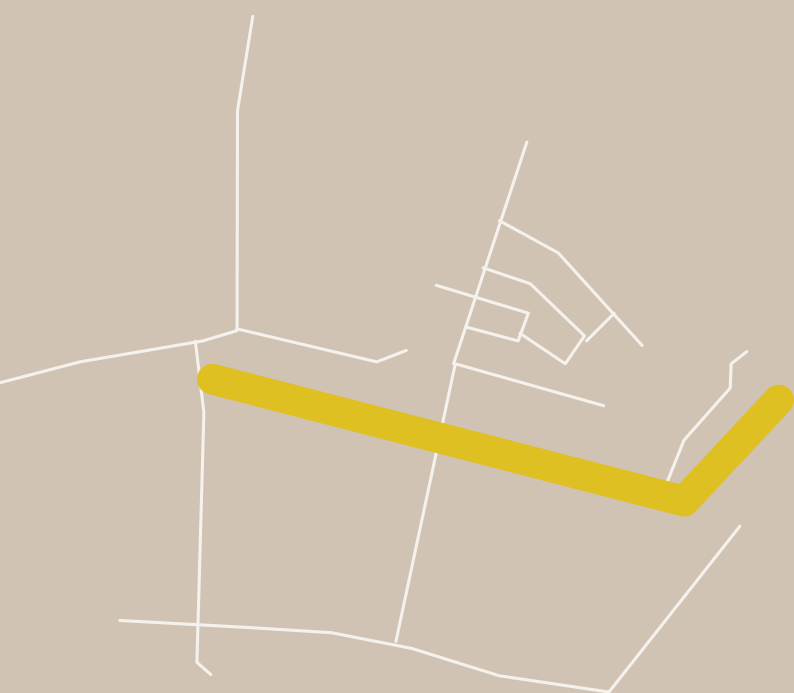




INTERESSENSBEKUNDUNG **POLLER** DAMM

Stand 10 / 2025

Abkürzungsverzeichnis

A/B	Förderstufe A / Förderstufe B (NRW-Wohnraumförderung)
AG	Arbeitsgruppe (z. B. AG Struktur, AG Finanzen, AG Wohnraumplanung)
B-Plan	Bebauungsplan
BauO NRW	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
DG	Dachgeschoss
EH 40 / EH40	Effizienzhaus-Standard 40 (KfW)
EH40 EE	Effizienzhaus 40 mit Erneuerbare-Energien-Paket (KfW)
GbR.....	Gesellschaft bürgerlichen Rechts
GAG	GAG Immobilien AG (kommunal geprägtes Wohnungsunternehmen in Köln)
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau (Förderbank des Bundes)
LOI.....	Letter of Intent (Absichtserklärung)
MIV	Motorisierter Individualverkehr
NF.....	Nutzfläche
NRW.BANK	Förderbank des Landes Nordrhein-Westfalen
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
PV	Photovoltaik
STR.....	interne Kurzbezeichnung für Arbeitsgruppe Struktur
TG	Tiefgarage
VG	Vollgeschoss
WA	„Allgemeines Wohngebiet“ (BauNVO); hier zugleich Bezeichnung der Baufelder
WA 3 / WA 5.....	Konkrete Baufelder am Poller Damm, Köln
WBB	WohnBund-Beratung NRW GmbH
WBS	Wohnberechtigungsschein
WE	Wohneinheit
WfoG NRW	Wohnraumförderungsgesetz Nordrhein-Westfalen
WP	Wärmepumpe
WFL	Wohnfläche
WORA.....	interne Kurzbezeichnung für Arbeitsgruppe Wohnraumplanung

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Zusammensetzung der erwarteten Investitionskosten sowie des Kapitals für das Wohnprojekt Poller Damm	13
Abbildung 2: Aufstellung der erwarteten jährlichen Belastung und Einnahmen für die Wohngenossenschaft Poller Damm.....	14
Abbildung 3: Organisationsstruktur der Projektgemeinschaft „Poller Damm“	17
Abbildung 4: Kennenlernetreffen mit LesVita	23
Abbildung 5: Skizzen im Stil der Machbarkeitsstudie von Architekturbüro baut	24
Abbildung 6: Modell für die Wohnungverteilung im Erdgeschoss laut Wohnungsliste	28
Abbildung 7: Modell für die Wohnungverteilung im Obergeschoss laut Wohnungsliste	28
Abbildung 8: Modell für die Wohnungverteilung im Dachgeschoss laut Wohnungsliste	29
Abbildung 9: motoki/Vielraum (l.), Radiostation (r.o.), WoZu (r.u.)	40

Inhaltsverzeichnis

1.	Das Wichtigste im Überblick	4	D.2.	Wie wir als Gruppe arbeiten.....	40
2.	Bewerber*innengruppe	10	D.3.	Soziokratie als Grundlage	41
3.	Finanzen	12	D.4.	Die Arbeitsgruppen (AGs)	41
3.1.	Investitionskosten	12	D.4.1.	AG Struktur	41
3.2.	Finanzierung	12	D.4.2.	AG Finanzen	42
3.3.	Belastung pro Jahr	13	D.4.3.	AG Wohnraumplanung	42
3.4.	Ertrag pro Jahr	13	D.5.	Kommunikation und Austausch	42
4.	Wer wir sind, was wir wollen und wie wir arbeiten — partizipativ und gemeinsam für viele: Wohnungspolitische Kriterien	15	D.6.	Konzeptfindung und -erarbeitung	42
4.1.	Wer wir sind:	15	D.7.	Schlichtungsvertrag – Konflikten vorbeugen.....	43
4.2.	Unsere Vision für den Poller Damm	15	D.8.	Solidarische Finanzierung des Bewerbungsprozesses	43
5.	Städtebauliche und quartiersbezogene Kriterien	18	D.9.	Genossenschaft in Planung / Planungsgemeinschaft	43
6.	Grundstücksbezogene Kriterien	21	D.10.	Projektbetreuung und weitere externe Beratung ...	43
6.1.	Wohnungspolitische Kriterien	21	E.	Letters of Intent	44
6.1.1.	Zielgruppen	21	F.	Gründungsvertrag GbR	50
6.1.2.	Kooperationen	22	G.	Prozessdokumentation (Fotos)	54
6.1.3.	Lebenshilfe Köln.....	22	G.1.	Großgruppentreffen und Arbeitsweisen.....	54
6.1.4.	LesVita – lesbisches Leben im Alter - Rubicon-Köln.	22	G.2.	Gespräche mit Menschen aus Poll.....	55
6.1.5.	Stiftung Alltagsheld*innen	23			
6.1.6.	Solid.base – Wohnraum für Geflüchtete.....	23			
6.2.	Funktionale und architektonische Kriterien	24			
6.2.1.	Konzept Wohnraum.....	24			
6.2.2.	Privatraum	25			
6.2.3.	Gemeinschaftsräume	25			
6.3.	Außenbereich	26			
6.3.1.	Flächensparendes und bedarfsgerechtes Bauen (Suffizienz)	26			
6.4.	Ökologische, energetische, verkehrsbezogene Kriterien	27			
	Anhang.....	30			
A.	Finanzierungskonzept	30			
B.	Wohnungsliste	34			
C.	Mobilitätskonzept	37			
C.1.	Ziele des Mobilitätskonzepts	37			
C.2.	Reduktion der Stellplätze und Bau einer gemeinsamen Tiefgarage.....	37			
C.3.	Nutzung alternativer Mobilitätsformen und Shared-Mobility-Konzept.....	38			
C.4.	Entwicklung von Mobilitätsstationen	38			
C.5.	Verkehrsberuhigung	38			
D.	Ausführlichere Beschreibung des Gruppen- und Arbeitsprozesses	39			
D.1.	Zur Entstehung der Projektgemeinschaft Poller Damm	39			

1. Das Wichtigste im Überblick

WIR SIND DIE PROJEKTGEMEINSCHAFT POLLER



HAFT DAMM

Über 30 engagierte Menschen haben sich zusammengeschlossen, um in Köln-Poll ein solidarisches, inklusives und zukunftsfähiges Wohnprojekt zu realisieren.

Wir bringen Erfahrung aus selbstverwalteten Projekten, Kulturarbeit und Stadtteilinitiativen mit und werden von Expert*innen aus Architektur, Wohnbund-Beratung und Projektsteuerung begleitet. Unser Ziel: langfristig bezahlbaren Wohnraum schaffen und gleichzeitig ein lebendiges Stück Nachbarschaft gestalten.

WIR SCHAFFEN *BEZAHLBAREN* WOHNRAUM

In Zeiten zunehmender Wohnungsnot in Köln setzen wir ein Zeichen gegen Verdrängung und Spekulation. Am Poller Damm entsteht ein gemeinschaftliches Wohnprojekt, das solidarisch verwaltet wird und dauerhaft erschwingliche Mieten sichert.

Unser Konzept steht für Vielfalt von Wohnformen, Barrierefreiheit und eine faire Mischung von gefördertem und freifinanziertem Wohnraum – mit dem klaren Anspruch, Wohnen als soziale Aufgabe zu begreifen.

Das Projekt versteht sich als offener Ort für Begegnung und Nachbarschaft. Gemeinschaftsräume, Freiflächen und kooperative Angebote schaffen Verbindungen zwischen Bewohner*innen und Nachbar*innen. Mit Umfragen und Gesprächen haben wir Bedarfe im Veedel erhoben und wollen diese aktiv in die Gestaltung einfließen lassen. Unser Projekt stärkt die lokale Gemeinschaft und eröffnet neue Räume für Teilhabe.

WIR GESTALTEN EIN SOLIDARISCHES QUARTIER

WIR PLANEN NACHHALTIG UND ZUKUNFTS- ORIENTIERT

Unser Ansatz folgt dem Prinzip der Suffizienz: ressourcenschonendes Bauen, gemeinschaftliche Nutzung von Flächen, ein Mobilitätskonzept mit Fokus auf ÖPNV, Fahrrad und Sharing-Angebote sowie klimafreundliche Energieversorgung. Damit leisten wir einen Beitrag zu Klimaschutz und Stadtentwicklung, der über Poll hinaus wirkt.

Die Stärke unseres Projekts liegt im gemeinsamen Prozess. Entscheidungen werden soziokratisch getroffen, Ideen gemeinsam entwickelt und externe Partner*innen früh eingebunden. Schon jetzt bestehen vielfältige Kooperationen, die das Projekt bereichern und seine soziale Offenheit sichern.

WIR ARBEITEN KOOPE- RATIV UND PARTIZI- PATIV

3. Finanzen

Wir wollen am Poller Damm solidarisch und gemeinschaftlich wohnen. Den dafür notwendigen Finanzierungsplan haben wir gemeinsam mit der WohnBund-Beratung NRW (WBB) entwickelt. Auch das baut Architekturbüro hat uns zudem noch einmal dazu beraten und bestätigt, dass die Zahlen, insbesondere für die Baukosten, mit denen kalkuliert wurde, adäquat sind. Der detaillierte Finanzierungsplan für ein Musterjahr ist im Anhang als „A. Finanzierungskonzept“ auf Seite 30 zu finden.

3.1. Investitionskosten

Grundlage der ermittelten Investitionskosten sind das in den folgenden Kapiteln dargestellte Wohn- und Lebenskonzept, die daraus abgeleitete Wohnungsliste inklusive Gemeinschaftsflächen (siehe „B. Wohnungsliste“ auf Seite 34) sowie die in Kapitel 6.4 beschriebenen Nachhaltigkeitsziele. Diese Planung wurde gemeinsam mit den Architekt*innen von baut entwickelt. Für die ca. 4951 m² Wohnfläche belaufen sich die geplanten Investitionskosten nach derzeitigem Stand auf ca. 26,4 Mio. € insgesamt oder ca. 5.338 €/m² Wohnfläche. Die Investitionskosten bestehen zum größten Teil aus den Bauwerkskosten (ca. 66 %) und den Baunebenkosten (ca. 14 %). Eine Baukostenreserve von 10 % ist berücksichtigt („Abbildung 1: Zusammensetzung der erwarteten Investitionskosten sowie des Kapitals für das Wohnprojekt Poller Damm“ auf Seite 13 [linkes Diagramm]).

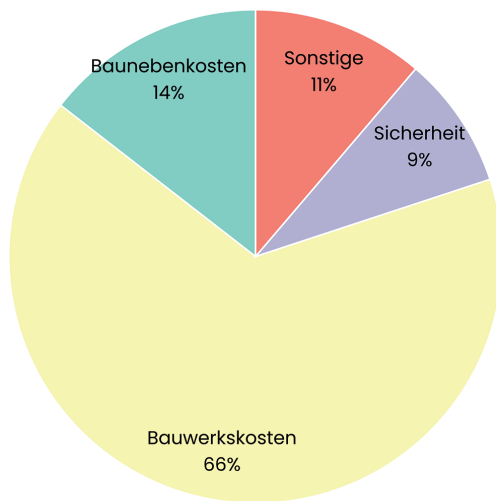
3.2. Finanzierung

Das Kapital zur Finanzierung der Kosten der verschiedenen Phasen setzt sich aus Eigen- und Fremdmitteln zusammen.

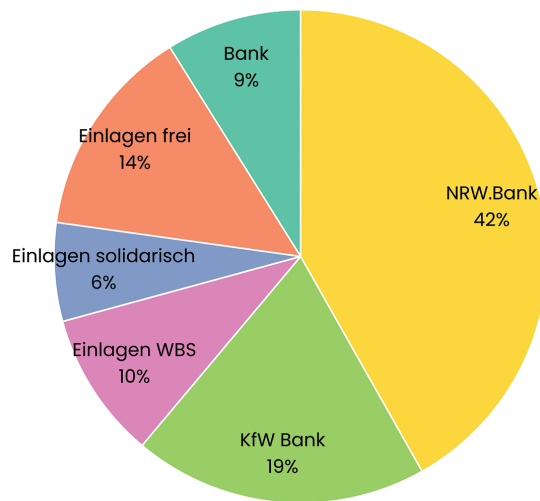
Das Eigenkapital besteht überwiegend aus wohnungsbezogenen Pflichtanteilen der Genossenschaftsmitglieder. Die Höhe der jeweiligen Pflichteinlage richtet sich zum einen nach der genutzten Wohnfläche, zum anderen soll – dem Solidargedanken des Projektes entsprechend – auch die Zahlungsfähigkeit der Bewohner*innen berücksichtigt werden, indem für geförderte Wohnungen geringere Pflichteinlagen pro m² als für frei finanzierte Wohnungen zu entrichten sind. Ergänzt wird das Eigenkapital durch freiwillige Einlagen der Mitglieder, Solidaranteile von Fördermitgliedern sowie qualifizierte Nachrangdarlehen. Zudem ist ein von Mitgliedern eingerichteter Solidarfonds vorgesehen, der auf Antrag Pflichtanteile übernimmt, z. B. wenn kein KfW-Kredit 134 genutzt werden kann oder Menschen anderweitige Probleme haben, die Pflichtanteile zu zeichnen. Unser Ziel ist, etwa 30 % der Investitionskosten über Eigenkapital zu finanzieren.

Das Fremdkapital setzt sich zusammen aus Bankdarlehen, vorzugsweise über eine nachhaltige Bank wie die GLS-Bank, und Fördermitteln der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes NRW (NRW.Bank) sowie der KfW. Geplant sind die Beantragung u. a. eines Grunddarlehens und eines Darlehens für BEG Effizienzhaus 40 der öffentlichen Wohnraumförderung NRW, der KfW-Kredit 298 für klimafreundlichen Neubau sowie des Zusatzdarlehens der öffentlichen Wohnraumförderung NRW für neu gegründete, bewohnergetragene Genossenschaften. Die möglichst geringen Kosten der Restfinanzierung sollen über einen klassischen Bankkredit gedeckt werden. Die beschriebenen Fördermöglichkeiten wurden sowohl von WBB wie auch den baut Architekt*innen als sicher eingeschätzt. Darüber hinaus wollen wir potenziell weitere Fördermittel (z. B. NRW.Bank Bauen mit Holz) beantragen, die zum jetzigen Zeitpunkt bewusst noch nicht in der Kalkulation berücksichtigt wurden. Diese Fördermittel sind als Finanzierungsreserve zu verstehen und werden berücksichtigt, sobald die bauliche Planung weiter fortgeschritten ist. Die Kapitalquellen sind in Abbildung 2 (rechtes Diagramm) dargestellt.

