

## Quartierselemente im und mit LemAn e.V. – gemeinschaftliches Wohnen

### 1. Innovativer Mix aus öffentlichen, halböffentlichen und privaten Räumen als Basis zur Gestaltung des LemAn-Wohnprojektes mit Quartiersentwicklung

#### Grundlagen

- Gemeinschaftsraum niederschwellig, gut zugebar, ggf. von der Straße einsehbar und begehbar (niederschwellig),
- Ggf. daneben Gäste-Wohnung mit gemeinsamer Terrasse zum Gemeinschaftsraum,
- Kommunikationsflächen innerhalb des Projektes (z.B. auf halber Treppe),
- Gute Balkon“lösungen“, die auf Privatsphäre achten,
- Tendenz möglichst wenig zu versiegeln, Wege u. Feuerwehruzufahrten, siehe auch Überflutungs- und Starkregenkonzept der Stadt Köln,
- Bzgl. Anordnung der Anlage soll eine gemeinschaftsfördernde Gebäudestellung verfolgt werden, idealerweise Erreichen der Gemeinschaftsräume ‚trockenen Fußes‘ von allen Wohnungen innerhalb der LemAn-Anlage durch Regelung der „Verkehrswege“ wie Treppengänge u./o. Laubengänge,
- Barrierearme / - freie und rollstuhlgeeignete Wohnungen sind erforderlich.


#### Wohnungsmix Beispiel 50 WE


Wohnungstyp	Lage	Wohnfläche	barrierefrei	rollstuhlgerecht	Anz.	ca. %
1 Zimmer Whg.		35m <sup>2</sup> -45m <sup>2</sup>	47m <sup>2</sup>	55m <sup>2</sup>	10	20%
2 Zimmer Whg.		55m <sup>2</sup> -60m <sup>2</sup>	62m <sup>2</sup>	70m <sup>2</sup>	20	40%
3 Zimmer Whg.		70m <sup>2</sup> -75m <sup>2</sup>	77m <sup>2</sup>	87m <sup>2</sup>	15	30%
4 Zimmer Whg.		80m <sup>2</sup> -90m <sup>2</sup>	92m <sup>2</sup>	102m <sup>2</sup>	5	10%
5 Zimmer Whg.		95m <sup>2</sup> -105m <sup>2</sup>	nicht geplant			
gesamt					<b>50</b>	<b>100%</b>
Wohngruppe/ Pflege-WG für ca. 360m <sup>2</sup>					1	

	1 Zi. Whg.	2 Zi. Whg.	3 Zi. Whg.	Zi. Whg.	gesamt
Anzahl WE	10	20	15	5	50
	Einzelpers. + Paare		Paare + Familien		
Anzahl Bewohner / WE	1	1-2	2-4	3-4	
Bewohner gesamt	10	30	40	20	100
Wohnungsgröße	47	62	77	92	
Wohnfläche gesamt	470	1240	1155	460	3325
Wohnfläche aus Wohnungen				3325	
Wohnfläche Wohngruppe/ Pflege-WG				360	
Wohnfläche gesamt				3685	65%
Bruttogeschossfläche ( incl. Flur und Treppe )				5669	100%


