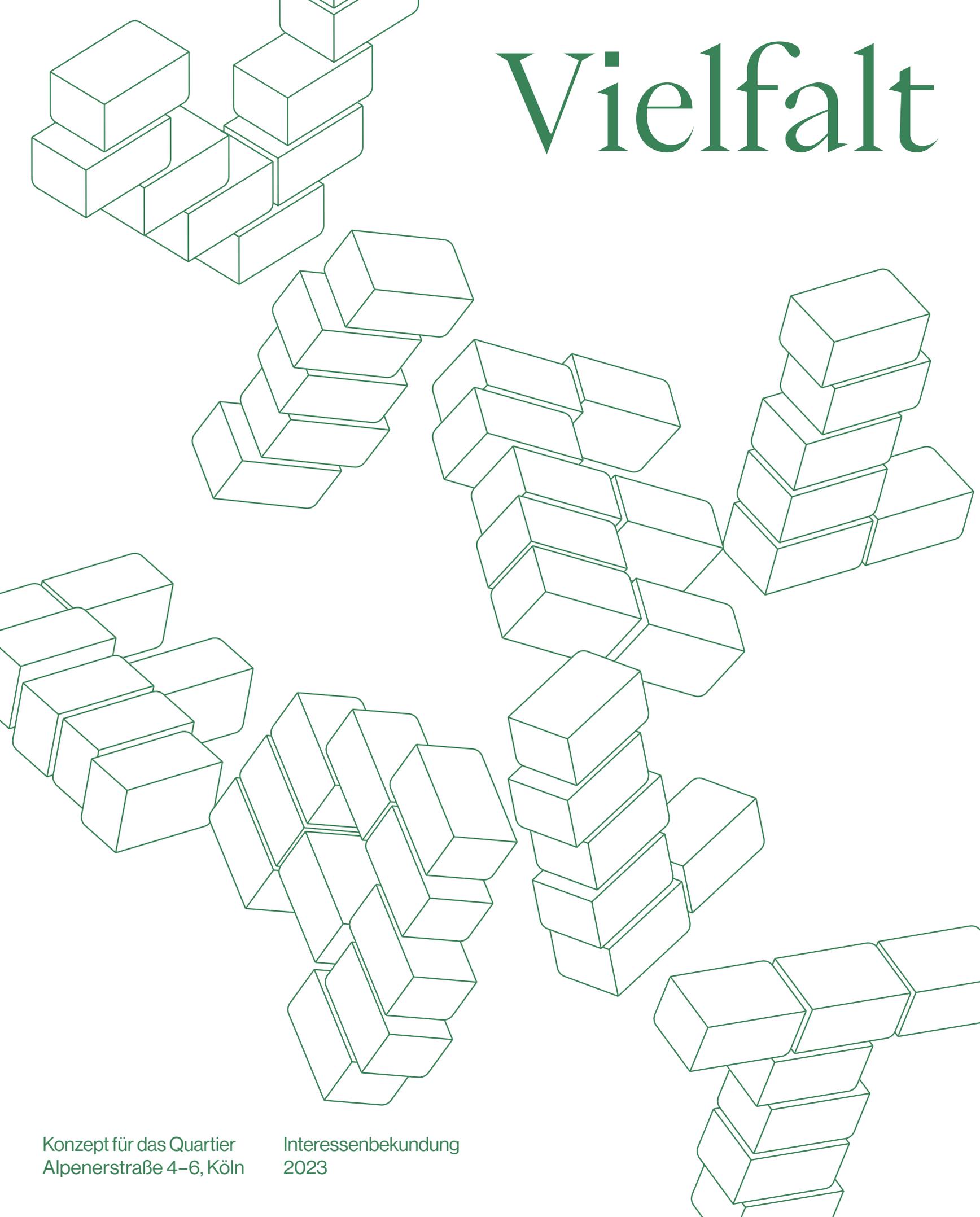


# Vielfalt



# Inhalt

1.  
**Das Konzept**  
Ein Überblick

2.  
**Vier Partner\*innen  
– ein Ziel**  
Wir stellen uns vor

3.  
**Die kooperative  
Arbeit**  
Was wir gemeinsam  
schaffen wollen

4.  
**Die städtebauliche  
Idee**  
Gemeinwohlorientierte und  
partizipative Planung

9.  
**Team &  
Anlagenverzeichnis**

5.  
**Erfüllung der  
Kriterien**  
Ausschreibung

6.  
**Entwicklung der  
Organisation**  
Grundlagen  
der Zusammenarbeit

7.  
**Finanzierung**  
Eine unabhängige  
Projektfinanzierung

8.  
**Ein Ausblick**  
Das Quartier im  
Jahr 2027



Wenk

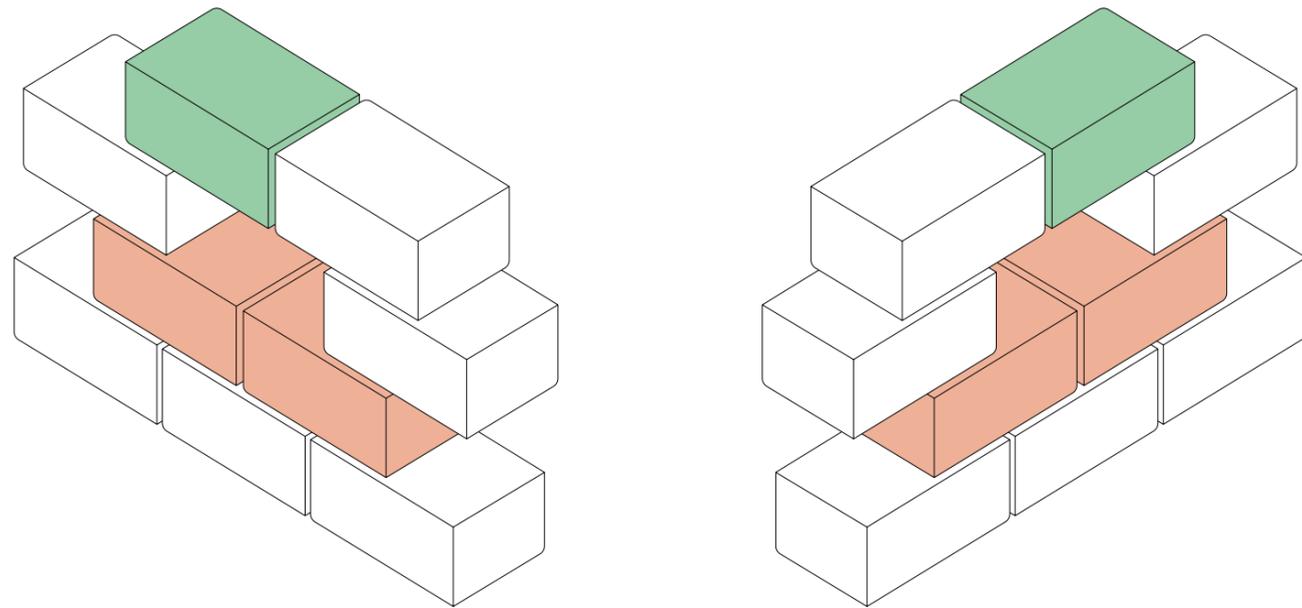
Café

Vielfalt

forumZFD

INFO  
die coole  
urbane  
Wildnis!

# Das Konzept



*Wir sind vier recht unterschiedliche Baupartner\*innen und entwickeln gemeinsam ein Quartier der Vielfalt, das verschiedenste Bedürfnisse berücksichtigt und Synergien ermöglicht – im Planungs- und Bauprozess wie im späteren Zusammenleben. Als Bestandshalter\*innen wollen wir uns langfristig engagieren. Bereits unser Kennenlernen und die Konzeptentwicklung verbanden sich mit der Vorfreude auf gute Nachbarschaft und gemeinsame Aktivitäten.*

## Ein Überblick

Wir I(i)eben Gemeinschaft und planen das Lebens-, Wohn- und Lernquartier von Anfang an gemeinsam. Nähe und Nachbarschaften entstanden bereits vor dem Einzug. Wir kennen uns und sind entscheidungserprobt. Unsere künftige Nachbarschaft haben wir bewusst gewählt und sehen sie als Chance, gemeinsam ins Stadtviertel zu wirken.

