



**VIELFÄLTIG
GEMEINSCHAFTLICH
NACHHALTIG**

EHEMALIGE
ARTILLERIEHALLE
KÖLN-EHRENFELD

**Inklusives
Leuchtturmprojekt
ALPENER STR. 4-6**

WohnWerk
Cologne



00 //

INHALTSVERZEICHNIS



01

**Vorstellung &
Projektidee
WohnWerk Cologne**



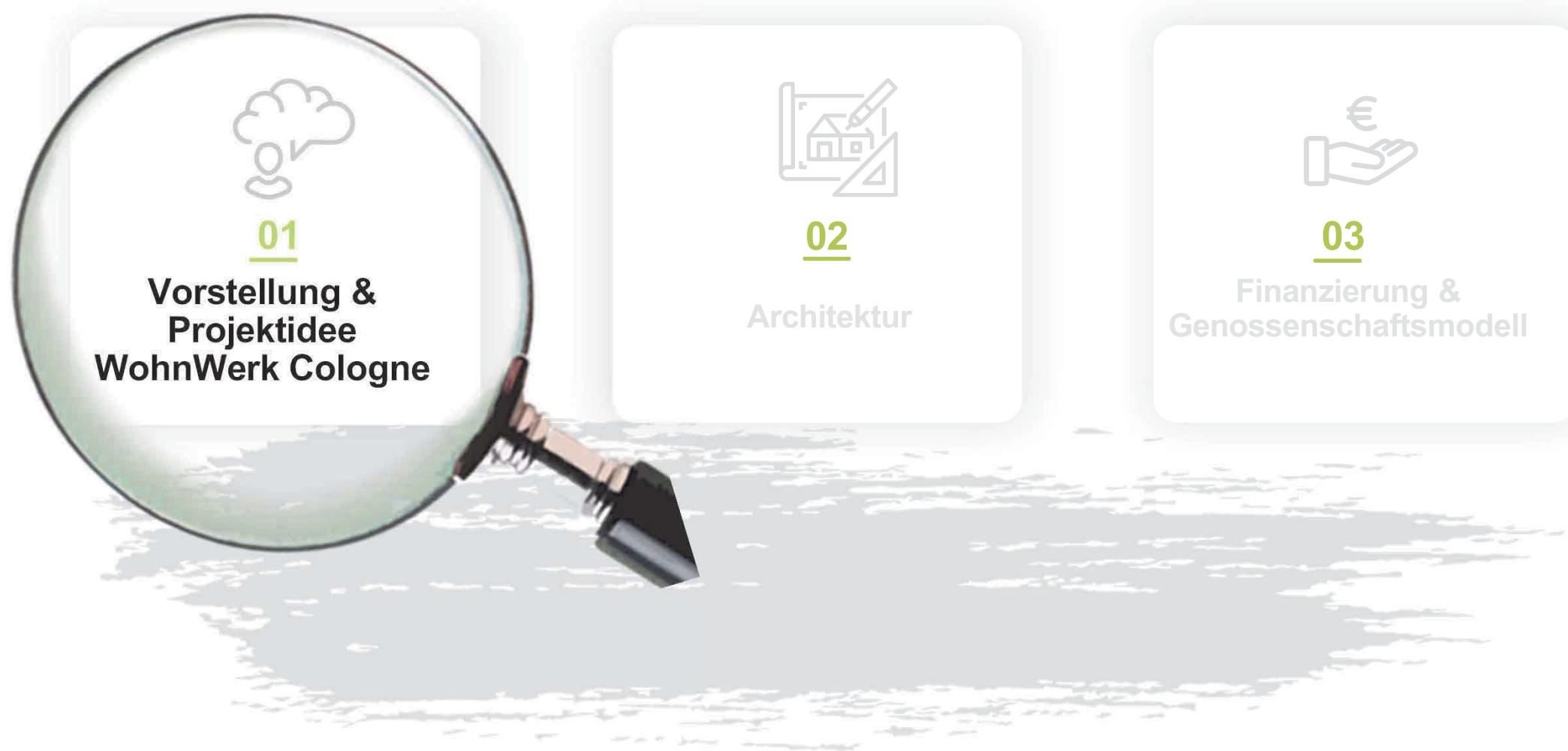
02

Architektur



03

Finanzierung &
Genossenschaftsmodell





01 //

WER WIR SIND

WohnWerk
Cologne



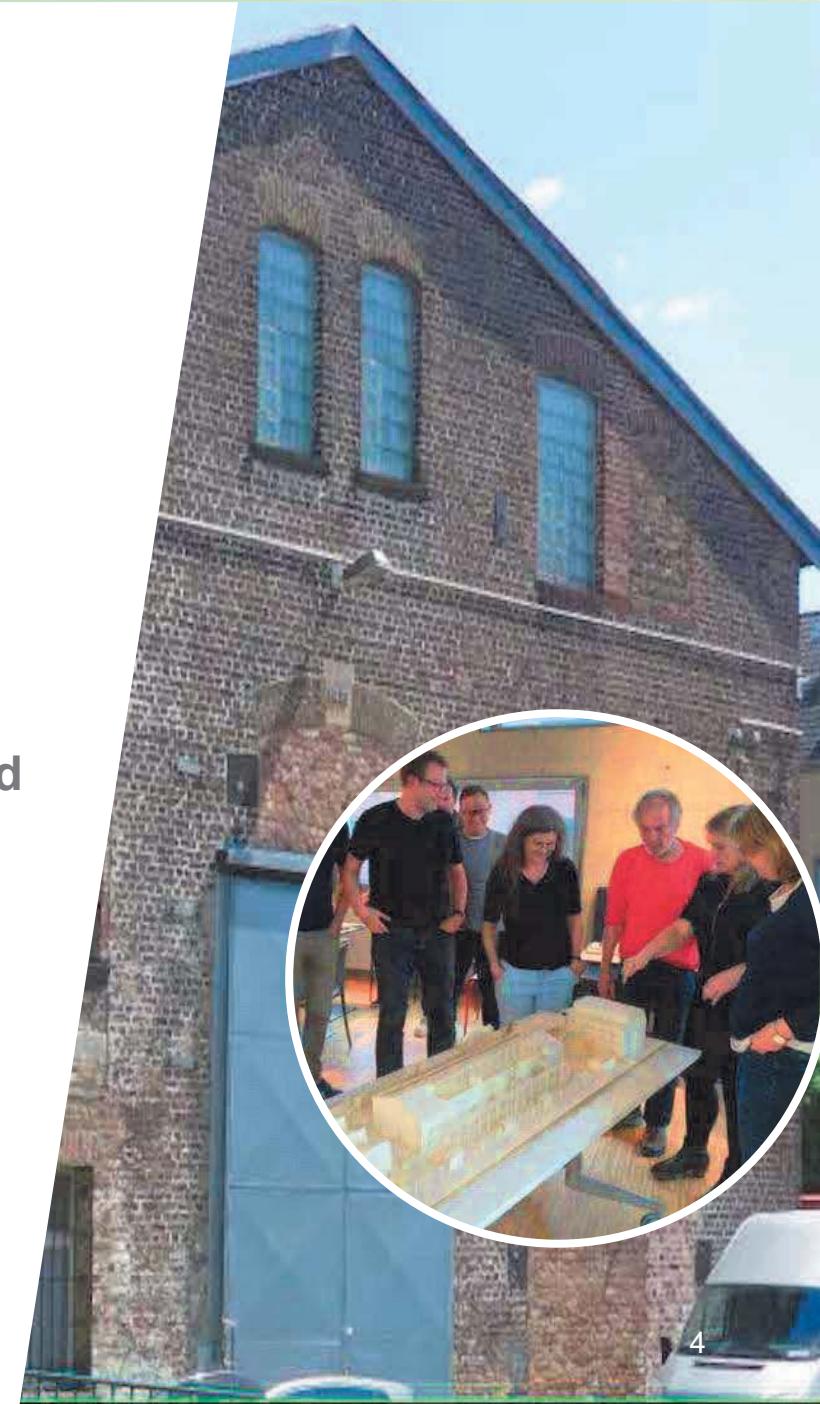
Wohnwerk Cologne besteht aus 19 Vereinsmitgliedern, die das Thema
“Inklusives Wohnen & Arbeiten” nach vorne bringen





Wer wir sind

- ❖ Vereinsgründung Wohnwerk Cologne e.V. von Eltern **mit Kindern mit Beeinträchtigungen** im Jahr 2020
- ❖ Mitbegründung der **Offenen Schule Köln in Sürth**; erste inklusive Gesamtschule in Köln
- ❖ Vision für Ehrenfeld: Schaffung **eines inklusiven Wohn- und Arbeitsraums** für über 120 Menschen
- ❖ Derzeit **Genossenschaft** in Gründung





Inklusion als Treiber der Konzeptidee

