

Integriertes Quartierskonzept Wohnen

Integriertes Quartierskonzept Wohnen

Des Wohnungsunternehmens:
GAG Immobilien AG

Des Kooperationspartners:
Stadt Köln

Für das Quartier:
Bilderstöckchen

Die Projektpartner:

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

1 Ausgangssituation und Rahmenbedingungen in Köln

Zur Beantwortung der Frage, welche Herausforderungen / Chancen / Identitäten das Quartier Bilderstöckchen gegenwärtig und künftig mit seinem Wohnungsbestand im gesamtstädtischen Kontext übernimmt, erfolgt in diesem ersten Inhaltsabschnitt die Darstellung der sozio-demografischen Struktur und Entwicklung, der wohnungswirtschaftlichen Ausgangssituation sowie der Rahmenbedingungen und Vorhaben mit Einfluss auf die generationengerechte Quartiersentwicklung innerhalb der Stadt Köln. Auf dieser Basis erfolgt im zweiten Inhaltsabschnitt (Kapitel 2: Quartiersanalyse) die Einordnung des Quartiers Bilderstöckchen in den gesamtstädtischen Kontext.

Das Audit „Generationengerechtes Wohnen im Quartier“ wurde im Jahr 2019 als Quartiersentwicklungsprozess zwischen der GAG Immobilien AG und der Stadt Köln (Amt für Stadtentwicklung und Statistik) gestartet. Auch vertraglich sind beide gleichberechtigte Kooperationspartner, was den Auditierungsprozess sehr bereichert hat. Dies wird maßgeblich zum Gelingen des gemeinschaftlichen Vorhabens beitragen das Quartier Bilderstöckchen im Sinne einer generationengerechten und nachhaltigen Strategie weiterzuentwickeln.

1.1 Demografische und sozioökonomische Struktur und Entwicklung in Köln

„Wie wollen wir in Köln zukünftig leben?“ fragt die Stadt Köln aktuell ihre Bürgerinnen und Bürger im Rahmen der Stadtstrategie „Kölner Perspektiven 2030+“. Sie reagiert damit auf die aktuellen Herausforderungen, die nicht nur Köln, sondern alle Städte und Kommunen langfristig betreffen werden: Klimawandel, demografischer Wandel, Digitalisierung und Globalisierung.

Gesamtgesellschaftliche Veränderungsprozesse und Stadtentwicklung sind eng miteinander verflochten. Während in vielen deutschen Städten und Gemeinden die Stadtzentren verweisen, junge Menschen wegziehen und viele Wohnhäuser leer stehen, erlebt Köln, so wie andere Großstädte, einen gegenteiligen Trend. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung konstatierte bereits die „Renaissance der Großstädte“ [1]. Eine bessere Verkehrsinfrastruktur, vielfältige Bildungs-, Kultur- und Versorgungsangebote in unmittelbarer Wohnortnähe sowie ein stärkeres Stadtteilgefühl sind Stärken, die viele Menschen am Stadtleben schätzen [2].

Das Bevölkerungswachstum in Köln wird langfristig das „Gesicht“ der Stadt verändern und in viele Lebensbereiche und auch Lebensphasen hineinwirken. Für die Stadtentwicklung sind in diesem Zusammenhang zentrale Themen die Baulandmobilisierung und die Schaffung von neuem Wohnraum, neue Versorgungskonzepte, bis hin zu neuen Anforderungen im Bereich Mobilität und Digitalisierung [3]. Köln wird sich nicht nur aufgrund des Bevölkerungswachstums verändern, sondern auch, weil auf die drängenden Fragen des Klimaschutzes Antworten gefunden werden müssen.

Die Auswertung des statistischen Datenmaterials zeigt deutlich, dass sich in Köln die positive Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre weiter fortsetzt. Ende 2018 zählte Köln rund 1.090.000 Einwohner*innen – knapp 5200 mehr als im Vorjahr, was einem Anstieg von 0,5 Prozent entspricht. Dieser

Bevölkerungszuwachs setzt sich zum einen durch einen positiven Wanderungssaldo (+ 3.517) und zum anderen durch einen leichten Geburtenüberschuss (+ 1.600) zusammen. Waren die Zuzüge und die Fortzüge in 2017 nahezu ausgeglichen, stieg die Zahl der Zuzüge im Jahr 2018 wieder etwas an.

Die folgenden Abbildungen veranschaulichen den Wanderungssaldo für Köln nach Altersgruppen für das Jahr 2018. **Abbildung 1** gibt einen allgemeinen Überblick über den Saldo aus Zuzug und Fortzug. Dieser Saldo wird in **Abbildung 2** aufgegriffen und nach Staatsangehörigkeit betrachtet.

Kölns Wachstum ist seit einigen Jahren auf die internationale Zuwanderung sowie maßgeblich den Zuzug einer Zielgruppe zurückzuführen: Junge Erwachsene, zwischen 18 und 30 Jahre, die als Bildungs- oder Berufseinsteiger nach Köln kommen. Beide Zuwanderungsarten, sowohl die aus dem Ausland und vor allem die der Altersgruppe der 18 bis 30-Jährigen (sowohl deutsche als auch ausländische Personen) reichen aus, um die zunehmenden Abwanderungen aller übrigen - überwiegend deutschen - Altersgruppen zu kompensieren. Dies gilt insbesondere für Personen in einem Alter (30 bis unter 45 Jahre), in dem eine Familiengründung wahrscheinlicher wird, oder bereits eine Familie gegründet worden ist und somit langfristige Entscheidungen zum Wohnstandort an Relevanz gewinnen. Letzteres verdeutlicht ein Blick auf die Gruppe der Kinder und Jugendlichen, da diese in der Regel gemeinsam mit ihren Eltern umziehen. Köln verliert junge Familien besonders an das immer stärker frequentierte Kölner Umland. Die aktuelle Kauf- und Mietpreisentwicklung lässt die Vermutung zu, dass viele Familien keinen geeigneten und bezahlbaren Wohnraum in Köln mehr finden. Die in Kapitel 1.2 dargestellten Zahlen zum Kölner Wohnungsmarkt stärken diese These.

Köln hat zum einen also durch internationale Zuwanderung in allen Altersgruppen bis 60 Jahre neue Bürgerinnen und Bürger dazugewonnen. Insbesondere können aber bei jungen Erwachsenen unabhängig von der Staatsangehörigkeit im Alter zwischen 18 und 30 Jahren sehr hohe Wanderungsgewinne verzeichnet werden. Umgekehrt ist das Bild bei Kindern unter 18 Jahren und Erwachsenen zwischen 30 und 45 Jahren. Generell lassen sich zwei Aussagen zum Wanderungsverhalten treffen: Der negative Wanderungssaldo deutscher Bürger wird durch den positiven Wanderungssaldo von Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit in den Jahrgängen bis 60 mehr als ausgeglichen. Deutlich positiv ist der Wanderungssaldo sowohl bei Deutschen als auch bei Personen mit ausländischem Pass in der Altersgruppe der 18 bis 30-Jährigen. Unabhängig von der Staatsbürgerschaft zeigt sich, dass die Fluktuation durch Zuzug bzw. Fortzug mit zunehmendem Alter abnimmt.

Die Prognosen der Stadt Köln weisen für das Jahr 2040 einen Bevölkerungszuwachs von 6,3% aus. Dann würden knapp 1,15 Mio. Menschen in Köln leben. Die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er-Jahre, die sogenannten „Babyboomer“ rücken in der Alterspyramide weiter nach oben und werden ab 2040 in einem Alter sein, in dem viele auf Unterstützung oder Pflegeleistungen angewiesen sein werden. In 20 Jahren werden in Köln knapp 39% mehr Hochbetagte leben, als heute. Gleichzeitig nimmt die Altersgruppe der sogenannten „Sandwichgeneration“ (45 bis unter 65-Jährige) ab, also jener, die sowohl Kinder als auch Eltern betreuen. Zunehmen wird langfristig dagegen die Gruppe der jungen Erwachsenen zwischen 18 und 30 Jahren. Köln mit einer der größten Universitäten Deutschlands und als wirtschaftsstarker Standort wird auch zukünftig von der Mobilität junger Erwachsener profitieren. Die Zahl der Berufs- und Bildungseinsteiger wird in den nächsten Jahren konstant bleiben und bis zum Jahr 2040 sogar ansteigen.

Der demografische Wandel wird oft mit dem Dreiklang „älter, bunter und weniger“ beschrieben. Das wird für Köln, laut den aktuellen Prognosen, vermutlich nur für die ersten beiden Attribute zutreffen. Die Kölner werden zukünftig „mehr, bunter und älter“. Vor allem wird sich, wie oben beschrieben, die Alterszusammensetzung der Bürgerinnen und Bürger deutlich ändern.

Vor diesem Hintergrund bekommt das Thema der Generationengerechtigkeit ein besonderes Gewicht.