Investitionskosten



Kapital



Investitionskosten = Kapital = 26,4 Mio. €

Abbildung 1: Zusammensetzung der erwarteten Investitionskosten sowie des Kapitals für das Wohnprojekt Poller Damm

3.3. Belastung pro Jahr

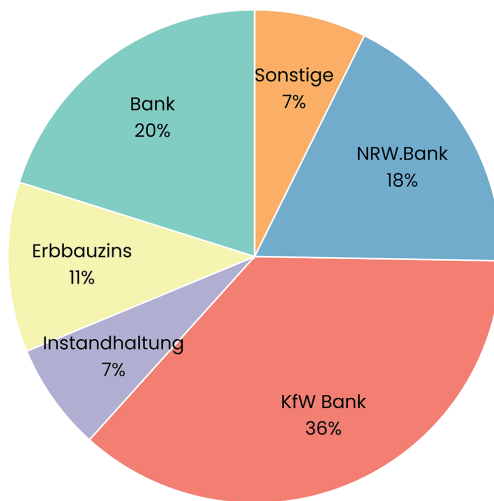
Zins- und Tilgungsleistungen sowie laufende Bewirtschaftungskosten ergeben eine jährliche Belastung von ca. 700.756 €. Eine genaue Aufstellung der jährlichen Belastung ist zum einen in Abbildung 2 auf Seite und zum anderen im Finanzplan (s. „A. Finanzierungskonzept“ auf Seite 30) zu finden.

3.4. Ertrag pro Jahr

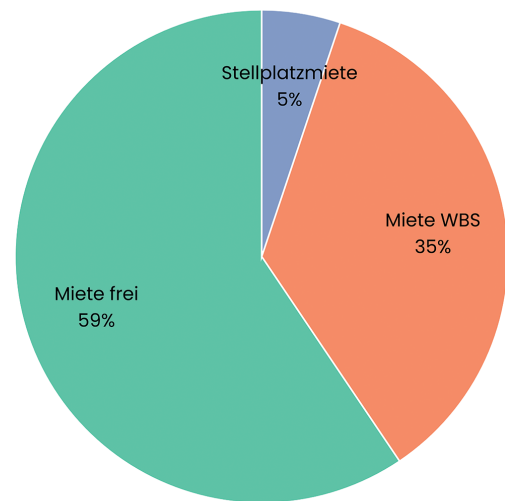
Die jährliche Belastung wird durch Mieteinnahmen der Genossenschaft gedeckt. Dabei handelt es sich um eine Kostenmiete, bei der die Kosten einschließlich notwendiger Rücklagenbildung gedeckt, aber, mit Blick auf unsere Werte und die Eckpunkte der Vision, keine Gewinne erwirtschaftet werden. WBS-Mieten für Köln (Stand WRF NRW 2025) liegen bei einem BEG Effizienzhaus 40 bei 8 €/m² (WBS A) bzw. 9,15 €/m² (WBS B), freifinanzierte Mieten bei ca. 14,50 €/m². Stellplätze sollen für 75 €/Monat vermietet werden.

Der Vergleich der jährlichen Belastung durch Zins, Tilgung (Kapitaldienst) und den aus dem Betrieb resultierenden Aufwendungen mit den Mieterträgen zeigt, dass sich das Projekt im Falle eines positiven Bewerbungsausgangs trägt. Diese Erwartung wird auch von den mit der Erstellung des Konzepts beauftragten Berater*innen der WBB geteilt. Bei Zuschlag der Stadt Köln wollen wir uns weiterhin von der WBB, vertreten durch Manuel Färber, begleiten lassen (<https://www.wbb-nrw.de/startseite/>).

Belastungen



Einnahmen



jährliche Belastungen = 700.756 €, jährliche Einnahmen = 709.777 €

Abbildung 2: Aufstellung der erwarteten jährlichen Belastung und Einnahmen für die Wohngenossenschaft Poller Damm

4. Wer wir sind, was wir wollen und wie wir arbeiten — partizipativ und gemeinsam für viele: Wohnungspolitische Kriterien

4.1. Wer wir sind:

Wir sind die Wohnprojektgruppe „Poller Damm“, eine Initiative von 37 aktiven Menschen und vielen Interessierten und Unterstützenden, die sich als Projekt- und Planungsgemeinschaft mit dem vorliegenden Konzept für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt im Rahmen des Vergabeverfahrens der Stadt Köln am Poller Damm bewirbt.

Unser Ziel für die folgenden Seiten ist es, sichtbar und deutlich zu machen, wie unsere Vision eines Wohn- und Gemeinschaftsraums für etwa 160 Menschen am Poller Damm aussieht und wie wir diese umsetzen wollen.

Entstanden ist die Projektgemeinschaft aus drei Initiativen, die bereits zuvor in unterschiedlichen Prozessen rund um das Thema gemeinschaftliches Wohnen aktiv waren. Unsere Gruppe vereint bereits verschiedene berufliche und persönliche Hintergründe – von Lehrkräften, Sozialarbeiter*innen und Mediator*innen über Tätigkeiten in Wissenschaft, Verlagen oder kreativen Berufen wie Fotografie und Regie bis hin zu medizinischen Berufen, Ingenieur*innen im Tiefbau oder der IT. Bisher sind die Beteiligten altersmäßig zwischen 30 und 40 Jahren, was uns eine gemeinsame Ausgangsbasis und ein gutes Verständnis füreinander bietet. Unser Anspruch ist es, bewusst Räume zu öffnen und Kooperationen einzugehen, um Strukturen zu schaffen, die Menschen aus unterschiedlichen Lebensrealitäten, Hintergründen und Erfahrungen einladen und einbeziehen.

Wir verfolgen einen soziokratischen Ansatz zur Entscheidungsfindung und unser Miteinander beruht auf den Prinzipien von Partizipation, Fehlerfreundlichkeit und einem diskriminierungssensiblen Umgang. Es ist unser Anliegen und Wunsch einen Ort zu schaffen, an dem Vielfalt lebendig wird und der sich dabei in das Viertel einfügt.

4.2. Unsere Vision für den Poller Damm

Wir wollen am Poller Damm ein solidarisches, inklusives, nachhaltiges und nachbarschaftliches Miteinander gestalten. Das Wohnprojekt soll bedarfsgerechtes und barrierefreies Wohnen ermöglichen und von Offenheit verschiedener Menschen und zwischen den Generationen, von Teilen und einem aktiven Bezug zum Veedel sowie unterschiedlichen Lebensformen geprägt sein: Menschen, die von Barrieren, Rassismus oder Queerfeindlichkeit betroffen sind, ältere Menschen, Menschen, die alleine Kinder versorgen oder Menschen mit eingeschränkten finanziellen Ressourcen, junge Familien und Alleinstehende finden hier gleichermaßen ein Zuhause und gestalten das Zusammenleben.

Innovative Wohnformen verwirklichen wir durch eine Mischung aus unterschiedlichen Wohnungsgrößen, vom Einzimmerapartment bis hin zu familiengerechten Wohnungen oder Groß-WGs, ergänzt durch gemeinschaftlich nutzbare Räume (s. „5. Städtebauliche und quartiersbezogene Kriterien“ auf Seite 18 und „B. Wohnungsliste“ auf Seite 34).

Als gemeinschaftliches Wohnbauprojekt zeichnet sich unser Vorhaben durch Partizipation in allen Phasen aus: Von der Planung über die Realisierung bis zur Nutzung treffen die Bewohner*innen Entscheidungen gemeinsam. Gemeinschaftsflächen, solidarische Nachbarschaftshilfen, Sharing-Angebote und regelmäßige Austauschformate sichern eine lebendige und tragfähige Gemeinschaft, die über das Gebäude hinaus in den Stadtteil wirkt und auch die Menschen der Nachbarschaft mit ihren Bedürfnissen in unsere Aktivitäten einbezieht (s. „6.1. Wohnungspolitische Kriterien“ auf Seite 21 u. a. zu einer dazu durchgeführten Umfrage).

Unsere Vision ist es, solidarische Wohnformen jenseits des klassischen Marktes zu schaffen und Wohnen als gesellschaftli-

ches Wirkungsfeld zu begreifen. Unser Anspruch ist es mit Blick auf die bisherige relative Homogenität der Gruppe, bewusst Räume zu öffnen und neue Perspektiven einzubeziehen. Wir gestalten Strukturen, die Menschen mit unterschiedlichen Lebensrealitäten, Hintergründen und Erfahrungen willkommen heißen und einbinden. Unser Wohnprojekt soll sowohl ein barrierefreies, bedarfsgerechtes Zuhause für Menschen mit Behinderung bieten als auch Vereinsamung und Isolation bei älteren Menschen, Menschen mit Fluchterfahrung und Alleinerziehenden vorbeugen (s. Kapitel „6.1. Wohnungspolitische Kriterien“ auf Seite 21).

Wir erleben Wohnraum als eine immer stärker umkämpfte und prekäre Ressource. Eine zentrale Motivation unserer Gruppe ist es daher, langfristig sicheren und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Indem wir Wohnungen gemeinschaftlich und solidarisch verwalten, wollen wir bezahlbare Wohnmöglichkeiten erhalten – für unsere Gemeinschaft und für kommende Generationen. Unser Ziel ist es, Wohnraum zu schaffen, der erschwinglich, gemeinschaftlich und diskriminierungssensibel ist – ein Ort, an dem Menschen in ihrer Unterschiedlichkeit leben können, sich gegenseitig unterstützen und eine solidarische Nachbarschaft bilden.

Die Größenordnung des Projekts und unsere Ansprüche daran verdeutlichten uns schnell die Notwendigkeit, die Verantwortung auf mehrere Schultern zu verteilen, sodass wir uns aus drei bestehenden und befreundeten Initiativen zusammenschlossen: „WoZu (Wohn-Zukunft)“, „Radiostation“ und „VielRaum/motoki“ (mehr Informationen s. „D.1. Zur Entstehung der Projektgemeinschaft Poller Damm“ auf Seite 39). Seit mehreren Jahren beschäftigen sich diese Gruppen jeweils mit der Planung einer gemeinsamen Zukunft in Gemeinschaft oder sind bereits jetzt in Kulturräumen organisiert. Unsere Vision ist daher nicht nur theoretisch fundiert, sondern in kleinerem Rahmen, bspw. im Kulturräum „motoki“, auch praktisch erprobt. Dieser wird seit 2007 von Mitgliedern der Gruppe betrieben und erlaubt es, als hybrider Raum zwischen Wohnen und Arbeiten, Kultur und Nachbarschaft, Struktur und Offenheit, Erfahrungen zu sammeln, die gerade mit Blick auf Selbstorganisation, Entscheidungsfindung und Beteiligungsprozesse in unser Konzept eingeflossen sind. Wir wissen, dass Gemeinschaft auch Arbeit bedeutet – und welche Strukturen es braucht, damit sie gelingt.

Zur Erarbeitung des Konzepts und zur Konsolidierung der Gruppe haben wir uns auf verschiedene Aspekte des Arbeitens und der Entscheidungsfindung geeinigt:

- › Arbeiten in gruppenübergreifenden AGs
- › Gesamtgruppen-Plena Struktur
- › Solidarische Finanzierung der Bewerbungsphase
- › Soziokratische Entscheidungsfindung
- › Schlichtungsvertrag
- › Externe Beratungsstrukturen

Neben monatlichen moderierten Treffen mit allen Beteiligten, in denen wir grundlegende Entscheidungen trafen, fand der Großteil der inhaltlichen und strukturellen Arbeit seit Mai in einzelnen, thematisch organisierten Arbeitsgruppen statt, die sich mindestens einmal wöchentlich trafen und Zwischenergebnisse regelmäßig an alle Beteiligten kommunizierten. Jede AG bestand und besteht weiterhin aus Mitgliedern aller Gruppen und trifft Entscheidungen, ebenso wie die Gesamtgruppe, mithilfe des soziokratischen Entscheidungsmodells (ausführliche Beschreibung der AGs s. „D.1. Zur Entstehung der Projektgemeinschaft Poller Damm“ auf Seite 39 im Anhang). Damit bleiben wir trotz großer Gruppen eine handlungsfähige Struktur und können Entscheidungen treffen, bei denen es keine schwerwiegenden Einwände gibt und die, getreu des Mottos „Für den Moment gut genug und sicher genug, um es so auszuprobieren“, von allen mitgetragen werden. Abbildung 3 verdeutlicht die Struktur der Zusammenarbeit:

Organisationsstruktur

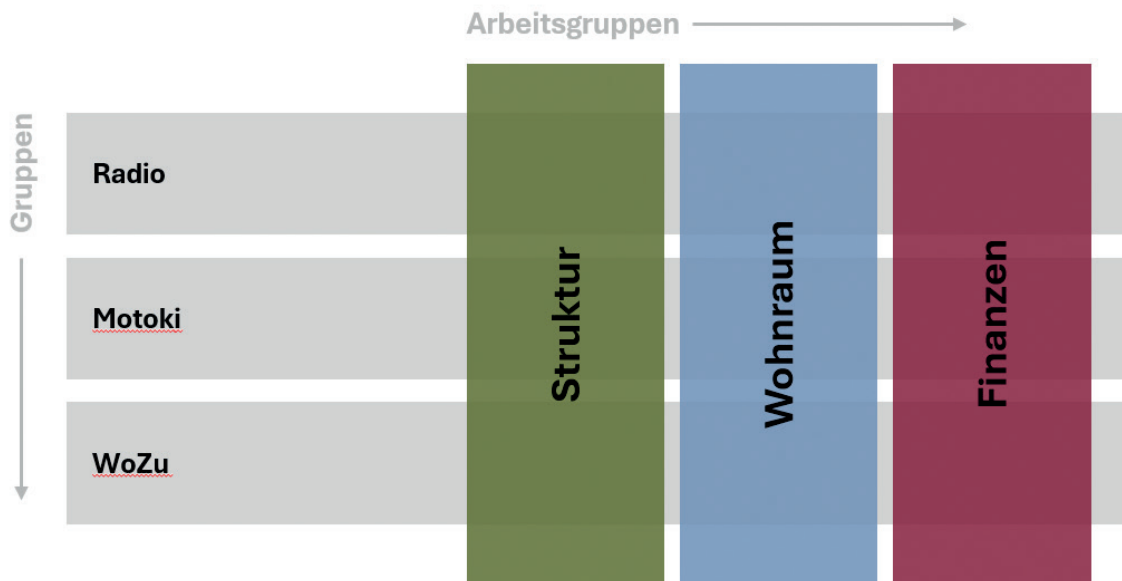


Abbildung 3: Organisationsstruktur der Projektgemeinschaft „Poller Damm“

Für die verantwortungsvolle Umsetzung dieses Projekts setzten wir zudem von Beginn an auf enge fachliche Begleitung. Wir werden in Workshops und zusätzlichen Treffen durch Horst Hücking und Manuel Färber von der Wohn Bund Beratung NRW (WBB) unterstützt. Ergänzend bringen Ronja Bader und Linda Neumeier vom Büro strg+G (strgplusg.de) ihre Erfahrung in der Planung großer gemeinschaftlicher Wohnprojekte ein und übernehmen im Falle eines Zuschlags die Projektsteuerung (s. „D.10. Projektbetreuung und weitere externe Beratung“ auf Seite 43 im Anhang).

Zudem arbeiten wir eng mit dem Architekturbüro „baut“ zusammen, das bereits die Machbarkeitsstudie erstellt hat und im Zuschlagsfall die Umsetzung architektonisch begleitet. Durch diese professionelle Unterstützung stellen wir sicher, dass Planung, Koordination und Umsetzung fundiert erfolgen, Herausforderungen frühzeitig erkannt werden und das Projekt praktikabel sowie nachhaltig realisiert werden kann. Die Finanzierung dieser externen Beratung erfolgte über ein solidarisches Modell, das sich nicht an der absoluten Personenzahl der Gruppe, sondern an den individuellen Ressourcen der Mitglieder und ihren Selbsteinschätzungen orientierte (s. „D.8. Solidarische Finanzierung des Bewerbungsprozesses“ auf Seite 43 im Anhang).

Unsere Zusammenarbeit in der Konzeptphase zeichnete sich demnach bereits durch einige der Grundprinzipien aus, die wir auch für die weitere Zusammenarbeit anstreben: Solidarisches Miteinander, Offenheit für Bedürfnisse aus der Gruppe, aber auch von außerhalb, Transparenz von und Teilen von Informationen und (erworbener) Expertise, strukturierte Arbeitsteilung mit klaren Zeitplänen und regelmäßigen Treffen und klare Prozesse zur Entscheidungsfindung und zum Vorgehen bei Unstimmigkeiten.

Eine detaillierte Beschreibung der jeweiligen AGs und ihrer Aufgaben und Zusammenarbeit, unseres soziokratischen Entscheidungsmodells, der bereits gegründeten Gesellschaft bürgerlichen Rechts zur Vorbereitung einer im Falle des Zuschlags zu gründenden Genossenschaft sowie unserer Kommunikationsformate findet sich im Anhang. Dort findet sich

ebenfalls die Beschreibung unseres Finanzierungskonzepts sowie der Finanzierungsplan inkl. Wohnungsliste, das Mobilitätskonzept, die Liste der Beteiligten unserer Gruppe sowie einige fotografische Impressionen aus dem Prozess (s. „D. Ausführlichere Beschreibung des Gruppen- und Arbeitsprozesses“ auf Seite 39 im Anhang).

