenfeld bekommt wieder Raum und Fläche, in dem sich die lokale Kulturszene entfalten kann und in dem sich somit Wohnen, soziokulturelles Gewerbe und Kultur ergänzen.

### a) Soziokultur in Bildender Kunst und Musik

Im öffentlich zugänglichen Teil in den Erdgeschossbereichen unseres neuen Areals soll die Erprobung und Aufführung von künstlerischen Ausdrucksformen der Bildenden Kunst und Musik eine neue Heimat finden. Hierbei fokussieren sich unsere Partner auf z.B. Musikunterricht – auch im inklusiven Bereich und für benachteiligte Kinder. Zudem sollen schallgedämmte Probenräume für Chöre und Bands parat gehalten werden. Auch Ateliers mit Angeboten z.B. für Kunsttherapie oder zur freien Gestaltung der eigenen Ausdrucksmöglichkeiten sollen Raum finden.

Georges Sintcheu als Betreiber des früheren „Barinton“ ist Partner für Konzertraum, Proberäume und Gastronomie. INSgesamt e.V., unsere Partner für den inklusiven Bereich, sehen genau wie Georges Sintcheu die Potenziale, im Gewerbe Synergien zu schaffen. Es sollen Räume und Ressourcen geteilt werden, in denen die „klassischen“ Zielgruppen der einzelnen Partner in Kontakt kommen. Somit können die Partner Ideen weiterentwickeln, um ihr soziokulturelles Angebot um neue Formate zu erweitern. So entstehen Angebote für Personenkreise, die in unserer Gesellschaft in der Regel nach wie vor wenig Teilhabechancen haben: Menschen mit körperlichen und / oder geistigen Beeinträchtigungen, Kinder / Jugendliche aus sozial benachteiligten Familien der Ehrenfelder Nachbarschaft, Flüchtlinge und Migrant:innen.



Wir planen einen Aufführungsraum im Torhaus, in dem an den Wochenenden Konzerte stattfinden werden. Dies geschieht ergänzend zu einer gastronomischen Einrichtung, die sowohl für die Bewohner:innen als auch die Öffentlichkeit zur Verfügung stehen und im Quartiershof einen Außenbereich erhalten soll (Veedels-Café/Kantine). In der Planung ist hier, ebenfalls Partner zu finden, die Servicestellen in der Gastronomie als inklusive Arbeitsplätze anbieten und somit einer gesellschaftlichen Gruppe, die über Behindertenwerkstätten hinaus oft kaum Chancen auf einen klassischen Beruf haben, ein selbstbestimmteres, inklusives Umfeld zu bieten.

### **b) Stärkung der Partizipation von benachteiligten Gruppen**

Mit der Idee eines inklusiven Quartiers soll ein nennenswerter Teil unseres gewerblichen Angebots aus Bausteinen der Beratung, Unterstützung von und Dienstleistungen für benachteiligte Zielgruppen bestehen.

INSgesamt e.V. hat sich zum Ziel gesetzt, durch niederschwellige Angebote und innovative Kooperationen eine gelebte und sichtbare Inklusion im Quartier zu fördern.

Als Betreiber von Multizweck-Räumen, die teilweise auch als Coworking-Spaces genutzt werden können und der Etablierung von Arbeitsangeboten im Café des Projekts, möchte der Verein eine tragbare Struktur für die Entstehung inklusiver Arbeitsplätze und Bildungsangebote schaffen.

Hier soll eine Beratungsstelle für Eltern, Angehörige und Fachkräfte aus der Bildungslandschaft Ehrenfelds entstehen. Der Fokus liegt auf Spracherwerb und unterstützter Kommunikation als Basiselement der gesellschaftlichen Teilhabe von Menschen mit Behinderung.

In einer Co-Nutzung mit der Sprachschule IH Köln Insula wollen wir die Inklusion in einem weiteren Sinne fördern. Das IH Köln Insula bereitet Menschen mit Migrationshintergrund qualifiziert auf die medizinische und gesundheitsbezogene Fachprüfung in deutscher Sprache vor. Dadurch wird der Einstieg ins berufliche Leben und die soziale Inklusion von Menschen mit diversem kulturellem Hintergrund ermöglicht. Gleichzeitig wird dem wachsenden Fachkräftemangel im Gesundheits- und Pflegektor auf lokaler Ebene entgegengewirkt.

Unser potentieller Partner Coach e.V., der alleine bis zu 600 qm Flächenbedarf hat, bietet Hausaufgabenhilfe und Lernberatung beim Übergang von Schule zu Ausbildung/Beruf und möchte damit zu mehr Bildungsgerechtigkeit, Integration und Partizipation beitragen. Coach e.V. ist wachstumsbedingt auf der Suche nach neuen Räumlichkeiten in einem förderlichen Umfeld wie diesem.

Wir sind derzeit mit weiteren Institutionen und Trägern sowie sozialen Verbänden insbesondere vor dem Hintergrund von inklusiven Angeboten im engen Austausch. Ihr tatsächliches Engagement ist weitgehend abhängig von einer Anhandgabe, weil viele interne Beteiligte an einen Tisch geholt werden müssten, um zu einer konkreten Entscheidung zu gelangen. Teil eines solchen gemeinwohlorientierten Ansatzes zu werden, stößt auf großes Interesse.

### c) Mobilitätsangebote jenseits des motorisierten Individualverkehrs

Nicht zuletzt soll ein dritter Schwerpunkt auf einem veränderten Mobilitätsverständnis liegen. Das Areal Alpener Str. ist mit Bushaltestelle und U-Bahn-Station in der unmittelbaren Nähe bereits sehr gut an den ÖPNV angebunden. Wir möchten in einem Veedel mit hoher Wohndichte bevorzugt nur Inklusionsstellplätze zum Parken zur Verfügung stellen und möglichst vollständig auf Mobilitätskonzepte wie Carsharing und Fahrradverkehr setzen. Gemeinschaftliche Wohnformen haben schon andernorts bewiesen, dass sie in besonderer Weise geeignet sind, ein verändertes Mobilitätsverhalten alltagstauglich zu etablieren.

Eine modernde Ladeinfrastruktur wird Fahrräder, Lastenräder und einen zunehmenden Anteil elektrischer Fahrzeuge gleichermaßen bedienen und als eigene Mobilitätsstation die Auswahl des jeweils optimalen Verkehrsmittels ermöglichen.

Unser Partner Lamica bietet mit seinem Lieferhub, seinem Transportlastenrader-Fuhrpark und der Werkstatt für technische Instandhaltung ein immer attraktiveres Angebot an Gewerbepartner für sogenannte Last-Mile-Transporte im Stadtbereich an. Für Privatkunden beteiligt sich Lamica an der App „Homeride“ – eine innovative Vernetzung von lokalen Kölner Händlern unterschiedlichster Sortimente (z.B. Blumen) und Fahrradtransport mit Lieferung am selben Tag.

Als Ergänzung für den Schwerpunkt Mobilitätswende wird die Cambio Carsharing bis zu 10 Stellplätze anbieten.

### d) Gewerbliche Nutzungen mit Suffizienz- und Veedelspotential

Wir betrachten zwar Gewerbetreibende als integralen Part unseres Genossenschaftsgedankens, jedoch bringt der hohe hier geforderte Anteil für eine junge Genossenschaft besondere Herausforderungen mit sich. Reine Vermietungslösungen sollen unserer Idee nach von untergeordneter Bedeutung sein, die Gewerbetreibenden also in der Regel Genoss:innen und damit Anteilseigner:innen am Gesamteigentum werden. Sie sind zugleich Nutzerinnen, als auch Bereicherung fürs Veedel. Für die Interessenten bedeutet eine solche Entscheidung eine größere Verbindlichkeit und durch die Anteilsübernahme ggf. höhere Anlaufkosten, als es bei

einer reinen Vermietung der Fall wäre. Dafür bietet es eine dauerhafte Verankerung im Quartier und Mietsicherheit, die eine aktive Beteiligung an der inneren Entwicklung des Projekts stützt.