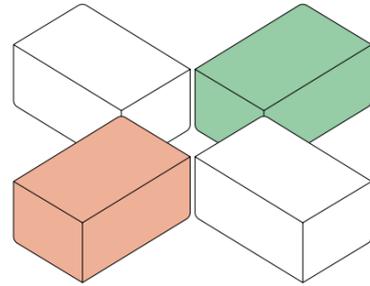
Die **künftige Genossenschaft Ensemble** freut sich auf die Vielfalt der Nachbarschaft. Zwei große und bauerfahrene Organisationen – das **Kölner Studierendenwerk AÖR** und die **Diakonie Michaelshoven e. V.** – tragen das selbstorganisierte Quartier und erproben neue Ansätze für eigene Wohnkonzepte. Die **STIFTUNG Forum Ziviler Friedensdienst** wiederum, die die Büroräume in der neuen Artilleriehalle an den Verein forumZFD vermieten wird, fühlt sich als zivilgesellschaftliche Organisation in diesem gemischten Quartier gut aufgehoben.

Diese einmalige Konstellation aus Selbstnutzern und Bestandhaltern verspricht hohe Nutzungsmischung und Engagement für ein belebtes Quartier. Unsere bedarfsbasierte kooperative Projektentwicklung ist maßgeschneidert und zukunftsfähig. Wir bieten daher ein passgenaues Angebot für das Interessenbekundungsverfahren der Stadt Köln für Erbbaurecht Alpenerstraße 4–6 in Ehrenfeld.

Wie wir die Kriterien des Verfahrens gemeinsam erfüllen werden, zeigt der Überblick auf den Seiten 24–26.

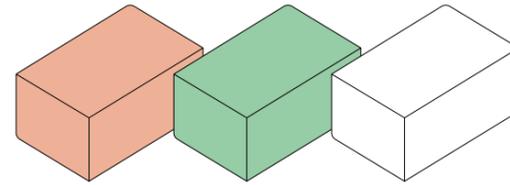
# Was unser Projekt ausmacht

## 1. Eine kooperative Projektentwicklung



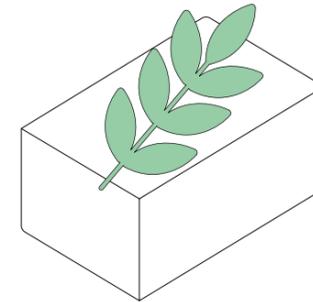
Kooperative Projektentwicklung der vier Partner: Kölner Studierendenwerk AöR, STIFTUNG Forum Ziviler Friedensdienst, künftige Genossenschaft Ensemble, Diakonie Michaelshoven e. V.

## 2. Drittmix Wohnflächen



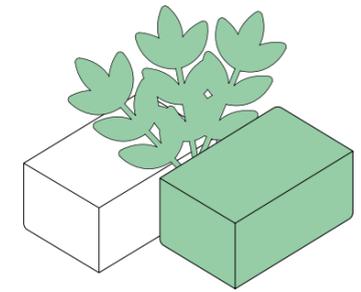
Ein Drittel gefördertes Studierendenwohnen, ein Drittel gefördertes und ein Drittel nicht gefördertes Wohnen als Genossenschaftswohnungen sowie begleitetes inklusives Wohnen

## 5. Arbeiten für den Frieden



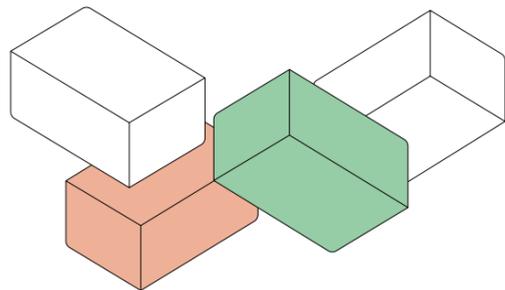
Umbau der historischen Artilleriewagenhalle zum Friedenshaus, Wiederverwendung der historischen Materialien

## 6. Ein grünes Quartier



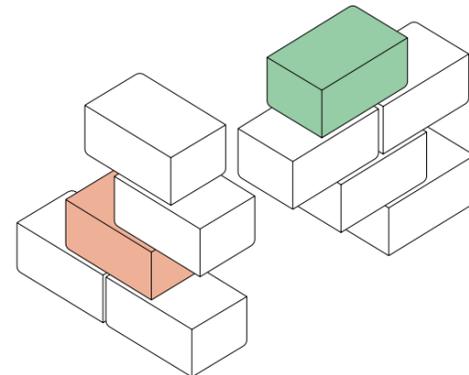
Intensive Begrünung der Gärten, Dächer und Fassaden, große Bäume, Regenwassernutzung und Retention

## 3. Vielfältiges Wohnen



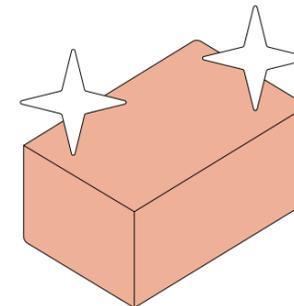
Studierendenapartments und -WGs, inklusives Wohnen, gemeinschaftliches Mehrgenerationen-Wohnen (1-5 Zimmer, alle förderfähig geplant) als Genossenschaft mit Cluster-WG, Gemeinschaftsraum, Gästezimmer und Coworking

## 4. Ein offenes Quartier



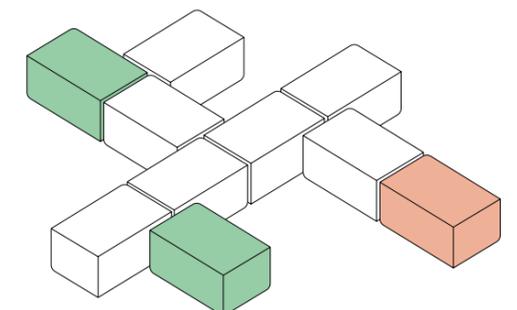
Ca. 1.000 qm Nachbarschaftsangebote: Inklusives Café, Quartiersplatz mit Sitz- und Spielgelegenheiten Radreparatur, Trinkbrunnen, Leihräder, Carsharing

## 7. Erneuerbare Energien



Energieversorgung mit Erdwärme und Photovoltaik

## 8. Zukunftsmobilität



Ca. 220 Fahrrad-Stellplätze, Leihräder, Lastenräder, E-Mobilität, 13 PKW-Stellplätze und drei Leihautos



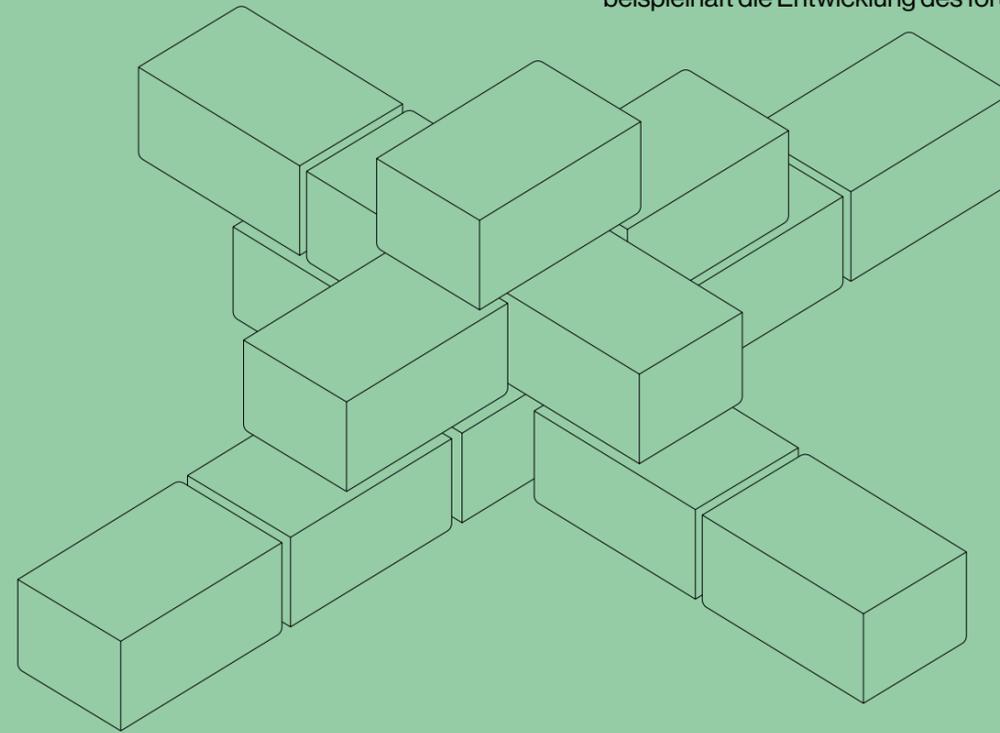
# Vier Partner\*innen – ein Ziel

## 1. Kölner Studierendenwerk AöR

Das Kölner Studierendenwerk AöR ist der erste Ansprechpartner für wohnungssuchende Studierende, hat 91 Wohnheime an zwölf Standorten und erweitert laufend den Bestand. Das Junge Haus für fast 50 Studierende hält das neue Lebens-, Wohn- und Lernquartier lebendig und am Puls der Zeit. Die jungen Menschen bereichern durch ihre kulturelle Vielfalt und begleiten das Zusammenleben der unterschiedlichen Nutzer\*innen.

