

Sanierungsgebiet Finkenberg – Abschlussdokumentation



# Stadtentwicklung Köln



# Sanierungsgebiet Finkenberg – Abschlussdokumentation

## Kontakt / Impressum

Amt für Stadtentwicklung und Statistik  
Willy-Brandt-Platz 2  
Stadthaus Deutz (Westgebäude)  
50679 Köln

[stadtentwicklung.statistik@stadt-koeln.de](mailto:stadtentwicklung.statistik@stadt-koeln.de)



### Der Oberbürgermeister

Amt für Stadtentwicklung und Statistik  
Amt für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Gestaltung:  
Heimrich & Hannot GmbH

# Sanierungsgebiet Finkenberg – Abschlussdokumentation

Inhalt	Seite
<b>1. Lage und Beschreibung des Sanierungsgebiets vor Sanierungsbeginn</b>	<b>7</b>
<b>2. Bevölkerung und Sozialstruktur</b>	<b>9</b>
2.1. Strukturdaten vor Sanierungsbeginn	9
2.2. Auswertung der Strukturdaten von 2000 – 2011	9
a) Auswertung der Strukturdaten für das Sanierungsgebiet Finkenberg	11
b) Auswertung der Strukturdaten für den Stadtteil Finkenberg	11
<b>3. Wohnungssituation zu Sanierungsbeginn</b>	<b>17</b>
<b>4. Wohnumfeld und Infrastruktur zu Sanierungsbeginn</b>	<b>18</b>
<b>5. Vorhandene Angebote, Bürgerdienste zu Sanierungsbeginn</b>	<b>19</b>
5.1. Kinder und Jugend	19
5.2. Erwachsenenbildung	19
5.3. Kirchen	20
<b>6. Sanierungsziele</b>	<b>21</b>
<b>7. Startermaßnahmen aus den fünf Handlungsfeldern</b>	<b>22</b>
7.1. Startermaßnahme 1 – Machbarkeitsstudie	22
7.2. Startermaßnahme 2 – Hausmeister- / Verwalterkonferenz	22
7.3. Startermaßnahme 3 – Entwicklung eines Belegungskonzeptes	22
7.4. Startermaßnahme 4 – Private Wohnumfeldmaßnahme	23
7.5. Startermaßnahme 5 – Privater Umbau einer Anlieferzone im Untergeschoss zu einer Sportstätte	24
7.6. Startermaßnahme 6 – Potenzialanalyse für Einkaufszentrum	25
7.7. Startermaßnahme 7 – Reaktivierung Bewegungsbad	25
7.8. Startermaßnahme 8 – Einrichtung eines Jugendcafes	25
7.9. Startermaßnahme 9 – Umplanung einer Parkpalette in ein Jugendzentrum	26
7.10. Startermaßnahme 10 – Auflegung des Teils B der JOBBÖRSE	26
7.11. Startermaßnahme 11 – Einrichtung eines Servicebüros für Soziales und Jugend	26
7.12. Startermaßnahme 12 – Entwicklung eines Konzeptes zur Qualitätssicherung	27

<b>8. Handlungsfelder mit Zielvorgaben aus dem Integrierten Handlungskonzept und Ergebnisse</b>	<b>28</b>
8.1. Handlungsfeld 1 – Wohnen	28
a) Erarbeitung eines Belegungskonzeptes (Startermaßnahme 3)	28
b) Verzicht auf Fehlbelegungsabgaben	28
c) Stärkung der Mieterbeteiligung	29
d) Maßnahmen gegen Vandalismus	29
e) Gestaltung von Eingangsbereichen und Fassaden	29
f) Überprüfung von Wohnungsmix und Grundrissen	32
8.2. Handlungsfeld 2 – Wohnumfeld / Infrastruktur	33
a) Entwicklung eines Spiel- und Freiflächenkonzeptes (Startermaßnahme 4)	33
b) Überprüfung bestehender Nutzungs- und Instandhaltungsverträge	33
c) Neugestaltung von Straßenräumen	33
d) Aufwertung des Nahversorgungszentrums	36
e) Reaktivierung Bewegungsbad (Startermaßnahme 7)	42
f) Optimierung der S-Bahn-Haltestelle Steinstraße	42
8.3. Handlungsfeld 3 – Kinder und Jugend	44
a) Verbesserung der Lebenswelt junger Menschen	44
b) Aufbau einer Kinder- und Jugendeinrichtung	45
c) Entwicklung einer Zwischenlösung in der Jugendarbeit	45
d) Entwicklung von sportlichen und pädagogischen Angeboten	46
8.4. Handlungsfeld 4 – Arbeit / Soziales	46
a) Ausbau des JOBBÖRSEN-Programms	46
b) Entwicklung von Maßnahmen für den zweiten Arbeitsmarkt	46
c) Aufbau einer Dienstleistungsgesellschaft	46
d) Beschäftigungsmaßnahmen in der Stadterneuerung	47
8.5. Handlungsfeld 5 – Qualitätssicherung	49
a) Überprüfung aller Maßnahmen auf soziale, ökonomische und ökologische Zukunftsfähigkeit	49
b) Überprüfung aller Maßnahmen auf Nachhaltigkeit	49
c) Begleitende Erfolgskontrolle	49
<b>9. Umsetzung von Aufgaben und Sanierungszielen</b>	<b>51</b>
9.1. Quartiersmanagement / Vernetzung	51
9.2. Bürgerbeteiligung	52
<b>10. Schlussbemerkung</b>	<b>54</b>

## Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

in den vergangenen Jahren hat die Stadt Köln im Stadtteil Finkenberg mit Fördermitteln des Programms „Soziale Stadt“ positive Veränderungen herbeigeführt, die mit der Einweihung des neuen Nahversorgungszentrums ihren Abschluss fanden. Diese Dokumentation gibt Ihnen einen abschließenden Überblick über die Entwicklung in diesem Stadtteil.



Zum Baubeginn in den 70er Jahren erhielt die Siedlung Finkenberg den Beinamen „Demonstrativbauvorhaben“. Investor und Architekten schlugen neue Wege ein und sahen eine innovative Mischbebauung mit mehrgeschossigen Hochhäusern und Einfamilienhäusern vor. Dem Autoverkehr ließ man großzügigen Raum.

Die Realität entwickelte sich jedoch anders und in den 90er Jahren zeichnete sich ein Sanierungsbedarf in verschiedenen Handlungsfeldern ab. Mit Fördermitteln des Landes begann ab dem Jahr 2000 eine behutsame, aber umfassende Sanierung des Gebiets. Engagierte Bürgerinnen und Bürger, Vereine und andere Institutionen arbeiteten konstruktiv mit der Verwaltung zusammen und realisierten erste dringende Maßnahmen.

Einen hohen Stellenwert in der Prioritätenliste aller Beteiligten besaß die Einrichtung des Nahversorgungszentrums, mit dem die Versorgung der Bewohnerschaft sichergestellt wird. Mit dem Umbau von Straßen und Wegen erhielten Menschen mit eingeschränkter Mobilität Zugang zum öffentlichen Personennahverkehr. Gleichzeitig sorgte die Umgestaltung der Freiflächen für größere Übersichtlichkeit und dadurch für mehr Sicherheit und Sauberkeit im Sanierungsgebiet.

Die öffentlichen Förderungen zogen private Investitionen einzelner Eigentümer nach sich, die mit der Anlage von Spielflächen und Mietergärten sowie Fassadenerneuerungen die Gebäude und das Wohnumfeld aufgewertet haben.

Der Stadtteil Finkenberg hat insgesamt eine positive Entwicklung durchlaufen. Mit seinem neu umgebauten Nahversorgungszentrum, den Angeboten für Kinder und Jugendliche und mit der Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr hat das Gebiet an Attraktivität gewonnen. Ich bin überzeugt, dass Finkenberg mit weiterem gemeinsamem Engagement von Bürgerschaft, Gruppen und Vereinen nachhaltig gestärkt wird.



Franz-Josef Höing  
Beigeordneter Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Verkehr



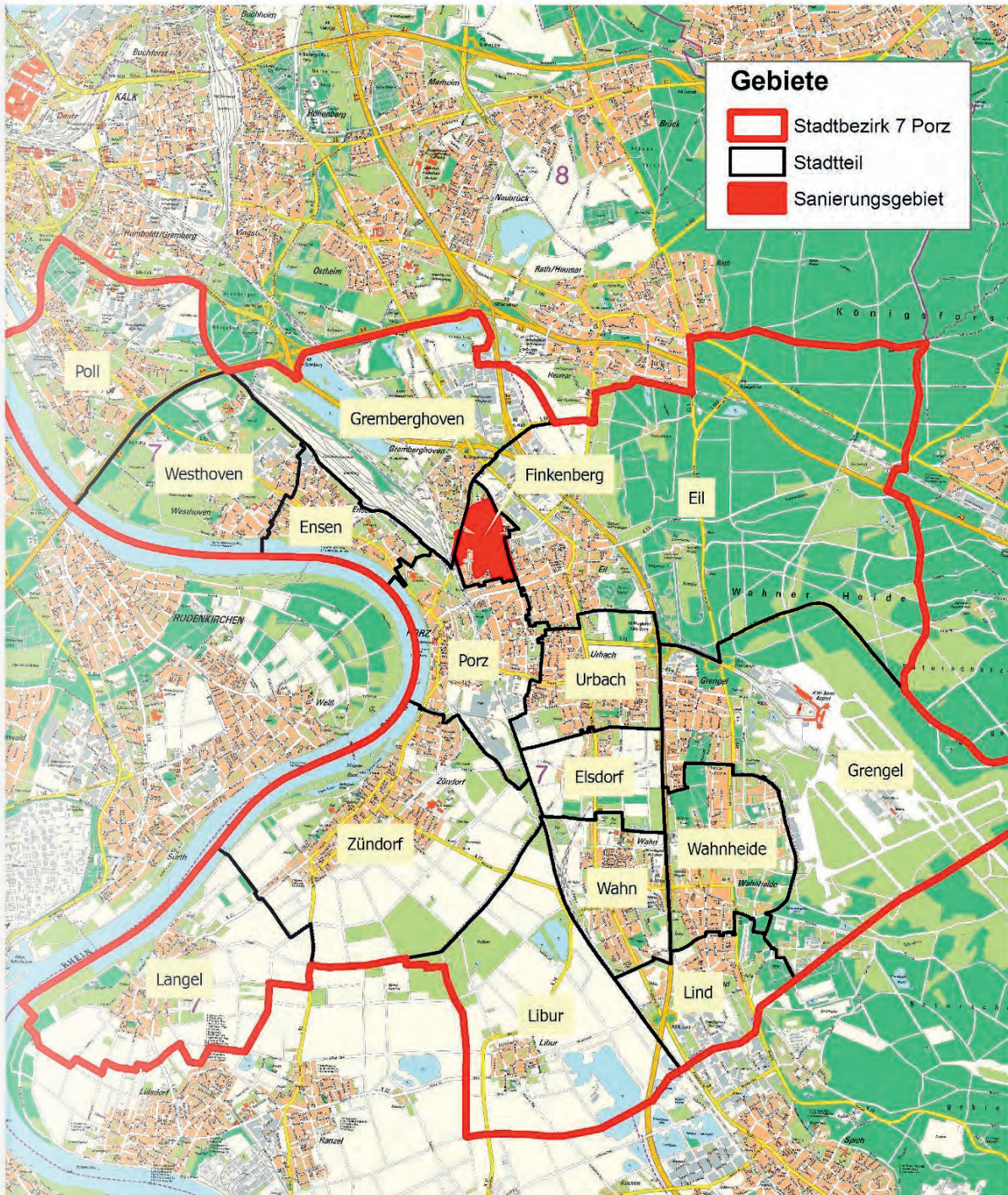
# 1. Lage und Beschreibung des Sanierungsgebiets vor Sanierungsbeginn

Der Oberbürgermeister



## Sanierungsgebiet Finkenberg

Lage des Sanierungsgebietes im Stadtbezirk 7 Porz



Quelle: Stadt Köln - Amt für Stadtentwicklung und Statistik



## Lage des Sanierungsgebietes Finkenberg

Das Sanierungsgebiet Finkenberg befindet sich im Stadtbezirk Köln-Porz und umfasst eine Fläche von 35,4 ha. Der Rat der Stadt Köln hat am 19.06.2007 eine neue Hauptsatzung beschlossen, in der Finkenberg seitdem auch als eigener Stadtteil des Stadtbezirks Köln-Porz ausgewiesen wird.

Die Stadtteilgrenzen sind nicht identisch mit den Sanierungsgebietsgrenzen. Die Humboldtstraße bildet die östliche Begrenzung des Sanierungsgebietes, Stresemannstraße und Steinstraße bilden die nordwestliche. Nach Süden definiert sich die Grenze zwischen Brüsseler Straße und nördlich der Kasparstraße. Das förmlich festgelegte Gebiet liegt etwa zehn Gehwegminuten oder eine Straßenbahnstation vom Zentrum Köln-Porz entfernt.

## Beschreibung der Siedlung Finkenberg vor Sanierungsbeginn

Im Rahmen des Demonstrativbauvorhabens des Bundes wollte die Nordwestdeutsche Siedlungsgesellschaft (NWDS) zu Beginn der Siebzigerjahre den Bürgerinnen und Bürgern der wachsenden Stadt Porz neuen Wohnraum schaffen. Sie baute im heutigen Sanierungsgebiet ca. 2.800 öffentlich geförderte Wohnungen in Gebäuden von acht bis 20 Stockwerken. In unmittelbarer Nachbarschaft zum heutigen Sanierungsgebiet entstanden Einfamilienhäuser und Wohnblöcke mit Eigentumswohnungen. Die mit der Bebauungsstruktur angestrebte Mischung unterschiedlicher Bevölkerungsschichten sollte zu einer ausgewogenen Sozialstruktur beitragen.

Ein Einkaufszentrum als Fußgängerbereich zur Sicherstellung der Nahversorgung und in zentraler Lage zu anderen Infrastruktureinrichtungen sollte die Attraktivität der Siedlung erhöhen. Es wurden 21 Geschäfte mit Arkaden im Schaufensterbereich und einer Verkaufsfläche von etwa 1.840 Quadratmeter errichtet. Dieses Angebot wurde ergänzt durch vier Gastronomie- und fünf Dienstleistungsbetriebe.

Eine weitere Besonderheit des Gesamtbauvorhabens waren die mitfinanzierten Gemeinschaftseinrichtungen für gemeinnützige Zwecke im Erdgeschoss der Gebäude Theodor-Heuss-Straße 12 – 18 und Konrad-Adenauer-Straße 43 – 45. Der damals noch eigenständigen Stadt Porz wurden diese Erdgeschossräume zu Beginn der Siebzigerjahre vertraglich kostenlos zur Verfügung gestellt. Zu Sanierungsbeginn wurden die Erdgeschoss-

räume für die Kinder- und Jugendarbeit und eine Hausaufgabenbetreuung genutzt. Außerdem wurden dort durch den Deutsch-Türkischen Bürgerverein Köln-Porz e. V., die Synagogen-Gemeinde, eine Seniorenwerkstatt und eine Mädchengruppe vom Verein „Unser Finkenberg“ Angebote gemacht.

Die Nutzung der großzügigen privaten Außenflächen durch die Stadt Porz wurde damals ebenfalls vertraglich vereinbart, wodurch die Flächen einen öffentlichen Charakter erhielten. Im Gegenzug sollten die Freiräume samt Spielgeräten von der Stadt gepflegt werden.

Nach dem Konkurs der Nordwestdeutschen Siedlungsgesellschaft im Jahr 1982 ging der Mietwohnungsbestand an verschiedene Eigentümer. Die Stadt Porz wurde im Rahmen der Eingemeindung im Jahr 1975 nun ein Stadtbezirk von Köln. Die Nutzungsverträge über die Freiflächen gingen auf die neuen Eigentümer und die Stadt Köln über. Dieser Umstand und weitere Eigentümerwechsel verbunden mit teilweisen Zwangsverwaltungen führten zu unklaren Zuständen bei der Pflege der Außenanlagen. Die Flächen verwahrlosten zunehmend und waren in ihrer Nutzbarkeit stark eingeschränkt.

Die ursprünglich beabsichtigte soziale Mischung der Bevölkerung und deren Identifikation mit dem Viertel ließen sich von Beginn an nicht realisieren. Bedingt durch die lange Bauzeit von 1972 bis 1981 und die damit verbundene, sich nur langsam entwickelnde Infrastruktur kam es bereits in den ersten Jahren zu einer hohen Fluktuation in der Wohnungsbelegung. Durch Eigentümerwechsel verstärkte sich diese Tendenz und führte in den Achtzigerjahren zu erheblichem Leerstand. Durch den verstärkten Zuzug von Bürgerinnen und Bürgern mit Migrationshintergrund, speziell aus den Staaten der GUS konnte wieder eine vollständige Belegung der Wohngebäude erreicht werden.

Entsprechend dem Mobilitätsverständnis der Sechzigerjahre wurden die Straßenräume teilweise überdimensioniert und für zu hohe Geschwindigkeiten ausgelegt. Ein direkter Autobahnanschluss war bereits vorhanden, während die Erreichbarkeit des schienengebundenen Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) völlig unzureichend und unattraktiv war.

Der Rat der Stadt Köln beschloss am 27.06.2000 die Satzung über das Sanierungsgebiet Finkenberg in Köln-Porz. Die Finanzierung sollte soweit möglich über Städtebaufördermittel sichergestellt werden.



## 2. Bevölkerung und Sozialstruktur

### 2.1. Strukturdaten vor Sanierungsbeginn

*(Daten aus vorbereitender Untersuchung und aus dem Integrierten Handlungskonzept)*

Bei Fertigstellung der Siedlung Finkenberg 1982 wohnten hier etwa 8.800 Menschen. Bis zum Zeitpunkt der 1999 durchgeführten vorbereitenden Untersuchung sank die Einwohnerzahl auf 6.100, der Anteil der Jugendlichen und Einwohnerinnen und Einwohner mit Migrationshintergrund stieg überproportional. Dies galt insbesondere für den Geschosswohnungsbau südlich der Theodor-Heuss-Straße, in dem bei dieser Bevölkerungsgruppe ein Anteil von über 60% erreicht war. Den höchsten Nationalitätenanteil stellten die türkischen Staatsangehörigen, gefolgt von der Gruppe aus den GUS-Staaten. Der Anteil der Jugendlichen belief sich im Jahr 2000 auf 26,5% und lag damit weit über dem städtischen Durchschnitt von 16,8%. Darüber hinaus fiel in Finkenberg der hohe Anteil der Transferleistungsempfänger mit 34,3% an der Bevölkerung auf, verglichen mit einem gesamtstädtischen Anteil von 7,5%. In Teilbereichen des Sanierungsgebietes erhöhte sich der Anteil der Transferleistungen empfangenden Bedarfsgemeinschaften auf über 50%.

Die Hauptursache, die zur Bedürftigkeit führte, wurde gemäß den Voruntersuchungen mit einem Anteil von 13,7% (Stadt Köln gesamt 2,9%) in der Arbeitslosigkeit begründet. Die Arbeitslosenquote lag in Finkenberg bei über 24% (Stadt Köln gesamt 13,2%). Besonders hoch war die Arbeitslosigkeit unter den Bewohnerinnen und Bewohnern mit Migrationshintergrund, die in diesem Stadtteil bei 43,3% lag (Stadt Köln gesamt 23,6%). Weitere Gründe für die Abhängigkeit von Transferleistungen ergaben sich aus häuslicher Bindung, wie z. B. Alleinerziehende mit 2,3% (Stadt Köln gesamt 1,0%), aus Krankheit oder Behinderung mit 1,6% (Stadt Köln gesamt 0,7%) oder unzureichender Rente mit 5,5% (Stadt Köln gesamt 1,0%).

Laut Untersuchungen der Polizei für das Sanierungsgebiet Finkenberg verübten dort Jugendliche im Alter zwischen 14 und 21 Jahren mit Migrationshintergrund den überwiegenden Teil aller Straftaten. Opfer von Gewaltdelikten waren zumeist gleichaltrige oder jüngere Heranwachsende, Jugendliche und Kinder. Neben einem starken Anstieg von Kellereintrüben häuften sich Delikte an Kraftfahrzeugen. Entwendete Fahrzeuge wurden unter

anderem zu „Crash-Fahrten“ in den privaten Tiefgaragen benutzt, wodurch beträchtlicher Sachschaden angerichtet wurde. Als Gründe für das Fehlverhalten wurde bei polizeilichen Vernehmungen der jugendlichen Straftäter Geltungssucht, Sozialneid und Langeweile festgestellt.

In der hochgeschossigen Wohnbebauung in Finkenberg lebten zum Zeitpunkt der vorbereitenden Untersuchung unterschiedlichste Bewohnergruppen in unmittelbarer Nachbarschaft zusammen. Ein hoher Anteil von einkommensschwachen Haushalten, Arbeitslosen, Transferleistungsempfängern, Bewohnern und Bewohnerinnen mit Migrationshintergrund führte zu überforderten Nachbarschaften. Die auf Grund kultureller Vielfaltigkeit unterschiedlich geprägten Lebensgewohnheiten führten in vielen Fällen zu Unverständnis und sorgten gerade im Jugendbereich für handfeste Auseinandersetzungen. Allerdings ließ sich da, wo durch räumliche Trennung Gruppen mit gleichem kulturellem Hintergrund entstanden waren, auch eine gewisse Wohnzufriedenheit erkennen. Diese wurde deutlich bei Angehörigen aus GUS-Staaten, die sich auf Grund des guten nachbarschaftlichen Zusammenlebens bei der Bewältigung von Problemen des täglichen Lebens unterstützten.

### 2.2. Auswertung der Strukturdaten von 2000 – 2011

Zum Zeitpunkt der vorbereitenden Untersuchung (1999) und der Erstellung des Integrierten Handlungskonzepts für das Sanierungsgebiet Finkenberg im Jahre 2001 war die Erhebung der statistischen Daten auf das Stadtviertel Finkenberg heruntergebrochen worden. Das bedeutete, dass die im Südwestteil befindlichen Einfamilienhäuser miterfasst waren. Diese waren bereits außerhalb der Sanierungsgebietsgrenzen. Das Stadtviertel Finkenberg wurde 2007 eigener Stadtteil. Dieser umfasste die zuvor erwähnten Einfamilienhäuser und war räumlich nur wenig größer als das eigentliche Sanierungsgebiet Finkenberg (siehe Karte auf Seite 7).