- ❖ **Vielfältige Sichtweisen, Begabungen und Kompetenzen** sind eine Bereicherung.
- ❖ Inklusion heißt: Rahmenbedingungen zu schaffen, damit **Menschen aus allen Lebensbereichen** in einer Gemeinschaft miteinander **wohnen und leben** können.
- ❖ **Deckungsgleiche Vorstellungen** mit der Stadt Köln mit Blick auf mehr soziale Teilhabe in 2020
- ❖ **Ziel:** Wir wollen einen **inklusiven Wohn- und Lebensraum** in Ehrenfeld schaffen!





Was wir in Ehrenfeld planen

Inklusives Wohnprojekt für über 120 Menschen aus allen Lebensbereichen mit folgenden Zielen:

- ▶ gemeinsamer **Wohn- und Arbeitsraum** für Menschen unterschiedlicher Herkunft und mit diversen Lebensentwürfen.
- ▶ bezahlbares, **generationsübergreifendes und citynahes Wohnen**.
- ▶ soziale Teilhabe und Vielfalt und interkulturelle Aktionsräume, fortschrittliches, **nachhaltiges und ökologisches Bauen**.
- ▶ **25% Gewerbepartner:innen**, die unsere inklusive Idee beim Thema Arbeit mittragen und aktiv leben.