Was für den Wohnungsbereich gilt, gilt sinngemäß auch für den gewerblichen Bereich. Unter Wahrung der wirtschaftlichen Integrität des Projekts werden die passendsten Nutzer ausgewählt. Der Nutzungsmix kann und soll sich über die Jahre verändern. In einer sich verändernden Wirtschaft, werden wir eine gute Mischung aus Stabilitätsbringern und Innovatoren sehen. Die Architektur wird im Sinne nachhaltigen Bauens auf diese Anpassungen eingestellt sein. Als aktiver Kommunikator mit der Stadtgesellschaft, sollen auch die Nutzungen in unserem Projekt einen Beitrag zur Nachhaltigkeitsstrategie der Stadt Köln liefern. Da nicht die Renditemaximierung, sondern die Auskömmlichkeit im Vordergrund steht, entsteht Gestaltungsraum, wenn auch begrenzt, um nicht-konventionellen Nutzer:innen einen Raum anzubieten. Der Umfang wird im Rahmen der Finanzierung auch von der Stadtgesellschaft mitbestimmt, zum Beispiel durch Solidarkredite.

Wie zu b) sind wir bereits mit einer größeren Anzahl von Gewerbetreibenden und Trägern sozialer Einrichtungen in Kontakt. Diesen ist gemein, dass sie trotz großem grundsätzlichen Interesse aufgrund der Komplexität der Rahmenbedingungen noch nicht zu einer abschließenden und damit mitteilbaren Entscheidung kommen konnten. Wir halten längere Verhandlungsphasen und die Anhandgabe für notwendig, um die Entscheidungsprozesse begleiten zu können und damit belastbare Zusagen für Flächen zu erreichen.

Auf Grund der geführten Gespräche sind wir zuversichtlich, dass wir geeignete gemeinwohlorientierte Partner finden werden, die das Genossenschaftsmodell mitgestalten werden, um das Gesamtprojekt gemäß unseres Finanzierungskonzepts stemmen zu können. In den o.g. genannten Schwerpunkten können sich dabei Verschiebungen oder Änderungen ergeben, die im Einklang mit den Grundwerten der Initiative stehen.

#### **Bisher vorliegende detaillierte Absichtserklärungen und Interessensbekundungen**

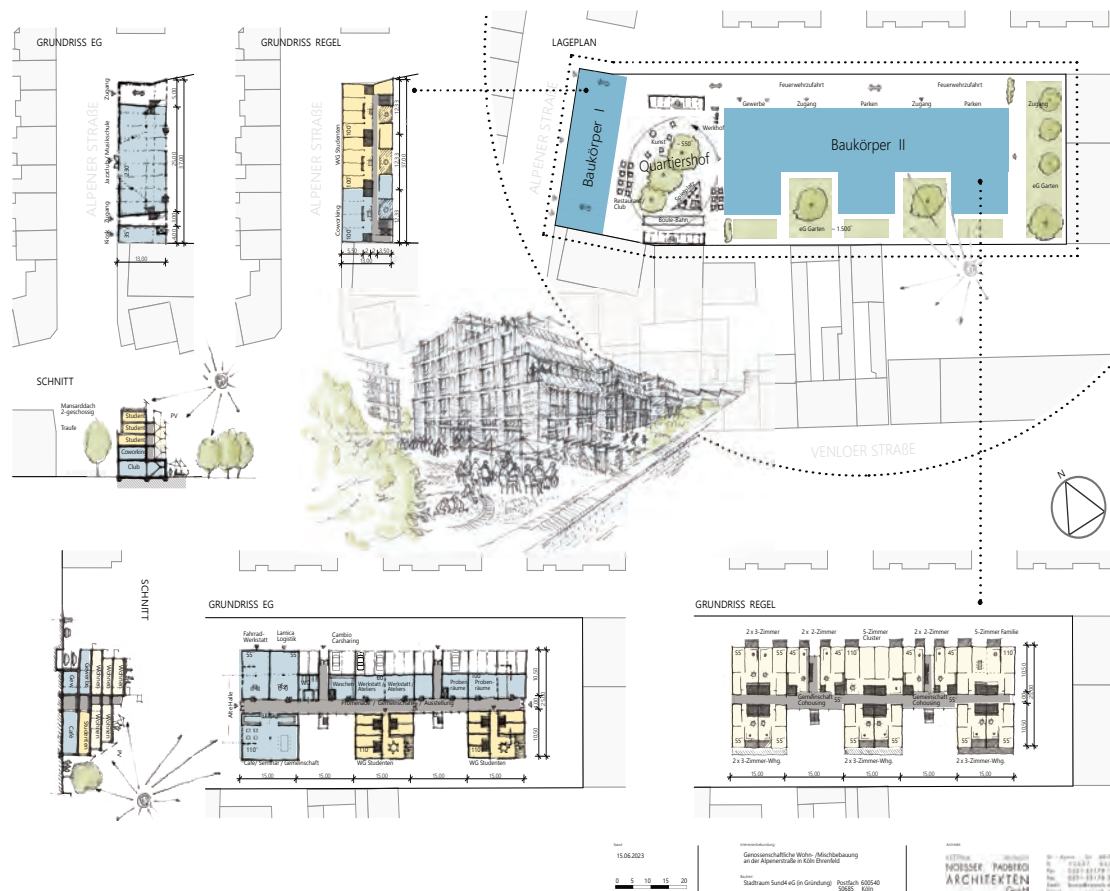
1. Georges Sintcheu, 400-700 qm, Letter of Intent vorliegend
2. Lamica GmbH, 100-200 qm, Letter of Intent vorliegend
3. Cambio Carsharing, bis 10 ebenerdige Stellplätze, Letter of Intent vorliegend
4. INSGesamt e.V. / IH Köln Insula – 150-200 qm, Letter of Intent vorliegend
5. npArch, 100-120 qm, Letter of Intent vorliegend

Darüber hinaus haben die zuvor genannte Interessent:innen Bedarfe an in Summe ca. 800 qm Gewerbeflächen (z.B. Coach e.V.).

## Architekturidee unter Berücksichtigung von städtebaulichen Kriterien

Als junge Genossenschaftsinitiative, welche hier antritt, um dauerhaft bezahlbaren Wohnraum im urbanen Umfeld zu schaffen, legen wir den Fokus deutlich auf den Wohnbereich (Studierende / Auszubildende, geförderter und freier Wohnraum mit weitgehend flexibler Nutzung und Anpassbarkeit an sich verändernde Bedarfe). Für soziokulturelle und gewerbliche Nutzungen werden die geforderten 25% konzeptionell wie vorne beschrieben integriert.

Die Alpener Straße 4-6 ist ein langgezogenes Grundstück mit schmaler Straßenfront, dass wir im Sinne nachhaltiger Stadtentwicklung mit hoher Verdichtung als urbanen Baustein bebauen möchten. Unser Konzept gliedert das Areal in mehrere Bereiche (siehe Architekturskizze im Anhang): (1) Torhaus, (2) Quartiershof und (3) Hauptgebäude.



Das Erdgeschoss im Besonderen, aber auch große Teile des ersten Obergeschosses stehen vorwiegend für gewerbliche, soziokulturelle und halböffentliche Nutzung zur Verfügung – unser Angebot an Gemeinschaft im Veedel, in der Nachbarschaft und an die Stadt. Dabei soll mindestens im Erdgeschoß massiver Ehrenfelder Feldbrandziegel als Baumaterial zum Einsatz kommen, welches ja vor Ort bereits reichlich als Ressource fürs Bauen vorhanden ist (siehe Folgekapitel zu „Urban Mining“). Während Torhaus und Quartiershof zur Alpener Straße eine einladende Offenheit ausstrahlen, nimmt der Grad der Privatheit mit der Entfernung zur Straße nach hinten ins Grundstück zu.