Zum Stand 31.12.2011 war die Erhebung der Strukturdaten, die sich ausschließlich auf das Sanierungsgebiet bezogen, nur noch für den Anteil der Einwohner / Einwohnerinnen mit Migrationshintergrund (ab 2005 erfasst), den Anteil der Kinder und Jugendlichen und der Leistungsberechtigten nach Sozialgesetzbuch II (Hartz IV) möglich. Während im Integrierten Handlungskonzept noch An-

Tabelle 1: Strukturdaten für das Sanierungsgebiet Finkenberg 2000 bis 2011

Merkmal		2000	2005	2011	Veränderung (Zahl / %-Punkte)		
					2000/2005	2000/2001	2005/2011
<b>Einwohner (Stand: Jeweils 31.12)</b>							
Insgesamt	Zahl	5.320	4.942	4.890	-378	-430	-52
	%	100	100	100			
<b>Altersgruppen</b>							
0 bis unter 18 Jahre	Zahl	1.503	1.284	1.211	-219	-292	-73
	%	28,3	26,0	24,8	-2,3	-3,5	-1,2
18 bis unter 35 Jahre	Zahl	1.238	1.127	1.120	-111	-118	-7
	%	23,3	22,8	22,9	-0,5	-0,4	0,1
35 bis unter 65 Jahre	Zahl	1.937	1.824	1.763	-113	-174	-61
	%	36,4	36,9	36,1	0,5	-0,4	-0,9
65 Jahre und älter	Zahl	642	707	796	65	154	89
<b>Herkunft</b>							
Ausländer/-innen	Zahl	2.443	2.187	2.242	-256	-201	55
	%	45,9	44,3	45,8	-1,7	-0,1	1,6
<b>Darunter</b>							
GUS	Zahl	674	763	657	89	-17	-106
	%	12,7	15,4	13,4	2,8	0,8	-2,0
Türken	Zahl	807	504	399	-303	-408	-105
	%	15,2	10,2	8,2	-5,0	-7,0	-2,0
Migrationshintergrund	Zahl	.	4.240	4.245	.	.	5
	%	.	85,8	86,8	.	.	1,0
<b>darunter</b>							
Aussiedler/-innen	Zahl	.	1.363	870	.	.	-493
	%	.	27,6	17,8	.	.	-9,8
<b>Haushalte (Stand: Jeweils 31.12)</b>							
Insgesamt	Zahl	1.846	1.735	1.779	-111	-67	44
<b>Darunter</b>							
Einpersonenhaushalte	Zahl	442	384	447	-58	5	63
	%	23,9	22,1	25,1	-1,8	1,2	3,0
Alleinerziehende	Zahl	123	112	133	-11	10	21
	%	6,7	6,5	7,5	-0,2	0,8	1,0
Haushalte mit Kindern	Zahl	770	641	599	-129	-171	-42
	%	41,7	36,9	33,7	-4,8	-8,0	-3,3
Personen je Haushalt	Zahl	2,8	2,8	2,7	0,0	-0,1	-0,1

Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik – Statistisches Informationssystem

gaben zum Status ausländische Staatsangehörige und Doppelstaatler / Doppelstaatlerinnen gemacht wurden, änderte sich dies ab dem Jahr 2005. Jetzt wurden für die Bewohner / Bewohnerinnen die Daten zusätzlich nach Migrationshintergrund erhoben. Es wurden nun Personen erfasst, die eine ausländische Staatsbürgerschaft hatten, im Ausland geboren und selbst nach 1949 zugewandert waren oder einen Elternteil hatten, der selbst zugewandert war oder eine ausländische Staatsangehörigkeit hatte. Dies bedeutete, dass eine direkte Gegenüberstellung der Daten aus dem Jahr 2000 zum Jahr 2011 nur noch für ausländische Staatsangehörige möglich war.

#### **a) Auswertung der Strukturdaten für das Sanierungsgebiet Finkenberg**

Da primär der Stadtteil Finkenberg zu Beginn des Sanierungszeitraums untersucht wurde, war immer auch die Einfamilienhaussiedlung mit ihrer stark differierenden Struktur zur übrigen Wohnbebauung des Gebiets Bestandteil der Betrachtung. Eine Auswertung der statistischen Daten, die sich ausschließlich auf das Sanierungsgebiet bezog, wurde daher in der nachfolgenden Auswertung vorgenommen. Im Sanierungszeitraum von 2000 bis 2011 nahm die Bewohnerschaft im Sanierungsgebiet Finkenberg von vormals 5.320 Personen um 430 Personen ab. Die Bevölkerung wuchs bei den über 65-jährigen um 154 Personen an, während sie bei den unter 18-jährigen um 292 Personen und bei den 35- bis 65-jährigen um 174 Personen abnahm (siehe Tabelle auf Seite 10 und Karte auf Seite 12 / 13). Es wird unterstellt, dass dies auf den allgemeinen demographischen Wandel zurückzuführen ist.

Bei sinkender Einwohnerzahl veränderte sich der Anteil der Einwohner und Einwohnerinnen mit Migrationshintergrund im Zeitraum von 2000 bis 2011 nur geringfügig. Er lag 2011 bei 45,8%. Im Sanierungsverlauf nahm die Zahl der türkischen Staatsangehörigen von 807 auf 399 ab (- 50,5%), während im gleichen Zeitraum die Zahl der Einwohner aus GUS-Staaten lediglich von 674 auf 657 (- 2,5%) zurückging. Für beide Nationalitäten gilt, dass das seit 2000 geltende Melderecht, nach dem in Deutschland geborene Kinder immer die deutsche Staatsangehörigkeit erhalten, die ausländischen Einwohnerzahlen nachhaltig reduziert. Darauf ist der Rückgang der türkischen Bevölkerung zurückzuführen, aber auch auf den negativen Wanderungssaldo von minus 120. Hingegen hatten die Einwohner aus den GUS-Staaten einen positiven Wanderungssaldo von plus 250 zu verzeichnen.

Insgesamt betrug das kumulierte Wanderungssaldo der Jahre 2001 bis 2011 bei der ausländischen Bevölkerung plus 738 und bei der deutschen minus 1.228, was auf eine verstärkte Wegzugsneigung der deutschen Bevölkerung schließen lässt.

Die erst seit 2005 mögliche Darstellung des Migrationshintergrundes zeigt bis 2011 keine nennenswerten Veränderungen. Der Anteil der Einwohnerinnen und Einwohner mit Migrationshintergrund lag 2011 bei 86,8% (siehe Tabelle auf Seite 10).

Die Struktur der Haushalte hatte sich zwischen 2000 und 2011 nur geringfügig geändert, eine deutliche Abnahme war lediglich bei den Haushalten mit Kindern festzustellen, diese reduzierten sich um 171 Haushalte. Damit war der Anteil von 41,7% im Jahr 2000 auf 33,7% im Jahr 2011 gesunken.

Die Angaben zu den Bedarfsgemeinschaften in der Grundversicherung für Arbeitssuchende nach Sozialgesetzbuch II bezogen sich auf Angaben der Bundesagentur für Arbeit. Die Karte auf Seite 14 stellt die Verteilung auf die einzelnen Wohnkomplexe im Sanierungsgebiet dar.

#### **b) Auswertung der Strukturdaten für den Stadtteil Finkenberg**

Zu Beginn des Sanierungszeitraumes im Jahr 2000 lebten im Stadtviertel Finkenberg 7.146 Personen, davon wohnten 5.320 Bewohnerinnen und Bewohner im Sanierungsgebiet. Im Jahr 2011 sank die Zahl der Bevölkerung im Stadtteil auf 6.605 Personen. Gegenüber dem Jahr 2000 hatte sich die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner im Jahr 2011 um 541 reduziert.

Im Jahr 2011 lag die Zahl der Arbeitslosen im Stadtteil Finkenberg bei 644 Personen bei einer Einwohnerzahl von 6.605, 2005 waren es noch 946 (Einwohnerzahl 6.752) und im Jahr 2000 waren 694 Personen arbeitslos bei einer Einwohnerzahl von 7.146. Die Arbeitslosenquote lag somit gegenüber dem Jahr 2000 mit 21% im Jahr 2011 mit nur einer geringfügigen Erhöhung bei 21,5%. Der Anteil der Jugendarbeitslosen unter 25 Jahren hat sich 2011 auf eine Quote von 14,3% erhöht gegenüber einer Quote von 12,1% im Jahr 2000.

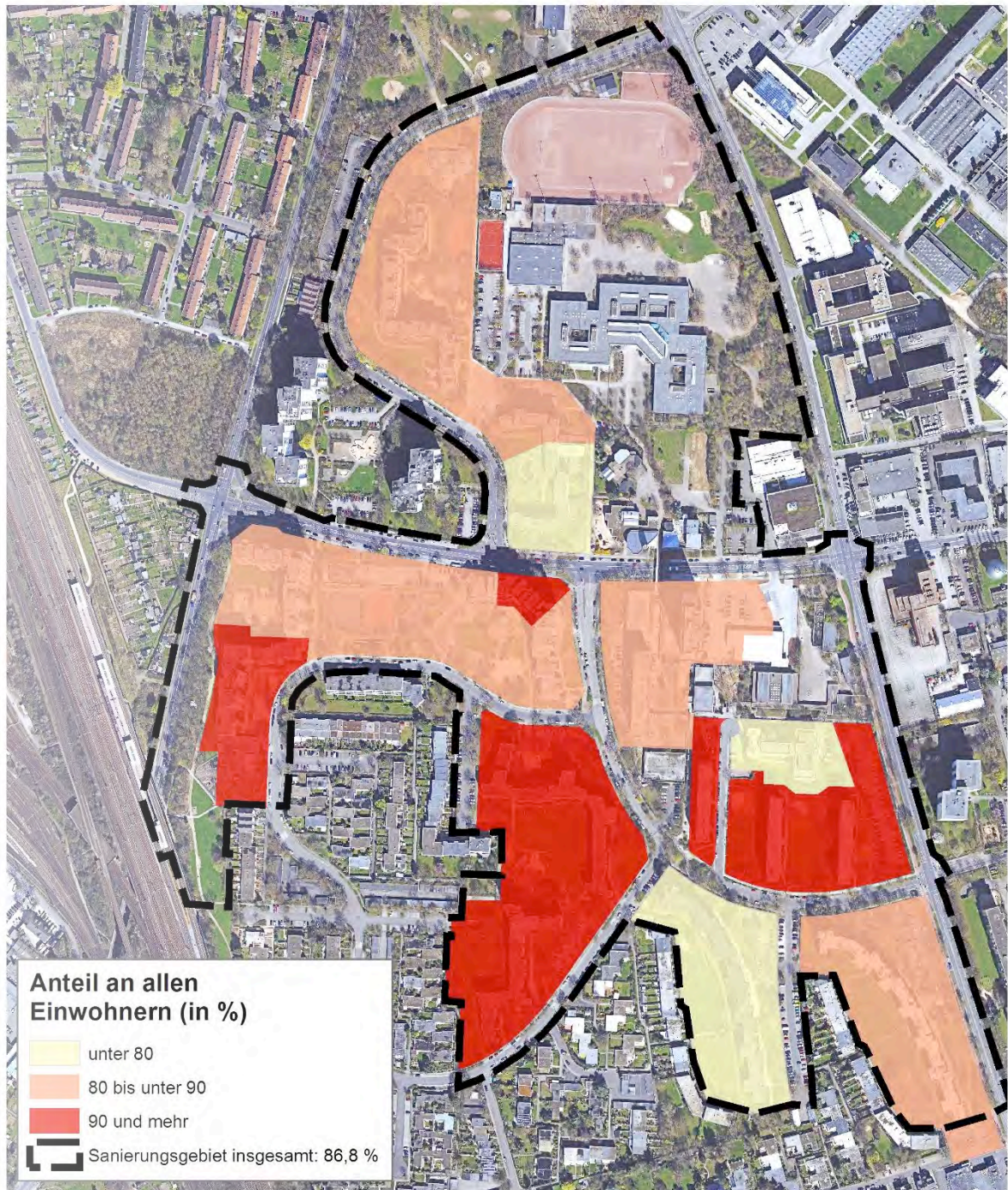


Der Oberbürgermeister



# Sanierungsgebiet Finkenberg

Einwohner mit Migrationshintergrund am 31.12.2011



Quelle: Stadt Köln - Amt für Stadtentwicklung und Statistik - Statistisches Informationssystem

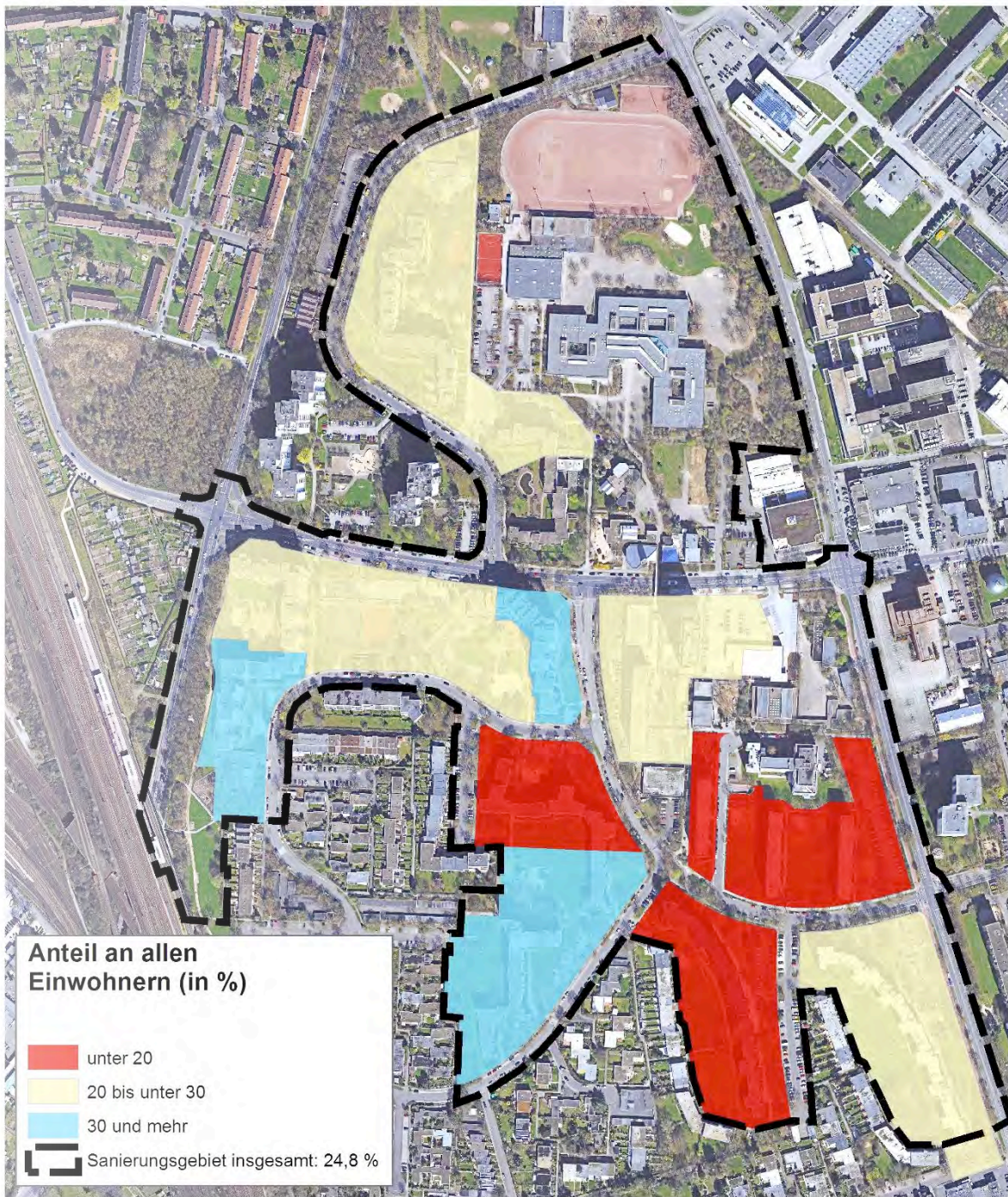


Der Oberbürgermeister



# Sanierungsgebiet Finkenbergring

Kinder und Jugendliche am 31.12.2011



Quelle: Stadt Köln - Amt für Stadtentwicklung und Statistik - Statistisches Informationssystem

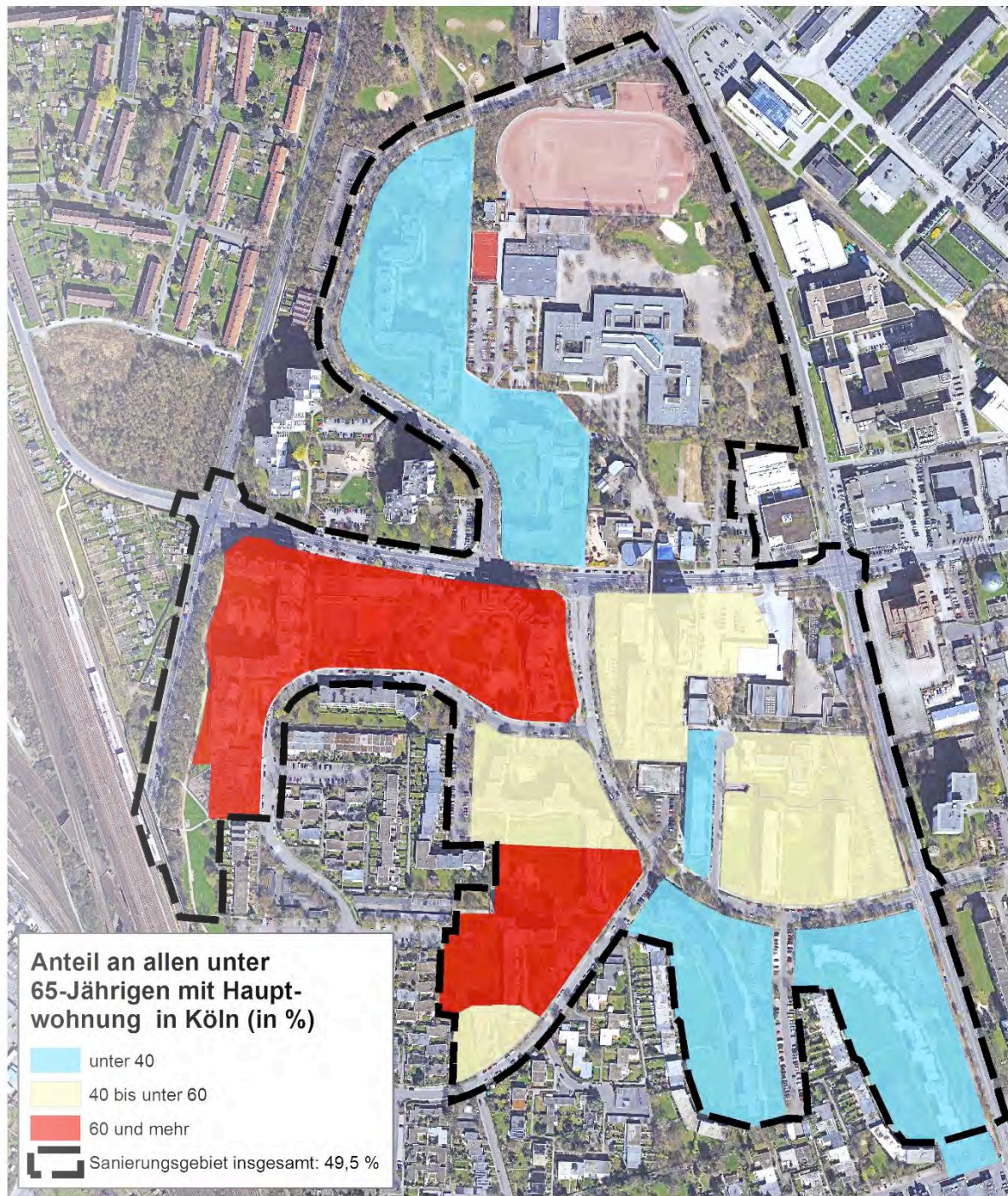


Der Oberbürgermeister



# Sanierungsgebiet Finkenberg

Leistungsberechtigte nach SGB II (Hartz IV) im Dezember 2011



Quelle: Stadt Köln - Amt für Stadtentwicklung und Statistik - Statistisches Informationssystem

War die Arbeitslosigkeit unter den Einwohnerinnen und Einwohnern mit Migrationshintergrund zu Sanierungsbeginn besonders hoch – sie lag in diesem Stadtteil bei 43,3 % (Stadt Köln gesamt 23,6 %) – so konnte eine Reduzierung auf 38,8 % im Jahr 2011 festgestellt werden. Im gesamtstädtischen Vergleich mit einer Quote von 17,2 % im Jahr 2011 kann also ein positiver Trend festgestellt werden.

Die Angaben zu den Bedarfsgemeinschaften in der Grundsicherung für Arbeitssuchende nach Sozialgesetzbuch II bezogen sich auf Angaben der Bundesagentur für Arbeit aus Dezember 2011. Die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften verringerte sich seit dem Jahr 2005 von 933 auf 847 im Jahr 2011. Sie reduzierten sich also von 37,4 auf 33,6 % (- 3,8 %) im Stadtteil Finkenberg. Damit zeigte sich im Stadtteil im Vergleich zum Stadtbezirk und zur Gesamtstadt die stärkste Verringerung.