WohnWerk-Idee passt zu Ehrenfeld



WohnWerk Neugestaltung
der Artilleriehalle wäre ein
Gewinn für Ehrenfeld



95%

Unsere im Mai 2023 durchgeführte Umfrage mit
über 100 Ehrenfelder:innen und Anrainern belegt ...

- ✓ die Wertschätzung unserer **inklusiven WohnWerk-Idee**.
- ✓ die **Passung** WohnWerk zum Stadtteil Ehrenfeld.
- ✓ Förderung der **Vielfalt** im Viertel durch das Konzept.
- ✓ die Wertschätzung unserer **gewerblichen Planung**.



00 //

INHALTSVERZEICHNIS



01

Vorstellung &
Projektidee WohnWerk
Cologne



02

Architektur



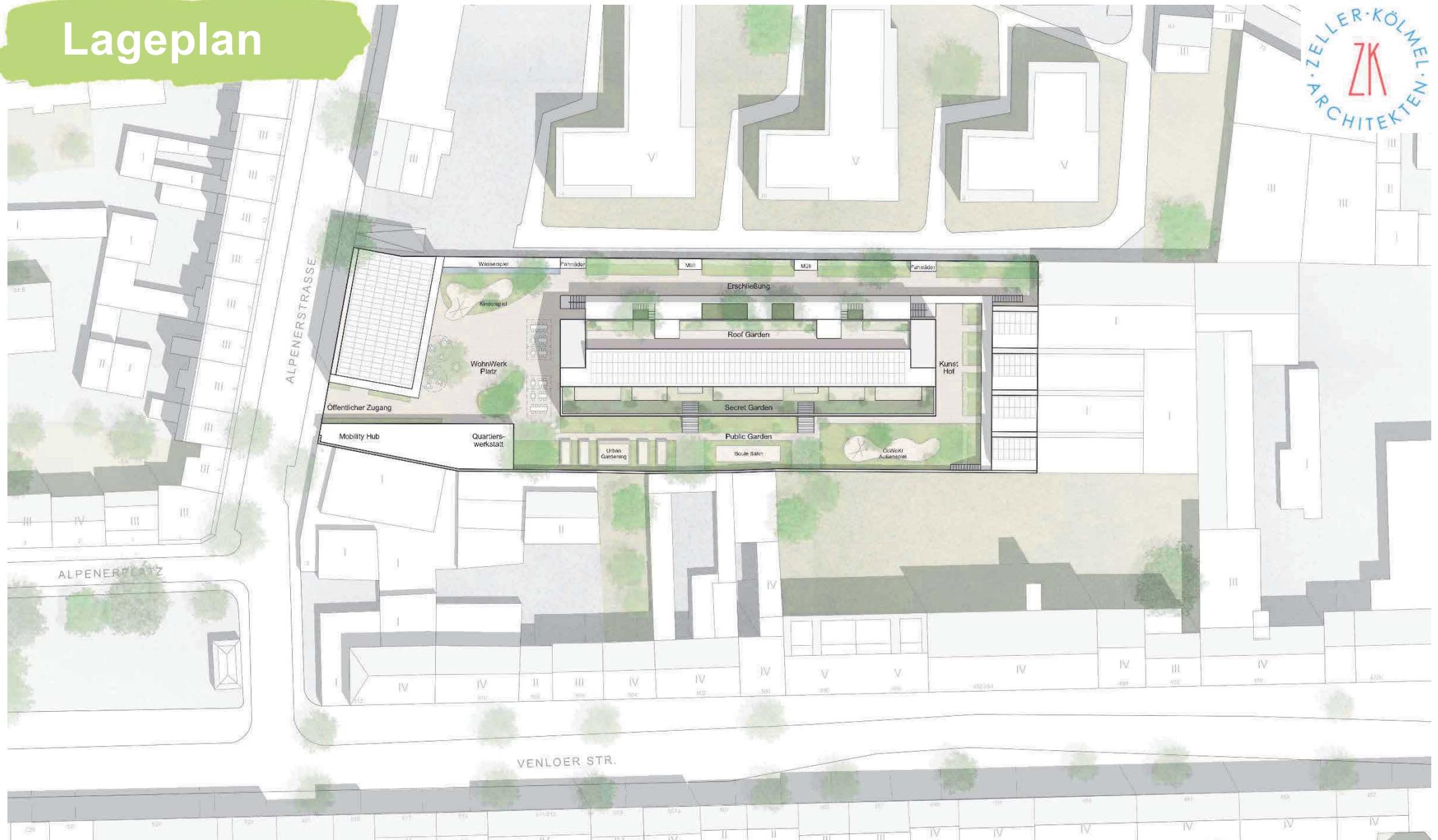
03

Finanzierung &
Genossenschaftsmodell



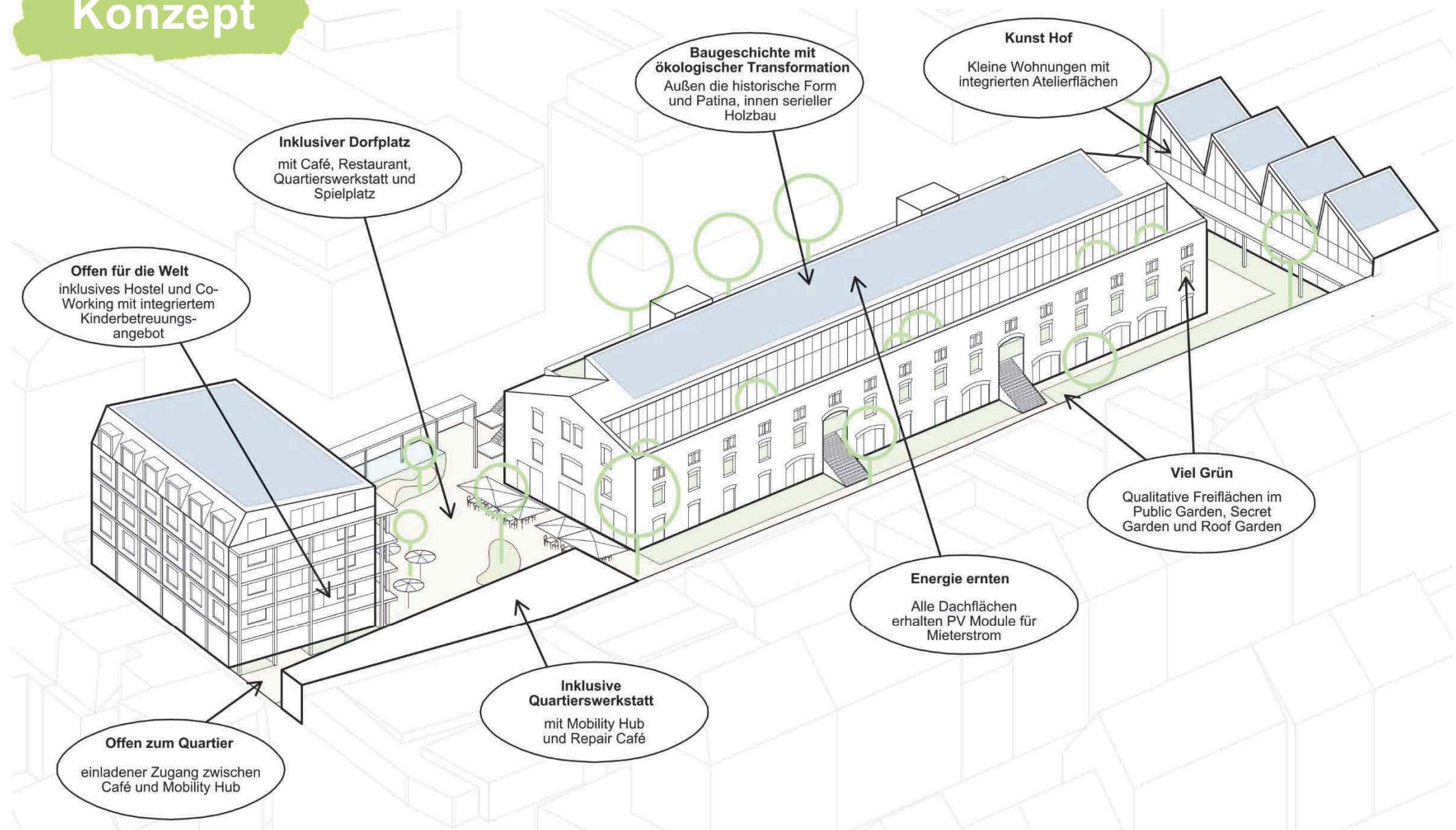


Lageplan



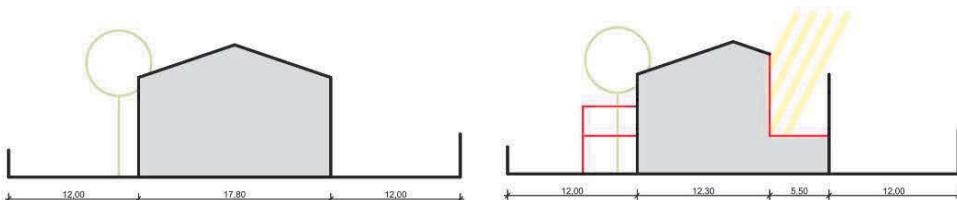
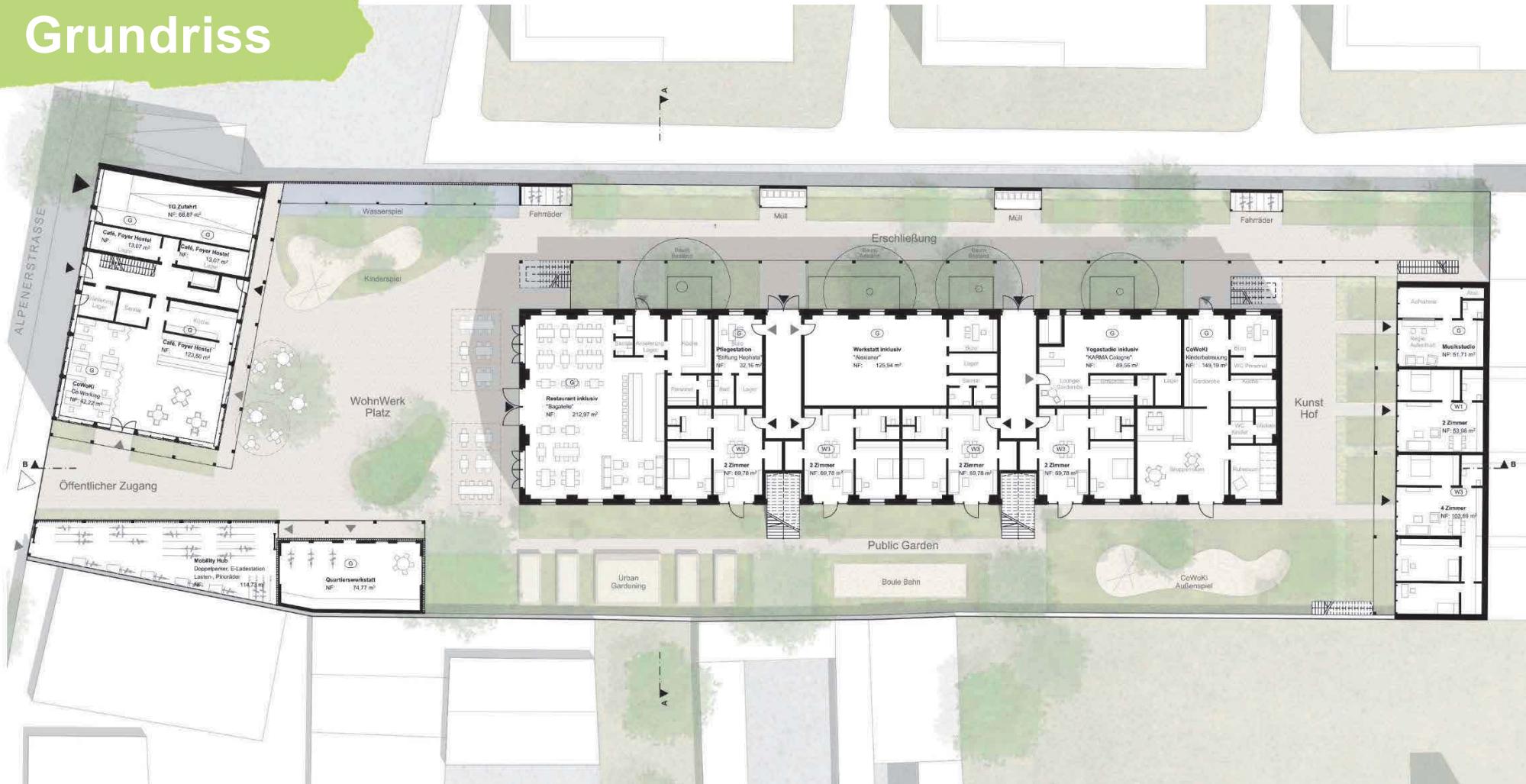