## 2. STIFTUNG Forum Ziviler Friedensdienst

Seit 1996 unterstützt das forumZFD e. V. Menschen und Organisationen in gewaltsamen Konflikten auf dem Weg zum Frieden. Die STIFTUNG Forum Ziviler Friedensdienst fördert die Arbeit des Forums Ziviler Friedensdienst (forumZFD) materiell und stellt nachhaltige Strukturen für dessen Arbeit zur Verfügung, so auch das Haus ‚Am Kölner Brett 8‘ in Köln-Ehrenfeld, das zu klein geworden ist. Die rund 50 Mitarbeitenden in Köln – etwa 120 weitere arbeiten in weltweiten Projekten – erhalten im Friedenshaus, der ehemaligen preußischen Artilleriewagenhalle, ein zeitgemäßes Arbeitsumfeld. Der standortnahe Umzug wird helfen, das forumZFD stärker in sein städtisches Umfeld einzubringen, bis hin zu Kooperationen mit Schulen und Studierenden und zeigt damit beispielhaft die Entwicklung des forumZFD zu einer Kölner Organisation mit internationaler Ausstrahlung.



## 3. Künftige Genossenschaft Ensemble

In der Baugemeinschaft und künftigen Genossenschaft Ensemble haben 14 Erwachsene und fünf Kinder (zwischen einem und 81 Jahren) zusammengefunden. Die bunte Gemeinschaft zugezogener Wahl-Kölner\*innen lebt in unterschiedlichen Lebensformen, Familienmodellen und Berufen. Einige kennen sich schon sehr lange, und der Wunsch, ein Wohnprojekt zu gestalten, begleitet sie seit langer Zeit. Neben der Liebe zu Köln eint sie der Wunsch, gemeinschaftlich zu leben: in einem selbstbestimmten, solidarischen Miteinander, in dem sie sich wechselseitig unterstützen, anregen und Nachbarschaften einbeziehen. Garten und Gemeinschaftsraum des Bunten Hauses für alle Generationen bilden den Rahmen für vielfältige Begegnungen. Als GbR wird die Gründung der Genossenschaft Ensemble vorbereitet.

## 4. Diakonie Michaelshoven e. V.

Der größte diakonische Träger im Kölner Raum mit über 2.800 Mitarbeiter\*innen und 650 Ehrenamtlichen betreut rund 14.000 Menschen in schwierigen Lebenslagen: Kinder und Jugendliche, Senioren, Menschen mit Behinderung und solche, die berufliche Orientierung suchen. Für sie schaffen wir auf dem Campus in Köln Rodenkirchen und im Rahmen von Quartiersentwicklungen Wohnraum. „Wir sind überzeugt, auch im zukünftigen Quartier der Alpenerstraße unseren Beitrag zur Vielfalt einer Gesellschaft leisten zu können.“ Die künftigen Bewohner\*innen der Häuser (Menschen mit Autismus-Spektrum-Störung und junge Eltern mit Unterstützungsbedarf) werden in einem geschützten Umfeld erfahren, dass sie ein wertvoller Teil der Gesellschaft sind und sich mit Ihren Fähigkeiten und Neigungen in die Gemeinschaft einbringen können.

# Die kooperative Arbeit

Wir wollen einen Ort schaffen, der geprägt ist von kultureller Vielfalt, Inklusion, Frieden und Nachhaltigkeit.

## Wie wir zusammenarbeiten

Seit Ende 2020 entwickeln wir in regelmäßigen Treffen und Workshops das Konzept VIELFALT. Die Zusammenarbeit der Partner\*innen haben wir im Letter of Intent und einem GbR-Vertrag formalisiert. Das gemeinsame Konzept entwickelten wir mit Fachplaner\*innen und Berater\*innen weiter und erarbeiteten das Finanzierungskonzept. Respektvolle Kommunikation und transparente Entscheidungsstrukturen (Einstimmigkeit und Konsentverfahren) bilden die Grundlage. Diese partnerschaftliche Entwicklung eines Gesamtkonzeptes auf Augenhöhe ist für alle inspirierend.

## Was uns verbindet

Mit Fokus auf die gemeinwohlorientierte Nutzung, Konzeption und Gestaltung fügt sich das Konzept VIELFALT in den Stadtteil ein. Schließlich wollen wir einen Ort schaffen, der geprägt ist von kultureller Vielfalt, Inklusion, Frieden und Nachhaltigkeit. Die Mitglieder der künftigen Genossenschaft Ensemble werden hier dauerhaft leben und den sozialen Raum, ihr Zuhause, maßgeblich mitgestalten. Ähnliches gilt für das forumZFD und seine Arbeitswelt, die überwiegend internationalen Studierenden des Kölner Studierendenwerks AöR und die von der Diakonie Michaelshoven e. V. begleiteten jungen Erwachsenen und Eltern.

## Wie wir ins Viertel ausstrahlen

Wir engagieren uns für das Viertel und möchten uns im Dialog mit Nachbar\*innen langfristig verankern: Inklusives Café und Gemeinschaftsraum des Mehrgenerationenprojektes sollen Orte für Begegnungen werden, voller Bildungs- und Kulturangebote, insbesondere für Kinder. Dazu gehören auch Lesungen und Kooperationen mit Kindergärten, Schulen sowie lokalen (Kinder-)Buchhandlungen.

Den gemeinschaftlichen Garten gestalten wir als Urban-Gardening-Flächen, offen für alle Menschen im Viertel, wobei wir uns selbstverständlich mit bestehenden Initiativen wie Grüner Leo und Mausergarten austauschen werden. Eine möglichst naturnahe Bepflanzung schafft Lebensräume für Vögel, Insekten und Kleinsäuger. Beim regelmäßigen Kochen im Gemeinschaftsraum möchten wir interkulturelle Begegnungen fördern.

## Wie wir globale Verantwortung lokal übernehmen

Im täglichen Zusammenleben lernen wir vom Kleinen fürs Große, wobei wir uns an den „17 Zielen für nachhaltige Entwicklung“ der UN orientieren. Besonders wichtig sind für uns Ressourcen- und Klimaschutz sowie Akzeptanz und Chancengleichheit: Das Gelände ist einladend gestaltet, sodass möglichst viele Nachbar\*innen Angebote annehmen können. Mit vielfältigen Maßnahmen möchten wir einen Beitrag zu „nachhaltigen Städten und Gemeinden“ (Ziel 11) leisten und an der Umsetzung der Neuen Urbanen Agenda von 2016 mitwirken.

Das Mobilitätskonzept setzt auf Fahrrad und ÖPNV und reduziert den Individualverkehr (durch Radreparatur, Leihräder und Leihautos). Alle Grünflächen sind als naturnahe Wasserspeicher geplant. Konsequente Dach- und Fassadenbegrünung soll ökologische Vielfalt sichern und als CO<sup>2</sup>-Speicher dienen. Dachflächen mit Photovoltaikmodulen und Wärmepumpen für Heizung und Warmwasser sorgen für „bezahlbare und saubere Energie“ (Ziel 7).

Wir hoffen auf mehr „Gesundheit und Wohlergehen“ (Ziel 3) im Lebens-, Wohn- und Lernquartier, das sich dem nachhaltigen Zusammenleben verpflichtet hat. Menschen jeden Alters sollen gleichberechtigt zusammenkommen. Mit Angeboten wie Lesekreise für Kinder und Erwachsene tragen die Menschen, die auf dem Gelände leben und arbeiten, zu inklusiver, gleichberechtigter und „hochwertiger Bildung“ (Ziel 4) bei und fördern lebenslanges Lernen.

# Was wir gemeinsam schaffen wollen

## Orte des Miteinanders

Wir schaffen Raum für Gespräche und Austausch, sei es im inklusiven Café, beim gemeinsamen Kochen oder Arbeiten im Garten, bei Kulturveranstaltungen oder beim zwanglosen Miteinander auf dem Friedensplatz oder beim Co-Working. Auf rund 1.000 Quadratmetern bieten wir ganz verschiedene Nachbarschaftsangebote: öffentliche Sitz- und Spielgelegenheiten, Trinkbrunnen sowie Radreparatur, Leihräder und Leihautos.

## Orte der Vielfalt

Wir sind alle anders und respektieren daher Vielfalt, unterschiedliche Herkunft, Kulturen und Fähigkeiten. Internationale Studierende und junge Erwachsene mit speziellem Hilfebedarf, Kleinkinder und ältere Mitglieder des Mehrgenerationenprojektes leben Diversität und Inklusion täglich neu (im Erzähl-Café, in der Werkstatt oder durch Willkommenspatenschaften). Das spiegelt auch die angestrebte Wohnvielfalt mit Studierendenapartments und Wohngemeinschaften, gemeinschaftlichem Genossenschaftswohnen für alle Generationen, Cluster-WG, Gemeinschaftsraum, Gästezimmer sowie inklusivem Wohnen.