**Tabelle 2: Strukturdaten nach ausgewählten Gebieten 2000 bis 2011**

Merkmal	Stadtteil 716/Finkenberg			Stadtbezirk 7/Porz			Stadt Köln		
	2000	2005	2011	2000	2005	2011	2000	2005	2011
<b>Einwohner (Stand: Jeweils 31.12)</b>									
Insgesamt	7.146	6.752	6.605	107.447	106.647	108.324	1.017.721	1.023.101	1.036.117
<b>Darunter Anteile an allen Einwohnern in %</b>									
Mädchen und Frauen	51,2	51,6	51,9	51,0	51,1	51,2	51,4	51,3	51,2
Kinder und Jugendliche	25,0	23,1	22,1	18,3	17,6	16,8	16,0	15,7	15,4
Ältere Einwohner ab 65 Jahre	13,3	17,2	20,2	14,9	18,0	19,8	15,4	17,1	17,8
Ausländerinnen und Ausländer	37,8	36,1	37,8	15,6	14,4	14,9	18,6	17,2	17,1
Migrationshintergrund *	42,5	75,1	78,0	22,7	32,0	31,5	23,4	30,6	33,8
Darunter Aussiedlerinnen und Aussiedler	.	24,6	16,6	.	9,1	7,5	.	5,5	4,8
GUS	18,6	24,2	23,7	3,4	5,0	5,5	1,8	2,9	3,3
Türkei	13,6	12,0	11,8	5,3	5,7	7,1	8,0	7,9	8,9
<b>Haushalte (Stand: Jeweils 31.12)</b>									
Insgesamt	2.589	2.493	2.521	48.663	49.982	51.600	513.261	528.823	542.261
<b>Darunter Anteile an allen Haushalten in %</b>									
Einpersonenhaushalte	23,7	22,9	25,3	36,2	38,6	40,2	47,7	49,8	50,3
Haushalte mit Kind(ern)	35,7	31,9	28,7	23,8	22,9	21,4	18,8	18,7	18,1
Alleinerziehende	5,7	5,6	6,2	4,9	5,2	5,2	4,5	4,7	4,4
Personen je Haushalt	2,7	2,7	2,6	2,2	2,1	2,1	1,9	1,9	1,9
<b>Einwohnerbewegung</b>									
Wanderungssaldo insgesamt	-25	-338	119	225	-525	1.064	2.740	807	7.517
innerstädtisch	-82	-251	-41	707	329	608	.	.	.
über die Stadtgrenze	57	-87	160	-482	-854	456	2.740	807	7.517



Merkmal	Stadtteil 716 / Finkenberg			Stadtbezirk 7 / Porz			Stadt Köln		
	2000	2005	2011	2000	2005	2011	2000	2005	2011
<b>Bedarfsgemeinschaften in der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach SGB II (Quelle: Bundesagentur für Arbeit)</b>									
insgesamt	.	933	847	.	6.225	6.419	.	65.098	59.563
darunter Anteile an der jeweiligen Bevölkerungsgruppe in %									
Bedarfsgemeinschaften insgesamt	.	37,4	33,6	.	12,5	12,4	.	12,3	11,0
Einpersonen-Bedarfsgemeinschaften	.	70,4	41,3	.	16,4	13,9	.	14,3	11,6
Bedarfsgemeinschaften mit Kind(ern)	.	49,9	54,1	.	20,5	23,0	.	20,7	20,5
Alleinerziehende Bedarfsgemeinschaften	.	82,9	77,6	.	41,8	45,6	.	40,9	42,7
<b>Arbeitslose (Quelle: Bundesagentur für Arbeit)</b>									
insgesamt	694	946	644	5.039	6.786	5.240	50.795	66.749	44.579
Quoten**									
Arbeitslose insgesamt	21,0	29,3	21,5	10,6	14,1	10,0	11,5	14,6	8,6
Jugendarbeitslose (unter 25 J.)	12,1	10,6	14,3	8,5	7,5	7,2	8,1	9,2	6,7
Ausländerinnen und Ausländer	39,2	49,8	38,8	23,1	31,4	23,6	20,9	27,4	17,2
<b>Geförderte Wohnungen (Typ A) – früher Sozialwohnungen des 1. Förderweges (Stand: Jeweils 31.12)</b>									
insgesamt	328	1.419	873	6.646	5.324	3.165	67.565	56.347	41.642

Quelle: Stadt Köln – Amt für Stadtentwicklung und Statistik – Statistisches Informationssystem

\* Hinweis zum Migrationshintergrund (seit 2005 verfügbar, für 2000 Angaben der Ausländer / -innen und Doppelstaatler / -innen)  
Umfasst Personen, die eine ausländische Staatsbürgerschaft haben, im Ausland geboren und selbst nach 1949 zugewandert sind oder einen Elternteil haben, der selbst zugewandert ist oder eine ausländische Staatsangehörigkeit hat.

Aussiedler / -innen sind Deutsche mit Herkunft aus ehemaligen Ostgebieten. Die Herkunft wird ermittelt anhand der 2. Nationalität oder des Geburtsortes (Geburtsdatum nach 08.05.1945) oder der Zuzugsherkunft (Zuzug nach 1968).

\*\* Hinweis zur Arbeitslosenquote

Die geschätzte Quote ist für das Jahr 2000 und 2005 der Anteil der Arbeitslosen an der auf die Stadtteile umverteilten „Bezugszahl“ der „abhängig zivilen Erwerbspersonen“ (sozialversicherungspflichtig und geringfügig Beschäftigte, Beamte, Arbeitslose), für 2011 aller „zivilen Erwerbspersonen“ (Selbstständige, mithelfende Familienangehörige, sowie sozialversicherungspflichtig und geringfügig Beschäftigte, Beamte, Arbeitslose).

Hierzu ist die nur für die Gesamtstadt verfügbare „Bezugszahl“ der Bundesagentur für Arbeit anteilmäßig so auf die Stadtteile verteilt worden, wie dort Einwohner mit Hauptwohnsitz im erwerbsfähigen Alter leben.



### 3. Wohnungssituation zu Sanierungsbeginn

Der Wohnungsbestand im Sanierungsgebiet teilte sich zu Sanierungsbeginn auf acht Eigentümer beziehungsweise Eigentümergeinschaften auf. Deren Motivation, ihren Wohnungsbestand zu erhalten und eine zufriedene Mieterschaft aufzubauen, war sehr unterschiedlich. Der Großteil der Eigentümer betrachtete seinen Wohnungsbestand als reine Investitionsanlage. Da es keinen nennenswerten Wohnungsleerstand in den Gebäuden gab, wurde kein Anlass gesehen, diese Betrachtungsweise zu verändern.

Finkenbergr wurde im Jahr 2000 mit rund 2.800 öffentlich geförderten Wohnungen als reines Wohngebiet ausgewiesen, die gewerbliche Nutzung spielte nur eine untergeordnete Rolle.

Ursprünglich handelte es sich bei dem Wohnungsbauvorhaben Finkenbergr um Geschosswohnungsbau mit Sozialbindung. Einige Eigentümer hatten jedoch zwischenzeitlich zur Erzielung einer freieren Vermietbarkeit die öffentlichen Fördermittel bereits vorzeitig zurück-

gezahlt. Dieser Wohnraum befand sich anfänglich noch zum größten Teil in der Nachbindungsfrist. Die Kostenmieten beliefen sich seinerzeit im öffentlich geförderten Wohnungsbau zwischen 8,71 DM (4,45 Euro) und 11,50 DM (5,88 Euro) pro Quadratmeter Wohnfläche.

Die Wohnungen verfügten über gut durchdachte Grundrisse mit einer zeitgemäßen Ausstattung. Problematisch dagegen erwies sich der Pflegezustand einiger Fassaden, die in Teilbereichen bereits mittlere Bauschäden aufwiesen. Insbesondere Treppenhäuser, Kellerräume und Tiefgaragen wiesen erhebliche Vandalismusschäden auf, da diese Gebäudeteile auf Grund ihrer Bauweise eine soziale Kontrolle nur unzureichend möglich machten. Die unattraktiven, durch Betonscheiben verdeckten Eingangsbereiche verstärkten das ungepflegte und wenig repräsentative Erscheinungsbild. Diese funktionalen Mängel galten fast durchgängig für die Architektur der Siebzigerjahre, in denen Architekten Eingangsbereiche von Hochhäusern selten in das richtige Verhältnis zur Größe des Bauwerks gesetzt haben.

#### 4. Wohnumfeld und Infrastruktur zu Sanierungsbeginn

Das Wohnumfeld mit seinem für das Gebiet charakteristischen großen und zumeist nicht öffentlichem Freiflächenanteil stellte sich zu Sanierungsbeginn folgendermaßen dar:

Im Erdgeschoss des Gebäudeblocks Theodor-Heuss-Straße 12 – 18 / Konrad-Adenauer-Straße 39 – 45 befanden sich sechs Ladenlokale mit einer Fläche von etwa 400 Quadratmetern. Die vom Eigentümer im öffentlichen Wohnungsbau mitfinanzierten Ladenlokale waren der Stadt Porz durch einen Vertrag kostenlos und dauerhaft für gemeinwesenorientierte Nutzungen überlassen worden und wurden von einem vor Ort ansässigen Wohlfahrtsverband verwaltet. Die Räume waren bei Übernahme durch den Wohlfahrtsverband modernisierungsbedürftig. Unzureichende Sanitäreinrichtungen und schlechte Erschließung machten sie für eine sinnvolle soziale Nutzung unattraktiv.

Die ebenfalls vertraglich vereinbarte öffentliche Nutzung der privaten Freiflächen litt unter der starken Verwahrlosung der einst üppigen Spiel- und Sportflächen im Kernbereich des Sanierungsgebietes. Alle Angebote, von Wasserspielplätzen über Go-Kart-Bahnen bis zu Bolzplätzen, befanden sich in desolatem Zustand. Die notwendigen Instandsetzungsarbeiten waren durch nicht eindeutig definierte Zuständigkeiten und häufige Eigentümerwechsel völlig ausgeblieben.

Das fußläufige Erschließungssystem des Sanierungsgebietes Finkenberg war nicht funktional und berücksichtigte keine sozialen Beziehungen. Wegeverbindungen verliefen nicht zielgerichtet, sondern verloren sich. Die Straßenzüge waren die nahezu einzigen öffentlichen Freiflächen. Insbesondere die Theodor-Heuss-Straße trennte das Sanierungsgebiet in zwei Teile und die gefährlose Überquerung dieser Straßenschneise war lediglich über eine schmale Fußgängerbrücke möglich.

Das inmitten der Wohnbebauung liegende Nahversorgungszentrum versorgte die Bewohner mit Angeboten aus Einzelhandel, Gastronomie und ergänzenden Dienstleistungen. Das Einkaufszentrum machte auf Grund der teilweise verwehrten Gebäudefassaden und den vernachlässigten Arkadendächern im Schau-fensterbereich einen unattraktiven Gesamteindruck. Die Pflasterung, die Pflanzbehälter und der zentrale Brunnenplatz der Fußgängerzone waren modernisierungsbedürftig.

Zur Verbesserung der Gestaltung und Nutzung der Ladenlokale wäre es von Vorteil gewesen, wenn die Vermieter und Gewerbemieter sich miteinander abgestimmt hätten. Es gab aber keine Interessengemeinschaft, die sich der gesamten Fußgängerzone angenommen hätte, um zum Beispiel eine Weihnachtsbeleuchtung oder andere saisonbedingte Aktionen zu organisieren.

## 5. Vorhandene Angebote, Bürgerdienste zu Sanierungsbeginn

### 5.1. Kinder und Jugend

In Finkenberg gab es bei Sanierungsbeginn zwei städtische und eine katholische Kindertagesstätte mit insgesamt 283 Plätzen, die gemäß Kindergartenplan für die Versorgung ausreichend waren. Von den 283 Plätzen fielen 60 Plätze auf den Hortbereich. Bei den Einrichtungen handelte es sich um:

- die städtische Kindertagesstätte Konrad-Adenauer-Straße 18 mit fünf Gruppen,
- die städtische Kindertagesstätte Stresemann-Straße 15 mit vier Gruppen und
- die katholische Kindertagesstätte Brüsseler Straße 161 mit vier Gruppen.

Das Schulangebot umfasste drei Schultypen:

- die Gesamtschule Stresemannstraße,
- die Förderschule Stresemannstraße und
- die Grundschule Konrad-Adenauer-Straße.

Die drei Schulen mit ihren insgesamt 1.841 Schülerinnen und Schülern bildeten einen guten Anknüpfungspunkt für künftige Maßnahmen im Jugendbereich.

Die einzige Jugendeinrichtung im Gebiet war mit erheblichen Raumproblemen konfrontiert. Der Sozialdienst katholischer Männer (SKM) als damaliger Träger der Einrichtung verfügte nur über zwei kleine Räume, so dass sich die Jugendarbeit lediglich auf eine Schularbeitenhilfegruppe reduzierte. Ein zunächst in Aussicht gestellter Umbau eines Tiefgeschosses in eine Jugendeinrichtung scheiterte, nachdem der Eigentümer sich nicht mehr an zeitliche Absprachen gebunden sah. Für den Jugendbereich bestand dringender Handlungsbedarf.

Die bestehende Jugendwerkstatt richtete sich mit ihrem Angebot an Schulumüde bzw. Schulabgänger ohne Abschluss. Es handelte sich um ein niederschwelliges Angebot, in dem Jugendliche durch berufsmotivierende Maßnahmen Sekundärtugenden wie zum Beispiel Pünktlichkeit erlernen sollten, um danach in weiterführende Maßnahmen des Arbeitsamtes zu gelangen. Es bestanden 16 Plätze, die jeweils für die Dauer von circa vier bis sechs Monaten von den Jugendlichen belegt wurden. Die Einrichtung war unzureichend, da diese in von Kündigung bedrohten Räumen der Förderschule unterge-

bracht war. Sie sollte daher bei der Schaffung von räumlichen Voraussetzungen für die Jugendarbeit mitberücksichtigt werden.

### 5.2. Erwachsenenbildung

Angebote der Erwachsenenbildung waren im Sanierungsgebiet nur unzureichend vorhanden und fanden überwiegend im Bereich der Seniorenarbeit statt. Die Paritätische Sozialarbeit Köln e. V. erstellte in ihrem Begegnungszentrum in der Stresemannstraße 6a ein sozialkulturelles Programm und bot einen Mittagstisch an.

Der Deutsch-Türkische Bürgerverein Köln-Porz e. V. bot Beratung und Geselligkeit in den Erdgeschossräumen der Theodor-Heuss-Straße 12 – 18 und Konrad-Adenauer-Straße 39 – 45 an und die Synagogen-Gemeinde unterwies Aussiedlerinnen und Aussiedler und Kontingentflüchtlinge in jüdischen Lebens- und Glaubensfragen.

Angebote zu Weiterbildung, Sprachförderung oder sozialer Integration waren nur im Ansatz vorhanden.

#### **Gemeinschaftsräume im Erdgeschoss der Gebäude Theodor-Heuss-Straße 12 – 18 und Konrad-Adenauer-Straße 39 – 45**

Die Gemeinschaftsräume waren der seinerzeit noch eigenständigen Stadt Porz in einem unbefristeten Vertrag zur Verfügung gestellt worden. Auf Grund der Modernisierungsbedürftigkeit der Räume wurde dieses Raumpotenzial nur unzureichend genutzt und sollte den Bedürfnissen der potenziellen Nutzer entsprechend aufgeteilt und neu zugeordnet werden.

Folgende Nutzergruppen teilten sich die Räume des Demo-Treffs:

- Arbeitskreis Finkenberg – Bürgerinitiative
- Deutsch-Türkischer Bürgerverein Köln-Porz e. V. – Beratung
- Sozialdienst katholischer Männer – Jugendarbeit
- Synagogen-Gemeinde Köln – Gottesdienst
- Arbeitskreis ausländisches Kind – Schularbeitenhilfe
- Seniorenwerkstatt Köln-Porz e. V. – Seniorenarbeit
- Horizont e. V. / Der Kreis e. V. – russische Übersiedler / Kinder

Der große Bedarf an Räumlichkeiten für Angebote aus dem Sozialbereich konnte mit den 400 Quadratmetern Grundfläche der modernisierungsbedürftigen Räume nicht gedeckt werden.

### **5.3. Kirchen**

Zum Sanierungsgebiet gehörten drei Kirchengemeinden, die mit ihren sozialen Angeboten eine eher untergeordnete Rolle innehatten:

- die evangelische Kirchengemeinde,
- die katholische Kirchengemeinde und
- die freie Christengemeinde.



## 6. Sanierungsziele

Der Rat der Stadt Köln beschloss am 27.06.2000 die Satzung über das Sanierungsgebiet Finkenberg in Köln-Porz.

Das ausgewiesene Gebiet sollte durch behutsame, umfassende Sanierung gestärkt werden. Insbesondere eine Verbesserung der Wohnverhältnisse sollte herbeigeführt und die Funktion als Wohngebiet verdeutlicht werden. Darüber hinaus sollten die Unternehmen in der Peripherie des Sanierungsgebietes mit einbezogen werden, um die Qualifikations- und Beschäftigungspotenziale für das Sanierungsgebiet besser nutzen zu können.

Die Verwaltung erarbeitete das Integrierte Handlungskonzept, das zum Bestandteil des Gesamtantrages zur Förderung der Sanierung Finkenbergs wurde. Das Konzept behandelte die städtebauliche und soziale Situation der Großsiedlung Porz-Finkenberg. Es definierte die Ziele und Aufgaben der vom Rat der Stadt Köln beschlossenen Sanierung des Gebietes auf Grundlage der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung vom November 1999.

Zur Differenzierung der unterschiedlichen Bereiche innerhalb der Sanierungsaufgaben wurden folgende fünf Handlungsfelder gebildet.

**Handlungsfeld 1 – Wohnen**

**Handlungsfeld 2 – Wohnumfeld / Infrastruktur**

**Handlungsfeld 3 – Kinder / Jugend**

**Handlungsfeld 4 – Arbeit / Soziales**

**Handlungsfeld 5 – Qualitätssicherung / Qualitätskontrolle**

Die Handlungsfelder definierten abgegrenzte inhaltliche Bereiche, die untereinander verwoben waren und in ihrer Gesamtheit das Gemeinwesen von Finkenberg darstellten.

In den Handlungsfeldern erarbeiteten die verschiedenen Fachdienststellen der Verwaltung unter Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner – zum Teil mit externer Unterstützung – Maßnahmen von vorrangiger Priorität, sogenannte **Startermaßnahmen**. Diese beschrieben Projekte, die bereits begonnen wurden, beziehungsweise deren Beginn keinen Aufschub zuließ.

## 7. Startermaßnahmen aus den fünf Handlungsfeldern

### 7.1. Startermaßnahme 1 – Machbarkeitsstudie

*Die Startermaßnahme 1 umfasst alle Handlungsfelder.*

**Zuschuss: 31.438 Euro**

Die Machbarkeitsstudie wurde mit dem Ziel, die Entwicklung von städtebaulichen und sozialstrukturellen Maßnahmenschwerpunkten zu erarbeiten, an ein externes Planungsbüro beauftragt. Die Expertenanalyse sollte gebietsbezogene Entwicklungspotenziale benennen und eine Vernetzungsstrategie zwischen allen Akteuren und allen Handlungsfeldern aufzeigen.

Im Gegensatz zu einer bereits zum Zeitpunkt der vorbereitenden Untersuchung in Auftrag gegebenen Studie handelte es sich hier um einen methodischen Ansatz, der das neue Förderprogramm „Soziale Stadt“ berücksichtigen und handlungsfeldübergreifende Zusammenhänge darstellen sollte.

Ein externes Planungsbüro aus Krefeld erarbeitete 2001 die Machbarkeitsstudie in Kooperation mit der Bewohnerschaft, Eigentümerinnen und Eigentümern, Fachämtern und anderen Akteuren vor Ort.

**Fazit:**

Die Machbarkeitsstudie fungierte als Ideengeber und Vorstudie für einen großen Teil der Maßnahmen, die anschließend ins Integrierte Handlungskonzept aufgenommen wurden.

### 7.2. Startermaßnahme 2 – Hausmeister-/Verwalterkonferenz

*Die Startermaßnahme 2 ist verknüpft mit den Handlungsfeldern 1 – Wohnen, 4 – Arbeit / Soziales und 5 – Qualitätssicherung.*

**Zuschuss: 7.874 Euro**

Die Stadt Köln initiierte in enger Zusammenarbeit mit dem Gesamtverband der Wohnungswirtschaft Köln und deren Akademie eine Haus- und Verwalterkonferenz.

Der Umgang mit auffälligen Jugendlichen, überforderten Nachbarschaften und problematischen Mieterinnen

und Mietern erforderte in hohem Maße Kompetenz und zielorientierte Handlungsfähigkeit bei den meist unmittelbar betroffenen Hausmeistern und Verwaltern. Aus diesem Grund entstand die Idee einer Verwalter- / Hausmeisterkonferenz, die unter anderem das Ziel verfolgte, diese vor Ort tätigen Dienstleister zusammenzuführen, um einen Erfahrungsaustausch zu ermöglichen und unter fachkundiger Begleitung Ideen zu entwickeln und praktisch anzuwenden.

Die Verwalter und Hausmeister wurden dabei in die Lage versetzt, in den unterschiedlichsten Situationen angemessen und deeskalierend zu reagieren. Kontrollierter Umgang mit dem eigenen Verhalten und verbesserte Kommunikationsfähigkeit sollten dazu beitragen, Missverständnisse und Konflikte mit der Mieterschaft zu verringern.

Die Teilnahme von in der Sanierung tätigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Stadtverwaltung an der Hausmeisterkonferenz führte zu einem besseren Verständnis für die Rolle der Hausmeister und Hausverwaltungen und damit zum Aufbau einer vernetzten Quartiersarbeit beispielsweise mit der Polizei und den Fachdienststellen der Verwaltung.

**Fazit:**

Die häufigen Wechsel der Eigentümer und Hausverwaltungen oder Zwangsverwaltungen führten auch zu einer hohen Fluktuation bei den Hausverwaltungen und Hausmeistern. Bereits langjährig tätige Verwalter und Hausmeister wurden ersetzt. Dies führte dazu, dass es zwischen den Hausverwaltungen keinen Erfahrungsaustausch mehr gab und deren Verhältnis zur Bewohnerschaft litt.

### 7.3. Startermaßnahme 3 – Entwicklung eines Belegungskonzeptes

*Die Startermaßnahme 3 ist verknüpft mit dem Handlungsfeld 1 – Wohnen und den übrigen Handlungsfeldern.*

Die Belegungspraxis zur Kompensation des Wohnungsleerstandes in den Jahren vor Beginn der Sanierung führte zu einem überdurchschnittlich hohen Anteil von einkommensschwachen Mietparteien, die auf Transferleistungen angewiesen waren. Den Eigentümern wurde

so die langfristige, sichere Mietzahlung garantiert. Mit der Umsetzung des Integrierten Handlungskonzeptes sollte die tendenzielle Entwicklung zum sozialen Brennpunkt aufgehalten werden. Die Voraussetzung hierfür erhoffte man sich aus einer Neudefinierung der Belegungspraxis, die mit einigen Eigentümern oder Hausverwaltern erreicht werden sollte. Der Zuzug und Verbleib stabiler Mieterinnen und Mieter zum Erreichen von funktionierenden Nachbarschaften und einer sozialverträglichen Wohnungsbelegung sollte forciert werden. Im Gegenzug sollte der Wegzug stabiler Mieterinnen und Mieter vermieden werden, um die Mieterzufriedenheit in sozial stabilen Nachbarschaften zu erhöhen.

In einem von der Verwaltung im Januar 2005 initiierten Runden Tisch wurden gemeinsam mit den Hausverwaltungen Lösungen für die problematischen Mietverhältnisse erarbeitet. So wurde zum Beispiel durch den Verzicht auf die Fehlbelegungsabgabe von Seiten der Stadt Köln ein erster Schritt unternommen. Aufgrund der häufigen Wechsel der Hausverwaltungen, Verkäufe oder Zwangsversteigerungen nahm das Interesse der privaten Wohnungswirtschaft mehr und mehr ab, so dass der Runde Tisch eingestellt werden musste.