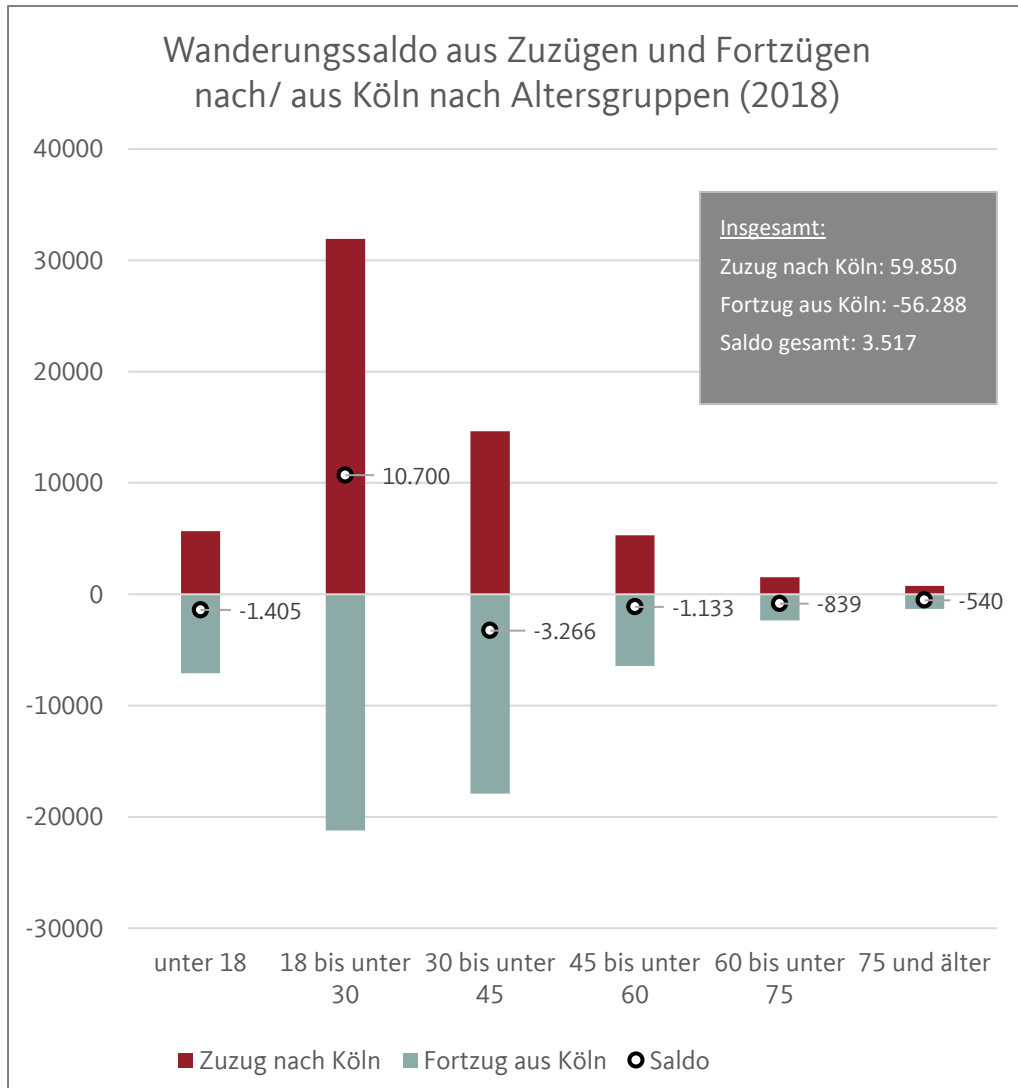


Abbildung 1: Wanderungssaldo der Stadt Köln, Zuzug und Fortzug

Quelle: Bundesagentur für Arbeit; Amt für Stadtentwicklung und Statistik – Statistisches Informationssystem

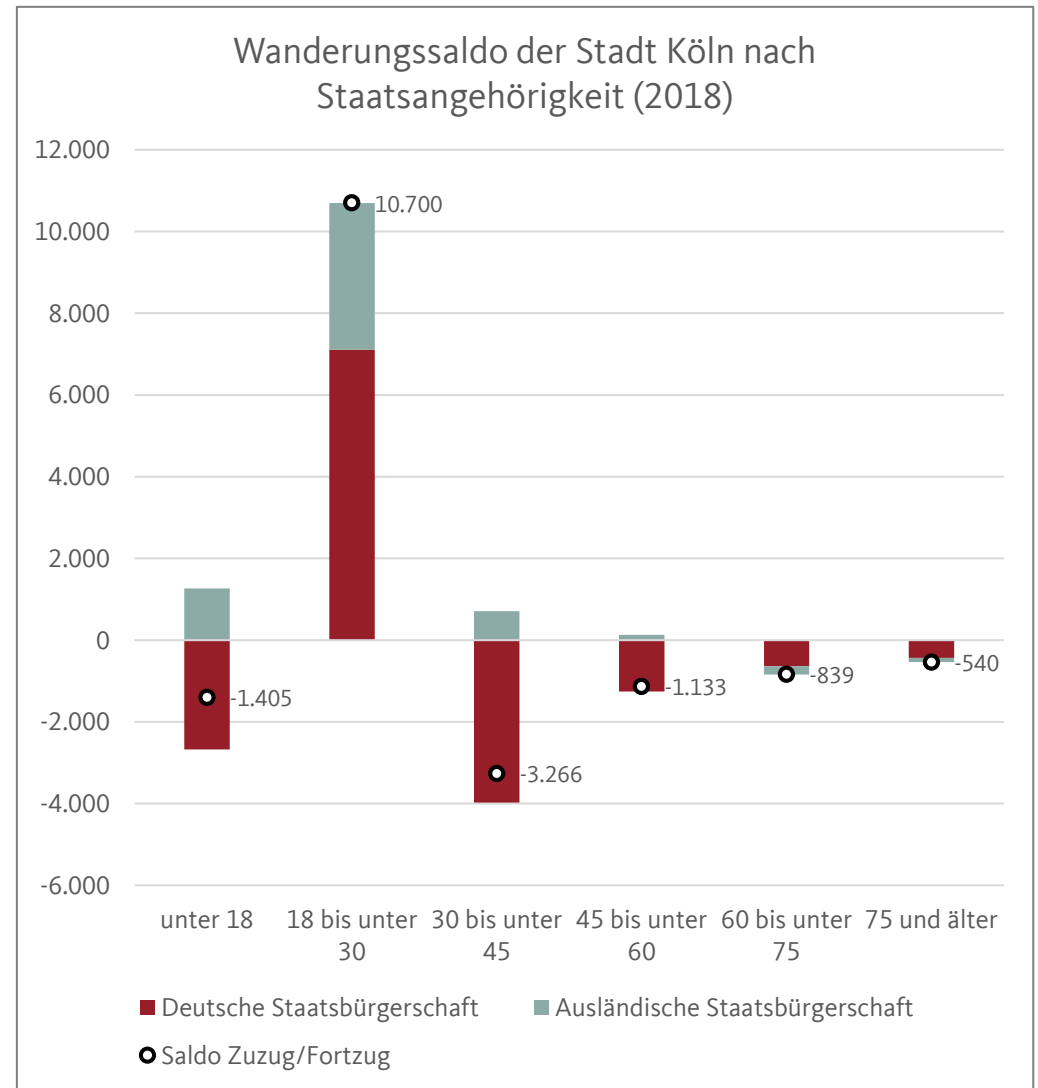


Abbildung 2: Wanderungssaldo der Stadt Köln nach Staatsangehörigkeit

Entwicklung der Beschäftigungsstruktur

Mit den vorliegenden Beschäftigtenzahlen für Ende September 2018 wurde in Köln mit 578.200 sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten ein neuer Höchststand erreicht. Der Beschäftigungszuwachs gegenüber 2017 war mit einem leichten Plus von rund 13.200 (+2,3 %) höher als in Nordrhein-Westfalen (+2,2%) und im Bundesgebiet (+2,1%). Damit rangierte Köln im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten im Mittelfeld.

Die Zahl der geringfügig entlohnten Beschäftigten ist insgesamt um 1.500 bzw. gut ein Prozent auf 125.200 angestiegen. Die Zahl derer, die als Nebenjob zusätzlich zu ihrer Hauptbeschäftigung eine geringfügig entlohnte Beschäftigung ausüben, erhöhte sich um fünf Prozent auf 44.300.

Trotz steigender Beschäftigungszahlen ist die Arbeitslosigkeit in Köln im Jahresdurchschnitt 2018 im Regionalvergleich unterdurchschnittlich zurückgegangen: Die Zahl der Arbeitslosen sank gegenüber 2017 um 2.260 bzw. 4,7 Prozent auf 45.968. Seit Jahresbeginn 2019 befindet sich die Arbeitslosigkeit in Köln auf einem niedrigen Niveau. Im Jahresverlauf 2019 ist angesichts der stabilen Konjunkturlage mit einem weiteren Beschäftigungsanstieg und Abbau der Arbeitslosigkeit in Köln zu rechnen.

Die Beschäftigung bei den Frauen ist von Mitte 2017 bis Mitte 2018 prozentual geringfügig stärker gewachsen als bei den Männern: 7.289 Frauen (+2,9%) und 7.904 Männer (+2,7%) waren mehr sozialversicherungspflichtig tätig als ein Jahr zuvor. Prozentual am stärksten erhöhte sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten Ausländer und Ausländerinnen, nämlich um 6.326 oder 8,6 Prozent. Mit 80.306 Beschäftigten liegt ihr Anteil an der Gesamtbeschäftigung damit bei 14 Prozent. Ebenfalls weit überdurchschnittlich stieg die Zahl der älteren Beschäftigten (55 Jahre bis zur Regelaltersgrenze): Ihre Zahl erhöhte sich um 6.540 oder 7,1 Prozent auf 98.295. Damit setzt sich der deutliche Beschäftigungsanstieg bei den älteren Beschäftigten weiter fort und ist – wie bereits in den letzten Jahren – überwiegend demografisch bedingt und auf das Durchaltern der geburtenstarken Jahrgänge 1955 bis 1969 (Baby-Boomer) zurückzuführen.

Kommunale Rahmenbedingungen und Vorhaben mit Einfluss auf die Quartiersentwicklung

Folgende kommunale Rahmenbedingungen und Vorhaben (Standortpolitik, Verkehrspolitik, demografische und sozioökonomische Entwicklung) haben Einfluss auf die gegenwärtige und zukünftige Quartiersentwicklung:

Die Stadt Köln hat sich mit Ratsbeschluss vom 20.12.2016 für die Durchführung des Integrierten Handlungskonzepts „Starke Veedel – Starkes Köln“ entschieden. Sie reagierte mit dem Programm auf den integrierten Aufruf des Landes Nordrhein-Westfalen, um die Chancen der aktuellen EU-Förderperiode (2014 – 2020) zu nutzen. Ziel des Programms ist, die Lebensbedingungen der Bewohner*innen nachhaltig zu verbessern. Um dies zu erreichen, wurde ein integrierter Ansatz ausgewählt, der die parallele Umsetzung eines umfassenden Maßnahmenpaketes in fünf Handlungsfeldern in elf Sozialräumen vorsieht. Die zentralen Förderzugänge für die Umsetzung der einzelnen Maßnahmen sind der Europäische Sozialfonds (ESF), der Europäische Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE) und die Städtebauförderung. Das vom Fördermittelgeber anerkannte Handlungskonzept eröffnet den

Förderzugang zum ESF und zum EFRE. Die sozialräumlichen Integrierten Stadtentwicklungskonzepte (ISEKs) öffnen den Zugang zur Städtebauförderung.

Das Quartier des Auditverfahrens liegt im Sozialraum „Bilderstöckchen“, einem der elf zum Programm gehörenden Sozialräume. Der Sozialraum „Bilderstöckchen“ ist als eines der Gebiete der Sozialen Stadt NRW gemäß § 171e Baugesetzbuch (BauGB) ausgewiesen, sodass grundsätzlich auch Anträge im Rahmen der Städtebauförderung gestellt werden können. Voraussetzung ist wie oben erwähnt, ein raumspezifisches Integriertes Stadtentwicklungskonzept für Bilderstöckchen, dass durch das Land Nordrhein-Westfalen anerkannt wird.

Das von Verwaltung und lokalen Akteuren gemeinsam entwickelte städtebauliche Maßnahmenprogramm für den Sozialraum „Bilderstöckchen“ hat in der Summe für den geplanten Förderzeitraum zu wenig realisierbare Umsetzungschancen gezeigt und ließ nicht die für die Erstellung eines sozialraumspezifischen Integrierten Stadtentwicklungskonzepts notwendige Wirksamkeitskraft erkennen. Damit fehlt die Grundlage für die Einwerbung von Städtebaufördermitteln.