## 2. Beispiele: Quartierselemente innerhalb des LemAn-Projektes

Element	Beschreibung	Vorteile/Chancen
<b>Überwiegend kleine abgeschlossene Wohneinheiten für 1-2 Personen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• in freier Anordnung</li> <li>• geförderte (A und B) und freifinanzierte Wohnungen für Paare und Einzelpersonen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• bietet Wohnraum entsprechend LemAn-Mitgliederstruktur und <b>entsprechend Sozialraum-/Bedarfsanalyse</b> (Anteil 60plus, Bedarf an Single-Wohnungen und Wohnungen für Paare)</li> <li>• bietet sinnvolles <b>Umzugsmanagement</b> für Ältere im Quartier: nach Auszug der Kinder aus EFH bzw. Familienwohnung erfolgt eine Kleinsetzung in altersgerechtes Wohnen mit Weitergabe EFH / Familienwohnung an erwachsene Kinder / jüngere Familie mit Verbleib der Eltern / Älteren im Stadtteil = <b>modellhafte Struktur</b></li> </ul>
<b>Wohneinheiten für Familien (3-4 Zimmer-WE)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vorzugsweise im geförderten Wohnungsbau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• „Durchmischung des Quartiers“ – EFH und geförderter Wohnungsbau für Familien mit innovativen Wohnformen (s.o.)</li> </ul>
<b>Wohnungen auf einer Etage mit gemeinsamer „Wohnküche“</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• eine Etage mit kleineren <b>WE</b> (ca. 40 qm für Einzelpersonen) mit gemeinschaftlicher Wohnküche (<b>Cohousing</b>-Etage) bietet Gemeinsamkeit und Privatsphäre.</li> <li>• Freifinanziert</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Cohousing</b> bietet eigene Wohnung (kleine Einheit) mit „Wohngemeinschaft“</li> <li>• Bietet Finanzierbarkeit guter Wohnmöglichkeiten für (ältere) Menschen, die gern in Gemeinschaft leben wollen</li> </ul>

<p><b>Gemeinschaftsraum der LemAn e.V.</b></p> <p><b>und</b></p> <p><b>Gästewohnung der LemAn e.V.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nutzung als niederschwelliges Angebot für alle Nachbarn, als Treffpunkt und für spezifische Angebote (Geselligkeit, Sport, Bewegung, Eltern-Kind-Gruppen etc.)</li> <li>• als LemAn-Gemeinschaftsraum</li> <li>• (Gäste)Wohnung (auch nutzbar als Büro und Kleingruppenraum)</li> <li>• oder am Gemeinschaftsraum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bietet Treffpunkt für LemAns, Anwohner aus Quartier und Stadtteil</li> <li>• Kann auch für kleine Veranstaltungen genutzt werden</li> <li>➤ <b>Finanzierung durch WBF und Fördermittel</b></li> <li>➤ <b>Organisation durch LemAn e.V.</b></li> <li>➤ <b>Finanzierung und Organisation liegen bei LemAn e.V.</b></li> <li>➤ Nutzungsoption auch für das Quartier (in unmittelbarer Nähe gibt es für Quartiersbewohner und deren Besucher keine Übernachtungsmöglichkeiten)</li> </ul>
<p><b>Pflege-WG</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pflege-WG, baulich eine Gruppenwohnung nach WBF</li> <li>• Struktur als selbstverantwortete (GbR oder e.V.) oder anbieterverantwortete Pflege-WG eines externen Trägers</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• bietet Wohnraum entsprechend Bevölkerung in Dellbrück (hoher Anteil 80plus)</li> <li>• ist für LemAn-Mitglieder / deren Angehörige und Bewohner Voraussetzung zum Verbleib im häuslichen Umfeld auch bei hohem Bedarf an Hilfe- und Pflegestruktur</li> <li>➤ <b>Finanzierung durch WBF und Fördermittel</b></li> </ul>
<p><b>Gemeinschaftsgarten</b></p> <p><b>Gartenhaus o.ä. für Gartengeräte – selbstorganisiert von LemAn e.V.</b></p> <p><b>Grünflächen der LemAns</b> werden grundsätzlich von LemAn e.V. gepflegt und bewirtschaftet</p> <p><b>Ggf. überdachter Pavillon – selbstorganisiert durch LemAn e.V.</b></p> <p><b>Hochbeete</b></p>	<p><b>Garten: Arbeiten und Genießen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ wird von LemAn gestaltet und organisiert</li> <li>• <b>in Kooperation mit örtlichen Akteuren in Dellbrück</b>, wie VHS-Biogarten / Kleingärtneranlage(n) / Pfadfinder</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• unterstützt aktive Nutzung der Grünflächen</li> <li>• Vernetzung ins Quartier und in den Stadtteil</li> <li>• Naturnahe Bepflanzung zur Unterstützung der Artenvielfalt gemäß Programm Stadtgrün naturnah des Grünflächenamtes der Stadt Köln</li> </ul>  <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Modell mit Möglichkeiten der Finanzierung (z.B. über das BMFSFJ)</b></li> </ul>

