



Unterlage zur Sitzung im öffentlichen Teil

| Gremium | am | TOP |
|----------------------------|------------|-----|
| Stadtentwicklungsausschuss | 23.04.2009 | |
| Ausschuss Bauen und Wohnen | 27.04.2009 | |
| Bezirksvertretung 8 (Kalk) | 28.04.2009 | |

Anlass:

Mitteilung der Verwaltung

Beantwortung von Anfragen aus früheren Sitzungen

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung

Stellungnahme zu einem Antrag nach § 3 der Geschäftsordnung

HID - Immobilienstandortgemeinschaft Taunusstraße in Humboldt/Gremberg hier: Sachstand

Modellgebiet

Am 04.06.2008 hat der Landtag Nordrhein-Westfalen das Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW) beschlossen. Auf der Grundlage eines mit den städtebaulichen Zielen der Kommunen abgestimmten Konzepts soll eine Immobilienstandortgemeinschaft in privater Verantwortung und in Ergänzung zu den Aufgaben der Gemeinde standortbezogene Maßnahmen durchführen, die der Stärkung oder Entwicklung von Bereichen der Innenstadt oder Stadtteilzentren dienen. Parallel dazu wird in NRW, in Dortmund, Wuppertal und Köln, ein Modellprojekt zu dem Thema Immobilienstandortgemeinschaft in Wohnquartieren durchgeführt.

Als geeignetes Untersuchungsobjekt für das Modellprojekt HID – wohnbezogene Immobilienstandortgemeinschaft wurde dem Ministerium für Bauen und Verkehr mit Schreiben vom 19.09.2007 ein Teilgebiet um die Taunusstraße im Stadtteil Humboldt-Gremberg, Stadtviertel Humboldt, vorgeschlagen. Humboldt-Gremberg ist neben den Stadtteilen Kalk und Mülheim einer der am stärksten vom Strukturwandel betroffenen Stadtteile. Wesentliche Leitprojekte des Integrierten Handlungskonzeptes für die Stadtteile Kalk und Humboldt-Gremberg sind im Rahmen der Revitalisierung brach gefallener Industrie- und Gewerbeflächen entstanden (u. A.: Technologie- und Gründerzentrum, Technologiepark, Abenteuerhalle Kalk, Arrondierung diverser Wohnbereiche). Das vorgeschlagene Teilgebiet

um die Taunusstraße, dessen Abgrenzungen im Verlauf des Projektprozesses noch den Gegebenheiten angepasst werden können, wird durch eine geschlossene drei- bis viergeschossige Bebauung bestimmt, die im Erdgeschoss überwiegend durch Geschäftsflächen / Einzelhandel geprägt ist.

Am 28.05.2008 fand die erste Eigentümerversammlung im Bürgeramt Kalk statt. Geladen waren die Eigentümer, die sich in einem ersten Telefongespräch als sehr interessiert erwiesen hatten. Im August 2008 führte die Stadt Köln im Namen der Eigentümerversammlung eine schriftliche Befragung bei allen Eigentümerinnen und Eigentümern durch mit dem Ziel, die Einschätzung der Eigentümerinnen und Eigentümer über die Qualität des Wohnens im Quartier zu erfahren. Von den 284 angeschriebenen Eigentümerinnen und Eigentümern schickten 57 ihre Fragebögen zurück, das sind 20 %. Im Ergebnis empfinden vor allem die über 65-Jährigen Eigentümerinnen und Eigentümer kein gutes Miteinander der Nationen und beklagen eine hohe Kriminalitätsrate und Vandalismus. Insbesondere die 30-45-Jährigen beurteilen das Quartier als nicht kinderfreundlich und unzureichend mit Freizeitangeboten für die Jugend ausgestattet. Der Wohnort der Eigentümerin oder des Eigentümers hat dagegen keinen Einfluss auf seine Quartiersbewertung. Eigentümer mit Verwalter bewerten das Quartier positiver als Eigentümer ohne Verwalter.