Auch die Absichtserklärungen der bislang im Raum stehenden Kooperationspartner*innen sind dort zu finden.

Im Folgenden werden nun städtebauliche und quartiersbezogene (s. „5. Städtebauliche und quartiersbezogene Kriterien“ auf Seite 18) sowie grundstücksbezogene Kriterien (s. „6. Grundstücksbezogene Kriterien“ auf Seite 21) unseres Konzepts ausführlicher dargestellt.

5. Städtebauliche und quartiersbezogene Kriterien

Poll ist ein gewachsener Stadtteil mit starken nachbarschaftlichen Wohnstrukturen und einer ausgeprägten Ein- und Reihenhausbauung mit unterdurchschnittlicher Wohndichte. Wir wollen diese Charakteristika des Stadtteils aufgreifen und innovativ weiterentwickeln, ohne städtebaulich mit den bestehenden Strukturen zu brechen. Unsere Planung bietet eine vielfältige Mischung an Wohnformen, die unterschiedliche Haushaltstypen, von Singles über kleine Familien bis hin zu altersgemischten Gruppen, anspricht. Durch die Vorgabe von mindestens 50% gefördertem Wohnraum (30% Förderstufe A, 20% Förderstufe B) wird zudem eine soziale Durchmischung und die Schaffung bezahlbaren Wohnraums gefördert. Es ist eine Verdichtung der Einwohner*innen/qm geplant. Die private Wohnfläche pro Person fällt entsprechend geringer aus als der derzeit wieder wachsende NRW-Durchschnitt – in Köln bspw. sind Wohnungen durchschnittlich gut 77 m², in NRW gut 92 m² (vgl. NRW.IT 2025) groß –, wird aber durch einen höheren Anteil an Gemeinschaftsflächen ausgeglichen. Als gemeinschaftliches Wohnprojekt öffnen wir uns darüber hinaus städtebaulich zum Quartier durch eine offene Gestaltung gemeinschaftlich nutzbarer Freiflächen.

Eine bauliche barrierefreie Ausgestaltung der Zugangsflächen (möglichst wenig Zäune, Stufen, Schotter etc.) und die Planung von Kinderspiel- und Freiflächen sowie verbindende und begrünte Wegführungen fördern den aktiven Austausch – innerhalb des Projekts zwischen den Bewohner*innen aber auch mit den Anwohner*innen. Diese Freiflächen, die ein großes Potenzial für Gemeinschaftsprojekte und eine hohe Aufenthaltsqualität (Sitzflächen, Tische, Überdachungen) bieten sollen, schaffen einen Mehrwert, der dem Wunsch vieler Poller Bürger*innen nach lokalen, nachbarschaftlichen Strukturen entgegenkommt und einen Kontrast zum anonymen Lebensstil der Großstadt bietet (s. Ergebnisse der Umfrage im Veedel, Bürgerverein Poll e.V., 2025, Op dem Maat 2025). Dabei sollen die Wege möglichst durchlässig geplant werden, sodass Anwohnende das Grundstück durchqueren können, um Anliegen in anderen Teilen des Quartiers zu erledigen. Darüber hinaus sind Gemeinschaftsräume vorgesehen (ca. 80 m² pro Baufeld), die z. B. für Feste, Versammlungen, Kino- und Kulturabende sowie als Gästeappartements – nicht im Sinne von zu vermietenden Appartements, sondern für Gäste der Bewohner*innen – genutzt werden können. Diese Angebote fördern die Interaktion unter den Bewohner*innen und schaffen Anknüpfungspunkte zum umliegenden Quartier.

Zwar gilt Poll als sozial stabil und vergleichsweise wohlhabend, weist jedoch einen vergleichsweise hohen Altersdurchschnitt auf. Gerade deshalb kann der Stadtteil von einer stärkeren Gemeinschaft profitieren, um die gewünschte stabile und soziale Nachbarschaft weiter zu festigen (Kölner Stadtteilinformationen 2025).

Wir legen den Fokus auf die altersbezogene und soziale Mischung der Bewohner*innen, die Qualität der Freiflächenkonzepte und die Nachhaltigkeit der Architektur, um diesen Mehrwert bestmöglich in die bestehenden Strukturen im Veedel zu integrieren und das Gebiet attraktiv zu gestalten, auch im Hinblick auf zukünftige Entwicklungen wie den Deutzer Hafen. Dessen Planung weist eine deutlich dichtere Bebauung mit teilweise hohen Geschosshöhen auf. Der Poller Damm könnte

daher gut als städtebauliche und sozialräumliche Brücke zwischen dem großstädtisch-geplanten Deutzer Hafen und den teilweise dörflichen Strukturen von Poll wirken.

Wir wollen, basierend auf Partizipation als einem unserer Grundwerte, den Zusammenhalt im Veedel fördern und die Ausgestaltung der Gemeinschaftsflächen nicht nur basierend auf unseren Bedürfnissen, sondern im Austausch mit den Bewohner*innen gestalten. Dafür haben wir eine Online-Umfrage erstellt und einen Flyer gestaltet, den wir an verschiedenen Orten, insbesondere auf dem Markt und rund um das Neubaugebiet um die Eva-Zobel-Straße herum, und zu verschiedenen Zeiten an Poller Bewohner*innen verteilt haben. Neben den quantitativen Ergebnissen waren insbesondere die dabei geführten Gespräche auf dem Markt, an Haustüren oder bei spontanen Einladungen zum Kaffee besonders wertvoll für uns (s. „G.2. Gespräche mit Menschen aus Poll“ auf Seite 55). Wir sind Menschen verschiedenster Altersgruppen begegnet und insgesamt auf große Resonanz gestoßen: Die meisten zeigten sich interessiert, neugierig und überwiegend positiv gegenüber unserem Anliegen. Viele berichteten zudem von fehlenden Treffpunkten und Gemeinschaftsorten in Poll sowie vom Problem zu hoher Mieten in Köln.

**Bericht einer Person unserer Gruppe vom Verteilen der Flyer:
„An einem sonnigen Freitagnachmittag klopfen wir an offene Türen und wurden überraschend herzlich in die Wohnzimmer der Nachbarschaft eingeladen. Was eher als Befragung begann, entwickelte sich schnell zu einem lebendigen Austausch über Alltägliches und Träume für den gemeinsamen Lebensraum. Viele waren erstmal verdutzt, als wir an der Haustür klingelten und nach den persönlichen Wünschen für ihr Viertel fragten — doch das Eis war schnell gebrochen. Alte, Junge, Eltern und Kinder erzählten von dem, was sie bewegt und was sie vor Ort missen. Es hat unglaublich viel Spaß gemacht, diesen Geschichten zu lauschen und dabei zu spüren, wie sich in diesen Gesprächen ein Hauch von dem Gemeinschaftsgeist entfaltete, der entstehen könnte, wenn die besprochenen Ideen tatsächlich Raum greifen. Das hat mich selbst auch ganz schön euphorisch gestimmt und motiviert.“**

Mit der Umfrage wollten wir einerseits abfragen, was die Bewohner*innen an Poll schätzen, wie sie in Poll ihren Alltag gestalten, welche Infrastruktur sie nutzen und was sie sich für Poll wünschen. Es zeigte sich, dass vor allem Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, öffentliche Parkanlagen, Spielplätze, Arztpraxen und Kioske in Poll von den Befragten genutzt werden, wobei knapp 60% der Befragten die gastronomischen Angebote als zu wenig bewertet haben.

Andererseits ging es uns um Wünsche und Bedarfe und die Frage, was im Veedel evtl. noch fehlt oder ausbaufähig ist. Wir wollten damit herausfinden, wie unsere Gemeinschaftsflächen auch ins Veedel hineinwirken könnten und von Poller*innen mitgenutzt werden könnten. Die Befragten wünschten sich insbesondere Werkstätten (Fahrrad/Holz), einen Sportraum, Kinderspielstätten, Gemeinschaftsgarten, Kino, ein Nachbarschaftscafé sowie Möglichkeiten, mittags und abends günstig zu Essen. Natürlich können wir nicht all diese Wünsche innerhalb unserer Gemeinschaftsflächen verwirklichen, wir wollen sie aber im Sinne der Partizipation bei der weiteren Planung im Blick behalten und soweit wie möglich berücksichtigen. Einige der Wünsche scheinen uns auf und in den geplanten Gemeinschaftsflächen dabei durchaus gut umsetzbar.

Kurz gesagt: Wir möchten einen lebendigen, inklusiven Wohnort schaffen, an dem Menschen verschiedener Altersgruppen,

Lebensentwürfe und Bedürfnisse zusammenkommen, sich austauschen, gemeinsam gärtnern und Räume teilen – und der zugleich das Quartier Poll stärkt und neue Impulse für Nachbarschaft und Miteinander setzt.

6. Grundstücksbezogene Kriterien

6.1. Wohnungspolitische Kriterien

6.1.1. Zielgruppen

Wir wollen am Poller Damm für Menschen Wohnraum schaffen, die es auf dem überlasteten Kölner Wohnungsmarkt besonders schwer haben. Besonders wichtig sind uns dabei verschiedene Perspektiven durch soziale Durchmischung, partizipative Prozesse und der Auf- und Ausbau einer Wohngemeinschaft. Wir glauben daran, dass individuelle Lebensrealitäten durch den gegenseitigen Austausch von Erfahrungshorizonten, Sichtweisen, Potenzialen und Ressourcen bereichert werden, sodass sie auf Dauer in eine lebendige und an sich selbst wachsende Gemeinschaft münden. Inklusives Mehrgenerationenwohnen ist hierbei ein für uns integraler Bestandteil.

Ein älterer Bewohner gießt seine Pflanzen auf der Terrasse und nimmt eine große Tüte der jungen Nachbarin entgegen, die jede Woche für ihn einkaufen geht.

Altersgerechtes Wohnen ist in Köln eine Herausforderung – zurzeit leben circa 80.000 Menschen über 60 allein; Einsamkeit und soziale Isolation im Alter scheinen kaum vermeidbar. Für ältere Menschen und Senior*innen sollen barrierefreie Zweizimmer- oder Clusterwohnungen entstehen, in denen sie langfristig bleiben können. Wir als Gruppe können zwar selbst keine Pflegeleistungen erbringen, eine achtsame Nachbarschaft bietet aber Gemeinschaft, Eingebundenheit und Sicherheit sowie Unterstützung auf einer alltäglichen Ebene, z. B. durch Einkäufe und Besuche, wodurch ein Umzug in eine Pflegeeinrichtung hinausgezögert oder evtl. vermieden werden kann. Die Gruppe „LesVita – lesbisches Wohnen im Alter“ bspw. möchte auch aus diesen Gründen Teil der Genossenschaft werden. Auch alleinerziehende Eltern sowie Menschen mit Behinderung wollen wir im Rahmen von beabsichtigten Kooperationen in besonderem Maße berücksichtigen (s. „6.1.2. Kooperationen“ auf Seite 22). So sollen für alleinerziehende Eltern Wohnungen, die dank der Expertise der Stiftung Alltagsheld*innen auf ihre Bedürfnisse abgestimmt sind, entstehen und in Kooperation mit der Lebenshilfe zwei 4-er WGs für Menschen mit Behinderung.

Insgesamt wollen wir über den Anteil von mehr als 50 % gefördertem Wohnraum (s. „A. Finanzierungskonzept“ auf Seite 30) garantieren, dass nachhaltig bezahlbarer Wohnraum entsteht, der es auch Menschen mit geringem Einkommen erlaubt, Teil des Projekts zu werden. Genossenschaftliche Pflichtanteile sollen bei Bedarf möglichst solidarisch finanziert werden, so dass die Zugänglichkeit des Projekts so hoch wie möglich ist. Alle Wohnungen sollen prinzipiell förderfähig gestaltet werden; freifinanzierte und geförderte Wohnungen sollen eine gleichwertige Qualität aufweisen, die ein langfristiges Wohnverhältnis realistisch und attraktiv macht. Geförderter und freifinanzierter Wohnraum sowie die verschiedenen Wohnformate werden dabei gleichmäßig auf alle Gebäudekomplexe verteilt, um eine Separierung verschiedener Gruppen soweit wie möglich vermeiden.

Eine erwachsene Person bringt ihr Kleinkind zum Spielbereich und winkt einer Seniorin zu, die den größeren Kindern geduldig beim Klettern hilft. Begegnungen über Generationen hinweg schaffen Nähe, Unterstützung und Gemeinschaft.

6.1.2. Kooperationen

Zusammenarbeit verstehen wir als prägenden Bestandteil unseres Projekts. Um dies umzusetzen, wollen wir tragfähige Kooperationen mit Organisationen und Initiativen aufbauen, die unterschiedliche Perspektiven und Bedarfe in das Projekt einbringen. So wird das Wohnprojekt am Poller Damm ein Ort, an dem gemeinschaftliches, solidarisches und inklusives Wohnen erlebbar wird – getragen von einer starken Verankerung in bestehende Initiativen Kölns. Mit einigen Initiativen und Organisationen besteht bereits enger Kontakt und starkes Interesse an einer gemeinsamen Arbeit, auch bereits in der Planungs- und Bauphase (s. „E. Letters of Intent“ auf Seite 44):

6.1.3. Lebenshilfe Köln

Mit der Lebenshilfe Köln verbindet uns das gemeinsame Ziel, inklusiven und barrierefreien Wohnraum zu schaffen. Dass der Neubau in der Eva-Zobel-Straße entsteht, ist dabei besonders passend: Eva Zobel stand als langjährige Vorsitzende der Lebenshilfe Köln für Teilhabe und Barrierefreiheit. Konkret ist vorgesehen, dass die Lebenshilfe als Teil der Genossenschaft zwei WGs à 4 Personen im Projekt bewohnt, verwaltet und begleitet. Damit wird Menschen mit Behinderung ein verlässlicher Zugang zu selbstbestimmtem, unterstütztem Wohnen im Rahmen der Hausgemeinschaft eröffnet.

In einer barrierefreien WG leben Menschen mit Behinderung selbstbestimmt. Unterstützt durch Nachbar*innen und Mitbewohner*innen meistern sie Alltagsaufgaben und nehmen aktiv an Gartenpflege, Filmabenden und anderen Gemeinschaftsaktivitäten teil.

6.1.4. LesVita – lesbisches Leben im Alter - Rubicon-Köln

Die Gruppe LesVita ist durch eine Initiative von Rubicon-Köln entstanden und hat das Ziel, Wohnformen zu verwirklichen, die älteren lesbischen Frauen Sicherheit, Sichtbarkeit und Gemeinschaft bieten. Somit soll die Vielfalt von Lebensentwürfen jenseits von Kleinfamilienmodellen gestärkt werden. LesVita bringt die Perspektive einer selbstorganisierten Gruppe ein, die in der Hausgemeinschaft aktiv teilhaben und eigene Schwerpunkte setzen wird. Die Gruppe war bereits bei einem Großgruppentreffen vor Ort und möchte sich auch in einer eventuellen Bauphase intensiv einbringen.



Abbildung 4: Kennenlernetreffen mit LesVita

6.1.5. Stiftung Alltagsheld*innen

Mit der Stiftung Alltagsheld*innen und dem Bündnis „GUTES WOHNEN für Alleinerziehende“ soll eine Kooperation entstehen, die auf die Bedarfe von Alleinerziehenden eingeht. Im Projekt sollen rund 6–8 Wohneinheiten für Alleinerziehende geschaffen werden. Die Stiftung hat dabei eine beratende und vermittelnde Funktion, um die spezifischen Bedarfe und Herausforderungen gut bewältigen zu können.

Die alleinerziehenden Eltern wechseln sich täglich mit dem Kochen ab. Die Kinder spielen in Sichtweite, während die Erwachsenen sich austauschen und gegenseitig entlasten. Die Nähe zu anderen Familien schafft Alltagssicherheit und Rückhalt.

6.1.6. Solid.base – Wohnraum für Geflüchtete

Mit Solid.base suchen wir die Zusammenarbeit, um Wohnraum auch für geflüchtete Menschen zu öffnen, die durch institutionelle und rassistische Barrieren besonders stark von Ausschluss betroffen sind. Solid.base kann hier Expertise in Vermittlung, Beratung und Vernetzung einbringen, sodass Wohnraum gezielt für geflüchtete Menschen zugänglich wird.

Zudem sind wir dank der Vereine AnfangAn e.V., Allerweltshaus Köln e.V. und Kurdisches Kultur- und Bildungszentrum e.V. in direktem Kontakt mit geflüchteten Menschen, um ihre Bedarfe in die Wohnraumplanung einfließen lassen zu können.