Auf dem städtischen Grundstück Theodor-Heuss-Straße 9a im Sanierungsgebiet Finkenbergring wurden zwei Übergangswohnheime abgebrochen. Die Abbruchmaßnahmen wurden notwendig, weil sich eines der Gebäude laut einem TÜV-Gutachten auf Grund seines baulichen Zustandes für Wohnzwecke nicht mehr nutzen ließ. Darüber hinaus hatten der Zuwanderungsrückgang von Flüchtlingsfamilien und deren teilweise Zuweisung in Normalwohnungen zu einer Reduzierung der Belegung geführt. Dies führte zu einer Räumung der Gebäude. Die Bezirksregierung stimmte einer Verkürzung der Zweckbindungsfrist und damit einer vorzeitigen Nutzungsaufgabe zu. Die Wiederherstellung der Fläche wurde abgeschlossen.

#### **Fazit:**

**Durch das Aussetzen der Fehlbelegungsabgabe bei besser verdienenden Mieterinnen und Mietern konnte der Wegzug stabiler Mieterinnen und Mieter eingegrenzt und ein Beitrag zur Erreichung stabiler Nachbarschaften geleistet werden. Ein differenzierteres Belegungskonzept konnte wegen der fehlenden Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und Hausverwaltungen nicht umgesetzt werden. Der Abbruch der leerstehenden Übergangswohnheime trug dazu bei,**

**bestehende Nachbarschaftsproblematiken zu mindern und symbolisierte darüber hinaus das Bemühen der Stadt gegenüber der Anwohnerschaft einen Beitrag zur Verbesserung der Belegungsstruktur zu leisten.**

#### **7.4. Startermaßnahme 4 – Private Wohnumfeldmaßnahme**

*Die Startermaßnahme 4 ist verknüpft mit dem Handlungsfeld 2 – Wohnumfeld / Infrastruktur und dem Handlungsfeld 3 – Kinder und Jugend.*

#### **Umgebaute private Fläche: 5.971 Quadratmeter**

#### **Zuschuss: 98.913 Euro**

Zur Verbesserung des privaten Wohnumfeldes, des Freizeitwertes und der Naherholung sollten investitionswilligen Eigentümern Zuschüsse in Aussicht gestellt werden.

Im Januar 2000 hatte ein Eigentümer bei der Stadt Köln einen Antrag auf Bezuschussung von Wohnumfeldmaßnahmen in der Stresemannstraße 12 – 34 gestellt. Da dieses Vorhaben beispielhaft für alle anderen Wohnanlagen im Sanierungsgebiet sein würde, wurden die geplanten Maßnahmen ausdrücklich begrüßt. Rund 4.160 Quadratmeter Spiel- und Freizeitfläche sollten umgestaltet werden und auf etwa 1.800 Quadratmeter sollten Mietergärten entstehen.

Die 312 öffentlich geförderten Wohneinheiten des Antragstellers verteilten sich auf die Gebäude Stresemannstraße 2 – 10 und 12 – 34. Bereits 1998 / 99 waren die Fassaden unter Annahme von Mitteln aus dem Energiesparprogramm wärmegeklärt und verkleinert worden. Die Neugestaltung der Außenanlagen sollte möglichst unmittelbar anschließen.

Die Planung und Antragstellung auf Bezuschussung des Objektes Stresemannstraße 2 – 10 erfolgte zeitnah. Auf diesem Grundstück sollte eine Teilentsiegelung und attraktive Neugestaltung des westlichen Aufenthaltsbereiches umgesetzt werden.

Gegen den ursprünglichen Zuwendungsbescheid hatte der Eigentümer am 30.04.2002 Widerspruch eingereicht. Die Prüfung durch die Bezirksregierung ergab einen schweren Verstoß gegen die Verdingungsordnung für Bauwesen (VOB). Daraufhin wurden mit Änderungsbescheid vom 10.07.2002 die zuwendungsfähigen Kosten gekürzt.



Im Ergebnis wurde dem Zuschussnehmer am 13.06.2007 ein Zuschuss aus 70% Landesmitteln und 30% städtischen Mitteln in Höhe von gesamt 82.817 Euro ausgezahlt.

**Fazit:**

Die vorgelagerten kleinen Mietergärten der westlichen erdgeschossigen Wohnungen werden intensiv genutzt und tragen so wesentlich zur Sozialkontrolle bei, aber auch zu mehr Mieterzufriedenheit.

Mit intensiver Beteiligung insbesondere der jüngeren Bewohnerinnen und Bewohner wurden die Aufenthaltsbereiche und Spielplätze dieser Wohnanlage neu konzipiert. Diese schaffen wegen der freien Zugänglichkeit eine erhöhte Aufenthaltsqualität für alle großen und kleinen Bewohnerinnen und Bewohner Finkenbergs.

### 7.5. Startermaßnahme 5 – Privater Umbau einer Anlieferzone im Untergeschoss zu einer Sportstätte

*Die Startermaßnahme 5 ist verknüpft mit den Handlungsfeldern 3 – Kinder und Jugend und 4 – Arbeit/ Soziales.*

Unter einem Geschäftsgebäude an der Konrad-Adenauer-Straße befindet sich eine hohe Anlieferzone für den darüber liegenden Einzelhandel. Dieser Raum wurde nicht aktiv genutzt. Um den älteren Jugendlichen ein aktives Freizeitangebot anzubieten, sollte in diesem Untergeschoss ein Kraftsportraum, ein Ring- und ein Boxstudio eingerichtet werden.

Das Projekt konnte nicht realisiert werden, da der Eigentümer nach den ersten Verhandlungen mit der



Vor Umsetzung der Wohnumfeldmaßnahmen

Nach Fertigstellung der Wohnumfeldmaßnahmen

Hausverwaltung insolvent wurde und die Immobilie über Jahre zwangsverwaltet wurde. Mit der neuen Eigentümerin wurde dann ab 2006 ein umfassendes Gesamtkonzept zur Revitalisierung des Nahversorgungszentrums erarbeitet.

**Fazit:**

**Die Umnutzung der Anlieferzone im Untergeschoss konnte wegen verschiedener Nutzungsmodelle der Eigentümerin bisher nicht abschließend vereinbart werden.**

**Die künftige Nutzung der Anlieferzone ist noch offen, da der jetzige Eigentümer Interesse an der Vermietung der Räume hat. Ohne die künftige Nutzung zu kennen, möchte der Investor nicht in einen Umbau der Räume investieren.**

#### **7.6. Startermaßnahme 6 – Potenzialanalyse für Einkaufszentrum**

*Die Startermaßnahme 6 ist verknüpft mit den Handlungsfeldern 2 – Wohnumfeld / Infrastruktur und 4 – Arbeit / Soziales.*

Die Potenzialanalyse sollte zur Überprüfung des Branchenmix im Hinblick auf das Käuferpotenzial und die Attraktivierung des Nahversorgungszentrums dienen. Sowohl eine verbesserte Erschließung als auch die langfristige Sicherung des Einkaufsbereichs und des zentralen Stadtteilplatzes sollten erreicht werden. Die Erarbeitung einer Potenzialanalyse sollte ursprünglich einem externen Büro übertragen werden, wurde dann jedoch von Fachleuten aus der Verwaltung erarbeitet. Untersucht wurde der Branchenmix im Verhältnis zum Käuferpotenzial.

**Fazit:**

**Die nach Erstellen der Potenzialanalyse weiterführenden Untersuchungen und Konzepte stärkten nachhaltig das Nahversorgungszentrum als bestehende Einkaufsmöglichkeit. Die Ergebnisse der Voruntersuchungen sind in die Planungen des im Juli 2012 fertig gestellten Umbaus der öffentlich gewidmeten Flächen eingeflossen.**

#### **7.7. Startermaßnahme 7 – Reaktivierung Bewegungsbad**

*Die Startermaßnahme 7 ist verknüpft mit dem Handlungsfeld 3 – Kinder und Jugend*

Das Bewegungsbad befand sich im Untergeschoss des Begegnungszentrums in der Stresemannstraße 6a und wurde überwiegend von Bewohnerinnen und Bewohnern der unmittelbar angrenzenden Seniorenwohnungen genutzt. Das Hallenbad hatte etwa die Ausmaße von 12 m x 6,50 m, außerdem gehörten noch angrenzende Räume für Massagen, mit einem Luftsprudelbad, mit Kneippschen Anlagen und mit einer Friseurstube zur Anlage. Das Bad war aber bereits wegen der Unrentierlichkeit Jahre vor Sanierungsbeginn geschlossen worden. Die Anwohnenden forderten seit der Schließung eine Reaktivierung des Bewegungsbades. Sie gründeten die Arbeitsgemeinschaft Bewegungsbad und bemühten sich darum, ein tragfähiges und finanzierbares Konzept zu entwickeln. In den Zeiten der Stilllegung waren allerdings schon erhebliche Bauschäden entstanden.

**Fazit:**

**Eine Kostenberechnung der Verwaltung und die Erarbeitung mehrerer Instandsetzungsalternativen stellte die Unwirtschaftlichkeit der Sanierung und des Betriebes des Bewegungsbades verbindlich fest. Eine Reaktivierung der Anlage konnte somit nicht erreicht werden. Ein Großteil der Räume konnte allerdings für ein Qualifizierungsprojekt und eine Kleiderkammer genutzt werden.**

#### **7.8. Startermaßnahme 8 – Einrichtung eines Jugendcafes**

*Die Startermaßnahme 8 ist verknüpft mit dem Handlungsfeld 3 – Kinder und Jugend*

Den Jugendlichen sollte eine Möglichkeit geschaffen werden, sich außerhalb von Schule und Familie treffen zu können. Ihr Selbstvertrauen und ihre Konfliktfähigkeit sowie der Umgang mit Problemen sollte gefördert und gestärkt werden. Durch interkulturelles Lernen sollten Vorurteile abgebaut und Toleranz aufgebaut werden. Auch ein Angebot, Erfahrungen in politischer Beteiligung zu machen, sollte ermöglicht werden.

Durch die Einrichtung eines Jugendcafes sollten diese Verbesserungen der Lebenswelt junger Menschen in Finkenbergring realisiert werden. In der Fußgängerzone wurde im Erdgeschoss des Wohnhochhauses Konrad-



Adenauer-Straße 72 – 80 ein leerstehendes Ladenlokal mit Außenfläche angemietet.

**Fazit:**

Das Jugendcafe wurde durch den Sozialdienst katholischer Männer eingerichtet und für ein halbes Jahr konnte der Betrieb aufrecht erhalten bleiben. Allerdings waren die zu leistenden Mietzahlungen so hoch, dass danach das Jugendcafe aufgegeben werden musste.

**Neue Räumlichkeiten mussten gefunden werden. Mit der Eröffnung der Arche Nova\* in der Konrad-Adenauer-Straße 43 – 45 konnte eine neue Lösung realisiert werden.**

\*Unter der Zielvorgabe „Entwicklung einer Zwischenlösung in der Jugendarbeit“ unter Handlungsfeld 3 – Kinder und Jugend (Seite 45) ist die Einrichtung Arche Nova näher beschrieben.

### **7.9. Startermaßnahme 9 – Umplanung einer Parkpalette in ein Jugendzentrum**

*Die Startermaßnahme 9 ist verknüpft mit den Handlungsfeldern 3 – Kinder und Jugend und 4 – Arbeit/ Soziales*

**Zuschuss: 14.577 Euro (70%)**

Zur Förderung der Jugendarbeit und den damit verbundenen Schwerpunktaufgaben im Bereich Bildung und Suchtprävention wurde die Verwaltung durch einen kommunalpolitischen Beschluss beauftragt, den Neubau einer Jugendeinrichtung im Gebiet zu prüfen und zu planen. Die Einrichtung sollte auch die bereits im Gebiet bestehende Jugendwerkeinrichtung beherbergen. Die einzige Jugendeinrichtung im Sanierungsgebiet war mit erheblichen Raumproblemen konfrontiert. Die bestehende Jugendwerkeinrichtung war in von Kündigung bedrohten Räumen der Förderschule untergebracht.

Mit den Fachämtern wurden alternative Standorte diskutiert, wobei die Umnutzung und Aufstockung einer mindergenutzten Parkpalette an der Theodor-Heuss-Straße von allen Beteiligten als günstigster Ort angesehen wurde. Frühzeitiges Einbeziehen des vorgesehenen Trägers sowie der Jugendlichen selbst, sollte eine größtmögliche Akzeptanz der geplanten Einrichtung garantieren. Ein Planungsauftrag für die Umnutzung der Parkpalette in eine Jugendeinrichtung wurde nach grundsätzlichem Einverständnis der Eigentümerin in Auftrag gegeben.

**Fazit:**

Nach Ausarbeitung eines Entwurfs zum Aufbau eines Jugendzentrums und einer angegliederten Jugendwerkstatt gestalteten sich die konkreten Verhandlungen zur rechtlichen Absicherung des Baugrundes mit der Eigentümerin so schwierig, dass der Standort nicht realisiert werden konnte.

### **7.10. Startermaßnahme 10 – Auflegung des Teils B der JOBBÖRSE**

*Die Startermaßnahme 10 ist verknüpft mit dem Handlungsfeld 4 – Arbeit/ Soziales*

Die Brisanz von Langzeitarbeitslosigkeit und des generationenübergreifenden Bezugs von Transferleistungen machte es notwendig, nach gezielten Maßnahmen zur Verbesserung dieser Situation zu suchen. Der Teil A des JOBBÖRSEN-Programms zur individuellen Begleitung von Sozialhilfeempfängern in den ersten Arbeitsmarkt bestand bereits.

Die Auflegung des Teils B der JOBBÖRSE hatte das Ziel, Arbeitssuchenden die dauerhafte Arbeitsaufnahme zu ermöglichen. Über mehrere Einzelschritte, die an den individuellen Voraussetzungen und dem Bedarf orientiert waren, sollte dieses Ziel erreicht werden.

Die JOBBÖRSE in Köln-Porz wurde unter Trägerschaft des Internationalen Bundes für Sozialarbeit eingerichtet. Hier wurden im Rahmen einer passgenauen Vermittlung Arbeitslose in den ersten Arbeitsmarkt integriert.

**Fazit:**

**2008 konnte im Rahmen der Erweiterung des JOBBÖRSEN-Programms eine dezentrale Vermittlungsstelle für Menschen im SGB II-Bezug (Sozialgesetzbuch II-Bezug) direkt im Programmgebiet in der Fußgängerzone eingerichtet werden.**

### **7.11. Startermaßnahme 11 – Einrichtung eines Servicebüros für Soziales und Jugend**

*Die Startermaßnahme 11 ist verknüpft mit den Handlungsfeldern 1 – Wohnen, 2 – Wohnumfeld/ Infrastruktur, 3 – Kinder und Jugend und 4 – Arbeit/ Soziales.*

**Zuschuss: 8.391 Euro**

Die Bewohnerschaft Finkenbergs sollte durch aktivierende Hilfen bei der Überwindung ihrer vielfältigen sozialen Probleme zeitnah unterstützt werden. Der drohenden Arbeitslosigkeit als auch der Abhängigkeit von Transferleistungen sollte durch Präventivmaßnahmen begegnet werden. Das Servicebüro sollte Beratungsangebote wie Schuldnerberatung, JOBBÖRSEN-Beratung oder Mieterberatung anbieten.

Das Servicebüro wurde in einem Raum in der Konrad-Adenauer-Straße 45 an zentraler Stelle im Sanierungsgebiet installiert und bot den Bewohnerinnen und Bewohnern mit zusammengeführten Beratungsangeboten die Möglichkeit, sich zu informieren, aktiv zu beteiligen sowie Anregungen und Bedenken vorzutragen.

Die Beratung von Stadtverwaltung, Polizei, JOBBÖRSE, Abfallwirtschaftsberatung, Frauenberatung und aufsuchender Wohnungsberatung fand bis 31.05.2012 täglich von montags bis freitags statt. Als Beratungszeitraum stand jedem Anbieter ein- bis zweimal wöchentlich je eine Zeiteinheit von 1,5 Stunden kostenlos zur Verfügung. Das Infobüro wurde Ende Mai 2012 aufgegeben.



Servicebüro Konrad-Adenauer-Straße 45

#### Fazit:

**Künftig ist das Angebot eines Servicebüros in den privaten Räumen einer Wohnungsgesellschaft nicht gesichert. Jedoch ist mit der Einrichtung der Sozialraumkoordination in Finkenberg und Gremberghoven ein Großteil dieses Beratungsangebotes aufgefangen worden.**

#### 7.12. Startermaßnahme 12 – Entwicklung eines Konzeptes zur Qualitätssicherung

*Die Startermaßnahme 12 ist Teil des Handlungsfeldes 5 – „Qualitätssicherung“ und mit allen Handlungsfeldern verknüpft.*

Ziel für die Entwicklung eines Konzeptes zur Qualitätssicherung war die Schaffung eines differenzierten Erhebungsinstrumentariums. Im Rahmen dieses Instrumentariums konnten Indikatoren entwickelt werden, an denen die soziale, ökonomische und ökologische Zukunftsfähigkeit der unterschiedlichen Projekte festgemacht werden konnte. Das Konzept sollte auf die Institutionen, die mit der Maßnahmenumsetzung betraut werden sollten und auf deren Steuerungsstrukturen abgestellt werden.

Wesentliches Kennzeichen des Integrierten Handlungskonzeptes war dessen Komplexität. Am Sanierungsprozess waren unterschiedliche Institutionen mit teilweise unterschiedlichen Zielvorstellungen beteiligt. Die Entwicklung von Handlungsmöglichkeiten gegenüber den Eigentümern der Wohngebäude unter Berücksichtigung des integrierten Ansatzes sollte effizient und nachhaltig in dem geplanten Konzept herausgearbeitet werden.

#### Fazit:

**Angesichts der zu diesem Zeitpunkt schon erkennbaren Probleme in der Kooperation mit den Eigentümern oder deren Hausverwaltungen wurde die Wirksamkeit eines Konzeptes zur Qualitätssicherung in Frage gestellt. Die zunächst geplante Ausschreibung zur Beauftragung eines Büros mit der Entwicklung eines Konzeptes zur Qualitätssicherung wurde daher nicht mehr durchgeführt.**

**Mit der Gründung des Sanierungsbeirates wurden die Grundlagen aus den Zielvorgaben in dessen Struktur aufgenommen.**

## 8. Handlungsfelder

Die im Integrierten Handlungskonzept entwickelten Startermaßnahmen und Zielvorgaben mussten im Umsetzungsprozess der Sanierung teilweise modifiziert oder aufgegeben werden. Die Gründe hierfür lagen im Wesentlichen an der mangelnden, aber für die Umsetzung der Projekte erforderlichen Kooperationsbereitschaft einiger Eigentümer. Manche Immobilien standen im Zeitraum der Sanierung wegen Insolvenz der Eigentümer unter Zwangsverwaltung. So finden sich nicht durchgängig alle im Folgenden aufgeführten Maßnahmen und Zielvorgaben chronologisch wieder.

### 8.1. Handlungsfeld 1 – Wohnen

#### Zielvorgaben aus dem Integrierten Handlungskonzept und Ergebnisse

- a) Erarbeitung eines Belegungskonzeptes (Startermaßnahme 3) *Die Beschreibung der Maßnahme und das Fazit sind unter der Startermaßnahme 3 auf Seite 22 und 23 zu finden.*
- b) Verzicht auf Fehlbelegungsabgaben
- c) Stärkung der Mieterbeteiligung
- d) Maßnahmen gegen Vandalismus
- e) Gestaltung von Eingangsbereichen und Fassaden
- f) Überprüfung von Wohnungsmix und Grundrissen

#### Vorbemerkung

In einem wesentlich höheren Maße als ursprünglich angenommen sind unzulängliches Mietmanagement und mangelhafte Substanzerhaltung ursächlich für die voranschreitende Destabilisierung des Gebietes. Deshalb wurde im Februar 2005 die erste Sitzung des „Runden Tisches“ einberufen, der dann bis Ende 2006 vierteljährlich zusammenkam, um gemeinsam mit der freien Wohnungswirtschaft gezielte Maßnahmen zur Stabilisierung der Bewohnerstruktur zu entwickeln. Die in diesem Zeitraum stattfindenden Eigentumswechsel durch Verkauf oder im Rahmen von Zwangsversteigerungen machten es immer schwieriger, die für die Liegenschaften verantwortlichen Eigentümer oder deren Hausverwaltungen an den „Runden Tisch“ zu bekommen. Hinzu kam die mangelnde Bereitschaft mehrerer Eigentümer, sich für die Belange ihrer Liegenschaften einzusetzen.

Als Konsequenz aus dieser Erfahrung beschloss die Verwaltung, von den Eigentümern schriftliche Absichtserklärungen einzuholen, die der Umsetzung eines ver-

antwortungsvolleren Mietmanagements dienen sollten. Nach intensiver Abstimmung mit allen beteiligten Fachdienststellen erhielten die betreffenden Eigentümer im November 2007 die Vereinbarung zur Unterzeichnung.

Die Präambel formulierte das vorrangige Ziel, ein Belegungskonzept aufzubauen, das den Zuzug stabiler Mieterinnen und Mieter in das Wohngebiet, die Bewahrung der bereits vorhandenen stabilen Mieterinnen und Mieter sowie die Steigerung der Mieterzufriedenheit in sozial gefestigten Nachbarschaften sicherstellt. Als Voraussetzung dazu wies die Verwaltung die Eigentümer auf die Anwendung des Förderprogramms „Soziale Stadt“ hin, das investive, städtebauliche Maßnahmen durch nichtinvestive Maßnahmen, etwa im sozialen, arbeitsmarktpolitischen und kulturellen Bereich ergänzt. Ebenso klärte die Verwaltung darüber auf, dass der Einsatz von Fördermitteln nur dann nachhaltig wirken kann, wenn Engagement und Bereitschaft der Eigentümer und deren Hausverwaltungen deutlich werden, diesen Einsatz zu unterstützen.

Von sechs angeschriebenen Wohnungsgesellschaften hat lediglich ein Eigentümer die Vereinbarung zeitnah unterzeichnet. Die meisten Wohnungsgesellschaften zeigten nur wenig Interesse an einem verantwortungsvollen Mietmanagement. Es legte bei vielen Gesellschaften die Vermutung nahe, dass die Liegenschaften ausschließlich zur Gewinnmaximierung erworben wurden.

#### a) Erarbeitung eines Belegungskonzeptes (Startermaßnahme 3)

*Die Beschreibung der Maßnahme und das Fazit sind unter der Startermaßnahme 3 auf Seite 22 und 23 zu finden*

#### b) Verzicht auf Fehlbelegungsabgaben

Der Verzicht auf Fehlbelegungsabgaben, die nach Beschluss des Rates der Stadt Köln für einen begrenzten Zeitraum nicht erhoben werden, soll die Eigentümer veranlassen, einen Beitrag zur besseren Vermietbarkeit zu schaffen.