Unberücksichtigt von diesem Umstand wurden ESF-Fördermittel und Bundesfördermittel für Maßnahmen aus dem Handlungsfeld „früh ansetzende Hilfen“ beantragt und bewilligt. Die nachfolgende Aufstellung beinhaltet Maßnahmen, die aktuell durchgeführt werden sowie eine Maßnahme, die im März 2019 innerhalb des Programms abgeschlossen werden konnte und aktuell mithilfe von Haushaltsmitteln der Stadt Köln voraussichtlich bis Ende 2019 fortgesetzt wird.

Hierzu gehören folgende Maßnahmen:

- Zugehende Hilfe zur Überleitung ins Regelsystem und Entwicklung einer beruflichen Perspektive für junge Menschen mit psychischen Problemen - Plan 27: Maßnahme wurde in allen 11 Sozialräumen von April 2017 bis März 2019 durchgeführt. (ESF-Fördervolumen für den Sozialraum Bilderstöcken: 30.716 €)
- Stadtteilerlern: Maßnahme wird in allen 11 Sozialräumen von Januar 2018 bis Dezember 2020 durchgeführt. (ESF-Fördervolumen für den Sozialraum „Bilderstöcken“: 76.997 €)
- Chancen durch Medienbildung - Medienkompetenz für Bilderstöckchen: Maßnahme wird im Sozialraum „Bilderstöcken“ von Januar 2019 bis Dezember 2020 durchgeführt. (ESF-Fördervolumen für den Sozialraum Bilderstöcken: 169.368 €)
- Verbundprojekt Hitzeaktionsplan für Menschen im Alter: Maßnahme ist in allen 11 Sozialräumen in 2019 gestartet und wird bis 2021 durchgeführt. (Fördervolumen für den Sozialraum Bilderstöcken: 19.702 €). Die Förderung erfolgt über das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit BMUB-Programm (Klima) in Verbindung mit dem Bundesministerium für Bildung und Forschung

Gesamtvolumen der Fördersumme für den Sozialraum „Bilderstöcken“ beträgt 296.782 €. Darüber hinaus wird der „Aktivierungsfonds“ über städtische Mittel finanziert, um die Umsetzung von kleinteiligen Projekten aus der Bevölkerung und der lokalen Akteurslandschaft heraus zu unterstützen. Für den Zeitraum von 2019 bis 2021 stehen über den Aktivierungsfonds Mittel für den Sozialraum „Bilderstöckchen“ in Höhe von insgesamt 30.000 € zur Verfügung.

1.2 Der städtische Wohnungsmarkt: Angebot und Nachfrage

Der städtische Wohnungsmarkt zeichnet sich durch folgende Struktur und Entwicklung aus:

Tabelle 1: Angebot und Nachfrage auf dem städtischen Wohnungsmarkt

Angebot und Nachfrage auf dem städtischen Wohnungsmarkt		Stadtviertel Bilderstöckchen		Stadtteil Bilderstöckchen		Köln	
		Zahl	%	Zahl	%	Zahl	%
Wohnungen (Whg) (Stand 31.12.2018)	Insgesamt	.	.	7028	100	561514	100
	seit 2010 je 1000 Whg fertig gestellt	.	.	25	.	49	.
	Wohnfläche je Whg 2018 in m ²	.	.	72,0	.	76,2	.
	Veränderung gegenüber 2010 in m ²	.	.	0,8	1,1	1,0	1,3
	Wohnfläche pro Person in m ²	.	.	32,0	.	39,2	.
	Veränderung gegenüber 2010 in m ²	.	.	-0,5	-1,5	-0,3	-0,8
	geförderte Mietwohnungen (1. FW/Typ A)	.	.	664	9,4	38623	6,9
	Veränderung gegenüber 2010 (Zahl / %-Pkte.)	.	.	-24	-0,6	-3737	-0,9
	Veränderung der Angebotsmiete gegenüber 2010 (Euro / %)	.	.	2,30	30,3	2,70	32,1
Wohngebäude (Stand 31.12.2018)	Insgesamt	.	.	1447	100	138358	100
	1/2-Familienhäuser	.	.	654	45,2	82291	59,5
Privathaushalte (31.12.2018)	Insgesamt	3456	100	7343	100	564260	100
	Personen je Haushalt	2,19	.	2,12	.	1,88	.
	Veränderung gegenüber 2010	-0,02	-0,96	-0,02	-0,86	0,00	0,00
	1-Personen Haushalte	1416	41,0	3141	42,8	285362	50,6
	Veränderung gegenüber 2010	95	7,2	207	7,1	15307	5,7
	2-Personen-Haushalte	906	26,2	1998	27,2	152308	27,0
	Veränderung gegenüber 2010	-17	-1,8	80	4,2	4994	3,4
	Haushalte ab 3 Personen	1134	32,8	2204	30,0	126590	22,4
	Veränderung gegenüber 2010	36	3,3	97	4,6	6942	5,8
Bevölkerungsprognose (2018)	Haushalte 2030	.	.	.	.	585300	
	Veränderung gegenüber 2018	.	.	.	.	21040	4,0

Quelle: Stadt Köln 2018

Der Wohnungsbau in Köln hat sich im Jahr 2018 insgesamt positiv entwickelt. Im Vergleich zum Vorjahr sind sowohl die Baugenehmigungs- als auch die Baufertigstellungszahlen gestiegen. Mit 3.923 fertiggestellten Wohnungen wurde das beste Ergebnis der letzten 18 Jahren erzielt [4]. Die größte Bedeutung für das Kölner Wohnraumangebot hat der Geschosswohnungsbau. Im Jahr 2018 wurden in diesem Segment 84% der Wohnungen fertiggestellt. Der Wohnungsbestand verteilt sich damit überwiegend auf Mehrfamilienhäuser, nur 17% der Wohnungen befinden sich in Ein-/Zweifamilienhäusern [4].

Weniger positiv zu bewerten ist, dass der Bestand an geförderten Mietwohnungen (1. Förderweg/Einkommensgruppe A) in den letzten Jahren sukzessive zurückgegangen ist. Der Anteil der geförderten Mietwohnungen am gesamten Kölner Wohnungsbestand betrug im Jahr 2008 noch 8,5 %, zehn Jahre später nur noch 6,9 % [5].

Ebenfalls rückläufig ist der Neubau von größeren und familiengerechten Wohnungen mit drei oder mehr Räumen. Ihr Anteil ist in den letzten Jahren von 80 % auf 51 % zurückgegangen (siehe **Tabelle 2**). Die andere Hälfte des Kölner Wohnraumangebotes nehmen mittlerweile kleine Wohnungen mit ein oder zwei Räumen ein. In diesem Segment ist zwischen 2010 und 2018 ein rasanter Anstieg zu verzeichnen (+30%).

Ein nicht zu unterschätzender Einflussfaktor stellen hierbei sicherlich auch die steigenden Studierendenzahlen in Köln dar. Mit aktuell über 100.000 Studierenden hat diese Nachfragegruppe ein hohes Gewicht auf dem Kölner Wohnungsmarkt [6].

Tabelle 2: Räume im Geschosswohnungsneubau (2010-2018)

Jahr	Räume je Wohnung	WHG mit 1-2 Räumen	WHG mit 3-4 Räumen	WHG mit 5 und mehr Räumen
	Zahl	%	%	%
2010	3,3	18,7	71,0	10,3
...				
2015	3,2	25,4	65,5	9,1
2016	3,0	34,6	56,9	8,5
2017	2,7	46,1	47,8	6,0
2018	2,6	48,7	45,6	5,8

Quelle: Stadt Köln 2019: Neue Kölner Statistik (Ausgabe 2/2019), eigene Darstellung

In diesem Zusammenhang ist auch die Mietentwicklung in Köln relevant. Die Stadt Köln hat die Entwicklung der Nettokaltmieten anhand des Kölner Mietspiegels nach Baualtersklassen analysiert (**Abbildung 3**). Der Kölner Mietspiegel ist ein anerkanntes Instrument zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten, der nur für den freifinanzierten Wohnungsmarkt Anwendung findet. Maßgebliche Faktoren des Mietspiegels sind Lage, Ausstattung und Zustand der Wohnung, sowie die Einordnung in die jeweilige Baualtersklasse. So sind die Bestandsmieten in Köln in den letzten 20 Jahren, je nach Baualtersklasse, zwischen 5 % und knapp 39 % gestiegen. Anfang der 2000er Jahre lag die Bestandsmiete in der Baualtersklasse bis 1960 für eine durchschnittliche Wohnung (80m² Wohnfläche mit mittlerer Ausstattung) bei 5,34€. Knapp 20 Jahre später beträgt die Nettokaltmiete für die gleiche Wohnungsgröße und Ausstattung im Neubau (Baualtersklasse ab 2005) bereits 9,90€.