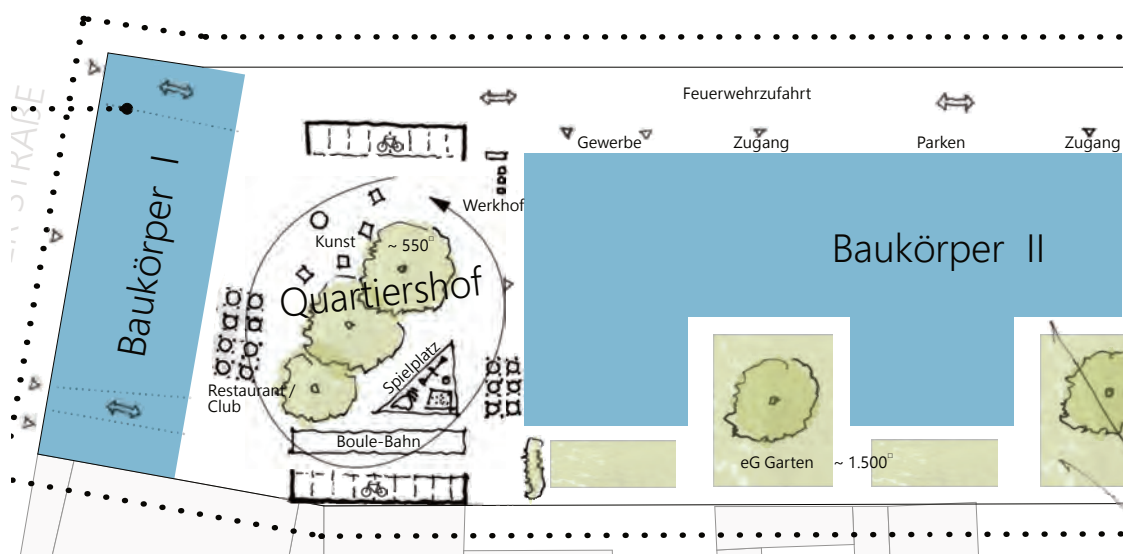
Die oberen Etagen, geplant in innovativer serieller Holzbauweise, dienen vorwiegend dem privaten und gemeinschaftlichen Wohnen in unterschiedlichen Formen und Bedürfnissen (z.B. Studenten-WGs, Clusterwohnungen, Klein- und Familienwohnungen sowie Gemeinschaftsflächen), die auf veränderte Bedingungen innerhalb der Bewohnerschaft angepasst werden können. Wir erwägen den Einsatz eines Bausystems mit einer fixierten Grundstruktur von Tragwerk und Haustechnik, die kostengünstiges Bauen mit hoher ökologischer Qualität verbindet.

Die Gebäude und das Gelände werden barrierefrei zugänglich sein, und ein Teil der Wohnflächen wird besonders auf die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen zugeschnitten. Wir schaffen eine hohe Nutzungsdichte durch viele Gemeinschaftsflächen in Kombination mit effizienten Grundrissen, die flächensparendes Wohnen fördern und attraktiv machen. So erfüllen wir weit mehr als in Köln üblich das Kriterium von Suffizienz, hier wollen wir mit unserem Projekt Vorreiter sein.

Den Bewohner:innen wird durch intelligente Raumkonzepte immer ausreichend Platz zur Verfügung stehen: dafür sorgen neben gemeinschaftlichen Nutzungen (Küche und Wohnräume, Gastzimmer, Flure u.a.) auch die ebenerdigen Gartenbereiche im Süden und Osten des Grundstücks bzw. die Dachterrasse auf dem Hauptgebäude, die nur für die Bewohner:innen zugänglich sein werden.

Der Quartiershof dagegen ist für die Bewohner:innen und die Öffentlichkeit gleichermaßen nutzbar. Zwei Durchgänge zur Alpener Str. machen das Gelände einladend und durchlässig. Stühle, Tische und Spielangebote stehen auf dem Quartiershof zur Nutzung bereit. Konsumzwang soll es hier nicht geben, wir wollen die Möglichkeit bieten, sich im Innen- oder Außenbereich des geplanten Cafés / Restaurants aufzuhalten (angesiedelt im Erdgeschoß des Torhauses).

Der Hof ist zentraler Treffpunkt und Kommunikationsort für die Nachbarschaft, Wohnende und Gewerbetreibende und Besucher:innen, und lädt zum Verweilen ein. Durch seine zentrale Lage in der Liegenschaft ist der Hof sowohl Zugang als auch Dreh- und Angelpunkt für die umliegenden Nutzungen und wird – vor allem bei schönem Wetter – das pulsierende Herzstück des Areal: Offen und doch geschützt, barrierefrei und sicher, bunt und lebendig wie das Quartier.



In der Traufhöhe orientieren wir uns bei allen Gebäuden an denen der Nachbarschaft. Ebenfalls entsprechend dem vorherrschenden historischen Städtebau in der unmittelbaren Nähe des Alpener Platzes und der Anliegerstraße planen wir, auf drei Vollgeschosse je Bauwerk zwei Mansardenetagen (Nicht-Vollgeschosse) aufzusetzen, die sich nach oben hin etwas verjüngen und für gutes Licht und private Freisitze sorgen. Ein ca. 4,5 m hohes Erdgeschoss bietet reichlich Platz für räumliche Entfaltung der gemeinschaftlichen, soziokulturellen, musikalisch/künstlerischen Nutzungen, wie auch für Doppelgeschoss-Parken entlang der Feuerwehruzufahrt auf der Nordseite des Hauptgebäudes.



## Urban Mining als Transformation und Metamorphose der Artilleriehalle

Die Halle und ihre Nebengebäude haben eine so bewegte Geschichte wie der Stadtteil selbst. Ursprünglich erbaut aus Feldbrandziegeln, wahrscheinlich hergestellt in den ureigenen Ehrenfelder Ziegeleien., wurden die Bauten im Lauf der Jahre immer wieder verändert und wechselnden Umständen angepasst.



Die außenliegenden Treppen wurden nachträglich hinzugefügt, Öffnungen verschlossen, das Dach, sein Tragwerk und die Ostfassade im Zuge des zweiten Weltkrieges vollständig zerstört und anschließend wiederaufgebaut. Um die heutige Nutzung durch die Kölner Bühnen zu ermöglichen, wurde das Hauptportal vergrößert und durch ein Stahltor ersetzt. Da die Halle nie unter Denkmalschutz gestellt wurde, ist ihr ursprünglicher Charakter heute nur noch für geschulte Augen erkennbar.

Etliche zufällige Gespräche mit Bewohner:innen des Veedels im Zuge dieser Konzeptentwicklung haben ergeben, dass die historische Funktion des Ortes nicht bekannt war oder keine Relevanz für sie hat. Das Gebäude ist niemals öffentlich zugänglich gewesen. Man kann daher davon ausgehen, dass die Artilleriehalle für die meisten Ehrenfelder:innen keine wesentliche identitätsstiftende Funktion hat.

Im Zuge der Konzeptausschreibung haben wir mit Architekt:innen und Statiker:innen die Gebäude begangen und die seitens der Stadt beauftragte Baugrunduntersuchung und die Rückbau- und Entsorgungskonzepte (alle: Fa. Geo Consult, 2018) untersucht. Dies hat ergeben, dass der Bau sich nicht mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand in eine (geförderte) Wohnnutzung umwandeln lässt.

Die Bestandswände können auf Grund ihres Alters und des Umstandes, dass sich das Gebäude in Erdbebenzone 2 befindet, nicht für das Abfangen von Lasten genutzt werden und müssten darüber hinaus zusätzlich unterstützt werden. Ferner könnte die historische Fassade nicht in ihrem ursprünglichen Erscheinungsbild für Wohnungen genutzt werden, da zusätzliche Fenster hergestellt und bestehende

vergrößert werden müssten, um geltenden Vorschriften für Belichtung und Belüftung gerecht zu werden.