<p><b>EG-Wohnungen: direkter Zugang in den Garten, barrierefrei Privatstreifen im EG</b></p>	<p>Garten: Arbeiten u. Genießen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ermöglicht Senioren und Menschen mit Behinderung Mitarbeit und Betrachtung</li> <li>wird von LemAn e.V. organisiert</li> </ul>
<p><b>Werkraum oder Werkkeller mit Tageslicht evtl. mit kleiner Terrassenfläche</b></p>	<p>Geländemulde vor Kellerfenstern, die Einfall von Tageslicht ermöglichen (wird bei vielen Projekten u.a. GAG, Philia Dellbrück, Wohnen mit Alt und Jung, Ehrenfeld realisiert)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>erhöht Nutzerqualität</li> <li>kann geöffnet werden für das Quartier (bspw. Repaircafé)</li> <li>gemeinschaftliche (Reparatur)Aktivitäten im Quartier, bspw. fit im Frühling für Fahrrad und Rollator</li> </ul> <p>➤ Modell für das Quartier mit Fördermöglichkeiten</p> <p>➤ wird von LemAn e.V. organisiert</p>
<p><b>Mobilitätskonzept</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Car-Sharing und E-Mobilität</li> <li>genügend Fahrradstellfläche</li> <li>Fahradstellplätze für E-Bike, Lasten-Rad-Sharing; mit Batterie-Ladeanschlüssen, guter Zugang und mobilitätsfördernd</li> <li>Rolli-Parkplätze (auch E-Scooter)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>verkleinert Stellplatzschlüssel</li> <li>trägt zur ökologischen Gestaltung bei</li> <li>Entspricht dem Programm „KölnKlimaAktiv 2022“ der Stadt Köln</li> </ul>  <p>© Stadt Köln</p> <p>➤ <b>Förderung durch MHKBG NRW, Abt. Experimenteller Wohnungsbau, Herr Noell</b></p>
<p><b>Tagesmutter mit integrativem Ansatz</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Betreuung von 4-5 Kindern unter 3 Jahren oder als Großtagespflege</li> <li>städtische Förderung der Betreuungsräume bei entsprechender Voraussetzung</li> <li>und / oder Möglichkeit der Betreuung in eigener Wohnung</li> <li>Nutzung der LemAn-Außenflächen, Spielflächen im Quartier</li> <li>verursacht geringen Hol- und Bring-Verkehr</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hilfreich für junge Familien im Stadtteil</li> <li>Gewährleistet in Kombination mit Versorgungsinfrastruktur für Ältere und Menschen mit Hilfebedarf generationenübergreifenden Ansatz im Quartier</li> <li>Ggf. ist eine Raumnutzung außerhalb der Betreuungszeiten möglich</li> </ul> <p>➤ <b>modellhaft mit Möglichkeiten der Finanzierung über das BMFSFJ</b></p>


Konzept-Ideen Raumprogramm der LemAn e.V. im Quartier

<p><b>Architektonischer Lärmschutz</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ist baurechtlich geregelt! Din-Norm und Lärmgutachten</li> <li>• evtl. Optimierung durch Anordnung der Baukörper/ Verwendung entsprechenden Baumaterials</li> <li>• Auswahl des Bodenbelags, z.B. kein Schotter als Grünflächenabdeckung</li> <li>• Grünfläche bei Flachdach</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesundheitsfördernd</li> <li>• verringert Konfliktpotential (Lärm von Kindern, Feiern usw.)</li> </ul>
<p><b>Rankgitter am Gebäude z.B. an Balkonen, Laubengängen oder direkt an der Wand</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bepflanzung mit Wein, Kletterrosen, Hopfen, Fassadenbegrünung mit entsprechenden Rankpflanzen usw.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• „Köln Grün hoch drei“ des Umwelt- und Verbraucherschutzamtes der Stadt Köln </li> <li>• verringert Lärm</li> <li>• unterstützt ökologische Gestaltung</li> <li>• ästhetischer Zusatznutzen</li> <li>➤ wird durch LemAn e.V. gepflegt</li> </ul>
<p><b>Flächen für Kleinkinder im Randbereich und in Kombination mit öffentlichen Spielflächen Spielplatz für größere Kinder am Rand der Siedlung</b></p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• entspricht Interessen der Eltern von Kleinkindern und deren größerer Kinder</li> <li>• verlagert Lärmaufkommen an den Rand der Siedlung</li> </ul>

