



Generationengerechtes
Wohnen im Quartier

Integriertes Quartierskonzept Wohnen

Integriertes Quartierskonzept Wohnen

Des Wohnungsunternehmens:
GAG Immobilien AG

Des Kooperationspartners:
Stadt Köln

Für das Quartier:
Bilderstöckchen

Die Projektpartner:

Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Gleichstellung
des Landes Nordrhein-Westfalen



| BertelsmannStiftung



Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und Rahmenbedingungen in Köln	3
1.1	Demografische und sozioökonomische Struktur und Entwicklung in Köln.....	3
1.2	Der städtische Wohnungsmarkt: Angebot und Nachfrage.....	9
2	Quartiersanalyse „Bilderstöckchen“	12
2.1	Quartiersbeschreibung.....	12
2.1.1	Räumlicher Zuschnitt des Quartiers.....	12
2.1.2	Beschreibung nach entwicklungsgeschichtlichen, sozio-demografischen, sozialräumlichen und städtebaulichen Aspekten.....	17
2.1.3	Statusbericht über bereits ergriffene Maßnahmen und umgesetzte Projekte sowie vorhandene Akteurs- und Netzwerkstrukturen.....	42
2.2	Einordnung des Quartiers „Bilderstöckchen“ in den gesamtstädtischen Kontext und Benennung der gegenwärtigen und künftigen Chancen / Identitäten des Quartiers mit seinem Wohnungsbestand für die Kommune.....	46
2.3	Fazit: Beschreibung und Bewertung der Ist-Situation im Quartier.....	48
2.3.1	Handlungsfeld 1: Steuerung, Nachhaltigkeit und Vernetzung.....	48
2.3.2	Handlungsfeld 2: Wohnungsqualität.....	51
2.3.3	Handlungsfeld 3: Wohnumfeld.....	61
2.3.4	Handlungsfeld 4: Gestaltung des sozialen Miteinanders.....	68
3	Strategische Entwicklungsziele in den AGWiQ-Handlungsfeldern für das Quartier „Bilderstöckchen“	71
4	Handlungsziele und Maßnahmenprogramm für das Quartier „Bilderstöckchen“	72
4.1	Handlungsfeld 1: Steuerung, Vernetzung und Nachhaltigkeit.....	72
4.2	Handlungsfeld 2: Wohnungsqualität.....	77
4.3	Handlungsfeld 3: Wohnumfeld.....	80
4.4	Handlungsfeld 4: Gestaltung des sozialen Miteinanders.....	87
4.5	Querschnittsthema Energieeffizienz.....	89
5	Vereinbarungen zur Steuerung und Koordination der vereinbarten Ziele und Maßnahmen	91
6	Monitoring und Evaluation der vereinbarten Ziele und Maßnahmen	91
7	Anlagenübersicht	91
8	Literaturverzeichnis	93
9	Abbildungsverzeichnis	93

2.3 Fazit: Beschreibung und Bewertung der Ist-Situation im Quartier

Der wichtigste Schritt ist die Diskussion und Bewertung der IST-Situation im Quartier im Hinblick auf Potenziale, Herausforderungen und Handlungsbedarfe.

Für das Quartier Bilderstöckchen wurde die Ausgangslage (Ist-Situation) und Prognose in den AG-WiQ-Handlungsfeldern mithilfe quantitativer und qualitativer Methoden analysiert. Die Ergebnisse wurden im Analysetool zusammengefasst sowie im Rahmen von Quartiersbegehungen, Akteurstreffen und Entwicklungsworkshops erhoben und im Hinblick auf Potenziale und Herausforderungen sowie Handlungsbedarfe bewertet.

Zur detaillierten Dokumentation der Ist-Situation in den Handlungsfeldern dienen das **Analysetool für das Wohnungsunternehmen und das Analysetool für die Kommune sowie die Arbeitsergebnisse aus dem Auditierungsverfahren** (z. B. Protokolle zum Erstgespräch, Arbeitstreffen oder Entwicklungsworkshops) sowie gesamtstädtische oder quartiersbezogene Entwicklungskonzepte. Diese Dokumente sind dem vorliegenden Integrierten Quartierskonzept Wohnen mit einer Anlagenübersicht beigefügt.

2.3.1 Handlungsfeld 1: Steuerung, Nachhaltigkeit und Vernetzung

Die Steuerung des Auditierungsprozesses hat das Portfoliomanagement innerhalb der GAG Immobilien AG übernommen. Über die Projektleitung wurde in regelmäßigen Treffen über den Projektfortschritt informiert. Diese Abteilungen waren in das Auditierungsverfahren involviert:

- Controlling/ Portfoliomanagement
 - Abteilungsleitung
 - Gesamte Abteilung Portfoliomanagement
- Prokurist Immobilienwirtschaft
- Kundencenter Nord
 - KC-Leitung
 - Hausmeister
 - Objektbetreuer
 - Kundenbetreuerin
- Sozialmanagement
 - Abteilungsleiter
 - Sozialarbeiter
 - Streetworker
- Bauen/ Technik
 - Projektleiter Modernisierung

Die Vernetzung auf städtischer Ebene erfolgte mit dem Amt für Stadtentwicklung und Statistik, das gleichzeitig auch der Kooperationspartner des Audits ist. Die Projektleiterinnen unterstützten bei der Erstellung des Analysetools und stellten den Kontakt zu anderen Ämtern her, um Projekttreffen zu organisieren oder Informationen zu aktuellen Sachständen abzufragen. Die Kooperation mit der Stadt Köln hat sich als besonders wertvoll für den Auditierungsprozess herausgestellt, nicht zuletzt durch die gute Zusammenarbeit mit dem Amt für Stadtentwicklung und Statistik.

Zum Gelingen des Auditierungsprozesses hat auch der enge Kontakt zur Sozialraumkoordinatorin beigetragen, die eine hervorragende Vernetzungsarbeit im Quartier leistet. Der Austausch mit ihr lieferte einen wertvollen Input für die Prozessgestaltung und die Ausarbeitung des Konzeptes.

Die Vernetzung mit anderen Wohnungsunternehmen im Quartier erfolgte über die AG Wohnen der Bilderstöckchen Konferenz. Hier kamen im Laufe der Zeit immer mehr Wohnungsunternehmen dazu, was sicherlich auch ein Stück weit an der Signalwirkung des Audits lag. Folgende Wohnungsunternehmen sind in der AG Wohnen mittlerweile vertreten:

- Vonovia
- Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft
- Wohnungsgesellschaft der Stadtwerke Köln
- GAG Immobilien AG
- Weitere Akteure:
 - Kellerladen e.V.
 - SKF
 - Amt für Wohnungswesen
- Angefragt: Allianz

Beteiligung quartiersbezogener Akteure und der Bewohnerschaft zur Ableitung von Bedarfen und -bedürfnissen im Quartier

Für das Quartier Bilderstöckchen wurden bisher über die folgenden Beteiligungsschritte und -formate die Bedarfe und Bedürfnisse quartiersbezogener Akteure und der Bewohnerschaft erhoben, um auf diesem Weg nachfrageorientierte Wohnungs- und Angebotsstrukturen im Quartier schaffen zu können:

- Beteiligungsformat der AG Wohnen im Rahmen der 50-Jahre-Feier zu „Lieblingsorten“ und „ungeliebten Orten“ in Bilderstöckchen
- „Aufbauparty“ im Außenbüro Am Bilderstöckchen 71: Aufbau der Möbel für das Außenbüro bei einem kleinen Frühstück, gemeinsam mit den Stadtteilern, GAG-Streetworkern
- Treffen mit Seniorinnen aus dem Schiefersburger Weg, die über Handlungsbedarfe im Quartier berichteten (bezüglich Seniorenfreundlichkeit)
- Austausch mit Akteuren über AG Umwelt, AG Wohnen und die Bilderstöckchen Konferenz
- Austausch mit dem Kundencenter mit Besichtigungen vor Ort
- Quartiersrundgang im Oktober 2019 mit wichtigen Schlüsselakteuren der Stadt Köln, der GAG und aus dem Quartier

Leider mussten die geplanten Beteiligungsformate pandemiebedingt in 2020 abgesagt werden. Diese Beteiligungsformate sollen zu einem späteren Zeitpunkt nachgeholt werden und wurden daher als verbindliche Maßnahmen in diesem Konzeptpapier verankert.

Geplant war ein u.a. ein großer Workshop, in dem alle relevanten Akteure aus dem Quartier, Mitarbeiter der GAG und der Stadt Köln gemeinsam Handlungsstrategien und entsprechende Maßnahmen für Bilderstöckchen entwickeln. Zudem musste ein Beteiligungsformat zur Gestaltung des Gemeinschaftsraums Am Bilderstöckchen 71 abgesagt werden. Hier sollten die Bewohner*innen im Rahmen eines kleinen Festes zu ihren Wünschen für die Gestaltung und Nutzung des Raumes befragt werden. Die Kinder des Gartenclubs wollten zudem die Wände farbig gestalten.

Für das Handlungsfeld 1 wurden im Rahmen der Quartiersanalyse die Vernetzung und Kooperation der GAG Immobilien AG mit quartiersbezogenen Akteuren sowie die Beteiligung der Bewohnerschaft für eine zielgruppenbezogene Betrachtung und Entwicklung des Quartiers in den Blick genommen.

Folgende inhaltliche Dimensionen wurden betrachtet:

- Steuerungs- und Organisationsstruktur im Wohnungsunternehmen
- Wohnungswirtschaftliche Vernetzung und Kooperation auf kommunaler / regionaler Ebene
- Quartiersbezogene Vernetzungen und Kooperationen
- Beteiligung quartiersbezogener Akteure und der Bewohnerschaft

Folgende Handlungsbedarfe wurden auf Basis der Ausgangssituation im Handlungsfeld 1 „Steuerung, Vernetzung und Nachhaltigkeit“ ermittelt:

Handlungsfeld 1: Steuerung, Vernetzung und Nachhaltigkeit	
Ist-Situation	Potenziale <ul style="list-style-type: none"> • Bilderstöckchen stärker in öffentlichen Fokus rücken, Quartiersentwicklungsmaßnahmen sichtbar machen • Vernetzung mit weiteren Wohnungsunternehmen in Bilderstöckchen (besonders mit der Allianz)
	Herausforderungen <ul style="list-style-type: none"> • Aufwertung des Quartiersimages • Kontaktaufbau und Kontaktpflege zu Wohnungsunternehmen
Handlungsbedarf	<ul style="list-style-type: none"> • Stadtweit wahrnehmbare positive Leuchtturmprojekte • Aufbau eines Netzwerks von Wohnungsunternehmen in Bilderstöckchen • Verantwortungspartnerschaften gestalten, besonders im Hinblick auf die Erdgeschosszonen

2.3.2 Handlungsfeld 2: Wohnungsqualität

Für das Handlungsfeld 2 wurden im Rahmen der Quartiersanalyse die Beschaffenheit des Wohnungsbestandes der GAG Immobilien AG inkl. der Gebäudezugänglichkeit und der gemeinschaftlich genutzten Flächen sowie die Wohnungsnachfrage in den Blick genommen. **Abbildung 32** zeigt etwas detaillierter, wo sich die Bestände der GAG im Quartier Bilderstöckchen verteilen.

Neben der GAG Immobilien AG sind noch diverse andere Wohnungsunternehmen in Bilderstöckchen vertreten. Unter anderem die Vonovia, die Wohnungsgesellschaft der Stadtwerke Köln, die Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft sowie die Allianz. Einige Bestände sind auch im Privatbesitz. Die folgende Abbildung verdeutlicht, wie sich die Bestände der anderen Wohnungsunternehmen in Bilderstöckchen verteilen. Diese Karte wurde in der AG Wohnen der Bilderstöckchen Konferenz erarbeitet.