Konzept



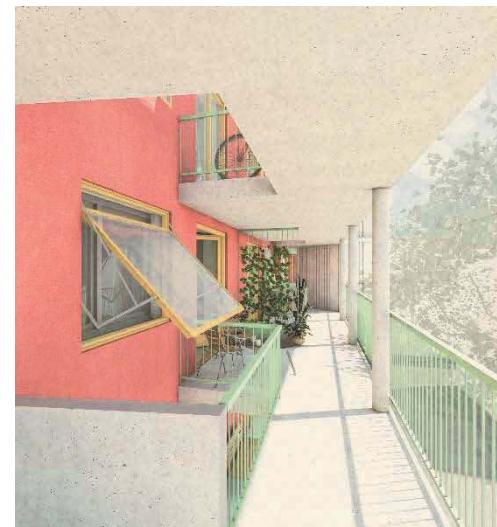
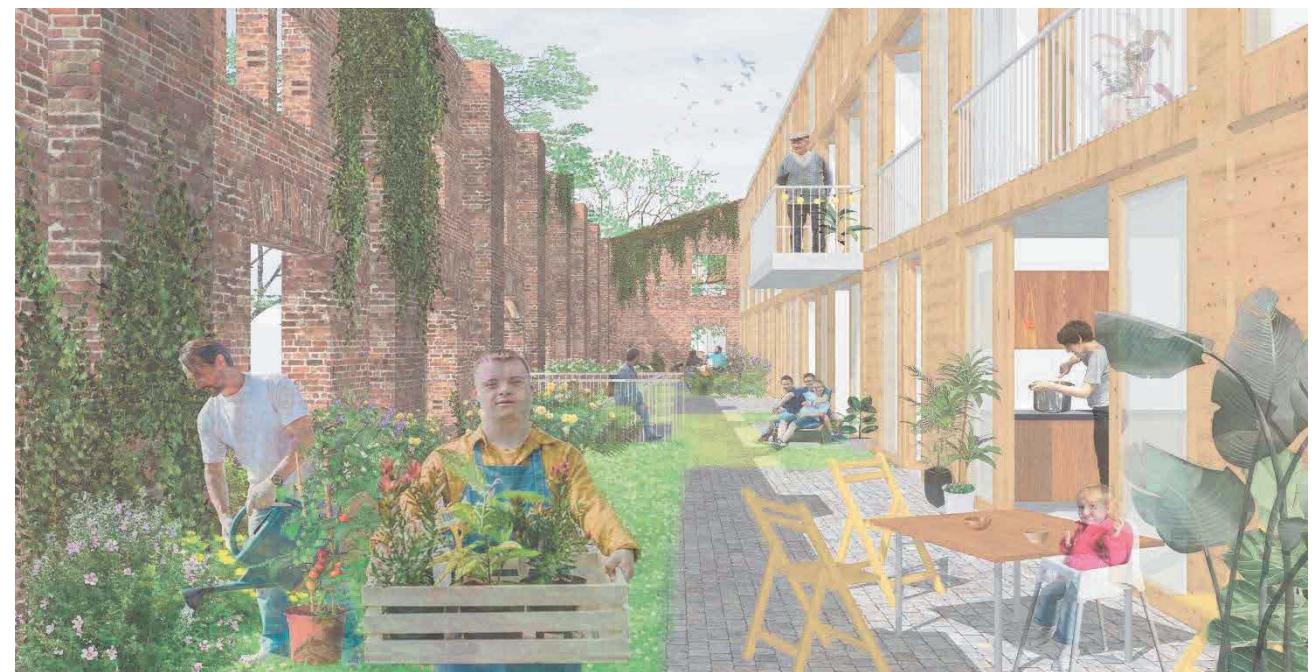


Grundriss





Begegnungsräume





Cluster & Gemeinschaft



Gemeinschaftsküche



Dachgarten



Zusammenleben



Waschcafé als Treffpunkt



Nutzungsverteilung

Nutzungsverteilung

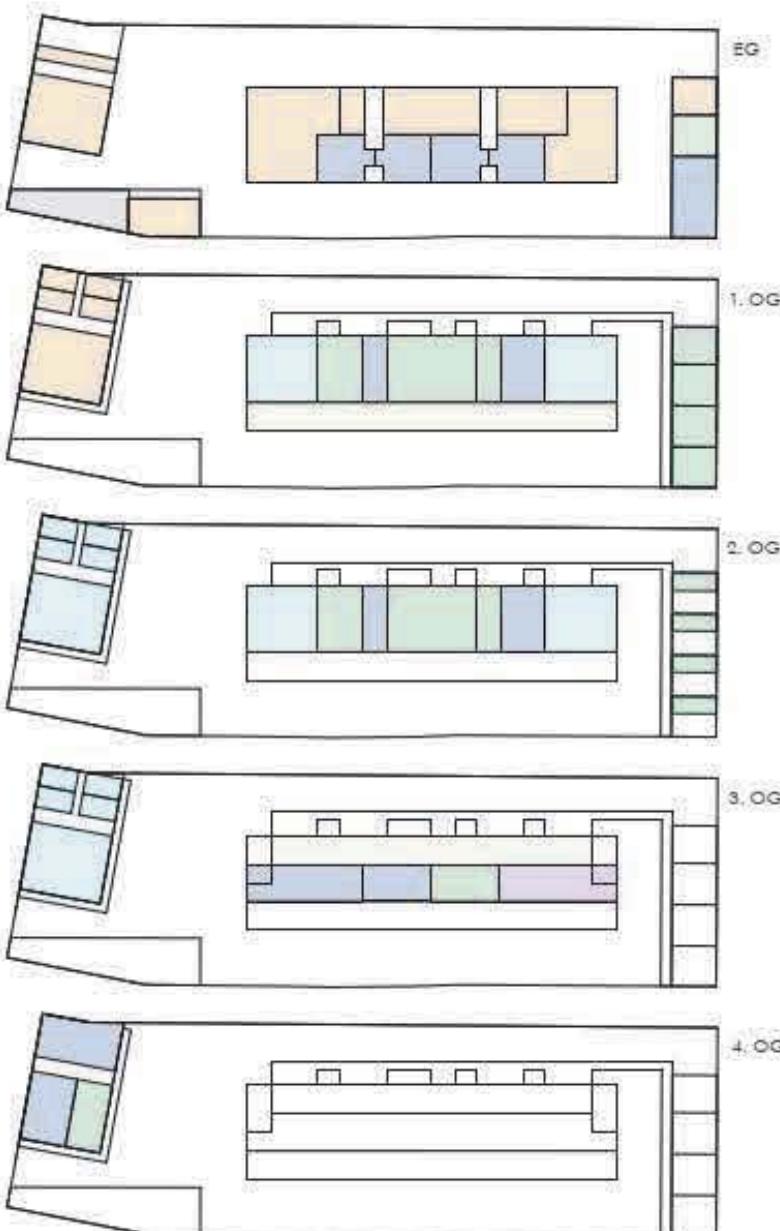
Gewerbe	1215 m ²	25,7 %
Wohnen – öffentlich gefördert	1185 m ²	25,0 %
Wohnen – Studierende gefördert	1150 m ²	24,2 %
Wohnen – Frei finanziert	1185 m ²	25,0 %