**3. Weitere Elemente im Quartier**

Element	Beschreibung	Vorteile/Chancen
<p><b>Seniorenwohnen mit Serviceleistungen</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Serviceleistungen: z. B. Hausnotruf</li> <li>• gesonderte Service-Verträge mit externem Anbieter, Pflege bei Bedarf (Sahle-Parea?, kommunale Programme usw.)</li> <li>• Seniorenwohnen mit Anbindung an stationäre Einrichtungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• bietet Wohnraum entsprechend Bevölkerungsstruktur</li> <li>• sowohl für Quartier- als auch LemAn-Bewohner attraktiv</li> <li>➤ <b>Vernetzung mit LemAn-Gemeinschaftsraum, -Aktivitäten für Nachbarschaft u. Gemeinschaft</b></li> </ul>
<p><b>Studentisches Wohnen</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleinere WE oder in Form von Wohngemeinschaft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• bietet Wohnraum gemäß Bevölkerungsstruktur (Nähe der technischen Universität Deutz)</li> </ul>

Konzept-Ideen Raumprogramm der LemAn e.V. im Quartier

<p><b>Wohngemeinschaft für Menschen mit körperlichen oder seelischen Behinderungen, insbesondere auch für jüngere</b></p>	<p>Organisation und Finanzierung über externen Träger</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• bietet Integration für Menschen, die schwer geeigneten Wohnraum finden</li> <li>• Vernetzung mit LemAn e.V. und Quartier bietet inklusive Nachbarschaft</li> </ul>
<p><b>Tagespflege im Quartier</b></p>	<p><b>Hoher Bedarf laut Amt für Soziales, Arbeit und Senioren</b> (Gespräch mit Frau Steinfeld, Frau Clauss-Gast – Amt 50, Pflegeplanung)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Organisation und Finanzierung über externen Träger</li> <li>• verursacht ggf. Bring-/Holverkehr mit Kleinbus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hilfreich für das Quartier (Überalterung, es gibt zu wenig Tagespflegen in Köln und besonders im Einzugsgebiet Dellbrück)</li> <li>• Bietet auch LemAn-Bewohnern / zu pflegenden Angehörigen Möglichkeit zu Unterstützung</li> <li>• vorteilhaft, wenn Räume abends/ am Wochenende nutzbar sind, z.B. für „ruhige“ Veranstaltungen im Quartier</li> </ul>
<p><b>Auf öffentlichen Grünflächen Artenvielfalt-fördernde Wild- und Obstgehölze</b></p>  <p>www.stadt.koeln © Stadt Köln</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bepflanzung im Rahmen des Kölner Programms „Essbare Stadt“, in Vernetzung mit dem VHS-Biogarten in Dellbrück</li> <li>• Obstbäume, Wildgehölze, blühende Ziergehölze</li> <li>• LemAn übernimmt Auswahl der Anfangsbepflanzung und Pflege für mind. 5 Jahre mit Option auf Verlängerungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Realisierung von Punkten der Kölner Programme „Essbare Stadt“ und „Stadtgrün naturnah“</li> <li>• verstärkt Identifikation der Quartiersbewohner mit den Grünflächen</li> <li>• gemeinsame Obsternte als quartiersbezogene Gemeinschaftsaktionen</li> <li>• Fördermöglichkeiten</li> </ul>