

Projektgemeinschaft Poller Damm

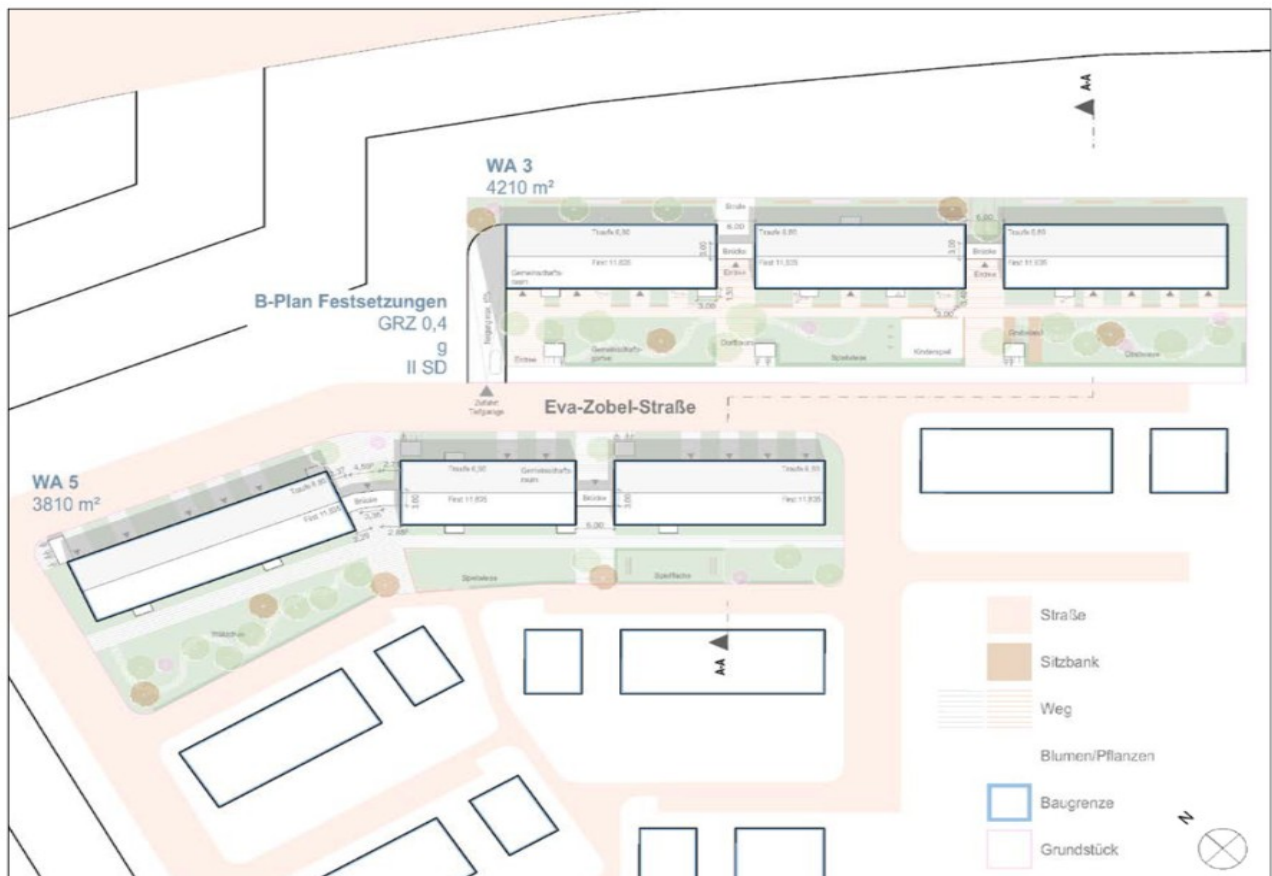


Solidarisches Wohnen in Köln

Hallo, schön, dass du dich für unser Projekt interessierst! Es folgen einige Infos über das Projekt. Viele Details befinden sich noch in Entwicklung. Das Projekt verändert sich weiterhin – dieser Brief ist also eine erste Orientierung, keine endgültige Zusage oder juristische Grundlage.

Ein paar Fakten im Überblick

 Ort	Köln-Poll, Eva-Zobel-Straße
 Bauplan	Sechs Häuser in Holzbauweise mit gemeinschaftlichen Außen- und Gemeinschaftsräumen
 Status	Konzept wurde im städtischen Vergabeverfahren ausgewählt (Erbbaurecht)
 Umfang	Geplant sind insgesamt etwa >50 Wohneinheiten, mit Wohnraum für etwa 150 Personen
 Fertigstellung	geplant ca. 2030
 Rechtsform	Genossenschaft



Lageplan ohne Maßstab

Wer sind wir?

Entstanden aus drei miteinander vernetzten Freund:innen Kreisen aus Köln. Überwiegend Menschen zwischen 30–40 Jahren aus pädagogischen, kulturellen, sozialen oder politischen Bereichen. Aktuell sind wir eine mehrheitlich weiße, akademisch positionierte Gruppe.