## Orte der Nachhaltigkeit

Wir engagieren uns für die Umwelt und unsere Mitmenschen: Der Umbau der historischen Artilleriehalle zum Friedenshaus und die Wiederverwendung ihrer Materialien setzen ein Zeichen für nachhaltiges, zirkuläres Bauen. Dazu kommen intensiv begrünte und gemeinschaftlich genutzte Gärten, Dächer und Fassaden, groß wachsende Bäume, intelligente Regenwassernutzung und Retentionsflächen. Die Energieversorgung erfolgt über erneuerbaren Energien (Erdwärme, Photovoltaik), das Mobilitätskonzept setzt auf ca. 220 Fahrrad-Stellplätze, Leihräder, Lastenräder und E-Mobilität (13 PKW-Stellplätze sowie drei Carsharing-Autos).



# Die städtebauliche Idee

## Gemeinwohlorientierte und partizipative Planung

Unsere gemeinwohlorientierte Gesamtplanung zielt auf soziokulturelle Vielfalt. Wir wollen ausgewogene Stadträume schaffen, in denen Öffentliches und Privates ineinander übergehen.

Die Architektur der heterogenen Teile soll Gemeinsames verdeutlichen, aber auch Unterschiede möglich machen. Vielfältige Bautypologien mit feinkörnigen Nutzungskonzepten eignen sich ideal für integrativen Städtebau, der eine Vielfalt von Atmosphären in einem komplexen Ensemble von Alt und Neu erzeugt – als Ergebnis partizipativer Planung. Er verbindet

Verdichtung mit Bestandserhalt und hohen Freiraumqualitäten. Alle Gebäude und Freiflächen werden barrierefrei ausgeführt und integrieren zirkuläres Bauen und Klimaschutz.

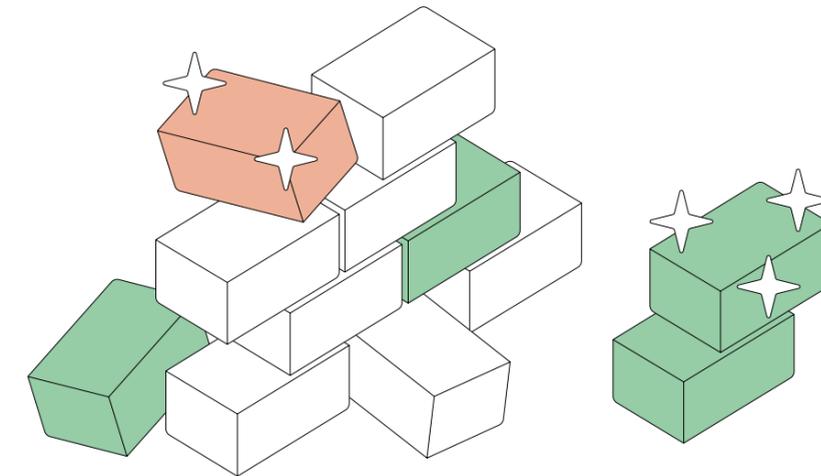
## Städtebau

Statt eines hermetischen Blockrandes an der Alpenerstraße entsteht ein einladender Eingang zum Quartier samt freier Blickachse zur historischen Artilleriehalle im Zentrum. Dieses neue Friedenshaus ist das Gesicht des Ensembles: Ziegelfassaden werden aufgearbeitet, historische Fensteröffnungen wiederhergestellt und behutsam ergänzt. Das wiederverwendete Material aus dem abgetragenen Hallenteil wirkt als gestalterische Klammer des gesamten Ensembles.

Der neue Friedensplatz mit Café, Fahrradhaus, kleiner Bühne, Sitzgelegenheiten und Tischtennisplatten wird zum natürlichen Treffpunkt der gesamten Nachbarschaft. Das leicht ins Grundstück eingerückte Studierendenwohnheim Junges Haus lässt der alten Platane an der Alpenerstraße mehr Raum. Dank der minimierten Tiefgarage können weitere Bäume gepflanzt und Grünbereiche im Übergang zum hinteren Grundstücksteil angelegt werden.

Alpenerplatz und Alpenerstraße werden so Teil einer grünen Achse vom Helmholtzplatz zum Park im Takufeld.

Hinter der Halle folgen das Bunte Haus der künftigen Genossenschaft Ensemble und das Inklusiv Gartenhaus der Diakonie Michaelshoven e. V. Auf der Nordseite entstehen abwechslungsreiche, naturnahe Räume, im Süden intensiv begrünte Freibereiche und ein gemeinschaftlicher Garten. Die Dichte der Bebauung orientiert sich an den vorgegebenen Werten (GFZ 1,2/GRZ 0,5). Der überwiegende Teil der Freiflächen dient als Retentionsflächen. PKW-Stellplätze werden in der Tiefgarage auf ein Minimum reduziert, was am neuen Friedensplatz Baumpflanzungen ermöglicht. Damit leistet die Neugestaltung einen positiven Beitrag für das Mikroklima des gesamten Innenhofs, und die Öffnung an der Alpenerstraße sichert weiterhin die Frischluftschneise in Ost-West-Richtung.



## Architektur

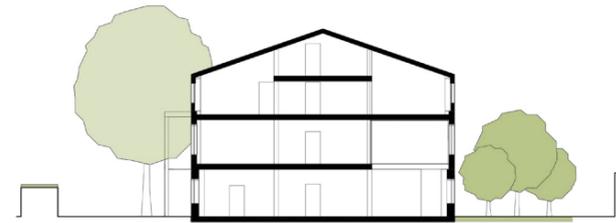
Die Architektur verbindet Alt und Neu mit hohem Qualitätsanspruch und zirkulärer Ausrichtung. Die einstige Artilleriewagenhalle wird zum Teil erhalten und macht den fundamentalen Wandel im Quartier greifbar. Teile bleiben als Spolie erhalten und erzeugen ein spannendes Wechselspiel von Innen- und

Außenraum. Die neuen Holzhybrid-Wohnhäuser wiederum nutzen Steine des Altbaus für die Sockelzonen und Außenraumgestaltung, was eine gestalterische Klammer der sonst eigenständigen Bauten schafft.

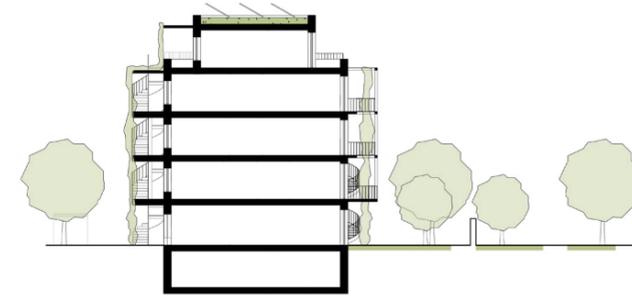
Junges Haus



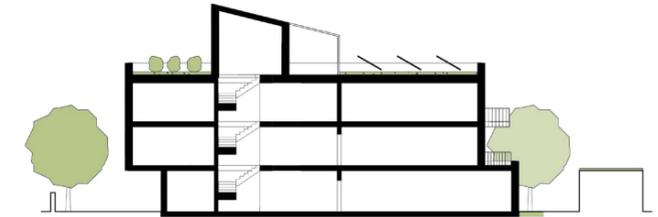
Friedenshaus



Buntes Haus



Inklusives Gartenhaus



# Junges Haus

# Friedenshaus

# Buntes Haus

# Inklusives Gartenhaus



- Mehr Raum für die Platane
- Car-Sharing
- Quartierscafé
- Historische Mauer
- Trinkbrunnen
- Kleinere Tiefgarage, größere Bäume

- KVB Radstation
- Radreparatursäule
- Infoport: „Nächster Flohmarkt am 20.06.“

„Lust auf eine Runde Tischtennis?“

Kleine Bühne  
97 Räder im Fahrradhaus (gesamt ca. 220 = 55% mehr als vorgegeben)

„Ich mache keine Pause.“

„An was arbeitet ihr denn gerade?“

Coworking

- Essbarer Waldgarten
- Abkühlung durch Grün
- Hellwand erhalten
- Artenvielfalt in Mauerrelikten
- Regenwasser nutzen

„Hilfst du mir gießen?“

Gartenwerkstatt

„Komm, lass uns verstecken spielen!“

# Das Junge Haus für die Studierenden

Das Junge Haus des Kölner Studierendenwerks AöR beherbergt das Quartierscafé und die gemeinschaftliche Waschlounge mit eigener Terrasse. In den Obergeschossen liegen Wohnungen und Wohngemeinschaften für rund 50 Studierende. Der kompakte Baukörper lenkt den Blick auf die zum Friedenshaus ausgebaute alte Artilleriewagenhalle, mit der es zusammen

den Friedensplatz rahmt. Die Obergeschosse werden in Holz-Beton-Hybridkonstruktion mit möglichst großen Holzanteilen ausgeführt. Auf dem extensiv begrünten Dach befindet sich eine Photovoltaikanlage. Das Untergeschoss dient als gemeinsame Tiefgarage der Anlage (mit über 50 Fahrradstellplätzen) und Energiezentrale.



