

Sanierungsgebiet Vingst/Höhenberg – Abschlussdokumentation



Stadtentwicklung Köln

Sanierungsgebiet Vingst/Höhenberg
Abschlussdokumentation

Grußwort

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

diese Broschüre gibt einen Überblick über die Veränderungen, die im Sanierungszeitraum zwischen 1993 und 2008 im ehemaligen Sanierungsgebiet Vingst/Höhenberg bewirkt wurden. Zu diesen Ergebnissen haben neben den Akteuren aus Stadtverwaltung, Treuhänderin, Politik und Eigentümerschaft insbesondere die Bewohnerinnen und Bewohner des Gebietes beigetragen. Denn viele von ihnen haben, nach jahrelangem Wohnen unter schlechten Bedingungen, während der Sanierung weitere Strapazen auf sich nehmen und oft mehrere Umzüge sowie unkomfortable Zwischenunterkünfte ertragen müssen.

Letztendlich hat es sich ausgezahlt: die Summe der Maßnahmen hat zu einer deutlichen Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse geführt. Die Aktivitäten erstreckten sich dabei vom öffentlichen und privaten Wohnumfeld über Verbesserungen und Ergänzungen sozialer Einrichtungen bis hin zu Modernisierungen und Sanierungen der Gebäude und Wohnungen. Dabei griffen viele Fachdisziplinen ineinander und die Bewältigung der Gesamtmaßnahmen konnte nur durch gemeinsames Arbeiten Hand in Hand erreicht werden. Dadurch und durch die finanzielle Unterstützung des Landes Nordrhein-Westfalen war es möglich, gesunde und lebenswerte Wohnverhältnisse auch für die einkommensschwache Bevölkerung zu schaffen.

Es ist davon auszugehen, dass die von öffentlicher und auch wesentlich von privater Seite durchgeführten Verbesserungen ein insgesamt zufriedenstellendes Maß an Nachhaltigkeit aufweisen. Dazu ist jedoch auch weiterhin die Tatkraft der ansässigen Bürgerinnen und Bürger, Gruppen und Vereine notwendig.

Der Siedlungsbereich Vingst/Höhenberg konnte durch die Sanierung grundsätzlich auf einen guten Weg gebracht werden. Es handelt sich mehr denn je um ein intensiv durchgrüntes, innenstadtnahes und verkehrlich wie auch von der Infrastruktur her gut erschlossenes Gebiet, welches in Zukunft durchaus mit anderen Stadtvierteln mithalten kann.

Ihr



Jürgen Roters
Oberbürgermeister der Stadt Köln



Inhalt**Seite**

1. Einleitung	4
1.1. Vorbereitende Untersuchungen	4
1.2. Das Sanierungsgebiet	4
1.3. Gründe für die Sanierung	7
1.4. Ziele der Sanierung	9
2. Planung und Durchführung der Sanierung	10
2.1. Die Treuhänderin für die Sanierung	10
2.2. Bürgerbeteiligung	10
3. Ergebnisse der Sanierung	14
3.1. Die Sanierung in Zahlen	14
3.2. Maßnahmenplan	17
3.3. Modernisierung der Siedlung Höhenberg-Süd	18
3.4. Modernisierung der früheren Laubengang-Häuser	20
3.5. Weitere Modernisierungsmaßnahmen	21
3.6. Neubauten	22
3.7. Öffentlich geförderte Fassadenerneuerungen	25
3.8. Wohnungsaufsicht	26
3.9. Soziale Einrichtungen	27
3.10. Kulturelle Einrichtungen	31
3.11. Verkehrsberuhigung und Wohnumfeldverbesserung	33
3.12. Öffentliche Grün- und Spielflächen	37
3.13. Öffentlich geförderte Begrünung privater Flächen und Fassaden	40
4. Ausgleichsbeträge	43
5. Impressum	44

1. Einleitung

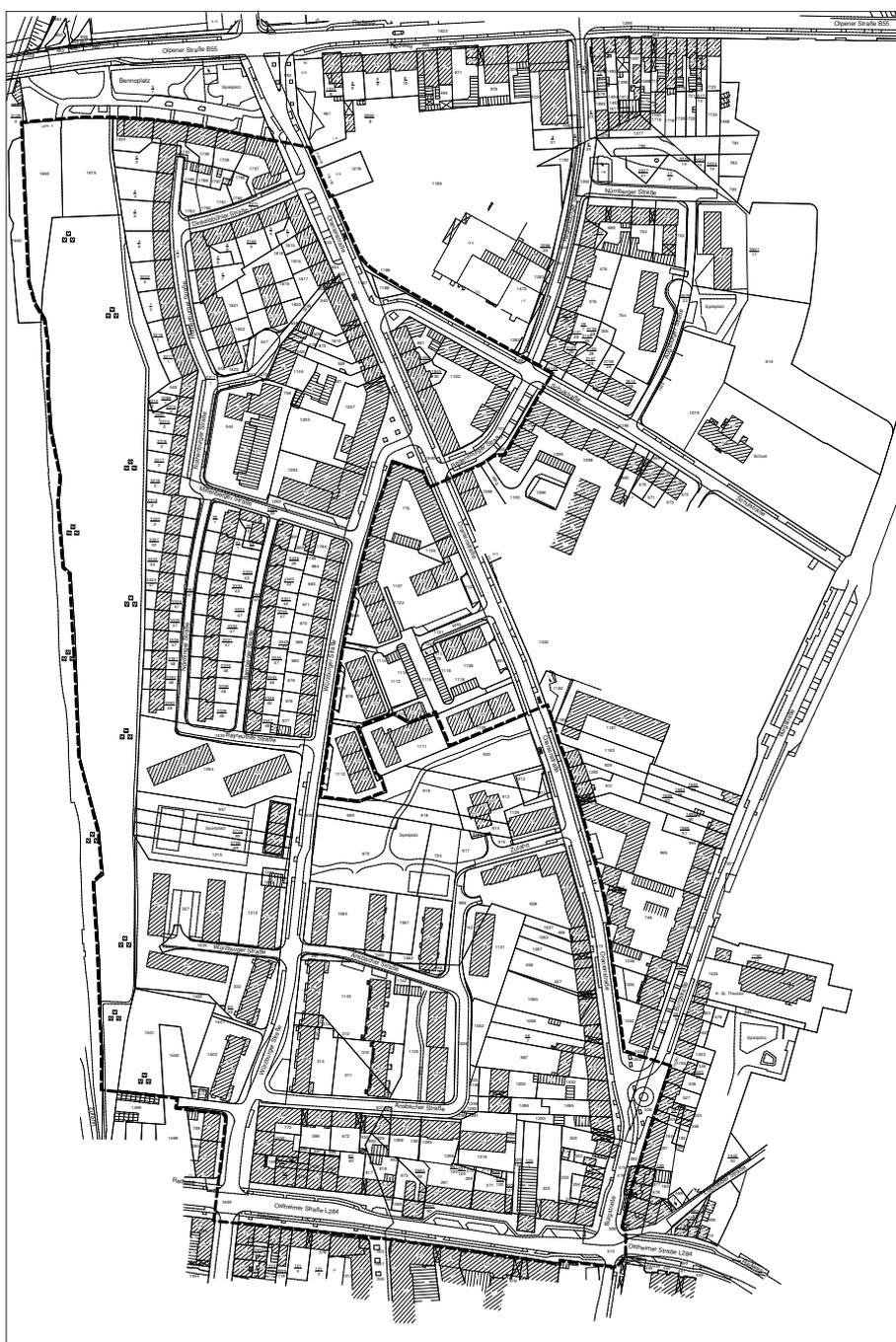
Die Sanierung von Stadtquartieren ist eine auf sozialen Ausgleich ausgerichtete Aufgabe. Sie soll durch gezielte Maßnahmen sowie das Anregen und Unterstützen von privaten Investitionen bewirken, dass sich die Wohnverhältnisse verbessern und die Bewohnerstruktur stabilisiert. Dadurch sollten auch in bislang weniger attraktiven Stadtvierteln für die dort oft ansässige einkommensschwache Bevölkerung gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse geschaffen werden. Durch das Modernisieren bzw. Sanieren von Wohnungen sowie das Verbessern des Wohnumfelds und der sozialen Einrichtungen ließen sich die Lebensbedingungen der meisten Bewohner im Sanierungsgebiet Vingst/Höhenberg deutlich verbessern.

1.1. Vorbereitende Untersuchungen

Vor der Festlegung als Sanierungsgebiet war bereits ein größerer Teil von Vingst und Höhenberg analysiert worden. Diese vorbereitende Untersuchung erfolgte zwischen 1989 und 1992 und diente nach den §§ 140 und 141 des Baugesetzbuches (BauBG) als Grundlage für die Ausweisung als Sanierungsgebiet. Erst dadurch war die notwendige finanzielle Unterstützung auch durch das Land Nordrhein-Westfalen und den Bund möglich. Den Beginn der vorbereitenden Untersuchung hat der Rat am 15.04.1989, die Untersuchungsergebnisse am 30.01.1992 beschlossen. Die wesentlichen Ergebnisse war das Aufzeigen massiver Defizite im baulichen, städtebaulichen und sozialen Bereich für spezielle Teile von Vingst und Höhenberg und die damit verbundene Festlegung der Grenzen des Sanierungsgebietes.

1.2. Das Sanierungsgebiet

In seiner Sitzung am 04.02.1993 beschloss der Rat der Stadt Köln die Sanierungssatzung, die mit ihrer Veröffentlichung am 18.05.1993 in Kraft trat. Der Ratsbeschluss über das Aufheben der Satzung erfolgte am 18.12.2008, so dass mit der Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Köln am 25.03.2009 das Sanierungsgebiet aufgehoben wurde.



Die Grenzen des Sanierungsgebietes

1.2.1. Größe und Lage

Das Sanierungsgebiet Vingst/Höhenberg lag rund 6 km von der Innenstadt entfernt im rechtsrheinischen Stadtbezirk Köln-Kalk und erstreckte sich dort vom südlichen Ende des Stadtteils Höhenberg bis in den nördlichen Bereich des Stadtteils Vingst.

Dabei wurde es im Norden von der Olpener Straße und im Süden von der Ostheimer Straße begrenzt. Als westliche Abgrenzung dienten die Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG. Im Osten bildete hauptsächlich die Oranienstraße die Grenze. Das Sanierungsgebiet umfasste eine Fläche von rund 16 Hektar (ha). Diese teilte sich auf in 4 ha Straßen, Plätze oder Gehwege, 8 ha Bauflächen samt Gärten und 4 ha Spielplätze und Kleingärten.

Im Gebiet befanden sich rund 200 Häuser mit nahezu 1.600 Wohneinheiten. Läden, Cafes, Kioske gab es hauptsächlich im Erdgeschoss an der Ostheimer Straße. Es wohnten in 17 Baublöcken (heute 9 statistische Blöcke) mehr als 3.800 Menschen.

1.2.2. Siedlungsstruktur

Das Sanierungsgebiet Vingst/Höhenberg war in wesentlichen Teilen gekennzeichnet durch eine oft geschlossene Zeilenbebauung entlang der Erschließungsstraßen mit einer intensiven Begrünung der Straßenräume und Freiflächen. Zwei große Siedlungen prägen das Gebiet bis heute:



Die Eingangsseite der Häuser an der Bamberger Straße



Die Rückseite der Nördlinger Straße wirkt auch aufgrund der Krümmung sehr eintönig

Siedlung Höhenberg-Süd

Im Norden befindet sich die Siedlung Höhenberg-Süd, die zwischen 1928 und 1935 nach Plänen des Architekten Riphahn durch die Karl Schultheis AG erbaut und zeitweise nach ihren Besitzern auch „Kaußen“- , „Pegasus“- oder „Falk“-Siedlung genannt wurde.

Das Gebiet war geprägt durch eine Bebauung mit langen, leicht gekrümmten Baukörpern, deren Fassaden an der Eingangsseite vertikal gegliedert und mit bis zu vier verschiedenen Fensterformaten versehen waren. Die monotone Rückseite verfügte lediglich über eine Lochfassade mit zwei Fensterformaten.

Als prägnantes Beispiel für diesen Baustil stand die Siedlung auch mehrere Jahre innerhalb des Sanierungszeitraumes unter Denkmalschutz. Dieser ließ sich nach mehreren Klagen der Eigentümerin jedoch nicht aufrecht erhalten und wurde letztendlich wieder aufgehoben. Die insgesamt rund 600 Wohnungen dieser Siedlung dienten seit den 60er-Jahren wechselnden Eigentümern als Spekulationsobjekt. Es erfolgte daher nicht einmal eine Minimalinstandhaltung, so dass die Siedlung zunehmend verfiel.

Laubengangsiedlung

Im südlichen Teil des Gebietes liegt in Vingst eine ehemalige Laubengangsiedlung aus den 50er-Jahren, die sich weiterhin im Besitz der städtischen Wohnungsgesellschaft GAG Immobilien AG (GAG) bzw. deren Tochterunternehmen Grund und Boden GmbH (Grubo), befindet.



Das sanierungsbedürftige Laubenganghaus Würzburger Straße 5a

1.2.3. Infrastruktur

Innerhalb des Sanierungsgebietes liegt im Süden das Zentrum von Vingst mit der Einkaufsstraße Ostheimer Straße. Fußläufig außerhalb der nördlichen Grenze des Gebietes befindet sich entlang der Olpener Straße der Einkaufsbereich von Höhenberg. Durch diese direkten Nahbereichszentren ist die Versorgung mit täglichem Bedarf vollends und mit periodischem Bedarf teilweise gesichert.

1.2.4. Anbindung – Öffentlicher Personennahverkehr

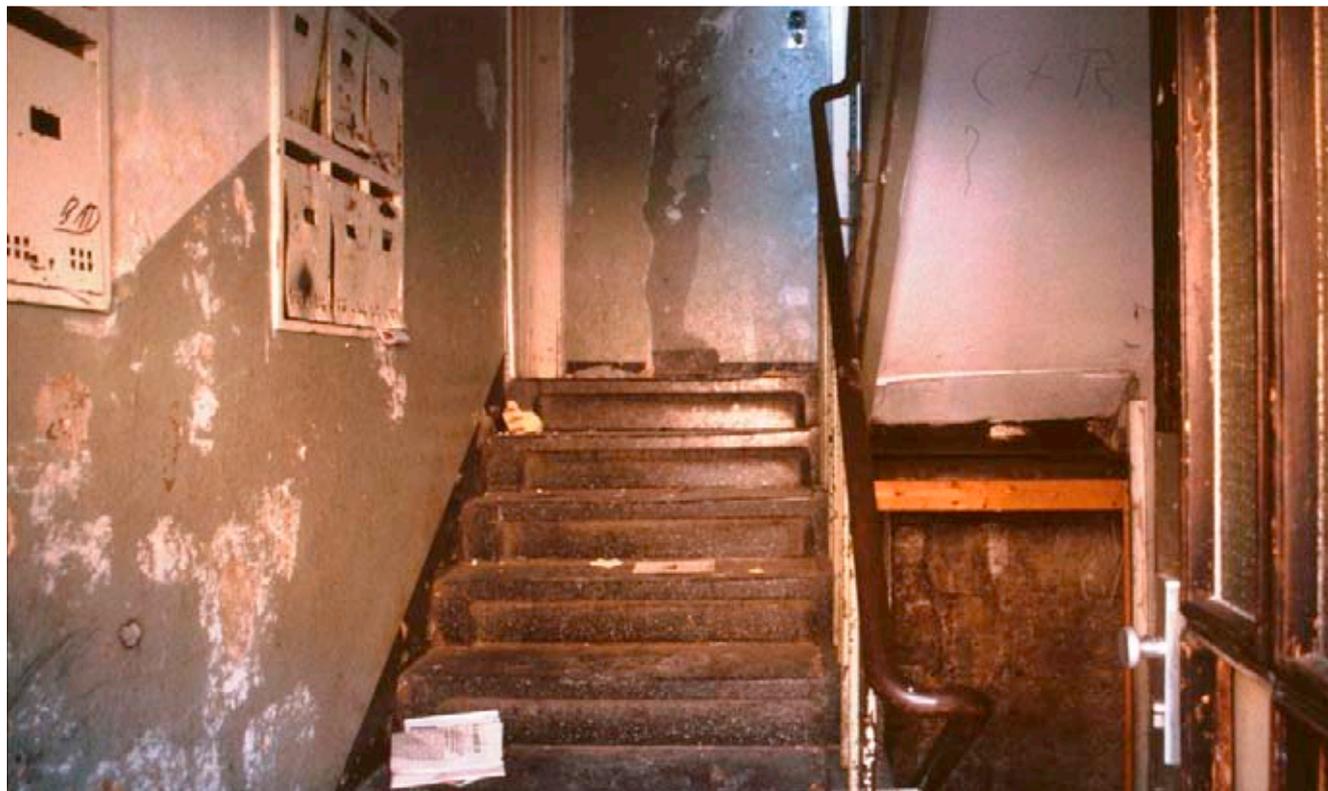
Die 13 Laubenganghäuser bildeten mit rund 300 Wohneinheiten die größte zusammenhängende Laubengangsiedlung in Köln. Sie wurden in den 50er-Jahren als Schlichtwohnungen errichtet, um ehemaligen Bewohner der Bunker kurzfristig günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Aufgrund des nicht mehr zeitgemäßen Wohnstandards und der baulichen Mängel verringerte sich die Zahl der alteingesessenen Mieter rapide.