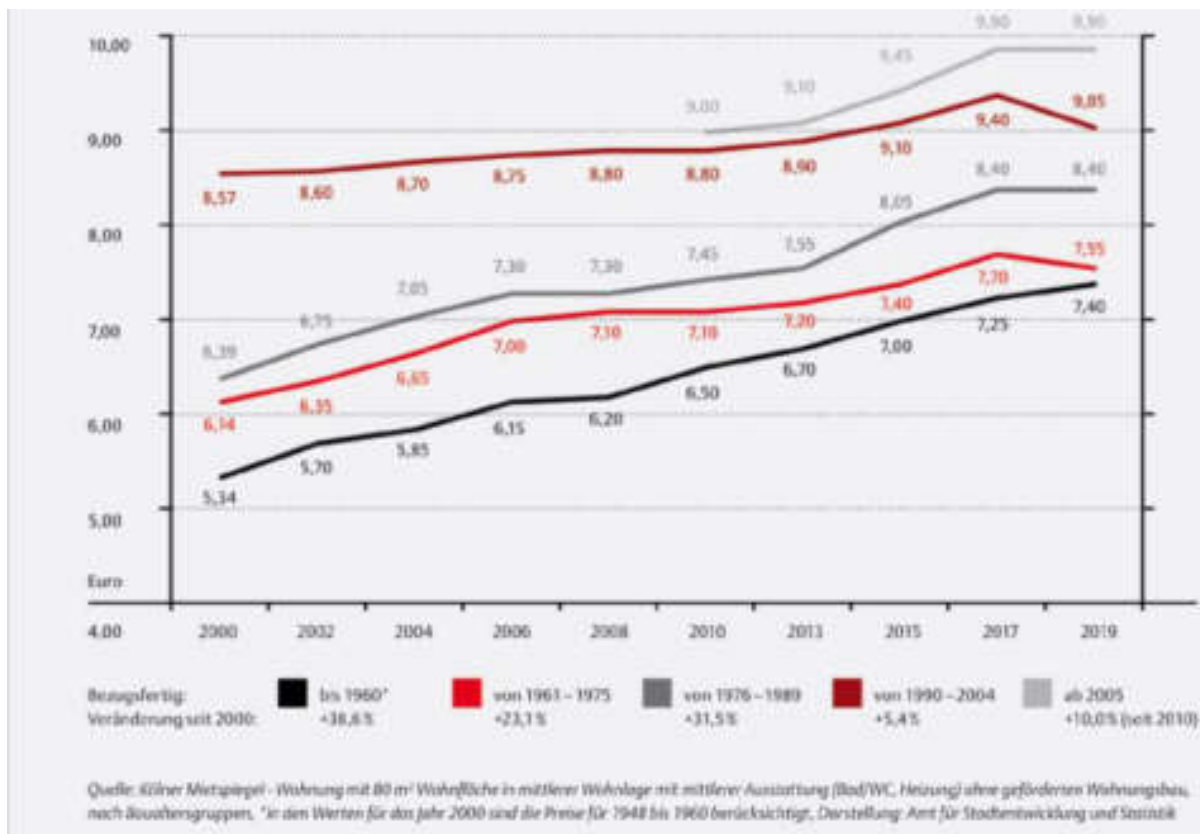


Abbildung 3: Beispiel für die Entwicklung der Nettokaltmieten nach den Kölner Mietspiegeln (2000-2019) für eine 80 m² Wohnung (Mittelwert in Euro je m²)

Quelle: Stadt Köln 2019

Eine Auskunft über die tatsächlich am Markt erhobenen Mieten kann über die Angebotsmieten gegeben werden. Die durchschnittlich erzielte Miete für Mietwohnungen im Bestand liegt in Köln, laut dem Marktbericht 2019 von Kampmeyer, bei 11,12 Euro /m² und damit deutlich über den Werten des Mietspiegels. Die durchschnittliche Neubaumiete liegt aktuell bei durchschnittlich 13,25 Euro [7].

Tabelle 3: Kosten der Unterkunft (KdU):

1 Person 50 qm	633,00 €
2 Personen 65 qm	767,00 €
3 Personen 80 qm	913,00 €
4 Personen 95 qm	1.065,00 €
5 Personen 110 qm	1.217,00 € jede weitere Person zzgl. 15 qm zzgl. 153,00 €

Quelle: Jobcenter Köln, 2020

Zum Vergleich werden in Tabelle 3 die Kosten der Unterkunft (KdU) dargestellt. Falls das Jobcenter die Kosten der Unterkunft übernimmt, dienen diese als Richtwert für die Angemessenheit der Miete. Die o. g. Werte beziehen sich auf die Kaltmiete (Grundmiete einschließlich sämtlicher Mietnebenkosten ohne Heiz- und Warmwasserkosten). Die angemessenen Kosten richten sich nach der Anzahl der zu berücksichtigenden Personen.

2 Quartiersanalyse „Bilderstöckchen“

Die Quartiersanalyse besteht aus einer Quartiersbeschreibung des Quartiers Bilderstöckchen (2.1), einer allgemeinen Einordnung des Quartiers in den gesamtstädtischen Kontext (2.2) sowie einer Beschreibung und Bewertung der Ist-Situation im Quartier Bilderstöckchen im Hinblick auf Potenziale und Herausforderungen sowie Handlungsbedarfe (2.3).

2.1 Quartiersbeschreibung

Im Folgenden wird das Quartier „Bilderstöckchen“ als Handlungs- und Interventionsraum räumlich abgegrenzt und hinsichtlich seiner entwicklungsgeschichtlichen, sozio-demografischen, sozialräumlichen und städtebaulichen Dimensionen beschrieben.

2.1.1 Räumlicher Zuschnitt des Quartiers

Das Entwicklungsquartier Bilderstöckchen befindet sich linksrheinisch im ersten Vorortgürtel Kölns und liegt im gleichnamigen Stadtteil (vgl. **Abbildung 4**), der seit 2005 Teil des Programms „Lebenswerte Veedel“ und damit einer der elf Sozialräume der Stadt Köln ist.

Die Verwechslungsgefahr durch die Namensgleichheit zwischen dem Stadtteil und dem Stadtviertel (Quartier) Bilderstöckchen ist sehr hoch. Langjährige Bewohner des Quartiers sprechen zur besseren Abgrenzung auch gerne von „dem Bilderstöckchen“.

Der Stadtteil Bilderstöckchen gliedert sich in 4 Stadtviertel, bzw. Quartiere, wovon „das Bilderstöckchen“ das nördlich gelegene Quartier darstellt. Das sich weiter nördlich anschließende Gewerbegebiet wird nicht als eigenes Quartier ausgewiesen (siehe **Abbildung 5**). Die folgenden Abbildungen verdeutlichen die Lage Bilderstöckchens im gesamtstädtischen Kontext, sowie den räumlichen Zuschnitt der Stadtviertel mit den Abgrenzungen des Sozialraums.

Die GAG orientiert sich bei ihrer Quartierseinteilung an den räumlichen Zuschnitten der Stadtviertel der Stadt Köln, auch wenn diese nicht immer deckungsgleich sind.

Im Falle des GAG-Quartiers Bilderstöckchen ist dieses allerdings geografisch identisch mit dem Stadtviertel Bilderstöckchen. Das Quartier wurde ausgewählt, da im Fokus der Quartiersentwicklung die Bestände „Am Bilderstöckchen“ stehen, die in den nächsten Jahren modernisiert werden sollen (siehe **Abbildung 32**; Kapitel **2.3.2**). Aufgrund dieser Fokussierung war naheliegend, auch das umliegende Quartier mit in die Betrachtung aufzunehmen. Die administrativen Grenzen des Stadtviertels laufen entlang der Hauptverkehrsstraßen (Am Bilderstöckchen, Escher Straße, Schiefersburger Weg und Longericher Straße), die Bilderstöckchen quasi „einrahmen“. Nur im Norden bilden die Grünflächen hinter der Straße Am Bilderstöckchen die nördliche Grenze des Quartiers (siehe **Abbildung 6**).

Bereits im Erstgespräch mit dem Verein Familiengerechte Kommune und der Stadt Köln wurde deutlich, dass - die administrativen Grenzen einmal ausgeklammert -, die bauliche Barrieren, wie Hauptverkehrsstraßen Bahnschienen und der westliche verlaufene Blücherpark zu einem ähnlichen Quartiersverständnis beitragen würden, die zugleich die Wirkungsradien der Bewohner Bilderstöckchens beeinflussen.

Dennoch sollten im Laufe des Prozesses auch die Grenzen des gesamten Sozialraums mitgedacht werden. Besonders das Quartier Parkgürtel Süd rückt nächstes Jahr verstärkt in den Fokus der Sozialraumkoordination. Somit ist die Fokussierung auf das Quartier Bilderstöckchen keineswegs ein Ausschluss wichtiger Akteure, die sich außerhalb der gesteckten Grenzen befinden. Der Auditierungsprozess kann, sowohl aus städtischer als auch aus Sicht der GAG, über die Grenzen von Bilderstöckchen hinweg, einen Lerntransfer auf die umliegenden Quartiere erzeugen.

Eine Anpassung der Quartiersabgrenzung wurde im laufenden Auditierungsprozess vorgenommen, da die GAG Immobilien AG Interesse an einem Grundstück (

Abbildung 6, rot markiert) nahe Ihrer Bestände hat, welches städtischer Grund ist. Diese Grünfläche liegt außerhalb der administrativen Grenzen des Kölner Stadtviertels „Bilderstöckchen“ und findet bisher auch noch keine Berücksichtigung im Quartiersverständnis der GAG. Dennoch wird es für notwendig erachtet, aufgrund der aktuellen Verhandlungen, diese Grünfläche der Quartiersbetrachtung hinzuzufügen.



Abbildung 4: Schematische Karte der Stadt Köln, Markierung entspricht dem Stadtteil Bilderstöckchen
Quelle: Kölner Stadtteilmformationen. Zahlen 2018.

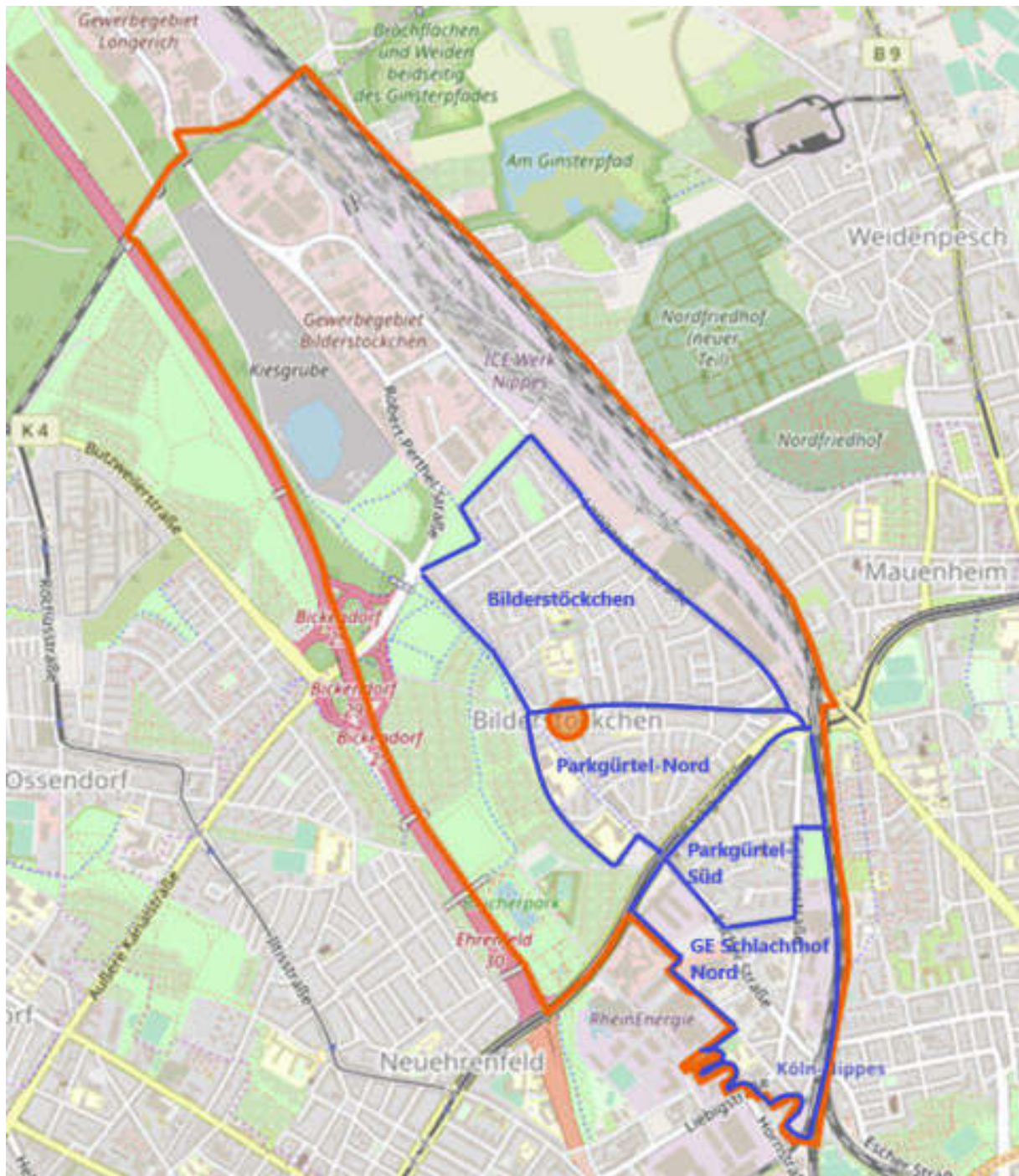


Abbildung 5: Abgrenzung des Sozialraums (entspricht dem Stadtteil) und die Grenzen der Stadtviertel
 Quelle: Sozialraumkoordination Bilderstöckchen