# Artilleriewagenhalle wird Friedenshaus

Die zum Friedenshaus umgebaute historische Artilleriehalle behält ihre Rolle als Dreh- und Angelpunkt des Quartiers; sie bleibt als historisches Gebäude sichtbar. In ihre äußere Gestalt wird im Dachbereich eingegriffen, da die kriegsbeschädigte Mauerkrone und das Behelfsdach der Nachkriegszeit ohnehin erneuert werden müssen. Im Eingangsfoyer bleiben die alten Mauern und Pfeiler über zwei Geschosse als Reminiszenz sichtbar. Im Inneren werden nach dem Haus-im-Haus-Prinzip Holzmodule eingefügt, wodurch auf zwei Ebe-

nen Büroräume entstehen, die flexibel geteilt werden können. Die durch einen Ringanker befestigte äußere Mauerschale kann so erhalten bleiben und bietet zugleich einen hohen Wärmedämmstandard (KfW40). Das Kopfstück des Wagenhauses erhält variable Räume für wechselnde Nutzungen (von internen Besprechungen bis hin zu öffentlichen Veranstaltungen), wodurch das forumZFD im Quartier sichtbar wird.

# Genossenschaftliches Wohnen im Bunten Haus

Das Bunte Haus der künftigen Genossenschaft Ensemble schließt mit 20 Ein- bis Fünfstückerwohnungen an das Friedenshaus an. Die historische Südfassade wird in den Neubau integriert als Übergang zwischen Alt und Neu. Die stufenweise abfallende Bestandswand dient als Membran zwischen privaten Terrassen und gemeinschaftlichen Flächen mit Kleinkinderspielplatz. Der Innenraum wird zum Außenraum. Begrünte, breitere Laubengänge auf der Nordseite des Hauses erschließen die Wohnungen und dienen als kühlere Zonen der Begegnung und Kommunikation.

Das Gebäude entsteht als vier- bis fünfgeschossiges, unterkellertes „Wohnregal“ in Hybridbauweise. Keller, Treppenhaus und Stützen werden massiv, Ausbauten und Fassaden in Holz ausgeführt. Die Achsmaße des Hauses basieren auf den Größen des geförderten Wohnungsbaus (sowohl für

die 30 Prozent geförderten als auch für die freifinanzierten Wohnungen). Die Wohnungen sind durch ihre Längerschließung und Stützenstruktur leicht teil- und zusammenlegbar, soweit sie nicht einfach innerhalb der Genossenschaft getauscht werden, wenn sich Bedarfe ändern.

Dazu kommen großzügige Gemeinschaftsbereiche. Jede Etage bietet Wohnungen unterschiedlicher Größe an und stärkt so die Nachbarschaft der Generationen. Freibereiche liegen auf der Südseite des Hauses, alle Balkone sind begrünt. Das Retentions-Dach trägt Photovoltaik. Im Keller liegen die gemeinsame Waschküche, Werkstatt und Abstellräume. Der große Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss mit Küche, Terrasse und Garten dient der künftigen Genossenschaft als Treffpunkt, kann aber auch zum Quartier mit Lesungen und anderen Angeboten geöffnet werden.

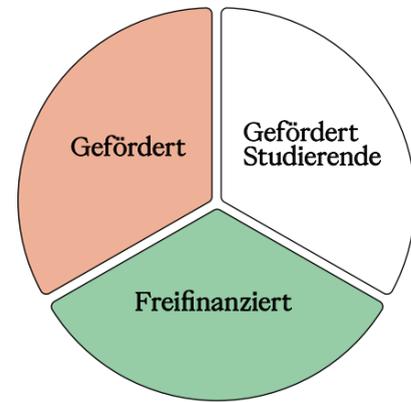


# Das inklusive Gartenhaus

In der Tiefe des Grundstücks liegt das dreigeschossige Inklusive Gartenhaus der Diakonie Michaelshoven e. V., geschützt im Grün des gemeinsamen Bewohner\*innengartens. Die nichtunterkellerte Holzkonstruktion bietet verschieden große, gut belichtete Wohnungen, erschlossen über ein zentrales Treppenhaus. Das Erdgeschoss beherbergt eine Gruppe von Wohnungen mit Gemeinschaftsraum für Eltern. Im ersten Obergeschoss liegen inklusive Apart-

ments für jungen Menschen. Im zweiten Obergeschoss liegen vier weitere Wohnungen, die Angehörigen zur Verfügung gestellt werden können. Die Unterstützung wird ambulant geleistet, dafür stehen Büro und Besprechungsraum zur Verfügung. Das begrünte Retentionsdach erhält eine Photovoltaikanlage, der Dachgarten wird mit Terrasse, Hochbeeten und Gewächshaus als inklusiver Treffpunkt gestaltet.

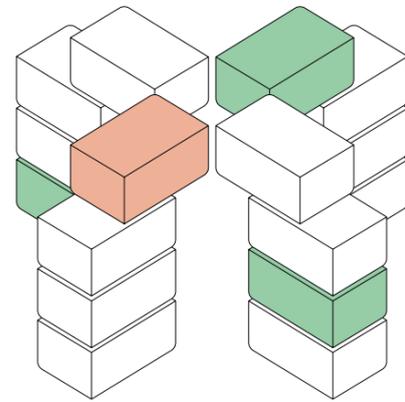
# Erfüllung der Kriterien



## Soziales Miteinander

I. Wohnungspolitische Kriterien

Die Wohnpartner Kölner Studierendenwerk AöR, Diakonie Michaelshoven e. V. und die künftige Genossenschaft Ensemble erfüllen punktgenau gemeinsam den geforderten Dreitmix: 1/3 geförderte Studierendenwohnungen, 1/3 geförderte und 1/3 freifinanzierte Wohnungen



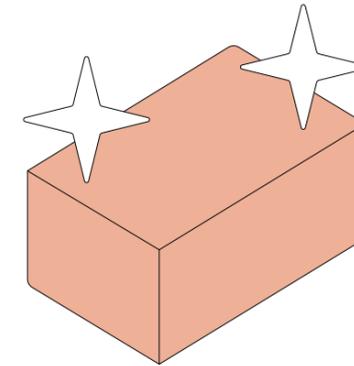
## Vielfältige Wohnformen

II. Quartiersbezogene Kriterien – Mischung Wohnen

Wir, das Kölner Studierendenwerk AöR, die Diakonie Michaelshoven e. V. und die künftige Genossenschaft Ensemble, realisieren eine Vielfalt von Wohnkonzepten und Typologien: Wohngemeinschaften, inklusives Wohnen in Gruppen, Mehrgenerationenwohnen mit Clusterwohnen, teilbaren Einheiten und Gemeinschaftsflächen. Die Studierenden wohnen überwiegend in den beliebten Zweier-Wohngemeinschaften.

Die zukünftige Genossenschaft hingegen plant eine Co-Housing-WG mit Individualzimmern samt eigenem Bad und Teeküche, die sich einen großzügigen Küchen- und Wohnbereich teilen; Gemeinschaftsraum und Gästezimmer im Erdgeschoss werden zusammen geplant und genutzt.

Das Inklusive Gartenhaus verfügt über ambulant betreute, inklusive und geförderte Wohnungen: Im Erdgeschoss liegen vier eigenständige Wohnungen für Erwachsene mit Kindern in „begleiteter Elternschaft“. Diese teilen sich einen Gemeinschaftsraum. Das erste Obergeschoss bietet fünf Apartments für Auszubildende mit Autismus-Spektrum-Störung. Der Dachgarten steht allen zur Verfügung.

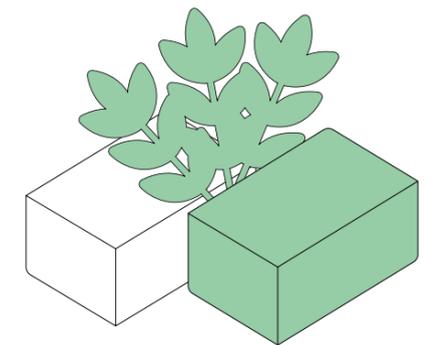


## Ambitioniertes Energiekonzept

III. Ökologische Kriterien

Wir wollen vollständig auf fossile Energieträger verzichten. Unser Energiekonzept orientiert sich am Klimaschutzleitfaden der Stadt Köln und den darin geforderten KfW-40-EE-Standards. Neben gedämmten Gebäudehüllen setzen wir auf strombetriebene Wärmepumpen (bevorzugt Wasser-Wasser-Wärmepumpen, die dem Grundwasser Wärme entziehen).