Das Sanierungsgebiet ist verkehrlich sehr gut erschlossen. An der Ostseite führt die Buslinie 153 über die Oranienstraße und hat zwei Haltepunkte innerhalb und einen am Rande des Gebietes im Zentrum von Vingst. Die Busse fahren tagsüber im 10-Minuten-Takt.

Südlich außerhalb des Sanierungsgebietes befindet sich die Stadtbahnlinie 9 mit der Haltestelle Vingst, nordöstlich des Gebietes die Linie 1 mit dem Haltepunkt Fuldaer Straße. Beide Stadtbahnlinien verkehren tagsüber ebenfalls im 10-Minuten-Takt.



Die Rückseite des Laubenganghauses Ansbacher Straße 1 – 11



Treppenhaus in der Siedlung Höhenberg-Süd

1.3. Gründe für die Sanierung

1.3.1. Bauliche Missstände

Bauliche Missstände traten konzentriert in den Häusern der Siedlung Höhenberg-Süd und den Laubenganghäusern der GAG auf. In beiden Siedlungsbereichen bestanden erhebliche Defizite hinsichtlich der Wohnverhältnisse, insbesondere bei der sanitären Ausstattung und der Beheizung.

Die Wohnungen der Laubengang-Siedlung waren vor der Sanierung lediglich mit einer Küchenzeile, einem WC, Kaminanschluss für einen Ofen, einer Steckdose für die ganze Wohnung und Einfachverglasung ausgestattet. Es gab kein Bad, kein Waschbecken, kein warmes Wasser, keine Wärmedämmung und keine Heizung. Die Elektroinstallation war restlos veraltet und für Durchlauferhitzer zur Bereitung von warmem Wasser nicht geeignet. Da diese trotzdem oft von den Mietern eingebaut wurden, fiel durch herauspringende Sicherungen entsprechend oft der Strom aus. Der örtliche Versorger Rheinenergie AG drohte mit der Abschaltung, wenn nicht vom Eigentümer stärkere Leitungen verlegt würden.



Nur eine Toilette ohne Waschbecken als Sanitärausstattung



Die Rückseite eines Hauses der Rothenburger Straße vor der Sanierung

Die Gebäude der Siedlung Höhenberg-Süd waren durch fortwährend aufgeschobene Instandhaltungsmaßnahmen in ihrer Substanz stark geschädigt.

Eine fehlende Modernisierung führte zunehmend zu einem Verfall der Bausubstanz. Dies mündete in Verbindung mit lediglich einer Toilette (ohne Handwaschbecken) und einem Spülbecken in unzumutbaren Wohnverhältnissen. Es war dringend notwendig, diese Entwicklung zu stoppen und gegensteuernde Maßnahmen zu ergreifen, um preiswerten Wohnraum in Vingst und Höhenberg zu erhalten.

1.3.2. Ungünstige Wohnungsbelegung

Die Mieterstruktur in der Siedlung Höhenberg-Süd war geprägt von einkommensschwachen Haushalten mit Migrationshintergrund. Viele Wohnungen waren stark überbelegt und es waren häufig auch 5-Personen-Haushalte auf lediglich 40 m² untergebracht. In Verbindung mit den Bauschäden trat so verstärkt Schimmelbildung in den Räumen auf. Die Bewohner litten vermehrt unter Atemwegs- und Gelenkerkrankungen.

Hinzu kamen Probleme mit Ratten, vor allem in den Erdgeschosswohnungen. Die Einwohnerdichte war im südlichen Teil der Siedlung Höhenberg-Süd mit bis zu

750 Einwohnern pro Hektar (E/ha) am höchsten. Gerade hier gab es gleichzeitig auch den höchsten Anteil an Kindern.

1.3.3. Städtebauliche Misstände

Zusätzlich zu den Wohnungsmängeln kam die schlechte Wohnumfeldqualität. Besonders in den beiden großen Siedlungsbereichen bestanden die Außenanlagen aus verwahrlosten Wiesen. Somit fehlten geeignete wohnungsnahen Spielflächen gerade in den Bereichen mit den meisten Kindern.

Auch heutigen Verhältnissen entsprechende öffentliche Spielplätze für alle Altersgruppen gab es nicht. Hinzu kamen die Belastungen durch starken Durchgangsverkehr in der Würzburger- und Oranienstraße.



Außenbereich der Siedlung Höhenberg Süd

1.3.4. Müllproblematik

Ein grundsätzliches und dauerhaftes Problem in den beiden großen Siedlungen war der sorglose Umgang mit Müll. So prägte eine große Menge an verbeulten, überfüllten und im Winter oft qualmenden 1.100-Liter-Müllcontainern das Bild.



Eine Container-Kolonie nach der Leerung

Die grundsätzlich bereits überdimensionierte Zahl an Containern wurde zudem zweimal pro Woche geleert. Dies reichte jedoch nicht aus, da der Müll niemandem zugeordnet werden konnte und keine soziale Kontrolle erfolgte. Daneben wurden die Freiflächen exzessiv als Entsorgungsraum für Sperrmüll jeglicher Art einschließlich alter Elektrogeräte genutzt sowie zum Beseitigen von Essensresten.

Dies vergrößerte auch das Rattenproblem. Die Hausmeister der Siedlungen verbrachten einen großen Teil ihrer Arbeitszeit mit der Müllbeseitigung, ohne dass sich die Lage nennenswert verbesserte. Es gab Anlass zu der Vermutung, dass die derart verwahrlosten Flächen zusätzlich zur Beseitigung des Mülls aus anderen Stadtvierteln einluden.

1.4. Ziele der Sanierung

Der Schwerpunkt der Sanierung lag in der Beseitigung der geschilderten Missstände. Der als Sanierungsgebiet Vingst/Höhenberg festgelegte Siedlungsbereich sollte als innenstadtnahes Wohnquartier mit niedrigem Mietpreinsniveau bestehen bleiben. Durch das Erhalten einfachen, aber ausreichend ausgestatteten Wohnraums sollte verhindert werden, dass Mieter aus diesem Bereich verdrängt werden. Ergänzend sollte, soweit in diesem dicht besiedelten Stadtteil verträglich, neuer Wohnraum geschaffen werden.

Dabei musste die finanzielle Situation der Bewohner berücksichtigt werden. Die Modernisierungskonzepte sollten sich daher vorrangig an den wirtschaftlichen Möglichkeiten und den Bedürfnissen der Bewohner orientieren.

Durch die sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 des Baugesetzbuchs (BauGB) sollte die Möglichkeit genutzt werden, auch im freifinanzierten Wohnungsbestand gezielt Einfluss auf die Intensität der Modernisierungstätigkeiten zu nehmen. Gleichzeitig sollte den Bewohnern, die als Folge von Modernisierungsmaßnahmen ihre Wohnungen vorübergehend oder auf Dauer verlassen mussten, im Rahmen der Sozialplanung konkret geholfen werden. Dazu zählte die Suche nach Ersatzwohnungen und die finanzielle Unterstützung bei Umzügen ebenso, wie die Hilfe bei der Beantragung von Wohngeld.

Es war weiterhin Ziel, sowohl das private als auch das öffentliche Wohnumfeld bedarfsgerecht zu verbessern, flächendeckend Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung durchzuführen und, wo möglich, öffentliche Einrichtungen zu erweitern. Die Sanierung in Vingst/Höhenberg sollte keine totale Veränderung des Gebietes bewirken. Vielmehr standen die Erhaltung vorhandener Strukturen, die Schaffung gesünderer Wohnverhältnisse und die Stärkung der Wohnfunktion im Vordergrund.



Die Gebäude und das Wohnumfeld bedurften dringend der Verbesserung

2. Planung und Durchführung der Sanierung

Aufgrund der vielfältigen Probleme in Sanierungsgebieten war ein breites Spektrum an Fachkenntnissen nötig, um in angemessener Zeit entsprechende Lösungen zu entwickeln und umzusetzen. Dabei sollte zusätzlich eine möglichst hohe Zustimmung der Bewohner erzielt werden.

Für das Sanierungsgebiet Vingst/Höhenberg hat das damalige Amt für Stadterneuerung und Sanierung (jetzt: Amt für Stadtentwicklung und Statistik) daher ein Team aus Stadt-, Sozial- und Grünplanern, Straßenbauern, Architekten und Verwaltungsfachleuten zusammengestellt. Diese wurden zusätzlich durch Mitarbeiter einer Sanierungstreuhänderin verstärkt und sollten somit gemeinsam mit Bewohnern, Bezirksvertretung, Sanierungsbeirat und örtlichen Initiativen für eine zügige Verbesserung der Lebensbedingungen vor Ort sorgen.



Das Haus Würzburger Straße 7b in der Umbauphase

Die Sanierungstreuhänderin war insbesondere verantwortlich für die Unterstützung der städtischen Mitarbeiter bei der Modernisierung von Gebäuden, Mieterbetreuung, Umsetzung von Mietparteien sowie der Beratung und Betreuung bei privaten Sanierungsmaßnahmen. Daneben sollte auch die Mitwirkung bei der Schließung von Baulücken, bei Genehmigungsverfahren nach § 144 BauGB, die Zusammenstellung und Aktualisierung von Bestandsdaten sowie die Öffentlichkeitsarbeit erfolgen.

Zur erfolgreichen Durchführung der Sanierung war eine enge und kooperative Zusammenarbeit der Treuhänderin mit der Stadtverwaltung unabdingbar. Hoheitliche Aufgaben, wie das Festlegen von Rahmenbedingungen, Bereitstellen öffentlicher Mittel, Genehmigungen und Bewilligungen, Vorbereitungen von Entscheidungen in den politischen Gremien sollten von den Aufgaben der Treuhänderin getrennt werden, was eine vertrauensvolle Zusammenarbeit und Transparenz der Entscheidungen voraussetzte.

Gleichzeitig ließen sich mit dem zusätzlichen Personaleinsatz die Betreuungs- und Beratungsleistungen deutlich ausweiten. So konnte Bewohnern, die als Folge von Modernisierungsmaßnahmen ihre Wohnungen verlassen mussten, im Rahmen der Sozialplanung konkret geholfen werden. Dies reichte

2.1. Die Treuhänderin für die Sanierung

Damit die Umsetzung der Sanierungsziele in einem vertretbaren Zeitrahmen erfolgen konnte, installierte die Stadtverwaltung entsprechend den Möglichkeiten des Baugesetzbuches eine Sanierungstreuhänderin. Die Grund und Boden Baubetreuung (Grubo Baubetreuung), eine Tochter der GAG unterstützte daraufhin von 1994 bis 2001 die Arbeit der Stadtverwaltung mit bis zu zwei Architekten und zwei Sozialplanerinnen. Zuvor waren in einem Treuhändervertrag die von der Stadt Köln an die Grubo Baubetreuung übertragenen Aufgaben mit der Verpflichtung festgehalten worden, diese in enger Abstimmung mit dem Amt für Stadtentwicklung zu erledigen.

von der Suche nach Ersatzwohnraum über Beihilfen zu den Umzugskosten bis zur Hilfe bei der Beantragung von Wohngeld.

2.2. Bürgerbeteiligung

Aufgrund positiver Erfahrungen in anderen Sanierungsgebieten war dem Amt für Stadtentwicklung sehr daran gelegen, die Sanierung im Einvernehmen und in ständiger Rückkopplung mit den betroffenen Bewohnern durchzuführen. Ein reger Informationsaustausch war unerlässlich, um eine größtmögliche Akzeptanz der erforderlichen Schritte zu schaffen. So werden öffentliche Bereiche oft nur dann optimal genutzt und pfleglich behandelt, wenn die Anwohner in die Planung einbezo-

gen wurden. Auch Spielplätze werden von den Kindern besser angenommen, wenn sie bei der Gestaltung beteiligt waren.

Um den Bürgern das Einbringen ihrer Interessen zu erleichtern, verfolgte die Stadtverwaltung bei der Darstellung der Sanierung eine offene Informationspolitik.

2.2.1. Informationen per Faltblatt und Broschüre

Zum Auftakt der Sanierung ging allen Haushalten sowie den Eigentümern ein Informationsblatt per Hauswurf- sendung zu, das über den Beginn der Sanierung, über Anlass und Ziele sowie über räumliche Grenzen und zeitliche Perspektiven informierte.



Eine Auswahl der verteilten Faltblätter und Broschüren

Darüber hinaus wurden alle Grundstücks-/Hauseigen- tümer im Februar 1993 in einem weiteren Informations- faltblatt über Rechte, Pflichten und die besondere Rechtslage im Sanierungsgebiet informiert.

Es sollte deutlich gemacht werden, was Sanierung für Eigentümer und Mieter bedeutete. Ende 1994, als die Grubo Baubetreuung als Sanierungstreuhanderin für Vingst/Höhenberg eingesetzt worden war, stellte sie Mietern und Eigentümern ihre Aufgaben und Angebote vor, beispielsweise die Beratung bei allen Fragen zur Sanierung und Modernisierung, zur Fassadenerneuerung und Hofbegrünung.

In maßnahmenbezogenen mehrseitigen Informations- faltblättern, wurde stets frühzeitig über Planungsent- würfe informiert und zu persönlichen Gesprächen am Informationsstandsstand vor Ort eingeladen. Die Bewohner wurden dann in einem Faltblatt über die konkrete Ausbauplanung, wie die Bezirksvertretung

sie letztlich beschlossen hatte, sowie über Beginn und voraussichtliches Ende der Umbauarbeiten in Kenntnis gesetzt.

Schriftliche Informationen konnten die Bürger auch der Tagespresse entnehmen, die die Einladungen zu Bürger- beteiligungen wiedergab und die Fragestellungen und Inhalte der Planungen skizzierte.

Zur umfassenden Darstellung der Tätigkeiten und Ergeb- nisse schon während der Sanierung erschien 1999 eine Zwischendokumentation mit dem Titel „Eine Siedlung im Aufschwung“.