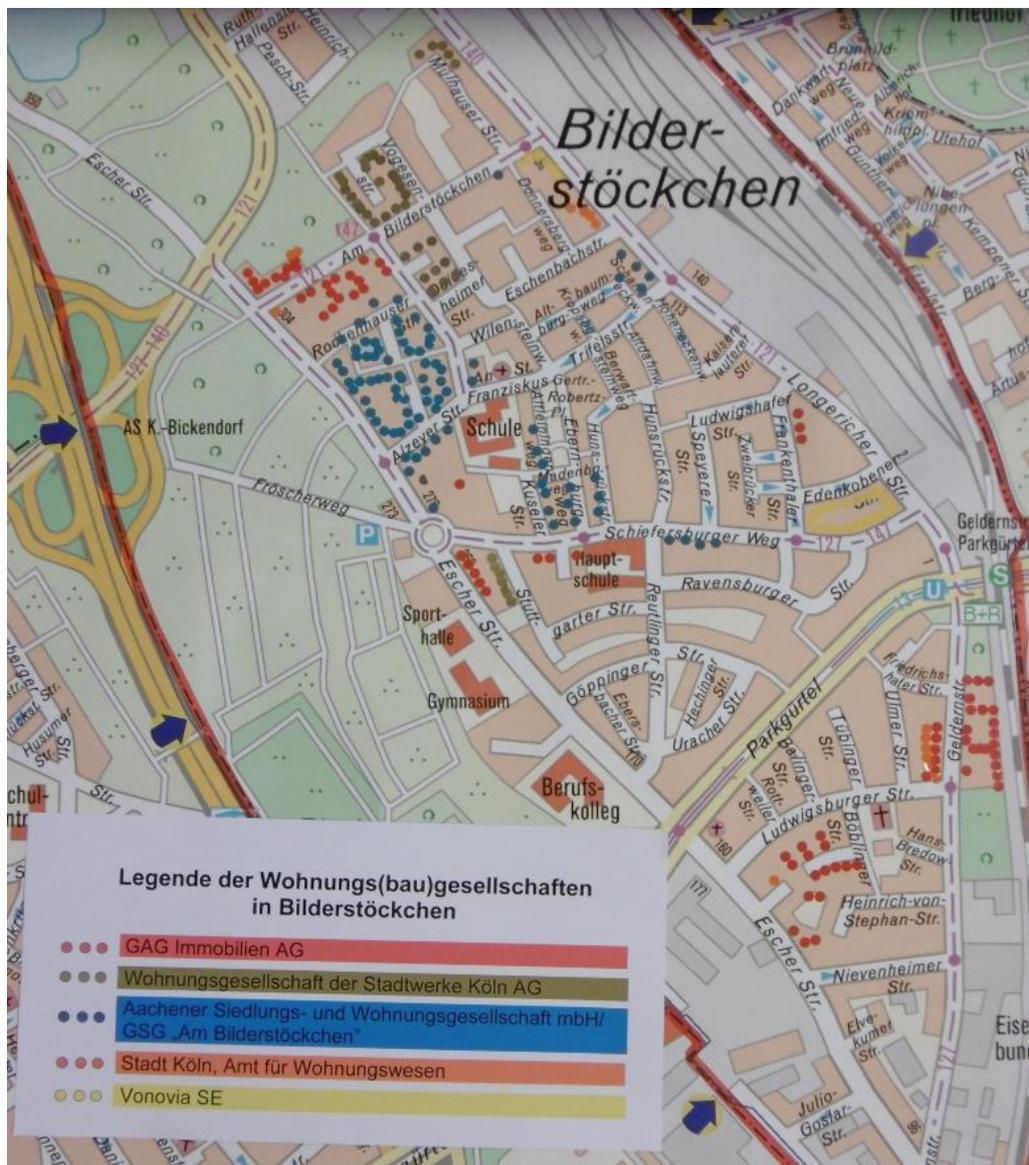


Abbildung 30: Eigentümerstruktur in Bilderstöckchen

Quelle: Dr. Brigitte Jantz, AG Wohnen der Bilderstöckchen Konferenz

Die Wohnbebauung in Bilderstöckchen ist, wie bereits beschrieben, sehr durchmischt. Größere, zusammenhängende Gebäudestrukturen lassen sich z.B. südlich des GAG-Bestandes Am Bilderstöckchen verorten. Die Bestände der Siedlung Rockenhauser Straße/ Alzeyer Straße der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft (in **Abbildung 30** blau gefärbt) wurden schätzungsweise in den 1970er-1980er Jahren erbaut. Das halb-kirchliche Wohnungsunternehmen plant in den nächsten Jahren eine Aufstockung dieser überwiegend dreigeschossigen Häuser, womit 152 neue Wohnungen im Quartier geschaffen werden.

Eine Siedlung, die bei der 50-Jahre-Feier in Bilderstöckchen vielfach als „Lieblingssort“ genannt wurde, ist die Siedlung Hunsrückstraße, welche sich nördlich des Schiefersburger Weges befindet (siehe **Abbildung 17**). Die Bestände werden von der Allianz verwaltet und zeichnen sich durch großzügige Abstandsflächen und viel Baumbestand in den Innenhöfen aus.

Ansonsten dominieren drei- bis sechsgeschossige Wohngebäude, überwiegend in Zeilenbauweise, das Bild des Quartiers. Der Großteil der Wohngebäude wurde zwischen 1950 und 1990 errichtet. Eine Ausnahme bilden hier die umgebauten Reihenhäuser aus dem ehemaligen Artilleriedepot, welche in Privatbesitz sind (1909 errichtet, ab 1918 leerstehend, Erstbezug 1934).

Die GAG bewirtschaftet im Quartier Bilderstöckchen insgesamt 413 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten und 135 Stellplätze. Die Bestände konzentrieren sich sehr kompakt an der Straße Am Bilderstöckchen. Weitere Einzelobjekte befinden sich am Schiefersburger Weg 54 sowie an der Frankenthaler Straße 14-18. Das Hauptaugenmerk der GAG Immobilien AG liegt allerdings im Rahmen des Audits auf den Beständen Am Bilderstöckchen, sowie auf dem Seniorenwohnheim Schiefersburger Weg. Besonders aus den Experteninterviews wurde deutlich, dass die schlechte Außenwahrnehmung des Quartiers Bilderstöckchen hauptsächlich auf die Belegung und den baulichen Zustand des GAG Bestands zurückzuführen ist.

Der GAG-Bestand ist überwiegend in den 1970er Jahren erbaut. Eine Ausnahme bilden die Gebäude Am Bilderstöckchen 60a-c, die im Jahr 2010 erbaut worden sind. Eine Kindertagesstätte ist Am Bilderstöckchen 60c verortet. Die folgende Tabelle gibt Aufschluss über die Baujahre, die Finanzierungs- und Bindungsarten der Bestände in Bilderstöckchen.

Tabelle 6: Aufstellung von Baujahren, Finanzierungs- und Bindungsarten

Anschrift	Baujahr	Modernisierung	Finanzierungsart	Bindung	WBS	Einheiten
Am Bilderstöckchen 60-64	1973	2018	frei finanziert, BestandsInvest	mietpreisgebunden	WBS A	26
Am Bilderstöckchen 66-70	1973	2018	frei finanziert	nicht mietpreisgebunden		42
Alzeyer Straße 31-33	1975	ab 2022	öffentlich gefördert, 1. Förderweg	mietpreisgebunden	WBS A	20
Am Bilderstöckchen 71-81	1975	ab 2022	öffentlich gefördert, 1. Förderweg	mietpreisgebunden	WBS A	61
Am Bilderstöckchen 83-97	1977	ab 2022	öffentlich gefördert, 1. Förderweg	mietpreisgebunden	WBS A	86
Schiefersburger Weg 54	1973	Einzelmodernisierungen	öffentlich gefördert, 1. Förderweg	mietpreisgebunden	WBS A	136
Frankenthaler Str. 14-18	1970		frei finanziert	nicht mietpreisgebunden		22
Am Bilderstöckchen 60a-b	2010		frei finanziert, Einkommen A	mietpreisgebunden	WBS A	20

Die folgenden Tabellen zeigen die Verteilung der Größen- und Raumklassen der GAG-Wohneinheiten im Quartier:

Tabelle 7: Anzahl der Wohnungen je Raumzahl und Größenkategorie

Räume/ Fläche	< 40 m ²	40-59 m ²	60-80 m ²	80-99 m ²	> 99 m ²
1	3	94			1
2	3	42			
3	10		145	34	
4	3			65	2
5				1	10

Tabelle 8: Miete pro m² je Raumzahl und Größenkategorie

Räume/ Fläche	40-59 m ²	60-80 m ²	80-99 m ²	> 99 m ²
1	4,96			6,02
2	4,86			
3		5,12	4,86	
4			4,71	8,50
5			4,77	4,68

Das Seniorenwohnheim am Schiefersburger Weg bietet überwiegend kleine, barrierefreie Wohnungen an. Die insgesamt 136 Wohnungen entfallen in der Tabelle auf die 1-2 Zimmer-Wohnungen zwischen 40 und 60m². Wird das Seniorenwohnheim aus der Analyse ausgeklammert, wird deutlich, dass das Wohnraumangebot, besonders in den Beständen „Am Bilderstöckchen“ sehr homogen ist. Über

68% der Wohnungen haben 3-Zimmer, 29% über 4 Zimmer. Ein gleiches Bild zeigt sich bei den Größenklassen: 52% liegen zwischen 60-80 m², knapp 36% zwischen 80-100 m².

Die Bestände Am Bilderstöckchen sind alle im Belegrechtsvertrag mit der Stadt Köln. Damit wird die Wohnungsversorgung benachteiligter Haushalte sichergestellt, die sich nicht aus eigener Kraft am Wohnungsmarkt behaupten können und sonst von Wohnungslosigkeit betroffen wären. Die Belegung dieser Wohnungen ist daher eine besondere Herausforderung und erfolgt über Arbeitskreise, in denen das Kundencenter und das Sozialmanagement der GAG zusammen mit der Stadt Köln in engem Austausch steht. Weitere Auffälligkeiten der BLV-Bestände:

- Einsatz eines Wachdienstes, mittlerweile nicht mehr aktiv
- Einsatz von Streetworkern im Quartier
- Polizeieinsätze wegen Auseinandersetzungen
- Regelmäßige Mietschulden
- Abmahnungen, gerichtliche Verhandlungen, Kündigungen ausgesprochen – Auszug von 2 Familien im Jahr 2020
- Konflikte zwischen jüngeren und älteren Bewohnern
- Müllproblematiken

Wie bereits eingangs beschrieben, wird die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Köln in den nächsten Jahren auf hohem Niveau verbleiben. Die anhaltende Wohnungsnot, die enormen Mietsteigerungen und der gleichzeitige Wunsch möglichst zentrumsnah in Köln zu wohnen, werden sich auf alle Wohngegenden in Köln auswirken. Allerdings wird die GAG als soziales Wohnungsunternehmen auch zukünftig durch geförderten Wohnungsbau und sozialverträglichen Mieten zu einer erheblichen Entlastung dieses angespannten Marktes beitragen.

Auch in Bilderstöckchen ist bereits seit einigen Jahren absehbar, dass die Mieten und die Kaufpreise weiter steigen werden. Daher ist Leerstand aufgrund von mangelnder Nachfrage kaum vorhanden. Am Standort Bilderstöckchen kommen die Leerstände einzelner Wohnungen eher aufgrund von Verzögerungen durch das Suchen passender Mieter im Rahmen des BLV zustande. Die Auswahl der Mieter erfolgt sehr gewissenhaft, da einige Mietverhältnisse einen besonderen Betreuungsgrad erfordern und eine soziale Durchmischung gestärkt werden soll (z.B. Verhinderung von Clanbildungen).

Besonders von Wohnungsnot betroffen sind junge Familien. Geeigneter Wohnraum mit entsprechender Größe ist schwer zu finden oder kaum zu bezahlen. Daher sind besonders die größeren Wohnungen ab 4 Zimmern Am Bilderstöckchen sehr begehrt. Allerdings gibt es auch immer wieder Anfragen älterer Mieter*innen, die aktuell eine 3-Zimmerwohnung bewohnen und sich gerne „verkleinern“ möchten, da sie als Einzelperson nicht mehr so viel Platz benötigen. Durch das recht eindimensionale Wohnraumangebot können zudem neue Zielgruppen wie Singles oder junge Paare (noch) nicht angesprochen werden.

Die Altersstruktur im GAG Bestand in Bilderstöckchen ist, durch das Seniorenwohnheim am Schiefersburger Weg, nur bedingt vergleichbar mit der Altersstruktur im gesamten Stadtviertel. Neben einem hohen Altersdurchschnitt ist jedoch auch auffällig, dass viele Kinder und Jugendliche im GAG-Bestand wohnen. Daher ist das soziale Engagement der GAG in Bilderstöckchen, in Form des Gartenclubs für Kinder, einem gewaltpräventiven Sportangebot für junge Erwachsene, sowie den Nachbarschaftspaten, besonders wichtig (siehe auch Kapitel 4.4).

- Austausch der Fenster
- Bad-und Heizstrangsanie rung
- Barrierefreier Umbau der Bäder
- Barrierefreier Umbau der Balkone

Die Barrierefreiheit der Wohnungen konnte im Bereich der Bäder durch bodengleiche Duschen hergestellt werden, wofür allerdings Grundrissänderungen erforderlich waren. Auch die Balkone wurden barrierefrei umgerüstet. Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang, dass durch die angebrachten transparenten Balkonbrüstungen auch im Sitzen ein Ausblick ins Freie möglich ist.

Da die Gebäude Am Bilderstöckchen alle in den 1970er Jahren erbaut worden sind, geht damit auch der baujahrestypische Einsatz von Bauschadstoffen einher (Asbestfasern, PCB, KMF). Diese sach- und fachgerecht aus den Gebäuden und Wohnungen zu entfernen stellt, insbesondere im bewohnten Zustand, eine enorme Herausforderung und eine extreme Belastung der Mieter*innen da. Aufgrund dieser Erfahrungen wird die Modernisierung der Bestände Am Bilderstöckchen 71-97 im unbewohnten Zustand erfolgen.