#### Fazit:

**Der Verzicht auf die Fehlbelegungsabgaben grenzte den Wegzug stabiler Mieterinnen und Mieter ein und stärkte die stabilen Nachbarschaften.**

### c) Stärkung der Mieterbeteiligung

Der geplante Aufbau von Mieterräten in den einzelnen Wohnanlagen sollte die Selbstverantwortung und die Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter im Gebiet erhöhen. Eine die Mieterbeteiligung und -position stärkende Mieterarbeit sollte die Nachbarschaften untereinander vernetzen und die Identifikation mit ihrem Wohnhaus und dem Wohngebiet verstärken. Mieteranliegen wie die Beseitigung von Wohnungsmängeln sollten bei Vermietenden, die sich dem Sanierungsvorhaben entzogen haben, durch flexibles Vorgehen der Verwaltung unterstützt werden, beispielsweise durch veränderte Verfahren in der Abwicklung der Mietzahlungen. Die konstruktive Kooperation mit den Vermietenden und den Hausverwaltungen sollte deren Verantwortungsbewusstsein für die Mieterschaft und instand gehaltene Wohnhäuser erhöhen. Für Vermietende, die sich dieser Verantwortung entzogen haben, sollte im Einzelfall geprüft werden, ob diesem Verhalten durch den Einbehalt von Mietzahlungen durch die Stadt Köln begegnet werden kann.

#### Fazit:

**Im nördlichen Teil des Programmgebietes verbesserte sich auch wegen der umfassenden Mitwirkungsbereitschaft einer Eigentümerin der Bereich Wohnen und Wohnumfeld wesentlich. Im südlichen Teil, in dem die Eigentümerin eines großen Wohnungsbestandes über den gesamten Durchführungszeitraum von Insolvenz bedroht war, traten keine Verbesserungen auf. Die Erhöhung der Vermieterverantwortung hat nur teilweise gegriffen.**

### d) Maßnahmen gegen Vandalismus

Die Beseitigung von Vandalismusschäden und Ausstattungsmängeln an den Gebäuden war zwingend notwendig. Aber auch die unterlassene oder verschleppte Instandhaltung der Wohngebäude sollte dringend erfolgen. Rückgang von Vandalismus und Stärkung der sozialen Kontrolle sollten unter anderem durch die Einschränkung der Zugänglichkeit der zahlreichen Treppenhausbereiche, Aufzüge und Kelleranlagen in den jeweiligen Wohnanlagen geschehen. Durch den Einsatz intelligenter Schließsysteme hätten die Verkehrsflächen aufgliedert und nur einer jeweils genau definierten Nutzerschaft zugeordnet werden können.

#### Fazit:

**Konkrete Maßnahmen wurden in der Wohnbebauung nördlich der Theodor-Heuss-Straße, im 20-geschos-sigen Wohnhaus angrenzend an das Nahversorgungszentrum und in drei achtgeschossigen Gebäuden südlich des Seniorenheims an der Konrad-Adenauer-Straße umgesetzt. Die Realisierung von Verbesserungen und Maßnahmen gegen Vandalismus in den unübersichtlichen Geschosswohnungsbauten und deren unmittelbarem privaten Umfeld setzt immer die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer voraus. Diese Bereitschaft ist im Sanierungsgebiet bei der überwiegenden Zahl der Eigentümer nicht gegeben.**

### e) Gestaltung von Eingangsbereichen und Fassaden

Die funktional unzureichend gestalteten Eingangsbereiche stellten von Beginn an ein ungelöstes Problem dar. Die dunklen von Betonscheiben verdeckten Eingänge vieler Wohnblöcke ermöglichten den Bewohnern keinerlei soziale Kontrolle, so dass Vandalismus ungestört stattfinden konnte. Hier war geplant, Lösungen zu erarbeiten, die ein nachhaltig repräsentativeres Erscheinungsbild gewährleisten sollten. Die Verstärkung der sozialen Kontrolle durch den Einsatz von Videokameras oder die Einrichtung von Concierge-Logen sollte durch die Hausverwaltungen geprüft werden.

Ein weiteres Sanierungsziel war es, auf die Eigentümer einzuwirken, die an einigen Gebäuden aufgetretenen Schäden zu beheben, wobei die Wirksamkeit der Wärmedämmung ebenfalls überprüft werden sollte. In diesem Zusammenhang war beabsichtigt, ein Fassadenprogramm aufzulegen unter besonderer Berücksichtigung des zweiten Arbeitsmarktes und unter Anwendung energetischer Potenziale wie Energiegewinnung und Energieeinsparung.

Um das Gebiet Finkenberg zu stärken, versuchte die Verwaltung zusammen mit allen Akteuren im Quartier, aber insbesondere mit den privaten Eigentümern des Geschosswohnungsbaus, Maßnahmen zu entwickeln, die zu einer stabilen Bewohnerstruktur führen und gleichzeitig auch ein optimiertes Gebäudemanagement ermöglichen sollten.

Der Zuschussgeber erteilte im Jahr 2006 für sechs Wohnhäuser eine Förderzusage zur Fassadenerneuerung und Verbesserung der Hauseingangsbereiche. Nachdem bei der Ausschreibung festgestellt wurde, dass sich die Fassadenmodernisierung erheblich verteuern würde, nahm der



Eigentümer den Zuschuss nicht mehr in Anspruch. Er stellte allerdings in Aussicht, dass eine Modernisierung seiner Wohnanlage zu einem späteren, noch nicht genannten Zeitpunkt erfolgen sollte. Dies ist bisher nicht geschehen.

Der Eigentümer einer anderen großen Wohnanlage stellte im Juli 2007 einen Förderantrag für umfangreiche Veränderungsmaßnahmen. Die Eigentümergesellschaft beabsichtigte, alle Fassaden der in der Liegenschaft befindlichen Objekte nach energetischen und gestalterischen Gesichtspunkten zu modernisieren. Die förderfähigen Umbauten der Hauseingänge, die Neuschaffung von Mietergärten und weitere grundlegende Wohnumfeldmaßnahmen wie die Schaffung eines großen Spielplatzes und eines neuen Fußwegesystems auf dem privaten Grundstück sollten dazu dienen, die strukturellen und architektonischen Defizite umfassend zu verbessern. Das Land bewilligte auch hier einen Zuschuss. Da der Eigentümer keine Finanzierungszusicherung vorlegen konnte und offenkundig kein Interesse mehr an der Umsetzung der geplanten Maßnahmen zeigte, wurden die vom Land bewilligten Zuschussmittel zurückgegeben.

Bei diesem Objekt war zudem die öffentliche Wohnungsbindung Anfang 2008 ausgelaufen, so dass sich die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen im Sanierungsgebiet um 298 Wohnungen reduzierte. Im Juli 2008 hatte derselbe Eigentümer eine Bauvoranfrage zur baulichen Erweiterung seiner Liegenschaft um zehn Einfamilien-Reihenhäuser, den Neubau eines kleinen Dienstleistungszentrums und der Aufstockung der bestehenden niedrig geschossigen Häuser gestellt. Der Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf der gesamten Liegenschaft wurde in diesem Zusammenhang erneut mit dem Eigentümervertreter besprochen. Aufgrund der städtebaulichen und sanierungsrechtlichen Gegebenheiten wurde vom Antragsteller ein Vorhaben- und Erschließungsplan gefordert, der bis heute nicht vorliegt.

Die Liegenschaft mit dem größten Wohnungsbestand, nämlich 519 Wohnungen und einer Bindungsfrist für öffentlich geförderten Wohnungsbau bis 2041, wurde im Dezember 2009 im Zuge einer Zwangsversteigerung von einer Grundbesitzgesellschaft ersteigert. Das ab 01.01.2010 geltende Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum Nordrhein-Westfalen führte dazu, dass mit der Versteigerung die Bindungsfrist auf Ende 2012 begrenzt war und danach entfiel. Trotz anerkannter

dringender Notwendigkeit durchgreifende bauliche Maßnahmen an den Gebäuden und dem privaten Wohnumfeld durchzuführen, ließen sich verbindliche Konzepte mit Vereinbarungen bisher nicht erfolgreich abschließen. Dies lag zum Teil auch an der Haltung der Eigentümer, die nur schwer oder gar nicht zu Kooperationsgesprächen oder gar zu verbindlichen Vereinbarungen zu bewegen waren.

#### Fazit:

**Der überwiegende Modernisierungsbedarf im Sanierungsgebiet Finkenberg lag im privaten Wohnungsbestand und im privaten Wohnumfeld, daher war das Engagement der Eigentümer zwingende Voraussetzung für die Umsetzung von Verbesserungsmaßnahmen. Ein Eigentümer im nördlichen Sanierungsgebiet hatte kurz vor Beginn des Sanierungszeitraums eine umfangreiche Fassadensanierung mit Mitteln aus dem Energiesparprogramm umgesetzt. Im Januar 2000 folgten unter Inanspruchnahme von Zuschussmitteln des Landes und der Stadt Köln Wohnumfeldmaßnahmen in der Stresemannstraße 12 – 34. Rund 4.160 Quadratmeter Spiel- und Freizeitfläche wurden umgestaltet und auf etwa 1.800 Quadratmeter entstanden Mietergärten. Das Grundstück Stresemannstraße 2 – 10 wurde ebenfalls durch eine Teilentsiegelung und die attraktive Neugestaltung des westlichen Aufenthaltsbereiches erheblich aufgewertet.**

Die im südlichen Sanierungsgebiet vorhandenen etwa 1.315 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau befanden sich mit einem Anteil von rund 900 Wohneinheiten im Eigentum sogenannter neuer Finanzinvestoren.

Die meisten Versuche, gemeinsam mit den Eigentümern Modernisierungen in deren Gebäude- und Grundstücksbestand zu erreichen, scheiterten an deren fehlender Kooperationsbereitschaft. Die Zusammenarbeit mit den unterschiedlichen Wohnungsgesellschaften wurde erschwert durch den Verkauf einzelner Liegenschaften oder dadurch, dass diese sich in Zwangsverwaltung befanden. Mehrfach wurden für den Erwerb der Immobilien neue Gesellschaften gegründet, die zum Teil auch eingebettet waren in größere Konzernstrukturen. Immobilien wechselten zum Teil innerhalb der Konzernstruktur in andere Untergesellschaften, ohne dass dies nach besonderem Sanierungsrecht anzeige- oder genehmigungspflichtig war.





Beispiele bestehender Eingangsbereiche, Fassaden und Durchgänge

Auf Fördermöglichkeiten von Modernisierungen und Verbesserungen im Bestand wurden die alten und auch neuen Eigentümer immer wieder hingewiesen. Zwei Eigentümer erklärten sich daraufhin bereit, Zuschüsse für umfassende Fassadenmodernisierungen, Verbesserungen der Eingänge und des Wohnumfeldes zu beantragen. Obwohl bereits beide Zuschussanträge positiv vom Land beschieden waren, scheiterte die Umsetzung der Maßnahmen zum einen am Nachweis des erforderlichen Eigenanteils und zum anderen am Wunsch anderweitig investieren zu wollen, da die Umbaumaßnahmen in Finkenberg kostenintensiver waren als geplant.

Die Liegenschaft mit dem größten Anteil an Wohnungen weist erhebliche Defizite im Brandschutz auf und hat vielfache bautechnische Mängel in und an den Gebäuden. Bereits seit vielen Jahren wirkte die Stadt Köln auf die Eigentümer ein, sukzessive den Brandschutz zu verbessern und Maßnahmen zu einer nachhaltigen Wohnwertsteigerung durchzuführen. Bisher führte dies zu keinem nennenswerten Ergebnis.





Beispiele bestehender Eingangsbereiche, Fassaden und Durchgänge

#### f) Überprüfung von Wohnungsmix und Grundrissen

Wohnungsmix und Grundrisse sollten auf ihre Tauglichkeit für neue Wohnformen wie Mehrgenerationenwohnen, Arbeiten und Wohnen, Wohnraum für Alleinerziehende und ähnliches hin überprüft werden. Verborgene Potenzi-

ale hierfür wurden besonders im sogenannten Demo-Block entdeckt. Dieser Name leitete sich ab von der Bezeichnung „Demonstrativbauvorhaben des Bundes und des Landes“, unter dessen Begriff das Wohngebiet Anfang der Siebzigerjahre geplant und gebaut worden war. Zu diesen Liegenschaften gehörten die Gebäude in der Theodor-Heuss-Straße 2 – 18, der Konrad-Adenauer-Straße 39 – 45 und der Brüsseler Straße 163 – 169. Deren Wohnungsbestand mit nach Süden orientierten Balkonen und Terrassen ermöglichte durchaus attraktives Wohnen. Für diese Wohnlage lautete die Prognose, dass sie mit Maßnahmen aus den übrigen Handlungsfeldern auch für andere Bevölkerungsgruppen attraktiv werden könnte.

#### Fazit:

Für den Ansatz mit neuen Wohnformen den Wohnstandort für neue Mieter attraktiv zu machen, war es notwendig, die Eigentümer zu motivieren. Dies scheiterte jedoch am mangelnden Interesse der Eigentümer. Die nach wie vor anhaltende hohe Nachfrage auf dem Kölner Wohnungsmarkt führte dazu, dass auch unattraktive Wohnanlagen in schlecht geführten Immobilien nachgefragt wurden. Insbesondere Eigentümern und Wohnungsgesellschaften, die ihre Bewirtschaftung auf eine Gewinnmaximierung ausgerichtet hatten, fehlte unter diesen Voraussetzungen die Motivation, über die bestehenden gesetzlichen Pflichten hinaus zu investieren.

## 8.2. Handlungsfeld 2 – Wohnumfeld / Infrastruktur

### Zielvorgaben aus dem Integrierten Handlungskonzept und Ergebnisse

- a) Entwicklung eines Spiel- und Freiflächenkonzeptes  
*Die Beschreibung einer privaten Maßnahme und das Fazit sind unter der Startermaßnahme 4 auf Seite 23 zu finden.*
- b) Überprüfung bestehender Nutzungs- und Instandhaltungsverträge
- c) Neugestaltung von Straßenräumen
- d) Aufwertung des Nahversorgungszentrums
- e) Reaktivierung des Bewegungsbades (Startermaßnahme 7) *Die Beschreibung der Maßnahme und das Fazit sind unter der Startermaßnahme 7 – „Reaktivierung Bewegungsbad“ auf Seite 25 zu finden.*
- f) Optimierung der S-Bahn-Haltestelle Steinstraße

#### a) Entwicklung eines Spiel- und Freiflächenkonzeptes

Im Sanierungsgebiet gab es wenige öffentliche Freiflächen. Den zwar zum Teil öffentlich genutzten aber dennoch privaten Grün- und Wegeflächen fehlte eine ausreichend funktionale und altersgemäße Ausstattung. Eine Neugestaltung war neben der Verbesserung des Wohnungsbestandes ein dringendes Sanierungsziel.

*Die Beschreibung einer bezuschussten privaten Maßnahme im Außenbereich wird unter der Startermaßnahme 4 auf Seite 23 beschrieben.*

#### Fazit:

**Das Freiflächenkonzept wurde in der Machbarkeitsstudie entwickelt. Umgesetzt wurde es auf den öffentlichen Freiflächen nördlich der Theodor-Heuss-Straße.**

In der Fußgängerzone wurde der Umbau eines brachliegenden Spielplatzes vor der Kindertagesstätte Konrad-Adenauer-Straße 18 im April 2013 abgeschlossen. Nachdem die Umbaumaßnahme des Nahversorgungszentrums bereits im Juli 2012 beendet war, folgte die Umgestaltung der Spielfläche im Anschluss und wurde durch einen privaten Investor finanziert. So entstand für die Kinder Finkenbergs eine attraktive öffentliche Spielfläche.

#### b) Überprüfung bestehender Nutzungs- und Instandhaltungsverträge

Inhalte und Fortführungsmöglichkeiten bestehender Nutzungs- und Instandhaltungsverträge zwischen den Eigentümern und der Stadt für private Freiflächen und Gebäudeteile wurden mit dem Ziel überprüft, öffentlich nutzbare Freiflächenangebote auf privaten Flächen rechtlich zu sichern.

#### Fazit:

**Dieses Ziel wurde im nördlichen Teilbereich des Sanierungsgebietes umgesetzt. Die Sicherung der zentralen Spiel- und Freiflächen südlich der Theodor-Heuss-Straße konnte hingegen mit dem Alteigentümer wegen anschließender Zwangsverwaltung bis zur Zwangsversteigerung nicht erreicht werden.**

#### c) Neugestaltung von Straßenräumen

Das Fußwegesystem sollte im Zusammenhang mit der Überprüfung der privaten Freiflächen auf seine Tauglichkeit hin kontrolliert werden. Die Berücksichtigung sozialer Bezüge wie auch der Sicherheitsaspekte sollte dazu beitragen, innerhalb des Gebietes bestehende Funktionsverflechtungen zu intensivieren und das Erreichen von Nahbereichszielen, wie Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs – hier vor allem die neue S-Bahn-Haltestelle Steinstraße – zu optimieren.

Weiteres Ziel der Wohnumfeldgestaltung war der Rückbau der überdimensionierten Straßenräume. Folgende Kreuzungsbereiche und Straßeneinmündungen sollten entschärft und somit auch für Fußgänger und Radfahrer sicherer werden:

- Theodor-Heuss-Straße / Steinstraße – Umbau Kreisverkehr
- Stresemannstraße / Konrad-Adenauer-Straße
- Humboldtstraße / Konrad-Adenauer-Straße / Theodor-Heuss-Straße

Die öffentlichen Verkehrsflächen entsprachen hinsichtlich ihrer Dimensionierung nicht mehr den heutigen Ansprüchen an lebenswerte Wohnstraßen. Die Straßen und Wege waren allerdings weitgehend in einem technisch guten Zustand. Angesichts der ungelösten Probleme im Wohnungsbestand sollte der geplante Umbau behutsam und reduziert umgesetzt werden. Da die umfassenden öffentlichen Investitionen mit den privaten Investitionen und dem privaten Engagement einhergehen sollten,



wurde lediglich ein Teilumbau der Stresemannstraße realisiert. Der im nördlichen Teilbereich vorgenommene Rückbau erlaubte nun ein sicheres Überqueren des Straßenraumes in die intensiv genutzte Freifläche nördlich der Stresemannstraße. Die von der Stresemannstraße abführende Zufahrt zur Gesamtschule wurde wegen der problematischen Nutzungskonflikte zwischen Fußgängern und Fahrzeugen ebenfalls verkehrssicher umgebaut und in ihrer Aufenthaltsqualität wesentlich verbessert.

Da diese Maßnahmen in wesentlichem Zusammenhang mit der nachfolgend beschriebenen Wohnumfeldmaßnahme stehen, wird dort nochmals darauf eingegangen.

### **Wohnumfeldmaßnahme nördlich der Theodor-Heuss-Straße**

**Teilfläche A:**

**Platzfläche vor der Begegnungsstätte**

**Zuschuss: 7.093 Euro**

**Teilfläche B:**

**Platzfläche zwischen Stresemannstraße und Gesamtschule**

**Zuschuss: 53.919 Euro**

**Teilfläche C:**

**Grün- und Wegeverbindung nördlich der Theodor-Heuss-Straße**

**Zuschuss: 21.237 Euro**

**Teilfläche D:**

**Grün- und Spielfläche nördlich der Stresemannstraße**

**Zuschuss: 170.430 Euro**

Die Maßnahme teilte sich auf in eine Straßenbaumaßnahme und eine Freiflächenmaßnahme einschließlich eines Rückbaus und der Aufwertung einer Schulzufahrt. Eine Tiefbaufirma führte die Straßenbaumaßnahme nach einem Vergabeverfahren aus. Der Internationale Bund für Sozialarbeit (IB) als Maßnahmenträger des zweiten Arbeitsmarktes erhielt den Auftrag für die Freiflächenmaßnahme mit ihren Grünflächen und Wegeverbindungen, um der hohen Jugendarbeitslosigkeit im Fördergebiet zu begegnen.

Auf Grund des niedrigeren Anforderungsprofils in Bezug auf die Maßnahmenrealisierung konnte der Einsatz des zweiten Arbeitsmarktes realisiert und der Zielvorgabe des Integrierten Handlungskonzeptes „Entwicklung von Maßnahmen für den zweiten Arbeitsmarkt“ Rechnung getragen werden.

**Fazit:**

Die fertig gestellte Maßnahme trägt wesentlich zur Verbesserung des Wohnumfeldes bei. Sie hat Angsträume genommen und eine Erhöhung der Verkehrssicherheit, insbesondere für Schülerinnen und Schüler sowie für die Kindergartenkinder bewirkt.

Die Bewohnerinnen und Bewohner des Gebietes nehmen die umgebauten Flächen positiv wahr und nutzen sie intensiv. Die neugestalteten Bereiche werden jetzt pfleglicher behandelt, was insbesondere auf die baulichen Veränderungen zur Erhöhung der Sozialkontrolle zurückzuführen ist.

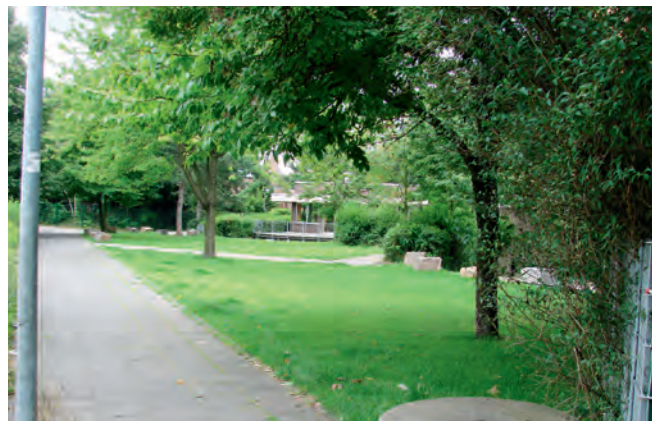


Vor Beginn der Neugestaltung (von oben: Verkehrsinsel und zwei Wegeverbindungen)





Spielgeräte in der umgestalteten Grünfläche an der Stresemannstraße



Umgestaltung der Verkehrsinsel

Wegeverbindung neben Begegnungsstätte



Nach Rodung der Flächen: Verkehrsinsel vor Schule

Wegeverbindung Schulen





Nach Fertigstellung der Neugestaltung: Wegeverbindung zur Grünfläche, Querungshilfe und Straßenrückbau Stresemannstraße

#### d) Aufwertung des Nahversorgungszentrums

**Umgebaute öffentlich gewidmete Fläche:**  
5.320 Quadratmeter

**Zuschuss: 399.000 Euro**

Zur langfristigen Sicherung des Nahversorgungszentrums Finkenbergs als Versorgungsstätte mit Angeboten des täglichen Bedarfs musste eine Neustrukturierung hinsichtlich des Branchenmix überprüft werden. Eine Neugestaltung und Aufwertung sowohl der Geschäftspräsentation als auch der verwahrlosten Freiflächen und Arkaden erschienen unverzichtbar. Der zentrale Platz in der Fußgängerzone litt unter den geschlossenen und abweisenden Fassaden, die ihn unattraktiv machten. Auch die Erreichbarkeit des Einkaufszentrums musste neu durchdacht werden. Von der Westseite her war es nur über eine schmale Wendeltreppe zu erschließen. Hier sollte eine Machbarkeitsstudie Vorschläge mit fundierten Lösungsansätzen erarbeiten.