Von Beginn an war es ein Anliegen der Gruppe, das Projekt vielfältiger und zugänglicher zu gestalten und Menschen aus verschiedenen Communities und Lebensrealitäten einzubeziehen. Bereits während der Konzeptplanung kam die Gruppe LesVita Köln (lesbisches Leben im Alter) als Teil der Projektgemeinschaft dazu.

Darüber hinaus haben wir zwei Kooperationen geschlossen:

- **Lebenshilfe Köln** (Wohnraum für Menschen mit Behinderung)
- **Stiftung Alltagsheld:innen** (Wohnraum für Alleinerziehende)

Professionelle Unterstützung erhalten wir von unseren Projektpartner*innen

- **WohnBund-Beratung NRW** – <https://www.wbb-nrw.de/>
- **baut Architektur** – <https://baut-architektur.de/>
- **strg+g** – <https://strgplusg.de/>

Unsere Idee, Werte & Ausrichtung

Wir möchten Wohnraum schaffen, der:

- dauerhaft bezahlbar bleibt
- gemeinschaftlich organisiert ist
- nicht profitorientiert funktioniert
- solidarisch finanziert wird
- ökologisch gebaut wird
- Platz für unterschiedliche Menschen und Lebensformen bietet

Unsere Haltung

- Mitbestimmung statt Hierarchien
- diskriminierungssensibles Zusammenleben
- generationenübergreifendes Wohnen
- Offenheit fürs Viertel
- klare Haltung gegen Faschismus

Wir sind eine Genossenschaft, das bedeutet Rechtsform + Haltung: Niemand besitzt die Wohnungen. Wer einzieht, wird Teil der Genossenschaft, die ihm eine Wohnung zur Verfügung stellt. Wir treffen Entscheidungen gemeinsam.



Wie wollen wir wohnen?

Architektur

- Das Grundstück umfasst zwei Baufelder („WA3“ & „WA5“) mit 6 Häusern) 3 pro Baufeld)
- Grundstücksgrößen: WA3: 3.748 qm; WA5: 3.806 qm, davon werden 40% bebaut
- 6 Häuser in Holzrahmenbauweise
- Barrierefreiheit: es wird gezielte barrierefreie Erschließungen (Eingänge, Treppenhäuser, Aufzüge) für einzelne Wohnungen und für die Gemeinschaftsflächen geben – aufgrund hoher Kosten ist aber kein barrierefreier Zugang zu allen Wohnungen geplant (z.B. werden nicht alle Wohnungen im Obergeschoss per Aufzug erreichbar sein)
- große Freiflächenanlage

Wohnformen

- 2–5 Zimmer-Wohnungen
- Cluster-Wohnen (mehrere kleine private Bereiche mit gemeinschaftlicher Wohnküche)
→ *zurzeit gibt es leider keine freien Cluster Wohnungen mehr imProjekt*

Wohnungsdesign

Das Projekt wird kompakt und flächensparend geplant — für bezahlbaren Wohnraum und ressourcenschonenden Umgang.

- effiziente Grundrisse statt großer Privatflächen
 - Wohnküchen statt getrenntem Wohnzimmer/Küche
 - kleinere Badezimmer (meist 5–6 qm)
teilweise gemeinschaftlich genutzte Flächen (z.B. Waschküche)
 - ~3 % Gesamtwohnfläche als Gemeinschaftsfläche (Gästezimmer, Gemeinschaftsräume)
-

Sozialer Wohnungsbau & WBS

Wir haben uns verpflichtet, **mindestens 50 %** der Wohnungen als geförderten Wohnraum umzusetzen:

Kategorie	Anteil	Beschreibung
 WBS-A	30 %	Geförderte Wohnungen mit niedrigeren Mieten
 WBS-B	20 %	Weitere geförderte Wohnungen
 Freifinanziert	50 %	Normale Mietwohnungen

WBS = Wohnberechtigungsschein. Der Anspruch hängt von Einkommen und Haushaltsgröße ab.

Wohnungsgrößen (nach WBS-Standards)

Personen	Max. Größe
1 Person	50 qm
2 Personen	65 qm
3 Personen	80 qm
4 Personen	95 qm
Jede weitere Person	+15 qm

Beispiel: 1-Personen-Wohnung (47,5 qm Gesamt / 1,5 qm Gemeinschaftsfläche abgezogen)

- Schlafzimmer: 17 qm
 - Wohnküche: 24 qm
 - Badezimmer: 5 qm
-

Leben in Gemeinschaft

Kein anonymes Nebeneinander, sondern verbindliche Nachbarschaft:

- gemeinsame Organisation
- Plena (Organisations-Treffen) und Arbeitskreise
- gegenseitige Unterstützung
- gemeinschaftlich genutzte Räume
- Verantwortung fürs Projekt übernehmen
- klare Beschwerde- und Konfliktmanagementstrukturen

Niemand muss ständig alles zusammen machen — aber das Projekt lebt davon, dass Menschen sich einbringen möchten.