Das Seniorenwohnheim am Schiefersburger Weg wird aktuell nach einem einheitlichen Konzept, Zug um Zug, modernisiert. Für die Einzelmodernisierungen wird der Leerstand einzelner Wohnungen genutzt. Die Außenanlage sowie der Gebäudezugang der Seniorenwohnanlage ist komplett barrierefrei. Leider können die Wohnungen nur barrierearm gestaltet werden, da die Zugänge zu Dusche und Balkon, aufgrund baulicher Gegebenheiten, nicht ebenerdig möglich sind.

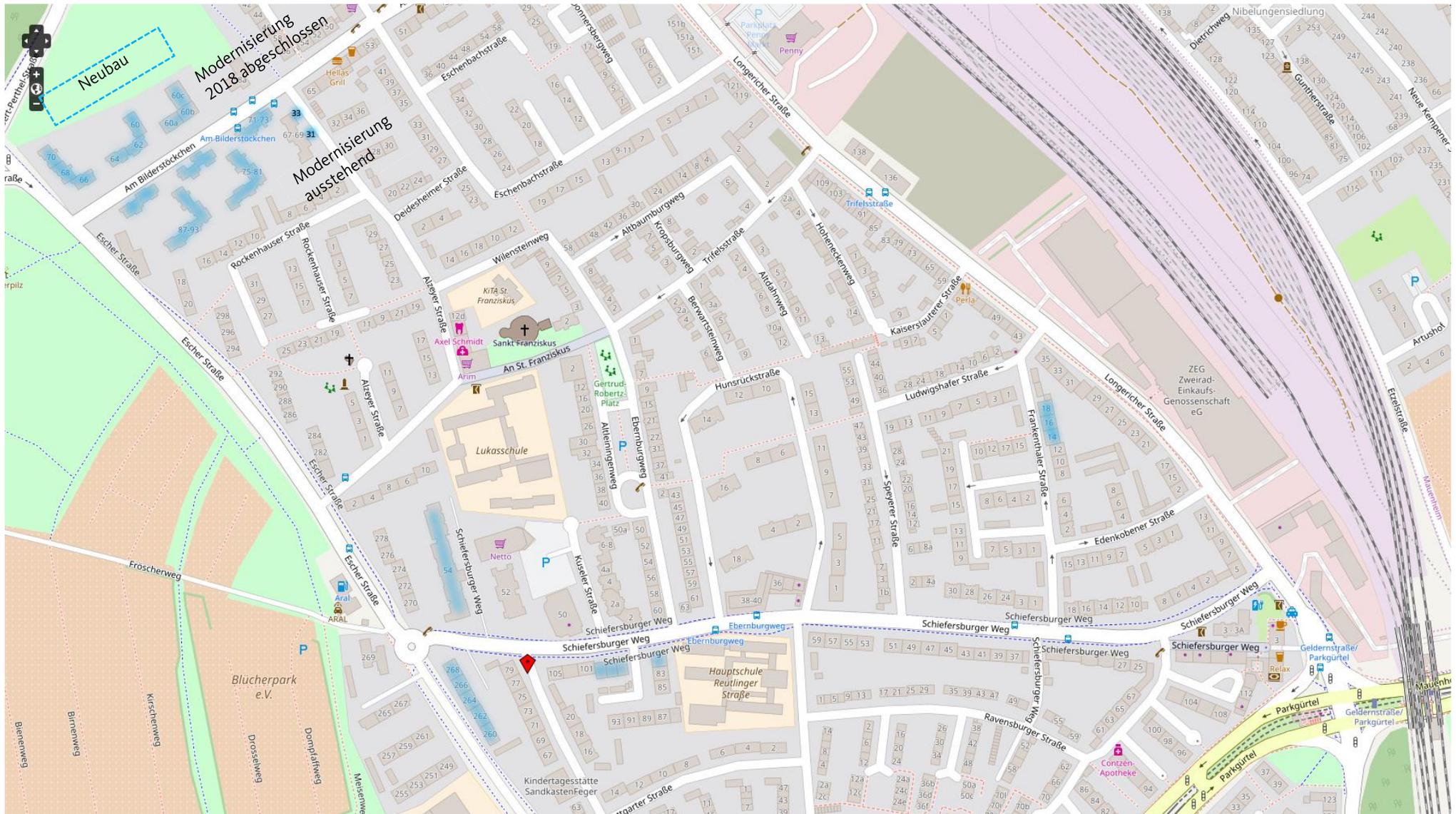


Abbildung 32: Die Verortung der Bestände der GAG-Immobilien AG im Quartier Bilderstöckchen



Abbildung 33: Satellitenansicht Am Bilderstöckchen
Quelle: Goolge Maps



Update

Während des Auditierungsprozesses, im Verlauf des Jahres 2020, wurden weitreichende Investitionsentscheidungen bezüglich der baulichen Situation der Bestände Am Bilderstöckchen gefällt. So kann die Modernisierung der „ungeraden Hausnummern“ bereits 2022 erfolgen. Anders, als die im Jahr 2018 bereits abgeschlossene Modernisierung der „geraden Hausnummern“, wird hier eine vorherige Entmietung der Wohnungen in Betracht gezogen, um die Belastungen der Mieter durch zusätzliche Schadstoffbeseitigungen in den Wohnungen zu vermeiden. Dies könnte allerdings auch zu erheblichen Verzögerungen der Planungen führen, da den Mieter*innen zunächst geeigneter Ersatzwohnraum zur Verfügung gestellt werden muss.

Zudem war lange Zeit unklar, ob der Wunsch der GAG nach einem Neubau, in direkter Nähe zu den Beständen Am Bilderstöckchen, realisiert werden kann (siehe **Abbildung 32**, gestricheltes Rechteck). Wie bereits im Kapitel 2.1.2.2 erwähnt, ist der Boden in Bilderstöckchen, aufgrund einer ehemaligen Deponie, stark belastet. So auch das städtische Areal rund um den Bolzplatz, auf dem der Neubau errichtet werden soll. Die Aktivierung eines solchen Gebietes für den Wohnungsbau ist, unter anderem durch die Entfernung der Altlasten, mit erheblichen Kosten und Aufwendungen verbunden und ließ sich lange Zeit aufgrund des städtischen Kaufpreisangebotes wirtschaftlich nicht seriös darstellen. Erfreulicherweise kann die Realisierung eines Neubaus nun durch das Erbpachtmodell erfolgen. Der Baubeginn kann bereits Anfang 2024 erfolgen, die Fertigstellung ist für 2026 terminiert. Auf einer Grundstücksfläche von 6.161 m² werden insgesamt 94 Wohnungen errichtet, 57 Wohnungen in der Einkommensgruppe A (Miete: 6,80€), 37 Wohnungen in der Einkommensgruppe B (Miete: 7,60€). Zudem wird es 57 Tiefgaragenstellplätze und 10 oberirdische Stellplätze geben.

Die Bestandsaufnahme des Quartiers mit seinen Stärken und Schwächen, aber auch seinen Chancen zeigte deutlich, dass die Hinterlandbebauung Am Bilderstöckchen ein wesentlicher Baustein einer positiven (Weiter-)Entwicklung des Quartiers ist. Da es sich bei den Bestandswohnungen Am Bilderstöckchen überwiegend um große 3-5-Zimmer-Wohnung handelt, kann mit einem Neubau ergänzend neue Wohnformen angeboten und damit auch neue Zielgruppen angesprochen werden, die bisher noch nicht im Quartier zu Hause sind (Studenten, Singles, junge Paare). Auch möchten sich viele ältere Bewohner gerne verkleinern, doch das Angebot an kleineren Wohnungen fehlt. Ein neuer Wohnungsmix und eine damit einhergehende Bewohnerdurchmischung trägt zu einer nachhaltigen Stabilisierung des Quartiers bei. Wichtig in diesem Zusammenhang ist auch, dass die Modernisierung der Bestände zeitlich vor dem Bau der neuen Gebäude erfolgt. Da die Bewohner der „ungeraden Hausnummern“ schon lange auf ein Signal in Richtung Modernisierung warten, ist hier die zeitliche Abfolge von Modernisierungsbeginn und Neubau dringend einzuhalten, da es sonst sicherlich zu erheblichen Irritationen innerhalb der Mieterschaft käme.

Außerdem wird der geplante Neubau neben dem Modernisierungsvorhaben und der Grünzuggestaltung für eine weitere Attraktivierung und Aufwertung der Wohngegend sorgen und die aktuellen Aufschwungstendenzen im Quartier weiter beflügeln.

Für die Beschreibung der aktuellen Wettbewerbsfähigkeit und Zielgruppenbezogenheit des Wohnungsbestandes der GAG Immobilien AG im Quartier Bilderstöckchen wurden mit dem Analysetool

für das Wohnungsunternehmen die folgenden wohnungswirtschaftlichen Kennziffern und Ausstattungsmerkmale des Wohnungsbestandes erhoben:

- Anzahl der Wohneinheiten
- Baujahr
- Größe der Wohneinheiten über Anzahl der Zimmer
- Qualität (Ausstattung) des Wohnraums
- Bedarfsorientierung (Barrierefreiheit) des Wohnraums
- Modernisierungsstand
- Sanierungsniveau
- Durchschnittliche Angebotsmiete nach Segmenten und Höhe der Betriebskosten
- Anteil geförderter Wohnungen inklusive Laufzeit der Förderungen / Auslaufen der Belegungsfristen
- Leerstand
- Wohndauer
- Fluktuation
- Energieeffizienz
- Gemeinschaftlich genutzte Flächen im Haus
- Gestaltung der Gebäudezugänglichkeit

Folgende Handlungsbedarfe wurden auf Basis der Ausgangssituation im Handlungsfeld 2 „Wohnungsqualität“ ermittelt:

Handlungsfeld 2: Wohnungsqualität	
Ist-Situation	<p>Potenziale</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lange Wohndauer im GAG-Bestand, hohe Verbundenheit • Geringer Leerstand • Alle Wohnungen sind mit Loggien versehen • Wohnungen barrierearm bzw. barrierefrei gestaltet • Gemeinschaftsraum im Wohnungsbestand • Vorhandensein große Wohnungen <p>Herausforderungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wohnungen Am Bilderstöckchen sind nicht barrierefrei zu erreichen (Aufzug hält nicht auf voller Etage) • Homogenes Wohnraumangebot (3-5 Zimmer)
Handlungsbedarf	<ul style="list-style-type: none"> • Differenzierung des Wohnraumangebotes durch Neubau • Ansprechen neuer Zielgruppen • Sanierungsstau überwinden, Aufwertung des Bestandes durch Modernisierung • Wohnortnahe Angebotsstrukturen für ältere und pflegebedürftige Menschen

2.3.3 Handlungsfeld 3: Wohnumfeld

Wohnumfeld GAG-Bestand

Im Zuge der Modernisierung der Gebäude Am Bilderstöckchen 60-70 wurde ein neues und ansprechendes Farbkonzept für die Fassaden gewählt, das bereits von der A57 deutlich zu erkennen ist und ein neues Aushängeschild für das Quartiersentrée von Bilderstöckchen darstellt. Von Mieter*innen als auch von Bewohner*innen aus dem Quartier wird ebenfalls bestätigt, dass die Modernisierung und das neue Farbkonzept das gesamte Wohnumfeld aufwertet. Auch die großen Hausnummern wirken sehr ansprechend.

Die Zuwegungen zu den Gebäuden wurden ebenfalls neu und schwellenfrei gestaltet. Die Hauseingänge sind nun durch Glastüren und neuem Beleuchtungssystem wesentlich heller und attraktiver gestaltet. Zudem wurden neue, größere Vordächer, sowie neue Briefkästen und neue Klingelanlagen mit Gegensprechanlage angebracht. Außerdem wurden Fahrradbügel neben den Hauseingängen angebracht, sowie der Parkraum zusätzlich mit einem überdachten Fahrradstellplatz versehen. Die folgenden Fotos geben einen Hinweis darauf, wie die Bestände Am Bilderstöckchen 71-97/ Alzeyer Straße nach der Modernisierung aussehen werden.

Der Zustand der nichtmodernisierten Bestände Am Bilderstöckchen hat sich in den vergangenen Jahren weiter verschlechtert. Großflächige Abplatzungen an den Mineralputzfassaden bzw. Waschbetonplatten sind nicht nur aus ästhetischer, sondern besonders aus sicherheitstechnischer Sicht nicht mehr tragbar. Zudem fallen gravierende bausubstanzielle Schäden an den Betonbalkonen auf. Die Eingangsbereiche sind teilweise noch im Ursprungsstandard. Sie sind überwiegend nicht barrierefrei erschlossen und zum Hauseingang muss meistens noch eine kleine Schwelle überwunden werden. Die Aufzüge halten ebenfalls nicht auf der vollen Etage. Die Briefkasten- und Klingelanlagen sind in einem ebenfalls maroden Zustand.