Hierin waren die bis zu diesem Zeitpunkt bearbeiteten Schwerpunkte dargestellt, ergänzt durch Kommentare der damaligen Beiratsmitglieder.



Titelblatt der Zwischendokumentation

2.2.2. Informationen am Stand vor Ort

Mit Informationsständen direkt vor Ort stellte das Amt für Stadtentwicklung den Bewohnern des Gebietes die Entwürfe der Planungen vor. Die Stände waren in der Regel gut besucht und es entwickelten sich hier informa- tive Zwiegespräche, von denen beide Seiten lernten. Es gelang nicht immer, die Mitbürgerinnen und Mitbürger ausländischer Herkunft zur Diskussion zu ermutigen, ob- wohl die meisten Informationsbroschüren auf Deutsch und Türkisch gedruckt waren und eine Dolmetscherin am Infostand bereit stand.



Darstellung und Diskussion der Planung direkt vor Ort am Infostand der Stadtverwaltung

Die wirtschaftlich schwierigeren Zeiten waren auch am ohnehin benachteiligten Quartier Vingst/Höhenberg nicht spurlos vorüber gegangen. Die Arbeitslosigkeit war das offensichtlich dringendste Problem vieler Bewohner. Das Amt für Stadtentwicklung sah sich vor die Aufgabe gestellt, die Sanierung in wirtschaftlich angespannter Situation zu begründen und Fragen zu beantworten, warum öffentliche Mittel in die Verbesserung des Wohnumfeldes investiert würden und nicht in die Schaffung von Arbeitsplätzen. Die Mitarbeiter der Stadtverwaltung registrierten, dass die Resonanz auf das Informationsangebot der Verwaltung geringer wurde, je stärker ein Block oder ein Quartier von der Arbeitslosigkeit und den damit verbundenen Problemen belastet war.

Je konkreter eine Planung war, desto mehr Menschen fühlten sich von der Planung betroffen und nutzten das Informationsangebot. Bildete jedoch ein scheinbar abstraktes, nur auf mittel- oder langfristige Sicht hin realisierbares Konzept den Diskussionsgegenstand, war das Interesse der Bewohner an einer Auseinandersetzung eher gering.

2.2.3. Bürgerversammlungen

Zusätzlich wurden spezielle Bürgerversammlungen durchgeführt, in denen Themen im Detail diskutiert werden konnten, die die Bürger in besonderer Weise betrafen. Bereits 1994 fand daher im Pfarrsaal der katholischen Gemeinde St. Theodor eine Bürgerversammlung zur Modernisierung der Gebäude Bamberger Straße 2 – 20 statt. Die Einladung der Eigentümerin der Gebäude und der Verwaltung stieß auf rege Resonanz. Über

100 Mieter folgten ihr. Nach einer Information der Verantwortlichen über den Verlauf und die Logistik der Modernisierung der Gebäude entwickelte sich, auch unterstützt durch eine Dolmetscherin, eine rege Diskussion. Die Modernisierung sollte sukzessive von der Bamberger Straße 20 bis zur Hausnummer 2 durchgeführt werden. Die Diskussionen betrafen insbesondere die Themen Ersatzwohnraum, Umfang der Modernisierung, Wohnwünsche der Mieter, Zeitplan und Mietpreisgestaltung nach der Modernisierung.

Anschließend besuchten die Sozialplaner des Amtes für Stadtentwicklung und der Sanierungstreuhanderin die Haushalte separat, um die individuellen Probleme jeder Familie im Zusammenhang mit der Wohnungsmodernisierung zu besprechen und Lösungen zu finden.

Im März 1996 informierte das Amt für Stadtentwicklung die Bewohner der Gebäude im südlichen Teil der Siedlung Höhenberg-Süd über die Modalitäten des geplanten Einbaues einer neuen Heizungsanlage. Der erste Informationstermin fand in der Gemeinschaftshauptschule Nürnberger Straße statt, die beiden weiteren Termine im ehemaligen Dienstgebäude des Amtes in Kalk. Die Bedenken der Bürger kreisten um die Erstellungs- und Wartungskosten des Heizungseinbaues sowie die Mietpreisentwicklung. Sowohl zu Fragen bezüglich des Umbaus mit öffentlichen Fördermitteln als auch zum Heizungseinbau in den freifinanzierten Wohnungen der Siedlung Höhenberg-Süd entwickelte sich ein reger Meinungs-austausch bezüglich Ersatzwohnraum, Zwischenunterkünften, Mieten und Nebenkosten nach der Modernisierung. Dabei wurden durch zweisprachige Einladungen auch viele ausländischen Mitbürger zur Diskussion ermutigt und es konnten durch gezielte Informationen viele Bedenken der Bewohner ausgeräumt und Verständnis für die Notwendigkeit und den Sinn der Sanierung erlangt werden.

2.2.4. Sanierungsbüro

In der GAG-Geschäftsstelle Vingst in der Oranienstraße 129b war ein Büro speziell für die Sanierungsbetroffenen mit einer Sozialplanerin der Sanierungstreuhanderin

Grubo Baubetreuung besetzt. Hier konnten die Bewohner des Gebietes mehrmals wöchentlich direkt vor Ort eine Ansprechpartnerin für ihre Probleme finden. Darüber hinaus waren die zuständigen Mitarbeiter auch in der Geschäftsstelle in der Keupstraße 118 in Mülheim erreichbar. 1999 war das Sanierungsbüro im Gebiet selbst vom Umbau betroffen und musste leider aufgegeben werden. Es konnte jedoch durch ein Büro in der Sieversstraße in Kalk zumindest teilweise ersetzt werden.



Die neue GAG-Geschäftsstelle Oranienstraße 129b

Diese Möglichkeiten wurden besonders zum Einholen von Informationen und zum Melden diverser Wohnungsmängel genutzt. Dabei vermittelten die zuständigen Sozialplaner und Architekten oft zwischen den Mietern und Eigentümern. Sie machten nach Überprüfung

der Situation vor Ort gezielt Eigentümer auf eine gfs. erforderliche Modernisierung ihres Hauses aufmerksam und boten Hilfe bei der Umsetzung der notwendigen Maßnahmen an. Dadurch konnten viele aufkommende Streitigkeiten frühzeitig beigelegt werden.

2.2.5. Sanierungsbeirat

Da bei der Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahmen die Beteiligung und Mitwirkung der betroffenen Bevölkerung einen hohen Stellenwert besaß und nachdem der Rat der Stadt Köln die Aufgaben des Beirates festgelegt hatte, wurde von der Bezirksvertretung Kalk am 17.02.1994 der Sanierungsbeirat für die Sanierung Vingst/Höhenberg berufen. Er setzte sich aus je 13 Vertretern und Stellvertretern der im Sanierungsgebiet ansässigen oder

tätigen Eigentümer, Mieter, Vereine, Kirchen, Organisationen und Gruppierungen zusammen. Seine Aufgaben als Vorberatungs- und Empfehlungsgremium der Bezirksvertretung waren, den Rat, die Fachausschüsse und die Bezirksvertretung sowie die Verwaltung in allen Fragen der Sanierung zu beraten und der Bezirksvertretung Anregungen und Vorschläge auch zur Weiterleitung an den zuständigen Fachausschuss oder den Rat vorzulegen. Darüber hinaus gewährleistete er eine kontinuierliche öffentliche Diskussion, brachte die verschiedenen Interessen der Betroffenen zur Sprache und suchte vermittelnd nach Lösungen. Er war ein wichtiges Bindeglied zwischen Sanierungsbetroffenen, Verwaltung und politischen Gremien und übernahm häufig die Funktion eines Vermittlers, in dem Meinungen oder Forderungen artikuliert und einander gegenübergestellt wurden. Die erfolgreiche Arbeit in 28 Sitzungen wurde anschließend noch durch zwei „Runder Tisch“-Sitzungen ergänzt.

Der Sanierungsbeirat Vingst/Höhenberg wurde so zu einem wesentlichen Forum für die Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung. Die öffentlichen Sitzungen des Sanierungsbeirates beinhalteten auch eine Bürgerfragestunde, um über aktuelle Fragen der Sanierung zu diskutieren. Besonders kritische Themen, wie die Modernisierungsmaßnahmen in der Siedlung Höhenberg-Süd und der ehemaligen Laubenganghäuser wurden intensiv erörtert.

Weitere wesentliche Inhalte waren die geplanten Wohnumfeldmaßnahmen, die vielen Umzüge und die zeitweise stark ausufernde Sperrmüllproblematik.



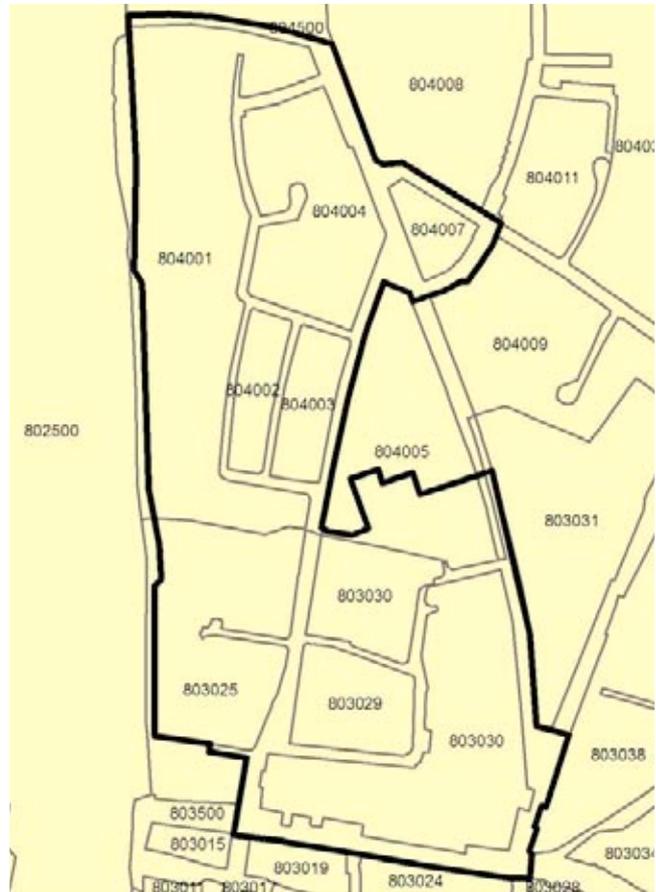
Sitzung des Sanierungsbeirates

3. Ergebnisse der Sanierung

3.1. Die Sanierung in Zahlen

Das Sanierungsgebiet war knapp 16 ha groß, bestand aus 17 städtebaulichen Blöcken und war in 9 statistische Blöcke aufgeteilt, die auf nebenstehender Karte dargestellt sind. Im Sanierungszeitraum hat das Amt für Stadtentwicklung über 800 Anträge nach § 144 BauGB beurteilt und fast genauso viele Genehmigungen erteilt. In lediglich rund 20 Fällen mussten vorläufig Versagungen ausgesprochen oder negative Stellungnahmen abgegeben werden. Die hohe Quote an Genehmigungen hing auch damit zusammen, dass die Vorhaben in der Regel bereits mit der Stadtverwaltung abgestimmt waren und somit Bürger und Verwaltung an einem Strang zogen. Dadurch konnte auch auf privatem Sektor und mit privatem Geld viel erreicht werden. Von öffentlicher Seite flossen im Sanierungszeitraum einschließlich aller Aufwendungen rund 3,5 Mio. EUR aus Städtebaufördermitteln und rund 10 Mio. an Geldern aus der Wohnungsbauförderung in das Gebiet. Die Ergebnisse der öffentlichen und privaten Investitionen sind in den weiteren Kapiteln beschrieben.

Zu Beginn der Sanierung im Jahr 1993 wohnten noch 3.821 Menschen im Gebiet, am Ende im Jahre 2008 waren es lediglich 3.430. Dies entspricht einem Rückgang von über 10% und hängt entscheidend mit den verbesserten Wohnverhältnissen zusammen. Weitere Vergleichszahlen sind den folgenden Tabellen zu entnehmen. Dabei werden auch besonders die Unterschiede in einzelnen Blöcken deutlich. So schwand die Einwohnerzahl besonders stark in den ehemals am dichtesten besiedelten Blöcken der Siedlung Höhenberg-Süd mit den Nummern 804-002 und 804-003. Dort waren die sehr kleinen Wohnungen deutlich vergrößert worden. Damit verbunden war somit auch eine dort gewünschte Verringerung der Bevölkerungsdichte von 671 bzw. 825 Einwohnern pro Hektar auf 375 bzw. 569 E/ha. Dies entspricht einem Rückgang um 44% bzw. 31%. Der gegen den Trend laufende starke Bevölkerungszuwachs im Block 803-029 in der ehemaligen Laubengangsiedlung in Vingst ist dadurch zu erklären, dass bereits vor der Festsetzung als Sanierungsgebiet in diesem Bereich damit begonnen wurde, viele Mieter in Zwischenunterkünften unterzubringen.



Die statistische Blockaufteilung des Sanierungsgebietes

Die folgenden Tabellen machen die Veränderungen in den einzelnen statistischen Blöcken zwischen dem Sanierungsbeginn 1993 und dem Abschluss 2008 in absoluten Zahlen und in Prozent deutlich.

Zur leichteren Lesbarkeit sind die Angaben bei Steigerungen bzw. Verringerungen ab 20 Personen, Haushalten oder E/ha grün bzw. rot hinterlegt. Lediglich bei den Werten „Personen je Haushalt“ wurden die Grenzen bei 0,2 bzw. -0,2 gesetzt.