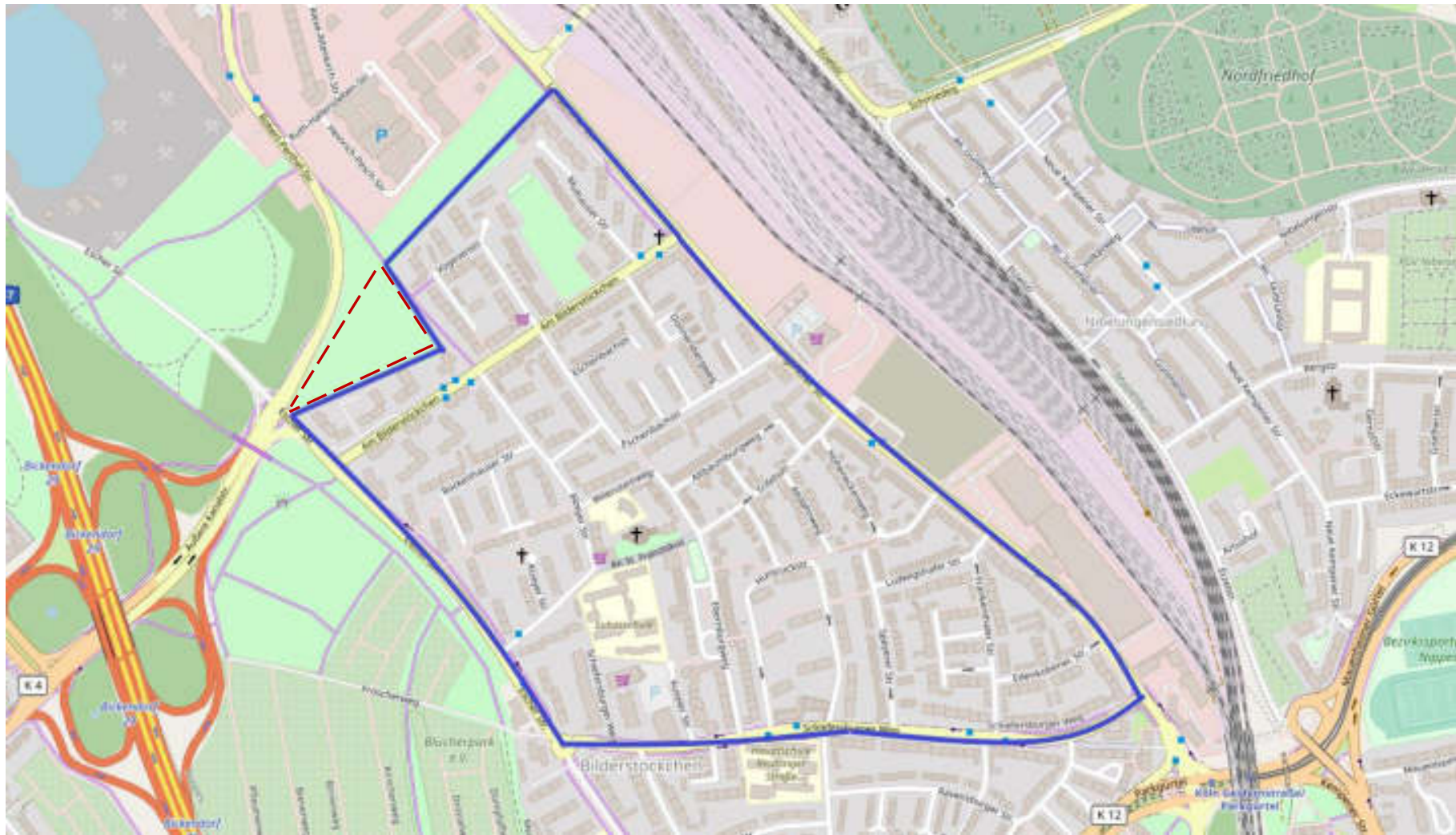


Abbildung 6: Quartiersgrenzen Bilderstöckchen, Untersuchungsraum des Audits

Quelle: Open Street Map, eigene Darstellung

2.1.2 Beschreibung nach entwicklungsgeschichtlichen, sozio-demografischen, sozialräumlichen und städtebaulichen Aspekten

2.1.2.1 Lage und Anbindung

Das Quartier Bilderstöckchen ist eingerahmt von Grün- und Gewerbestrukturen, die erhebliche Barrieren zu den umliegenden Stadtvierteln darstellen. Lediglich im Süden geht die Wohnbebauung nahtlos in das Quartier Parkgürtel-Nord über. Im Norden wird Bilderstöckchen durch ein grünes Band von dem anschließenden Gewerbegebiet abgeschildert, welches sich bis Longerich erstreckt. Der Blücherpark und die A57 schirmen Bilderstöckchen im Westen von den Stadtteilen Neuehrenfeld und Ossendorf ab. Im Osten, entlang der Longericher Straße befinden sich ein weitläufiges Gewerbegebiet, das einen Puffer zum Schienennetz und dem ICE-Werk der Deutschen Bahn darstellt. Die Bahnschienen sowie die Hauptverkehrsachse „Geldernstraße/ Parkgürtel“ grenzen Bilderstöckchen von dem beliebten Stadtteil Nippes ab.

Die Anbindung an den motorisierten Individualverkehr ist durch die unmittelbare Nähe der A57 als gut zu bewerten. Die Autobahn führt über den Kölner Norden (Kreuz Köln-Nord) in Richtung Neuss und Krefeld, bis an die niederländische Grenze. In südlicher Richtung sind es mit dem PKW nur 15 Minuten in die Kölner Innenstadt. Die Anbindung des Quartiers an den ÖPNV ist durch diverse Busverbindungen (121, 127, 140, 147), sowie durch den Zugang an das Straßenbahn- und S-Bahn-Netz gegeben. An der Haltestelle Geldernstr./ Parkgürtel, der ÖPNV-Knotenpunkt des Quartiers, fahren die S11 und die S6 sechs bzw. sieben Minuten zum Kölner Hauptbahnhof. Die Straßenbahn der Linie 13 verbindet das Quartier mit dem Kölner Nord-Osten (Endhaltstelle: Holweide) und mit dem Kölner Süden (Endhaltstelle: Sülz). Prägend für das Quartier ist sicherlich der Blücherpark, der nicht nur für die Bewohner Bilderstöckchens, sondern auch für Bewohner aus den umliegenden Stadtteilen eine Bereicherung darstellt. Er dient für Viele als Naherholungsgebiet. Im Blücherpark ist auch der Kleingärtnerverein ansässig.

2.1.2.2 Entstehungs- und Entwicklungsgeschichte mit Einfluss auf die Quartiersentwicklung

Der Name des Stadtteils Bilderstöckchen geht auf die Bezeichnung Bildstock bzw. Heiligenhäuschen zurück, das ein religiöses Kleindenkmal darstellt. Dieser namensgebende Bildstock wurde erstmals 1556 urkundlich erwähnt und diente womöglich auch als Grenzmarke zwischen den damaligen Bezirken. Seitdem hat Bilderstöckchen eine bewegte Geschichte hinter sich.

In den 1930er Jahren befeuerten Arbeitslosigkeit und Wohnungsnot das soziale Elend in Deutschland. Auch in Bilderstöckchen lebten viele Familien in bitterer Armut und auf engstem Raum. Der damaligen Kölner Stadtabgeordnete Gertrud Robertz ist es zu verdanken, dass der Verkauf des ehemaligen Artilleriedepots an der Longericher Straße genutzt wurde, um günstige Eigenheime für Arbeiterfamilien herzurichten. Auf Initiative einiger katholischer Vereine und Verbände wurde 1932 die „Gemeinnützige Siedlungsgemeinschaft am Bilderstöckchen“ gegründet. Das besondere an der Idee: Erwerbs-

lose Männer verpflichteten sich „200 Arbeitstagerwerke“ der Selbst- und Nachbarschaftshilfe zu leisten und im Gegenzug erwarben sie damit das Anrecht auf ein Häuschen auf dem Gelände des ehemaligen Artilleriedepots.

Auch heute prägen die 54 Reihenhäuser und Doppelhaushälften rund um den „Gertrud Robertz-Platz“ und der Longericher Straße das Erscheinungsbild von Bilderstöckchen und zählen zu den städtebaulichen Schätzen des Quartiers.