Abbildung 34: Vergleich: Modernisierter und nichtmodernisierter Zustand der Bestände Am Bilderstöckchen

Das Wohnumfeld an den Beständen Am Bilderstöckchen ist generell geprägt von großzügigen Abstandsflächen zwischen den Gebäuden. In den Innenhöfen der Bestände mit den nichtmodernisierten „ungeraden Hausnummern“ befinden sich Spielgeräte für Kinder unterschiedlicher Altersklassen, Holztische- und Bänke sowie der Gartenclub der GAG. Während sich der Gartenclub seit Jahren großer Beliebtheit erfreut, werden die Spielgeräte im Innenhof Am Bilderstöckchen/ Alzeyer Straße weniger gut angenommen (siehe **Abbildung 35**). Im Zuge der Modernisierung der Bestände müsste auch über eine attraktivere Gestaltung der Innenhöfe nachgedacht werden, um hier die Aufenthaltsqualität deutlich zu erhöhen. Positiv hervorzuheben ist, dass bereits im Vorfeld das Beleuchtungskonzept der rückwärtigen Zuwegung der Hauseingänge angepasst worden ist, sodass hier Angsträume beseitigt wurden. Das Sicherheitsempfinden der Bewohner*innen hat sich hierdurch deutlich verbessert.

Handlungsbedarfe gibt es zudem beim Thema Müll. Obwohl die Mülltonnenstandorte leicht zugänglich sind und die Beschriftungen der einzelnen Tonnen dreisprachig erfolgte, war die Situation Am Bilderstöckchen lange angespannt, da die Mülltrennung nur unzureichend erfolgte und das äußere Erscheinungsbild der Bestände durch überfüllte Müllstandorte in Mitleidenschaft gezogen wurde.

Durch den Service AWB Plus, der Am Bilderstöckchen eingesetzt werden musste, hat sich die Situation durch die erhöhten Entsorgungsintervalle deutlich verbessert. Allerdings werden die Mehrkosten dieser Maßnahme über die Betriebskosten umgelegt. Eine weitere Herausforderung bleibt nach wie vor die Sperrmüll-Problematik, für die, auch an anderen Standorten, noch keine adäquate Lösung gefunden worden ist.

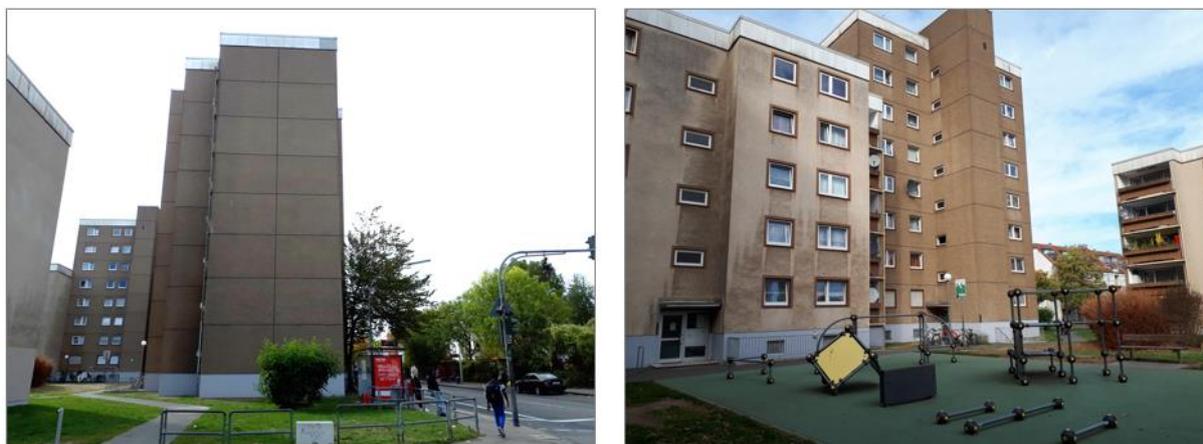


Abbildung 35: Zuwegung und Innenhof Alzyer Straße/ Am Bilderstöckchen

Grün- und Freiflächen

Bilderstöckchen wird als grünes Quartier von seinen Bewohner*innen sehr geschätzt. Besonders für Kinder gibt es ausreichend Spielplätze in fußläufiger Nähe. Freiflächen oder Begegnungsräume für Jugendliche fehlen hingegen. Das Beteiligungsformat der AG Wohnen auf der 50-Jahre-Feier hat nochmal deutlich gemacht, dass alle Altersgruppen besonders den Blücherpark als großes Naherholungsgebiet in ihrer Nähe nicht missen möchten. Hier treffen sich Familien mit Kindern, Sportler, Jugendliche oder ältere Menschen für einen Spaziergang. Besonders in Zeiten der Corona-Pandemie lernten viele Kölner*innen Parks, Spielplätze oder Waldgebiete als Naherholungsgebiete oder als Begegnungsräume sehr zu schätzen.

Auch der Klimapark trägt dazu bei Natur im urbanen Raum erlebbar zu machen und ist damit eine Bereicherung für alle Bewohner*innen.

Ein Projekt, das das Wohnumfeld in unmittelbarer Nähe der GAG-Bestände nachhaltig aufwerten wird, ist die geplante Wegeverbindung zwischen dem Klimapark und der Escher Straße (siehe **Abbildung 36**). Zur Anbindung des Klimaparks an das vorhandene Grünsystem soll eine Wegeverbindung zwischen dem Fuß- und Radweg Longericher Straße und der Grünanlage Escher Straße geschaffen werden. Der Weg führt vom Klimapark nördlich der geplanten Bebauung GAG zum gesicherten Fußgängerüberweg Kreuzung Escher Straße/ Äußere Kanalstraße und von dort in den Grünzug westlich der Escher Straße. Die Abbildung verdeutlicht, dass durch die neue Wegeverbindung und dem geplanten GAG-Neubau (rot markiert), eine Verlegung des Bolzplatzes zwingend erforderlich ist (rot markiert). Zudem werden alle Bäume, die aufgrund der neuen Wegebeziehung gefällt werden müssen, durch Neubepflanzung ersetzt (grüne Markierung). Die Entwicklung einer Wildblumenwiese ist durch die gelbe Markierung gekennzeichnet.



Abbildung 36: Wegeverbindung zwischen dem Klimapark und der Grünanlage westlich der Escher Straße + Verortung des Neubaus der GAG

Versorgungsinfrastruktur

Die Versorgungsinfrastruktur ist als unterdurchschnittlich zu bewerten. Die vorhandenen Discounter im Quartier können zwar die quantitative Nahversorgung erfüllen, jedoch wünschen sich die Bewohner*innen seit Jahren einen Vollversorger. Dieser könnte allerdings, nach aktuellen Einschätzungen, eher am Quartiersrand errichtet werden, was eine wohnortnahe Versorgung, besonders für ältere oder mobilitätseingeschränkte Menschen ohne PKW, nicht gewährleisten würde. Daher gibt es in der Bewohnerschaft auch Überlegungen eher kleinere Geschäfte in integrierter Lage anzusiedeln, die frische Lebensmittel anbieten, wie z.B. ein Gemüse- und Obstladen oder einen Metzger.

Darüber hinaus fehlt der Bewohnerschaft ein zentraler Wochenmarkt im Quartier. Die Bezirksvertretung Nippes unterstützt diese Ansicht und setzt sich für die Etablierung bzw. Reaktivierung eines Wochenmarktes in Bilderstöckchen ein. Die nächste zentrale Nahversorgungslage sowie ein großer Wochenmarkt befinden sich im benachbarten Stadtteil Nippes. Der Stadtteil Nippes ist für die Bewohner*innen in Bilderstöckchen jedoch nur mit einem erhöhten Mobilitätsaufwand zu erreichen.

Verkehrsinfrastruktur

Ganz im Sinne der autogerechten Stadt der 1960er Jahre, ist Bilderstöckchen geprägt von überdimensionierten Straßen, die neben weiteren baulichen Barrieren, wie den Eisenbahnschienen, dem ICE-Werk sowie der A57, das gesamte Quartier quasi „abschirmen“. Eine besondere städtebauliche Herausforderung bildet hier die Kreuzung Longericher Str./ Geldernstr./ Parkgürtel sowie der ÖPNV-Knotenpunkt „Geldernstr./ Parkgürtel“. Die Verkehrsplanung wirkt besonders für Fußgänger und Radfahrer unübersichtlich und „erschlagend“. Die **Abbildung 37**, eine Aufnahme aus Google Streetview, verdeutlicht die Situation an dieser Kreuzung.



Abbildung 37: Kreuzung Geldernstr./ Longericher Str./ Parkgürtel

Quelle: Google Street View

Positiv hervorzuheben ist an dieser Stelle das Projekt „We build this city“, welches besonders durch großformatige Graffitikunstwerke und einer besseren Beleuchtung zu einer erheblichen Steigerung des subjektiven Sicherheitsempfindens an diesem ÖPNV-Knotenpunkt beigetragen hat. Dieser wurde besonders in den Abendstunden als erheblicher Angstraum im Quartier wahrgenommen.

Generell ist die Situation des öffentlichen Nahverkehrs in Bilderstöckchen als gut zu bewerten. Durch den ÖPNV-Knotenpunkt, an dem Busse, S-Bahnen und Straßenbahnen erreicht werden können, ist die schnelle Anbindung an andere Quartiere sowie an die Kölner Innenstadt gegeben. Auch die Bestände der GAG sind durch Bushaltestellen, die sich in unmittelbarer Nähe der Häuser befinden, sehr gut angebunden. Allerdings bringt die unmittelbare Nähe auch diverse Störungen, wie Lärm und Geruchsbelästigungen durch die Abgase mit sich. Der Wunsch einiger Bewohner*innen die Bushaltestelle direkt vor ihren Wohnungen zu verlegen, kann allerdings in Rücksprache mit der KVB nicht erfolgen. Allerdings wurde zugesichert, dass die beiden Bushaltestellen „Am Bilderstöckchen“ und „Alzeyerstraße“ barrierefrei umgebaut werden.

Die Situation für den Rad- und Fußverkehr hat sich durch diverse bauliche Maßnahmen der Stadt Köln deutlich verbessert (siehe Maßnahmenkatalog). Durch das Anbringen von Fahrradschutzstreifen konnte beispielsweise das Abstellen von LkWs entlang der Escherstraße und das damit verbundene Umfahren zur Fahrbahnmitte hin unterbunden werden.

Bisher ungelöst ist bisher die Problematik der sogenannten „Elterntaxis“ rund um die Lukasschule und der Kita An St. Franziskus. Anwohner*innen schilderten, dass es morgens zu teils chaotischen Situationen kommt, da Eltern ihre Kinder mit dem PKW bis zur Schule bzw. zur Kita bringen möchten. Denkbar wäre, dass im Rahmen des Jahresschwerpunktthemas „Kinder- und Jugendgesundheit“ der Sozialraumkoordination noch stärker auf das Thema einer kindgerechten Verkehrserziehung in Schulen und Kitas eingegangen wird.

Soziale Infrastruktur

Die soziale Infrastruktur kann in Bilderstöckchen als sehr gut bewertet werden. Wie bereits ausführlich beschrieben, hat sich in den letzten Jahren über die Bilderstöckchen Konferenz und den angelieferten AGs ein starkes Netzwerk verschiedener Akteure etabliert, die gemeinsam eine nachhaltige und behutsame Quartiersentwicklung betreiben. Besonders für Familien mit Kindern hält Bilderstöckchen eine perfekte Infrastruktur aus Schulen, Kitas und familiennahen Angeboten bereit. Allerdings mangelt es, wie in ganz Köln, an Kitaplätzen für die unter 3-jährigen. Auch das Seniorennetzwerk in Bilderstöckchen ist sehr aktiv, da es neben verschiedensten Aktivitäten auch Unterstützung bei der Informationsbeschaffung rund um Angebote und Dienstleistungen für ältere Menschen anbietet. Mit dem erstellten „Seniorenkompass“ möchte das Netzwerk auch einen Beitrag zu einem seniorenfreundlichen Köln leisten.