Veränderungen in absoluten Zahlen	Sanierungsgebiet	Blöcke Sanierung Vingst			Blöcke Sanierung Höhenberg					
		803025	803029	803030	804001	804002	804003	804004	804005	804007
Einwohner										
insgesamt	-391	-54	113	-25	-69	-145	-152	-21	-4	-36
männlich	-282	-65	41	-30	-31	-70	-90	-12	-4	-24
weiblich	-109	11	73	5	-39	-75	-62	-10		-12
Altersstruktur										
unter 3 Jahre	-41	8	-2	-3	2	-20	-25	-1	2	3
3 – 6 Jahre	-35	13	6	-11	-6	-7	-16	-5	1	-10
6 – 10 Jahre	-21	11	17	-12	-1	-13	-25	9	2	-7
10 – 15 Jahre	-83	-2	10	-15	-13	-18	-25	-14	-3	-4
15 – 18 Jahre	-63	-11	10	-8	-12	-14	-14	-7	-5	-2
18 – 25 Jahre	-114	-36	10	-4	-20	-34	-41	18	-4	-4
25 – 35 Jahre	-50	0	9	-15	28	-11	-24	-30	1	-8
35 – 45 Jahre	-4	3	16	-11	5	-9	-8	9	3	-12
45 – 55 Jahre	-89	-34	9	-5	-25	-13	-19	3	-9	2
55 – 60 Jahre	-32	-14	6	-2	-16	-9	7	-5	-3	3
60 – 65 Jahre	23	-1	11	19	-8	-5	14	-2	-3	-3
65 – 75 Jahre	96	9	12	26	2	5	20	5	12	7
75 J. und älter	20	-2	3	16	-6	2	2	-2	3	5
Nationalitäten										
Deutsche	28	106	77	-29	-70	32	35	-85	-9	-29
Ausländer/-innen	-419	-160	36	5	1	-176	-187	64	6	-7
davon nach Herkunft										
Türkei	-413	-169	22	-22	51	-89	-188	-15	-2	-2
Italien	-247	4	2	2	-142	-102	-17	7	3	-4
Sonstige Länder	241	5	12	25	92	15	18	72	4	-1
Bevölkerungsdichte										
Fläche in ha	16	2,68	0,84	3,61	4,57	0,49	0,59	1,78	0,76	0,36
Einwohner je ha	-25	-20	134	-7	-15	-296	-256	-12	-5	-98
Haushalte										
insgesamt	14	-39	38	17	5	-1	-14	6	3	-1
1 Person	103	-25	8	19	23	43	17	8	6	6
2 Personen	29	-18	9	11	7	5	8	2	-2	8
3 Personen	-44	2	7	-6	-9	-17	-5	-11	0	-6
4 Personen	-29	7	4	0	-6	-16	-10	-5	1	-4
5 u. mehr Personen	-45	-5	10	-8	-10	-15	-23	13	-2	-5
Personen je Haushalt	-0,25	0,76	0,26	-0,16	-0,23	-1,37	-0,76	0,03	-0,37	-0,40

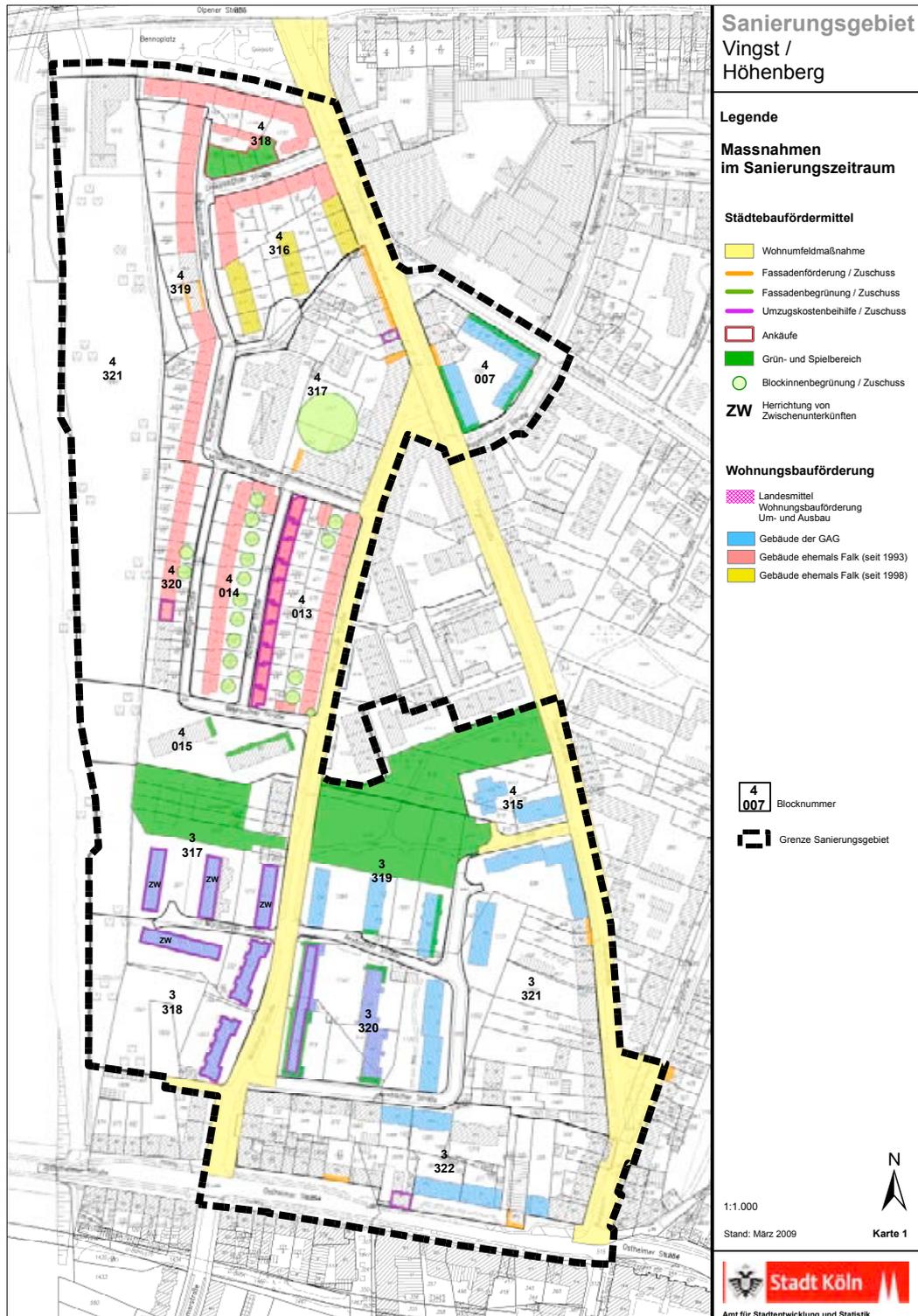
Die Angaben in folgender Tabelle sind in Prozent dargestellt, grün hinterlegt bei Zunahmen, rot bei Verringerungen jeweils ab 20 Prozent.

Veränderungen in %	Sanierungs- gebiet	Blöcke Sanierung Vingst			Blöcke Sanierung Höhenberg					
		803025	803029	803030	804001	804002	804003	804004	804005	804007
Einwohner										
insgesamt	-10	-16	100	-3	-9	-44	-31	-3	-6	-18
männlich	-14	-33	67	-7	-7	-39	-33	-3	-11	-23
weiblich	-6	8	138	1	-10	-50	-28	-3	0	-13
Altersstruktur										
unter 3 Jahre	-20	67	-27	-9	4	-83	-58	-1	200	-26
3 – 6 Jahre	-19	130	122	-27	-16	-50	-53	-19	100	-63
6 – 10 Jahre	-10	78	220	-26	-3	-58	-68	30	300	-50
10 – 15 Jahre	-31	-4	111	-28	-28	-75	-58	-44	-56	-29
15 – 18 Jahre	-37	-37	211	-23	-32	-93	-58	-44	-100	-40
18 – 25 Jahre	-22	-69	83	-4	-18	-62	-49	22	-54	-18
25 – 35 Jahre	-7	0	55	-10	19	-20	-29	-19	11	-21
35 – 45 Jahre	-1	6	114	-9	5	-23	-15	10	45	-39
45 – 55 Jahre	-18	-56	49	-4	-25	-31	-27	4	-74	6
55 – 60 Jahre	-16	-69	86	-4	-34	-50	50	-13	-43	29
60 – 65 Jahre	16	-5	300	48	-24	-39	233	-5	-50	-33
65 – 75 Jahre	54	225	135	50	3	63	300	15	153	100
75 J. und älter	22	-43	56	57	-19	60	100	-13	71	300
Nationalitäten										
Deutsche	2	158	145	-6	-16	203	63	-21	-20	-20
Ausländer/-innen	-20	-61	60	1	0	-56	-43	28	33	-13
davon nach Herkunft										
Türkei	-30	-60	42	-9	37	-56	-51	-12	-11	-6
Italien	-55	400	40	5	-74	-82	-38	15	300	-47
Sonstige Länder	102	29	400	37	307	52	100	116	133	-10
Bevölkerungsdichte										
Einwohner je ha	-10	-16	100	-3	-9	-44	-31	-3	-6	-18
Haushalte										
insgesamt	1	-34	93	4	1	0	-8	2	11	-1
1 Person	19	-71	71	14	17	218	41	6	100	18
2 Personen	8	-74	100	11	9	22	29	2	-14	41
3 Personen	-17	10	78	-9	-16	-73	-15	-25	0	-35
4 Personen	-15	47	57	0	-14	-76	-36	-19	50	-28
5 u. mehr Personen	-26	-19	200	-25	-32	-71	-66	100	-100	-83
Personen je Haushalt	-10	26	10	-7	-10	-44	-25	1	-16	-17

3.2. Maßnahmenplan

Der Plan gibt Auskunft über die im Sanierungszeitraum mit öffentlichen Mitteln geförderten Maßnahmen. Gleichzeitig bietet er einen Überblick über die städtebauliche Blockaufteilung und macht die ursprünglichen Eigentumsverhältnisse im Gebiet mit zwei dominierenden Siedlungsbereichen deutlich. Die Siedlung

Höhenberg-Süd (rot) sowie die später hinzu gekauften drei Häuserzeilen (grüngelb) befanden sich im Eigentum der Falk-Immobilien GbR und wurden inzwischen weiter veräußert. Die GAG ist bis heute Eigentümerin der früheren Laubenganghäuser an der Würzburger Straße und Ansbacher Straße sowie weiterer Gebäude innerhalb des ehemaligen Sanierungsgebietes (blau).



Verkleinerung des Übersichtsplanes über durchgeführte geförderte Maßnahmen

3.3. Modernisierung der Siedlung Höhenberg-Süd

Mit der ehemaligen Erwerberin der Siedlung, der Falk-Immobilien GbR, hatte die Stadtverwaltung 1993 zur Durchsetzung der Sanierungsziele einen Modernisierungsvertrag abgeschlossen, der Art und Umfang der Modernisierung unter Berücksichtigung der meist geringen Einkommen der Bewohner begrenzte. Entsprechend durften die Mieten nach der Modernisierung der Wohnungen maximal auf den Mittelwert des Mietspiegels angehoben werden.

In Abstimmung mit dem Stadtkonservator, der die Siedlung zwischen 1994 und 1999 unter Denkmalschutz stellte, wurden in allen Häusern neue Isolierglasfenster, Hauseingangstüren und Briefkastenanlagen eingebaut. Obwohl die Siedlung schon länger nicht mehr unter Schutz stand, konkretisierten sich erst gegen Ende des Sanierungszeitraumes erste Planungen zum grundsätzlich sinnvollen Anbau von Balkonen.



An der Rückseite der Würzburger Straße sind Vorbereitungen zum Anbau von Balkonen zu sehen

Um in kurzer Zeit und finanziell tragbar rund 600 Wohnungen in 62 Gebäuden mit einer Zentralheizung auszustatten, entschied sich die Eigentümerin mit Unterstützung der Stadtverwaltung für ein fremdfinanziertes Modell. Dabei wurden von einer unabhängigen Betreiberfirma insgesamt sechs zentrale Heizanlagen eingebaut. Diese sollten mit einer Mindestlaufzeit von 20 Jahren im Eigentum der Betreiberfirma bleiben und auch von ihr gewartet werden. Die ursprüngliche Idee von lediglich einer großen Heizzentrale für die gesamte Siedlung wurde aus stadtgestalterischer Sicht verworfen. Dafür gab es auch aus Sicht des Stadtkonservators keinen geeigneten Standort.

So wurden Standorte für sechs dezentrale Heizanlagen bestimmt und Heizkessel samt Regelungstechnik mit geringer Bauhöhe gesucht, die in den Kellerräumen untergebracht werden konnten, ohne kostenintensiv die Kellerböden tiefer legen zu müssen. Die Installationskosten wurden vorfinanziert und anteilig per Modernisierungsumlage über die Miete abgerechnet. Die auf diese Weise finanzierte Heizung war bei der Steigerung der Kaltmiete und auch den Nebenkosten für die Mieter preiswerter als konventionelle Gasetagenheizungen. Die Voraussetzung dafür war, möglichst alle Haushalte an diese Anlage anzuschließen. Dies gelang weitgehend durch eine intensive Bürgerinformation und Kulanz der Betreiberfirma.

Der Einbau der Heizkörper begann im südlichen Teil der Siedlung Höhenberg-Süd gemeinsam mit dem öffentlich geförderten Umbau der Gebäude Bamberger Straße 16–20. Hierfür wurde eine mobile Heizzentrale an der Bayreuther Straße installiert, die auch zur Beheizung der weiteren Gebäude der Bamberger Straße genutzt wurde. Die mobile Heizzentrale diente übergangsweise der Versorgung der Gebäude, in denen bereits Heizkörper eingebaut waren.

In den Jahren 1996 und 1997 wurde die gesamte Zentralheizungsanlage in der Siedlung eingebaut. Zum Einsatz kamen moderne Niedertemperaturkessel mit Brennwerttechnik. Der Einbau erwies sich im nördlichen Teil der Siedlung als problematisch, weil dort oft bereits Öl- oder Gasetagenheizungen von Seiten der Mieter eingebaut worden waren. Dies wurde von der Eigentümerin und der Betreiberfirma jedoch berücksichtigt.

Bestehende, noch funktionsfähige Heizungen konnten bis zu einem Defekt weiterbetrieben werden oder wurden bei einem Anschluss an die Zentralheizung finanziell entschädigt. Wenn die Heizung nicht mehr dem Stand der Technik entsprach, bestand Anschlusszwang an die Zentralheizung. Bereits von den Mietern besorgtes Brennmaterial wurde dabei von der Betreiberfirma aufgekauft.

Nach erfolgter Modernisierung hat die Eigentümerin seit Mitte 1997 alle Gebäude der Siedlung Höhenberg-Süd weiterverkauft. Bis auf die 10 Häuser der Bamberger Straße, die als öffentlich geförderte Objekte gemeinsam

an einen Privat-investor veräußert wurden, erfolgte der Verkauf der übrigen 52 Gebäude einzeln. Dies wurde von der Stadtverwaltung zunächst kritisch gesehen, da eine Mieterverdrängung durch die vorwiegend türkischen Investoren und Selbstnutzer befürchtet wurde. Da diese Befürchtung sich meist als unbegründet erwiesen hatte, traten die positiven Aspekte in den Vordergrund. Dazu gehörten neben der Eigenverantwortung der Neueigentümer für ihr Objekt die stärkere Identifikation mit dem Viertel und damit eine Erhöhung der sozialen Kontrolle.

3.3.1. Bereich nördlich der Miltenberger Straße

Sämtliche im Norden gelegenen Gebäude von der Rothenburger Straße 1 – 13, 19 – 27 und 12 – 14 und Bennoplatz 6 – 14, Dinkelsbühler Str. 2 – 6 bis zur Oranienstraße 169 – 171 erhielten zusätzlich zum Einbau von Zentralheizung und Isolierverglasung eine Fassadenwärmesdämmung. Auch wurden die Treppenhäuser grundlegend erneuert.



Sanierte Häuser an der Rothenburger Straße nördlich der Miltenberger Straße

3.3.2. Bereich südlich der Miltenberger Straße

An den Gebäuden südlich der Miltenberger Straße von der Nördlinger Straße 2 – 20 und 7 – 21 bis zur Würzburger Straße 39 – 57 wurden neben dem Einbau von Zentralheizung und Isolierverglasung die Fassaden, einschließlich dem Einbau neuer Fensterbänke, lediglich Instand gesetzt. Dadurch konnte die auf die Grundmiete aufzuschlagende Modernisierungsumlage geringer gehalten werden.



Häuser an der Würzburger Straße nach der Teil-Modernisierung

3.3.3. Öffentlich geförderter Umbau der Bamberger Straße

Die 100 Wohnungen der Bamberger Straße 2 – 20 wurden mit Wohnungsbaufördermitteln des Landes komplett umgebaut einschließlich Fassadenwärmesdämmung, Einbau von Bädern und Grundrissänderungen. Dadurch konnte die Stadtverwaltung Belegungsrechte und eine Mietpreisbegrenzung in einem bislang freifinanzierten Wohnungsbestand erwerben.



Rückseite der Häuser Bamberger Straße 2 – 20

Im Rahmen der Modernisierung wurde jedes zweite Haus neu aufgeteilt: aus drei Kleinwohnungen von 31 – 39 m² je Etage ohne Bad und Küche entstanden durch Zusammenlegung der mittleren und der linken Wohnung in den Gebäuden Bamberger 4, 8, 12, 16 und 20 familiengerechte Wohnungen mit kompletter Sanitärausstattung einschließlich Waschmaschinenstellplatz.