Wohneinheiten und Bewohneranzahl

Wohneinheiten	123
Bewohner	80

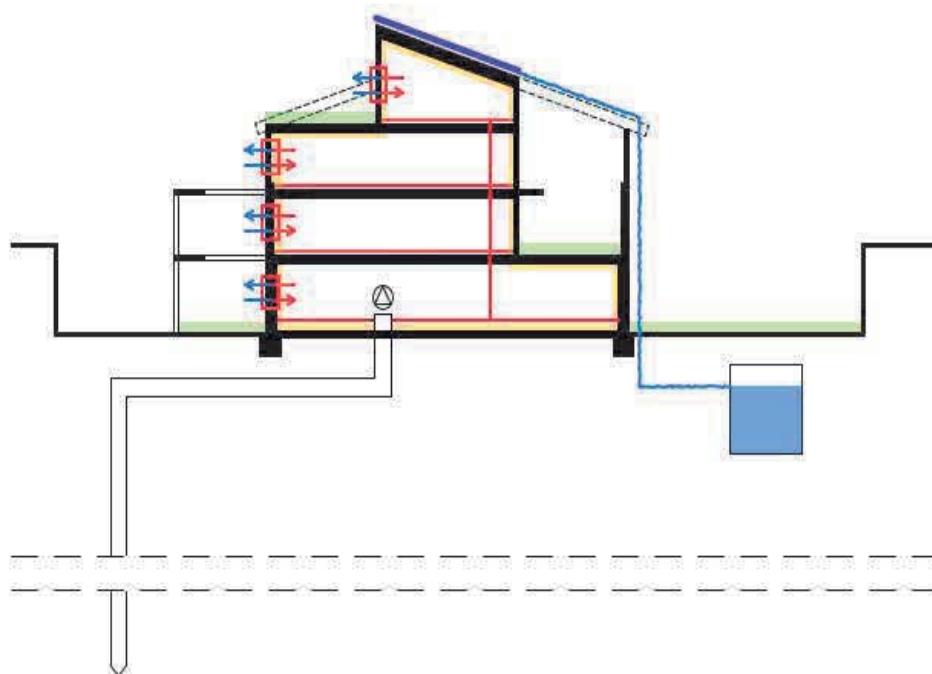
Wohnungstypologien

Cluster	8
Atelier – Maisonette	4
1 Zimmer	8
2 Zimmer	9
3 Zimmer	4
4 Zimmer	6
5 Zimmer	1





Nachhaltigkeitskonzept



LEGENDE

- SEHR GUTE THERMISCHE HÜLLE AUS NATÜRLICHEN ROHSTOFFEN (HOLZRAHMENBAU)
- FUSSBODENHEIZUNG (REDUZIERT)
- PV (AUF ALLEN DREI BAUTEILEN)
- REGENWASSER (IN ZISTERNE FÜR GRÜNFLÄCHENBEWÄSSERUNG)

- GRÜNFLÄCHE (WENIG VERSEGELT, VERSICKERUNGSFÄHIG)
- WÄRMEPUMPE
- LÜFTUNG MIT WÄRMEERÜCKGEWINNUNG
- GEOTHERMIE SONDEN (40 SONDEN MIT JE 75 l)

- ❖ Konstruktion aus **nachwachsenden Rohstoffen** und wiederverwendeten Bauteilen (Holz, Zellulose > CO₂-Senke)
- ❖ Optimierte **Bauphysik und Haustechnik** Effizienzhaus 40 EE Standard
- ❖ **Minimierter Energiebedarf**, die Wärmegewinnung aus Erdreich und Abwärme und der selbsterzeugte Strom (Mieterstrommodell) bedeuten für Bewohner geringe Kosten und große wirtschaftliche Unabhängigkeit
- ❖ Alle Dachflächen mit **Photovoltaik-Modulen** belegt
- ❖ **Freiflächen** versickerungsfähig und begrünt (Grüne Lunge, Schwammstadt)
- ❖ Ausgangspunkt für **Mobilitätswende** (Fahrradwerkstadt, Mobilitätshub)





Inklusiver Gewerbe-Mix (25% der Nutzfläche)



- ❖ Der **Gewerbe-Mix** unterstreicht die übergeordnete WohnWerk-Idee in Richtung mehr Inklusion, Vielfalt und Gemeinschaft.
- ❖ Neben einer **Kaffeerösterei** sowie einem **Hostel** werden u.a. Räume für Yoga und RehaSport und eine Pflegestation entstehen.
- ❖ **Karitative Einrichtungen** unterstützen das WohnWerk Cologne.