Für die Beschreibung des Wohnumfeldes im Quartier Bilderstöckchen wurden mit dem Analysetool für das Wohnungsunternehmen die folgenden Dimensionen erhoben:

- Gebäudezugang
- Grün- und Freiflächen
- Freizeit- und Spielflächen für alle Altersgruppen
- Müllsituation
- Versorgungsinfrastruktur
- Verkehrsinfrastruktur
- Soziale Infrastruktur

Folgende Handlungsbedarfe wurden auf Basis der Ausgangssituation im Handlungsfeld 3 „Wohnumfeld“ ermittelt:

Handlungsfeld 3: Wohnumfeld	
Ist-Situation	Potenziale <ul style="list-style-type: none"> • Viele umliegende Grünstrukturen • Gute Anbindung an den ÖPNV • Autobahnauffahrt der A57 in direkter Nähe • Große Innenhöfe der GAG-Bestände • Gut vernetzte soziale Akteure • Viele Freizeitangebote für Kinder
	Herausforderungen <ul style="list-style-type: none"> • Mangelnde Versorgungsinfrastruktur • Geschäfte des täglichen Bedarfs/ Vollversorger fehlen • Erdgeschosszonen attraktiver gestalten • Betreuungsinfrastruktur verbessern (U3) • Stärkung des NMIV
Handlungsbedarf	<ul style="list-style-type: none"> • Kooperationen zur Gestaltung der Erdgeschosszonen bilden • Versorgungsinfrastruktur verbessern • Mehr Barrierefreiheit im Quartier herstellen • Weiterer Ausbau des Rad-und Fußverkehrs

2.3.4 Handlungsfeld 4: Gestaltung des sozialen Miteinanders

Mit dem Belegrechtsvertrag der Stadt Köln am Standort Am Bilderstöckchen gehen einige Herausforderungen bezüglich der Bewohnerstruktur einher. Da es sich überwiegend um finanziell oder sozial schwächere Personengruppen handelt, die Am Bilderstöckchen mit Wohnraum versorgt werden, lief das Zusammenleben dort nicht immer konfliktfrei ab. Um sogenannte Clanstrukturen zu verhindern und eine gute Durchmischung der Mieterschaft sicherzustellen, arbeiten der Sozialarbeiter, die Stadt Köln und das Kundencenter bereits Hand in Hand. Dennoch besteht hier weiterhin Handlungsbedarf, so dass bei zukünftigen Belegungen noch stärker als zuvor auf eine durchmischte Bevölkerungsstruktur zu achten ist, um Bilderstöckchen langfristig zu stabilisieren.

Am Bilderstöckchen sind der Hausmeister und der Sozialarbeiter, durch ihre jahrelange Arbeit vor Ort, so etwas wie Vertrauenspersonen der Mieter*innen geworden. Aus Erzählungen wurde deutlich, dass die Bewohner*innen sehr genau wahrnehmen, wer in ihren Beständen ein und aus geht. Nicht bekannte Personen werden sofort registriert und dem Hausmeister „gemeldet“.

Die angebotene Mietersprechstunde im Quartiersbüro bzw. dem Gemeinschaftsraum (alle zwei Wochen dienstags) wird sehr gut angenommen. Hier können die Mieter*innen immer dienstags mit einem Kundenbetreuer und dem Sozialarbeiter über ihre Probleme sprechen.

Der Gemeinschaftsraum Am Bilderstöckchen 71 wurde im Januar 2020 zusammen mit den Mitarbeitern des KC Nord, dem Sozialmanagement und den Stadtteilältern im Rahmen eines kleinen Frühstücks eingerichtet. Geplant war, dass dieser Raum den Aktivitäten der Stadtteilältern zur Verfügung steht. Das Projekt Stadtteilältern wurde von 2018-2020 über die ESF-Förderung in allen 11 Sozialräumen durchgeführt. Die Stadtteilältern unterstützen Familien oder Einzelpersonen in ihren Quartieren bei Behördengängen oder bei Fragen zu Erziehung, Schul- oder Berufsausbildung. Sie leisten damit einen wichtigen Beitrag, um den Zugang zum Regelsystem zu erleichtern. Gleichzeitig erhalten die Stadtteilältern im Rahmen des Programms eine berufliche Qualifizierung, um einen nachhaltigen Einstieg in das Berufsleben finden zu können. Da das Programm im Dezember 2020 auslief, wurde die Idee der Stadtteilältern in einem Gemeinschaftsprojekt zwischen GAG und Netzwerk e.V. wieder aufgegriffen und in „Nachbarschaftspaten“ umbenannt.

Die Nachbarschaftspaten sind die Ansprechpartner für die Bewohner*innen des Quartiers. Momentan sind sie –coronabedingt– viel im Quartier unterwegs um mit den Bewohner*innen, auf Abstand, ins Gespräch zu kommen. Der Gemeinschaftsraum kann vorerst nicht genutzt werden. Sobald möglich sollen hier gemeinsame Aktivitäten stattfinden.

Bis Mai 2020 waren zwei GAG-Streetworker in Bilderstöckchen unterwegs, die besonders den Kontakt zu Jugendlichen und jungen Erwachsenen gesucht haben. Sie haben sich unter anderem auch in der AG „Stoffwechsel“ engagiert, bestehend aus den örtlichen Schulen und Lucky's Haus, um sich so über die Drogenproblematik im Quartier auszutauschen und nach Lösungen zu suchen. Durch ihre Präsenz im Quartier konnten sie einige Missstände benennen und Jugendliche und junge Erwachsene, besonders in den Abendstunden, gezielt ansprechen.

Lucky's Haus stellt für viele Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene einen Rückzugsort dar, der auch nach den Öffnungszeiten, abends und am Wochenende, gerne zum „Abhängen“ genutzt wird.

Strukturelle und persönliche Problemlagen wie Arbeitslosigkeit, Langeweile, Perspektivlosigkeit und Frust entladen sich –oft zusammen mit Alkohol- und Drogenkonsum- zu teils gewalttätigem Verhalten. Um dieser Spirale aus Langeweile, Frust und Drogenmissbrauch entgegenzuwirken, hat der GAG-Sozialarbeiter aus Bilderstöckchen ein gewaltpräventives Boxangebot ins Leben gerufen. Die Jugendlichen und jungen Erwachsenen haben hier die Möglichkeit in den Abendstunden, unter Anleitung eines professionellen Boxtrainers, einen sportlichen Ausgleich zu finden. Das Ausüben des Sports erfordert das Einhalten von Regeln und viel Disziplin, was sich sicherlich positiv auf den Alltag der Jugendlichen auswirken kann.

Seit 2011 betreibt die GAG an mehreren Standorten GartenClubs, die von Querwaldein betreut werden. Am Bilderstöckchen haben die Kinder aus den umliegenden Beständen die Möglichkeit unter Anleitung Obst und Gemüse anzubauen, Insektenhotels zu bauen, und gemeinsam die Ernte zu einem leckeren Essen zu verarbeiten. Die Kinder werden so auf spielerische Weise für Themen wie Umweltschutz und gesunde Ernährung sensibilisiert. Die Gartenclubs erfreuen sich, nicht nur in Bilderstöckchen, reger Beliebtheit.

Eine weitere wichtige Säule des sozialen Engagements der GAG in Bilderstöckchen sind die Angebote für Senior*innen am Schiefersburger Weg. In einem großen Gemeinschaftsraum wird, dank des ehrenamtlichen Engagements einer Dame, finden hier regelmäßig ein Frühstück, Spielenachmittage bei Kaffee und Kuchen oder andere Aktivitäten statt. Bis vor kurzem fand zudem wöchentlich eine Seniorenberatung statt, die von den Bewohner*innen sehr geschätzt worden ist. Das Angebot wird in einem anderen Rahmen allerdings fortgesetzt. Zudem gibt es eine Kooperation zwischen dem DRK und der GAG, die zurzeit noch ausgestaltet wird. Es soll ein mobiler Pflegedienst etabliert werden. Alle Wohnungen von GAG-Seniorenwohnungen sind zudem mit Hausnotrufen ausgestattet, um den älteren Mieter*innen so lange wie möglich ein selbstbestimmtes und sicheres Leben in der eigenen Wohnung zu ermöglichen.

Die geschilderten Angeboten und Begegnungsmöglichkeiten konnten aufgrund der Corona-Pandemie natürlich nicht stattfinden. Dennoch wurde mit kreativen Ideen versucht, den Kontakt zu den Bewohner*innen so gut wie möglich aufrecht zu erhalten. So hatten die Senior*innen des Seniorenwohnheims beispielsweise die Möglichkeit an Online-Fitnesskursen teilnehmen, die über eine Trainerin der GAG organisiert wurden.

Für die Beschreibung der Gestaltung des sozialen Miteinanders im Quartier Bilderstöckchen wurden mit dem Analysetool für das Wohnungsunternehmen die folgenden Dimensionen erhoben:

- Begegnungsmöglichkeiten
- Betreuungs- und Versorgungsangebote
- Integration u. a. von Flüchtlingen

Folgende Handlungsbedarfe wurden auf Basis der Ausgangssituation im Handlungsfeld 4 „Gestaltung des sozialen Miteinanders“ ermittelt:

Handlungsfeld 4: Gestaltung des sozialen Miteinanders	
Ist-Situation	Potenziale <ul style="list-style-type: none"> • Gute Vernetzung der GAG mit anderen sozialen Akteuren des Quartiers • Vielfältige Angebote für Kinder • Nachbarschaftspaten in Kooperation mit Netzwerk e.V. • Vertrauensverhältnis von Hausmeister und Sozialarbeiter mit Mieter*innen Am Bilderstöckchen
	Herausforderungen <ul style="list-style-type: none"> • Hohe Arbeitslosigkeit bei Jugendlichen und jungen Erwachsenen • Fehlende Treffpunkte/ Aufenthaltsräume für Jugendliche • Älteren Mieter*innen einen möglichst langen Verbleib in der eigenen Wohnung ermöglichen
Handlungsbedarf	<ul style="list-style-type: none"> • Projekte zur Aktivierung von Jugendlichen und jungen Erwachsenen • Wohnortnahe Angebotsstrukturen für ältere und pflegebedürftige Menschen

3 Strategische Entwicklungsziele in den AGWiQ-Handlungsfeldern für das Quartier „Bilderstöckchen“

Für die generationengerechte Quartiersentwicklung des Quartiers Bilderstöckchen wurden gemeinsam mit den Kooperationspartnern folgende strategische Entwicklungsziele erarbeitet und abgestimmt:

Strategische Entwicklungsziele für die generationengerechte Entwicklung des Quartiers	<ul style="list-style-type: none">• Stabilisierung des Quartiers• Aufbesserung des Images• Neuer Wohnungsmix durch Neubau• Stärkung der Nachbarschaften• Aufenthaltsqualität steigern• Begegnungsräume schaffen• Sicherstellung der wohnortnahen Nahversorgung• Angebotsstrukturen für Jugendliche schaffen• Ausbau eines barrierearmen Wohnumfeldes• Ausbau der Verkehrsinfrastruktur
--	---

Diese übergeordneten strategischen Entwicklungsziele werden durch die folgenden Handlungsziele und die ihnen zugehörigen Maßnahmen in den AGWiQ-Handlungsfeldern umgesetzt (Kapitel 4).

4 Handlungsziele und Maßnahmenprogramm für das Quartier „Bilderstöckchen“

Auf Basis der Quartiersanalyse und vor dem Hintergrund der strategischen Entwicklungsziele für Bilderstöckchen wurden folgende Handlungsziele und Maßnahmen in den einzelnen AGWiQ-Handlungsfeldern mit den Kooperationspartnern im Rahmen von Akteurstreffen und Entwicklungsworkshops sowie einer gemeinsamen Zielvereinbarung abgestimmt und verbindlich vereinbart.

Die im Prozess erarbeiteten Dokumente sind dem vorliegenden Integrierten Quartierskonzept Wohnen als Anlage beigefügt (siehe Anlage).

4.1 Handlungsfeld 1: Steuerung, Vernetzung und Nachhaltigkeit

Handlungsziel 1.1	Vernetzung mit der Stadt Köln
Indikator / Erfolgskriterium	Regelmäßige Treffen (z.B. halbjährlich), in denen der Prozessfortschritt in Bilderstöckchen besprochen wird.
Zielquelle	Erarbeitet in kleiner Steuerungsgruppe am 31.01.2020

Maßnahme 1.1.1	Fortführung der internen Steuerungsgruppe (Abstimmung und enge Zusammenarbeit mit der Stadt Köln)
Beschreibung der Maßnahme	Die Fortführung der Treffen der internen Steuerungsgruppe dienen der Verstärkung der Zusammenarbeit mit der Stadt Köln (Amt für Stadtentwicklung und Statistik). In den regelmäßigen Treffen wird über die Prozessfortschritte seitens der GAG und der Stadt Köln berichtet und weitere Schritte zur Umsetzung der Maßnahmen abgestimmt.
Indikator / Erfolgskriterium	Teilnehmerkontinuität, regelmäßiger Sitzungsturnus
Zielgruppe	GAG; Stadt Köln
Kosten / Ressourcen	Zeit für abgestellte Mitarbeiter, ggf. Verköstigung
Fördermittelgeber / Förderprogramm	/
Verantwortlich	GAG Immobilien AG
Umsetzungsbeginn	Online-Meetings ab Februar/ März möglich, persönliche Treffen je nach Infektionsgeschehen

Umsetzung bis ...	Mindestens bis zum Ende des Auditierungsprozesses
Kommunikation	Sitzungsprotokolle

Handlungsziel 1.2	Vernetzung mit Wohnungsunternehmen in Bilderstöckchen
Indikator / Erfolgskriterium	Ziel ist die langfristige Vernetzung zwischen den Wohnungsunternehmen in Bilderstöckchen. Auf dieser Grundlage werden gemeinsam konkrete Lösungsansätze für das Quartier erarbeitet.
Zielquelle	Erarbeitet in kleiner Steuerungsgruppe am 31.01.2020