Die straßenseitige Fassade der Häuser an der Bamberger Straße

Die Suche nach geeignetem Ersatzwohnraum bzw. nach Zwischenunterkünften für die Zeit der Modernisierung bedurfte einer umfassenden Beratung und Betreuung der Mieter. Dies erfolgte durch regelmäßige Sprechstunden im Sanierungsbüro vor Ort und durch Hausbesuche der Sozialplaner von Stadtverwaltung und Sanierungstreuhänderin.

Zur Gewährleistung eines reibungslosen Arbeitsablaufs mussten direkt zu Beginn der Sanierung die Bewohner von drei Häusern ausziehen. Sie wurden in Zusammenarbeit mit dem Amt für Wohnungswesen meist übergangsweise in freierwerdende öffentlich geförderte Wohnungen der näheren Umgebung umgesetzt. Entsprechend dem Baufortschritt konnten die Bewohner der nächsten noch nicht modernisierten Häuser durch die konstruktive Mitwirkung der Eigentümerin direkt in die modernisierten Gebäude ziehen. So wurde kein Mieter gezwungen, sein vertrautes Umfeld zu verlassen. Einige Bewohner nutzten die Situation, um bereits länger geplante Wegzüge zu realisieren.

3.4. Modernisierung der früheren Laubengang-Häuser

Jedes der 13 Laubenganghäuser verfügte ursprünglich über 24 Wohnungen, die aufgrund ihrer geringen Wohnfläche von lediglich rund 40 m² häufig mit einer weiteren Wohnung zusammengelegt waren. Nur die Wohnungen im Gebäude 5a waren rund 50 m² groß. Die Wohneinheiten wurden über nur ein Treppenhaus und die davon abgehenden, der Witterung ausgesetzten Laubengänge erschlossen.

Alle Gebäude konnten mit öffentlichen Mitteln des Landes dem Neubaustandard entsprechend modernisiert werden. Dabei reduzierten sich die Wohneinheiten von ehemals 312 auf 179. Das bedeutete einen Rückgang von über 40%. Dies kam jedoch ausschließlich den Zuschnitten der Wohnungen zu Gute, die in Aufteilung, Zimmerzahl und Ausstattung dem Bedarf der ansässigen Bevölkerung angepasst wurde. So ergaben sich 1 – 4-Zimmer-Wohnungen mit 42 – 90 m² Wohnfläche, die neben Wohn- und Schlafräumen auch Küche, Bad/WC, Abstellraum, Waschmaschinenstellplatz, Zentralheizung, Wärmedämmung der Fassaden, Isolierverglasung und Balkon boten.



Das vollständig sanierte ehemalige Laubenganghaus Würzburger Straße 7

Durch die gemeinschaftlich mit dem Mieterrat erstellte Umbauplanung und ein darauf abgestimmtes Erschließungskonzept konnte auf die bei der Bevölkerung äußerst unbeliebten Laubengänge fast vollständig verzichtet werden. Lediglich das in West-Ost-Richtung stehende Gebäude Würzburger Straße 5a verfügte aus Gründen des Denkmalschutzes noch über alle Laubengänge. Da diese weiterhin zur Erschließung der Wohnungen und

Räumlichkeiten der Job-Börse dienen, mussten die für zeitgemäßes Wohnen erforderlichen Balkone an der Rückseite untergebracht werden. Damit keine direkte Verbindung zur Fassade bestand, konnten diese etwas entfernt als Stahlkonstruktion errichtet werden. Sie sind als Verbindung zum Haus bzw. der Wohnungen über kleine Stege erreichbar.



Die Südseite mit den etwas abgerückten Balkonen des Hauses Würzburger Straße 5a

Um die umfangreichen und über viele Jahre andauernden Arbeiten für die betroffenen Mieter erträglich zu machen und die Akzeptanz zu erhöhen, kümmerten sich, wie auch bei der Sanierung der Häuser in der Bamberger Straße, von Beginn an Sozialplanerinnen um sie. Durch viele persönliche Kontakte konnten Haushaltsgröße, wirtschaftlicher Handlungsspielraum, Wohnungsprobleme und Bedürfnisse der Bewohner besprochen werden. Die Informationen und Bedürfnisse mündeten in individuell angefertigten Sozialplänen.



Die Rückseite des Hauses Würzburger Straße 3c – 5 nach dem umfangreichen Umbau

Bei der Bewältigung der Probleme im Zusammenhang mit dem Umbau der Laubenganghäuser war der bestehende Mieterrat Würzburger Straße eine große Hilfe. Das aus Bewohnern der Siedlung zusammengesetzte Gremium wurde von der Eigentümerin GAG noch in der Umbauphase per Vertrag ein mitspracheberechtigter Partner bei sämtlichen Belangen der Mieter. Dazu zählten die Wohnungsbelegung genauso wie die Gestaltung der Außenanlagen oder die Nebenkostenabrechnungen. Für die Gesamtkoordination und Finanzierung der Maßnahmen war der Arbeitskreis „Umbau Laubenganghäuser“ eingerichtet worden. Er setzte sich aus Vertretern des Mieterrates, des Bürgerzentrums Vingst (ProVi), des Wohnungsamtes, der GAG und Stadt- und Sozialplanern des Amtes für Stadtentwicklung zusammen. Hier wurden Entscheidungen über die meisten Aspekte des Umbaus getroffen. Durch die konstruktive Zusammenarbeit konnten sämtliche Planungen optimiert und letztendlich realisiert werden.

3.5. Weitere Modernisierungsmaßnahmen

Parallel zu dem umfangreichen Umbau der Laubenganghäuser modernisierte die Eigentümerin GAG weitere 18 Gebäude ihres Bestandes im Sanierungsgebiet. So wurden die Häuser Ansbacher Straße 10 – 14 und 26 – 28, Oranienstraße 31 – 39 und 112 – 116, Regensburger Straße 6 – 8 sowie Schulstraße 6 – 12 im Rahmen des Energiesparprogramms umfassend verbessert. Dazu gehörte der Einbau von Isolierverglasung, neuer Haustüren und Briefkastenanlagen, das Aufbringen von Fassadenwärmeschutz sowie Dämmung der Decken und EG-Fußböden, der Einbau einer modernen Zentralheizung und die Erneuerung der Elektro-Installationen.

Die ursprünglich einer Erbgemeinschaft gehörenden und von dieser vernachlässigten drei Gebäuderiegel Oranienstraße 159a – 167 konnten mit Unterstützung der Stadtverwaltung 1999 durch die damalige Eigentümerin der Siedlung Höhenberg-Süd erworben und in der Folge teilsaniert werden.

Die Gebäude mit insgesamt 90 Wohneinheiten verfügten über vorwiegend kleine 2 bis 3-Zimmer-Wohnungen mit Balkon, Wannenbad und teils Isolierverglasung. Mit der Modernisierung wurde kurzfristig begonnen. Der Gebäudezustand war jedoch noch schlechter als zunächst angenommen. Es mussten die meisten der zur Warmwasserbereitung dienenden Gasthermen ausgetauscht und in allen Häusern neue

Elektro-Steigleitungen verlegt werden. Dazu kamen die bereits geplanten Modernisierungen mit dem Einbau von Zentralheizungen, dem Aufbringen von Dämmputz per Spritzverfahren und der Komplettierung der Ausstattung mit Isolierverglasung. Dabei wurden die Kosten gering gehalten, um die bereits seit vielen Jahren dort wohnenden Mieter weiterhin in den Objekten zu halten. Nach erfolgter Modernisierung wurden die sieben Häuser der ersten zwei Gebäuderiegel an eine Eigentümerfamilie veräußert, der aus drei Gebäuden bestehende dritte Riegel wurde von drei einzelnen Parteien erworben. Die Eigentümerfamilie erstellte zwischen ihren Gebäuderiegeln einen privaten PKW-Parkplatz, der 2008 fertig gestellt wurde.



Das sanierte Gebäude Oranienstraße 142

Als Beispiel für viele weitere kleinteilige Verbesserungen im Sanierungsgebiet dient u. a. das Haus Oranienstraße 140, wo neben dem Einbau von Gasetagenheizungen auch weitere wesentliche Modernisierungen der Wohnungen erfolgten. Für die Oranienstraße 142 wurde aufgrund des schlechten Zustandes mit den Eigentümern ein Modernisierungsvertrag abgeschlossen. Das Gebäude wurde anschließend sehr umfassend saniert. Ein herausragendes Beispiel ist auch das Gebäude Ostheimer Straße 69, wo die Eigentümer umfangreiche Sanierungsarbeiten gemeinsam mit einer öffentlich geförderten Fassadensanierung durchführten.

3.6. Neubauten

3.6.1. Neubau Hotel am Bennoplatz

Das heutige Best Western Tagungshotel an der Südwestseite des Bennoplatzes wurde im Jahr 2000 erbaut und öffnete Anfang 2001. Das Haus verfügt über 180 Gästebetten und 30 Tiefgaragenstellplätze.



Die Verbindung von architektonischem Anspruch und städtebaulicher Einbindung

Im Vorfeld mussten jedoch zunächst die mögliche Bauhöhe und Zahl der Vollgeschosse ebenso diskutiert werden wie die Grundsätze der an diesem Standort möglichen Architektur. Dabei gelang letztendlich der Spagat zwischen einer grundsätzlichen Anpassung des Gebäudes an die benachbarte Wohnbauung, die aus den 30er-Jahren des 20. Jahrhunderts stammt, und dem gleichzeitigen Schaffen eines eigenständigen Hotelbaukörpers mit hohem Anspruch und architektonischer Individualität.

Die Zufahrt zur Tiefgarage wurde an die der Wohnbauung abgewandte Westseite des Hotels gelegt, wodurch sowohl Schallemissionen als auch optische Beeinträchtigungen vermieden werden konnten. Zum positiven Gesamtbild trägt auch wesentlich die intensiv mit der Stadtverwaltung abgestimmte und von ihr unterstützte Gestaltung der öffentlichen Vorfläche bei. Hier mussten eine bestehende Fußwegeverbindung sowie PKW-Stellplätze verlegt, eine zusätzliche Zufahrt gebaut und nicht zuletzt die Grünflächen komplett neu gestaltet und bepflanzt werden.

3.6.2. Neubau Burgstraße 9

Auf dem Grundstück Burgstraße 9 befand sich zu Beginn der Sanierung eine Bauruine, die noch in alter Fluchtlinie stehend weit in den Straßenraum der Burgstraße hineinragte. Dort gab es daher nur einen sehr schmalen Bürgersteig. Nach dem Abbruch dieser Ruine erwarb die Stadt Köln die im heutigen Straßenland befindlichen Flächen. Damit war der Weg frei zu einer sinnvollen Umgestaltung der Burgstraße in diesem Bereich.



Das Gebäude musste auf lediglich 9 m Breite viele Anforderungen erfüllen

Problematisch war jedoch das Schließen der Baulücke, da hierfür neben der neuen Fluchtlinie auch der Gebäudevorsprung ab dem 1. Obergeschoss zu berücksichtigen war. Hinzu kamen die unterschiedliche Dachhöhe und die wechselnde Lage des Firstes. Auch musste die Bebauung an das rechte Nachbargebäude angepasst werden, welches sich wie ein spiegelverkehrter Zwilling bereits seit Jahren dort befand. Letztendlich ist diese schwierige Aufgabe auf dem nur 9 m breiten Grundstück gelungen und das Gebäude konnte 2002 bezogen werden.

3.6.3. Aufstockung Kiosk Würzburger Straße 9

Der ursprünglich städtebaulich und architektonisch unbefriedigende 1-geschossige Anbau an das frühere Laubenganghaus Würzburger Straße 7, in dem sich bis heute ein Kiosk befindet, konnte durch einen geschickten Aufbau zu einem vollwertigen Haus ergänzt werden.



Der Kiosk ist nur noch ein Teil des Gesamtgebäudes

Dabei wurde in den aufgesattelten Obergeschossen eine 2-geschossige Wohnung mit zwei Balkonen untergebracht. Die Erschließung erfolgt von hinten über eine außen liegende Treppe.

3.6.4. Aufstockung und Umbau der GAG-Geschäftsstelle Vingst

Das 2-geschossige Gebäude Oranienstraße 129a beherbergte eine Altentagesstätte im Erdgeschoss und Büros der GAG-Geschäftsstelle Vingst im Obergeschoss.



Die neue GAG-Geschäftsstelle Oranienstraße 129a

Durch das Aufstocken um ein Geschoss sowie das Vorsezen eines neuen Treppenhauses konnten die Räumlichkeiten der Geschäftsstelle deutlich erweitert werden. Im Rahmen dieser Baumaßnahmen zog die Altentagesstätte in das neue Gebäude eines Seniorenheimes außerhalb des Sanierungsgebietes um.

3.6.5. Anbau Ladenlokal Ostheimer Straße 69

Eine Ergänzung des Einzelhandels an der Ostheimer Straße erfolgte durch den rückwärtigen Anbau eines eingeschossigen Lebensmittelgeschäftes direkt hinter dem Haupthaus Ostheimer Straße 69. Das Ladenlokal mit einem leichten Satteldach hat eine Verkaufsfläche von über 300 m² zuzüglich Lager, Büro und Nebenräumen.

Seitlich am Gebäude vorbei führt eine Durchfahrt zu dem dahinterliegenden Parkplatz, der in Abstimmung mit der Stadtverwaltung begrünt wurde.



Der rückwärtige Laden ist auch vorne an der Ostheimer Straße deutlich wahrnehmbar

3.6.6. Dachgeschossausbau

Vor allem im nördlichen Teil des Sanierungsgebietes gab es eine große Zahl an nicht ausgebauten Satteldächern. Dadurch war die Möglichkeit gegeben, im bereits dicht bebauten Gebiet zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Besonders nach dem Eigentümerwechsel der Siedlung Höhenberg-Süd wurden in den folgenden Jahren am Bennisplatz, in der Dinkelsbühler Straße, der Orani-



Neue Dächer mit Gauben am Bennisplatz

enstraße und der Rothenburger Straße bei insgesamt 17 Häusern die Dachgeschosse ausgebaut. So konnten 35 neue Wohnungen entstehen.

3.7. Öffentlich geförderte Fassadenerneuerungen

Sämtliche gezeigte Fassaden wurden mit einem Zuschuss aus öffentlichen Mitteln von maximal 50 % der Gesamtkosten gefördert.



Erneuerte Fassade des Hauses Oranienstraße 140



Fassadenerneuerung Oranienstraße 151 – 159



Neue Fassade der Ostheimer Straße 37

Am denkmalgeschützten Gebäude Ostheimer Straße 69 bedurfte es besonderer Sorgfalt bei der Erneuerung der Stuckfassade. Auch wurden die neu eingebauten Fenster



Die behutsam erneuerte denkmalgeschützte Fassade des Hauses Ostheimer Straße 69



Fassadenerneuerung am Gebäude Oranienstraße 27



Die erneuerte und begrünte Fassade des Hauses Burgstraße 30



Erneuerte Fassade des Hauses Oranienstraße 29

mit dem Stadtkonservator abgestimmt, so dass die Fensterrahmen weitgehend entsprechend ihrer ursprünglichen Teilung erstellt werden konnten.

3.8. Wohnungsaufsicht

Im gesamten Sanierungszeitraum gab es im Sanierungsgebiet lediglich rund ein Dutzend Fälle, in denen die Wohnungsaufsicht der Stadtverwaltung tätig werden musste. Meistens ging es dabei um Schimmelprobleme bzw. die Zweckentfremdung von Wohnraum zugunsten anderer Nutzungen. Die geringe Beschwerdezahl ist hauptsächlich auf die intensive Zusammenarbeit und schnelle Kommunikation der Stadtverwaltung und der Treuhänderin mit Bürgern, Hauseigentümern und den örtlichen Anlaufstellen wie dem ProVi-Stadtteilbüro zurückzuführen.