Mitbestimmung & Organisation

Wir arbeiten **hierarchiearm** mit soziokratischen Prinzipien:

- Transparenz
- Partizipation
- Organisierung in Arbeitskreisen
- Entscheidungen im Konsent

Motto: *"good enough for now and safe enough to try"*

Aktuelle Struktur

- 5 Arbeitskreise (teils mit Unterkreisen)
- 1 Koordinierungskreis (Delegierte aus allen AKs)
- Jeden Monat: Großgruppentreffen

Zeitungsfang: ca. 4–10 Stunden pro Person/Woche — individuell nach Möglichkeit und Lebensphase. Eigenverantwortlichkeit bei transparenter Kommunikation.

 [Erklärungsvideo zur Soziokratie](#)

Rechtsform

Aktuell: Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) für Planungs- und Entwicklungskosten.

Ziel: Genossenschaft „Poller Damm“ (gegründet 19.09.2026) — voll rechtsfähig nach Eintragung.

- ein Mensch = eine Stimme
 - Orientierung an Bedürfnissen statt Profit
 - Demokratie und langfristige Verantwortung
-

Finanzierung

Finanzierungsstruktur

- Kredite & öffentliche Fördermittel (KfW, NRW.Bank)
- **30 % Eigenkapital** (durch Genossenschaftsanteile, freiwillige Einlagen, Solidarfonds)

Genossenschaftsanteile (pro m²)

Kategorie	Preis pro m²	Beispiel (80 qm)
 WBS-A	~900 €	~72.000 €
 WBS-B	~1200 €	~96.000 €
 Freifinanziert	~1500 €	~120.000 €

Wichtig:

- Man wird nicht Eigentümer:in
- Gemeinschaftsflächen werden anteilig finanziert
- Bei Ausscheiden werden Anteile zurückgezahlt (ggf. zeitverzögert)
- Solidarische Lösungen für Menschen mit wenig Eigenkapital

Mieten (Kalt)

Kategorie	Miete/m²
 WBS-A	~8 €
 WBS-B	~9,15 €
 Freifinanziert	14,50–16 €

Dazu kommen Nebenkosten, ggf. Kreditraten für Genossenschaftsanteile und Stellplatzkosten.
(WBS-Miete gedeckelt; andere Zahlen können sich ändern)

17 Was passiert aktuell?

Phase: Optionsphase mit der Stadt Köln

- Architektur und Wohnformen geplant
- Genossenschaft wird vorbereitet
- Finanzierung und Bauantrag entwickelt
- Projekt wächst
- Kampagnenarbeit zum Spendensammeln um eine solidarische Finanzierung des Eigenkapitals zu ermöglichen

2027: Genossenschaftsgründung → Vertragsunterschrift mit Stadt Köln → Projekt besiegelt



Was braucht es aktuell für einen Einstieg?

Mitarbeit & Zeit

- Lust, sich mit Genossenschaft, Rechtsform; Architektur und Gemeinschaft auseinanderzusetzen
- Mitarbeit in Arbeitskreisen & Teilnahme an Großgruppentreffen
- **Alle arbeiten ehrenamtlich** (nur Projektpartner:innen werden bezahlt)

Finanzen

- Eintrittsbetrag: **4.000 €**
- Genossenschaftsanteile müssen bis **April 2027** gezeichnet sein
- zusätzliche solidarische Finanzierungsrunden während der Entwicklung

Bieter:innen-Runden: Wer mehr hat, gibt mehr; wer weniger hat, zahlt erstmal weniger.
Solidarisches Prinzip — vermögende Genoss:innen ermöglichen anderen den Einstieg.

Zurzeit befinden wir uns in der Optionsphase und haben einen Vorvertrag mit der Stadt Köln abgeschlossen. Die Kosten in dieser Phase sind ca. 1.000.000 € und werden durch Eigenkapital finanziert. Für Architekturbüro, Beratung und Genossenschaftsgründung. Fördermittel erhalten wir erst mit Gründung und Bauantrag.



Das eingezahlte Geld kann nach Gründung in Genossenschaftsanteile übertragen werden.

Für wen könnte das Projekt passen?

Vielleicht zu dir, wenn du:

- Lust auf Gemeinschaft hast
- langfristig in Köln wohnen möchtest
- dir solidarisches Wohnen vorstellen kannst
- bereit bist, Zeit und Verantwortung einzubringen
- Wohnung nicht als Eigentum/Investment verstehst
- offen für Aushandlungsprozesse bist
- gemeinschaftliches Planen möchtest
- ein politisches Wohnprojekt in Poll mitgestalten möchtest

Und jetzt?

Nächster Schritt: Teilnahme an einem unserer Infoabende 

- ausführliche Vorstellung des Projektes
- Fragen beantworten
- Finanzierung und Wohnformen genauer erklären

- aktuelle Gruppenstruktur kennenlernen
- Einschätzung: Passt das grundsätzlich zu dir?

Wir freuen uns darauf, euch kennenzulernen!

Wir laden insbesondere Menschen mit Migrationsgeschichte, Rassismuserfahrungen, queere Menschen, Alleinerziehende sowie ältere Menschen ein zum Infoabend zu kommen.

Bei weiteren Fragen melde dich gerne bei: mitmachen@pollerdamm.de