Weiterhin ermöglicht der bestehende Bau in seiner Struktur lediglich zwei Drittel der mit der GFZ zulässigen Flächen auszuschöpfen, sodass wertvolle Fläche für eine Nachverdichtung mit bezahlbarem Wohnraum ungenutzt bliebe. Diese Gründe veranlassen uns dazu, uns gegen eine fortgeführte Nutzung der Artilleriehalle auszusprechen. Vielmehr möchten wir der Tradition des Ortes folgen und diesen der gegebenen Aufgabe anpassen. Dies wollen wir erreichen, indem wir die Bestandteile des Gebäudes detailliert erfassen, aufnehmen und soweit wie möglich am gleichen Ort für ein neues Gebäude wiederverwenden. So wird die Transformation wörtlich sichtbar – aus „alten Steinen“ schaffen wir Anteile „neuer Gebäude“.

Die Nutzung der Halle und ihrer Nebengebäude als „urbane Mine“ stellt nicht nur einen wertschätzenden Umgang mit dem Bestand da, sondern ist auch ein Bekenntnis zu ökologisch nachhaltigen Bauweisen. Statt den heute nicht mehr vorhandenen historischen Zustand der Hülle wiederherzustellen und diese durch den übermäßigen Einsatz weiterer Ressourcen zu verstärken, werden die zur Verfügung stehenden Materialien wie Ziegel, Kopfsteinpflaster oder Betonbauteile funktional und ästhetisch sinnvoll wiederverwendet. Sollten sich einzelne Bestandteile zwar prinzipiell für die Wiederverwendung eignen, in der konkreten Aufgabe aber nicht eingebracht werden können, stehen mehrere Plattformen (wie z.B. Restado, Concular oder Rotor DB in Anderlecht) zur Verfügung, um diese weiter zu vermitteln.

Das sogenannte „Urban Mining“ als Teil der Kreislaufwirtschaft gewinnt in den letzten Jahren zunehmend an Bedeutung. Aus dem UN Global Status Report for Buildings and Construction von 2020 geht hervor, dass nicht nur ca. 38% des globalen CO<sub>2</sub>-Ausstoßes auf das Baugewerbe entfallen, sondern ca. 55% der der Umwelt vom Menschen entnommenen Ressourcen im Gebäudebestand lagert.

Dieser kann durch lokale Wiederverwendung von Material im Nutzungskreislauf gehalten und zugleich der CO<sub>2</sub>-Ausstoß drastisch gesenkt werden. Da das Originalgebäude nur aus wenigen Materialien besteht und die Bauaufgabe vielfache Möglichkeiten zur Wiederverwendung zulässt, eignet sich die Artilleriehalle an der Alpenerstraße ausgezeichnet für dieses Vorgehen. Dies zeigte sich bereits im großen Interesse akademischer Experten wie Univ.-Prof. em. Dr.-Ing. Wilfried Führer, die im Rahmen der Konzepterstellung konsultiert wurden. Sofern es zu einer Umsetzung kommt, planen wir, unser Projekt auch weiterhin wissenschaftlich begleiten zu lassen.



Vor allem die Rückgewinnung und das Wiederverwendungspotential der Ziegel bieten sich als Betrachtungsschwerpunkte an. Da speziell mit diesem Material in Deutschland noch vergleichsweise wenig praktiziert wird, hätte das Projekt Leuchtturmcharakter und würde zugleich an die Tradition des Werkstoffes am Standort Ehrenfeld anknüpfen. Da der Rückbau von Ziegeln je nach gewähltem Verfahren zwar sehr einfach, aber arbeitsintensiv ist, besteht die Möglichkeit, einen Teil der Arbeiten wie das Reinigen und Sortieren der Ziegel in Gemeinschaft, d.h. als Eigenleistung, zu erbringen.

Wir möchten im Sinne der Koproduktion und des gemeinschaftsstiftenden Potentials hier sowohl die Genoss:innen als auch die interessierten Ehrenfelder:innen einladen, sich an der Transformation der Halle zu beteiligen, die Abbaumaterialien zu sichten und aufzubereiten. Wir betrachten diese frühe Einbindung der späteren Bewohner:innen und Menschen im Veedel als Angebot, die sich gründende Gemeinschaft in dem transformierten Gebäude-Ensemble mitzugestalten.

Unser Konzept sieht vor, die gewonnenen Materialien, allen voran Ziegel und Beton, bei der Erstellung des Sockelgeschosses einzusetzen. Hier besteht großes Potential für die Verwendung z. B. als Fassadenmaterial, für die Erstellung von Rippendecken oder als Gesteinskörnung in Recycling-Beton.

Die darüber liegenden Geschosse werden in Modulbauweise aus vorgefertigten Holzelementen erstellt, die im Werk gefertigt und auf der Baustelle nur noch zusammengesetzt werden müssen. Neben einer hohen technischen und ästhetischen Qualität der Module und einer sehr kurzen Bauzeit zeichnet das Verfahren sich durch eine wesentlich bessere Ökobilanz im Vergleich zu herkömmlichen Bauweisen aus. Da Materialien nicht einzeln auf die Baustelle gebracht und dort zusammengesetzt werden, lassen sich Materialverschnitt und logistischer Aufwand minimieren. Auch hier wurde bereits externe Unterstützung mit dem Ziel hinzugezogen, das Projekt vom Marktführer für serielle Holzbauweise begleiten zu lassen. Durch diese Bauweise, die Nutzung von Umweltenergie (Sonne, Luft, Geothermie und/oder Grundwasser) und den Einsatz nachhaltiger Wärmeversorgung (Einsatz von Wärmepumpen) wird das Gebäude den KfW Standard 40 erreichen.

Darüber hinaus planen wir, mit Photovoltaik, Dachbegrünung, Entsiegelung, ökologischer Gestaltung von Außenflächen, der Wiedernutzung von Grauwasser und der Verwendung von Regenwasser auf dem Grundstück einen zusätzlichen Beitrag für die ökologische Nachhaltigkeit des Projektes zu leisten.

## Gemeinwohlorientiertes Wohnen in Köln: Wer ist STADTRAUM 5und4?

Die Genossenschaftsinitiative STADTRAUM 5und4 entstand 2021 als Initiative einiger Vereinsmitglieder aus dem gleichnamigen Verein, der seit 2017 schwerpunktmäßig in der Stadt Köln aktiv ist. STADTRAUM 5und4 e.V. ist ein im Vereinsregister Köln eingetragener Verein mit dem Ziel, gemeinwohlorientierte und nachhaltige Entwicklungen in den Bereichen Bauen, Leben, Wohnen und Arbeiten zu fördern. Der Verein ist Mitglied im Netzwerk Immobilien sowie Vertreter und Mit-Initiator des Mehr-als-Wohnen-Pakts Köln. Der Verein betreibt Bildungsarbeit im Sinne dieser Vision, er mobilisiert neue Stadtmacher:innen und gibt Impulse für die politische Diskussion.

Die Genossenschaft als Rechtsform gehört zum immateriellen Weltkulturerbe und ermöglicht durch den gemeinschaftlichen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb auch soziale Aspekte abzubilden und sieht nicht zwingend Profitmaximierung o.ä. vor, sondern bietet neben der Förderung der Mitglieder im besonderen Maße auch Partizipation, Übernahme von Verantwortung und Stärkung der Demokratie sowie Resilienz gegenüber Eigennutz.