Abbildung 7: Bilderstöckchen – Ausschnitt eines Stadtplans von 1950

Quelle: © 2017 Landkartenarchiv.de; https://www.landkartenshop.de/product_info.php?products_id=36115

Besonders gravierende Folgen hatte der 2. Weltkrieg für das städtebauliche Gesicht Kölns. Über die Hälfte der Mietwohnungen in Bilderstöckchen waren komplett zerstört [8, p. 126]. Um obdachlosen und geflüchteten Familien möglichst schnell ein Dach über dem Kopf bieten zu können, wurden in kürzester Zeit Übergangswohnblöcke errichtet. Die städtische Baugenossenschaft „Grund und Boden“ (heute GAG Immobilien AG) wurde 1951 im Rahmen des Entbunkerungsprogramms mit der Erstellung von Einfachstwohnungen beauftragt. Die **Abbildung 7**, eine Stadtkarte Kölns von 1950, zeigt deutlich, dass die beiden Bauten an der Straße Am Bilderstöckchen relativ isoliert und mit einigem Abstand zur alteingesessenen Siedlung rund um das ehemalige Artilleriedepot errichtet wurden. Diese kargen Sozialbauten waren mit minimalem Komfort und kleinen Wohnungen (ca. 40m²) ausgestattet, die sich nicht selten sieben oder acht Personen teilen mussten. Die traumatischen Erlebnisse des Krieges, die Arbeitslosigkeit und die drangvolle Enge waren für die Bewohner kaum zu ertragen

und führten zu einer explosiven Mischung, die sich oft in Schlägereien, Diebstählen oder Sachbeschädigungen entlud. Die Sozialbauten, die ursprünglich als „Übergangslösung“ gedacht waren, wurden zur Dauerlösung – mit erheblichen Auswirkungen auf die soziale Stabilität im Stadtteil und seinen Ruf.

Erst in den 1970er Jahren gelang es, durch das Mitwirken sozialer und kirchlicher Akteure im Stadtteil, die soziale Teilhabe dieser Familien in Form von niederschweligen Angeboten zu ermöglichen und damit ihre Perspektivlosigkeit zu durchbrechen. Dem Engagement der Kirchengemeinden, besonders der katholischen Pfarrgemeinde St. Franziskus in Kooperation mit der Stadt Köln und dem Sozialdienst katholischer Männer e.V. als Träger ist es zu verdanken, dass bereits 1972 ein Jugendtreff errichtet wurde, der bis heute eine der wichtigsten Anlaufstellen für die Kinder und Jugendlichen aus dem Quartier darstellt. Lucky's Haus verdankt seinen Namen einem Benediktiner Pater der Abtei Maria Laach „Bruder Lukas“, der damals zusammen mit den Jugendlichen den Jugendclub eröffnete. Einige Jahre später (1984) gründeten diese Jugendlichen, mittlerweile junge Erwachsene, zusammen mit Bruder Lukas den Kellerladen e.V. - Initiative für gemeinsame Arbeit. Der Kellerladen ist ein Selbsthilfeprojekt, dessen Schwerpunkt ist, junge Menschen in Arbeit zu bringen. Eine wichtige Begegnungsstätte, die aus dem Engagement des Kellerladens und seinen Mitgliedern entstanden ist, ist die „Edith-Stein-Kapelle“, die inmitten der Wohnungsbestände der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft steht (siehe **Abbildung 11**). Die Geschichte hinter diesen sozialen Institutionen in Bilderstöckchen ist eng mit dem Stadtviertel verwoben und prägt auch heute noch entscheidend das soziale Miteinander im Quartier.



Abbildung 8: Ehemalige Kiesgrube an der Escher Straße

Eine andere historische Gegebenheit, die sich bis heute auf das Quartier Bilderstöckchen auswirkt, ist die ehemalige Kiesgrube an der Escher Straße, die in den 1970er Jahren als Deponie für Hausmüll, Bauschutt und Erdaushub diente (siehe **Abbildung 8**). Ab 1980 wurde das Gelände dann verfüllt und diente ab da als Park und Kleingartenanlage. Heute befindet sich auf diesem Areal der Kleingartenverein Blücherpark e.V. Die Auswirkungen dieser Mülldeponie sind allerdings heute noch zu spüren. In Bilderstöckchen können Brachflächen nicht ohne Weiteres bebaut werden, da immer noch Gase aus dem Boden austreten.

Diese Schwierigkeiten traten nun auch bei der Errichtung des aktuellen Interimsstandortes des Dreikönig-Gymnasiums in Bilderstöckchen auf. Aufgrund der maroden Bausubstanz des Schulgebäudes und den anstehenden Sanierungen musste für die Schüler*innen ein Ausweichquartier gefunden werden. Dieses befindet sich nun im Bürgerpark Nord, auf der Hundewiese Ecke Escher Straße/Äußere Kanalstraße (siehe **Abbildung 9**).

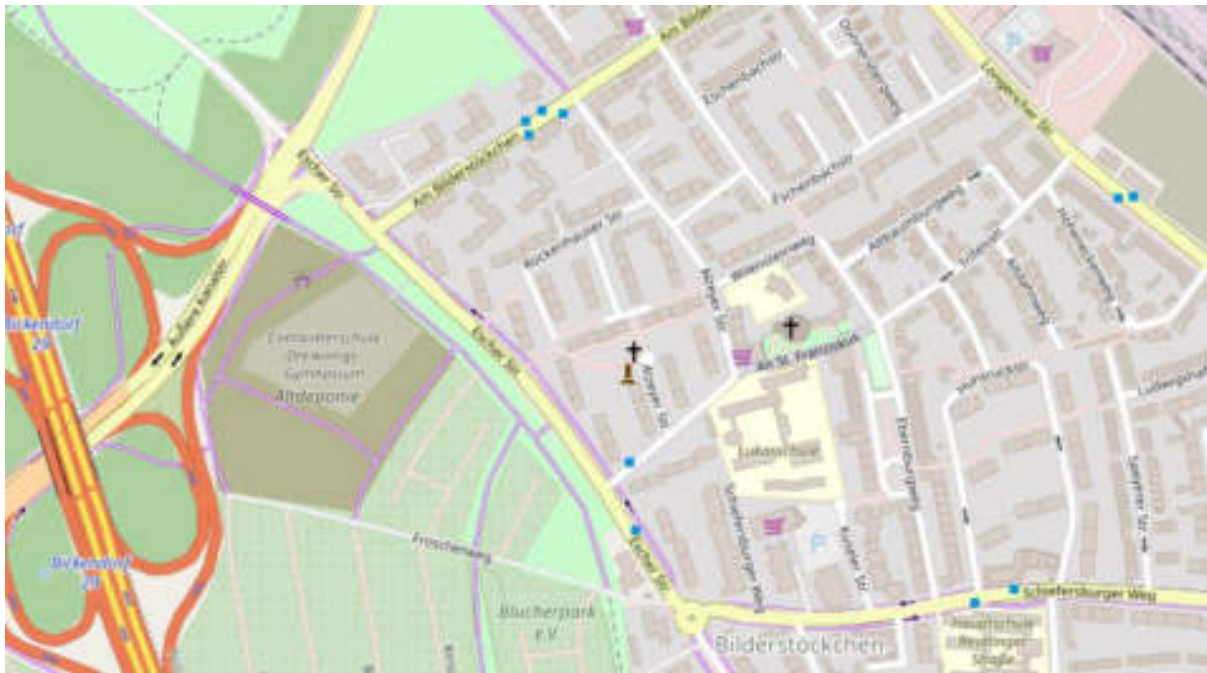


Abbildung 9: Verortung der Altdeponie, Interimsstandort des Dreikönig-Gymnasiums



Abbildung 10: Namensgebender Bildstock



Abbildung 11: Areal des Kellerladens: Edith-Stein-Kapelle und umgebauter Eisenbahnwaggon



Abbildung 12: Blücherpark – Blick in südliche Richtung

Quelle: © Superbass / CC-BY-SA-4.0 (https://commons.wikimedia.org/wiki/File:2017-01-29-Bl%C3%BCcherpark_Air-0013.jpg)

2.1.2.3 Funktion(en)

Das Quartier Bilderstöckchen, mit seinen heutigen Strukturen, wurde sicherlich durch die stadtplanerischen Überlegungen der Nachkriegszeit geprägt. Zwischen der nördlichen „Altsiedlung“ Bilderstöckchen und dem südlichen Parkgürtel wuchs in einem rasanten Tempo ein moderner Wohnbezirk heran [8]. Auch heute ist sichtbar, dass die damalige Siedlungsentwicklung von Bilderstöckchen eine klare Fokussierung auf die Wohnfunktion hatte.

Nahversorgung

Daher gibt es im Quartier selbst weder einen zentralen Platz oder eine „Quartiersmitte“, noch ein ausreichendes Nahversorgungszentrum. Die Stadt Köln weist zwar den Schiefersburger Weg als „Nahversorgungslage“ aus, doch aufgrund von „Trading-Down-Prozessen“ sind dort nur einzelne Geschäfte zu finden, die keine Versorgung gewährleisten können. Zur Deckung des täglichen Bedarfs können fußläufig im Quartier nur Discounter (Penny, Netto) erreicht werden. Ansonsten fahren einige Bewohner in das nördlich angrenzende Gewerbegebiet, wo ebenfalls Discounter (Aldi, Lidl) verortet sind. Der nächste Vollversorger befindet sich im Stadtteil Nippes, der allerdings auch nicht unbedingt fußläufig erreichbar ist. Mit dem Bus (Linie 140, 147) dauert die Fahrt 17 Minuten.



Abbildung 13: Versorgungsstruktur Bilderstöckchen

Eine ausgewogene Ernährung mit regionalen und saisonalen Produkten, ist allein durch das Angebot der in Bilderstöckchen ansässigen Discounter kaum zu erreichen. Daher wird von vielen Bewohnern der Wunsch nach einem Vollversorger oder der Wiederbelebung des Wochenmarktes bei Sankt Franziskus geäußert. Bemängelt wird zudem das gastronomische Angebot. Neben vereinzelt Imbissen gibt es nur ein Restaurant im Quartier. Auch Cafés, besonders zum längeren Verweilen, sind rar gesät.

Im Quartier befinden sich aktuell drei Cafés, entlang des Schiefersburger Weges sowie im Bereich der Kreuzung Geldernstr./ Parkgürtel. Das Café Fleur wird von vielen Bewohnern positiv hervorgehoben. Senior*innen besuchen lieber die Bäckerei Kraus mit integriertem Sitzcafé. Allerdings wurde von

ihnen häufig der Wunsch nach einem guten Konditor im Quartier geäußert, wo man sich zu Kaffee und Kuchen treffen kann. Generell fällt auf, dass die Erdgeschosszonen im Quartier oft leer stehen oder selten ein Bindeglied zwischen öffentlichem und privaten Raum darstellen. Dies ist besonders auffällig am Schiefersburger Weg, wo sich die (von der Stadt Köln ausgewiesene) Nahversorgungslage befindet. Allerdings ist dieser Bereich häufig von Leerstand und Fluktuation geprägt. Eine Aufwertung, im Sinne einer passenderen Belegung der Ladenlokale sowie einer attraktiven Gestaltung des Platzes (z.B. mit Bänken, Hochbeeten, etc.) ist eines der wichtigsten Anliegen der Bewohner Bilderstöckchens. Der Platz könnte so die Funktion eines Quartierstreffpunktes erfüllen, um niederschwellige Begegnungen zu ermöglichen. Eine weitere Erdgeschosszone, die in ähnlicher Weise von Leerstand geprägt ist, ist die Ladenzeile an der Alzeier Straße. Dort befindet sich noch eine Apotheke, sowie ein Hausarzt.