6.2. Funktionale und architektonische Kriterien

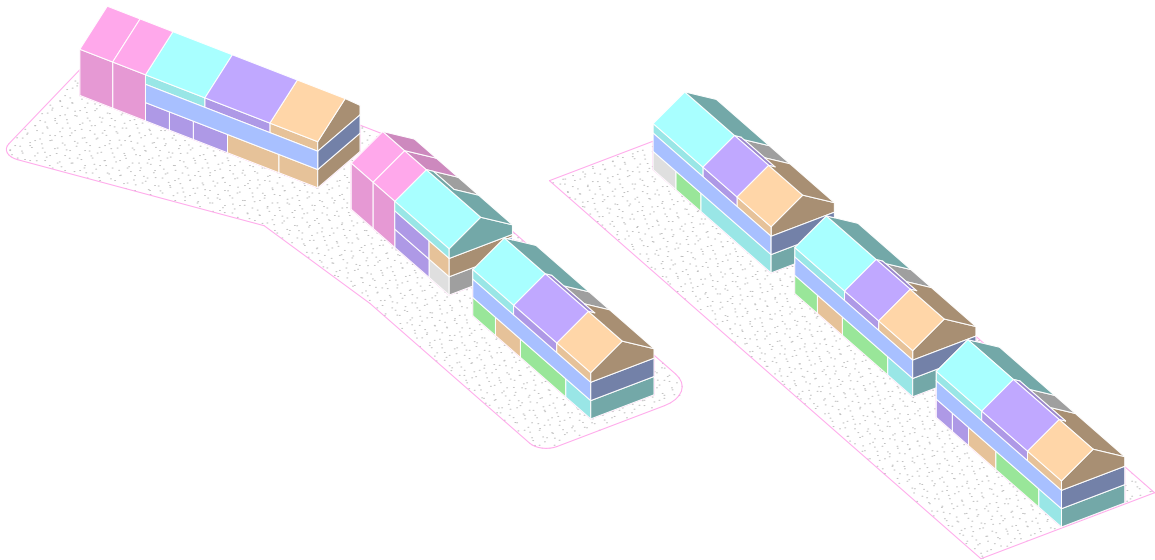


Abbildung 5: Skizzen im Stil der Machbarkeitsstudie von Architekturbüro baut

6.2.1. Konzept Wohnraum

Am Poller Damm soll Wohnraum für rund 160 Menschen entstehen – im Bauplan als Reihenhäuser vorgesehen, wollen wir diese Wohnform neu denken: gemeinschaftlich, ökologisch, solidarisch.

Entgegen der seriellen, standardisierten Bauweise des klassischen Reihenhauses, wollen wir durch einen diversen Wohnungsmix Raum für unterschiedliche Lebensverhältnisse und Bedürfnisse bieten. Gemeinschaftsräume und -gärten sollen ein Miteinander ermöglichen, das über den Privatraum hinausgeht. So wollen wir der zunehmenden Vereinzelung im städtischen Raum durch gezielte soziale Architektur etwas entgegensetzen. Aufbauend auf den Vorschlägen der Machbarkeitsstudie haben wir in Kontakt mit dem Kölner Büro Bürgener, Appel und Team (baut Architektur) bereits für die Erstellung des Konzepts zusammengearbeitet und werden auch im Falle einer erfolgreichen Bewerbung weiterhin mit ihnen zusammenarbeiten.

Derzeit planen wir mit 51 Wohneinheiten, die, je nach Wohnungsmix, auch Platz für etwas mehr als 160 Personen bieten könnten.

- › Wohnungsgrößen ca. zwischen 42 m² und 310 m²
- › Gemeinschaftsflächen ca. 150 m²

6.2.2. Privatraum

In den insgesamt sechs Häusern an der Eva-Zobel-Straße sollen, gleichmäßig verteilt auf alle Häuser, verschiedene Grundriss-typologien untergebracht werden. Zu den Wohnungen gehört je ein eigener Freibereich als Balkon oder Terrasse, um auch Bedürfnissen nach Rückzug und Privatsphäre Raum zu geben.

Beim Wohnungsmix orientieren wir uns an der Machbarkeitsstudie, die durch das Architekturbüro baut durchgeführt wurde. Von der Zweizimmer-Wohnung mit etwa 50 m² bis zur Cluster-Wohnung für bis zu zwölf Personen mit ca. 300 m² sind verschiedenste Bedarfe abgedeckt. Die einzelnen Wohnungen kommen mit verhältnismäßig wenig Fläche pro Person aus, da manche Raumbedürfnisse auf die Gemeinschaftsflächen ausgelagert werden können – Besuch kann bspw. im gemeinsamen Gästezimmer unterkommen, größere Feiern können im Multifunktionsraum veranstaltet werden.

Wir wollen Bedürfnisse, die sich im Laufe der Zeit verändern, z. B. durch Kinder oder einziehende Partner*innen oder andere Bezugspersonen oder Familienmitglieder, mitdenken und daher flexible Wohnmöglichkeiten schaffen. Gleichzeitig wollen wir die Qualitätseinschränkungen und Mehrkosten durch mobile Wände ungern hinnehmen. Damit kein unnötiger Leerstand entsteht und die flexible Lebensgestaltung der Parteien möglich bleibt, arbeiten wir an einem Wohnungstauschkonzept innerhalb der Genossenschaft. Ein unkomplizierter Wohnungswechsel soll ermöglicht werden, sodass idealerweise niemand ausziehen muss, sollte eine größere oder kleinere Wohnung gebraucht werden. Wir wünschen uns eine nachhaltige Gemeinschaft mit dem auch dafür notwendigen Verantwortungsgefühl, arbeiten aber auch an einem Konzept, das einen guten Ausstieg ermöglicht.

Eine WG zieht in eine größere Cluster-Wohnung, weil ein weiteres Kind geboren wurde, während eine Person, deren Kinder nun aus dem Haus sind, die frei gewordene kleinere Wohnung bezieht. Das Wohnungstauschkonzept ermöglicht individuelle Flexibilität ohne Auszug aus der Gemeinschaft.

6.2.3. Gemeinschaftsräume

Die Privatwohnungen werden ergänzt durch gemeinsame Aufenthalts- und Nutzungsbereiche, in denen wir aktiv soziales Miteinander gestalten. Der zentrale Gemeinschaftsraum ist als flexibel nutzbarer Saal gedacht und soll daher barrierefrei für alle zugänglich sein. Hier können z. B. Versammlungen, Workshops, Bewegungsangebote, Feiern oder kulturelle Veranstaltungen wie Lesungen, Konzerte oder Filmabende stattfinden. Durch eine Ausstattung mit Basistechnik und eine einfache Möglichkeit zur Unterteilung soll der Raum vielseitig bespielt werden können. Zudem soll es ein Gästezimmer geben, das von den Bewohner*innen für Besuch gebucht werden und auch als Arbeitsraum oder für kleinere Gruppentreffen genutzt werden kann.

Auch die geplanten Übergänge zwischen den Häusern zählen wir zur Gemeinschaftsfläche. Sie sollen keine reine Verkehrsfläche darstellen, sondern mit Platz für kleine Hochbeete sowie Tischen und Stühlen zu kollektiven Balkonen und Begegnungsräumen werden. So öffnen wir die einzelnen Gebäude für- und verbinden sie miteinander.

Im großen Gemeinschaftsraum findet eine selbstorganisierte Fitness-Einheit für die Nachbarschaft statt, parallel proben andere Bewohner*innen für ein Konzert. Später werden Tische

für ein gemeinsames Abendessen gedeckt. Workshops, kulturelle Veranstaltungen und gemeinsames Kochen machen den Raum zentral für das Zusammenleben.

6.3. Außenbereich

Das Herzstück der Gemeinschaftsfläche am Poller Damm ist die großzügige Außenanlage. Sie verbindet die einzelnen Häuser miteinander und führt ihre Bewohner*innen immer wieder zusammen. Der Garten soll in Zusammenarbeit mit einem Garten- und Landschaftsbaubetrieb naturnah geplant und angelegt werden, wobei die diversen Bedürfnisse, die sich aus dem Mehrgenerationenwohnen verschiedener Menschen ergeben, Berücksichtigung finden. Die Freiflächen schaffen Raum für Begegnung, Bewegung und gemeinsames Gärtnern; aus der gemeinschaftlichen Nutzung ergibt sich außerdem eine höhere Suffizienz, die bei geringerem Flächen- und Ressourcenverbrauch mehr Möglichkeiten für alle bietet.

Auf der Südseite sollen Laubbäume für Schatten sorgen, während Wildblumenwiesen Lebensraum für Bienen, Schmetterlinge und weitere Arten bieten. Die Bepflanzung wird nach ökologischen Kriterien unter besonderer Berücksichtigung der sich verschärfenden Klimakrise ausgewählt, bspw. durch trockenheitsresistente Pflanzen, die gleichzeitig eine kühlende Wirkung haben. Die Bewässerung des Gartens soll durch das Auffangen von Regenwasser möglichst ressourcenschonend gewährleistet werden (s. „6.4. Ökologische, energetische, verkehrsbezogene Kriterien“ auf Seite 27).

Die Gestaltung der Außenbereiche zeigt, dass hier eine Wohngemeinschaft lebt: Wir streben einen gemeinsamen Grill- und Feuerplatz, Ruhezonen mit Sitzgelegenheiten und Tischen, Nutzgärten für Gemüse und Kräuter sowie Freizeitgärten an und schaffen damit Orte für Begegnung und Miteinander. Für die Pflege des Gartens wird gemeinsam Verantwortung übernommen, was die Gemeinschaft verbindet und stärkt. Auch ins Neubaugebiet hinein entstehen hierdurch Präsenz, Offenheit und nachbarschaftlicher Kontakt, wie er sich laut unserer Umfrage in Poll gewünscht wird. Kinder und Jugendliche profitieren von naturnahen Spielbereichen und kleinen Sportflächen, bspw. für eine Tischtennisplatte. Der Spielbereich soll, neben dem Sandspiel, vor allem aus Geräten bestehen, die für viele nutzbar sind und zum Beispiel auch als Sitzgelegenheiten funktionieren, sodass er zum Treffpunkt auch zwischen den Generationen wird. So entsteht ein lebendiger Außenbereich, der attraktive Rückzugs- und Begegnungsmöglichkeiten für alle bietet und gleichzeitig die ökologische Qualität der Anlage unterstützt. Auch eine Foodsharing-Station oder eine Umsonst-Ecke sind hier denkbar.

Bewohner*innen sitzen unter Laubbäumen, trinken Kaffee und lassen den Abend ausklingen. Einige pflanzen Gemüse und Kräuter in Hochbeete. Kinder rennen zwischen Beeten und Spielbereich herum, eine ältere Person gießt die Blumen. Die Freizeitgärten verbinden generationsübergreifendes Miteinander mit Nachhaltigkeit.

Durch die nach wie vor andauernde Umfrage unter den Anwohner*innen sollen diese Räume und Flächen in der Planungsphase noch weiter partizipativ entwickelt und an den Bedürfnissen vor Ort ausgerichtet werden.

6.3.1. Flächensparendes und bedarfsgerechtes Bauen (Suffizienz)

Wir streben eine Holzbauweise an und haben uns damit für besonders flächensparendes Bauen entschieden – die dünneren

Wände schenken uns wertvolle Quadratmeter im Innenbereich. Die Wohneinheiten werden so angeordnet, dass Installationen (z. B. Bäder) übereinanderliegen und somit Ressourcen sowie Planungsaufwand gespart werden.

Durch ein ausgereiftes Mobilitätskonzept, in dessen Zentrum die Reduktion des motorisierten Individualverkehrs steht, benötigen wir weniger Stellplätze und können mehr Freifläche gärtnerisch und gemeinschaftlich gestalten (s. „C. Mobilitätskonzept“ auf Seite 37 im Anhang). Wir planen derzeit mit etwa fünf rollstuhlgerechten Einheiten, während alle anderen Wohnungen den Standard der Barrierefreiheit erfüllen. In einem Haus soll ein Aufzug eingebaut werden, der bis in die Tiefgarage führt. Ansonsten planen wir mit Treppenhäusern, in denen eine Nachrüstung mit Treppenlift möglich ist.

6.4. Ökologische, energetische, verkehrsbezogene Kriterien

Unser Wohnprojekt verbindet ökologisches Bauen, ressourcenschonende Materialwahl und gemeinschaftliches Leben. Unser Ziel ist, ein Zuhause zu schaffen, das den Bewohner*innen nicht nur hohen Wohnkomfort bietet, sondern auch langfristig ökologisch nachhaltig ist. Dabei legen wir besonderen Wert auf einen verantwortungsvollen Umgang mit endlichen Ressourcen, Barrierefreiheit und bedarfsgerechte Wohnverhältnisse.

Die sechs Gebäude sollen in Holzrahmenbauweise errichtet werden, eine ressourcenschonende Bauweise, die durch Flexibilität und kurze Bauzeiten überzeugt. Holz als Hauptkonstruktionsmaterial ist ein nachwachsender, CO₂-speichernder Rohstoff und schafft eine warme, natürliche Wohnatmosphäre. Zur Sicherung des Kosten- und Zeitrahmens planen wir ein auf Holzbau spezialisiertes Unternehmen frühzeitig miteinzubeziehen. Auch das Architekturbüro baut verfügt über entsprechende Erfahrung und Expertise mit Blick auf Holzbau für Großprojekte. Lediglich im Bereich der Tiefgarage und Kellergeschosse wird Beton benötigt. Hier soll, sofern technisch und wirtschaftlich umsetzbar, Recyclingbeton eingesetzt werden, um den Ressourcenverbrauch zu verringern. Ebenso wird auf einen ressourceneffizienten Stahlanteil geachtet. So bleibt der Einsatz konventioneller Baustoffe auf das Notwendige beschränkt, ohne die Nachhaltigkeit des Gesamtkonzepts zu vermindern.

Das Gebäude wird nach dem KfW Effizienzhaus 40 EE Standard geplant. Gemäß diesem Standard darf der Energiebedarf des Hauses nur etwa 40 % eines vergleichbaren Neubaus betragen und der überwiegende Teil der benötigten Energie soll idealerweise aus erneuerbaren Quellen stammen.

Wir planen Photovoltaikanlagen auf den nach Süden ausgerichteten Dachflächen, die zur Stromversorgung beitragen und den CO₂-Ausstoß reduzieren. Für die Beheizung streben wir, sofern technisch umsetzbar, den Einsatz von Luft-Wasser-Wärmepumpen an. Sie nutzen die Energie der Umgebungsluft und bieten eine besonders umweltfreundliche Wärmequelle.

Auf aktive Kühltechniken wird bewusst verzichtet. Stattdessen sollen großzügige Laubbäume an der Südseite der Gebäude für natürliche Verschattung sorgen, während außenliegender Sonnenschutz die Innenräume angenehm temperiert hält. Zudem ist geplant, die Fassaden teilweise zu begrünen, sofern diese Änderung vom Stadtplanungsamt zugelassen wird. Die Pflanzen nehmen Regenwasser auf, regulieren das Mikroklima und fördern die Artenvielfalt, gleichzeitig entsteht ein harmonisches Erscheinungsbild. Bei der Bepflanzung achten wir besonders auf ökologische Kriterien, wie Trockenheitsresistenz und Insektenfreundlichkeit.

Regenwasser soll vor Ort versickern. Rückhalteräume für Starkregenereignisse tragen zur Überflutungssicherheit der Gebäude bei. Geplante Zisternen speichern Wasser zur Bewässerung der Grünflächen und gemeinschaftlichen Gärten. So verbinden wir ökologische Verantwortung mit gemeinschaftlichem Leben.

Das Projekt vereint innovative Technik, verantwortungsvolle Materialwahl und durchdachte Freiraumgestaltung. Es verkörpert die Prinzipien des nachhaltigen Bauens ebenso wie das gemeinschaftliche Leben und Zusammenhalten der Bewohner*innen – ökologisch, sozial und zukunftsfähig.