Das Team hinter dieser Bewerbung arbeitet überwiegend seit mehreren Jahren zusammen. Personen mit langjähriger professioneller Erfahrung in Projektentwicklung, Bau und Architektur, Management, Unternehmensführung, Personalentwicklung, Sozialarbeit, Produktentwicklung, Marketing, IT u.v.a. haben die Entwicklung bis hier begleitet und würden die weiteren Schritte gemeinsam leisten. Viele weitere haben ihre Mitarbeit verbindlich für die Umsetzung konkreter Projekte angeboten. Es ist Prinzip unserer Arbeit, Menschen Raum für Verantwortungsübernahme zu geben.

Unsere Genossenschaftsinitiative orientiert sich an Vorbildern, wie der Münchner Wagnis eG und den jungen Zürcher Genossenschaften, wie der Kalkbreite eG oder mehralswohnen.ch. Wir möchten in unseren Projekten Qualitäten realisieren, die im Miet- oder Kaufmarkt so nicht zu finden sind, weil sie aus der speziellen Haltung der Akteure in Projekten in Gemeinschaftseigentum schöpfen. Die Genossenschaftsinitiative handelt nach fünf im Folgenden erläuterten und gemeinschaftlich entwickelten Grundsätzen und unterscheidet sich damit stark von klassischen weniger nachhaltigen Baugemeinschaften oder Projektgruppen, welche sich selbst „gutes



Wohnen“ ermöglichen wollen. Die Mitgestaltung und Teilnahme an den konkreten Bauvorhaben steht bei uns grundsätzlich allen Interessierten offen und beschränkt nicht auf eine geschlossene Gruppe von z. B. besten Freunden oder Bekannten. Wir bauen nicht zwingend für uns Initiator:innen, sondern für Menschen aus unserer Stadt mit Interesse und Bedarf bei für allen gleichen Zugangsbedingungen (Belegungskonzept).

## Grundsätze der Genossenschaft

### Grundsatz 1: Nachhaltig und lebenswert Bauen und Wohnen sowie Wirtschaften

Wir bauen, wohnen und wirtschaften im Einklang mit den Bedürfnissen jeder einzelnen Person, der Gemeinschaft, der Umwelt und der nachfolgenden Generationen (Ökologie, Nachhaltigkeit). Hierbei erfolgt die Planung im Sinne der langfristigen Bedarfe, nicht des Machbaren (Suffizienz).

### Grundsatz 2: Bunt und lebendig wie die Stadtgesellschaft

Unsere Bewohnerschaft soll die Vielfalt der Stadtgesellschaft inklusiv abbilden (demografisch, ethnisch, sozial ...). Wir stellen uns aktiv gegen jede Form der Diskriminierung. Durch Mischung mit gewerblichen, sozialen und kulturellen Nutzungen wird – wo sinnvoll – diese Vielfalt gestützt und Wege verkürzt. So werden weitere qualitative Verbesserungen im Quartier erreicht.

### Grundsatz 3: Solidarität als Basis unseres Handelns

Wir entwickeln Finanz- und Nutzungskonzepte auf Basis der Solidarität unserer Mitglieder, nutzend / wohnend, wie investierend. Dabei erstreckt sich Solidarität auf gegenwärtige und zukünftige gemeinschaftliche Projekte und strahlt auch auf das nachbarschaftliche Umfeld aus.

### Grundsatz 4: Wohnwert und Sicherheit als Alternative zur Rendite

Wir wollen stabile Nutzungsangebote, solidarisch finanziert und vor wirtschaftlichen Verdrängungsprozessen geschützt. Ziel ist, bezahlbaren Wohnraum sowie dauerhafte Mietsicherheit für die Mitglieder zu schaffen. Die Mieten sind so angelegt, dass sie in der Regel für alle langfristig (auch im Alter) leistbar bleiben.

### Grundsatz 5: Hochwertige Gemeinschaftsflächen und -einrichtungen

Gemeinschaftsflächen und -einrichtungen sind zentrale Elemente unserer Projekte. Sie sind hochwertig, gut zugänglich, förderlich für das Gemeinschaftsleben und verringern den individuellen Flächenbedarf.

Die Genossenschaft ist zur Erfüllung dieser Prinzipien insbesondere auf solidarische Modelle (Sozialbeiträge) zwischen Nutzenden, investierenden Mitgliedern und dem Sozialraum durch die Satzung ausgerichtet und stellt daher ihr wirtschaftliches Handeln und die Verpflichtungen der Mitglieder darauf ab – dies betrifft immer Viele und Einzelinteressen werden nachrangig.

Wir sind keine Bauherren- oder Projektgruppe, deren Mitglieder vorrangig für sich persönlich eine neue Unterkunft suchen. Stattdessen sehen wir uns als Sozialunternehmen das im Sinne der genannten Grundsätze das Thema „Mehr-als-Wohnen“ mit Immobilien in Köln nachhaltige Impulse geben will. In Abgrenzung zu Projektgruppen kommt die wirtschaftliche Kraft initialer Projekte späteren Folge-Projekten zugute. Eine Reinvestitionsverpflichtung stellt sicher, dass von der Stadtgesellschaft gewährte Vergünstigungen in allen unseren Einzelprojekten sozialisiert werden.

Wir sehen in der Ausschreibung auch die Chance, für manche Menschen, weil sie sich derzeit Wohnraum am „freien Markt“ nicht mehr leisten können, eine Alternative über den Eintritt in unsere Genossenschaftsinitiative zu eröffnen und damit die Garantie auf eine lebenslang zur Verfügung stehende Wohnung mit bezahlbarer (Kosten-)Miete zu erlangen. Insofern sehen wir die Bindung für den sozial geförderten Wohnraum nicht als Belastung, sondern als Chance für mehr solidarisches Miteinander und stellen Altruismus in den Fokus unseres Handelns.

Für Genoss:innen, die aufgrund ihrer finanziellen Mittel und ihres Einkommens zum sogenannten freien Wohnungssegment gehören, bieten wir die attraktive Perspektive, dauerhaft in einem innerstädtischen Raum mit bezahlbaren Mieten kalkulieren zu können. Mögliche Zinserträge, die erarbeitet werden, werden für notwendige Rückstellungen bzw. für Investitionen in das Gemeinschaftseigentum, vorrangig für weitere Projekte zur Verfügung gestellt.

Im Sinne des solidarischen Miteinanders und auch vor dem Hintergrund des Klimawandels mit seinen Folgen ist es uns wichtig, Stadtraum in hoher Qualität und Dichte zu entwickeln, persönliche Wohnflächen möglichst klein zu halten (Suffizienz) und für all jene Belange, die sich dafür anbieten und nutzen lassen, Gemeinschaftsflächen zur Verfügung zu stellen. Wir sehen in der Satzung bzw. dem Belegungskonzept ebenfalls vor, dass bedarfsgerechte Wohnraumverteilung regelbasiert „institutionalisiert“ wird, indem Genoss:innen, deren Wohnbedarf sich z.B. aufgrund veränderter Lebensbedingungen verkleinert, verbindlich – nach Verfügbarkeit – in eine kleinere Wohnung umziehen.

Alle im Projekt lebenden Mitglieder der Genossenschaftsinitiative werden nicht individuell privilegiert, sondern ausschließlich im Sinne der Satzungsziele in der Selbstverwaltung gefördert und unterstützt.

Mit der Liegenschaft an der Alpener Straße wird ein Grundstück in Erbpacht ausgeschrieben, dass sich von der Größenordnung her gut für unsere Pläne eignet und neben dem bunten Mix aus Gewerbe, Soziokultur, Arbeit und Wohnen, die gleichzeitig die Chance auf Gründung eines neuen Sozialunternehmens in Form einer Genossenschaft bietet, bei der Gemeinschaftseigentum und Gemeinwohl sowie Solidarität absolut im Fokus stehen.

Für die Stadt Köln sehen wir hier die Gelegenheit, ein Leuchtturmprojekt auszuwählen und anderen Städten gegenüber aufzuholen, die schon länger aktiv daran arbeiten, gestaltende Liegenschaftspolitik zu betreiben und somit dafür im Sinne der Daseinsvorsorge ermöglichen, dass öffentlicher Raum nicht ausschließlich nach dem Prinzip der Gewinnmaximierung an Investoren verkauft werden sollte, wenn urbane Räume weiter attraktive, bunte und möglichst konfliktfreie Orte des Zusammenlebens bleiben sollen.