Positiv hervorzuheben ist, dass durch den Bürgerverein Bilderstöckchen der Platz rund um den Bildstock, durch vier bepflanzte Hochbeete, bereits jetzt eine enorme Aufwertung erfahren hat. Der Platz lädt so zum Verweilen ein und schafft einen weiteren Begegnungsraum im Quartier.



Abbildung 14: Aufwertung des Platzes rund um den Bildstock

Quelle: Sozialraumkoordination Bilderstöckchen

Ebenfalls ein wichtiger Bestandteil der Versorgungsstruktur in Bilderstöckchen, besonders für Senior*innen, ist die Sparkasse in unmittelbarer Nähe der Kreuzung Geldernstr./ Parkgürtel. Anfang des Jahres 2020 wurde bekannt, dass diese Filiale aufgrund von Umstrukturierungen Ende des Jahres keinen direkten Kundenservice mehr anbieten wird, sondern zu einem SB-Standort umgebaut wird. Im Gegensatz zu jüngeren Zielgruppen, ist der direkte Kontakt mit einem Bankangestellten für Senior*innen im Quartier besonders wichtig, da sich viele (aufgrund von mehrfachen Überfällen) nicht mehr trauen außerhalb der Filiale an einem Automaten Geld abzuheben. Ein mobiles Angebot (Sparkassenbus) wird allerdings in regelmäßigen Abständen nach Bilderstöckchen kommen.

Wirtschaftliche Infrastruktur

Durch die Zweirad-Einkaufs-Genossenschaft eG (ZEG), deren Hauptsitz sich an der Longericher Straße 2 befindet und der Deutsche Bahn, deren ICE-Werk am östlichen Quartiersrand 2018 eröffnet

wurde, sind zwei größere Arbeitgeber im Quartier zu verorten. Die Bahn betonte, dass durch das ICE-Werk in Bilderstöckchen bzw. Nippes 400 neue Arbeitsplätze in der Umgebung geschaffen worden sind [9]. Außerhalb der Quartiersgrenzen, im Süden des Stadtteils (Quartier Parkgürtel Süd/ Schlachthof Nord) befindet sich das Gewerbegebiet mit Großbetrieben wie Friesland Campina oder, angrenzend an den Stadtteil, das regionale Energieversorgungsunternehmen RheinEnergie.

Im Rahmen des 2015 verfassten Integrierten Handlungskonzeptes „Starke Veedel – Starkes Köln“ wurde für Bilderstöckchen die Belebung der örtlichen Wirtschaft durch einen „Wirtschaftskordinator“ angedacht. Dieser wäre für die Gründung einer lokalen Einzelhandels-Interessengemeinschaft verantwortlich gewesen. Allerdings wurde kam diese Maßnahme nicht in die Umsetzung. Zur Stärkung der lokalen Wirtschaft sollten diese Überlegungen im Rahmen des Audits erneut aufgriffen und diskutiert werden. Hier könnte eine Einbindung der „KölnBusiness – Wirtschaftförderungs GmbH“ sinnvoll sein. Sie könnte bei der Entwicklung einer IG oder auch bei der Vermietung leerer Ladenlokale unterstützen.

Verkehrsinfrastruktur

Wie bereits in den vorangegangenen Kapiteln erwähnt, ist Bilderstöckchen sowohl besonders für den motorisierten Individualverkehr gut angebunden. Die Autobahnauffahrt zur A57 ist in Quartiersnähe und führt über den Kölner Norden (Kreuz Köln-Nord) in Richtung Neuss und Krefeld. In südlicher Richtung sind es mit dem PKW nur 15 Minuten in die Kölner Innenstadt. Auch die Anbindung des Quartiers an den ÖPNV ist durch diverse Busverbindungen (121, 127, 140, 147), sowie durch den Zugang an das Straßenbahn- und S-Bahn-Netz gegeben.



Abbildung 15: KVB-Netz in Bilderstöckchen

Quelle: KVB

An der Haltestelle Geldernstr./ Parkgürtel, der ÖPNV-Knotenpunkt des Quartiers, fahren die S11 und die S6 sechs bzw. sieben Minuten zum Kölner Hauptbahnhof. Die Straßenbahn der Linie 13 verbindet das Quartier mit dem Kölner Nord-Osten (Endhaltstelle: Holweide) und mit dem Kölner Süden (Endhaltstelle: Sülz). Die gute ÖPNV-Verbindungen wird generell sehr geschätzt, allerdings wird besonders von älteren Bewohner*innen kritisiert (die überwiegend keinen eigenen PKW besitzen), dass die Taktung der Busse, besonders in den späten Abendstunden, nur noch unzureichend ist. Eine weitere Problematik stellt in diesem Zusammenhang auch der Knotenpunkt Geldernstr./ Parkgürtel dar, welcher besonders in den Abendstunden einen Angstraum bildet. Die Situation an diesem Standort wurde durch das Projekt „We build this city“ im April 2019 allerdings erheblich verbessert. Neben einer besseren Beleuchtung, kleineren baulichen Veränderungen sowie einer intensiven Reinigung des Umfeldes, trägt besonders das entstandene, großformatige Graffiti-Kunstwerk zu einer subjektiven Steigerung des Sicherheitsempfindens bei.

Allerdings sind die Haltestellen der KVB (Linie 13) sowie der DB (S-Bahnen) nach wie vor nicht barrierefrei zu erreichen. Zwar können die Gleise der DB mit dem Aufzug oder Rolltreppen erreicht werden, allerdings ist der Ein- bzw. Ausstieg am Gleis für Rollstuhlfahrer nicht selbstständig möglich. Die KVB-Haltestelle der Linie 13 ist nur über (Roll-)Treppen zu erreichen und daher unmöglich für Rollstuhlfahrer zu erreichen. Hier wären die Deutsche Bahn sowie die KVB in der Pflicht, die Barrierefreiheit herzustellen.

Soziale Infrastruktur

Im Gegensatz zur wirtschaftlichen Infrastruktur ist die soziale Infrastruktur in Bilderstöckchen sehr gut ausgebaut und leistet durch zahlreichen Angebote der kirchlichen und sozialen Träger im Sozialraum einen wichtigen Beitrag zur Integration und Vernetzung verschiedener Bevölkerungsgruppen.

In Kapitel 2.1.2.2 wurde bereits angedeutet, dass eine der ältesten Institutionen in Bilderstöckchen „Lucky’s Haus“ ist, das bis heute eine der wichtigsten Anlaufstellen für Kinder und Jugendlichen aus dem Quartier darstellt. Der Kellerladen betreut am Standort Alzeyer Straße in Bilderstöckchen kleine Dienstleistungsbetriebe in Kellerräumen, eine Sozialberatung, ein Arbeitslosenzentrum, eine wöchentliche Lebensmittelausgabe (Escher Straße 304) und ein Jugendbüro.

Genau an der Stelle, an der Escher Straße 304, stand das ursprüngliche „Lucky’s Haus“, das erst Jahre später an seine heutige Stelle Am Bilderstöckchen zog. Der Kellerladen e.V. und die Initiative Bauen Wohnen Arbeiten e.V. (IBWA) arbeiten seit 2016 gemeinschaftlich an dem Ziel, das modernisierungsbedürftige Gebäude an der Escher Straße 304 wieder mit Leben zu füllen und als Quartiers- und Begegnungsort zu (re-)aktivieren. Der Name des neuen Zentrums könnte passender nicht sein: „Dat Ahle Lucky’s“. Realisiert werden soll ein Ort niederschwelliger Quartiersbegegnung, von Wohnen, Sozialberatung, Arbeit und Kultur. Neben mindestens 12 Sozialwohnungen plus Gemeinschaftsfläche, sollen auch Apartments für Notfälle und Quartierswohnungen als „Hostel“ vorgehalten werden.

Außerhalb der Quartiersgrenzen leistet auch die Kinder- und Jugendeinrichtung „Take Five“ eine wertvolle Arbeit. Allerdings könnte die Angebotsstruktur, besonders für junge Erwachsene, ausgebaut werden. Diese fallen oft „durch das Raster“, da die Jugendeinrichtungen eine Altersbegrenzung bis 25 Jahre haben. Die gute Vernetzung der sozialen Akteure im Quartier ist sicherlich auch der seit den 1980er Jahren aktiven „Bilderstöckchen Konferenz“ zu verdanken. Lange bevor Bilderstöckchen

zum Sozialraum ernannt wurde, trafen und treffen sich in regelmäßigen Abständen Vertreter der örtlichen Schulen, Kitas, Vertreter verschiedener sozialer Träger und Wohnungsunternehmen, um sich über aktuelle Geschehnisse auszutauschen und gemeinsame Projekte zu planen.