Dadurch waren die Bewohner ständig über den Stand der Sanierungsmaßnahmen informiert und konnten ihre Probleme äußern. In einigen Fällen von falschem Lüftungsverhalten konnte durch gezielte Beratung weitere Schimmelbildung verhindert werden.

3.9. Soziale Einrichtungen

3.9.1. Kindertagesstätte Würzburger Straße 7a

Zu Sanierungsbeginn war die zweigruppige Kindertagesstätte (KITA) des Sozialdienstes Katholischer Männer (SKM) im zweiten Obergeschoß des Laubenganghauses Würzburger Straße 7a untergebracht. Die Einrichtung befand sich in miteinander verbundenen Wohnungen, die stark sanierungsbedürftig waren. So gab es, wie auch in den anderen Laubenganghäusern üblich, eine äußerst unzulängliche Stromversorgung bei gleichzeitig ungedämmten Fassaden mit einfachverglasten Fenstern. Dies war umso beklagenswerter, da die Mitarbeiter nicht den Aufwand der Beheizung mit Kohle-Einzelöfen leisten konnten und daher mit verteilten strombetriebenen Radiatoren heizten. Zudem verfügte die KITA über keinerlei Außenspielfläche.



Die Eingangsseite der KITA mit darüber liegenden Wohnungen

Die beiden Einrichtungen wurden daher als Zwischenlösung in mittlerweile leerstehenden Wohnungen des Gebäudes Würzburger Straße 7 untergebracht. Währenddessen konnte das ehemalige Laubenganghaus Würzburger Straße 7a im Erdgeschoss zu einer vollwertigen KITA mit entsprechenden Raumhöhen, notwendigen Räumlichkeiten und Außenspielbereichen umgebaut werden. Es konnte sogar eine weitere, dritte Gruppe eingerichtet werden. In den darüber liegenden Geschossen war Platz für acht größere Wohnungen.

3.9.2. Kindertagesstätte Rothenburger Straße

Auf einem Teil des Geländes des Bunkers Rothenburger Straße war von einem privaten Investor eine 4-gruppige Kindertagesstätte errichtet worden, die von der Stadt

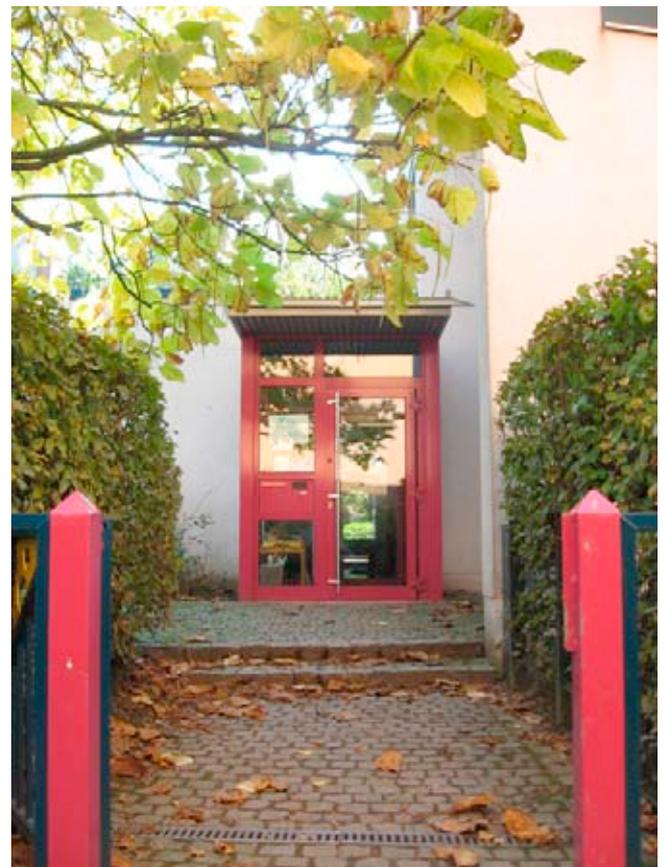
übernommen wurde und seitdem von städtischem Personal betreut wird.



Die Erschließung vom Wendeplatz Rothenburger Straße

3.9.3. Kindertagesstätte Oranienstraße 129b

Eine dritte Kindertagesstätte mit drei Gruppen wurde im Sanierungszeitraum von der GAG auf dem Grundstück Oranienstraße 129b errichtet.



Eingangsbereich der KITA Oranienstraße 129b auf der Nordseite

Das Grundstück liegt direkt am Grünzug neben dem Spielplatz Würzburger Straße, wodurch der Freiraumeindruck des Außenbereiches deutlich gesteigert wird.



Außenbereich der KITA Oranienstraße 129b auf der Südseite



Straßenfest auf der Würzburger Straße

3.9.4. ProVi – Stadtteilbüro im Bürgerzentrum Vingst

Das ProVi-Stadtteilbüro für Gemeinwesenarbeit im Bürgerzentrum Vingst befindet sich an der Würzburger Straße mitten im ehemaligen Sanierungsgebiet. Das Gebäude war zu Beginn der Sanierung Vingst/Höhenberg selbst ein Sanierungsfall, da es ursprünglich mit einem über die Jahre undicht gewordenen Flachdach versehen war. Es wurde daher alsbald mit einem nach Norden hin vergrößerten und auf separaten Stützen stehenden Satteldach versehen. Dadurch konnte das Gebäude darunter um einen Anbau für den „Vingster Treff“ erweitert werden.



Das Bürgerzentrum an der Würzburger Straße

Neben Sprach- und Computerkursen bietet das ProVi auch Mieter- und Schuldnerberatungen an. Darüber hinaus organisiert das ProVi mit anderen im Gebiet aktiven Gruppen ein jährliches Straßenfest, unterstützt Selbsthilfegruppen und veranstaltet Spielenachmittage.

Das ProVi führte zusammen mit dem Amt für Stadtentwicklung die gerade zu Beginn der Sanierung wichtigen Aktionen zur Müllvermeidung und zur geordneten Müllentsorgung durch und gründete eine „Sanierungswerkstatt“. Diese war als Gemeinschaftsaktion des ProVi mit der Volkshochschule und der regionalen Arbeitsstelle zur Förderung von Kindern und Jugendlichen aus Zuwandererfamilien (RAA) ein Forum für die Bewohnerinitiativen des ProVi und ein Bindeglied zu den vielen Bevölkerungsgruppen im Stadtteil. Bei diesem Projekt wurde das Selbsthilfepotenzial der Bewohner angesprochen.

Es sollten möglichst viele Bevölkerungsgruppen in das Stadtteilgeschehen eingebunden werden, um Resignation und Verweigerungstendenzen, besonders bei Jugendlichen, entgegen zu wirken und neue Perspektiven zu eröffnen. Das Angebot reichte von Bildungs- und Medienarbeit zum Thema „Wohnen und Leben im Sanierungsgebiet“ bis hin zu EDV-Grundlagenkursen.

Das ProVi betreute zudem 1995 eine Bewohnerbefragung durch Studenten der Fachhochschule Köln. Diese zeigte, dass rund 60 % der Bewohner im Bereich Vingst/Höhenberg bleiben wollten und als dringendste Verbesserung die Verkehrsberuhigung ansahen.

Eine ProVi-Erweiterung der besonderen Art stellte Anfang 2004 das Aufstellen dreier zusammenhängender Büro-Container dar, die zuvor am Postplatz in Kalk mehrere Jahre als Info- und Beratungsbüro des Amtes für Stadtentwicklung dienten.

Diese wurden hinter dem Gebäude an der Würzburger Straße installiert und boten dort mehreren Gruppen der Jugendsozialarbeit die nötigen Räumlichkeiten (Jugend-



Die Container befinden sich direkt hinter dem ProVi-Stadtteilbüro

treff Vingst). Nachdem die Container durch Überalterung und einen Wasserschaden unbrauchbar geworden waren, konnten sie in einer gemeinsamen Aktion von GAG, Franziskaner-Pater, ProVi und weiteren Förderern durch drei deutlich größere Übersee-Container ersetzt werden.

Diese wurden zuvor durch den Verein „Jack in the box“ zu einer nutzbaren Räumlichkeit umgebaut und dienen seit Herbst 2009 der Jugendsozialarbeit vor Ort. Durch das verbesserte Raumangebot konnte auch eine schon lange geplante Mädchengruppe eingerichtet werden.



Die Innenansicht des holzverkleideten Gruppenraumes

Die drei untereinander verbundenen und mit einem integrierten Zwischengang versehenen Container bieten einen großen und einen kleinen auch als Büro nutzbaren Gruppenraum, eine Küche und ein WC.

3.9.5. Vingster Treff

Der „Vingster Treff“ als rechtsrheinische Arbeitslosenberatungsstelle und interkulturelles Zentrum konnte im Sanierungszeitraum sein Angebot an der Würzburger Straße um ein selbstverwaltetes Café ergänzen. In einem Erweiterungsbau des ProVi-Stadtteilbüros unter einem neuen gemeinsamen Satteldach wird seitdem insbesondere arbeitslosen Menschen und Migranten eine regelmäßige Anlaufstelle geboten.



Das Dach des „Vingster Treff“ steht als Erstes

Dabei steht wertschätzende menschliche und fachliche Hilfe bei Qualifizierungsmaßnahmen im Vordergrund, beispielsweise in Form von Beratungsgesprächen, Begleitung zu Ämtern und Institutionen. Weiterhin finden vertrauliche Sozialberatungen und Beratungen zu ausländerrechtlichen Fragestellungen statt. Die Organisation und fachliche Kompetenz leistet dabei ein fast 20-köpfiges interkulturelles und mehrsprachiges Team.



Der fertige Neubau

3.9.6. Jobbörse für Frauen und M.I.m.i.K.

Einen vergleichbaren Werdegang wie die KITA Würzburger Straße 7a erlebte auch die Einrichtung des OVB-Hilfswerkes – Menschen in Not e. V. (OVBH), die sich am gleichen Ort um die Hausaufgaben- /Nachmittagsbetreuung und weitere pädagogische Hilfs- und Freizeitangebote kümmerte. Sie zog aus dem 2. Obergeschoss des Laubenganghauses Würzburger Straße 7a in die Zwischenunterkunft Würzburger Straße 7, um dann in das Erdgeschoss des weiterhin als Laubenganghaus bestehenden Gebäudes Würzburger Straße 5a umzusiedeln. Mittlerweile war jedoch der Träger OVBH abgesprungen und der SKM nahm sich dieser Aufgabe an.



Die Jobbörse für Frauen im Erdgeschoss des denkmalgeschützten Laubenganghauses 5a

Anfang 2005 haben wiederum die dem „Vingster Treff“ angegliederte „Job-Börse für alleinerziehende Frauen“ und die Einrichtung „Miteinander Integration meistern in Köln“ (M.I.m.i.K.) die Räumlichkeiten übernommen. Die Job-Börse bietet dabei neben der Beratung und Begleitung bei der beruflichen Entwicklung und der Unterstützung zur Stabilisierung bei psychosozialen Problemen auch Seminare zur beruflichen Orientierung, Bewerbungstraining, EDV-Kurse und eine Arbeitsvermittlung an. Die M.I.m.i.K. für junge (alleinerziehende) Frauen unter 25 berät und unterstützt beim Aufbau einer beruflichen Perspektive durch Seminare, Stützunterricht, EDV-Kurse, Praktika, informiert zu Aus- und Weiterbildungsveranstaltungen und hilft bei Bewerbungen und dem Erwerb von interkulturellen Kompetenzen.

3.9.7. Internationaler Bund und IB Arbeitsprojekt im Bunker

Der 1990 von einem Investor zu einem Übergangswohnheim umgebaute Hochbunker an der Rothenburger Straße wurde anschließend durch die Stadt Köln angemietet und seitdem von rund 140 Übersiedlern und Asylbewerbern bewohnt. Später hat die Stadt den Bunker erworben und er diente der Unterbringung von Bürgerkriegsflüchtlingen.



Ehemalige Außenzugänge zum Obergeschoss des Bunkers

Die Belegung wurde aufgrund der vielen Konflikte mit der Nachbarschaft zwischenzeitlich auf rund 60 Personen verringert und es erfolgte eine zusätzlich Betreuung durch städtische Sozialarbeiter. Dennoch belasteten die Lebensgewohnheiten der sozial entwurzelten und dort konzentriert untergebrachten Menschen die Anwohner der Siedlung und führten zu einer Verstärkung des Konfliktpotenzials. Dieser Zustand bedurfte der dringenden Änderung.



Der Bunker noch als Übergangsheim

Dazu musste zuerst das Sozialamt aktiv werden und die Bewohner des Bunkers mit Hilfe des Amtes für Wohnungswesen im Stadtgebiet verteilt unterbringen. Im Anschluss zogen das Amt für Stadtentwicklung gemeinsam mit dem Liegenschafts- und Sozialamt an einem Strang, um für den Bunker eine neue Nutzung zu finden. Der Internationale Bund (IB) benötigte zu diesem Zeitpunkt u. a. für sein Arbeitsprojekt dringend neue Räumlichkeiten und war in der Lage, weitgehend mit eigenen finanziellen Mitteln die dringend erforderliche Sanierung des Bunkers zu bewerkstelligen. Maßnahmen des IB waren dabei u. a. die komplette Neuaufteilung der drei Geschosse des Bunkers (Gesamtfläche rund 1.400 m²) durch das Setzen neuer Wände, der Einbau neuer Fenster, eine Fassadenerneuerung am gesamten Hochbunker, die Herstellung neuer Zugänge bzw. Fluchwege/Treppen, die Erstellung sämtlicher Wasser- und Abwasserinstallationen, der Einbau neuer Sanitär-Einrichtungen und Küchen sowie die Neuerstellung der umfangreichen kompletten Elektroinstallation einschließlich Computer-Netzwerkverkabelung.



Die äußere Erscheinung nach der Nutzungsänderung in eine sozialpädagogische Einrichtung

Nach dieser Grund- und Kernsanierung des Gebäudes, die zum großen Teil auch durch Mitarbeiter des IB-Arbeitsprojektes durchgeführt wurde, erfolgte der Einbau der kompletten Innenausstattungen für die Programme des IB:

Jugendwerkstatt (im EG und der 1. Hälfte des 1. OG)

Sie bietet intensiv sozialpädagogisch ausgerichtete Lernfelder in den Werkbereichen Holz, Metall und Textil mit dem Ziel, Jugendliche bei der Entwicklung einer per-

sönlichen, schulischen und beruflichen Perspektive zu unterstützen. Es ist auch möglich, hier den Hauptschulabschluss zu erlangen.

Sozialpädagogische Familienhilfe (in der 2. Hälfte des 1. OG)

Die Sozialpädagogische Familienhilfe (SpFh) betreut und begleitet Familien bei ihren Erziehungsaufgaben und Alltagskonflikten. Weiterhin bietet sie Unterstützung bei Kontakten mit Ämtern und Institutionen sowie Hilfe zur Selbsthilfe an.

Bildung und Arbeit für junge Erwachsene (im 2. OG)

Im Rahmen des Gesamtpaketes „Bildung und Arbeit für junge Erwachsene“ ist das IB-Arbeitsprojekt mit den Programmen „Sprungbrett“ bzw. „Arbeit sofort“ einer der Akteure vor Ort. Im Bunker Rothenburger Straße ist mit dem Garten- und Landschaftsbau eine Untergruppe des Umweltservice vertreten.