## Finanzierungskonzept

Zu Vorbereitung unserer Genossenschaftsgründung haben wir mit einem genossenschaftlichen Prüfverband alle Gründungsbausteine bereits 2021 vorab geprüft. Dies beinhaltete neben der Satzung und dem Geschäftsplan auch einen Finanzplan. Hierfür wurde bereits der Standort Alpener Straße als konzeptionelle Grundlage verwendet. Der von uns aufgestellte Finanzplan wurde mit kleineren Änderungen vom Verband akzeptiert. Die Gründung der Genossenschaft kann somit unmittelbar bei Vorliegen des ersten konkreten Projekts erfolgen.

Eine Anpassung an die nun gültigen Ausschreibungsbedingungen, die aktuellen Wohnraumförderbestimmungen und das aktuelle Zinsniveau ist überschlägig erfolgt. Trotz der verbleibenden, erst mit einer Detaillierung der Planung zu relativierenden Kostenunsicherheiten kann zum jetzigen Zeitpunkt eingeschätzt werden, dass das Finanzierungsmodell weiterhin gültig ist. Dieser Einschätzung liegt eine konservative Kostenplanung zu Grunde, in der es noch nennenswerte Verbesserungspotenziale gibt, die aber von uns erst erschlossen werden können, wenn eine Anhanggabe vorliegt.

Als Genossenschaft arbeiten wir nach dem Kostenprinzip, es besteht also keine Gewinnerzielungsabsicht. Es werden lediglich Rücklagen gebildet, die Risiken abdecken und die zudem dem Satzungszweck dienen, die finanziellen Voraussetzungen zu schaffen, Folgeprojekte und damit weiteren Wohnraum nach unseren Grundsätzen in Folgeprojekten zu schaffen.

Wir planen das Projekt unter den Bedingungen für bewohnergetragene Genossenschaften nach den Förderrichtlinien des Landes zu errichten. Durch den hohen ökologischen Standard, bei dem wir über die Vorgaben der Stadt Köln hinausgehen wollen, können und müssen wir die KfW Programme 298 und 299 umfänglich nutzen. Damit ist bereits ein großer Teil des Fremdkapitalbedarfs darzustellen.

Das Eigenkapital speist sich aus verschiedenen Quellen. Für den frei finanzierten Bereich gilt der Grundsatz, dass die Nutzer:innen ihr Eigenkapital vollständig selbst einbringen müssen. Um aber eine soziale Vielfalt zu fördern, sollen auch in diesem Bereich verschiedene Ausgleichsmechanismen aktiv unterstützt werden. Zum einen werden auch Menschen einziehen, die über mehr Eigenkapital verfügen als diese für die eigenen Flächen benötigen, zum anderen wird das Projekt verschiedene Quellen für weiteres Eigenkapital erschließen.

Über die Jahre hat sich ein breites Netzwerk an Interessent:innen und Förderer:innen etabliert, die als investierende Genossinnen und Genossen in die Genossenschaft einzahlen werden und als Multiplikator:innen in ihr Umfeld wirken. Wir werden zudem zusätzliche Angebote an Sozialinvestoren für Nachrangdarlehen machen, die nicht selbst Mitglied in der Genossenschaft werden wollen, und die als Eigenkapital gewertet werden können. Mit den Neuerungen in der Wohnraumförderung kann das Kreditprogramm KfW 134 für Genossenschaftsanteile umfänglich genutzt werden. Dies führt nebenher dazu, dass Menschen in geförderten Wohnungen noch stärker als bisher möglich, als gleichberechtigte Nutzer:innen in die Genossenschaft integriert werden.

Die gewerblichen Nutzer:innen sind in unserer Genossenschaft grundsätzlich gleichgestellt. Auch hier sind Nutzungsbereiche besonders erwünscht, die dafür geeignet sind, Sozialkapital für die Eigenkapitalanteile aufzubringen. Die Geschäftsmodelle der bisher möglichen Partner:innen sind grob auf Plausibilität und Passung zum Gesamtkonzept vorgeprüft und werden, sobald möglich in eine Art „Vorverträge“ (Letter of Intent) umgewandelt werden, die z.B. eine finanzielle Prüfung durch finanzierende Banken oder Stiftungen oder Vergleichbares ermöglichen, sobald eine Anhandgabe vorliegt.

Für den Bereich Wohnen von Studierenden und Auszubildenden sind wir in Kooperationsgesprächen mit Trägern, die für benachteiligte Gruppen Belegungsrechte sichern würden und bereit wären, Eigenkapital für diese Bereiche zur Verfügung zu stellen. Das Vorliegen einer Anhandgabe wäre Grundlage, um hier verbindliche Zusagen zu erhalten. Das gleiche gilt für den geförderten Wohnbereich, um insbesondere die Inklusion zu fördern. Diese Zielgruppen zu fördern, gehört zwar ohnehin zu unserem Selbstverständnis, dennoch sind wir als junge Genossenschaft zumindest teilweise auf Partner zur Abfederung der zusätzlichen Risiken angewiesen.

Wie für den gesamten Wohnungs- und Immobilienmarkt unterliegen alle längerfristigen wirtschaftlichen Prognosen derzeit großen Unsicherheiten. Neben den konzeptionellen Qualitäten haben wir als Genossenschaft den Vorteil, dass diese Risiken transparent und solidarisch gelöst werden. Der Verzicht auf maximale Renditen und die Autonomie in der Festlegung von Standards außerhalb der geförderten Segmente gibt uns den maximalen Spielraum in der Ausgestaltung des Baus. Mit Respekt vor den Herausforderungen in der Finanzierung, sind wir von einer Finanzierbarkeit unter Beibehaltung der wesentlichen ideellen Ziele der Genossenschaft überzeugt..

## Grundbedingungen und offene Positionen aus der Ausschreibung

Die Ausschreibung enthält viele relevante Informationen, ist aber in der Risikostruktur nicht umfassend. So wurden z.B. vorhandene Gutachten zu Bodenverunreinigungen und damit Sanierungskosten erst auf Nachfrage nachgereicht. Detaillierte Untersuchungen waren in der Bewerbungsfrist nicht möglich, so dass unsere Kostenabschätzungen auf Annahmen gründen müssen. Auch sind die Informationen zur Ausnutzbarkeit des Grundstücks nicht eindeutig in Bezug auf Flächen.

Daraus ergeben sich für die Interessensbekundung folgende Klärungspunkte, die wir alle für im Einvernehmen lösbar halten:

1. Für die grundstücksbezogenen Risiken, wie z.B. Altlasten und Kontamination der Konversionsfläche auf der Liegenschaft kalkulieren wir gesondert Rückstellungen. Sollten jedoch höhere Kosten als kalkuliert anfallen, wäre es wünschenswert, diese nicht von uns verschuldeten Mehrkosten durch Nachlässe auf den Erbbauzins oder andere Instrumente auszugleichen.
2. Unser Angebot basiert auf Kalkulationen und Planungen mit einer Erreichbarkeit von ca. 6.000 qm Nettoraumfläche, d.h. ca. 8.000qm Bruttogeschossfläche, auch unter den Bedingungen seriellen Bauens mit Holz und dem Urban Mining Konzept. Die formale Voraussetzung wäre hier, dass die (baurechtliche) Grundstücksausnutzung entsprechend zugelassen und gesichert ist (keine Anrechnung der Nicht-Vollgeschosse auf die vorgegebene GFZ, die wir damit einhalten können).
3. Der Erbbauzins sollte erst mit Baufertigstellung/Bezugsfertigkeit ggf. anteilig bei Teilfertigstellung fällig werden, anstatt unmittelbar nach Beurkundung. Für ein gemeinwohlorientiertes, zivilgesellschaftlich organisiertes Projekt sind solche Vorlaufkosten eine besondere Belastung, die letztlich den Spielraum für soziale Wirkungen begrenzen.
4. Die Entschädigung bei Ablauf oder Heimfall gemäß 2.9. der Ausschreibung ist zu gering. Wir plädieren für eine angemessene Höhe, die nicht unbillige Finanzierungsrisiken aufbürdet, und damit die Finanzierungsbedingungen unnötigerweise verschlechtern. Zum Beispiel hat Hamburg aus diesem Grund die Entschädigung für Wohnimmobilien auf 100% erhöht. Dies sollte hier zumindest für den Wohnanteil ähnlich gelten, der auch im Falle des Heimfalls ausreichend wertgesichert sein sollte.