Maßnahme 1.2.1	Arbeitstreffen mit Schlüsselwohnungsunternehmen in Eigenregie
Beschreibung der Maßnahme	Die regelmäßigen Treffen (z.B. quartalsweise/ halbjährlich) dienen als Ergänzung der bereits bestehenden AG Wohnen. Das Gremium bietet Raum um über spezifische Problemlagen oder Handlungsbedarfe der Wohnungsunternehmen in Bilderstöckchen zu diskutieren und kooperative Lösungsstrategien zu erarbeiten.
Indikator / Erfolgskriterium	Regelmäßiger Sitzungsturnus, Teilnehmerkontinuität, konkrete Verantwortlichkeiten
Zielgruppe	Wohnungsunternehmen, die Bestände in Bilderstöckchen vorhalten
Kosten / Ressourcen	Zeit für abgestellte Mitarbeiter, Raumkosten, Verköstigung
Fördermittelgeber / Förderprogramm	/
Verantwortlich	GAG Immobilien AG
Umsetzungsbeginn	Online-Meetings ab Februar/ März möglich, persönliche Treffen je nach Infektionsgeschehen
Umsetzung bis ...	dauerhaft
Kommunikation	Sitzungsprotokolle

Maßnahme 1.2.2	Workshop mit Wohnungsunternehmen in Bilderstöckchen
Beschreibung der Maßnahme	Das Vernetzungstreffen/Workshop mit Wohnungsunternehmen dient dazu gemeinsamer Handlungsansätze zu identifizieren sowie konkrete Lösungsansätze zu erarbeiten, wie z.B. zur Gestaltung des Quartiersplatzes, die Belebung der Erdgeschosszonen, etc. Der

	Workshop soll vom Verein „Familiengerechte Kommune“ begleitet werden.
Indikator / Erfolgskriterium	Konzeptideen definieren, Erarbeitung und Umsetzung von mindestens 2 Maßnahmen
Zielgruppe	Wohnungsunternehmen, die Bestände in Bilderstöckchen vorhalten
Kosten / Ressourcen	Zeit für abgestellte Mitarbeiter, Raumkosten, Verköstigung
Fördermittelgeber / Förderprogramm	/
Verantwortlich	GAG Immobilien AG
Umsetzungsbeginn	Online-Meetings ab Februar/ März möglich, persönliche Treffen je nach Infektionsgeschehen
Umsetzung bis ...	dauerhaft
Kommunikation	Sitzungsprotokolle

Handlungsziel 1.3	GAG ist Mitglied der AG Wohnen
Indikator / Erfolgskriterium	Die Treffen der AG Wohnen finden monatlich statt. Hier werden aktuelle Themen aus Bilderstöckchen, die das Thema „Wohnen“ betreffen, diskutiert. Die regelmäßige Teilnahme aller relevanten Akteure ist Voraussetzung für die konstruktive Arbeit in diesem Gremium.
Zielquelle	Erarbeitet in kleiner Steuerungsgruppe am 31.01.2020

Maßnahme 1.3.1	Unterstützung bei der Integration weiterer Wohnungsunternehmen
Beschreibung der Maßnahme	Die GAG wird die AG Wohnen dabei unterstützen den Kontakt zu weiteren Wohnungsunternehmen in Bilderstöckchen herzustellen und sie als Teilnehmer der AG Wohnen langfristig zu gewinnen.
Indikator / Erfolgskriterium	Erfolgreiche Vernetzung, Teilnehmerkontinuität, gemeinsame Zielsetzungen
Zielgruppe	Wohnungsunternehmen, die Bestände in Bilderstöckchen vorhalten
Kosten / Ressourcen	Zeit für abgestellte Mitarbeiter
Fördermittelgeber / Förderprogramm	/
Verantwortlich	GAG Immobilien AG

Umsetzungsbeginn	Online-Meetings ab Februar/ März möglich, persönliche Treffen je nach Infektionsgeschehen
Umsetzung bis ...	dauerhaft
Kommunikation	Sitzungsprotokolle

Handlungsziel 1.4	Aufwertung des Quartiersimages
Indikator / Erfolgskriterium	Positive Entwicklungen in Bilderstöckchen stärker sichtbar machen, Quartiersentwicklungsmaßnahmen stärker sichtbar machen, positive Berichterstattung
Zielquelle	Kleine Steuerungsgruppe 31.01.2020; Workshop

Maßnahme 1.4.1	Imageprägende und identitätsstiftende Leuchtturmprojekte
Beschreibung der Maßnahme	An die bisher positive Quartiersentwicklungsarbeit anknüpfen, Entwicklungen in Bilderstöckchen stärker sichtbar machen, positive Öffentlichkeitsarbeit, Stadtteilmarketing
Indikator / Erfolgskriterium	Weiterhin gute Vernetzung der Akteure vor Ort, Initiierung neuer Projekte im Quartier – Umsetzung und Öffentlichkeitsarbeit zu mindestens 1-2 Projekten pro Jahr.
Zielgruppe	Alle relevanten Akteure im Quartier
Kosten / Ressourcen	Engagement der Akteure
Fördermittelgeber / Förderprogramm	/
Verantwortlich	Alle relevanten Akteure im Quartier
Umsetzungsbeginn	Ab sofort
Umsetzung bis ...	dauerhaft
Kommunikation	Über Bilderstöckchen Konferenz, AG's

Handlungsziel 1.5	Umfassendes Beteiligungsformat für relevante Akteure aus dem Quartier
Indikator / Erfolgskriterium	Einbindung zentraler Akteure der Stadt Köln, aus dem Quartier und der GAG. Gemeinsame
Zielquelle	Kleine Steuerungsgruppe 31.01.2020; Workshop 21.10.19; Bilderstöckchen Konferenz

Maßnahme 1.5.1	Nachholen des Beteiligungsworkshop im Quartier
Beschreibung der Maßnahme	Der Beteiligungsworkshop soll, soweit möglich, in Präsenz stattfinden. In Absprache mit der Sozialraumkoordination Bilderstöckchen soll der Workshop den Charakter einer „Zukunftskonferenz“ haben, bei der die Akteure die Möglichkeit haben, über die vier Handlungsfelder des Audits miteinander ins Gespräch zu kommen. Der Verein Familiengerecht Kommune soll ebenfalls eingebunden werden.
Indikator / Erfolgskriterium	Ableitung und Umsetzung von 2-3 Maßnahmen aus dem Workshop in Kooperation mit der Bilderstöckchen Konferenz
Zielgruppe	Alle relevanten Akteure im Quartier
Kosten / Ressourcen	Raumkosten, Verköstigung, zeitliche Ressourcen der Teilnehmer*innen
Fördermittelgeber / Förderprogramm	/
Verantwortlich	GAG Immobilien AG, Sozialraumkoordination Bilderstöckchen
Umsetzungsbeginn	Je nach Infektionsgeschehen, 2. Jahreshälfte
Umsetzung bis ...	Spätestens Ende 2021
Kommunikation	Über Bilderstöckchen Konferenz, AG's

4.2 Handlungsfeld 2: Wohnungsqualität

Handlungsziel 2.1	Sanierungsstau der Bestände Am Bilderstöckchen 71-97/ Alzeyer Straße überwinden
Indikator / Erfolgskriterium	Modernisierung von 167 Wohneinheiten. Es werden Veränderungen der Wohnungszuschnitte vorgenommen (Vergrößerung der Bäder). Die Mieter werden nach der Modernisierung wieder in ihre alten Wohnungen zurückkehren. Die Bestände befinden sich alle im Belegrechtsvertrag mit der Stadt Köln.
Zielquelle	Treffen Steuerungsgruppe 18.09.2020

Maßnahme 2.1.1	Umfassende Modernisierung
Beschreibung der Maßnahme	<ul style="list-style-type: none"> • Dacherneuerung • Balkonerneuerung • Wärmedämmung (WDVS) • Erneuerung der Fassadenputze • Austausch der Fenster • Bad-und Heizstrangsanierung • Barrierefreier Umbau der Bäder • Barrierefreier Umbau der Balkone
Indikator / Erfolgskriterium	Zügige Entmietung der Bestände, reibungsloser Bauablauf
Zielgruppe	Mieter*innen
Kosten / Ressourcen	Ca. 46 Mio.
Fördermittelgeber / Förderprogramm	Modernisierungsrichtlinie – RL Mod
Verantwortlich	GAG Immobilien AG
Umsetzungsbeginn	2022
Umsetzung bis ...	2026
Kommunikation	

Handlungsziel 2.2	Hinterlandbebauung Am Bilderstöckchen
Indikator / Erfolgskriterium	Errichtung eines Neubaus auf der Fläche zwischen Robert-Perthel-Straße/ Escher Straße/ Am Bilderstöckchen
Zielquelle	Treffen Steuerungsgruppe 18.09.2020

Maßnahme 2.2.1	Errichtung eines Neubaus auf der Fläche zwischen Robert-Perthel-Straße/ Escher Straße/ Am Bilderstöckchen
Beschreibung der Maßnahme	<p>Auf einer Grundstücksfläche von 6.161 m² werden insgesamt 94 Wohneinheiten und 57 Stellplätze errichtet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 57 Wohnungen in der Einkommensgruppe A (Miete 6,80 €) • 37 Wohnungen in der Einkommensgruppe B (Miete 7,60 €) • Stellplätze 57 in einer TG und 10 Stellplätze oberirdisch <p>Der Neubau ergänzt das bisher homogene Wohnraumangebot in Bilderstöckchen, der finale Wohnungsmix ist allerdings noch nicht bekannt.</p>
Indikator / Erfolgskriterium	Finale Zusage der Stadt Köln zum Erbbaurecht
Zielgruppe	
Kosten / Ressourcen	Ca. 25 Mio.
Fördermittelgeber / Förderprogramm	NRW.BANK
Verantwortlich	GAG Immobilien AG
Umsetzungsbeginn	2024
Umsetzung bis ...	2026
Kommunikation	

Handlungsziel 2.3	Seniorenwohnhaus Schiefersburger Weg – Einzelmodernisierung
Indikator / Erfolgskriterium	Die Wohnungen des Seniorenwohnheims werden Zug um Zug seniorengerecht umgebaut.
Zielquelle	Treffen Steuerungsgruppe 18.09.2020

Maßnahme 2.3.1	Seniorenrechtlicher und barrierearmer Umbau der Seniorenwohnungen am Schiefersburger Weg.
Beschreibung der Maßnahme	Einzelne Wohnungen werden erst im Zuge der Wohnungsfreistellung modernisiert. Der ebenerdige Umbau von Dusche und Balkonzugang ist allerdings nicht möglich. Bisher konnten 29 Wohnungen seniorenrechtlich umgebaut werden. Zusätzlich sind die Verlegung und der seniorenrechtlich Umbau des Müllplatzes geplant. Außerdem werden die Außenrampen am Gebäude erneuert und die Neigung angepasst.
Indikator / Erfolgskriterium	Erfolgreiche Umsetzung der Maßnahmen
Zielgruppe	Bewohner*innen des Seniorenwohnhauses
Kosten / Ressourcen	Ca. 30.000€ pro Wohnung
Fördermittelgeber / Förderprogramm	/
Verantwortlich	GAG Immobilien AG
Umsetzungsbeginn	Bereits erfolgt
Umsetzung bis ...	Schätzungsweise bis 2026
Kommunikation	

4.3 Handlungsfeld 3: Wohnumfeld

Handlungsziel 3.1	Aufwertung des direkten Wohnumfeldes
Indikator / Erfolgskriterium	Erfolgreiche Umsetzung gestalterischer / baulicher Maßnahmen zur Wohnumfeldaufwertung
Zielquelle	Treffen Steuerungsgruppe 18.09.2020

Maßnahme 3.1.1	Aufwertung des Wohnumfeldes im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen und der Errichtung eines Neubaus
Beschreibung der Maßnahme	<p>Im Rahmen der Modernisierung der Bestände Am Bilderstöckchen 71-97 / Alzeyer Straße sowie der Errichtung eines Neubaus auf der Fläche zwischen Robert-Perthel-Straße/ Escher Straße/ Am Bilderstöckchen sind umfangreiche Maßnahmen zur Aufwertung des direkten Wohnumfeldes vorgesehen.</p> <p>Beispielhafte Wohnumfeldmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Farbkonzept für Fassaden • Schwellenfreie Zuwegungen zu Wohngebäuden • Beleuchtungssystem • Fahrradbügel • Grünanlagen
Indikator Erfolgskriterium	Erfolgreiche Umsetzung gestalterischer / baulicher Maßnahmen zur Wohnumfeldaufwertung
Zielgruppe	Mieter*innen
Kosten / Ressourcen	Die Kosten sind in den insgesamt 71 Mio. € für die Modernisierung der Bestände Am Bilderstöckchen 71-97 / Alzeyer Straße sowie für die Errichtung eines Neubaus auf der Fläche zwischen Robert-Perthel-Straße/ Escher Straße/ Am Bilderstöckchen integriert.
Fördermittelgeber / Förderprogramm	NRW.BANK, Modernisierungsrichtlinie – RL Mod
Verantwortlich	GAG Immobilien AG
Umsetzungsbeginn	2022
Umsetzung bis ...	2026
Kommunikation	