3.10. Kulturelle Einrichtungen

3.10.1. Moschee Ostheimer Straße 51

Bereits zu Sanierungsbeginn wurde das Gebäude Ostheimer Straße 51 vom Verband der Islamischen Kulturzentren e. V. (VIKZ) als Moschee mit darüberliegenden kleinen Wohnungen genutzt. Der Verein war seit 1978 an dieser Stelle tätig und hatte das Gebäude 1991 erworben. Die Nutzung als Moschee war bislang geduldet worden, mehrere Anträge des VIKZ auf Legalisierung dieser Versammlungsstätte mussten, meist aufgrund mangelnder PKW-Stellplätze, abgelehnt werden. Das Gebäude befand sich baulich in schlechtem Zustand. Zudem ragte es, wie auch das Haus Ostheimer Straße 69, in nahezu voller Tiefe aus der neuen Bauflucht hervor und in den heutigen Straßenraum hinein. Lediglich die 1-geschossigen Anbauten befanden sich hinter der Bauflucht. Westlich daneben schloss eine als Baulücke anzusehende Freifläche von rund 7 m Breite an.

Im Rahmen der Sanierung Vingst/Höhenberg waren der Abbruch des Hauses sowie ein Neubau mit Tiefgarage hinter der jetzigen Fluchtlinie und in voller Breite der Baulücke geplant. Dazu war der Ankauf eines Teils des Grundstückes der rückwärtigen Nachbarn erforderlich, da die schmale Brachfläche sonst nicht ausreichte. Der

notwendige Grundstückskauf konnte mit Unterstützung des Amtes für Stadtentwicklung und der Sanierungstreuhänderin Grubo Baubetreuung noch getätigt werden. Leider ließ sich die weitere Neubauplanung nicht umsetzen, da sich die finanzielle Situation des Vereins verschlechtert hatte und sich aufgrund notwendiger baulicher Details auch die für das Erdgeschoss angestrebte Nutzfläche nicht erzielen ließ.



Die modernisierte Moschee wirkt außen wie ein Wohnhaus

In der Folge blieb als Alternative lediglich die Sanierung des Objektes mit einer Legalisierung der Nutzung als Versammlungsstätte. Dies wurde auch durch eine Bezuschussung der Umzugskosten für die verbliebenen Bewohner unterstützt, die für die Sanierung das Gebäude verlassen mussten. Es folgte eine komplette Modernisierung des Hauses zu einer Moschee mit den erforderlichen Gebets- und Nebenräumen im Keller- und Erdgeschoss. Unterrichtsräume und Speisesaal wurden in den Obergeschossen untergebracht und zusätzlich kleine Wohnräume im Dachgeschoss. Im Rahmen der Umbauten fanden auch Fassaden- und Dachsanierungen statt. Durch den getätigten Grundstückskauf ließen sich auch die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück nachweisen. Die Arbeiten wurden 2006 abgeschlossen.

3.10.2. Sikh-Tempel am Bennoplatz

An der Westseite des Bennoplatzes auf Geländehöhe des Bahndammes befand sich direkt an der Bahnlinie eine Glaserei. Aufgrund von Schwierigkeiten bei der Verlängerung des Pachtvertrages mit der Deutsche Bahn AG unterstützte das Amt für Stadtentwicklung den Ver-

kauf der Fläche an den Pächter der Glaserei. Nachdem das ehemalige Flurstück der Bahn, das die gesamten Bahnanlagen in diesem Bereich umfasste, entsprechend geteilt worden war, wurde die Firma Eigentümerin eines Grundstücksteils von über 3.300 m² Fläche. In der Folge konnte die Glaserei samt Werkstatt und Lagerflächen noch rund 10 Jahre erfolgreich an diesem Standort produzieren.

2004 entschied sich der Eigentümer der Firma aus Altersgründen zum Verkauf. Das Weiterführen als Glaserei oder das Umnutzen in einen anderen Gewerbebetrieb erwies sich zu diesem Zeitpunkt als nicht durchführbar.



Aus der früheren Glaserei wurde ein Sikh-Tempel

Die Stadtverwaltung unterstützte daraufhin eine vom Eigentümer vorgeschlagene Nutzungsänderung in eine Versammlungsstätte für die örtliche Sikh-Gemeinde, die im Stadtbezirk Kalk dringend eine Räumlichkeit suchte. Aufgrund des großen Grundstücks stellte die sonst oft problematische Forderung nach einer ausreichenden Zahl an PKW-Stellplätzen hier kein Problem dar.

Ebenso war die Frage von eventuell zu hohen Lärmmissionen bei Veranstaltungen durch die Lage direkt an der Güterzugstrecke und dem zur Wohnbebauung hin abschirmenden Hotel am Bennoplatz nicht relevant. Weiterhin waren die Räumlichkeiten der Glaserei mit verhältnismäßig geringem Umbauaufwand direkt nutzbar und die Sikh-Gemeinde konnte bereits 2005 ihre neuen Räumlichkeiten beziehen.

3.11. Verkehrsberuhigung und Wohnumfeldverbesserung

3.11.1. Oranienstraße



Der nördliche Teil der Oranienstraße vor dem Umbau

Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Oranienstraße war die Hauptquelle von Verkehrslärm und Unfallgefahren im Sanierungsgebiet. Dies konnte vor allem aufgrund des hohen Anteils an Durchgangsverkehr nicht hingenommen werden. Dieser betrug bis zu 600 Fahrzeuge in der Stunde und machte mehr als 60 % des Verkehrsaufkommens aus.



Nördlicher Teil der Oranienstraße nach der Umgestaltung

Hinzu kamen zu hohe Fahrgeschwindigkeiten in erheblichem Umfang. In der Oranienstraße wurden zudem Fahrgeschwindigkeiten von bis zu 70 km/h erreicht. Die Gefährdung von querenden Fußgängern sowie Fahrradfahrern war groß. Ursächlich waren der gerade Straßenverlauf und die mindestens 7 m breite Fahrbahn, die im Bereich der Großbäckerei Kronenbrot KG nördlich der Einmündung Schulstraße sogar 11 m betrug.



Nach dem Umbau: zwei schmale Aufpflasterungen mit Baumbeet

Diese Situation konnte jedoch nicht durch die üblichen punktuellen Aufpflasterungen auf der Fahrbahn, verbunden mit einer geringeren Straßenbreite entschärft werden, da die Kölner Verkehrsbetriebe AG (KVB) eine Buslinie auf der Oranienstraße betreibt. Aufpflasterungen sollten insbesondere den Busfahrern nicht zugemutet werden und ein einwandfreier Busbetrieb sollte nicht an zu geringen Fahrbahnbreiten scheitern.

Als Kompromiss wurden mit der KVB abgestimmte, geteilte und jeweils nur über eine Fahrbahn reichende Aufpflasterungen gebaut, die von Bussen leicht überfahren werden können, PKW jedoch zu langsamerem Fahren anhalten. Die Fahrbahnbreite konnte, bis auf einen Kurvenbereich an der Einmündung Burgstraße, aufgrund der besonders auf der Ostseite meist sehr breiten Parkstreifen auf 6 m reduziert werden.



1994 fanden zur Bestimmung der Fahrbahnbreite Testfahrten mit Sattelzügen statt

Nach Testfahrten mit den langen Sattelschleppern der Kronenbrot KG, welche die Firma noch heute mehrmals täglich beliefern, konnte auch im Teilstück nördlich der

Schulstraße die Fahrbahn grundsätzlich von 11 m auf 6 m reduziert werden. Lediglich in einem kurzen Abschnitt gegenüber der Firmenzufahrt musste die Straße mit 6,50 m etwas breiter ausfallen. Auch nach dem Neubau einer Schallschutzüberdachung zuzüglich einem überdachten PKW-Parkdeck und zwei Büroebenen außerhalb des Sanierungsgebietes auf dem Gelände der Kronenbrot KG direkt neben der Oranienstraße funktioniert die Zufahrt trotz der stark verringerten Fahrbahnbreite reibungslos.



Die Einfahrt zur Großbäckerei heute

Durch breite gepflasterte Rinnen auf beiden Fahrbahnseiten konnte die asphaltierte Fahrbahn der Oranienstraße optisch zusätzlich verengt werden. Die eigentliche Platzfläche an der Einmündung der Würzburger Straße wurde dadurch vergrößert, dass die Fahrbahnen der Oranienstraße und der Würzburger Straße in gleichem Material gepflastert und die Naturstein-Pflasterbänder dort weitergeführt wurden.



Die Überwege mit Zebrastrifen wurden jeweils mittig zwischen den Bushaltestellen platziert

Der Umbau der vier Haltestellenbereiche in der Oranienstraße mit 18 cm hohen Bordsteinen, die ein niveaugleiches Ein- und Aussteigen ermöglichen, trug zur Verbesserung des öffentlichen Personennahverkehrs bei. Die mittig zwischen den Haltepunkten angeordneten ebenerdigen Überwege mit Zebrastrifen bieten deutlich mehr Sicherheit für die Fußgänger.

Durch die auch bauliche Änderung der Vorfahrt an der Einmündung Burgstraße zugunsten der Hauptfahrtrichtung der Busroute durch die Oranienstraße konnte der Busverkehr im Sanierungsgebiet zusätzlich verbessert werden. Das Abbiegen aus der Burgstraße in die Oranienstraße ist seit dem Umbau weggefallen, dafür konnte ein kleiner Platz gegenüber der Einmündung an der Seite der Burgstraße geschaffen werden.

Zudem erhielt die Oranienstraße im Rahmen des Umbaus auf der gesamten Länge eine verbesserte Beleuchtung mit rund 30 neuen Masten.

3.11.2. Würzburger Straße – 1. Bauabschnitt

Neben der Oranienstraße war die von ihr abzweigende Würzburger Straße eine weitere Quelle für Verkehrslärm und Unfallgefahren, welche ebenfalls auf den hohen Anteil an Durchgangsverkehr zurück zu führen war. Wiederum waren die Fahrgeschwindigkeiten deutlich zu hoch. Dies machte sich insbesondere in Höhe des ProVi-Stadtteilbüros bemerkbar, wo zusätzlich durch Spielplatz, Ballspielanlage und Kiosk ein häufiges Überqueren der Fahrbahnen erfolgte.



Die Situation vor dem Umbau verleitete zu schnellem Fahren

Um dem dringenden Bedürfnis der Bevölkerung nach mehr Sicherheit an dieser Überquerungsstelle nachzukommen, wurde dieser Bereich kurzfristig als Erstes umgebaut. Dies war auch ein dringendes Anliegen der Bezirksvertretung Kalk, da sich an dieser Stelle oft Verkehrsunfälle mit Kindern ereigneten.

Die Würzburger Straße wurde dort von ehemals rund 11 m auf eine Fahrbahnbreite von lediglich 5 m eingengt. Durch den zusätzlichen Bau einer 10 m langen aufgepflasterten Fahrbahnerhöhung mit gleichzeitigem Verschwenken der Fahrbahn zwischen Spielplatzausgang und Bürgerzentrum konnte die Sicherheit dieser wichtigen Überquerungsstelle deutlich erhöht werden.



Nach dem Umbau und mit Zebrastreifen

Als weitere Verbesserung wurde auf Anregung der Bürgervereinigung Vingst mit Unterstützung der Bezirksvertretung Kalk im Jahr 2007 auf der Aufpflasterung zusätzlich ein Zebrastreifen samt Beschilderung, blau-weißen Leitzylindern und verbesserter Beleuchtung eingerichtet. Hierdurch konnte die Sicherheit bei der Überquerung an dieser wichtigen Stelle nochmals erhöht werden.

3.11.3. Würzburger Straße – 2. Bauabschnitt

Im zweiten Bauabschnitt wurde die Fahrbahnbreite im gesamten übrigen Straßenbereich ebenfalls auf 5 m verringert. An einigen Stellen konnten auch Einengungen auf 3,5 m erstellt werden. Die wichtigste Maßnahme war das Verlegen der Fahrbahn im südlichen Teil mit zwei anschließenden Kurven. Dadurch war es möglich, die Fahrgeschwindigkeiten deutlich zu reduzieren und den Fußgängern ein leichteres Überqueren der Fahrbahn zu ermöglichen.



Einseitige punktuelle Einengung im Bereich der Siedlung Höhenberg-Süd



Neue Baumpflanzung mit punktueller Einengung als Überquerungshilfe

Mit der Verringerung der Straßenbreite ging auch das Erstellen von Parkstreifen fast auf der gesamten Länge der Würzburger Straße einher. Dadurch wurde eine Vielzahl an legalen Stellplätzen geschaffen. Weiterhin konnten die Gehwege deutlich breiter und zusätzlich ebenerdige Überquerungsmöglichkeiten geschaffen werden.



Der ehemals schmale Gehweg

In einem abschließenden Schritt hat sich auch kurz vor der Einmündung in die Ostheimer Straße der Fußwegbereich deutlich verbreitert. Hier war das Setzen von Pollern nötig geworden, um parkende Fahrzeuge davon abzuhalten, direkt bis vor die Schaufensterscheiben zu fahren. Der Stadtverwaltung gelang es jedoch, den Stellplatzbereich zu Gunsten der Gehwegbreite zu reduzieren.



Durch die Verbreiterung wurde der Gehweg deutlich komfortabler

3.11.4. Anliegerstraßen

Ursprünglich sollten neben den Durchgangsstraßen Oranienstraße und Würzburger Straße auch die Anliegerbereiche Dinkelsbühler Straße bis Bayreuther Straße und Ansbacher Straße umgestaltet werden. Nach eingehenden Prüfungen der Fahrbahnuntergründe mussten die Vorhaben jedoch aufgegeben werden. Es wären grundsätzlich nur komplette Erneuerungen möglich gewesen, wofür nicht die nötigen finanziellen Mittel zur Verfügung standen.



Parken in der Bamberger Straße, jetzt in Fahrrichtung links

Lediglich in der Bamberger Straße konnte mit Hilfe neuer Markierungen das Parken auf die Westseite verlegt werden, wodurch die Erschießung der gegenüberliegenden Schrägstellplätze ermöglicht wurde.

3.11.5. PKW-Abstellplätze



Begrünter, neu erstellter Parkplatz am Wendepunkt Rothenburger Straße

Auf einer überwiegend als Abstandsgrün genutzten Wiesenfläche zwischen den Häusern Oranienstraße 159 und 161, die per PKW nur von der Rothenburger Straße aus erreichbar ist, haben die Eigentümer des Grundstücks einen PKW-Parkplatz mit 20 Stellplätzen erstellt. Dabei wurden mit der großflächige Verwendung von Rasengittersteinen und dem Pflanzen von fünf neuen Bäumen wesentliche Forderungen der Stadtverwaltung erfüllt.



Begrünte, neu geschaffene Schrägstellplätze an der Bamberger Straße

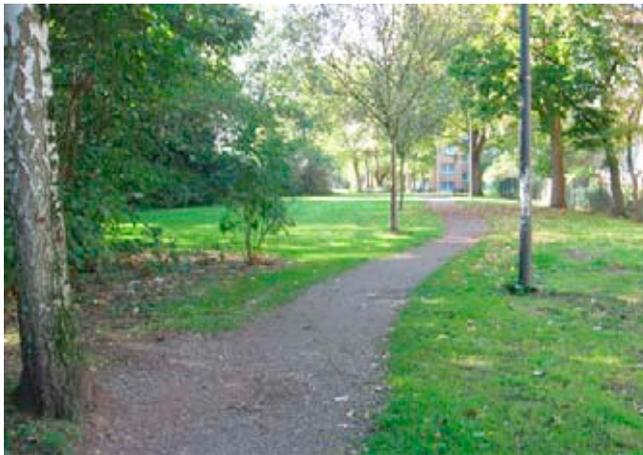
An der Bamberger Straße hat der Privateigentümer in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung auf den ehemals verwahrlosten Außenflächen an der Rückseite der Nördlinger Straße insgesamt 28 begrünte

Schrägstellplätze geschaffen. Diese wurden jeweils dem Grundstück der Häuser Nördlinger Straße 2 – 20 zugeordnet, auf dem sie tatsächlich liegen. Daher konnten im Wechsel zwei oder vier Stellplätze, je nach Grundstücksbreite, untergebracht werden. Gleichzeitig war es möglich, die Stellplatzreihe mit 18 Bäumen zu bepflanzen. Dazu konnte auch ein Zuschuss aus öffentlichen Mitteln gewährt werden.