Abbildung 6: Modell für die Wohnungverteilung im Erdgeschoss laut Wohnungsliste

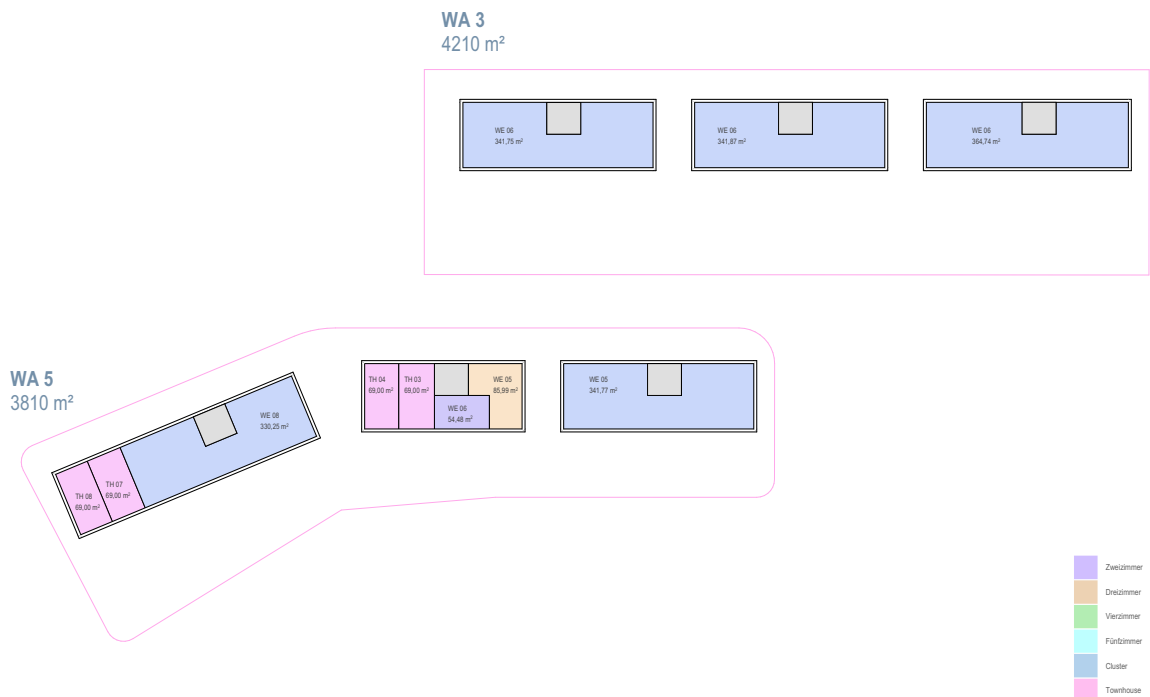


Abbildung 7: Modell für die Wohnungverteilung im Obergeschoss laut Wohnungsliste

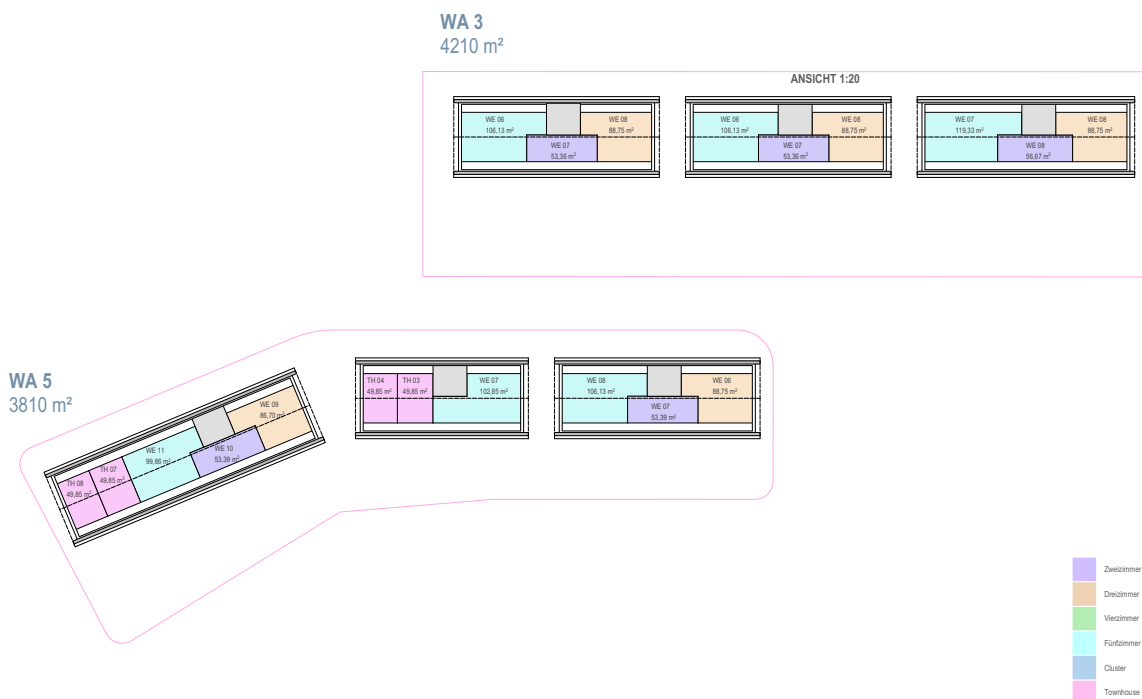


Abbildung 8: Modell für die Wohnungsverteilung im Dachgeschoss laut Wohnungsliste

Zentrale Zielsetzung unseres Mobilitätskonzepts (s. „C. Mobilitätskonzept“ auf Seite 37 im Anhang) ist die Schaffung attraktiver Voraussetzungen für die Nutzung von Fahrrad, öffentlichem Personennahverkehr (ÖPNV) und Sharing-Angeboten. Diese Alternativen sollen einen realistischen und effizienten Ersatz zum motorisierten Individualverkehr (MIV) bieten und damit die Entstehung eines autoarmen Wohnquartiers ermöglichen. Gleichzeitig soll durch die Reduktion von Pkw-Stellflächen in einer gemeinsamen Tiefgarage die Flächeneffizienz erhöht werden, was wiederum zusätzlichen Raum für gemeinschaftliche Begegnungsorte und alternative Nutzung ermöglicht. Die verstärkte Nutzung alternativer Mobilitätsformen trägt, genau wie die geplante verkehrsberuhigte Gestaltung des Quartiers, zudem zu einer deutlichen Verringerung von Emissionen (CO₂, Feinstaub, Lärm) und damit zur Förderung von Verkehrssicherheit, Umwelt- und Klimaschutz in Poll bei.

Am Morgen fahren Bewohner*innen mit Fahrrädern und E-Scootern zur Arbeit. Carsharing-Fahrzeuge stehen bereit, während Kinder auf der verkehrsberuhigten Straße spielen. Das Quartier verbindet nachhaltige Mobilität mit sicherem, gemeinschaftlichem Leben.

Anhang

A. Finanzierungskonzept

Modellrechnung zur Finanzierung – Poll In Aktion, Köln							
Wohnungsliste und Übersicht Mieteinnahmen							
Wohnung				Wohnfläche	Finanzie- rung/ Förde- rung		
HAUS 01							
H 01_EGGE 01	Gemeinschaftsfläche			79,42 qm	A		
H 01_EGWE 02				61,06 qm	B		
H 01_EGWE 03				90,75 qm	F		
H 01_EGWE 04				59,22 qm	F		
H 01_OGWE 05	Clusterwohnung			290,49 qm	A		
H 01_DGWE 06				90,21 qm	F		
H 01_DGWE 07				45,36 qm	B		
H 01_DGWE 08				75,44 qm	F		
HAUS 02							
H 02_EGWE 01				61,10 qm	A		
H 02_EGWE 02				73,15 qm	F		
H 02_EGWE 03				62,59 qm	F		
H 02_EGWE 04				93,66 qm	F		
H 02_OGWE 05	Clusterwohnung			290,59 qm	B		
H 02_DGWE 06				90,21 qm	F		
H 02_DGWE 07				45,36 qm	A		
H 02_DGWE 08				75,44 qm	B		
HAUS 03							
H 03_EGWE 01				43,38 qm	A		
H 03_EGWE 02				43,38 qm	B		
H 03_EGWE 03				73,29 qm	A		
H 03_EGWE 04				59,47 qm	A		
H 03_EGWE 05				90,53 qm	F		
H 03_OGWE 06	Clusterwohnung			310,03 qm	F		
H 03_DGWE 07				101,43 qm	A		
H 03_DGWE 08				48,17 qm	F		
H 03_DGWE 09				75,44 qm	F		
HAUS 04							
H 04_EGWE 01				93,66 qm	A		
H 04_EGWE 02				62,59 qm	F		
H 04_EGWE 03				73,15 qm	F		
H 04_EGWE 04				61,10 qm	A		
H 04_OGWE 05	Clusterwohnung			290,50 qm	B		
H 04_DGWE 06				75,44 qm	F		
H 04_DGWE 07				45,38 qm	F		
H 04_DGWE 08				90,21 qm	F		
HAUS 05							
H 05_EGGE 01	Gemeinschaftsfläche			72,08 qm	A		

Modellrechnung zur Finanzierung – Poll In Aktion, K5In							
Wohnungsliste und Übersicht Mieteinnahmen							
Wohnung				Wohnfläche	Finanzierung/ Förderung		
H 05_EGWE 02				47,31 qm	F		
H 05_EG/OG/DGTH 03	Townhouse			159,67 qm	F		
H 05_EG/OG/DGTH 04	Townhouse			159,67 qm	F		
H 05_OGWE 05				73,09 qm	F		
H 05_OGWE 06				46,31 qm	A		
H 05_DGWE 07				87,42 qm	A		
HAUS 06							
H 06_EGWE 01				69,65 qm	A		
H 06_EGWE 02				72,21 qm	B		
H 06_EGWE 03				53,33 qm	F		
H 06_EGWE 05				42,76 qm	A		
H 06_EGWE 06				42,76 qm	B		
H 06_EG/OG/DGTH 07	Townhouse			159,67 qm	F		
H 06_EG/OG/DGTH 08	Townhouse			159,67 qm	F		
H 06_OGWE 09	Clusterwohnung			280,71 qm	A		
H 06_DGWE 10				73,70 qm	B		
H 06_DGWE 11				45,38 qm	F		
H 06_DGWE 12				84,88 qm	F		
Σ				4951,44 qm	51	WE	Anteil an WFL:
WBS A				1507,62 qm	16	WE	30,45%
WBS B				994,98 qm	9	WE	20,09%
Σ WBS				2502,60 qm	25	WE	50,54%
Frei finanziert				2448,83 qm	26	WE	49,46%
Gemeinschaftsfläche				151,50 qm	2	WE	3,06%
Übersicht Mieteinnahmen (Nettomiete)						pro Monat	p. a.
Geförderte Wohneinheiten WBS A	1507,62	qm	8,00 €	pro qm (M4+/BEG40)		12.060,96 €	144.731,47 €
Geförderte Wohneinheiten WBS B	994,98	qm	9,15 €	pro qm (M4+/BEG40)		9.104,11 €	109.249,30 €
Frei finanzierte Wohneinheiten	2448,83	qm	14,50 €	pro qm		35.508,06 €	426.096,68 €
Stellplatzmiete (Tiefgarage)	33	Stellplätze	75,00 €	pro Stellplatz		2.475,00 €	29.700,00 €
Σ Mieteinnahmen						59.148,12 €	709.777,45 €
Überschuss/Reserve p. a.							9.021,53 €

Investitionskosten							
Grundstückswert							
WA 3	4210	qm	620,00 €	pro qm	2.610.200,00 €		
WA 5	3810	qm	680,00 €	pro qm	2.590.800,00 €		
Σ Grundstückswert	8020	qm				5.201.000,00 €	
Kaufpreis Grundstück	Kein Kostenansatz wegen Erbbaurecht				0,00 €		0,00%
Grundstücksnebenkosten (Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten)	5,0%	des Grundstücks- werts			260.050,00 €		0,98%
Σ Kosten Grundstück - KG 100						260.050,00 €	0,98%

Investitionskosten							
KG 200 - Vorbereitende Maßnahmen (inkl. Erschließungs- und Grönausgleichsbeiträgen)					500.000,00 €		1,89%
Tiefgarage	25.000,00 €	pro Stellplatz	33	Stellplätze	825.000,00 €		3,12%
KG 300/400 - Bauwerkskosten	3.500,00 €	pro qm WFL	4951,44 qm	WFL	17.330.024,25 €		65,57%
KG 500 - Außenanlagen und Freiflächen					500.000,00 €		1,89%
KG 600 - Ausstattung und Kunstwerke					0,00 €		0,00%
KG 700 - Baunebenkosten	20%	von KG 200-600			3.831.004,85 €		14,49%
I Kosten Gebäude, Freianlagen und Nebenkosten (KG 200-700)						22.986.029,10 €	86,97%
I Kosten Gebäude, Freianlagen und Nebenkosten (KG 200-700) pro qm WFL						4.642,30 €	
KG 800 - Finanzierungskosten	Eigene Annahme					430.000,00 €	1,63%
Sicherheit als Baukostenreserve	10%	von KG 200-700			2.298.602,91 €		8,70%
Erbbauszinsen in Bauzeit	Annahme: Bauzeit 2 J.				156.030,00 €		0,59%
Projektentwicklungs- und Beratungskosten (inkl. Kosten der Genossenschaftsgründung)	Eigene Annahme				300.000,00 €		1,14%
I Sonstige Kosten						2.754.632,91 €	10,42%
I Investitionskosten						26.430.712,01 €	100,00%
I Investitionskosten pro qm WFL						5.337,99 €	

Finanzierungsplan							
Eigenkapital							
Pflichtanteile - WBS A	900,00 €	pro qm WBS A	1507,62 qm	1.356.857,55 €			5,13%
Pflichtanteile - WBS B	1.200,00 €	pro qm WBS B	994,98 qm	1.193.981,40 €			4,52%
Pflichtanteile - frei finanziert	1.500,00 €	pro qm frei finanziert	2448,83 qm	3.673.247,25 €			13,90%
I Pflichtanteile				6.224.086,20 €			23,55%
Freiwillige Anteile und Nachrangdarlehen				1.705.127,40 €			6,45%
Zuschüsse				0,00 €			0,00%
I Eigenkapital					7.929.213,60 €		30,00%
Wohnraumförderung							
NRW.Bank Grunddarlehen							
WBS A	3.490,00 €	pro qm förderfähiger WFL (M4+)	1507,62 qm	5.261.592,06 €			19,91%
WBS B	2.350,00 €	pro qm förderfähiger WFL (M4+)	994,98 qm	2.338.213,58 €			8,85%
NRW.Bank Zusatzdarlehen							
Energieeffizienz - BEG Effizienzhaus 40 Standard	300,00 €	pro qm geförderter WFL	2502,60 qm	750.781,20 €			2,84%
Neu gegründete, bewohnergetragene Genossenschaften	60.000,00 €	pro geförderter WE a)	45 WE	2.700.000,00 €			10,22%
I NRW.Bank					11.050.586,83 €		41,81%

Finanzierungsplan						
KfW Klimafreundlicher Neubau - Wohngebäude 298	100.000,00 €	pro WE	51 WE		5.100.000,00 €	19,30%
Bankdarlehen						
Fremdkapital Bank, Grundbuch gesichert					2.350.911,58 €	8,89%
Σ Finanzierung					26.430.712,01 €	100,00%

Belastung p.a.							
Erbbauszins	1,5%	des Grundstückswerts				78.015,00 €	11,13%
		Summe	Tilgung	Zins	Belastung p. a.		
aus Pflichtanteilen - WBS A		1.356.857,55 €	0,00%	0,00%	0,00 €		
aus Pflichtanteilen - WBS B		1.193.981,40 €	0,00%	0,00%	0,00 €		
aus Pflichtanteilen - frei finanziert		3.673.247,25 €	0,00%	0,00%	0,00 €		
aus freiwilligen Anteilen und Nachrangdarlehen		1.705.127,40 €	0,00%	1,00%	17.051,27 €		
aus Zuschüssen		0,00 €	0,00%	0,00%	0,00 €		
Σ aus Eigenkapital						17.051,27 €	2,43%
	Tilgungsnachlass	Restsumme	Tilgung	Zins + VKB	Belastung p. a.		
aus NRW.Bank Grunddarlehen - WBS A (Zweckbindungsdauer 30 J.)	40,00%	3.156.955,23 €	1,00%	1,00%	63.139,10 €		
aus NRW.Bank Grunddarlehen - WBS B (Zweckbindungsdauer 30 J.)	40,00%	1.402.928,15 €	1,00%	1,00%	28.058,56 €		
aus NRW.Bank Zusatzdarlehen - BEG Effizienzhaus 40 Standard	50,00%	375.390,60 €	1,00%	1,00%	7.507,81 €		
aus NRW.Bank Zusatzdarlehen - Neu gegründete Genossenschaften	50,00%	1.350.000,00 €	1,00%	1,00%	27.000,00 €		
Σ aus NRW.Bank						125.705,48 €	17,94%
aus KfW Klimafreundlicher Neubau - Wohngebäude 298	0,00%	5.100.000,00 €	2,00%	3,00%	255.000,00 €		
Σ aus KfW						255.000,00 €	36,39%
aus Fremdkapital Bank	0,00%	2.350.911,58 €	2,00%	4,00%	141.054,69 €		
Σ aus Bankdarlehen						141.054,69 €	20,13%
Bewirtschaftungskosten							
Instandhaltung	10,00 €	pro qm WFL		4951,44 qm	49.514,36 €		
Verwaltung (Genossenschaft & Gebäudebewirtschaftung)	400,00 €	pro WE		51 WE	20.400,00 €		
Mietausfallwagnis	2,00%	der Jahresnettomiete		700.755,92 €	14.015,12 €		
Σ Bewirtschaftungskosten						83.929,47 €	11,98%
Σ Belastung p. a.						700.755,92 €	100,00%

Einnahmen						
					pro Monat	p. a.