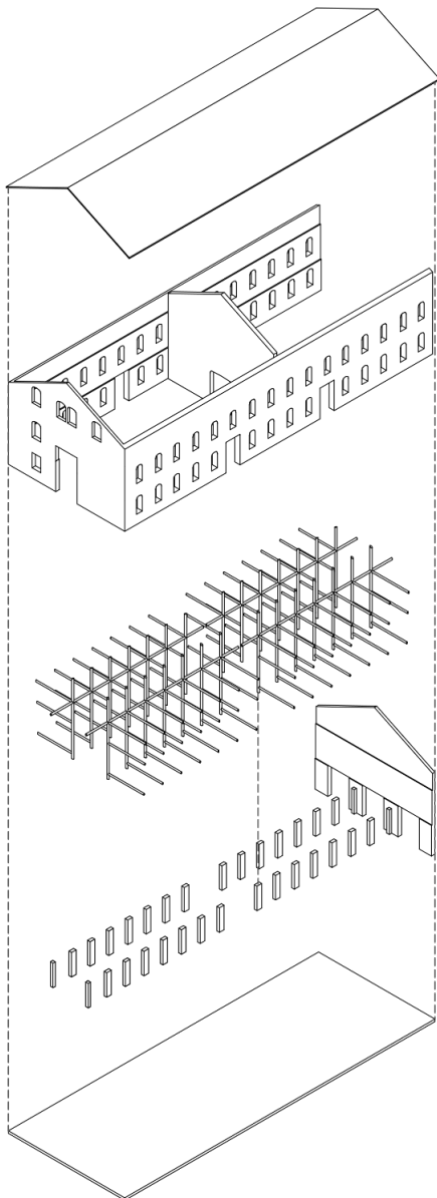
# Anlagen

1. Materialliste – Urban Mining Konzept
2. Brief Prof. Wilfried Führer
3. Architekturplan mit Vorentwurfsskizzen von Noesser Padberg Architekten GmbH

# Urban Mining in Ehrenfeld

Die Wagenhalle an der Alpenerstraße und ihre Nebengebäude sind im Lauf der Zeit immer wieder an wechselnde Umstände angepasst und ihre Bestandteile zum Teil an anderer Stelle wiederverwendet worden. Unser Konzept zielt darauf ab dieser Tradition zu folgen, die Bauten zurückzubauen und die Materialien möglichst umfassend auf dem Grundstück weiter zu verwenden. Damit wird einerseits respektvoll mit dem historischen Bestand umgegangen andererseits wird ein Beitrag zur Weiterentwicklung nachhaltiger Bauweisen geleistet. Der Wert dessen zeit sich auch im großen Interesse der akademischen Öffentlichkeit, welche bei der Erstellung dieses Konzeptes einbezogen wurden.

Die **Hauptelemente der Wagenhalle** können wie folgt gegliedert werden:



## Kopfsteinpflaster

Erbaut: 1879  
Material: Naturstein.

Verwendung: Begrenzungsmauern, Belag nicht-barrierefreier Außenbereiche.

## Dachhaut

Erbaut: nach 1945  
Material: Asbest (GEO Consult, 2018)  
Menge: ca. 1.280,5m<sup>2</sup>

Verwendung: Entsorgung

## Außenwände und Trennwand

Erbaut: 1879, Ausfachungen später  
Material: überwiegend Feldbrandziegel, Mörtel mit hohem Kalkanteil  
Menge: ca. 1.000 m<sup>3</sup>

Verwendung: Fassade EG, Rippendecken, Trennwände. Bruch in RC-Beton, für Wege und als Substrat für Gründächer und Beete.

## Holztragwerk

Erbaut: nach 1945  
Material: Nadelholz, behandelt (GEO Consult, 2018)  
Menge: ca. 56m<sup>3</sup>

Verwendung: geschützte Holzbauteile, Verkleidungen

## Stützen und Ostfassade

Erbaut: nach 1945  
Material: Ziegel bzw. Klinker mit Zement-mörtel.  
Menge: ca. 180 m<sup>3</sup>

Verwendung: wie Außenwände, ggf. Rückbau durch zersägen (siehe Verwendungsbeispiele)

## Bodenplatte und Fundamente

Erbaut: 1879  
Material: Estrich, Beton.  
Menge: ca. 300 m<sup>3</sup>

Verwendung: RC-Beton in Abhängigkeit der Schadstoffbelastung.

## Sonstige Bauelemente (Tore,

Glasbausteine, Fenster)  
Erbaut: nach 1945  
Material: verschiedene.

Verwendung: Wiedereinbau oder Vertrieb über Plattformen (z.B. Restado, Concular)

## Ablauf (Beispielhaft. Detailplanung erforderlich)

**Prüfung** der Eigenschaften und eventueller Schadstoffbelastung der wiederzuverwendenden Baustoffe. Detaillierte Kartierung der Baustoffe im Gebäude (z.B. Verwendete Steine und Mörtel der Ausfachungen) für die Planung des Abbruches und der genauen Wiederverwendung.

Ausbau von Gebäudetechnik, Leitungen und Ausbauten (Tore, Türen, Trennwände, Bodenbeläge etc.)

**Demontage Dach** gem. TRGS 519 Asbest mittels Hebebühne. Entsorgung des geborgenen Materials.

Ausbau Fenster und Glasbausteine mittels Hebebühne.

ggf. abtragen Putz und Farbe von Mauerwerk mittels mechanischer Verfahren (Sand- oder Kugelstrahlen)

ggf. Ausbau Ausmauerungen.

## Demontage hölzernes Tragwerk

### Rückbau Feldbrandziegel

- mittels Greifkran (lagenweise abgreifen, seitlich lagern) (+schnell, wenig manuelle Arbeit; -viel Bruch, kein vorsortieren der Steine)
- händisch (Gerüst stellen, lagenweise abtragen, vorsortieren) (+wenig Bruch, sortenreine Trennung möglich; - sehr arbeitsintensiv, langsam)
- > Eigenleistung möglich