Eine unverbindliche Vorprüfung durch die untere Wasserbehörde der Stadt Köln bestätigte die hervorragende Eignung des Grundwasserkörpers unter dem Grundstück. Alternativ nutzen wir Luft-Wasser-Wärmepumpen. In beiden Varianten verfügen die Gebäude über mechanische Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung. Photovoltaikmodule auf den Dachflächen dienen der Stromerzeugung und reduzieren den CO<sup>2</sup>-Fußabdruck. Wir gehen an die Grenze des technisch Machbaren und bilden damit einen Baustein auf dem Weg Kölns zur Klimaneutralität. In der Anlage erläutern wir das Energiekonzept im Detail.



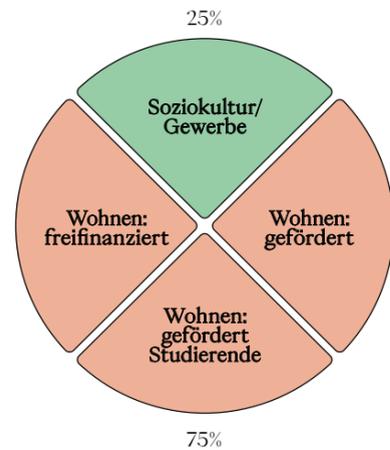
## Natürlich leben

III. Ökologische Kriterien

Wir setzen uns für eine natürliche Umgebung in der Stadt ein. Dazu gehören Retentionsdächer und Dachgärten ebenso wie begrünte Fassaden. Regenwasser nutzen wir für den Garten mit einer biodiversen Bepflanzung im Sinne einer bienenfreundlichen, „essbaren Stadt“, die von ihren Bewohner\*innen gepflegt wird.

Selbstverständlich versiegeln wir so wenige Flächen wie möglich und schaffen abgestufte Zonen aus öffentlichen, halböffentlichen und privaten Spiel- und Verweilmöglichkeiten. Uns schwebt eine grüne „Kühlinsel“ vor, die klimatisch der ganzen Nachbarschaft zugutekommt.

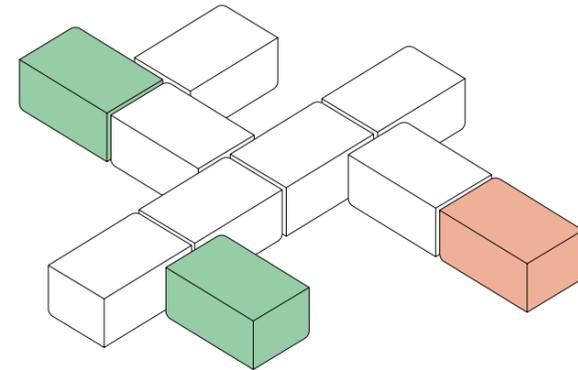
Zur sozial-ökologischen Vernetzung zählt, dass wir in Materialkreisläufen denken und etwa das bestehende Basaltgroßpflaster als Bodenbelag wiederverwenden, ebenso wie Holzbalken des alten Dachstuhls und Klinker aus dem Teilabbruch der Halle. Bereits das Entrée des Jungen Hauses mit seinem Café lädt ein zu ungezwungenen Zusammenkünften. Hier fügen sich verschiedene Bausteine zu einem großen Ganzen: Der Baumhain mit Radreparaturstation und Trinkbrunnen ist ebenso wichtig wie die Terrasse, die als Bühne ihrer Bewohner\*innen dient oder die Radstellplätze für Besucher\*innen oder der Garten als Spielraum für Kinder. In der Anlage erläutern wir das Freiraumkonzept im Detail.



## Wohnen und Arbeiten verbinden

IV. Nutzungsmischung Gewerbe

Wir schaffen ein Ensemble der kurzen Wege und verbinden Wohnen und Arbeiten. Im Erdgeschoss des Jungen Hauses entsteht ein inklusives Quartierscafé. Den neuen Standort des Forums Ziviler Friedensdienst (forumZFD) prägen flexibel nutzbare Büros und Coworking-Flächen sowie Meeting- und Tagungsräume, die ideal sind auch für externe Veranstaltungen. Dazu kommen Kooperationen mit dem Bürgerzentrum, der Inklusiven Universitätsschule Helios sowie Ehrenfelder Akteuren aus dem Bereich Nachhaltigkeit und Ernährung. Nutzungsmischung prägt das Quartier: Insgesamt stehen 25 Prozent der Gesamtnutzfläche für die sozio-kulturelle Nutzung zur Verfügung.



## Mobil bleiben

VI. Mobilitätskonzepte

Wir schätzen die zentrale Lage mit fußläufig erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen sowie die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Daher wollen wir Verkehrsvermeidung betreiben und denken das Areal aus der Fußgänger-Perspektive mit gut beleuchteten Wegen, Abstellflächen für Kinderwagen und Rollatoren.

Unsere öffentliche Fahrradreparaturstation und ein ausleihbares Lastenrad stehen dem Quartier zur Verfügung. Das Fahrradhaus ist für knapp 100 Fahrräder und Spezialräder ausgelegt, E-Bikes lassen sich hier laden.

Dazu kommen Rad-Abstellplätze vor den Hauseingängen und in der Tiefgarage. Mit insgesamt rund 220 Rad-Abstellplätzen übertreffen wir die Stellplatzsaturierung um über 50 Prozent. Doch auch Carsharing ist mit drei festen Stellplätzen in der Tiefgarage geplant. Dadurch fällt der Gesamt-PKW-Stellplatzbedarf mit insgesamt 16 Plätzen entsprechend gering aus. Diese reduzierte Tiefgarage schafft umgekehrt Raum für tiefwurzelnde Bäume auf dem Platz. In der Anlage erläutern wir das Mobilitätskonzept im Detail.

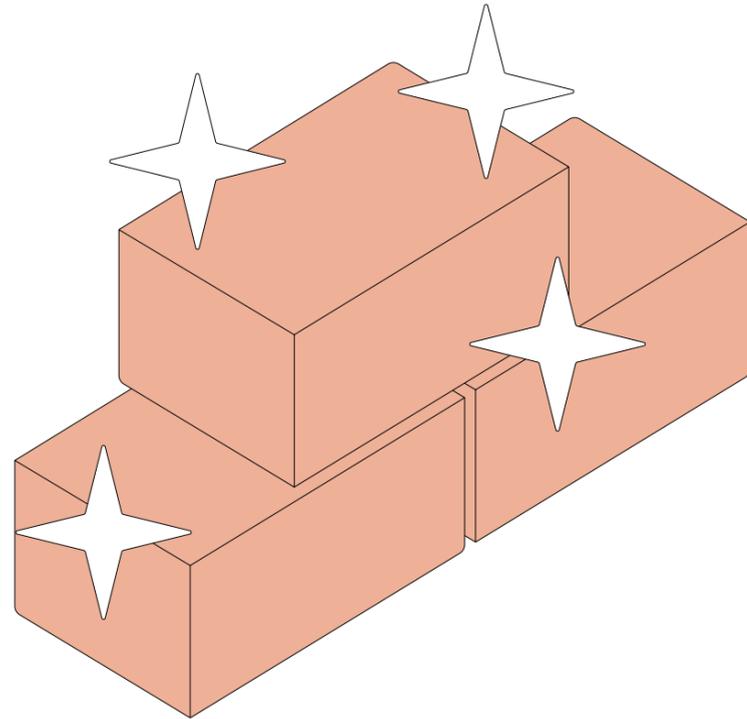
# Entwicklung der Organisation

Der Zusammenschluss verschiedener Projektpartner ist auch im gemeinwohlorientierten Bereich gängige Praxis, um gemeinsam ein Bauprojekt zu verwirklichen. Eine temporäre gemeinsame Trägerschaft für die Planungs- und Bauphase und dauerhafte Vereinbarungen für die Lebens- und Nutzungsphase stellen die Handlungsfähigkeit sicher. Wir greifen für den Zusammenschluss der vier Baupartner auf bundesweit bewährte Modelle und die Erfahrungen auf dem Clouthgelände zurück. In einem LOI (letter of intent) wurden die Grundlagen der Zusammenarbeit, die Zwecksetzungen und Verpflichtungen der Projektpartner und des beteiligten Planungs- und Entwicklungsteams für die Bewerbung festgehalten.