Einnahmen						
Mieteinnahmen geförderte Wohneinheiten WBS A	1507,62	qm	8,00 €	pro qm (M4+/BEG40)	12.060,96 €	144.731,47 €
Mieteinnahmen geförderte Wohneinheiten WBS B	994,98	qm	915 €	pro qm (M4+/BEG40)	9104,11 €	109.249,30 €
Mieteinnahmen frei finanzierte Wohneinheiten	2448,83	qm	14,50 €	pro qm	35.508,06 €	426.096,68 €
Stellplatzmiete (Tiefgarage)	33	Stellplätze	75,00 €	pro Stellplatz	2.475,00 €	29.700,00 €
Σ Einnahmen					59.148,12 €	709.777,45 €
Überschuss/Reserve p. a.						9.021,53 €

B. Wohnungsliste

Wohnflächenzusammenstellung								
	Wohnungs-#	Nutzung		Gemessene Bruttofläche	Brutto WFL			
					100%	90%	90% + 1,5 (Freisitz)	85%
EG, H 01								
	GE 01	3 Pers	Gemeinschaft	93,44	93	84	86	79
	WE 02	2 Pers	Wohnen	71,835	72	65	66	61
	WE 03	4 Pers	Wohnen	106,765	107	96	98	91
	WE 04	2 Pers	Wohnen	69,675	70	63	64	59
			4		342	308	314	290
EG, H 02								
	WE 01	2 Pers	Wohnen	71,875	72	65	66	61
	WE 02	3 Pers	Wohnen	86,06	86	77	79	73
	WE 03	2 Pers	Wohnen	73,625	74	66	68	63
	WE 04	4 Pers	Wohnen	110,185	110	99	101	94
			4		342	308	314	290
EG, H 03								
	WE 01	1 Pers	Wohnen	51,03	51	46	47	43
	WE 02	1 Pers	Wohnen	51,03	51	46	47	43
	WE 03	3 Pers	Wohnen	86,22	86	78	79	73
	WE 04	2 Pers	Wohnen	69,96	70	63	64	59
	WE 05	4 Pers	Wohnen	106,505	107	96	97	91
			5		365	328	336	310
EG, H 04								
	WE 01	4 Pers	Wohnen	110,185	110	99	101	94
	WE 02	2 Pers	Wohnen	73,625	74	66	68	63
	WE 03	3 Pers	Wohnen	86,06	86	77	79	73
	WE 04	2 Pers	Wohnen	71,875	72	65	66	61
			4		342	308	314	290
EG, H 05								
	GE 01	3 Pers	Gemeinschaft	84,8	85	76	78	72
	WE 02	1 Pers	Wohnen	55,66	56	50	52	47
	TH 03	5-6 Pers (Familie) / Freifinanz	Wohnen	69	69	62	64	59
	TH 04	5-6 Pers (Familie) / Freifinanz	Wohnen	69	69	62	64	59

Wohnflächenzusammenstellung								
	Wohnungs-#	Nutzung		Gemessene Bruttofläche	Brutto WFL			
					100%	90%	90% + 1,5 (Freisitz)	85%
			4		278	251	257	237
EG, H 06								
	WE 01	3 Pers	Wohnen	81,94	82	74	75	70
	WE 02	3 Pers	Wohnen	84,95	85	76	78	72
	WE 03	1 Pers	Wohnen	62,745	63	56	58	53
	WE 05	1 Pers	Wohnen	50,315	50	45	47	43
	WE 06	1 Pers	Wohnen	50,31	50	45	47	43
	TH 07	5-6 Pers (Familie) / Freifinanz	Wohnen	69	69	62	64	59
	TH 08	5-6 Pers (Familie) / Freifinanz	Wohnen	69	69	62	64	59
			7		468	421	432	398
OG, H 01								
	WE 05	Cluster (6 - 7 Pers.)	Wohnen	341,755	342	308	309	290
			1		342	308	309	290
OG, H 02								
	WE 05	Cluster (6 - 7 Pers.)	Wohnen	341,87	342	308	309	291
			1		342	308	309	291
OG, H 03								
	WE 06	Cluster (6 - 7 Pers.)	Wohnen	364,735	365	328	330	310
			1		365	328	330	310
OG, H 04								
	WE 05	Cluster (6 - 7 Pers.)	Wohnen	341,77	342	308	309	291
			1		342	308	309	291
OG, H 05								
	TH 03	5-6 Pers (Familie) / Freifinanz	Wohnen (WE bereits in EG erfasst)	69	69	62	64	59
	TH 04	5-6 Pers (Familie) / Freifinanz	Wohnen (WE bereits in EG erfasst)	69	69	62	64	59
	WE 05	3 pers	Wohnen	85,985	86	77	79	73
	WE 06	1 Pers	Wohnen	54,485	54	49	51	46
			2		278	251	257	237
OG, H 06								
	TH 07	5-6 Pers (Familie) / Freifinanz	Wohnen (WE bereits in EG erfasst)	69	69	62	64	59
	TH 08	5-6 Pers (Familie) / Freifinanz	Wohnen (WE bereits in EG erfasst)	69	69	62	64	59
	WE 09	Cluster (6 Pers.)	Wohnen	330,255	330	297	299	281
			1		468	421	426	398
DG, H 01								
	WE 06	4 Pers	Wohnen	106,135	106	96	97	90
	WE 07	1 Pers	Wohnen	53,365	53	48	50	45
	WE 08	3 Pers	Wohnen	88,755	89	80	81	75
			3		248	223	228	211
DG, H 02								
	WE 06	4 Pers	Wohnen	106,135	106	96	97	90

Wohnflächenzusammenstellung								
	Wohnungs-#	Nutzung		Gemessene Bruttofläche	Brutto WFL			
					100%	90%	90% + 1,5 (Freisitz)	85%
	WE 07	1 Pers	Wohnen	53,365	53	48	50	45
	WE 08	3 Pers	Wohnen	88,755	89	80	81	75
			3		248	223	228	211
DG, H 03								
	WE 07	5 Pers	Wohnen	119,325	119	107	109	101
	WE 08	1 Pers	Wohnen	56,675	57	51	53	48
	WE 09	3 Pers	Wohnen	88,755	89	80	81	75
			3		265	238	243	225
DG, H 04								
	WE 06	3 Pers	Wohnen	88,75	89	80	81	75
	WE 07	1 Pers	Wohnen	53,385	53	48	50	45
	WE 08	4 Pers	Wohnen	106,125	106	96	97	90
			3		248	223	228	211
DG, H 05								
	TH 03	siehe OG	Wohnen (WE bereits in EG erfasst)	49,845	50	45	46	42
	TH 04	siehe OG	Wohnen (WE bereits in EG erfasst)	49,845	50	45	46	42
	WE 07	4 Pers	Wohnen	102,85	103	93	94	87
			1		203	182	187	172
DG, H 06								
	TH 07	siehe OG	Wohnen (WE bereits in EG erfasst)	49,845	50	45	46	42
	TH 08	siehe OG	Wohnen (WE bereits in EG erfasst)	49,845	50	45	46	42
	WE 10	3 Pers	Wohnen	86,7	87	78	80	74
	WE 11	1 Pers	Wohnen	53,395	53	48	50	45
	WE 12	4 Pers	Wohnen	99,865	100	90	91	85
			3		340	306	313	289
			51		5825	5243	5331	4951

Legende:

- › Wohnungs-#
 - › GE = Gemeinschaftsraum
 - › WE = Geschosswohnung (auch Cluster)
 - › TH = Townhouse
- › Die Nummerierung startet in jedem Haus neu bei 01 und geht bis ins DG
- › Nutzung: Die Anzahl der Personen gibt die Belegung gem. der Förderung der Wohnungen vor.
- › Brutto WFL: innenliegende Bruttofläche exkl. Balkone, Notwendige Treppenträume und Außenwände; inkl. Schächte, Innenwände u. Stützen.
 - › 100%: gemessene Bruttofläche, gerundet auf ganze Zahl.
 - › 90%: Brutto WFL x 0,9 - übliche Wohnfläche im Geschosswohnungsbau, gerundet auf ganze Zahl.

- › 90%+1,5 - wie 90% jedoch zusätzlich 6 m² Balkon / Terrasse (x 25%), gerundet auf ganze Zahl
- › 85%: Brutto WFL x 0,85 - kalkulatorische Wohnfläche für die Bewerbung, gerundet auf ganze Zahl.

C. Mobilitätskonzept

C.1. Ziele des Mobilitätskonzepts

Unser Mobilitätskonzept fokussiert eine nachhaltige, sichere und zukunftsfähige Gestaltung der Mobilität für das gemeinschaftliche Wohnprojekt Poller Damm als Teil eines suburbanen Wohnquartiers.

C.2. Reduktion der Stellplätze und Bau einer gemeinsamen Tiefgarage

Die Mobilität in Poll ist aktuell stark durch den Pkw geprägt. Neben Bewohner*innen, die einen eigenen Pkw nutzen, werden auch mit eigenem Pkw anreisende Besucher*innen erwartet. In einer Befragung innerhalb unserer Gruppe im Juli dieses Jahres u. a. hinsichtlich des Bedarfs bei Nutzung einer gemeinsamen Tiefgarage wurde jedoch eine überwiegende Nutzung von Fahrrädern (79%) und Carsharing-Angeboten (45%) im Vergleich zu einem eigenen Pkw (17%) genannt.

Übergeordnetes Ziel unseres Konzepts ist die größtmögliche Reduktion der Pkw-Stellflächen und der Bau einer gemeinsamen Tiefgarage der Nutzungsflächen WA3 und WA5 auf dem Grundstück WA3 (s. Bebauungsplan). Somit werden oberirdische Stellplätze auf 1 Stellplatz pro Grundstück reduziert, diese auf ein Grundstück zusammengezogen und eine gemeinschaftliche Nutzung von Grünflächen möglich. Insgesamt ergibt sich nicht nur optisch ein autoarmes Wohnquartier. Die Anzahl der Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage soll ebenso auf das notwendige Minimum reduziert werden. Nach Einschätzung des Amts für Straßen- und Verkehrsentwicklung liegen die Grundstücke in einem Wohnquartier, in dem die Stellplätze aufgrund der dauerhaft gleichwertigen Mobilitätsalternativen wie der guten Anbindung an den ÖPNV (s. unten) um 30% reduziert werden können (ÖPNV-Reduktionsfaktor 30%). Aus Gründen des Klima- und Umweltschutzes sowie der Verkehrssicherheit wird unter Berücksichtigung des Bedarfs der zukünftigen Bewohner*innen eine zusätzliche Reduktion um weitere 20% beantragt. Dieses Vorgehen entspricht sowohl den Zielen des „Nachhaltigen Mobilitätsplans Köln“ als auch der Klimaanpassungsstrategie der Stadt und gewährleistet eine hohe Lebensqualität bei gleichzeitig geringem Flächen- und Ressourcenverbrauch.

Wir werden daher gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Köln beantragen, den Stellplatzschlüssel von 1,0 auf 0,5 pro WE zu reduzieren. Die Pkw-Tiefgaragenstellplätze sollen in einem Klaus Multipark-System realisiert werden. Alle Pkw-Tiefgaragenstellplätze sind mit Ladeanschlüssen (mit Leerrohren vorbereitet) ausgestattet, um E-Mobilität zu ermöglichen. Ein barrierefreier Zugang sowie die fußläufige Erreichbarkeit der Pkw-Tiefgaragenstellplätze in der gemeinsamen Tiefgarage sind somit für alle zukünftigen Bewohner*innen gewährleistet.

Neben Pkw-Stellplätzen werden auch Fahrradstellplätze in der gemeinsam genutzten Tiefgarage geplant. Zudem werden auf allen Grundstücken oberirdische und überdachte Stellplätze realisiert. Wir streben dabei einen Fahrradstellplatzschlüssel von 1,15 an. Neben der regulären Fahrradnutzung erwarten wir insbesondere aufgrund der Lage und der Erreichbarkeit unterschiedliche Bedarfe innerhalb des Stadtteils Poll und in angrenzenden Stadtteilen den Bedarf einer Nutzung von E-Bikes und E-Lastenräder. 30% der Fahrrad-Tiefgaragenstellplätze sollen somit vergrößert und ebenso mit Ladeanschlüssen ausgestattet werden, um E-Mobilität attraktiv zu ermöglichen.

Die Tiefgarage soll so konzipiert werden, dass ggf. durch die weitergehende Erhöhung alternativer Mobilität und eine damit einhergehende Reduktion des Bedarfs an Tiefgaragenstellplätzen in der Zukunft freigewordene Flächen zu einer gemeinschaftlichen Nutzung (z. B. als Probe- oder Lager Räume) umgewandelt werden können.

C.3. Nutzung alternativer Mobilitätsformen und Shared-Mobility-Konzept

Statt auf den Besitz eines eigenen Autos setzen wir auf die konsequente Förderung umweltfreundlicher Verkehrsmittel. In fußläufiger Entfernung befinden sich Bahn- und Bushaltestellen mit Verbindungen in die Kölner Innenstadt und zu umliegenden Bahnhöfen, sodass die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gegeben ist. Die Lage am Rheinufer mit direkter Anbindung zu den Poller Wiesen bietet guten Anschluss für den Rad- und Fußverkehr. Es bestehen attraktive und sichere Radwegeverbindungen in Richtung Deutz, Innenstadt und Südstadt. Fußläufige Verbindungen innerhalb des Quartiers sind gut ausgebaut. Zur Abdeckung des motorisierten Bedarfs ohne eigenen Fahrzeugbesitz kann ein Carsharing-Angebot genutzt werden, da sich die Cambio Station "Salm" in fußläufiger Entfernung befindet.

C.4. Entwicklung von Mobilitätsstationen

Zur Förderung umweltfreundlicherer Verkehrsmittel und Reduktion des Bedarfs von MIV wollen wir die Nutzungsvielfalt und Verfügbarkeit gemeinschaftlich genutzter Mobilitätsformen am Poller Damm weiter erhöhen. In Kooperation mit dem Carsharing-Anbieter Cambio wird z. B. geplant, neue Mobilitätslösungen für den Stadtteil Poll zu entwickeln. Derzeit besteht laut Anbieter in Poll noch keine ausreichende Versorgung gemeinschaftlich genutzter Fahrzeuge. Vorhandene Fahrzeuge der Preisklasse S (Kleinwagen) sind hoch ausgelastet, zudem werden Elektrofahrzeuge und größere Fahrzeugtypen (z. B. Kombi, Transporter) benötigt. Eine Erweiterung der bestehenden Station "Salm" kann allerdings, u. a. aus baurechtlichen Gründen, nicht umgesetzt werden. Die Nutzung der oberirdisch geplanten Pkw-Stellplätze auf WA5 als Standort einer weiteren Cambio Station scheint daher optimal und soll als Möglichkeit konkret in Erwägung gezogen werden.

Damit alltägliche Erledigungen auch ohne Auto bequem möglich sind, sollen allen zukünftigen Bewohner*innen gemeinschaftlich genutzte Lastenräder zur Verfügung gestellt werden. Durch ein digitales Buchungssystem können die Lastenräder bequem und einfach verwaltet werden. Die witterungsgeschützte Station soll sich in der Tiefgarage befinden.

C.5. Verkehrsberuhigung

Durch die angestrebte Errichtung einer verkehrsberuhigten Zone soll die Eva-Zobel-Straße zudem zu einem Aufenthaltsbereich im öffentlichen Raum werden, in dem die Verkehrssicherheit für (spielende) Kinder, (ältere) Fußgänger*innen und Fahrradfahrende erhöht wird. Durch die Reduktion von Durchgangsverkehr wird zudem eine Reduktion von Emissionen und somit die Erhöhung der Lebensqualität der Bewohner*innen und ein wesentlicher Beitrag für Klima- und Umweltschutz erwartet.

D. Ausführlichere Beschreibung des Gruppen- und Arbeitsprozesses

D.1. Zur Entstehung der Projektgemeinschaft Poller Damm

Unsere, dieses Konzept einreichende Projektgemeinschaft „Poller Damm“ besteht in dieser Form seit Mai 2025. Entstanden ist unsere Gruppe aus drei miteinander befreundeten Wohnprojektsgruppen: „WoZu (Wohn-Zukunft)“, „Radiostation“ und „VielRaum/motoki“. Seit mehreren Jahren beschäftigen sich diese Gruppen jeweils mit der Planung einer gemeinsamen Zukunft in Gemeinschaft oder sind bereits jetzt in Kulturräumen organisiert.