**Rückbau Rezeptmauerwerk.** Mittels maschineller verfahren, da Zementmörtel verwendet. Zersägen oder aufbrechen.

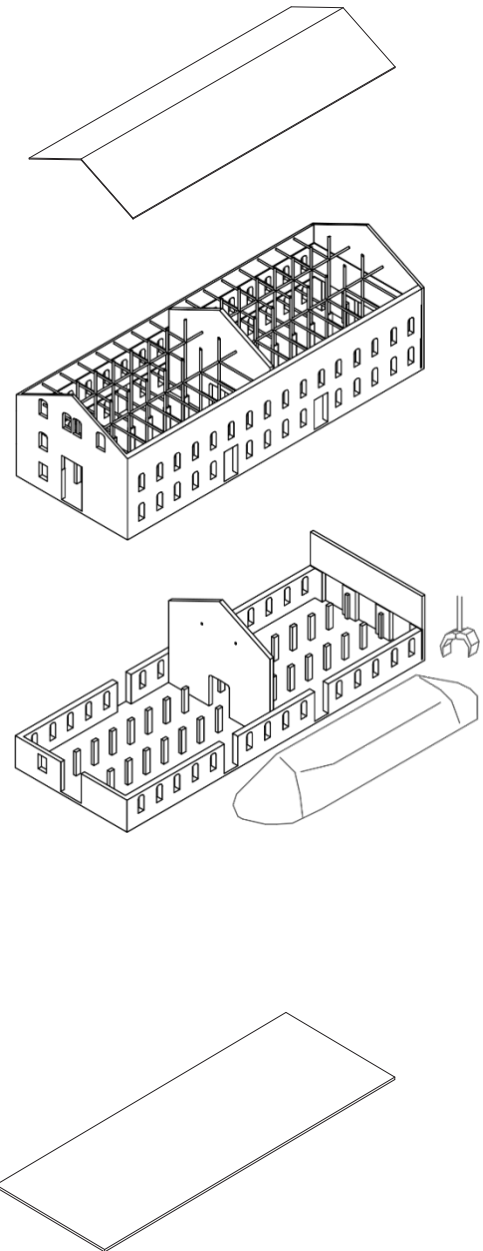
**Rückbau Sockel** nach Prüfung. (Schadstoffe, Feuchteschäden)

Reinigen, Sortieren und Lagern der Ziegel. Reinigung kann evtl. maschinell (z.B. [Brick Cleaner](#)) erfolgen. Abhängig von mechanischer Beanspruchbarkeit und erforderlicher Reinigung (einseitig Farbe, Zementmörtel...) -> Eigenleistung möglich

Rückbau Bodenplatte und Fundamente. Mit Maschinellen verfahren.

Abtransport nicht direkt wiederverwendeter Baustoffe durch Recycling-Dienstleister. Aufbereitung zu Gesteinskörnung für R-Beton, Wegbelag etc.

**Mögliche Eigenleistung:** Einfache Tätigkeiten (Ausbau Ziegel, Reinigen und sortieren Ziegel) mit einem hohen Anteil manueller Arbeit lassen sich optional in gemeinschaftlicher Leistung unter sachkundiger Anleitung ausführen. Dies kann u.a. als Identitäts- und akzeptanzstiftende Maßnahme genutzt werden.

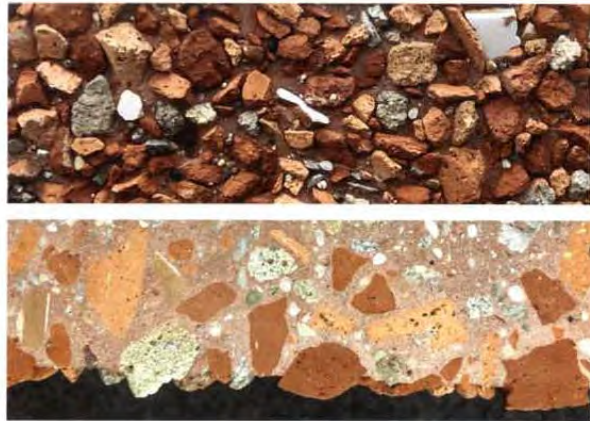


## Urban Mining in Ehrenfeld

### Verwendungen (Beispielhaft)

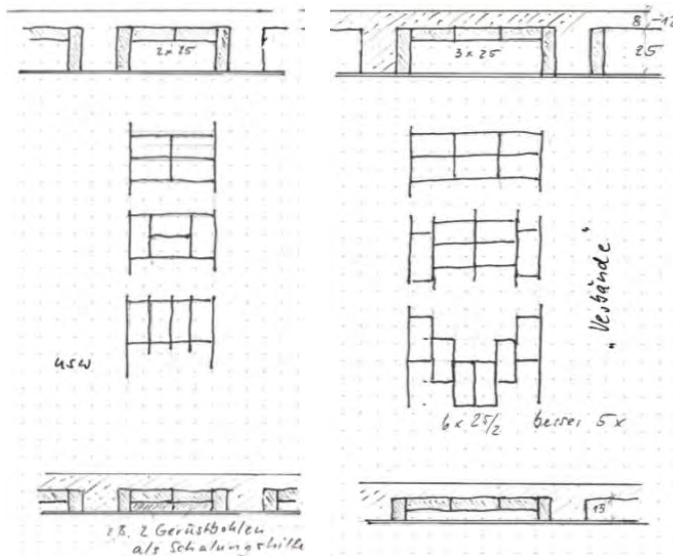


Reduktion des Ressourcenverbrauchs durch Recyclingmaterial

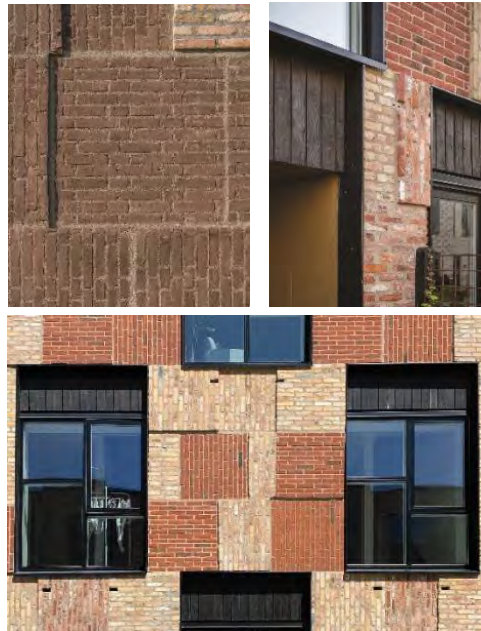


RC-Material (Ziegelbruch) als Fassade und im Querschnitt einer Vorsatzschale

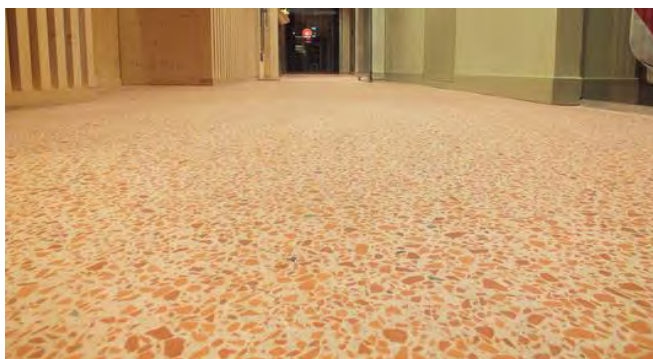
R-Beton mit Gesteinskörnungen aus Abbruchmaterial. Hier als Fassadenelemente aus Waschbeton. (Fachvereinigung Betonfertigteilbau e.V.)



Konzept für Beton-Ziegel Rippendecken an der Alpeinerstraße von Univ.-Prof. em. Dr.-Ing. Wilfried Führer.



Vorhangfassade aus Mauersegmenten, wenn Trennen der Ziegel auf Grund der Verbindung mit Zementmörtel nicht möglich. (Detail.de)



Terrazzo mit Ziegelbruch als Gesteinskörnung (terrazzo-hess.com)



Liebe Bettina,

das war gestern ein schönes und gutes Gespräch.  
Es inspirierte mich.

In der Wiederverwendung des Feldbrandziegel  
liegt eine große Gestaltungs-möglichkeit.  
Auch statisch.

Durch das verschiedenartige Anlegen dieser  
Ziegel können viele Varianten erzeugt  
werden. Durch Hochkant-, Seitkant-, Flachlegen  
des Ziegel können Höhe und Breite der  
Rippendecke variiert werden, je nach  
Erfordernis aus der Stützweite der Decke.

(20 - 35 cm Dicke)

Und durch Anlegen verschiedener "Verbände"  
kann eine Vielzahl von weiteren Gestaltungen  
erreicht werden.

Hoffentlich klappt's. Ich bin schon richtig  
begeistert.

Liebe Grüße Wilfried