Zur Überprüfung des Branchenmix zu Käuferpotenzial und Attraktivierung des bestehenden Nahversorgungszentrums hatte die Stadt Köln eine Potenzialanalyse erarbeitet.

Zudem liegt ein gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept vor, das die Nahversorgungszentren der Stadtteile berücksichtigt. Für das Nahversorgungszentrum Finkenbergs empfahl das Konzept wegen des integrierten Standortes die Revitalisierung und Ergänzung des Branchenmix zugunsten der Geschäftsbebauung eines benachbarten nicht integrierten Standortes.

Die öffentlich gewidmeten Flächen des Nahversorgungszentrums befinden sich im Besitz von drei verschiedenen Eigentümern. Zu deren privaten Flächen gehören ebenso eine Tiefgarage und eine Anlieferzone, die sich unmittelbar unter der Fußgängerzone befindet. Das Nahversorgungszentrum befand sich bereits seit vielen Jahren in sehr schlechtem Zustand.

Den ersten Entwurf zur Umgestaltung des Nahversorgungszentrums beschloss die Bezirksvertretung Köln-Parz am 12.06.2003.



Ende 2005 wurden die zur Fußgängerzone gehörenden Liegenschaften in der Konrad-Adenauer-Straße 72 – 80, 56 – 66 und 40 – 42 von einer Wohnungsgesellschaft im Rahmen der Zwangsversteigerung erworben. Große Teile der öffentlich gewidmeten Flächen des Nahversorgungszentrums gingen in deren Eigentum über. Der neue Investor plante, neben der Umstrukturierung der vorhandenen Geschäftsflächen, zusätzlich neue an der Theodor-Heuss-Straße zu errichten. Der Neubau eines Discounters mit fußläufiger Anbindung an das Nahversorgungszentrum sollte an dieser Stelle umgesetzt werden. Die Verwaltung entwickelte parallel zu den Überlegungen des neuen Eigentümers ebenfalls Vorschläge für die Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums. Auf Grundlage des städtischen Einzelhandelskonzeptes für die Gesamtstadt sollte die Ansiedlung von weiterem Einzelhandel forciert werden. 2006 beschloss der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Köln, die von der Verwaltung aufgestellten Vorschläge weiter zu verfolgen. In Abstimmung mit der Stadt Köln erarbeitete der neue Eigentümer eine Umplanung des Vorentwurfs von 2003. Die bereits entstandenen Planungskosten zahlte er an die Stadt Köln zurück.

Der neue Vorentwurf sah vor, die alten und neuen Geschäftsflächen durch Umbauten der öffentlich gewidmeten Flächen dauerhaft zu beleben. Der Vorentwurf hatte zum Ziel, die Fußgängerzone aus ihrer abseitigen Lage zu befreien, die Flächen barrierefrei mit einer neuen Pflasterung zu versehen, eine Neuordnung der Begrünung vorzunehmen und Sichtbarrieren wie die Arkadenquerungen zu entfernen. Private Investitionen des neuen Investors sollten zudem helfen, Veränderungen in der Branchenstruktur vorzunehmen. Das bisherige Konzept für das Nahversorgungszentrum sollte den heutigen Ansprüchen und Kundenerwartungen angepasst werden. Der Vorentwurf berücksichtigte auch den geplanten Neubau eines Discounters mit einer gestalteten Stellplatzanlage und die damit verbundene Aufwertung der Anbindung an das benachbarte Wohngebiet.

So erweiterte sich die bisherige Geschäftsfläche des Nahversorgungszentrums von ursprünglich ca. 2.700 Quadratmeter auf heute ca. 3.650 Quadratmeter.

Am 14.02.2008 beschloss der Stadtentwicklungsausschuss einstimmig die Vorentwurfsplanung. Diese wurde am 23.04.2008 den interessierten Bürgerinnen und Bürgern vorgestellt. Besondere Beachtung fand die

neu geplante Pflasterung, die Begrünungsplanung und die sicherheitsgerechte Beleuchtung. Aber auch Sitzmöglichkeiten zur Belebung der Flächen und die Neuanlage eines Spielplatzes fanden die Aufmerksamkeit der Anwesenden. Unter reger Anteilnahme der Bewohnerschaft, aber auch zahlreicher Gewerbemietler, wurde die vorgestellte Gesamtkonzeption mit eindeutiger Mehrheit sehr begrüßt.

Die hieraus resultierende Entwurfsplanung hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Köln am 27.11.2008 beschlossen.

#### **Erläuterung des abgestimmten und umgesetzten Entwurfs:**

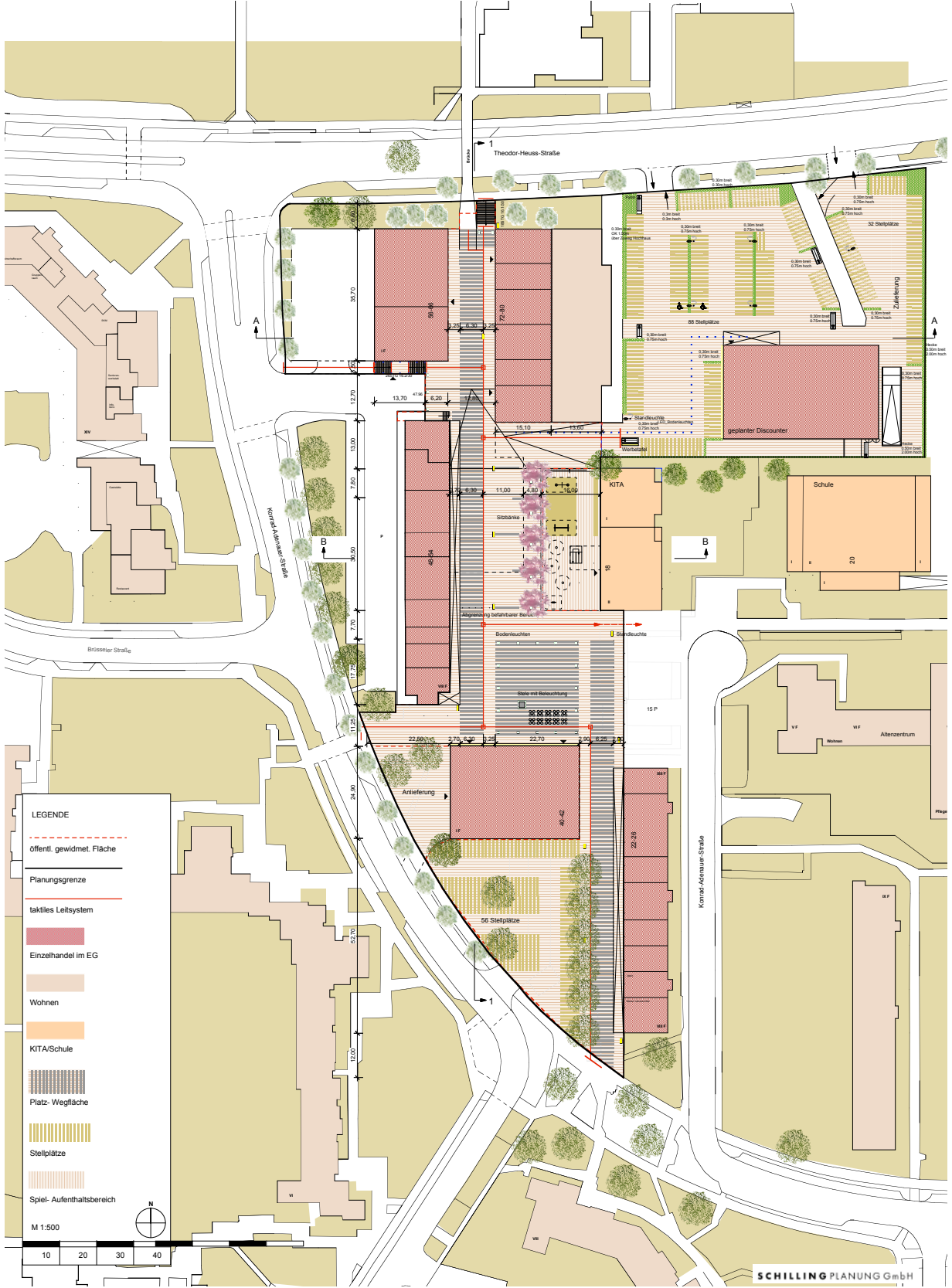
##### **Langlebige und hochwertige Pflasterung**

Helle und dunkle Betonsteine dienen als Leitsystem und Gestaltungsraster zur Verbindung der südlichen und nördlichen Bereiche vor den Geschäften. Da große Flächen über der privaten Tiefgarage wegen fehlender Belastbarkeit nicht befahren werden dürfen, andere nicht unterbaute Flächen wiederum der Anlieferung mit Fahrzeugen dienen sollen, wurde zugunsten einer einheitlichen Oberfläche überall ein befahrbarer Belag vorgesehen.

##### **Barrierefreie und attraktivere Zugänge**

Behindertengerechte Rampen ersetzen innerhalb der Flächen die vorhandenen Stufen soweit dies konstruktiv möglich war. Zur übersichtlicheren Gestaltung sah die Planung vor, bestehende Sichthindernisse wie die Arkadenquerungen zu beseitigen sowie Wegeunterbrechungen durch bestehende Pflanzkübel und Hochbeete zu entfernen. Die bisherige Treppe an der Theodor-Heuss-Straße als nördlichem Zugang zur Fußgängerzone sollte durch eine großzügige Treppenanlage ersetzt werden.

Der geplante Neubau einer privat finanzierten Zugangstreppe auf dem Grundstück eines Eigentümers sollte neben der vorhandenen Spindeltreppe eine weitere komfortablere Erschließung der Fußgängerzone für die Besucher schaffen. Die Kosten für den Treppenbau erhöhten sich bei genauer Kalkulation für den Investor derart, dass er von dem Bauvorhaben Abstand nahm. Die großzügige Wegeverbindung zwischen dem privaten Discounterparkplatz und der Fußgängerzone wurde von dem Eigentümer dieses Grundstücks jedoch zwischenzeitlich umgebaut. Die gestalterisch angepasste Anbindung an die öffentlich gewidmeten Flächen wurde im April 2013 fertig gestellt.



- LEGENDE**
- öffentl. gewidmet. Fläche
  - Planungsgrenze
  - taktiles Leitsystem
  - Einzelhandel im EG
  - Wohnen
  - KITA/Schule
  - ▨ Platz- Wegfläche
  - ▨ Stellplätze
  - ▨ Spiel- Aufenthaltsbereich



### Übersichtliche Gestaltung

Die bestehenden Sichthindernisse durch die Arkadenquerungen und die Wegeunterbrechungen durch Pflanzkübel und Hochbeete wurden entfernt und Aufenthaltsflächen besser ausgeleuchtet. Der Einbau von Mastleuchten im Raster von ca. 30 m, insbesondere an den Zugängen im Osten, Süden und Südwesten soll dem Bedürfnis der Bewohnerinnen und Bewohner nach mehr Sicherheit und nach einer übersichtlichen Wegführung Rechnung tragen.

### Sparsame Möblierung

Die Sitzbänke aus Beton bilden gleichzeitig eine Barriere zum nicht befahrbaren Bereich über der Tiefgarage und ersetzen somit die Aufstellung von anderen notwendigen Durchfahrsperrern wie z. B. Pollern. Die Farbe der Sitzbänke wurde aus gestalterischen Gründen farblich an die Pflasterung angepasst.

### Geringer Pflegeaufwand

Die ungepflegten und von Ratten besetzten Pflanzkübel und Pflanzbeete wurden entfernt, damit dieser unerfreuliche Zustand nachhaltig beseitigt und ein möglichst geringer Pflegeaufwand gewährleistet werden kann.

### Brunnenanlage mit Stele

Zunächst war vorgesehen, die bereits seit Jahren stillgelegte Brunnenanlage wegen der Kosten für eine aufwändige Renovierung und Instandhaltung komplett zu entfernen. Lediglich die von einem Künstler gestaltete Brunnenstele an diesem markanten Ort wurde erhalten und belebt die großflächige Platzfläche.

### Arkaden an den umstehenden Gebäuden vor den Geschäften

Der Vorentwurf sah zunächst die ersatzlose Entfernung der privaten Arkaden vor den Geschäften vor. Dies setzte jedoch das Einverständnis der Eigentümer voraus. Zum Schutz der Ladenzone entschieden sich daher in dieser Phase bereits die Eigentümer der Gebäude Konrad-Adenauer-Straße 22 – 26 und 48 – 54 für den Erhalt und teilweise auch für die Sanierung der Arkaden. Aus konstruktiven Gründen sind letztlich doch fast alle Arkaden an den Gebäuden belassen worden mit Ausnahme des Gebäudes Konrad-Adenauer-Straße 40 – 42.

### Öffentlicher Spielplatz in der Fußgängerzone (private Baumaßnahme eines Investors)

Die brachliegende Spielfläche auf dem zentralen Platz der Fußgängerzone wurde neben weiteren Spielgeräten

mit einem attraktiven Großspielgerät ausgestattet, dessen Grundkonstruktion den Namen Finkenberg bildet. Da dieser Spielplatz für die öffentliche Nutzung vorgesehen ist, aber auch als Nachweis des privaten Spielplatzbedarfs für das Wohnhochhaus Konrad-Adenauer-Straße 72 – 80 herangezogen wird, hat der Eigentümer dieses Gebäudes die Kosten für den Ausbau übernommen. Für die kleinen Bewohnerinnen und Bewohner Finkenbergs wurde eine abwechslungsreiche Spielfläche geschaffen, die sofort nach der Eröffnung von den Kindern freudig angenommen wurde.

### Behindertengerechter Ausbau und Sicherheit im öffentlichen Raum

Die Entwurfsplanung berücksichtigte alle Anforderungen der mobilitätseingeschränkten und sehbehinderten Bürgerinnen und Bürger. Neben dem Einbau von Rampen wurden taktile Leitsysteme und Aufmerksamkeitsfelder an den Eingangsbereichen und an Kreuzungspunkten vorgesehen. Die offene, übersichtliche und gut ausgeleuchtete Neugestaltung war entsprechend den Sicherheitsanforderungen der Kriminalprävention geplant.

### Technischer Ausbau, Entwässerung

Auf der Grundlage von Untersuchungen mittels Suchschlitzen zum konstruktiven Aufbau des vorhandenen Belags insbesondere über der bestehenden Tiefgarage sowie der Statik der Arkadenstützen und der Entwässerungssituation wurde ein Gutachten erstellt. Die Auswertung des Gutachtens ergab, dass der bestehende Unterbau nicht mehr den technischen Anforderungen standhielt. Die Entfernung und Erneuerung musste vorgesehen werden. Dies hatte eine deutliche Erhöhung der geschätzten Bausumme gegenüber der Kostenschätzung aus dem Vorentwurf zur Folge.

Eine weitere Untersuchung der bestehenden Platzentwässerung in deren Höhenlage ergab, dass diese im Wesentlichen übernommen werden konnte. Weitere Untersuchungen wurden im Zuge der Ausführungsplanung eingeplant.

Die mit allen Akteuren abgestimmte Ausbauplanung und eine aktualisierte Kostenberechnung nach DIN 276 wurden der Verwaltung im Dezember 2009 vorgelegt.

Unter der öffentlich gewidmeten Fläche des Nahversorgungszentrums befinden sich eine private Tiefgarage und eine Anlieferzone. Voruntersuchungen zum bevor-



stehenden Umbau der Fußgängerzone stellten Undichtigkeiten und einen schlechten Allgemeinzustand der Tiefgarage fest, so dass ein Tragfähigkeitsnachweis für den geplanten Ausbau unerlässlich war. Die Verwaltung zeigte dem Eigentümer die Möglichkeit auf, nach dem Abtragen des Oberbelags in den öffentlichen Flächen die erforderliche privat durchzuführende Tiefgaragenabdichtung kostengünstiger vornehmen zu lassen. Der Eigentümer ist diesem Vorschlag nachgekommen und hat die Fläche über seiner Tiefgarage aufwändig saniert, ebenso die gesamte Arkadenkonstruktion am Gebäude Konrad-Adenauer-Straße 48 – 54.

Der Umbau der öffentlich gewidmeten Flächen der Fußgängerzone begann im Mai 2011 und endete im Juli 2012. Die Umbaukosten betragen rund 1.200.000 Euro. Das Land NRW leistet mit einem Festzuschuss in Höhe von 399.000 Euro einen Beitrag zur Finanzierung dieser Kosten.

#### Fazit:

Der hochwertige Umbau der öffentlichen Flächen der Fußgängerzone erreichte, dass die Nahversorgung im Stadtteil Finkenberg nachhaltig gesichert wird.

Die bisherige Geschäftsfläche des Nahversorgungszentrums wurde durch die Anbindung an einen privat errichteten Discounter an der Theodor-Heuss-Straße von ursprünglich rund 2.700 Quadratmeter auf heute etwa 3.650 Quadratmeter erweitert.

Schmuddelecken wurden beseitigt und aufgrund der offenen und übersichtlichen Bauweise wurden Angsträume vermieden. Die offene Platzgestaltung bildet einen neuen Mittelpunkt und es ist ein Treffpunkt in Finkenberg entstanden, der bürgerschaftlichen Aktionen einen Raum gibt.

Die Anforderungen mobilitätseingeschränkter oder sehbehinderter Bürgerinnen und Bürger wurden im Zuge des Ausbaus umfassend umgesetzt.



Arkadenquerungen



Vor dem Umbau: Blick in nördlicher Richtung zur Theodor-Heuss-Straße



Blick in südliche Richtung mit stillgelegtem Brunnen und Stele





Pflanzbeete im zentralen Platzbereich



Terrassenvorbau vor Entfernung und nördlicher Teil der Fußgängerzone



Treppenanlage Theodor-Heuss-Straße zur Fußgängerzone



Öffentlicher Spielplatz neben der Kindertagesstätte vor dem Umbau



Nach dem Umbau: Zentraler Platz mit Brunnenstele mit Blick in nördliche Richtung



Blick auf die Kindertagesstätte Konrad-Adenauer-Straße 18 und die noch umzubauende Spielplatzfläche links



Blick auf zentrale Platzfläche mit Sitzblöcken und Bäumen in nördliche Richtung





Visualisierung des geplanten Spielgeräts für den öffentlichen Spielplatz in der Fußgängerzone



Spielplatz nach Umbau

#### e) Reaktivierung Bewegungsbad (Startermaßnahme 7)

Die Beschreibung der Maßnahme und das Fazit sind unter der Startermaßnahme 7 – „Reaktivierung Bewegungsbad“ auf Seite 25 zu finden

#### f) Optimierung der S-Bahn-Haltestelle Steinstraße

Für die Umbaumaßnahme zur Anbindung der S-Bahn-Haltestelle Steinstraße in das Sanierungsgebiet Finkenbergr wurden keine Städtebaufördermittel verwendet.



Neue Treppenanlage an der Theodor-Heuss-Straße zur Erschließung der Fußgängerzone

Ziel der Umbaumaßnahme war die fußläufige Optimierung der Verbindungswege zwischen der S-Bahn-Haltestelle und dem deutlich höher liegenden Gelände des Sanierungsgebietes. Die Rampe, die vom höher gelegenen Grundstück in Richtung Steinstraße und S-Bahn-Haltestelle führte, endete vor einer Treppenanlage. Die unter topografischen Aspekten erarbeitete Planung der Stadt Köln konnte mit der Deutschen Bahn nicht mehr realisiert werden, da das Planfeststellungsverfahren bereits abgeschlossen war. Aus den großzü-



gigen ersten Erschließungsüberlegungen wurde aufgrund der mangelnden Mitwirkung der Deutschen Bahn eine völlig andere Umsetzung.

Die vorhandene Rampe wurde bis zur Steinstraße verlängert und ermöglicht so einen barrierefreien Zugang zur Steinstraße und damit auch zur S-Bahn-Haltestelle.

**Fazit:**

Alle Bewohner Finkenbergs, insbesondere auch die mobilitätseingeschränkten Menschen und Eltern mit Kinderwagen sind nach dem Umbau in der Lage, die Steinstraße und die dortige S-Bahn-Haltestelle problemlos zu erreichen.



Vor Optimierung der fußläufigen Anbindung an die Steinstraße

Nach Optimierung der fußläufigen Anbindung an die Steinstraße

### 8.3. Handlungsfeld 3 – Kinder und Jugend

#### Zielvorgaben aus dem Integrierten Handlungskonzept:

- a) Verbesserung der Lebenswelt junger Menschen
- b) Aufbau einer Kinder- und Jugendeinrichtung  
*Die Beschreibung der Maßnahme und das Fazit sind unter der Startermaßnahme 9 – „Umplanung einer Parkpalette in ein Jugendzentrum“ auf Seite 26 zu finden.*
- c) Entwicklung einer Zwischenlösung in der Jugendarbeit
- d) Entwicklung von sportlichen und pädagogischen Angeboten

#### a) Verbesserung der Lebenswelt junger Menschen

Die mit Zuschüssen durchgeführten Wohnumfeldmaßnahmen einer privaten Wohnungsgesellschaft in der Stresemannstraße gehörten zu den ersten Modernisierungsmaßnahmen im Außenbereich. Die Anlage von Mietergärten und eine umfassende Neugestaltung der Freiflächen mit Spielbereichen und anderen Aufenthaltsflächen schafften einen attraktiven Aufenthaltsbereich für Kinder und Jugendliche.