3.12. Öffentliche Grün- und Spielflächen

3.12.1. Grünfläche Oranienstraße – Würzburger Straße

Auch aufgrund der hohen Kinderzahl im Gebiet war eine entsprechende Gestaltung der wenigen Freiräume von großer Bedeutung.



Fußwegeverbindung von der Oranienstraße zur Würzburger Straße

So wurde zusätzlich zum Spielplatz Würzburger Straße die bestehende Wegeverbindung zwischen Oranienstraße und Würzburger Straße genutzt, um eine attraktive Grünverbindung zu schaffen. Dazu wurden neue Sitzgelegenheiten geschaffen, die Beleuchtung des Weges optimiert und neue Bäume gepflanzt.



Hohe Aufenthaltsqualität mitten im Gebiet

3.12.2. Spielplatz Würzburger Straße

Der Spielplatz an der Würzburger Straße bestand trotz seiner herausragenden Größe von rund 4.500 m² lediglich aus einer ebenen Fläche mit wenigen, unattraktiven Spielgeräten, die zudem kaum Kreativität erlaubten. Mit seinem tristen Erscheinungsbild und seiner Aufteilung bot er Kindern und Jugendlichen gleichermaßen ein unzureichendes Freiraumangebot.



Die frühere Gestaltung wirkte wenig einladend

Daher wurde die Fläche bereits 1993 zu einer vielfältigen Erlebnislandschaft umgebaut. Durch modellierte Hügellandschaften teilte sich der Platz in Spielbereiche für unterschiedliche Altersgruppen. Eine geräumige Sandfläche mit altersgerechten Spielgeräten schaffte Kleinkindern einen geschützten Spielbereich. Der Bereich für ältere Kinder bot seitdem in einer Hügellandschaft mit Türmen, Hängebrücken, Kurvenrutsche und Seilbahn Raum für Alltagsabenteuer. Auf dem mit einem stabilen Gitterkäfig versehenen Bolzplatz konnten sich Kinder seitdem austoben, ohne die Nachbarn durch umherfliegende Bälle zu stören oder kleinere Kinder zu gefährden.



Der Spielplatz Würzburger Straße heute

Direkt ab Eröffnung wurde der Spielplatz von den Kindern und Jugendlichen sehr gut angenommen und so intensiv genutzt, dass bereits nach zwei Jahren erheblicher Erneuerungsbedarf bestand. Auch viele Kindergärten der Umgebung nutzten das Angebot eines neuen, großen Spielplatzes in diesem dicht besiedelten Wohnviertel. Vor allem die Holzpalisaden im Bereich der Hügel waren dieser starken Beanspruchung nicht gewachsen. Daher mussten einige Teile ausgetauscht oder stärker dimensioniert und die Steigung der Hügel leicht abgeflacht werden.



Die Zone für Ältere, im Hintergrund der Kleinkindbereich

Die häufig defekte Seilbahn musste zwischenzeitlich abgebaut werden. Wegen Nachbarbeschwerden aufgrund zu hoher Lärmbelastung konnte auch kein Ersatz installiert werden.

3.12.3. Ballspielanlage Würzburger Straße

Hinter dem Gebäude des Bürgerzentrums ProVi an der Würzburger Straße gegenüber dem Spielplatz befand sich eine asphaltierte Fläche ohne weitere Aufteilung oder Möblierung. Um hierfür eine sinnvolle Neuplanung zu erarbeiten, sollte die Zielgruppe direkt mit eingebunden werden.

Bei den jugendlichen Nutzern, die über das ProVi kontaktiert wurden, hat das Amt für Stadtentwicklung zuerst die grundsätzlichen Vorstellungen für eine Neugestaltung der Fläche erfragt und diskutiert. Anschließend wurden entsprechend den Wünschen erste Planungen erarbeitet, woraufhin gemeinsam mit den Jugendlichen die Möglichkeiten zur Unterbringung der wesentlichen Aktivitäten erörtert und entworfen wurden. Dabei gab es hauptsächlich einen Interessenskonflikt zwischen den



Das Kleinspielfeld ist sowohl für Fußball als auch für Rollhockey geeignet

Fußball- und den Rollhockeyspielern. Die Fläche musste somit für beide Fraktionen gleichermaßen gut nutzbar sein.



Das Basketballfeld ist durch einen Ballfangzaun abgegrenzt

In zwei Stufen wurde zuerst der hintere Teil der asphaltierten Platzfläche zu einem Basketballfeld umgestaltet und anschließend in einer zweiten Stufe der vordere Bereich mit einem glatten Asphaltbelag versehen. Damit war dort neben Fußball auch Rollhockey möglich. Neben der Erneuerung und Ergänzung der die Gesamtfläche umgebenden Zuanlagen auf 4 m Höhe wurde zwischen beiden Spielfeldern ein zusätzlicher Ballfangzaun installiert. Tische und Bänke wurden aufgestellt, um einen Treffpunkt für weitere Aktivitäten zu bilden.

Die Attraktivität der Ballspielanlage konnte anschließend noch durch eine bessere Erreichbarkeit gesteigert werden. Dazu wurden neben dem vorhandenen Zugang von der Würzburger Straße her zusätzliche Wegeverbindungen nach Norden in die Siedlung Höhenberg-Süd und nach Süden zu den Laubenganghäusern geschaffen. Gleichzeitig war dadurch die sehr wichtige fußläufige Durchlässigkeit innerhalb des Sanierungsgebietes gewährleistet.

3.12.4. Spielplatz Dinkelsbühler Straße

Der Spielplatz befindet sich im Norden der Siedlung Höhenberg-Süd auf dem Gelände eines ehemaligen privaten Parkplatzes an der Ecke Dinkelsbühler Straße/ Rothenburger Straße.



Die früher als Parkplatz genutzte Fläche an der Dinkelsbühler Straße

Dem Amt für Stadtentwicklung gelang es, durch intensives Verhandeln einen Anteil von 725 m² der Fläche zu erwerben. Darauf wurden Spielflächen für unterschiedliche Altersgruppen erstellt. Neben einem Bereich für Kleinkinder gibt es mit einem Gurtsteg, einer Doppelschaukel und Seilnetzflächen auch einen Teil für ältere Kinder und Jugendliche. Die Erstellung des Platzes wurde von Mitarbeitern des IB-Arbeitsprojektes durchgeführt.



Es entstand ein Spielplatz mitten im Blockbereich

Dieser Spielplatz ist besonders für Bewohner des nördlichen Teiles der Siedlung Höhenberg-Süd wichtig, da am Bannplatz zwar ein Spielplatz in erreichbarer Nähe liegt, dieser jedoch stark von Verkehrslärm beeinträchtigt ist.

3.12.5. Grüne Plätze

Im Rahmen der Umgestaltung der Durchgangsstraßen entstanden drei neue Platzbereiche. Dort und entlang der Fahrbahnen wurden rund 80 neue Bäume gepflanzt, die inzwischen den Eindruck eines grünen Vingst/Höhenberg deutlich prägen.



Platz Oranienstraße / Würzburger Straße



Platz Oranienstraße / Burgstraße



Die südliche Würzburger Straße vor dem Umbau



Der neue Platzbereich an der südlichen Würzburger Straße



L-Steine sichern die Ränder der auf dem Dach angelegten Beete

3.13. Öffentlich geförderte Begrünung privater Flächen und Fassaden

3.13.1. Dachbegrünung

Im Eckbereich der Oranienstraße/Würzburger Straße/Miltenberger Straße befinden sich in einem Gebäuderiegel rund 120 Eigentumswohnungen mit einer im Blockinnenbereich gelegenen zweigeschossigen Tiefgarage mit 120 mit einzelnen Toren versehenen Stellplätzen.



Das Dach der Tiefgarage Miltenberger Straße als trostloser Parkplatz

Das ursprünglich ebenfalls als Parkplatz vorgesehene Garagendach diente nur noch den wenigen Fahrzeugen einer Gewerbeeinheit zum Abstellen ihrer Fahrzeuge. Ansonsten bot die Fläche ein trostloses Bild. Innerhalb dieses Blockes wurden auf Anregung des Amtes für Stadtentwicklung und mit einem hohen Zuschuss aus Städtebaufördermitteln des Landes die rund 1.700 m² großen Dachflächen einer privaten Tiefgarage und zweier 1-geschossiger Aufbauten begrünt.

Bevor mit der Begrünung begonnen werden konnte, musste das Garagendach jedoch noch umfangreich saniert werden, da erhebliche Undichtigkeiten aufgetreten waren. Weiterhin erfolgten vorbereitende Arbeiten für die Begrünung mit dem Ziel, das Dach nicht durch Bau-tätigkeiten zu beschädigen. Es folgte das Anlegen großer Pflanzbeete durch das Aufsetzen von L-Steinen, um eine ausreichende Bodendicke zu erhalten. Die Fläche wurde auch mit Stufen, Wegen und einem Platz versehen. So entstand für die Bewohner der Eigentumswohnungen eine Gemeinschaftsfläche, die bereits optisch eine deutliche Aufwertung der Wohnanlage bewirkte.

3.13.2. Fassadenbegrünung



Begrünte Fassade in der Bayreuther Straße

Im Sanierungszeitraum wurden insgesamt an fast 30 Gebäuden Rankgitter mit Bepflanzungen angebracht und damit ein Beitrag zum begrünten Umfeld geleistet. Dabei wurden die Kosten jeweils zur Hälfte von privaten Eigentümern sowie aus öffentlichen Mitteln getragen.



Begrünter Mülltonnenstellplatz in der Bayreuther Straße

3.13.3. Hof- und Vorgartenbegrünung

Im Bereich der Siedlung Höhenberg-Süd



Innenansicht des Blockes Würzburger Straße / Bamberger Straße 1994

Im Innenbereich des Blockes Würzburger, Miltenberger, Bamberger und Bayreuther Straße wurden durch eine Anschubfinanzierung aus öffentlichen Mitteln alle 20 privaten Gärten neu gestaltet. Dabei konnte aus einer großen und allgemein zugänglichen Freifläche, die überwiegend als Müllablageplatz genutzt wurde, ein kleinteiliger Bereich werden. Durch robuste, jedoch optisch ansprechende und bepflanzte Zäune wurde dieser den jeweiligen Häusern zugeordnet. Die so entstandenen Gärten erhielten jeweils eine große Terrasse, Rasenfläche und Baum- und Strauchpflanzungen. Bis zum Ende der Sanierung ist daraus eine stark durchgrünte Gesamlandschaft geworden.



Der Blockinnenbereich Würzburger Straße / Bamberger Straße heute

Die Freifläche der Gebäude an der Rückseite der Nördlinger Straße 2 – 20 grenzt direkt ohne weitere Bebauung an die Bamberger Straße.



Die Rückseite der Nördlinger Straße 1994

Von dieser Fläche, die sich in einem völlig verfallenen Zustand befand, wurde zunächst ein Streifen für PKW-Stellplätze abgezogen und der große Restbereich ebenso begrünt und eingezäunt wie im Block Würzburger Straße. Hier musste zuvor allerdings noch der tiefliegende Geländestreifen vor den Kellern aufgefüllt werden. Letztendlich entstand direkt vor den Häusern der Bamberger Straße durch die öffentlich geförderte Begrünung von weiteren zehn Gärten eine ansprechende private Grünfläche.



Die gleiche Situation 2009

Im Bereich der ehemaligen Laubenganghäuser



Außenbereich der GAG zwischen den Häusern Würzburger Straße 7a und 7b

Im Rahmen des Umbaus der Laubenganghäuser wurden sämtliche Freiflächen als Gemeinschaftsflächen neu gestaltet und mit kleinen, wohnungsnahen Spielmöglichkeiten versehen.



Rückwärtiger Grünbereich hinter den Gebäuden Würzburger Straße 3a – 5a



Grünanlage zwischen den Häuserzeilen Ansbacher Straße 1 – 11 und 13 – 23

4. Ausgleichsbeträge

Da das Sanierungsverfahren abgeschlossen wurde, wurden auch die Sanierungsvermerke im Grundbuch gelöscht. Nach § 154 BauGB ist die Stadt Köln verpflichtet, von den Eigentümern der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke den sogenannten Ausgleichsbetrag zu erheben. Er stellt den von jedem Eigentümer zu leistenden Beitrag an den Kosten der Sanierung dar. Nach den Förderbestimmungen sind die Einnahmen mit dem Fördergeber, dem Land Nordrhein-Westfalen, abzurechnen.

Warum Ausgleichsbeträge?

Vorbereitung und Durchführung von Sanierungsmaßnahmen erfordern den Einsatz erheblicher öffentlicher Mittel. Nur durch diesen Mitteleinsatz konnten die erforderlichen Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher Missstände und zur strukturellen Neuordnung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet durchgeführt werden. Es ist unstrittig, dass dadurch und durch die anschließenden privaten und öffentlichen Baumaßnahmen die Qualität des Sanierungsgebietes maßgeblich verbessert wurde. Mit solchen Verbesserungen einher geht die Entwicklung des Verkehrswertes begünstigter Grundstücke. Angesichts des hohen Einsatzes von Mitteln, die von der Allgemeinheit aufgebracht werden müssen, hat der Gesetzgeber die finanzielle Beteiligung der Grundstückseigentümer an den Sanierungskosten vorgesehen, indem die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen als Ausgleichsbetrag erhoben werden.

Ausgleichsbetrag vermeidet übermäßige Belastung der Allgemeinheit

Der Grundgedanke besteht darin, Bodenwerterhöhungen, die durch die Sanierungsmaßnahmen zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände bewirkt worden sind, durch Erhebung von Ausgleichsbeträgen zu kompensieren. Eigentümer, deren Grundeigentum aufgrund des Einsatzes öffentlicher Sanierungsmittel Wertsteigerungen erfährt, sollen nach dem Willen des Gesetzgebers im angemessenen Umfang an den Kosten der Sanierung beteiligt werden. Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluss der Sanierung zu zahlen, er umfasst nur die bis zu diesem Zeitpunkt feststellbaren sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen.

Unabhängiger Gutachterausschuss

Zuständig für die Wertermittlung ist der selbständige und von der Stadt Köln unabhängige Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Dieses Gremium stellt fest, ob und in welcher Höhe sanierungsbedingte Wertsteigerungen aufgrund der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen (einschließlich Bau- und Infrastrukturmaßnahmen sowie die Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfseinrichtungen) eingetreten sind.

Wie errechnet sich die Werterhöhung?

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung der Grundstücke besteht aus dem Unterschied zwischen dem Anfangswert und dem Endwert. Als Anfangswert ist der Bodenwert zu ermitteln, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre. Endwert ist der Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt. Betrachtet wird ausschließlich der Bodenwert des Grundstückes. Außer Betracht bleiben die vom Eigentümer oder dem Voreigentümer ohne Unterstützung durch die Sanierung mit eigenen Mitteln bewirkten Verbesserungen, die sich den Bodenwert steigernd ausgewirkt haben.

5. Kontakt / Impressum

Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Willy-Brandt-Platz 2
Stadthaus-West
50679 Köln-Deutz

stadtentwicklung.statistik@stadt-koeln.de



Der Oberbürgermeister

Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Amt für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Gestaltung:
Heimrich & Hannot GmbH