Kennzeichnend für die vertraglichen Grundlagen sind der stufenweise Aufbau und der konkrete Bezug der vertraglichen Regelungen auf klar definierte Projektphasen und damit verbundene Verantwortlichkeiten. So wird eine Risikominimierung erreicht bei gleichzeitig verbindlichen und verpflichtenden wechselseitigen Bindungen. Durch diese Herangehensweise, beraten und begleitet von versierten Fachleuten, werden in einer kooperativen Projektentwicklung die etablierten Träger mit jüngeren Organisationen zusammengebracht und die Stärken vereint.

Als erster interner Zusammenschluss der vier Baupartner wurde die Rechtsform der GbR gewählt. Im Gesellschaftsvertrag der ‚ARGE Alpener Str. GbR‘ werden zunächst die Regelungen für die Bewerbung festgehalten. Nach Zuschlag werden die Vereinbarungen auf die weiteren Planungs- und die Bauphasen erweitert und parallel durch dauerhafte Verträge ergänzt, in denen auch die zukünftigen Strukturen für alle Phasen von Planung bis Betrieb, Bauzeit und gemeinsames Leben, Arbeiten und Wohnen festgelegt werden.

# Die Finanzierung



Die ARGE der vier Baupartner ermöglicht die bauliche Umsetzung eines innovativen Projektes dieser Größenordnung in Selbstorganisation. Dabei steht die Projektfinanzierung von Anfang an im Fokus. In der ARGE wird die Gesamtkostenplanung erarbeitet und alle Regelungen zur Kostenverteilung auf die vier Baupartner festgelegt. Die kalkulierten Kosten für das Gesamtprojekt liegen bei rund 27,3 Millionen Euro, davon für das Kölner Studierendenwerk AÖR 7,7 Millionen Euro, für die STIFTUNG Forum Ziviler Friedensdienst 5,4 Millionen Euro, die künftige Genossenschaft Ensemble 9,3 Millionen Euro und die Diakonie Michaelshoven e. V. 4,5 Millionen Euro. Dazu kommen noch die Kosten für die gemeinsame Tiefgarage mit rund 500.000 Euro. Die jeweilige Projektfinanzierung leistet jeder Baupartner individuell. Sie wird von jedem Partner gesondert aufgestellt und nachgewiesen.

Das Kölner Studierendenwerk finanziert seine Bauvorhaben als AÖR aus Eigenkapital und staatlichen Fördermitteln. Alle Wohnungen werden geförderte Studierendenwohnungen sein. Die Diakonie Michaelshoven e.V. als größter diakonischer Träger im Kölner Raum arbeitet für die Finanzierung mit dem Landschaftsverband als Jugendhilfeträger zusammen sowie verschiedenen Stiftungen im Bereich Betreuung und Wohnen für Menschen mit Behinderungen. Auch in diesem Bereich werden fast alle Wohnungen als geförderte Wohnungen entstehen. Die STIFTUNG Forum Ziviler Friedensdienst wird ihr Friedenshaus aus Eigenkapital, Fördermitteln und Bankdarlehen finanzieren.

Die Baugemeinschaft Ensemble GBR wird eine Genossenschaft gründen und in dem Projekt freifinanzierten mit gefördertem Wohnungsbau kombinieren. So kann vergünstigter Wohnraum für die Bewohnerinnen und Bewohner verschiedener Generationen geschaffen werden. In der Genossenschaft kann eine dauerhafte Bindung des Vermögens für soziale und gemeinschaftliche Ziele erfolgen. Die künftige Genossenschaft Ensemble finanziert sich zu 25 bis 30 Prozent aus Eigenkapital der Nutzerinnen und Nutzer. Weiterhin werden für ein Drittel der insgesamt 20 Wohnungen Förderdarlehen des sozialen Wohnungsbaus des Landes NRW beantragt.

Zudem werden Förderdarlehen der KfW und Bankdarlehen eingeplant. Die Kreditanstalt für Wiederaufbau fördert bei Bedarf den Erwerb von wohnungsbezogenen Pflichtanteilen für Genossenschaften. Wir haben Gespräche mit verschiedenen Banken geführt und uns über das große Interesse an dem Projekt und an einer Zusammenarbeit gefreut. Der Letter of Intent der GLS Bank ist als Kreditbereitschaftserklärung für STIFTUNG Forum Ziviler Friedensdienst und zukünftige Genossenschaft Ensemble beigefügt. Die künftigen Mieten errechnen sich aus den branchenüblichen Bewirtschaftungskosten, dem Kapitaldienst der Fremdmittel und dem Erbpachtzins. Für die geförderten Wohnungen liegt der Mietzins für die ersten 30 Jahre im gesetzlich vorgeschriebenen Rahmen.

# Ein Ausblick

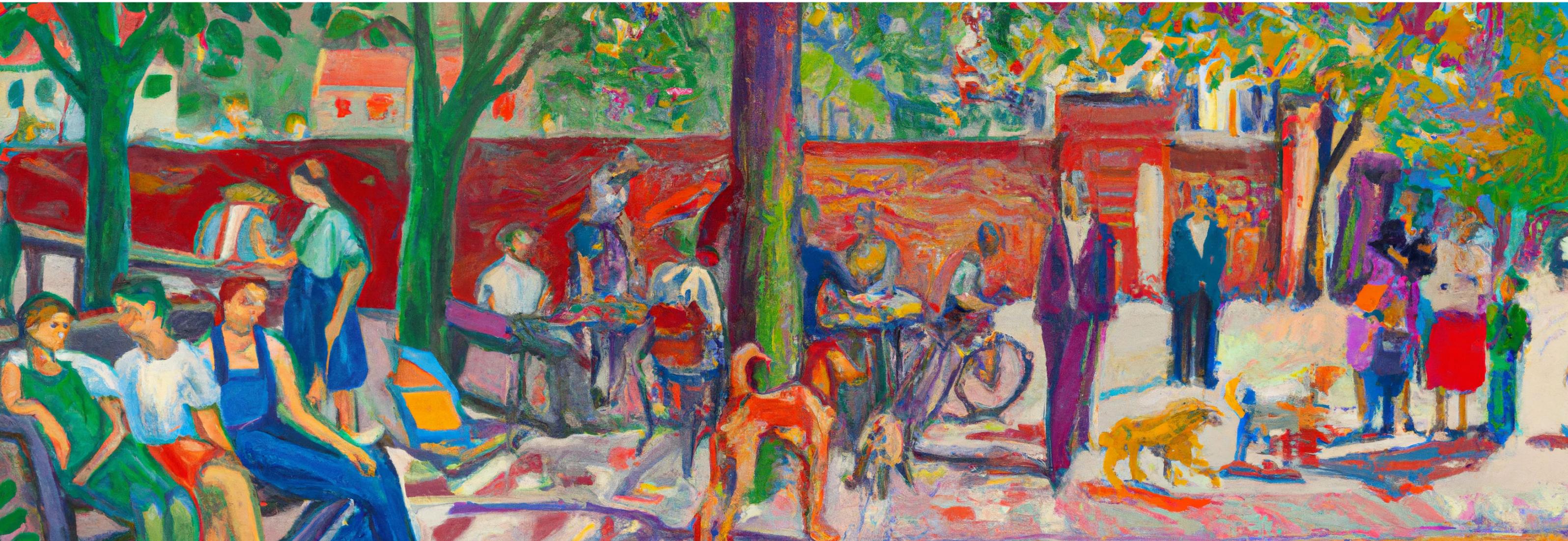
Es ist April 2027, und wir erwarten die ersten Studierenden, die im Jungen Haus ihr neues Zuhause finden. Sie kommen aus anderen Ländern; wir heißen sie willkommen und hoffen, ihnen den Einstieg ins Leben außerhalb der Universität zu erleichtern.

Natürlich sind wir neugierig, was sie bei Kochtreffen erzählen und mit welchen Rezepten sie uns alle beim gemeinschaftlichen Essen überraschen.

Im Mai organisieren wir unser erstes Fest im Garten und im Gemeinschaftsraum der Genossenschaft Ensemble: 150 Menschen feiern, die hier leben und arbeiten. Viele haben Tische und Bänke aufgebaut, für Essen, Trinken und Dekorationen gesorgt. Die Mitarbeitenden des forumZFD kommen mit ihren Familien und zeigen in einem Videovortrag, wie sie weltweit friedliches Zusammenleben unterstützen. Die jungen Eltern und ihre Kinder aus dem Haus der Diakonie Michaelshoven sind in der Alpenerstraße angekommen und fühlen sich zugehörig. Auch die Kinder des Bunten Hauses lieben Feste. Sie wachsen in ihren Familien in einer größeren Gemeinschaft auf, denn manche Bewohner\*innen des Mehrgenerationenwohnens sind nicht mehr berufstätig und kümmern sich um die Jüngsten. Natürlich darf ein

kulturelles Programm für Erwachsene und Kinder nicht fehlen. Solche Feste sind besondere Tage. Doch entscheidend wird der Alltag. In den multikulturellen Milieus Ehrenfelds fällt der Kontakt zwischen den Alteingesessenen und uns Neuankömmlingen leicht.