Die Wohnumfeldmaßnahme nördlich der Theodor-Heuss-Straße teilte sich auf in eine Straßenbaumaßnahme und eine Freiflächenmaßnahme einschließlich eines Rückbaus und der Aufwertung einer Schulzufahrt. Die Freiflächenmaßnahme mit ihren Grünflächen und Wegeverbindungen wurde an den Internationalen Bund für Sozialarbeit als Maßnahmenträger des zweiten Arbeitsmarktes vergeben, die mit der Beschäftigung junger Menschen aus Finkenberg der Jugendarbeitslosigkeit im Fördergebiet entgegenwirkten. Die fertig gestellte Maßnahme trägt wesentlich zur Verbesserung des Wohnumfeldes bei. Der Umbau beseitigte Angsträume und erhöht die Verkehrssicherheit insbesondere für Schüler und Schülerinnen sowie für die Kindergartenkinder.

Durch das Sponsoring des Vereins „Golf spielende Fußballer“ (GOFUS e. V.) für das gemeinnützige Projekt „Platz da“ konnte 2007 eine vorhandene Spiel- und Sportfläche aufgewertet werden. Der umgebaute Bereich erstreckt sich von der Humboldtstraße zur Stresemannstraße und zwischen dem östlich angrenzenden Schulgelände und einem Verbindungsweg. Der vorhandene sanierungsbedürftige Bolzplatz wurde nach den Wünschen der Kinder umgestaltet und mit jugendgerechten Sitzbänken und Abfallbehältern auf den Freiflächen versehen.

Die Jugendeinrichtung OT Arche Nova im Sanierungsgebiet Finkenberg bietet Kindern und Jugendlichen neben einem breiten Angebot an pädagogischen Maßnahmen wie Hausaufgabenhilfe, Musik und vieles mehr auch sportliche Aktivitäten wie Skaten, Fußball, Ausflüge etc. an.

Die Jugendwerkstatt bietet berufsvorbereitende sowie berufsmotivierende Maßnahmen zur Förderung und Qualifizierung benachteiligter Jugendlicher und Erwachsener an. Die Einrichtung, die sich ebenfalls im Sanierungsgebiet befindet, hat neben Integrationskursen auch berufsbezogene Sprachkurse und zahlreiche weitere Angebote im Programm.

#### Fazit:

**Die fertig gestellte Wohnumfeldmaßnahme mit ihren Grünflächen und Wegeverbindungen nördlich der Theodor-Heuss-Straße hat vor allem auch die Situation für die Kinder und Jugendlichen verbessert. Angsträume wurden genommen und die Verkehrssicherheit erhöhte sich insbesondere für Schüler und Schülerinnen sowie für die Kindergartenkinder.**

**Eine weitere Bereicherung des Spiel- und Freiflächenangebotes wurde durch mit Zuschussmitteln umgesetzte private Wohnumfeldmaßnahmen in der Stresemannstraße geschaffen.**

**Durch die Entwicklung einer Spiel- und Aufenthaltsachse von der Humboldtstraße zur Stresemannstraße und zwischen dem östlich angrenzenden Schulgelände und einem Verbindungsweg durch das Sponsoring eines Vereins konnte das Freizeitangebot für Kinder und Jugendliche erweitert werden.**

**Im seit Juli 2012 umgebauten Nahversorgungszentrum wurde im April 2013 der Umbau eines privat finanzierten öffentlichen Spielplatzes für die Kinder Finkenbergs fertig gestellt.**





Räume der Jugendwerkstatt in der Brüsseler Straße



## b) Aufbau einer Kinder- und Jugendeinrichtung

*Die Beschreibung und das Fazit sind unter der Startermaßnahme 9 – „Umplanung einer Parkpalette in ein Jugendzentrum“ auf Seite 26 zu finden*

## c) Entwicklung einer Zwischenlösung in der Jugendarbeit

Da der ursprünglich geplante Neubau eines Jugendzentrums nicht realisiert werden konnte, wurden die der Stadt Köln für Gemeinwesenarbeit zur Verfügung gestellten Räume im Erdgeschoss der Theodor-Heuss-Straße 12 – 18 und Konrad-Adenauer-Straße 43 – 45 zum Jahreswechsel 2005 für die Nutzung als Jugendzentrum hergerichtet. Im Februar 2005 wurde die Kinder- und Jugendarbeit vom damaligen Sozialdienst Katholischer Männer Porz übernommen und das Jugendzentrum bekam den neuen Namen Offene Tür Arche Nova. Seitdem ist es in der Trägerschaft vom Haus der offenen Tür Porz e. V. Die OT Arche Nova ist seit 2005 auch im Bereich Streetwork und der aufsuchenden Familienarbeit tätig.

Weil die verfügbaren Räumlichkeiten für ein umfassendes Jugendzentrum in den Erdgeschossräumen der Konrad-Adenauer-Straße und der Theodor-Heuss-Straße nicht ausreichten, wurde in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt eine Angebotskooperation mit dem benachbarten Jugendzentrum Ohmstraße vereinbart. Die Offene Tür Ohmstraße (OT) steht seit 1964 Kindern, Jugendlichen und jungen Erwachsenen mit und ohne Behinderung für deren Freizeitgestaltung zur Verfügung.

Im Zusammenschluss mit der OT Ohmstraße ergänzte sich das Angebot für ältere Jugendliche. Um Erfolg und Wirkungsweise dieses Konzeptes überprüfen zu können, wurde seitens der Fachverwaltung ein externes Fachinstitut mit einer projektbegleitenden Evaluation beauftragt.

Das Evaluationsprojekt zur Vernetzung der Angebotsbereiche stellte eine Wanderbewegung der Kinder und Jugendlichen zwischen den beiden Einrichtungen zwar fest, sah hier aber auch noch Entwicklungspotenzial. Die vor Ort tätigen Fachkräfte unterstützen diese Mobilität weiterhin durch entsprechende Hol- und Bringdienste.

### Fazit:

**Die räumliche Situation der OT Arche Nova lässt zwar eine breite Angebotspalette für die Kinder und Jugendlichen zu, ist aber grundsätzlich verbesserungswürdig. Wegen der unklaren rechtlichen Situation bezüglich der bisher kostenfreien Nutzung der Räume in einem nichtstädtischen Gebäude ist der Verbleib der Arche Nova derzeit ungewiss.**

**Aufgrund der Begrenztheit der verfügbaren Räumlichkeiten in dem nichtstädtischen Gebäude ist das benachbarte Jugendzentrum Ohmstraße für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene mit und ohne Behinderung ein zusätzliches Angebot für deren Freizeitgestaltung. Die Einrichtung steht als Ansprechpartner zur Verfügung und unterstützt und berät in den Bereichen Schule, Freundschaft, Familie und Beruf.**



#### d) Entwicklung von sportlichen und pädagogischen Angeboten

Über den Verfügungsfonds wurde ein sportpädagogisches Breakdance-Angebot für Jugendliche finanziert und in der örtlichen Tanzschule durchgeführt.

Im Handlungsfeld 3 – Kinder und Jugend sind unter der ersten Zielvorgabe „Verbesserung der Lebenswelt junger Menschen“ weitere Maßnahmen beschrieben, die sowohl die sportlichen als auch die pädagogischen Angebote beinhalten.

#### 8.4. Handlungsfeld 4 – Arbeit / Soziales

##### Zielvorgaben aus dem Integrierten Handlungskonzept:

- a) Ausbau des JOBBÖRSEN-Programms  
*Die Beschreibung der Maßnahme und das Fazit sind unter der Startermaßnahme 10 – „Auflegung des Teil B der JOBBÖRSE“ auf Seite 26 zu finden.*
- b) Entwicklung von Maßnahmen für den zweiten Arbeitsmarkt
- c) Aufbau einer Dienstleistungsgesellschaft

Oberstes Ziel in diesem Handlungsfeld war die Bekämpfung der Arbeitslosigkeit verbunden mit der Forderung, möglichst viele arbeitslose Bewohner und Bewohnerinnen aus dem Gebiet in sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze zu bringen. Eine erfolgversprechende, auf Nachhaltigkeit ausgelegte Umsetzung dieser Zielvorgabe sollte mit einem ressortübergreifenden, alle finanziellen Ressourcen ausschöpfenden Einsatz realisiert werden.

##### a) Ausbau des JOBBÖRSEN-Programms

*Die Beschreibung der Maßnahme und das Fazit sind unter der Startermaßnahme 10 – „Auflegung des Teil B der JOBBÖRSE“ auf Seite 26 zu finden.*

##### b) Entwicklung von Maßnahmen für den zweiten Arbeitsmarkt

Zur Herstellung der Arbeitsfähigkeit der arbeitslosen Bewohner und Bewohnerinnen bedurfte es zusätzlicher Hilfeangebote:

- Schuldnerberatung gegen wirtschaftliche Perspektivlosigkeit,
- Beschäftigungs- und Bildungsangebote für Jugendliche ohne Schulabschluss,

- Gesundheitliche und berufliche Rehabilitation für Langzeithilfeempfängerinnen und -empfänger,
- Sprachförderung für Menschen mit Migrationshintergrund.

Diese Angebote ließen sich in einem gemeinwesenarbeitsorientierten Teil des JOBBÖRSEN-Programms sinnvoll verwirklichen. Die Inanspruchnahme der Hilfeangebote ist für die Betroffenen verpflichtend.

##### Fazit:

**Durch den Einsatz der JOBBÖRSE vor Ort mit ihren differenzierten Hilfsangeboten werden die vorgenannten Zielvorstellungen sukzessive erreicht.**

##### c) Aufbau einer Dienstleistungsgesellschaft

Zur Schaffung sozialversicherungspflichtiger Arbeitsplätze wurde langfristig der Aufbau einer Dienstleistungsgesellschaft angestrebt mit dem Ziel, für arbeitslose feste Arbeitsplätze im Dienstleistungsbereich einzurichten. In Abstimmung mit den verwaltungsinternen Fachämtern waren die Ausführung von Pflegemaßnahmen im Freiflächenbereich, der Aufbau eines Catering-Service in der ungenutzten Küche des Begegnungszentrums Stresemannstraße 6a oder die häusliche Seniorenpflege vorstellbar. Mit dem Internationalen Bund für Sozialarbeit, dem örtlichen Beschäftigungsträger, sollte in einem mehrstufigen Modell auf dieses Ziel hingearbeitet werden. In einer ersten Stufe ging es darum, sprachliche und soziale Fähigkeiten zu verbessern. Im nächsten Schritt sollten Arbeitsprojekte festgelegt werden, die dann im Rahmen des zweiten Arbeitsmarktes ausgeführt werden sollten. Nach entsprechender Qualifikation in den Arbeitsprojekten und ausreichend angelegten sozialen Fähigkeiten war an die Gründung einer Dienstleistungsgesellschaft gedacht, möglicherweise als Ableger einer bereits bestehenden Gesellschaft.

Bildungsangebote im Erwachsenenbereich sollten den hohen Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund in einem multikulturellen Rahmen berücksichtigen. Die geplante Einrichtung eines „Allerwelthauses“ sollte insbesondere auf die Bedürfnisse der zahlenmäßig stark vertretenen Gruppe der Übergesiedelten und Flüchtlingen aus den Staaten der ehemaligen Sowjetunion eingehen. Viele dieser Menschen verfügten über unterschiedliche, oft integrative Fähigkeiten. Sie spielten zum Beispiel Musikinstrumente oder be-

herrschen unterschiedliche Brettspiele. Die Gründung eines Orchesters oder einer Schachwettkampfgruppe erschien möglich und hätte zur Aufwertung des Stadtteils beitragen können.

**Fazit:**

Eine Dienstleistungsgesellschaft konnte aus Wettbewerbsgründen nicht eingerichtet werden. Allerdings ließen sich vorgenannte Zielvorstellungen durch die im Folgenden dargestellten Qualifizierungsmaßnahmen realisieren.

**d) Beschäftigungsmaßnahmen in der Stadterneuerung**

Die nachstehende Kurzdarstellung gibt einen Überblick über die wichtigsten Eckdaten der drei Beschäftigungsmaßnahmen in der Stadterneuerung in Porz-Finkenberg.

**Qualifizierungsprojekt für arbeitslose junge Männer im Garten und Landschaftsbau (Personal- und Werkzeugkosten, Einzäunung)**

**Zuschuss:** 122.546 Euro

**Projektlaufzeit:** 01.07.2006 – 30.06.2010

**Träger:** Jugendwerkstatt Porz / Kolpingbildungswerk

**Teilnehmer:**

Sozialgesetzbuch II-Leistungsempfänger aus Porz-Finkenberg (20 Teilnehmer pro Ausbildungsgang), insgesamt wurden 139 Teilnehmer in der Projektlaufzeit qualifiziert.

**Anleiter:**

2 Meister im Garten- und Landschaftsbau, beide halbtags beschäftigt

**Vermittlung:**

25 Vermittlungen in den ersten Arbeitsmarkt, davon vier beim Grünflächenamt der Stadt Köln, 68 Teilnehmer konnten nicht vermittelt werden, 46 Teilnehmer haben die Maßnahme vorzeitig beendet.

**Einsatz:**

Öffentlich genutzte Grünflächen im Sanierungsgebiet, wie z. B. Nahversorgungszentrum Finkenberg, Außenbereich der Jugendwerkstatt, Porzer Rathaus, Schulen, Patenschaft jüdischer Friedhof in Zündorf.

**Fazit:**

Durch die Arbeit im öffentlichen Raum leisten die Teilnehmer einen sinnvollen Beitrag für das Gemeinwesen. Die Jugendwerkstatt im Sanierungsgebiet hat sich durch die gärtnerische Tätigkeit der jungen Leute in eine grüne Oase verwandelt.

Die Träger setzen das Projekt fort. Beide Anleiter wurden weiter beschäftigt, eine Kraft hatte nach durchlaufener Qualifizierung ein unbefristetes Arbeitsverhältnis beim Träger zur Unterstützung der Anleiter erhalten.



Neuanlage eines Gartens auf dem Gelände der Jugendwerkstatt in Finkenberg

**Qualifizierungsprojekt für arbeitslose junge Frauen im Bereich Hauswirtschaft / Cateringservice (Personalkosten, Verbesserungsarbeiten in der Küche)**

**A. Personalkosten und Verbesserungsarbeiten im Küchenbereich**

Zuschuss: 132.880 Euro

**B. Für die Herrichtung einer Küche im Erdgeschoss und Umkleieräume im Keller der Stresemannstraße 6a aus der ESF-Förderung (Europäischer Sozialfonds für Deutschland)**

Zuschuss: 11.050 Euro

**Projektlaufzeit:** 01.06.2006 – 31.05.2010

**Träger:** Diakonie Michaelshoven / Jugendwerkstatt Porz

**Teilnehmerinnen:**

Sozialgesetzbuch II-Leistungsempfängerinnen aus Porz-Finkenbergr (20 Teilnehmerinnen pro Ausbildungsgang), 135 Teilnehmerinnen wurden im Projektzeitraum qualifiziert.

**Anleiter:**

1 Köchin, 1 Koch, beide halbtags beschäftigt, sowie 2 halbe über die ARGE geförderte Sozialarbeiterstellen zur psychosozialen Betreuung.

**Vermittlung:**

28 Vermittlungen in den ersten und zweiten Arbeitsmarkt sowie in eine weiterführende Ausbildung, 37 Teilnehmerinnen haben die Ausbildung abgebrochen, 70 Teilnehmerinnen konnten nicht vermittelt werden.

**Einsatz:**

In einer modernisierten Küche im Sanierungsgebiet in dem Begegnungszentrum Stresemannstraße 6a der PariSozial GmbH mit zusätzlich angemieteten Räumen im Keller.

Für die „Infrastrukturelle Anpassung vorhandener Räumlichkeiten für ein Qualifizierungsprojekt aus der ESF-Förderung“ wurden mit Zuschüssen Räume für eine Küche im Erdgeschoss und Umkleieräume im Keller der Stresemannstraße 6a hergerichtet. Täglich werden 40 Mittagessen für Seniorinnen und Senioren und 34 Mittagessen für Schulkinder in der Übermittagsbetreuung zubereitet.

**Kosten:** siehe oben

**Fazit:**

Voraussetzung für die Durchführung der Qualifizierungsmaßnahme war die Anpassung der Räume für eine Küche und Umkleieräume in der Stresemannstraße 6a.

Insbesondere die Qualifizierung im Bereich Catering kam bei der Essensbereitung für Schülerinnen und Schüler sowie Seniorinnen und Senioren schnell zum praktischen Einsatz. Auch für die Bewirtung anlässlich des ersten Spatenstichs zum Umbau des Nahversorgungszentrums wurde dieser Dienst in Anspruch genommen.

Die Träger setzen das Projekt fort. Beide Anleiter wurden weiter beschäftigt.

**C. Berufliche Qualifizierung für Büro, Handel und Dienstleistung (Personal-, Material- und Mietkosten)**  
Zuschuss: 117.494 Euro

**Projektlaufzeit:** 01.03.2008 – 28.02.2010

**Träger:** Berufsbildungswerk des DGB (bfw)

**Teilnehmende:**

Sozialgesetzbuch II-Leistungsempfänger aus Porz-Finkenbergr (15 Teilnehmende pro Ausbildungsgang), 60 Teilnehmende wurden im Projektzeitraum qualifiziert, kein Teilnehmender hatte die Maßnahme abgebrochen.

**Anleiter:**

2 freiberufliche Dozenten, beide halbtags beschäftigt

**Vermittlung:**

19 Teilnehmende vermittelt in den ersten Arbeitsmarkt in Kooperation mit der JOBBÖRSE vor Ort, 41 Teilnehmende konnten nicht vermittelt werden.

**Einsatz:**

Räumlichkeiten in einem zweigeschossigen Ladenlokal in Porz-Zentrum, ausgestattet mit PC-Arbeitsplätzen für jeden Teilnehmenden in unmittelbarer Nachbarschaft zur ARGE und zur JOBBÖRSE.

**Kosten:**

Lohn- und Materialkosten in Höhe von 146.868 Euro für 2 Jahre – siehe auch oben



**Fazit:**

Der Träger führt das Projekt in gleichem Umfang in Eigenregie weiter. Den Teilnehmerinnen und Teilnehmern werden über die Agentur für Arbeit oder die ARGE Bildungsgutscheine zugewiesen.

**Fazit zu allen drei Beschäftigungsmaßnahmen:**

Nach Beendigung der Finanzierung durch Städtebaufördermittel werden alle drei Qualifizierungsprojekte weitergeführt.

**8.5. Handlungsfeld 5 – Qualitätssicherung****Zielvorgaben aus dem Integrierten Handlungskonzept:**

- a) Überprüfung aller Maßnahmen auf soziale, ökonomische und ökologische Zukunftsfähigkeit
- b) Überprüfung aller Maßnahmen auf Nachhaltigkeit
- c) Begleitende Erfolgskontrolle

**a) Überprüfung aller Maßnahmen auf soziale, ökonomische und ökologische Zukunftsfähigkeit**

Wesentliches Ziel der Sanierungsarbeit in Finkenberg war die nachhaltige Verbesserung der Lebensverhältnisse in dieser Siedlung. Zur Erreichung sollten die im Integrierten Handlungskonzept enthaltenen Maßnahmen bereits vom Zeitpunkt der Planung einem Qualitätssicherungsverfahren unterzogen werden. So sollte sichergestellt werden, dass die Sanierungsziele auch tatsächlich erreicht werden. Das unter Startermaßnahme 12 beschriebene Konzept zur Qualitätssicherung wurde allerdings nicht umgesetzt. Die Grundlagen aus den hierfür erarbeiteten Zielvorgaben nahm jedoch der Sanierungsbeirat in seine Struktur auf.

**b) Überprüfung aller Maßnahmen auf Nachhaltigkeit**

Die Erfolgskontrolle und die Ausrichtung auf Nachhaltigkeit in den umgesetzten Maßnahmen werden in der Beschreibung der jeweiligen Einzelmaßnahmen dargestellt. Insbesondere die unter Handlungsfeld 4 beschriebenen Qualifizierungsprojekte zur Reduzierung der Arbeitslosigkeit zeigen deutlich, dass diese Maßnahmen eine Nachhaltigkeit auch nach der Initiierung und Förderung über Städtebaufördermittel hinaus erlangt haben.

**c) Begleitende Erfolgskontrolle****Sanierungsbeirat**

Mit dem Integrierten Handlungskonzept als Basis für die Landesförderung aus dem Programm Soziale Stadt wurde ein mit allen beteiligten Fachdienststellen abgestimmtes Arbeitsprogramm für die Durchführung der Sanierung Finkenberg geschaffen. Als „Begleit- und Beratungsorgan“ bei der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen wurde der Sanierungsbeirat am 28.08.2001 gegründet und für die Dauer der Wahlperioden der Bezirksvertretung von 2001 bis 2004 und 2004 bis 2008 eingesetzt. Mit Ablauf der Wahlperiode im Jahr 2008, in der zahlreiche Projekte aus dem Integrierten Handlungskonzept im Sanierungsbeirat behandelt und beschlossen wurden, fand am 30.10.2008 der letzte Sanierungsbeirat statt.

Auf Grund finanzieller Engpässe und Priorisierung von Städtebaufördermitteln konnten die im Sanierungsbeirat beratenen und beschlossenen Projekte nur zögerlich umgesetzt werden oder ließen sich erst zu einem späteren Zeitpunkt umsetzen. Vor diesem Hintergrund wurde der Sanierungsbeirat 2005 neu aufgestellt. Ziel war die Bündelung aller Ressourcen, die positiv in das Sanierungsgebiet hineinwirken könnten. Der Beirat diente nun auch den vor Ort tätigen Bürgerdiensten als Forum und bot diesen eine Plattform für die Darstellung, Umsetzung und Stärkung ihrer Angebote und Projekte.

Der Sanierungsbeirat bestand aus 21 Mitgliedern. Die Bezirksvertretung und der Rat der Stadt Köln waren mit sieben Mitgliedern einschließlich des Bezirksbürgermeisters vertreten, weitere fünf Mitglieder kamen aus fünf Arbeitskreisen und neun Mitglieder aus den Kirchen, Schulen und der Polizei. Den Vorsitz übernahm der Bezirksbürgermeister, die Geschäftsführung wurde von der Verwaltung wahrgenommen. Der Beirat tagte mindestens viermal jährlich.

Nachfolgend sind die fünf Arbeitskreise aufgeführt:

- Runder Tisch Eigentümer / Verwaltung
- Jugend und Qualifizierung
- Arbeitsgemeinschaft Finkenberg
- Programm „LOS - Lokales Kapital für soziale Zwecke“  
*Das Programm LOS ist unter Punkt 9 „Umsetzung von Aufgaben und Sanierungszielen“ auf Seite 51 näher beschrieben*
- Runder Tisch zum Umbau des Nahversorgungszentrums

Der Sanierungsbeirat verschaffte den Anliegen der Arbeitskreise Öffentlichkeit, er beriet über neue Projekte – auch außerhalb der Städtebauförderung – und hat sich für die Umsetzung dieser Projekte eingesetzt.