Handlungsziel 3.2	Verkehrsinfrastruktur verbessern
Indikator / Erfolgskriterium	
Zielquelle	Treffen Steuerungsgruppe 18.09.2020

Maßnahme 3.2.1	Wegeverbindung zwischen dem Klimapark und der Escher Straße
Beschreibung der Maßnahme	Zur Anbindung des Klimaparks an das vorhandene Grünsystem soll eine Wegeverbindung zwischen dem Fuß- und Radweg Longericher Straße und der Grünanlage Escher Straße geschaffen werden. Der Weg führt vom Klimapark nördlich der geplanten Bebauung GAG zum gesicherten Fußgängerüberweg Kreuzung Escher Straße/ Äußere Kanalstraße und von dort in den Grünzug westlich der Escher Straße.
Indikator Erfolgskriterium	
Zielgruppe	Bürger*innen der Stadt Köln
Kosten / Ressourcen	220.000 €
Fördermittelgeber / Förderprogramm	Haushaltsmittel
Verantwortlich	Stadt Köln
Umsetzungsbeginn	Ende 2020
Umsetzung bis ...	Frühjahr 2021
Kommunikation	

Maßnahme 3.2.2	Brücke über die Äußere Kanalstraße
Beschreibung der Maßnahme	Die vorhandene Fußgängerbrücke über die Äußere Kanalstraße soll durch eine neue Brücke ersetzt werden. Aufgrund des schlechten Zustandes der Brücke soll diese abgerissen und eine neue Geh- und Radwegbrücke an derselben Stelle errichtet werden. Zusätzlich sollen die bestehenden Zuwegungsrampen barrierefrei umgeplant werden. Zudem wird die Zuwegungen zur Brücke und die Wegeverbindung in den Klimapark aufeinander abgestimmt. Hierzu wurde ein erweiterter Planungsbeschluss am 18.06.2020 vom Rat beschlossen. In diesem erweiterten Planungsbeschluss werden die verschiedenen Gestaltungsvarianten der Brücke vorgestellt.
Indikator / Erfolgskriterium	
Zielgruppe	Bürger*innen der Stadt Köln

Kosten/ Ressourcen	rd. 3 Mio. €.
Fördermittelgeber / Förderprogramm	Richtlinie zur Förderung der Nahmobilität in den Städten, Gemeinden und Kreisen des Landes Nordrhein-Westfalen (Förderrichtlinie Nahmobilität FöRiNah)
Verantwortlich	Stadt Köln
Umsetzungsbeginn	Baubeschluss Anfang 2021, Baubeginn 2. Quartal 2021
Umsetzung bis ...	Anfang 2022
Kommunikation	

Maßnahme 3.2.3	Kreisverkehr am Knotenpunkt Escher Straße und Am Bilderstöckchen
Beschreibung der Maßnahme	<p><u>Knotenpunkt Escher Straße und Am Bilderstöckchen:</u></p> <p>An diesem Knotenpunkt ist die Umgestaltung der signalisierten Einmündung zu einer nicht signalisierten Einmündung vorgesehen. Ein Kreisverkehr wird an dieser Stelle nicht errichtet.</p> <p>Es wird eine überfahrbare Mittelinsel geben mit an der Seite befindlichen Aufstellflächen für Fußgänger und Radfahrer, damit diese beim Queren nur eine Fahrbahn im Blick behalten müssen. Zur Querung der Straße „Am Bilderstöckchen“ wird ein Fußgängerüberweg angeboten. Zudem sind Schutzstreifen für den Radverkehr entlang der Escher Straße vorgesehen.</p> <p><u>Knotenpunkt Escher Straße, Äußere Kanalstraße und Robert-Perthel Straße:</u></p> <p>Für diesen Knotenpunkt wurde eine Machbarkeitsstudie zur Errichtung eines Kreisverkehrs durchgeführt. Aufgrund des frühen Stadiums kann noch keine zeitliche Einschätzung erfolgen.</p>
Indikator / Erfolgskriterium	Erfolgreiche Umsetzung der Maßnahme
Zielgruppe	Bürger*innen der Stadt Köln
Kosten/Ressourcen	Gesamtkosten 472.300€
Fördermittelgeber / Förderprogramm	
Verantwortlich	Stadt Köln
Umsetzungsbeginn	Baubeschluss: 07.05.2020 in der BV Nippes; voraussichtlicher Baubeginn Herbst 2022
Umsetzung bis ...	

Kommunikation	
---------------	--

Handlungsziel 3.3	Mehr Barrierefreiheit im Quartier herstellen
Indikator Erfolgskriterium	Einbindung von mobilitätseingeschränkten Personen
Zielquelle	Treffen Steuerungsgruppe 18.09.2020

Maßnahme 3.3.1	Quartiersspaziergang durch Bilderstöckchen
Beschreibung der Maßnahme	Um die Wege der Senioren zu zentralen Punkten in Bilderstöckchen (z.B. Kirche, Apotheke etc.) nachvollziehen zu können, soll ein Quartiersspaziergang stattfinden. Im Anschluss wird die Barrierefreiheit dieser zentralen Orte und Wege ermittelt werden. Der Quartiersspaziergang würde von der/ dem Behindertenbeauftragten der Stadt Köln (Abteilung Vielfalt im Amt für Integration und Vielfalt) geplant und durchgeführt werden. Bisher war eine Durchführung aufgrund der Corona-Pandemie nicht möglich.
Indikator / Erfolgskriterium	Erfolgreiche Einladung und Ansprache der Zielgruppe
Zielgruppe	Mobilitätseingeschränkte Personen(gruppen)
Kosten / Ressourcen	
Fördermittelgeber / Förderprogramm	/
Verantwortlich	Stadt Köln
Umsetzungsbeginn	Abhängig vom Infektionsgeschehen
Umsetzung bis ...	Ende 2021
Kommunikation	

Handlungsziel 3.4	Verbesserung der Versorgungsinfrastruktur
Indikator / Erfolgskriterium	Weiterhin enge Zusammenarbeit mit der Stadt Köln, Kooperation mit KölnBusiness – Wirtschaftförderungs GmbH denkbar
Zielquelle	Treffen Steuerungsgruppe 18.09.2020

Maßnahme 3.4.1	Stärkung der Erdgeschosszonen in Bilderstöckchen
Beschreibung der Maßnahme	Der Platz am Schiefersburger Weg ist geprägt von kleineren Ladenlokalen, die oft von Leerstand geprägt sind. Von Seiten der Bewohner wird seit langem eine Aufwertung des Platzes gewünscht, der eine zentrale und niederschwellige Begegnungsmöglichkeit im Quartier schaffen könnte. In Zusammenarbeit mit der Eigentümerin (Allianz) könnte hier zudem über eine nachhaltigere Belegung der Ladenlokale nachgedacht werden, um die wohnortnahe Nahversorgung zu stärken.
Indikator / Erfolgskriterium	Gelingende Kooperation mit der Allianz, Einbindung des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik
Zielgruppe	Bewohner*innen von Bilderstöckchen
Kosten / Ressourcen	Zu ermitteln
Fördermittelgeber / Förderprogramm	
Verantwortlich	Stadt Köln, Allianz in Kooperation mit GAG
Umsetzungsbeginn	Ab Mitte 2021
Umsetzung bis ...	
Kommunikation	

Maßnahme 3.4.2	Ansiedlung eines Vollversorgers
Beschreibung der Maßnahme	Die Bewohner*innen von Bilderstöckchen wünschen sich seit längerem einen Vollversorger im Quartier. Derzeit wird die Erweiterung einer Verkaufsfläche eines bereits im Quartier angesiedelten Discounters geprüft, wodurch ein umfangreicheres Angebot für die Bewohner*innen geschaffen werden könnte.
Indikator / Erfolgskriterium	Erfolgreiche Zusammenarbeit mit städtischen Ämtern

Zielgruppe	Bewohner*innen von Bilderstöckchen
Kosten / Ressourcen	Zu ermitteln
Fördermittelgeber / Förderprogramm	
Verantwortlich	Stadt Köln
Umsetzungsbeginn	Ab Mitte 2021
Umsetzung bis ...	
Kommunikation	

Handlungsziel 3.5	Aufenthaltsqualität im Quartier steigern
Indikator / Erfolgskriterium	(Niederschwellige) Begegnungsräume für alle Generationen schaffen
Zielquelle	Treffen Steuerungsgruppe 31.01.2020

Maßnahme 3.5.1	Aufwertung des Platzes am Schiefersburger Weg
Beschreibung der Maßnahme	<p>Der Platz am Schiefersburger Weg ist geprägt von kleineren Ladenlokalen, die oft von Leerstand geprägt sind. Von Seiten der Bewohner wird seit langem eine Aufwertung des Platzes gewünscht, der eine zentrale und niederschwellige Begegnungsmöglichkeit im Quartier schaffen könnte. In Zusammenarbeit mit der Eigentümerin (Allianz) soll der Platz eine Aufwertung erfahren, z.B. durch Sitzbänke, Hochbeete oder ähnlicher Stadtmöblierung, die die Aufenthaltsqualität des Platzes steigert. Engagierte Bewohner des Quartiers haben bereits in Eigenregie mit entsprechenden Planungen begonnen.</p> <p>Dieses Thema sollte in einem Entwicklungsworkshop erneut aufgegriffen werden, da es eines der zentralsten Anliegen der Bewohnerschaft darstellt.</p>
Indikator / Erfolgskriterium	Erfolgreiche Kooperation mit der Allianz
Zielgruppe	Bewohner*innen von Bilderstöckchen
Kosten / Ressourcen	Zu ermitteln
Fördermittelgeber / Förderprogramm	
Verantwortlich	Stadt Köln, Allianz

Umsetzungsbeginn	Ab Mitte 2021
Umsetzung bis ...	
Kommunikation	

Handlungsziel 3.6	Umfassende energetische Analyse der Bestände Am Bilderstöckchen
Indikator / Erfolgskriterium	Integriertes Konzept für die Bestände Am Bilderstöckchen zu den Themen Bauen, Energie und Umwelt
Zielquelle	Treffen Steuerungsgruppe 18.09.2020

Maßnahme 3.6.1	Quartierskonzept Energie und Umwelt
Beschreibung der Maßnahme	Das Quartierskonzept soll prüfen, wie bauliche, energetische und ökologische Maßnahmen an den Beständen Am Bilderstöckchen sinnvoll kombiniert und umgesetzt werden können. Siehe auch Kapitel 4.5.
Indikator / Erfolgskriterium	Umfassende Einbindung aller relevanten Abteilungen der GAG
Zielgruppe	Bewohner*innen von Bilderstöckchen
Kosten / Ressourcen	Zu ermitteln
Fördermittelgeber / Förderprogramm	/
Verantwortlich	GAG Immobilien AG
Umsetzungsbeginn	Ab Mitte 2021
Umsetzung bis ...	spätestens zum Modernisierungsbeginn
Kommunikation	

4.4 Handlungsfeld 4: Gestaltung des sozialen Miteinanders

Handlungsziel 4.1	Angebotsstrukturen verbessern, Empowerment der Bewohner*innen stärken
Indikator / Erfolgskriterium	
Zielquelle	Steuerungsgruppe 31.01.2020

Maßnahme 4.1.1	Projekte zur Aktivierung von Jugendlichen und jungen Erwachsenen
Beschreibung der Maßnahme	Der GAG-Sozialarbeiter aus Bilderstöckchen ein gewaltpräventives Boxangebot ins Leben gerufen. Die Jugendlichen und jungen Erwachsenen haben hier die Möglichkeit in den Abendstunden, unter Anleitung eines professionellen Boxtrainers, einen sportlichen Ausgleich zu finden. Das Ausüben des Sports erfordert das Einhalten von Regeln und viel Disziplin, was sich positiv auf den Alltag der Jugendlichen auswirken kann. Die Kooperation erfolgt mit Lucky's Haus.
Indikator / Erfolgskriterium	Das erfolgreiche Erreichen/ Aktivieren der Zielgruppe
Zielgruppe	Jugendliche und junge Erwachsene zwischen 15 und 25 Jahren aus dem Sozialraum
Kosten / Ressourcen	1.500€
Fördermittelgeber / Förderprogramm	
Verantwortlich	GAG; Lucky's Haus
Umsetzungsbeginn	Sobald es das Infektionsgeschehen zulässt
Umsetzung bis ...	
Kommunikation	

Handlungsziel 4.2.	Wohnortnahe Angebotsstrukturen für ältere und pflegebedürftige Menschen
Indikator / Erfolgskriterium	Ambulanter Pflegedienst über DRK
Zielquelle	Steuerungsgruppe 18.09.2020