Im Laufe der folgenden Versammlungen mit bis zu 25 interessierten Eigentümern, in denen die Teilnehmerzusammensetzung aber häufig wechselte, beschloss eine Gruppe regelmäßig anwesender engagierter Eigentümer, eine Kern- oder Initiativgruppe von drei bis maximal fünf Personen zu bilden, um konzentriert an der Formulierung von möglichen Maßnahmen, die sich aus der Befragung ergeben haben, zu arbeiten. Im Sinne einer konstruktiven und zielgerichteten Diskussion und Maßnahmenarbeit soll die Kerngruppe eine überschaubare, arbeitsfähige Größe beibehalten. Die Kerngruppe tagte das erste Mal am 11.11.2008 in kleiner Runde und seitdem im Abstand von ca. 4 Wochen regelmäßig. Ein erster ausgearbeiteter Maßnahmenkatalog soll dann wieder in der ursprünglichen Versammlung mit allen Interessierten vorgestellt werden.

Zielvorstellung

Die nun aus 3 engagiert arbeitenden Eigentümern bestehende Kerngruppe hat die Aufgabe, Vorbereitung und Steuerung einer langsamen Aufwertung des Quartiers Taunusstraße zu übernehmen.

Die Kerngruppe will als erstes Projekt und mit eigener ehrenamtlicher Arbeitsleistung die Eigentümer für eine systematische Bewirtschaftung, das heißt für Themen wie Vermietung, Gebäudesanierung, Renovierung, Sauberkeit in Gebäuden und Wohnumfeld etc., sensibilisieren. Die Kerngruppe will andere Eigentümer persönlich beraten, konstruktiv unterstützen und Werte vermitteln. Ziel ist, über die Wechselwirkung der Parameter Sauberkeit in Gebäuden und Wohnumfeld und Gebäudesanierung / Renovierung langfristig eine finanzkräftigere Mieterklientel für das Quartier zu interessieren. Im Nachgang soll damit die Kaufkraft erhöht werden, um die vorhandenen Geschäftsflächen auch wieder für andere Geschäftsansiedlungen außer Call Centern oder Teestuben attraktiv zu machen. Mit hochwertigeren Geschäften soll auch das subjektive Sicherheitsgefühl und die soziale Kontrolle gestärkt werden. Insgesamt legt die Gruppe Wert auf eine positive Vermittlung ihres Ziels, durch eine gute Vermietung ihres Objekts auch die Wertschöpfung einer Immobilie zu erhöhen.

Anfangs sollen auf freiwilliger Ebene offene, interessierte Eigentümer für die gemeinsame Arbeit gewonnen werden. Die Kerngruppe will für das Projekt „Interessengemeinschaft Taunusstraße“ im Quartier werben.

Nächster Schritt

Eigentümerversammlung und Aufbau eines Beratungsnetzwerkes

Auftakt für das Beratungsangebot soll dabei eine größere Eigentümerversammlung speziell zum Thema Sanierung / Modernisierung und Bewirtschaftung sein. Geplant ist ein Überblicksvortrag in Bezug auf Lösungsansätze für typische Probleme in der Wohnungswirtschaft. Dazu soll das noch aufzubauende Beratungsnetzwerk mit den entsprechenden Angeboten auf der Veranstaltung präsentiert werden. Insgesamt soll den Eigentümern mit der Veranstaltung gezeigt werden, dass es Potenziale zur Optimierung der Immobilienbewirtschaftung gibt.

Finanzierung und weitere Arbeit

Die Arbeit stößt derzeit an Grenzen, weil die Kerngruppe nicht alle Finanzmittel für Informationsmaterial, einen Internetauftritt, die Anmietung eines Versammlungsraumes oder das Angebot eines Caterings aus eigenen Mitteln zur Verfügung stellen kann. Eine Form von Anschubfinanzierung für Marketingmittel zur Bekanntmachung einer sich bildenden Immobiliengemeinschaft könnte die Anlaufzeit bis zur Findung von Sponsoren oder Gründung eines Vereins überbrücken.

Das Modellprojekt ist auf 2 Jahre ausgerichtet und endet zum 31.12.2009. Da in Köln Wohnraum weiterhin stark nachgefragt wird und Leerstand bisher kein weitreichendes Problem darstellt, gestaltet es sich schwerfällig, den Vorteil eines gemeinschaftlichen Handelns an die Eigentümerinnen und Eigentümer heranzutragen. Aus Sicht der Verwaltung ist eine Verlängerung der Modellphase um ein weiteres Jahr bis zum 31.12.2010 sinnvoll.