Er begleitete weiterhin die Umsetzung der bereits beschlossenen und bewilligten Sanierungsmaßnahmen und hat im Rahmen des Umsetzungsprozesses auch neue Projektvorschläge entwickelt. Der Beirat wirkte durch seine Zusammensetzung darüber hinaus als Abstimmungsgremium für Interessenvertretungen, Bürgerschaft, Verwaltung und Politik.

**Fazit:**

**Der Sanierungsbeirat und die Arbeitskreise wurden durch das ausgesprochene Engagement vieler Quartiersbewohnerinnen und -bewohner getragen, Projekte wurden weiter entwickelt, Alternativen erarbeitet.**

**Fazit Qualitätssicherung:**

Insbesondere die unter Handlungsfeld 4 beschriebenen Qualifizierungsprojekte zur Reduzierung der Arbeitslosigkeit sind ein gutes Beispiel, dass diese Maßnahmen eine Nachhaltigkeit auch nach der Initiierung und Förderung über Städtebaufördermittel hinaus erlangt haben.

Der Ausbau des Nahversorgungszentrums unter heutigen Standards und Anforderungen verbesserte und sicherte den Fortbestand und die Qualität dieses Einkaufsbereichs nachhaltig.

Die Neugestaltung des Fußwegesystems, eines Teilbereichs der Stresemannstraße und der Freiflächen nördlich der Theodor-Heuss-Straße führten dazu, dass die Bewohnerinnen und Bewohner diese Bereiche pfleglicher behandeln, was insbesondere auf die baulichen Veränderungen zur Erhöhung der Sozialkontrolle zurückzuführen ist.

Wenn die Kooperations- und Investitionsbereitschaft der meisten Eigentümer und Gesellschaften hätte erreicht werden können, wäre ein dringend notwendiger Anteil zur Qualitätssicherung im Bereich Wohnungswirtschaft geschaffen worden. Hier wird aber deutlich, dass von vorwiegend anonymen Eigentümergesellschaften ohne besonderen Bezug zu ihrer Liegenschaft mit vorrangigem Ziel der Gewinnmaximierung, keine oder nur eine geringe Investitionsbereitschaft zu erwarten ist.

## 9. Umsetzung von Aufgaben und Sanierungszielen

### 9.1. Quartiersmanagement / Vernetzung

Die Umsetzung aller Projekte aus den fünf Handlungsfeldern und die mit ihnen verbundenen Zielvorstellungen sollten sich an den Grundsätzen des Integrierten Handlungskonzeptes ausrichten. Dazu gehörte die Herstellung einer einheitlichen Struktur in Form eines Netzwerkes, dem alle Akteure vor Ort angehören sollten. Diese Struktur sollte durch ein Quartiersmanagement hergestellt werden.

Das Quartiersmanagement hatte zum Ziel, eine nachhaltige Aufwertung und Stabilisierung des Sanierungsgebietes zu schaffen. Federführend wurde diese Aufgabe vom Amt für Stadtentwicklung und Statistik wahrgenommen.

#### Koordinierungsgruppe

Im Jahr 2000 wurde eine Koordinierungsgruppe gegründet, deren Mitglieder sich aus den Fachämtern Jugend-, Sozial-, Wohnungswesen, Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung und Bezirksamt Porz rekrutierten. Später wurde die Koordinierungsgruppe um Mitglieder aus der Arbeitsverwaltung und anderen außerstädtischen Behörden ergänzt. So war sichergestellt, dass sachkundige Vertreter jedes einzelne Handlungsfeld repräsentierten. Die Gruppe erarbeitete Grundlagen und Zielvorstellungen für das jeweilige Handlungsfeld und bildete damit das Dach des Quartiersmanagements. Darüber hinaus bestand deren Aufgabe in der Prüfung von Maßnahmen und Projekten auf Nachhaltigkeit und Qualität.

#### Sanierungsbeirat

**Unter Punkt 8.5.c „Begleitende Erfolgskontrolle“, Seite 49, ist die Arbeit des Sanierungsbeirates ausführlich beschrieben.**

Mit Ablauf der letzten Wahlperiode, in der zahlreiche Projekte aus dem Integrierten Handlungskonzept im Sanierungsbeirat behandelt und beschlossen wurden, entwickelte sich der Sanierungsbeirat am Ende zum „Runden Tisch zum Umbau des Nahversorgungszentrums“.

#### Förderprogramm „LOS – Lokales Kapital für Soziale Zwecke in Köln“

Das Förderprogramm „LOS – Lokales Kapital für Soziale Zwecke in Köln“, war ein vom Europäischen So-

zialfonds und dem Ministerium für Familie, Senioren, Frauen und Gesundheit initiiertes Förderprogramm. Durch LOS sollte die Beschäftigungsfähigkeit von Menschen unterstützt und erhöht und der soziale Zusammenhang im Gebiet gestärkt werden. Ein weiterer Schwerpunkt war die Bekämpfung von Rassismus, Fremdenfeindlichkeit und Intoleranz. LOS richtete sich an die Bewohnerinnen und Bewohner und an Initiativen, die gemeinsam an der Lösung der Probleme arbeiten und die Eigeninitiative der Betroffenen stärken wollten. Im Sanierungsgebiet Finkenbergring konnten mittlerweile über dieses Programm mehrere kleinteilige Projekte im Sinne des Integrierten Handlungskonzeptes umgesetzt werden. Beispielsweise wurden Schülercoachings zur beruflichen Qualifizierung, Elterncoachings für Eltern von Jugendlichen in der Übergangsphase von der Schule in den Beruf oder Patenschaften für arbeitslose Jugendliche gefördert. Das Programm wurde mittlerweile beendet.

#### Verfügungsfonds

**Zuschuss: 5.222 Euro**

Dem Quartiersmanagement stand ein begrenzter Etat für spontane Reaktionen auf bestimmte Bedürfnisse vor Ort zur Verfügung. Vorrangig sollte dieser Mittelausatz dazu dienen, bewohnergetragene Projekte zu unterstützen. Der Verfügungsfonds sollte die Aktivierung der Bevölkerung unterstützen. Über die Vergabe der Mittel aus dem Verfügungsfonds entschied der Sanierungsbeirat. Nach vorheriger Prüfung durch die Fachdienststellen wurden die Maßnahmen auf Qualität, Nachhaltigkeit und inhaltliche Vernetzung mit den Handlungsfeldern des Integrierten Handlungskonzeptes geprüft.

Folgende Maßnahmen wurden neben weiteren durch den Verfügungsfonds unterstützt:

- Farbige Gestaltung der rückwärtigen Wandflächen im Erdgeschoss der Theodor-Heuss-Straße 12 – 18  
1.891 Euro im Jahr 2006
- Anschaffung eines Beamers für zielgruppenspezifische Filmangebote  
650 Euro im November 2007
- Breakdance-Angebot für Jugendliche im Gebiet  
2.300 Euro im Jahr 2007



- Nutzbarmachung eines Innenhofs für benachbarte Seniorinnen und Senioren sowie Teilnehmende des Qualifizierungsprojektes „Opti-Mahl“  
1.865 Euro im Jahr 2007

### **Öffentlichkeitsarbeit**

**Zuschüsse: 5.245 Euro**

Die erforderliche Fensterbeschriftung für das Servicebüro wurde ebenso aus Mitteln für die Öffentlichkeitsarbeit bezahlt wie auch die Moderation zur Vorstellung einer Bolzplatzplanung für Kinder und Jugendliche im Sanierungsgebiet. Weiterhin wurden für die Arbeit im Sanierungsgebiet notwendige Vervielfältigungen wie Plakate, Lichtpausen oder Kopien finanziert.

### **Servicebüro**

Bis Ende 2012 hat das Servicebüro Beratungen für Schuldner, Mieter oder zur JOBBÖRSE in den nichtstädtischen Räumen der Konrad-Adenauer-Straße 45 angeboten. Mit zusammengeführten Beratungsangeboten hat das Büro den Bewohnern und Bewohnerinnen die Möglichkeit offeriert, sich zu informieren, sich aktiv zu beteiligen, sowie Anregungen und Bedenken vorzutragen.

### **Sozialraumkoordination**

Durch die Aufnahme Finkenbergs in den Sozialraum Porz und den Einsatz eines Sozialraumkoordinators vor Ort können die Aufgaben des Quartiersmanagements nachhaltig weiterhin wahrgenommen werden. Die Diakonie Michaelshoven übernimmt im Auftrag der Stadt Köln die Sozialraumkoordination für Finkenberg, Gremberghoven, Porz-Ost und Eil. Ziel der Arbeit ist eine bessere Koordination und Vernetzung von sozialen Hilfsangeboten in den jeweiligen Stadtteilen. Die Sozialraumkoordination versteht sich als vermittelnde Instanz zwischen der Bewohnerschaft, der Politik, der Verwaltung und den Akteuren vor Ort.

### **Arbeitskreis Porz**

Der „Arbeitskreis Porz“ befasst sich mit den Themen Sauberkeit, Umweltschutz, Kriminalprävention und öffentliche Ordnung im Stadtbezirk Porz und somit auch im Stadtteil Finkenberg und wurde von der Verwaltung ins Leben gerufen. Ziel des Arbeitskreises ist es, bedarfsorientiert und möglichst schnell auf Probleme reagieren zu können. Neben Vertretern der Deutschen Bahn, den Abfallwirtschaftsbetrieben und der Stadtverwaltung ist auch der Bezirksbeamte der Polizeiinspektion 7 (Porz) vertreten. Die Arbeit wird auch künftig fortgesetzt.

### **Kriminalprävention**

Im Oktober 2007 wurde zwischen dem Polizeipräsidium und der Stadt Köln eine Kooperationsvereinbarung abgeschlossen, die bis heute besteht.

Die Kooperationsvereinbarung sollte die Sicherheit in Köln und die Zusammenarbeit von Stadt und Polizei fördern. Mit abgestimmten Strategien und Aktionen sollten klare Signale gesetzt werden, um der Kriminalität und Gewaltbereitschaft, insbesondere auch bei Jugendlichen, wirksam zu begegnen.

Konkretes Beispiel für die Kriminalprävention war die frühzeitige Beteiligung der Abteilung Kriminalitätsbekämpfung bei der Entwurfsplanung zum Umbau des Nahversorgungszentrums. Die im Entwurf vorgenommenen Umplanungen wurden vor Ort überprüft und abschließend beurteilt. Im Ergebnis waren keine Ergänzungen zur Entwurfsplanung vorzunehmen.

Bei Gesprächen mit den Alt-Eigentümern oder Neuerwerbenden der Liegenschaften in Finkenberg wies die Verwaltung stets auf die Optimierung der Wegeführungen oder die Defizite der Hauszugänge bzw. Durchgänge hin. Es wurden Lösungsvorschläge unterbreitet, die zur Beseitigung oder Vermeidung von Angsträumen notwendig waren. Besonders problematisch fielen die vielen Abgänge zu den Tiefgaragen der jeweiligen Gebäude auf, die schmutzig, ohne oder mit unzureichender Beleuchtung inmitten großer Grünflächen lagen. Auch die schlecht einsehbaren Durchgänge oder Eingänge der Gebäude lösten große Unsicherheitsgefühle aus.

Bereits im Jahre 2000 hatte eine Gesellschaft einen Antrag auf Bezuschussung von Wohnumfeldmaßnahmen in der Stresemannstraße gestellt. Die Anlage von Mietergärten und eine umfassende Neugestaltung der Freiflächen leisteten einen wesentlichen Beitrag zur Sozialkontrolle und damit auch zur Kriminalprävention.

## **9.2. Bürgerbeteiligung**

Den Bürgern und Bürgerinnen sollten Möglichkeiten eröffnet werden, eigene Bedürfnisse zu formulieren, Gemeinschaften zu bilden und Mitverantwortung zu übernehmen. Eine aktive Bürgerschaft sollte auch in Vereinen und Initiativen mitwirken, wie dies beispielsweise bei dem Förderprogramm „LOS – Lokales Kapital für Soziale Zwecke in Köln“ möglich war.

Die Einbeziehung und Aktivierung der Bürgerschaft bei der Umsetzung der Maßnahmen aus dem Integrierten Handlungskonzept wurde im Sanierungsgebiet Finken- berg mit einem hohen Stellenwert eingestuft. Aus diesem Grund findet sich dieses Thema in allen Hand- lungsfeldern wieder.

Bereits im Stadium der Durchführung der vorbereitenden Untersuchung wurden die Bürgerinnen und Bürger in die Planungsvorbereitungen eingebunden. Diese Beteili- gung setzte sich fort bei der Erarbeitung der Machbar- keitsstudie und ist bei der Erstellung des Integrierten Handlungskonzeptes eingeflossen. Konkrete Beispiele zu aktiven Beteiligungsprozessen fanden bei den Vorpla- nungen zu den Wohnumfeldmaßnahmen der Fußwege- verbindungen statt, bei den Vorentwurfsplanungen und während der baulichen Umsetzung zum Umbau des Nahversorgungszentrums sowie bei der Vorplanung für den Spielplatz in der Fußgängerzone durch aufsuchende Beteiligungsformen. Bei der jährlich stattfindenden Aktion

„Köln putzmunter“ – einer stadtweiten Reinigungsaktion durch Freiwillige im öffentlichen Raum – fanden sich auch in Finkenberg immer wieder zahlreiche engagierte Bewohnerinnen und Bewohner ein.

Auch der Sanierungsbeirat bot interessierten Bürge- rinnen und Bürgern die Möglichkeit, ihre Wünsche und Anliegen vorzutragen. Die Begleitung und politische Vorberatung von Maßnahmen durch den Beirat sorgten in weiten Teilen für eine erfolgreiche, von Verantwor- tung und Identifikation getragene Umsetzung. Ebenso waren die Sprechstunden des Servicebüros Anlaufstelle für die Bürgerschaft, um dort ihre Probleme oder Anre- gungen vorzubringen.

Diese aktive Form der Bürgerbeteiligung wurde gewählt, um einen möglichst hohen Identifikationsgrad der Bür- gerinnen und Bürgern mit den geplanten Maßnahmen zu erreichen.



Bürgerbeteiligung anlässlich der Vorstellung des Vorentwurfs zum Umbau des Nahversorgungszentrums

## 10. Schlussbemerkung

Ein großer Teil der geplanten Maßnahmen aus dem integrierten Handlungskonzept für das Sanierungsgebiet Finkenberg konnte mit Unterstützung durch öffentliche Mittel des Landes umgesetzt werden.

Besonders hervorzuheben ist der Umbau des in die Jahre gekommenen Einkaufsbereichs, der einen attraktiven Mittelpunkt in Finkenberg geschaffen hat. Die Nahversorgung im Stadtteil konnte mit dieser Maßnahme nachhaltig gesichert werden. Die Anforderungen behinderter Menschen wurden bei dem im Juli 2012 fertig gestellten Umbau umfassend berücksichtigt. Die Beseitigung von Angsträumen erhöht das Sicherheitsgefühl der Besucherinnen und Besucher.

Durch den Neubau eines privat gebauten Discounters an der Theodor-Heuss-Straße wurde die Geschäftsfläche des Nahversorgungszentrums von ursprünglich 2.700 Quadratmeter auf heute rund 3.650 Quadratmeter erweitert. Im April 2013 wurde eine großzügige, bauliche Verbindung zwischen der öffentlichen Fußgängerzone und den privaten Discounterflächen geschaffen.

Die brachliegende Spielfläche auf dem zentralen Platz der Fußgängerzone wurde neben weiteren Spielmöglichkeiten mit einem attraktiven Großspielgerät ausgestattet, dessen Grundkonstruktion den Namen Finkenberg bildet. So wurde für die kleinen Bewohnerinnen und Bewohner Finkenbergs eine weitere, öffentliche Spielfläche geschaffen, die sich seit ihrer Eröffnung im April 2013 großer Beliebtheit erfreut.

Das in einer Machbarkeitsstudie entwickelte Freiflächenkonzept wurde auf den öffentlichen Grünflächen nördlich der Theodor-Heuss-Straße und der Stresemannstraße umgesetzt. Die Wohnumfeldmaßnahmen verbessern insbesondere die Freiflächen, Wege und Straßenabschnitte. Die Maßnahme hat vor allem den Schülerinnen und Schülern sowie den Kindergartenkindern Angsträume genommen und die Verkehrssicherheit erhöht. Die umgestalteten Grünflächen nördlich der Stresemannstraße finden großen Zuspruch bei den Bewohnerinnen und Bewohnern Finkenbergs und werden intensiv genutzt. Die aufgewerteten Bereiche werden jetzt sorgsamer behandelt, denn die Erhöhung der Sozialkontrolle war Bestandteil der Umplanung.

Durch drei Beschäftigungsmaßnahmen konnten auch Menschen aus benachteiligten Bevölkerungsgruppen Arbeitsplätze vermittelt werden. Außerdem wurde erreicht, dass alle drei Qualifizierungsprojekte über die Projektlaufzeit hinaus weitergeführt werden.

Im Qualifizierungsprojekt für arbeitslose junge Männer im Garten- und Landschaftsbau werden im öffentlichen Raum sinnvolle Beiträge für das Gemeinwesen erbracht. Die Träger setzen das bis Juni 2010 befristet geförderte Projekt weiter fort.

Für die Durchführung des Qualifizierungsprojektes für arbeitslose junge Frauen im Bereich Hauswirtschaft und Cateringservice war die Anpassung der Räume für eine Küche und Umkleieräume in der Stresemannstraße 6a Voraussetzung. Die Umsetzung dieser Maßnahme wurde mit ESF-Mitteln gefördert. Insbesondere die Qualifizierung im Bereich Catering kam bei der Essensbereitung für Schülerinnen und Schüler sowie Seniorinnen und Senioren schnell zum praktischen Einsatz. Die Träger setzen das bis Mai 2010 befristet geförderte Projekt ebenfalls weiter fort.

Das dritte Projekt qualifiziert die Teilnehmerinnen und Teilnehmer für Büro, Handel und Dienstleistung. Von März 2008 bis Februar 2010 wurde die Qualifizierungsmaßnahme mit öffentlichen Mitteln finanziert. Der Träger führt das Projekt in gleichem Umfang in Eigenregie weiter.

Um den Bewohnerinnen und Bewohnern Finkenbergs eine Unterstützung durch aktivierende Hilfen bei der Überwindung ihrer vielfältigen Probleme zeitnah anbieten zu können, wurde ein Servicebüro im Gebiet eingerichtet. Von 2004 bis 2012 wurden dort täglich von montags bis freitags Beratungen durch die JOBBÖRSE, die Abfallwirtschaftsbetriebe und die Stadtverwaltung durchgeführt. Ebenso wurde dort eine Beratung für Frauen und die aufsuchende Wohnungsberatung angeboten.

Bei der Bestandsaufnahme des Sanierungsgebietes wurde erheblicher Handlungsbedarf im privaten Wohnungsbestand und im privaten Wohnumfeld festgestellt. Das Engagement der Eigentümer war daher unbedingte Voraussetzung für die Umsetzung von Verbesserungs-



maßnahmen. Die im südlichen Sanierungsgebiet vorhandenen 1.315 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau befanden sich zum Erhebungszeitpunkt mit einem Anteil von rund 900 Wohneinheiten im Eigentum sogenannter neuer Finanzinvestoren.

Im südlichen Teil von Finkenberg war die Entwicklung insgesamt positiv. Mit Mitteln aus dem Energiesparprogramm hatte eine Eigentümerin bereits 1999 ihre Wohngebäude in der Stresemannstraße wärmegeklämt und verklankert. Wohnumfeldmaßnahmen unter Inanspruchnahme öffentlicher Mittel folgten 2002. Rund 4.160 Quadratmeter Spiel- und Freizeitfläche wurden aufwändig umgestaltet und auf 1.800 Quadratmeter Fläche entstanden Mietergärten, die wesentlich zur Sozialkontrolle, aber auch zu mehr Mieterzufriedenheit beitragen.

Durch das Aussetzen der Fehlbelegungsabgabe bei besser verdienenden Bewohnerinnen und Bewohner konnte der Wegzug stabiler Mieterinnen und Mieter eingegrenzt und ein Beitrag zur Erreichung stabiler Nachbarschaften geleistet werden. Der Abbruch der leerstehenden Übergangwohnheime nördlich der Theodor-Heuss-Straße trug ebenso dazu bei, dass bestehende Nachbarschaftsproblematisierungen gemindert wurden.

Eine Seniorenwohnanlage mit angegliedertem Wohnheim in der Konrad-Adenauer-Straße hat mit privaten Mitteln eine umfassende Modernisierung der Gebäude und der Grünflächen vorgenommen und damit insbesondere für die ältere Generation einen wertvollen Beitrag geleistet.

Die Realisierung von Verbesserungen und Maßnahmen gegen Vandalismus in den unübersichtlichen Geschosswohnungsbauten und deren unmittelbarem privaten Umfeld setzt immer die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer voraus. Diese Bereitschaft ist im Sanierungsgebiet nur bei einigen Eigentümern gegeben.

Die intensiven Bestrebungen der Verwaltung gemeinsam mit den Eigentümern Modernisierungen in deren Gebäude- und Grundstücksbestand zu erreichen, scheiterten oft an der fehlenden Kooperationsbereitschaft. Großwohnmobilien in sogenannten benachteiligten Stadtteilen sind für Finanzinvestoren mit kurzfristigem Renditeziel zunehmend von großem Interesse. Häufig weisen diese Immobilien einen hohen Anteil an öffentlich geförderten Wohneinheiten auf und sind durch

unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen gekennzeichnet. Im Ergebnis führt dies zu schlechter Bausubstanz und schlechter Energiebilanz. Die Architektur der frühen Siebzigerjahre in Teilbereichen von Porz-Finkenberg verhindert eine ausreichende Sozialkontrolle. Es fehlen Brandschutzmaßnahmen, die dem heutigen Stand der Technik entsprechen. Angesichts des in Köln weiterhin hohen Bedarfs an Wohnungen wird es aber auch in diesen Problemimmobilien weiterhin eine Nachfrage, insbesondere von einkommensschwächeren Haushalten, geben.

Die Erfahrungen in Porz-Finkenberg haben gezeigt, dass ein zentrales Element im Umgang mit Problemimmobilien die Wohnungsaufsicht darstellt, die gestärkt werden muss. Es ist zu prüfen, welche Maßnahmen erforderlich und geeignet sind, um den Kommunen einen besseren Zugriff auf Problemimmobilien im Sinne der Verbesserung des Mieterschutzes zu ermöglichen. Dies betrifft beispielsweise die Möglichkeit der Refinanzierung von durchgeführten Ersatzvornahmen durch die Beschlagnahme von Mieterlösen sowie generell die Stärkung der Wohnungsaufsicht.