Die Gruppe WoZu besteht aus 14 miteinander verbundenen Personen, die sich seit Januar 2024 regelmäßig trifft. Ziel von WoZu ist es seitdem, einen gemeinsamen Wohn- und Gemeinschaftsraum in Köln zu gestalten. Im Zuge einer Beratung bei der Wohn Bund Beratung NRW (WBB) bei Horst Hücking und Manuel Färber in Bochum im Frühjahr 2025 wurde der Gruppe geraten, nach Erbbau-Ausschreibungen der Stadt Köln Ausschau zu halten. Kurz darauf wurde das Konzeptvergabeverfahren für den Poller Damm veröffentlicht und WoZu nahm an der ersten Infoveranstaltung 29.04.25 der Stadt Köln in der Eva-Zobel-Straße in Köln teil. Neben der Begeisterung für die Möglichkeiten, die im Poller Damm entstehen konnten, wurde deutlich, dass ein Projekt dieser Größenordnung die Verantwortung und Ressourcen von mehr Schultern als der von 14 Menschen bedarf, wie die MitStadtZentrale bei einem Beratungstermin dann auch bestätigte. In der Folge initiierte und moderierte WoZu ein erstes Treffen mit den beiden befreundeten Gruppen Radiostation und VielRaum/motoki. Die Gruppe Radiostation besteht aus derzeit sieben Erwachsenen und zwei Kindern, die seit Anfang 2023 in unterschiedlichen Formaten gemeinschaftliches Leben anstreben. Die Gruppe VielRaum/motoki besteht aus 16 Personen. Seit 2007 betreiben Mitglieder der Gruppe das „motoki“, einen Kulturraum in Köln-Ehrenfeld. Das motoki ist ein sogenannter Dritter Ort – ein hybrider Raum zwischen Wohnen und Arbeiten, zwischen Kultur und Nachbarschaft, zwischen Struktur und Offenheit. Es dient als Co-Working-Space, Veranstaltungsort, Treffpunkt und kultureller Begegnungsraum für den Stadtteil. Die Erfahrungen, die dort gesammelt werden konnten – in Selbstorganisation, in Entscheidungsfindung, in der Frage nach Beteiligungsprozessen fließen in unser Konzept zum Poller Damm ein: Wir wissen auch, dass Gemeinschaft Arbeit bedeutet – und welche Strukturen es braucht, damit sie gelingt.



Abbildung 9: motoki/Vielraum (l.), Radiostation (r.o.), WoZu (r.u.)

Bereits nach dem Auftakttreffen und in der Folge über den ganzen Prozess und alle weiteren Informationsveranstaltungen der Stadt hinweg war und blieb die Begeisterung für das Projekt groß. Am 14.06. fand dann das Gründungstreffen der Projektgemeinschaft „Poller Damm“ statt, in dem wir die Grundlagen unseres gemeinsamen Arbeitsprozesses bis zur Bewerbung festlegten. Diese sollen im Folgenden ausführlich beschrieben werden.

D.2. Wie wir als Gruppe arbeiten

Wie bereits zu Beginn des Konzepts beschrieben, haben wir uns zu dessen Erarbeitung und zur Konsolidierung der Gruppe auf verschiedene Aspekte des Arbeitens und der Entscheidungsfindung geeinigt:

- › Soziokratische Entscheidungsfindung
- › Arbeiten in gruppenübergreifenden AGs

- › Gesamtgruppen-Plena Struktur
- › Schlichtungsvertrag
- › Solidarische Finanzierung der Bewerbungsphase
- › Externe Beratungsstrukturen

D.3. Soziokratie als Grundlage

Wir nutzen die soziokratische Entscheidungsfindung, mit der wir bereits gute Erfahrungen haben und die bspw. von der Gruppe WoZu seit gut 1,5 Jahren angewendet und eingeübt wird. In der soziokratischen Entscheidungsfindung nach dem sogenannten Konsent-Prinzip wird nicht nach Mehrheiten, sondern nach dem Prinzip des „keinen schwerwiegenden Einwand“ entschieden. Ein Beschlussvorschlag wird vorbereitet und der Gruppe in festgelegten und moderierten Runden für Fragen und Meinungen präsentiert. Alle Beteiligten äußern ihre Überlegungen, Fragen, Meinungen und Bedenken, und der Vorschlag wird durch die Moderation so lange überarbeitet und angepasst, bis niemand einen begründeten, schwerwiegenden Einwand mehr hat. Leichte Bedenken werden notiert und ein Termin zur eventuellen Wiedervorlage des Beschlusses festgelegt. So entsteht eine Lösung, die für alle „Für den Moment gut genug und sicher genug, um es so auszuprobieren“ ist. Die soziokratische Entscheidungsmethode soll auch weiterhin ein unveränderbarer Eckpfeiler des Projekts „Poller Damm“ sein. Wir gehen davon aus, dass wir damit eine gemeinschaftliche und gleichzeitig handlungsfähige Struktur ermöglichen, die auf die Ressourcen der Individuen in der Gruppe achtet.

In der Soziokratie wird in verschiedenen Kreisen gearbeitet, deren Mitglieder jeweils Expert*innen für bestimmte Themenbereiche des Planungsprozesses sind. In Formaten des Austauschs und über verschiedene Plattformen wird der Informationsfluss unter den Kreisen gewährleistet. In unserem Fall heißen die Kreise Arbeitsgruppen (AGs).

D.4. Die Arbeitsgruppen (AGs)

Für einen partizipativen und effizienten Arbeitsprozess haben wir drei autonom arbeitende Arbeitsgruppen (AGs) gegründet, die sich seit Mai jeweils wöchentlich (online, hybrid oder in Präsenz) treffen, um alle relevanten Themenbereiche des Bewerbungsverfahrens für den Poller Damm abzudecken. Um sicherzustellen, dass alle Personen möglichst umfänglich in die Entscheidungsprozesse eingebunden sind, sind in allen drei AGs jeweils Personen aus den drei Ursprungsgruppen eingebunden. Dazu trugen auch die moderierten Gesamtgruppen-Plena bei, die monatlich stattfanden und in denen Ergebnisse der AGs diskutiert und abgestimmt wurden. All diese Treffen haben uns zu einer eng verbundenen Gruppe zusammenwachsen lassen – viele Menschen haben sich neu kennengelernt und Freundschafts- und Planungsbeziehungen auf- und ausgebaut. Für einen etwas ausführlicheren Einblick beschreiben wir unsere Arbeitsgruppen und deren Aufgaben im Folgenden genauer:

D.4.1. AG Struktur

Die Struktur-AG ist dafür verantwortlich alle Informationen und Fäden in der Projektphase bis zur Abgabe des Konzepts zusammenzuhalten und übernimmt die Aufgabe, die Gesamtgruppe zu koordinieren und den Informationstransfer zwischen den AGs zu gewährleisten.

Die Aufgaben der AG Struktur sind:

- › Kommunikationswege und Plattformen bereitstellen
- › Informations- und Wissensweitergabe sicherstellen
- › Zeitplan bis zur Konzeptabgabe strukturieren und die Arbeitsphasen einläuten
- › Großgruppentreffen koordinieren, vorbereiten und moderieren
- › Beratung durch Externe sicherstellen

- › Umfrage in der Nachbarschaft in Poll konzeptionell vorbereiten, durchführen und auswerten

D.4.2. AG Finanzen

Die AG Finanzen erstellt mit Unterstützung durch die Wohn Bund Beratung NRW für das Konzept einen Plan, der alle finanziellen Faktoren miteinbezieht und die Finanzierung des Projekts Poller Damm sicherstellt. Sie trägt Sorge dafür, dass die Ausgaben- und Einnahmenseite im Finanzkonzept sowohl für die Planungs-, Bau- als auch Wohnphase schlüssig, realistisch und vertretbar ist.

Die Aufgaben der AG Finanzen sind:

- › Teilnahme am Workshop der Wohn Bund Beratung NRW (WBB) zur Erstellung eines „Modell-Plans“ zur Verteilung der Wohn- und Gemeinschaftsfläche und der sich daraus ergebenden Kalkulation der Kosten
- › Erstellung eines Finanzplans zusammen mit WBB, der alle relevanten Angaben zu den Kosten enthält
- › Recherche zu (Bank-)Krediten, Darlehen und möglichen Förderungen
- › Berechnung der voraussichtlichen Kosten für die Genossenschaftsanteile sowie eine erste Einschätzung zu den Mietpreisen.

D.4.3. AG Wohnraumplanung

Die AG Wohnraumplanung erarbeitet ein Konzept, wie die Grundstücksflächen, sowie die Wohnräume in Poll nach dem Bau (gemeinschaftlich) genutzt werden können und erstellt zusammen mit dem Architekturbüro einen ersten Aufschlag für die Verteilung von Wohn- und Gemeinschaftsräumen. Sie kümmert sich außerdem um Kooperationen mit möglichen zukünftigen Bewohner*innen(gruppen).

Aufgaben der AG Wohnraumplanung sind:

- › Teilnahme am Workshop von WBB zur Erarbeitung der Wohn- und Gemeinschaftsflächennutzung
- › Bedarfe der zukünftigen Bewohner*innen abfragen und Letter of Intent (Absichtserklärungen) mit den Kooperationspartner*innen schließen
- › Recherche zur Umsetzung von gemeinschaftlichem Wohnen
- › Beratung und Kooperation mit einem Architekturbüro

D.5. Kommunikation und Austausch

Wir glauben, dass ein erfolgreicher Gemeinschaftsprozess maßgeblich von der Kommunikation und der Möglichkeit des Austauschs aller Mitglieder abhängt. Unserer Gruppe hat sich deshalb auf verschiedene Austauschräume und -plattformen geeinigt. Neben den regelmäßigen Treffen in der Gesamtgruppe sowie in den einzelnen AGs nutzen wir auch digitale Austauschformate. Eine Cloud, die auf Initiativen und Vereine spezialisiert ist, ermöglicht es uns, alle gemeinsamen Daten sicher zu sammeln und allen Mitgliedern der Gruppe Zugriff auf alle Informationen zu gewährleisten. Zusätzlich gibt es eine gemeinsame Gruppe sowie einzelne Untergruppen auf einem Messengerdienst, um kurzfristige und schnelle Absprachen zu ermöglichen.

Unsere nächsten Schritte sowie bereits erzielten Ergebnisse halten wir in einem visuellen Online-Tool fest. So lassen sich die Aufgaben der AGs oder der Gesamtgruppe leicht einsehen und Erfolge feiern.

D.6. Konzeptfindung und -erarbeitung

Die Erarbeitung sowie Verfassung des Konzepts fand ebenso in einem gemeinschaftlichen Prozess statt wie alle anderen

Schritte auch. Die einzelnen AGs bearbeiteten die Kapitel, für die sie in den vergangenen Monate Expertise angesammelt haben. Innerhalb der AGs fanden mehrere Korrekturschleifen statt, bevor das gesamte Konzept von der AG Struktur zusammengefasst und aufbereitet wurde. Im Großgruppentreffen am 14.09.25 wurde es dann noch einmal allen Mitgliedern der Projektgruppe „Poller Damm“ vorgestellt, erklärt und Rückfragen geklärt. So kann das Konzept nun von allen ausdrücklich getragen und bejaht werden.

D.7. Schlichtungsvertrag – Konflikten vorbeugen

Da wir bei einem Projekt und einer Gruppe dieser Größe davon ausgehen, dass es zu Unstimmigkeiten kommen kann, haben wir bereits beim Gründungstreffen einen Schlichtungsvertrag unterschrieben. Um den weiteren Verlauf des Prozesses zu gewährleisten, bietet der Schlichtungsvertrag konstruktive Lösungen. Der Vertrag soll auch in den weiteren Projektphasen Bestand haben und von neu dazukommenden Mitgliedern unterschrieben werden.

D.8. Solidarische Finanzierung des Bewerbungsprozesses

Um die Kosten des Bewerbungsprozesses, u. a. für externe Beratungen und Dienstleistungen, Raummieten, (Mail-)Kontogebühren u.ä. zu tragen, haben wir uns aufgrund unterschiedlicher finanzieller Ressourcen in der Gruppe entschieden, Geld nach individuellen Möglichkeiten und nicht pro Person zusammenzutragen. Die erwartete Summe von ca. 3.000-5.000€ wurden über ein solidarisches Modell, häufig auch „Bieter*innenrunde“ genannt, eingesammelt. Dafür zahlte jede Person der Projektgruppe einmalig einen selbstgewählten Betrag nach der sogenannten ‚Sliding Scale‘ ein. Diese gibt Hinweise für die Selbsteinschätzung mit Blick auf die eigenen finanziellen Ressourcen im Verhältnis zu anderen. Bereits in der ersten Runde konnten wir so für die Zeit der Arbeit am Konzept 5115,00€ einsammeln.

D.9. Genossenschaft in Planung / Planungsgemeinschaft

Im Falle des Zuschlags für unsere Gruppe steht eine Genossenschaftsgründung an. Um diese bereits in der Bewerbungsphase vorzubereiten, haben wir eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) als Interessen- bzw. Planungsgemeinschaft gegründet (s. „F. Gründungsvertrag GbR“ auf Seite 50 im Anhang). Dieser Vertrag wird – im Falle des Zuschlags – um den Aspekt der finanziellen Einlagen erweitert. Außerdem haben wir bereits mit verschiedenen Genossenschaftsprüfverbänden Kontakt aufgenommen, um eine mögliche Aufnahme schon jetzt zu evaluieren und eventuell zu initiieren. Dabei haben wir uns auf Hinweise und Erfahrungen anderer genossenschaftlicher (Wohn-)Projekte, mit denen wir in Austausch stehen, gestützt.

D.10. Projektbetreuung und weitere externe Beratung

Für die Erarbeitung des Konzepts und dabei besonders für die Erstellung des Finanzplans haben wir uns von der Wohn Bund Beratung NRW beraten und begleiten lassen (s. „3. Finanzen“ auf Seite 12). Im Falle des Zuschlags wollen wir diese Zusammenarbeit für die weitere Planungs- und Bauphase, insbesondere mit Blick auf finanzielle Fragen, fortführen.

Alle architektonischen Fragen haben wir zusammen mit dem Architekturbüro baut geplant (s. „6.2. Funktionale und architektonische Kriterien“ auf Seite 24 und „B. Wohnungsliste“ auf Seite 34 im Anhang). Auch diese gemeinsame Arbeit wollen wir im Falle des Zuschlags fortführen und baut als unser Architekturbüro engagieren. Baut hat uns diese Möglichkeit bereits bestätigt.

Zudem hatten wir durch Ronja Bader und Linda Neumeier externe Beratung von „strg+G“ (strgplusg.de), dem Büro für Wohn-

projektberatung, -entwicklung und -steuerung. Sie kennen sich mit der Planung gemeinschaftlicher Wohnprojekte aus und haben ebenfalls bereits zugesagt, die Projektsteuerung zu übernehmen, sollten unsere Projektgruppe den Zuschlag bekommen. Linda Neumeier bringt als Architektin zusätzliche Expertise für wohnungsbauliche Maßnahmen mit; zudem haben beide eine „Aus- und Weiterbildung zum* zur Wohnprojektberater*in“ der Stiftung trias abgeschlossen und setzen sich seit einigen Jahren intensiv mit der Planung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten auseinander.

E. Letters of Intent

Letter of Intent

zwischen

Projektgemeinschaft Poller Damm ...

- nachfolgend „Projektgemeinschaft “ genannt -

und der Lebenshilfe Köln e.V., vertreten durch den Vorstand Herrn Matthias Toetz, Berliner Straße 140-158, 51063 Köln

- nachfolgend „Lebenshilfe“ genannt

1. Vorbemerkungen

Die Lebenshilfe Köln ist ein Selbsthilfeverein und ein Dienstleistungsunternehmen für Menschen mit Behinderung und ihre Familien. Seit 1959 setzen wir uns in Köln dafür ein, dass Menschen mit Behinderung in allen Lebensbereichen willkommen sind.

Die Lebenshilfe Köln unterstützt Menschen mit verschiedenen Behinderungen und ihre Familien. Vor allem setzt sie sich erfolgreich für Menschen mit geistiger Behinderung ein. Menschen mit schwerer und mehrfacher Behinderung sind uns besonders wichtig.

Die Lebenshilfe Köln hat u.a. ein breitgefächertes Wohnangebot für Menschen mit geistiger und mehrfacher Behinderung.

Unser Ziel ist es, Menschen mit Behinderung eine möglichst selbstbestimmte Lebensführung in der Wohnform ihrer Wahl zu ermöglichen, unabhängig von ihrem Unterstützungsbedarf.

Die Lebenshilfe Köln unterstützt zurzeit ca. 220 Menschen mit geistiger und/ oder mehrfacher Behinderung in der eigenen Wohnung und in unterschiedlichen Wohnprojekten im gesamten Kölner Stadtgebiet.