Wir hoffen auf Respekt und solidarische Unterstützung. Denn wir möchten uns einbringen in ein größeres Miteinander. Und wenn die Verständigung manchmal herausfordernd wird, nehmen wir gerne die Hilfe externer Moderatoren an. Wir lernen täglich, was friedliches Zusammenleben bedeutet und fügen Köln einen weiteren Mosaikstein zeitgemäßen städtischen Lebens hinzu. In diesem Geist bewerben wir uns gemeinsam um das Grundstück Alpenerstraße 4-6.



# Das Team

## Kölner Studierendenwerk AöR

Universitätsstraße 16, 50937 Köln

## STIFTUNG Forum Ziviler Friedensdienst

Am Kölner Brett 8, 50825 Köln

## Künftige Genossenschaft Ensemble

Aktuell: Baugemeinschaft Ensemble GbR  
Lindenbornstraße 22, 50823 Köln

## Diakonie Michaelshoven e.V.

Pfarrer-te-Reh-Straße 1, 50999 Köln

## Hugger Projektentwicklung

Neuensaaler Straße 70, 51515 Kürten

## Luczak Architekten BDA, DWB

Senefelderstraße 42, 50825 Köln

## LILL + SPARLA

Landschaftsarchitekten Partnerschaft  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Dillenburger Straße 71, 51105 Köln

## Wortmann & Wember GmbH

IB Wärme- und Energietechnik  
Liebermannstraße 44, 44795 Bochum

## Rupprecht Consult Forschung & Beratung GmbH

Dr. Ralf Brand  
Clever Straße 13-15, 50668 Köln

## Dipl. Ing. Christian Uhlig

Staatlich anerkannter Sachverständiger für  
die Prüfung des Brandschutzes  
Prüfingenieur für Brandschutz  
Jägerstraße 23, 47877 Willich

## Ingenieurteam Kinzer + Lindenberg

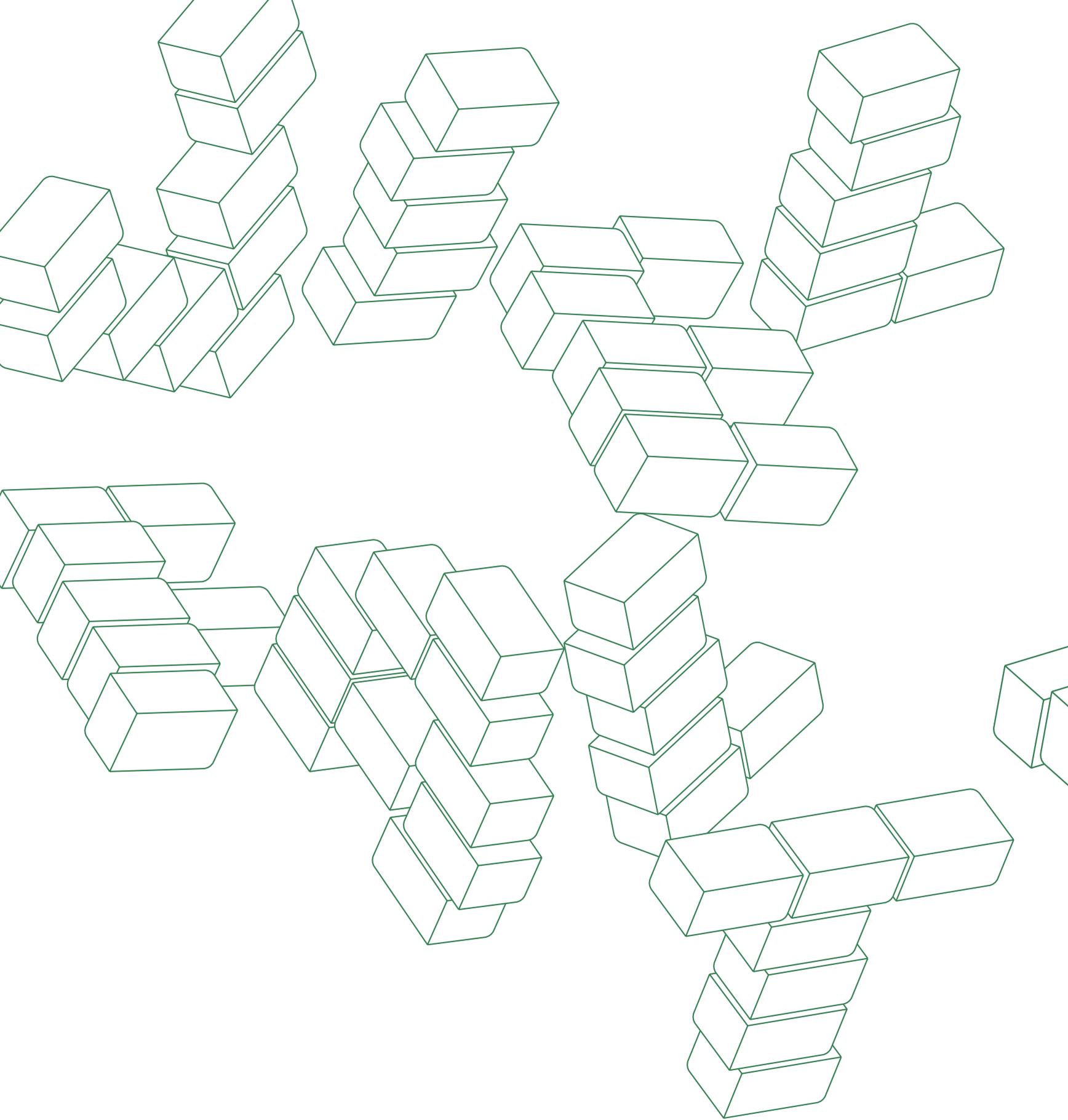
Luxemburger Straße 152, 50937 Köln

## Studio für Gestaltung TG GmbH & Co. KG

Zülpicher Straße 205, 50937 Köln

# Anlagenverzeichnis

1. Partner\*innen des Angebots
  - 1.1 GbR-Vertrag ARGE
  - 1.2 LOI ARGE und Initiator\*innen
  - 1.3 Anlage LOI Namensänderung Ensemble
  - 1.4 Kölner Studierendenwerk AöR
  - 1.5 STIFTUNG Forum Ziviler Friedensdienst
  - 1.6 Zukünftige Genossenschaft Ensemble
  - 1.7 Diakonie Michaelshoven e.V.
2. Planer\*innen
  - 2.1 Luczak Architekten
  - 2.2 Hugger Projektentwicklung
  - 2.3 Lill + Sparla Landschaftsarchitekten Partnerschaft mbH
  - 2.4 Wortmann & Wember GmbH Ingenieurbüro für Wärme- und Energietechnik
  - 2.5 Rupprecht Consult GmbH Forschung und Beratung GmbH Mobilität
  - 2.6 Christian Uhlig, Staatlich anerkannter Sachverständiger für die Prüfung des Brandschutzes
  - 2.7 Ingenieurbüro Kinzer und Lindenberg, statische Bewertung der Halle
3. Zukunfts-Partner\*innen (LOIs)
  - 3.1 Finanzierungspartnerin GLS Bank
  - 3.2 Mobilitätspartner Cambio CarSharing
  - 3.3 Photovoltaikpartner Energiegewinner
4. Planung in Plänen und Konzepttexten
  - 4.1 Architektenpläne und Freiraumplanung
  - 4.2 Entwurfsbeschreibung Städtebau und Architektur
  - 4.3 Entwurfsbeschreibung Freiraumplanung
  - 4.4 Energiekonzept
  - 4.5 Mobilitätskonzept
5. Flächen- und Mengenerrechnungen
  - 5.1 Städtebauliche Kennzahlen
  - 5.2 Wohn- und Nutzflächenberechnung
  - 5.3 Stellplatzberechnung
6. Kosten- und Finanzierungsplanung
  - 6.1 Kostenschätzung Architekten KG 300 400
  - 6.2 Kostenschätzung Gesamt
  - 6.3 Kosten- und Finanzierungsplan Kölner Studierendenwerk AöR
  - 6.4 Kosten- und Finanzierungsplan STIFTUNG Forum Ziviler Friedensdienst
  - 6.5 Kosten- und Finanzierungsplan künftige Genossenschaft Ensemble
  - 6.6 Kosten- und Finanzierungsplan Diakonie Michaelshoven e.V.



## Die vier Bewerber\*innen

**werk**<sup>®</sup> KÖLNER  
STUDIERENDEN  
WERK



Künftige  
Genossenschaft  
**Ensemble**