Gewerbeinteressent:innen mit “Letter of Intent”:



SCHAMONG





00 //

INHALTSVERZEICHNIS



01

Vorstellung &
Projektidee WohnWerk
Cologne



02

Architektur



03

**Finanzierung &
Genossenschaftsmodell**





Rechtsform & Finanzierung



- ❖ Wir verfolgen die Umsetzung unseres **Wohnprojektes** in der Rechtsform einer **Genossenschaft**
- ❖ Neben der Schaffung von **bezahlbarem Wohnraum** steht die Bildung einer **funktionierenden Gemeinschaft** im Vordergrund
- ❖ Die genossenschaftlichen Kernelemente **Selbstverwaltung** und **Selbstorganisation** unterstützen dieses Vorhaben



- ❖ Finanzierung der **Projektkosten von insgesamt Mio Euro** auf Basis eines 4 Säulen-Mixes:



- ❖ Das Finanzierungskonzept mit der Wohnbundberatung NRW erstellt und für „gut befunden“ – **das Projekt trägt sich!**



Modellrechnung



Bochum, 13. Juni 2023
Horst Hücking

WohnBund-Beratung NRW GmbH

Humboldtstraße 42, 44787 Bochum
T. 0234.90440-41, M.
0170.8101336
horst.huecking@wbb-nrw.de
www.wbb-nrw.de

Kennzahlen zur wirtschaftlichen Umsetzbarkeit:

Vermietbare Flächen und Einheiten

- 46 Apartments und Wohngemeinschaftsplätze für Studierende / Azubi
- Wohnflächen öffentlich gefördert (A + B) inkl. Gemeinschaftsfläche
- Wohnflächen freifinanziert
- Gewerbeträume

Summe

Projektkosten (ohne Grundstückskosten)

Projektfinanzierung

- Eigenkapital
- Mittel NRW-Bank (Wohnraumförderung)
- KFW / BEG-Mittel (energieeffiziente Gebäude)
- Bankmittel (Restdarlehen)

Summe

Jährliche Aufwendungen

- Erbpachtzahlung
- Zins- und Tilgungsleistungen
- Bewirtschaftungskosten (Instandhaltung, Verwaltung, Mietausfall)

Summe

Jährliche Mieterträge

Überschuss





PROJEKTPARTNER:INNEN

Projektpartner:innen



Inklusive Wohngemeinschaften:
Wohn:sinn Verein,
Köln



Architektur:
Zeller Kölmel Architekten GmbH,
Köln



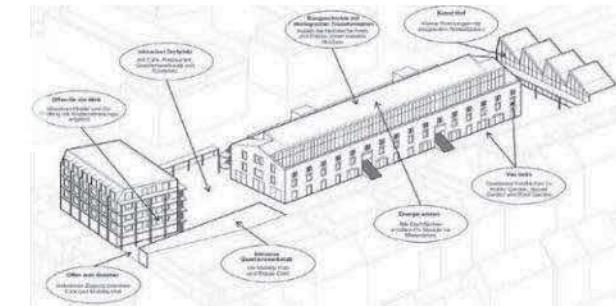
Energiekonzept:
IPJ Ingenieurbüro P. Jung GmbH,
Köln



Finanzierungskonzept:
Wohnbund-Beratung NRW GmbH,
Bochum



WOHNWERK AUF EINEN BLICK



Verein & Idee

- **Inklusion** und Vielfalt als Leitmotiv des Vereins mit Modellcharakter
- **123 Unikate, 80** schöne Wohneinheiten und **eine Gemeinschaft**
- Ehrenfeld und WohnWerk – **das passt!**

Architektur

- **Vielfältige Wohnformen** und Cluster-WGs für Familien, Menschen mit Hilfebedarf, Senioren und Studierende/Auszubildende
- **Inklusives Gewerbe** für ein inklusives Viertel
- Nachhaltiges Bauen auf **4.500 qm Nutzfläche**

Finanzierung & Genossenschaftsmodell

- Inklusive Umsetzung über **Genossenschaftsmodell**
- Die ca. **Mio Euro** Projektkosten werden über einen 4 Säulen-Mix gesichert
- **Lebenslanges** (bezahlbares) **Wohnrecht** mitten in der City



**VIELEN DANK FÜR IHRE
AUFMERKSAMKEIT**

WohnWerk
Cologne

**Seien Sie dabei –
Beim inklusiven
LEUCHTTURMPROJEKT
für Ehrenfeld**