[Wohnen in Köln - Lebenshilfe Köln e. V.](#)

Die Lebenshilfe Köln begrüßt das Vorhaben der Projektgemeinschaft, am Poller Damm inklusives Wohnen zu ermöglichen. Die Eva-Zobel-Straße, benannt nach unserer langjährigen Vorsitzenden, schafft dabei einen besonderen ideellen Bezug zwischen der Lebenshilfe und dem Standort.

2. Wesentlicher Inhalt des zwischen den Parteien abzuschließenden Mietvertrages

a) **Geplante Sonderwohnform**

Die Projektgemeinschaft beabsichtigt, im Rahmen des genossenschaftlichen Wohnprojekts in der Eva-Zobel-Straße Sonderwohnformen entsprechend des Raumprogramms für ambulant betreute Wohngemeinschaften zur Nutzung durch die Lebenshilfe Köln zu errichten. Die konkrete Umsetzung erfolgt in enger Abstimmung mit der Lebenshilfe und dem beauftragten Architekturbüro.

b) **Anmietungsabsicht**

Der Träger Lebenshilfe hat die Absicht, die für sie geplante Sonderwohnform zum Bezug anzumieten. Die Gruppenwohnungen werden direkt an die Lebenshilfe vermietet und diese schließt Untermietverträge mit seinen Kunden ab.

Die Lebenshilfe ist darüber hinaus bereit, sich – sofern erforderlich – auch als Mitglied an der neu zu gründenden Genossenschaft zu beteiligen.

3. **Konzeption**

Siehe Anlage „Konzeption Poller Damm“

4. **Kosten & Vertragliches**

Jede Partei trägt ihre eigenen Kosten im Zusammenhang mit diesem Letter of Intent und den Verhandlungen bezüglich des Mietvertrages einschließlich etwaiger Kosten von Gutachtern, Beratern, Anwälten und Reisekosten. Es erwachsen aus diesem LOI weder Ansprüche auf Erfüllung noch auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung. Sollte bis zur Bezugsfertigkeit kein Vertrag zustande gekommen sein, sind jegliche Ansprüche im Zusammenhang mit dem Vorstehenden ausgeschlossen.

Köln, September 2025

Matthias Toetz
(Vorstand)

Lebenshilfe Köln e.V.
Berliner Straße 140-158
51063 Köln
Tel.: 0221/98341415

Letter of Intent

1. Wer wir sind

Wir sind LesVita, eine Gruppe lesbischer Frauen 50+. Wir finden, dass es an der Zeit ist, in Köln lesbisches Leben im Alter deutlich sichtbar zu machen!

Sichtbar werden, sichtbar sein und sichtbar bleiben

Wir wollen einen Ort in Köln schaffen - ein Wohnprojekt realisieren oder Teil eines solchen Projekts sein –, in dem lesbische Frauen 50+ zusammenleben, die Herausforderungen des Älterwerdens miteinander meistern und selbstbestimmt in bezahlbarem Wohnraum leben können.

Unsere Gruppe entstand aus einem Workshop im Rubicon zum Thema „Queeres Leben im Alter“. Die Ideen haben wir weiterentwickelt und den Schwerpunkt auf ein rein *lesbisches* Wohnprojekt gelegt.

2. Kontakt Projektgruppe Poller Damm

Die LesVitas sind auf verschiedenen Wohnportalen vertreten. Beim Wohnprojekttag der Stadt Köln 2025 haben wir uns vernetzt. Durch diese Vernetzung kam der Kontakt zur Projektgruppe Poller Damm zustande. Wir haben uns in mehreren Treffen ausgetauscht und damit die Grundlagen für unsere Kooperation gelegt.

3. Was uns wichtig ist

Nähe zu anderen Lesben sehen wir als wichtigen Grundstein für die Gesundheit jeder Einzelnen und als wirksame Strategie gegen Einsamkeit und deren negative Auswirkungen. Nähe vermittelt – trotz Unterschiede – das Gefühl, gesehen zu werden. Das gibt der Einzelnen und der Gemeinschaft Halt, Stärke und Mut.

In dem Projekt wird eine bunte, vielfältige, solidarische und lebendige Gemeinschaft entstehen, in der jede Person sich einbringen und das gemeinschaftliche Leben aktiv mitgestalten kann. Neben der besseren Bewältigung alltäglicher Anforderungen, z. B. durch barrierearme Wohnbereiche, kommt der Begegnung und Freizeitgestaltung eine zentrale Rolle zu. Der Gemeinschaftsbereich ist deshalb besonders wichtig.

Darüber hinaus legen wir Wert auf Nachhaltigkeit – von ökologischer und energetischer Bauweise und Ausstattung des Gebäudes bis hin zur Förderung einer nachhaltigen

LesVita Köln

Lebensweise, durch gemeinschaftlich genutzte Geräte und Fahrzeuge oder Obst- und Gemüseanbau im eigenen Garten.

4. Warum das Projekt passt

Der Wunsch nach solidarischen Wohnformen jenseits des klassischen Marktes verbindet uns mit der Projektgemeinschaft Poller Damm. Wir möchten Wohnformen schaffen, in denen Menschen in ihrer Unterschiedlichkeit leben, sich gegenseitig unterstützen und eine solidarische Nachbarschaft bilden. Als lesbisches Wohnprojekt tragen wir zur Diversität bei und sehen uns damit als integrativer Bestandteil des Projekts.

Auch der Wunsch ins Viertel hineinzuwirken liegt uns am Herzen. Einige unserer Ideen bereichern die Pläne der Poller Damm Gruppe optimal.

5. Unser Beitrag

Die LesVitas möchten sich aktiv am Projekt beteiligen und zur Realisierung beitragen. Unsere Möglichkeiten sehen wir insbesondere in der Beteiligung an der noch zu gründenden Genossenschaft und durch unser Engagement in den Arbeitsgruppen.

Wir bringen Lebens- und Berufserfahrungen in Bereichen wie Finanzen, Handwerk, Projektentwicklung, Supervision ein. Wir stärken die Vielfalt des Projekts. Wir haben Erfahrung in gelebter Diversität.

6. Ausblick / Unterstützung

Wir freuen uns, Teil dieses spannenden, sozialen Projekts am Poller Damm zu sein und konstruktiv an der Umsetzung mitzuwirken.

Köln, den 21.09.2025

Die LesVitas

ALLTAGSHELD:INNEN
Stiftung für die Rechte von Alleinerziehenden
Narzissenweg 10 | 40723 Hilden

INITIATIVGRUPPE POLLER DAMM – GENOSSENSCHAFTLICHES WOHNEN FÜR 6–8 ALLEINERZIEHENDE

Die Stiftung Alltagsheld:innen ist die erste bundesweit aktive Stiftung, die sich gezielt für die Rechte von Alleinerziehenden einsetzt. Gegründet wurde sie 2021 durch Heidi Thiemann, die selbst zwei Söhne alleine großgezogen hat. Die zwei Schwerpunktbereiche der Stiftung sind Migrantische Alleinerziehende und Wohnen. Der Sitz der Stiftung ist Hilden, ein Bürostandort befindet sich in Köln.

Im Bereich Wohnen arbeiten wir daran, die prekäre Situation von Alleinerziehenden am Wohnungsmarkt strukturell und langfristig zu verbessern: Alleinerziehende finden in der Regel nur sehr schwer bezahlbaren und zu ihren Bedarfen passenden Wohnraum, sie erleben bei der Wohnungsvergabe häufig Diskriminierungen und sind die Bevölkerungsgruppe, die am stärksten von Einsamkeit betroffen ist. Wir fokussieren uns bei unserer Arbeit auf gemeinschaftliches Wohnen, von dem Alleinerziehende besonders profitieren können. Die Stiftung ist Initiatorin des „Bündnis Gutes Wohnen für Alleinerziehende“ - www.alltagsheld:innen.org/buendnis-gutes-wohnen.

Vor diesem Hintergrund begrüßen wir die Initiative der Wohnprojektgruppe „Poller Damm“ sehr, im Rahmen ihres integrativen Projektes Wohnraum für 6–8 Alleinerziehende und ihre Kinder in Köln umsetzen zu wollen. Im Falle eines Zuschlags begleiten wir die Projektgruppe gerne mit unserer Fachexpertise zu gemeinschaftlichem Wohnen von Alleinerziehenden. Wir können dem Projekt beratend bei der Projektentwicklung, der Planung und Umsetzung von bedarfsgerechtem Wohnraum für Einzelternfamilien zur Seite stehen. Auch unterstützen wir gerne beim Gruppenaufbau mit Kontakten zu unseren Kölner Netzwerken und zu Alleinerziehenden.

Hilden, im September 2025

A handwritten signature in black ink, reading 'Britta Köndgen'.

- Leitung Fachbereich gutes Wohnen -



info@alltagsheldinnen.org
www.alltagsheldinnen.org



Narzissenweg 10 | 40723 Hilden
Tel.: 02103 – 930 90 30



Spendenkonto: DE42 3345 0000 0026 0516 98
SWIFT/BIC: WELADED1VEL | Sparkasse Hilden

F. Gründungsvertrag GbR

Interessenten- und Planungsgemeinschaft für das

Gemeinschaftsprojekt „Poller Damm“

Mit Unterschrift unter diese Geschäftsordnung bilden die Unterzeichner*innen die Interessenten- und Planungsgemeinschaft

„Poller Damm“

Ziel der Gemeinschaft ist die Vorbereitung eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes in Köln durch die Bewerbung des Konzeptvergabeverfahren der Stadt Köln für den „Poller Damm“.

Die allgemeinen Ziele des Wohnprojektes in Planung sind (s. dazu ausführlich das Konzept von „Poller Damm“):

- Solidarisches Miteinander, um Vielfalt zu respektieren und individuelle Bedürfnisse in Einklang zu bringen
- Unsere Zusammenarbeit basiert auf Transparenz, Partizipation, Machtkritik und einer Kultur der Fehlerfreundlichkeit
- Eine antikapitalistische Haltung, die impliziert, dass kein Gewinn mit Wohnraum gemacht wird.
- ein konstruktiver Umgang mit Konflikten (s. Schlichtungsvertrag)
- Dieses Wohnprojekt soll Raum geben für Begegnung, Veränderung und Entwicklung – getragen von einer Gruppe, die Offenheit, Mut, Verantwortung und Solidarität miteinander verbindet

Sie werden zur Richtschnur für die gemeinsame Projektentwicklung.

Mitgliedschaft in der Planungsgemeinschaft

Mitglieder in der Planungsgemeinschaft sind die unterzeichnenden Personen.

Neue Mitglieder der Planungsgemeinschaft werden auf Antrag und nach Entscheidung der Mitglieder der bestehenden Gemeinschaft aufgenommen. Sie werden Mitglied durch Unterschrift unter diese Geschäftsordnung und Zahlung des durch die Gemeinschaft festgelegten finanziellen Beitrages zur Deckung von Kosten, die im Rahmen der Arbeit entstehen.

Die Mitgliedschaft endet durch eine einfache schriftliche Erklärung des Austritts.

Beiträge

Um die Finanzierung der Bewerbung auf das Vergabeverfahren „Poller Damm“ zu gewährleisten, hat sich die Gruppe auf ein solidarisches Verfahren (sliding scale/Bieter*innenrunde) geeinigt. Je nach persönlichen Ressourcen haben alle Einzelpersonen einen Beitrag eingezahlt. Bis zum 07. Oktober 2025 (Abgabetermin des Konzepts) stehen der Gruppe „Poller Damm“ dadurch insgesamt 5115,00€ zur Verfügung.

Sollten bis zum 07. Oktober 2025 weitere Personen neu als Mitglieder der Planungsgemeinschaft hinzukommen, zahlen diese einen Betrag, der dem solidarischen Verfahren entspricht.

In dem Fall, dass die Gruppe „Poller Damm“ den Zuschlag für den Poller Damm gewinnt, soll diese Interessensbekundungsgemeinschaft in eine konkrete Planungsgemeinschaft und letztendlich in eine Genossenschaft überführt werden. Nach dem Zuschlag wird die Planungsgemeinschaft weitere Vorauszahlungen festlegen und vertraglich in einer GbR festhalten, welche später in Genossenschaftseinlagen überführt werden. Die Beiträge für die Genossenschaft werden im Zuge der Genossenschaftsgründung gesondert festgelegt und in der Satzung der Genossenschaft festgelegt werden.

Im Fall, dass „Poller Damm“ den Zuschlag nicht erhält, sind die Rest-Beiträge nach Auflösung der Gruppe „Poller Damm“ an gemeinnützige Organisationen in Köln zu spenden (Beschluss der Großgruppe im Plenum vom 05.07.2025).

Entscheidungen in der Planungsgemeinschaft

Die Mitgliedschaft in der Planungsgemeinschaft berechtigt zur Mitbestimmung bei der Vorbereitung des gemeinschaftlichen Wohnprojektes und schafft die Voraussetzung für das spätere Wohnen im Projekt.

Entscheidungen werden im Rahmen der regelmäßigen Gruppentreffen von den anwesenden Mitgliedern im Sinne der soziokratischen Entscheidungsfindung getroffen. Die zu beschließende Punkte sollen, wenn möglich, vor dem Treffen angekündigt werden oder durch die Struktur AG vorbereitet werden.

Sie werden in regelmäßig zu führenden Protokollen festgehalten.

Im Fall des Zuschlags werden die Methodiken der soziokratischen Entscheidungsfindung konkretisiert und detailliert im Anschluss-Vertrag festgehalten.

Geschäftsführung

Die Planungsgemeinschaft hat bis zum 07. Oktober keine Geschäftsführer*innen. Im Falle der Überführung in eine Planungsgemeinschaft und dann in eine Genossenschaft werden Geschäftsführer*innen festgelegt.

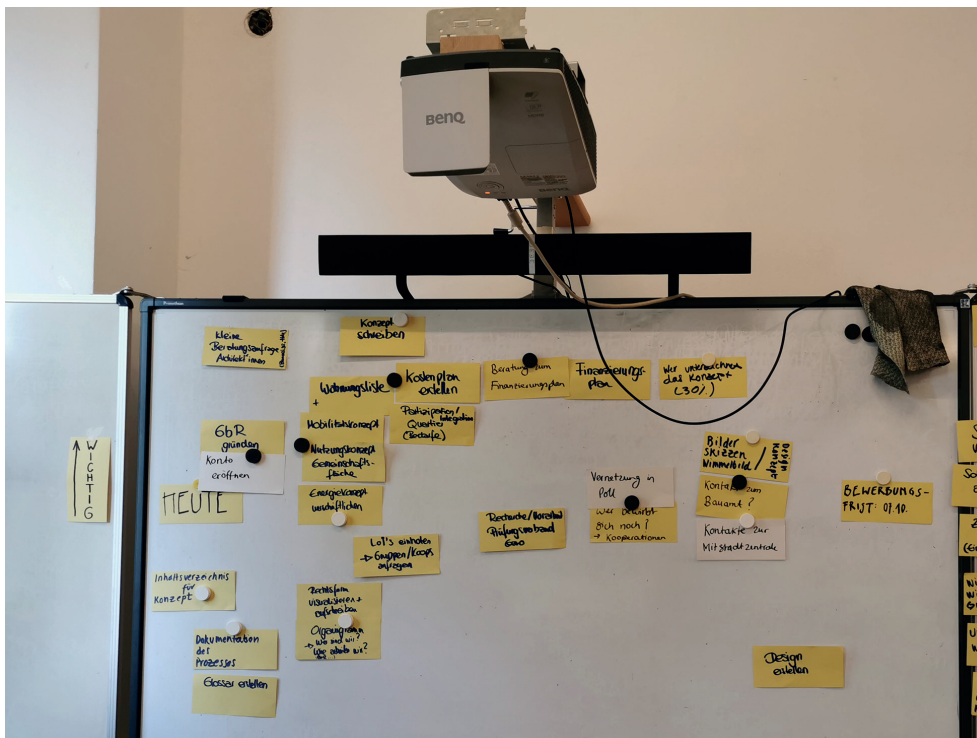
Auflösung

Die Planungsgemeinschaft endet durch Überführung in eine Genossenschaft oder mit ihrer Auflösung durch einmütigen Beschluss aller Mitglieder.

Köln, den 14.09.2025

G. Prozessdokumentation (Fotos)

G.1. Großgruppentreffen und Arbeitsweisen





G.2. Gespräche mit Menschen aus Poll





Quellenverzeichnis

IT.NRW (2025): <https://www.it.nrw/nrw-wohnungsbestand-2024-im-vergleich-zum-vorjahr-kaum-gestiegen-127644>

Kölner Stadtteilinformationen (2025): https://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf15/statistik-einwohner-und-haus-halte/koelner_stadtteilinformationen_-_zahlen_2024_bevoelkerung.pdf

Op Dem Maat (2025): <https://poller.ideentausch.org/marktplatz/>

Poller Bürgerverein e.V. (2025): <https://www.bv-poll.koel>