Maßnahme 4.2.1	Seniorenberatung, ambulanter Pflegedienst
Beschreibung der Maßnahme	<p>Etablierung eines mobilen Pflegedienstes am Schiefersburger Weg. Hierzu wird ein Raum im Erdgeschoss des Seniorenwohnheims durch das DRK angemietet. Mögliche Angebote sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beratung und allgemeine Informationen zu pflegerischen und sozialrechtlichen Fragestellungen über die Pflege- bzw. Seniorenberatung • Hauswirtschaftliche und pflegerische Leistungen mit Finanzierung über die Kranken- und Pflegekasse bzw. den örtlichen Sozialhilfeträger • Ehrenamtlicher Entlastungsdienst für Pflegebedürftige / stundenweise Entlastung pflegender Angehöriger mit Finanzierung über die Pflegekasse bei vorliegendem Pflegegrad
Indikator / Erfolgskriterium	Den Bewohner*innen des Seniorenwohnheims Schiefersburger Weg soll so lange wie möglich ein eigenständiges Leben in ihrem eigenen Wohnraum ermöglicht werden.
Zielgruppe	Bewohner*innen des Seniorenwohnhauses, mit und ohne Pflegebedarf
Kosten / Ressourcen	Zu ermitteln
Fördermittelgeber / Förderprogramm	
Verantwortlich	GAG Immobilien AG
Umsetzungsbeginn	Bereits erfolgt
Umsetzung bis ...	dauerhaft
Kommunikation	

Handlungsziel 4.3.	Beteiligungsformat zur Gestaltung des Gemeinschaftsraumes Am Bilderstöckchen 71
Indikator / Erfolgskriterium	Erfolgreiche Einbindung der Bewohnerschaft
Zielquelle	Netzwerktreffen, Quartiersrundgang 26.10.2019

Maßnahme 4.3.1	„Einweihungsparty“ des Gemeinschaftsraumes
Beschreibung der Maßnahme	Anfang 2020 war vorgesehen, dass die die Bewohner*innen der Bestände am Bilderstöckchen im Rahmen eines kleinen Festes zu ihren Wünschen für die Gestaltung und Nutzung des Raumes befragt werden. Die Kinder des Gartenclubs wollten zudem die Wände farbig gestalten. Leider musste die „Einweihungsparty“ aufgrund des Infektionsgeschehens abgesagt werden.
Indikator / Erfolgskriterium	Einladung und Einbindung möglichst vieler Bewohner*innen Am Bilderstöckchen
Zielgruppe	Alle Bewohner*innen Am Bilderstöckchen
Kosten / Ressourcen	Zu ermitteln
Fördermittelgeber / Förderprogramm	/
Verantwortlich	GAG Immobilien AG
Umsetzungsbeginn	Sobald es das Infektionsgeschehen zulässt
Umsetzung bis ...	
Kommunikation	Aushänge, Flyer

4.5 Querschnittsthema Energieeffizienz

Klimaschutz und steigende Energiekosten sind, nicht nur im Wohnungsbau, wichtige Faktoren geworden. Die GAG Immobilien AG hat es sich zum Ziel gemacht, den CO₂-Ausstoß des Immobilienbestandes zu reduzieren und setzt bereits seit Jahren Maßnahmen um, um dieses Vorhaben zu erreichen. Hier ist insbesondere auf die umfangreiche Investitionstätigkeit in energetisch optimierte Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen zu verweisen, damit der Energieverbrauch von Heizungs- und Warmwasseranlagen sinkt. Die jeweils gültigen gesetzlichen Bestimmungen wurden dabei meist übertroffen. Wichtige Hebel des energetischen Bauens ist die Dämmung von Fassaden, Kellerdecken

und Dächern. So kann der Wärmeverlust der Gebäude verringert und es muss weniger Energie zum Heizen aufgewendet werden. Wesentlich ist auch der Einsatz neuer Fenster, denn hier verlieren Gebäude am meisten Wärme.

Dank modernster Techniken wie Photovoltaik oder Wärmepumpen gewinnt die GAG die Energie heute aber auch schon selbst aus Erdwärme oder Sonnenlicht. Mit dem Mieterstrommodell der GAG-Marke Veedel Energie erhalten GAG-Mieter*innen eine preiswerte Alternative zur konventionellen Energieversorgung. Mittlerweile kann Veedel Energie in mehr als 1.200 Wohnungen angeboten werden.

Für den Neubau Am Bilderstöckchen ist ebenfalls eine nachhaltige Energieversorgung über ein BHKW vorgesehen. So kann auch hier den Mieter*innen Veedel Energie angeboten werden. In Ergänzung zu einem Gas-Brennwertkessel können Blockheizkraftwerke die Wärme- und Stromversorgung der Wohnungen gewährleisten, da die Anlagen als „Nebenprodukt“ auch Strom produzieren, welcher kostengünstig an die Mieter*innen weitergegeben wird. Durch die hocheffiziente Kraft-Wärme-Kopplung der Systeme geht kaum Energie verloren, diese kommt nahezu verlustfrei bei den Mieter*innen an. Wird mehr Strom verbraucht als vor Ort produziert wurde, wird ausschließlich zertifizierter Ökostrom zugekauft.

5 Vereinbarungen zur Steuerung und Koordination der vereinbarten Ziele und Maßnahmen

Dem Wohnungsunternehmen GAG Immobilien AG obliegt die Verantwortung für die generationengerechte Entwicklung des Wohnungsbestandes und des näheren Wohnumfeldes. Darüber hinaus trägt das Wohnungsunternehmen GAG Immobilien AG gemeinsam mit den Kooperationspartnern mit der Umsetzung weitergehender quartiersbezogener Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensqualität der Bewohnerschaft bei.

Die Kooperationspartner haben sich verpflichtet, dem Wohnungsunternehmen GAG Immobilien AG jährlich über den Umsetzungserfolg der in dem vereinbarten Ziel- und Maßnahmenprogramm liegenden Maßnahmen in ihrem Verantwortungsbereich zu berichten. Für die jährliche Berichterstattung an das Wohnungsunternehmen GAG Immobilien AG wird den Kooperationspartnern eine Dokumentationsvorlage zur Verfügung gestellt.

6 Monitoring und Evaluation der vereinbarten Ziele und Maßnahmen

Das Monitoring und die Evaluation der umgesetzten und geplanten Maßnahmen erfolgen in den ersten drei Umsetzungsjahren über die jährliche Berichterstattung an den Verein Familiengerechte Kommune und die Kooperationspartner. Für die jährliche Berichterstattung an den Verein wird eine Dokumentationsvorlage zur Verfügung gestellt.

7 Anlagenübersicht

1. Analysetool des Wohnungsunternehmens
2. Analysetool für die Kommune
3. Akteursliste
4. Quartiersbegehung
5. Auswertung der Experteninterviews
6. Kooperationsvereinbarungen
7. Weitere Arbeitsergebnisse aus dem Auditierungsverfahren

Erklärung

Mit den im Rahmen des Auditierungsprozesses definierten und hier formulierten Zielen und Maßnahmen erklären wir uns einverstanden.

Köln, den _____

GAG Immobilien AG

Stadt Köln

Kontakt und Informationen

Familiengerechte Kommune e. V.

Audit „Generationengerechtes Wohnen im Quartier“

Beatrix Schwarze, Projektleitung

beatrix.schwarze@familiengerechte-kommune.de

Tel.: 0234 / 68 71 81-72

Südring 8

44787 Bochum

www.familiengerechte-kommune.de

Verantwortlich

Beatrix Schwarze, Projektleitung

beatrix.schwarze@familiengerechte-kommune.de

2. überarbeitete Fassung 2018

© 2017 Familiengerechte Kommune e. V.

8 Literaturverzeichnis

- [1] Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung, „Renaissance der Großstädte - Eine Zwischenbilanz,“ Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn, 2011.
- [2] S. Ernst, „Bundeszentrale für politische Bildung,“ 2017. [Online]. Available: <https://www.bpb.de/politik/innenpolitik/demografischer-wandel/196662/zukunft-der-staedte>. [Zugriff am 17 03 2020].
- [3] Stadt Köln, „Stadtstrategie "Kölner Perspektiven 2030",“ 2020. [Online]. Available: <https://www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/stadtentwicklung/koelner-perspektiven-2030/stadtstrategie-koelner-perspektiven-2030>.
- [4] Stadt Köln, „Neue Kölner Statistik - Kölner Wohnungsbau 2018 (Ausgabe 2/2019),“ Köln, 2019.
- [5] Stadt Köln, „Wohnen in Köln. Fakten, Zahlen und Ergebnisse 2018. Ausblick 2019.,“ Köln, 2019.
- [6] Stadt Köln, „Kölner Zahlenspiegel 2019,“ Köln, 2019.
- [7] Kampmeyer, „Marktbericht Köln,“ Köln, 2019.
- [8] H.-D. Dunkel, Bilderstöckchen... auch ein Stadtteil, Köln : SB-Verlag, 1993.
- [9] Kölner Stadt Anzeiger, 2019. [Online]. Available: <https://www.ksta.de/koeln/guter-zusammenhalt-im-viertel-33293312>.
- [10] Jobcenter Köln , „Merkblatt zum Wohnungswechsel,“ Köln, 2020.

9 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Wanderungssaldo der Stadt Köln, Zuzug und Fortzug.....	6
Abbildung 2: Wanderungssaldo der Stadt Köln nach Staatsangehörigkeit	6
Abbildung 3: Beispiel für die Entwicklung der Nettokaltmieten nach den Kölner Mietspiegeln (2000-2019) für eine 80 m ² Wohnung (Mittelwert in Euro je m ²)	11
Abbildung 4: Schematische Karte der Stadt Köln, Markierung entspricht dem Stadtteil Bilderstöckchen.....	14
Abbildung 5: Abgrenzung des Sozialraums (entspricht dem Stadtteil) und die Grenzen der Stadtviertel.....	15
Abbildung 6: Quartiersgrenzen Bilderstöckchen, Untersuchungsraum des Audits	16
Abbildung 7: Bilderstöckchen – Ausschnitt eines Stadtplans von 1950	18
Abbildung 8: Ehemalige Kiesgrube an der Escher Straße.....	19
Abbildung 9: Verortung der Altdeponie, Interimsstandort des Dreikönig-Gymnasiums	20
Abbildung 10: Namensgebender Bildstock Abbildung 11: Areal des Kellerladens: Edith-Stein-Kapelle und umgebauter Eisenbahnwaggon 21	
Abbildung 12: Blücherpark – Blick in südliche Richtung	21
Abbildung 13: Versorgungsstruktur Bilderstöckchen	22
Abbildung 14: Aufwertung des Platzes rund um den Bildstock.....	23
Abbildung 15: KVB-Netz in Bilderstöckchen	24
Abbildung 16: Soziale Einrichtungen/ Akteure im Quartier	26
Abbildung 17: Quartierssicht Bilderstöckchen – 3D	29
Abbildung 18: Ehemaliges Artilleriedepot (Longericher Straße 85-109)	30
Abbildung 19: Zeilenbauten aus den 1950er Jahren an der Alzeyer Straße	30

Abbildung 20: Nördliche Grünfläche mit Bolzplatz – potentielles Nachverdichtungsgebiet hinter den Beständen der GAG Am Bilderstöckchen	30
Abbildung 21: Lärmemission durch Straßenverkehr im Quartier Bilderstöckchen	31
Abbildung 22: Lärm-, Luft- und Wärmebelastung im Sozialraum Bilderstöckchen	31
Abbildung 23: Bevölkerungsentwicklung Ende 2012 bis Ende 2019 im Vergleich zur Stadt Köln	34
Abbildung 24: Neue „Statistischen Quartiere“ für das Stadtviertel Bilderstöckchen	35
Abbildung 25: Altersstrukturen im Vergleich (Stichtag 31.12.2019)	36
Abbildung 26: Transferleistungsbezug/ Arbeitslosenquote in Bilderstöckchen	37
Abbildung 27: Entwicklung des Migrantenanteils 2012-2019	38
Abbildung 28: Wohndauer in Bilderstöckchen / Stadt Köln (Stand: 31.12.2019)	38
Abbildung 29: Stadtplan Bilderstöckchen – Akteure im Sozialraum	43
Abbildung 30: Eigentümerstruktur in Bilderstöckchen	51
Abbildung 31: Vermarktungsgrundrisse	55
Abbildung 32: Die Verortung der Bestände der GAG-Immobilien AG im Quartier Bilderstöckchen	57
Abbildung 33: Satellitenansicht Am Bilderstöckchen	58
Abbildung 34: Vergleich: Modernisierter und nichtmodernisierter Zustand der Bestände Am Bilderstöckchen	62
Abbildung 35: Zuwegung und Innenhof Alzyer Straße/ Am Bilderstöckchen	63
Abbildung 36: Wegeverbindung zwischen dem Klimapark und der Grünanlage westlich der Escher Straße + Verortung des Neubaus der GAG	64
Abbildung 37: Kreuzung Geldernstr./ Longericher Str./ Parkgürtel	65