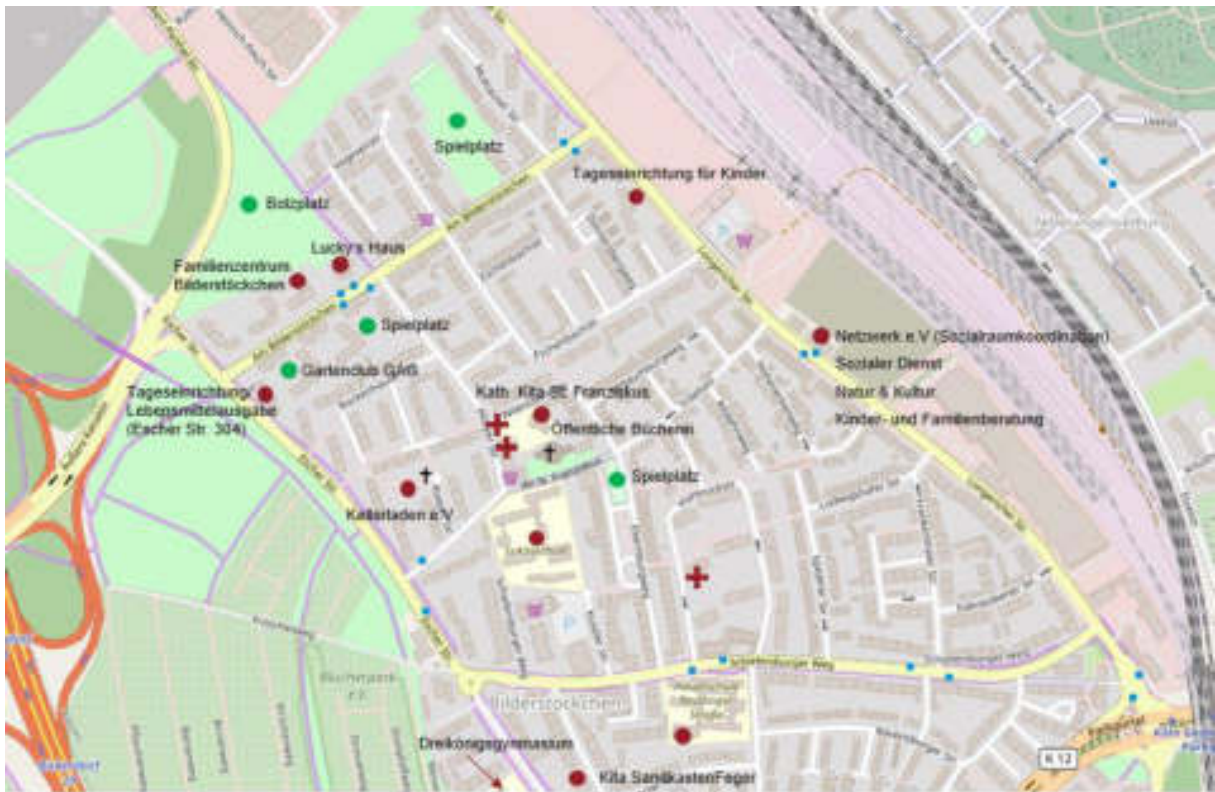


Abbildung 16: Soziale Einrichtungen/ Akteure im Quartier

Auch nach 50 Jahren als eigenständiger Stadtteil hat sich noch kein nennenswertes Vereinsleben in Bilderstöckchen entwickelt: Es gibt weder einen Sport- oder Schützenverein, noch einen Karnevalsverein oder einen „Veedelszoch“ durch den Stadtteil. Positiv hervorzuheben ist allerdings die Gründung des Bürgervereins Bilderstöckchen im Jahr 2011. Die Mitglieder des Vereins sind vielen Bereichen tätig, sei es in der Politik, der Denkmal- und Umweltpflege oder bei der Organisation von Stadtteilstesten.

Freizeit

Der Blücherpark in Bilderstöckchen ist über die Stadtteilgrenzen hinaus ein beliebtes Naherholungsgebiet. Die Wichtigkeit dieses Ortes wurde auch nochmal auf der 50-Jahre-Feier deutlich, als die AG Wohnen die Bewohner*innen nach ihren Lieblingsorten im Quartier fragte. Der Blücherpark ist für viele eine grüne Oase in der Stadt. Auch der Klimapark wird von Vielen als wertvolle Bereicherung im Quartier angesehen. Im Rahmen der von der Stadt Köln initiierten Aktion „Gemeinsam für's Klima in Bilderstöckchen“ wurde im Sommer 2017 mit dem Anpflanzen von Streuobstbäumen begonnen. Unter Beteiligung von Anwohnern, Stadt Köln und Kölner Unternehmen entstand so, auf einer ursprünglich brachliegenden Grünfläche zwischen Robert-Perthel Str. und Longericher Str., ein klimafreundlicher und einladender Park mit 46 heimischen Streuobstbäumen sowie wilden Baum-/Strauchgruppen. Die Besucher*innen haben so die Möglichkeit die Entfaltung der Natur im urbanen Raum zu erleben.

Wie bereits erwähnt gibt es besonders für Kinder- und Jugendliche ein breites Freizeitangebot. Großer Beliebtheit erfreut sich stets das kostenfreie Angebot „Ferienspaß im Geldernpark“. Viele soziale Einrichtungen stellen für Kinder in der Ferienzeit ein buntes Programm zusammen. Die GAG unterstützt dieses Angebot ebenfalls finanziell.

2.1.2.4 *Baustruktur*

In der Nachkriegszeit, in der Zeit des Wiederaufbaus, war man aus stadtplanerischer Sicht mit der Frage konfrontiert, wie Stadtviertel bzw. Quartiere auszusehen haben. Was gehört zum Stadtbild dazu, was nicht? Viele Stadtplaner sahen die Chance, die bisherigen Stadtstrukturen mit ihren dichten Baublöcken und Mietkasernen zu überwinden und als offene Stadtlandschaft mit aufgelockertem Zeilenbau, begrünten Höfen und breiten Verkehrsstraßen anzulegen. Zudem entschied man sich, dass die Wohnfunktion in den Stadtquartieren den Vorrang haben sollte. Das war zu der damaligen Zeit auch zwingend notwendig, allerdings sollten auch alle anderen Funktionen von der Stadt ausgelagert werden bzw. eigene Standorte im städtischen Gefüge bekommen. Ende der 1950er Jahre war der Wiederaufbau der Städte und Stadtkerne weitestgehend abgeschlossen. Der wirtschaftliche Aufschwung und das ungebremsste Wachstum zeigte sich besonders im Bereich des Wohnungsbaus. Neuer Wohnraum entstand in Form von überwiegend 3- bis 6-geschossigen Häusern in industrieller Fertigungsweise. Die 1960er Jahre standen ganz im Zeichen der Gewerbeansiedlung und der neuen Großwohnsiedlungen am Stadtrand, allerdings gemäß dem damaligen städtebaulichen Vorbild der Funktionstrennung von Arbeitsstätten und reinen Wohngebieten. Auch Bilderstöckchen wuchs, durch Investitionen der Privatwirtschaft in Wohnraum und durch das Ansiedeln zahlreicher Gewerbetreibender, zu einem eigenen Stadtteil heran, indem tausende Menschen eine neue Heimat gefunden hatten. Obwohl Bilderstöckchen alle Aufgaben eines funktionierenden Stadtteils erfüllte, erkannte der Stadtrat erst 1969 Bilderstöckchen als eigenen Stadtteil an. Im Jahr 2019 feierte Bilderstöckchen sein 50-jähriges Bestehen mit einem großen Fest im Blücherpark.

Viele von den hier beschriebenen Entwicklungen in Bilderstöckchen sind auch heute noch gut sichtbar und haben eine nicht zu unterschätzende Wirkung auf den Stadtteil, seinen Ruf und sein soziales Gefüge. Diese Dynamiken sollen in den folgenden Kapiteln näher analysiert werden.

Bilderstöckchen zeichnet sich durch eine heterogene Baustruktur aus. Der Siedlungsbestand stammt überwiegend aus den 1960er und 1970er Jahren, mit drei- bis sechsgeschossigen Wohngebäude. Über die Hälfte des Wohnungsbestandes verteilt sich auf Mehrfamilienhäuser, die von einer vielfältigen Eigentümerstruktur gehalten werden. Hierzu zählen insbesondere die Vonovia, die Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft, die Allianz, die Wohnungsgesellschaft der Stadtwerke Köln sowie die GAG Immobilien AG. Neben diesen größeren Bestandshaltern, befindet sich ein nicht unerheblicher Teil des Wohnungsbestandes in Privatbesitz.

Anhand der Satellitenansicht von Bilderstöckchen (**Abbildung 17**) ist gut erkennbar, wie sich die Baustruktur innerhalb des Quartiers unterscheidet und wo welche Baustile aus den vergangenen Jahrzehnten zu verorten sind. Die bereits erwähnten drei- bis sechsgeschossigen Wohngebäude der 1960er Jahre sind überwiegend in Zeilenbauweise erbaut worden. In den 1960er Jahren sollte die Zeilenbauweise eine optimale Sonnenausrichtung der Gebäude sowie eine großzügige Begrünung der Zwischenräume gewährleisten. Ein gutes Beispiel dieser Bauweise bildet das südliche Karree der „Siedlung Rockenhauser Straße“, unterhalb des GAG-Bestandes. Der Bestandhalter, die Aachener

Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft plant eine Aufstockung seiner dortigen Bestände in den nächsten Jahren, um ca. 100 neue Wohnungen zu schaffen. Im Quartiersinneren, rund um den Gertrud-Robertz-Platz, sind die bereits erwähnten, umgebauten Reihenhäuser aus dem ehemaligen Artilleriedepot zu finden. Man erkennt die kleinen Häuser in der Satellitenansicht gut an ihrer aneinandergereihten, quadratischen Form. Diese umrahmen ebenfalls eine Siedlung an Ein/Zweifamilienhäusern, oberhalb der Siedlung der Hunsrückstraße (Bestandshalter Allianz).

Auffällig ist, dass das Quartier durch überdimensionierte Straßen quasi eingerahmt wird. Besonders die Escher Straße, der Schiefersburger Weg und die Longericher Straße, am westlichen, südlichen und östlichen Quartiersrand, stellen für das Miteinander von Fußgängern, Radfahrern und PKW-Nutzern im alltäglichen Verkehrsgeschehen eine Herausforderung dar. Während die Zufahrtsstraßen von Bilderstöckchen im Zuge der Siedlungsentwicklung der 1950er und 1960er Jahre recht großzügig angelegt worden sind, weist das Quartiersinnere eine teilweise sehr dichte Bebauung auf. Die Lärmkarte des MULNV (siehe **Abbildung 21**) zeigt eindrucksvoll, dass von den beschriebenen „Umfahrtsstraßen“ erhebliche Lärmbelastungen ausgehen, die besonders an den Quartiersrändern noch spürbar sind. Der Lärm der Autobahn A57 wird glücklicherweise durch die Grünstrukturen des Blücherparks weitestgehend gedämpft. Sichtbar wird durch diese Karte auch, dass das ICE-Werk am östlichen Quartiersrand, wie von Einwohner*innen mehrfach geschildert, besonders nachts, zu erheblichen Lärmbelastungen führt.

Im Integrierten Handlungskonzept „Starke Veedel – Starkes Köln“ der Stadt Köln wurde unter anderem auch erhoben, wie belastet die ausgewählten Stadtteile in Bezug auf Wärme sind. Die **Abbildung 22** zeigt diese Analyse für den gesamten Sozialraum Bilderstöckchen. Deutlich erkennbar ist, dass das gesamte Quartiersinnere in Hitzeperioden zu einer „hoch bzw. sehr hoch belasteten Siedlungsfläche“ wird. Besonders betroffen wären hier der südliche Teil des Quartiers (oberhalb des Schiefersburger Weges) und Siedlungen im nordöstlichen Quartiersabschnitt. In diesem Zusammenhang ist besonders kritisch zu betrachten, dass das Seniorenwohnhaus der GAG (Schiefersburger Weg 54) ebenfalls in einem von Wärme „hoch belastet“ Gebiet liegt. Hier sei nochmal auf das Verbundprojekt „Hitzeaktionsplan für Menschen im Alter“ hingewiesen, welches bis noch 2021 läuft. Die Bestände Am Bilderstöckchen sind durch die Nähe zum Blücherpark nicht ganz so stark von Wärme belastet. Der nordwestliche Quartiersrand wird sogar als „klimaaktive“ Fläche deklariert.

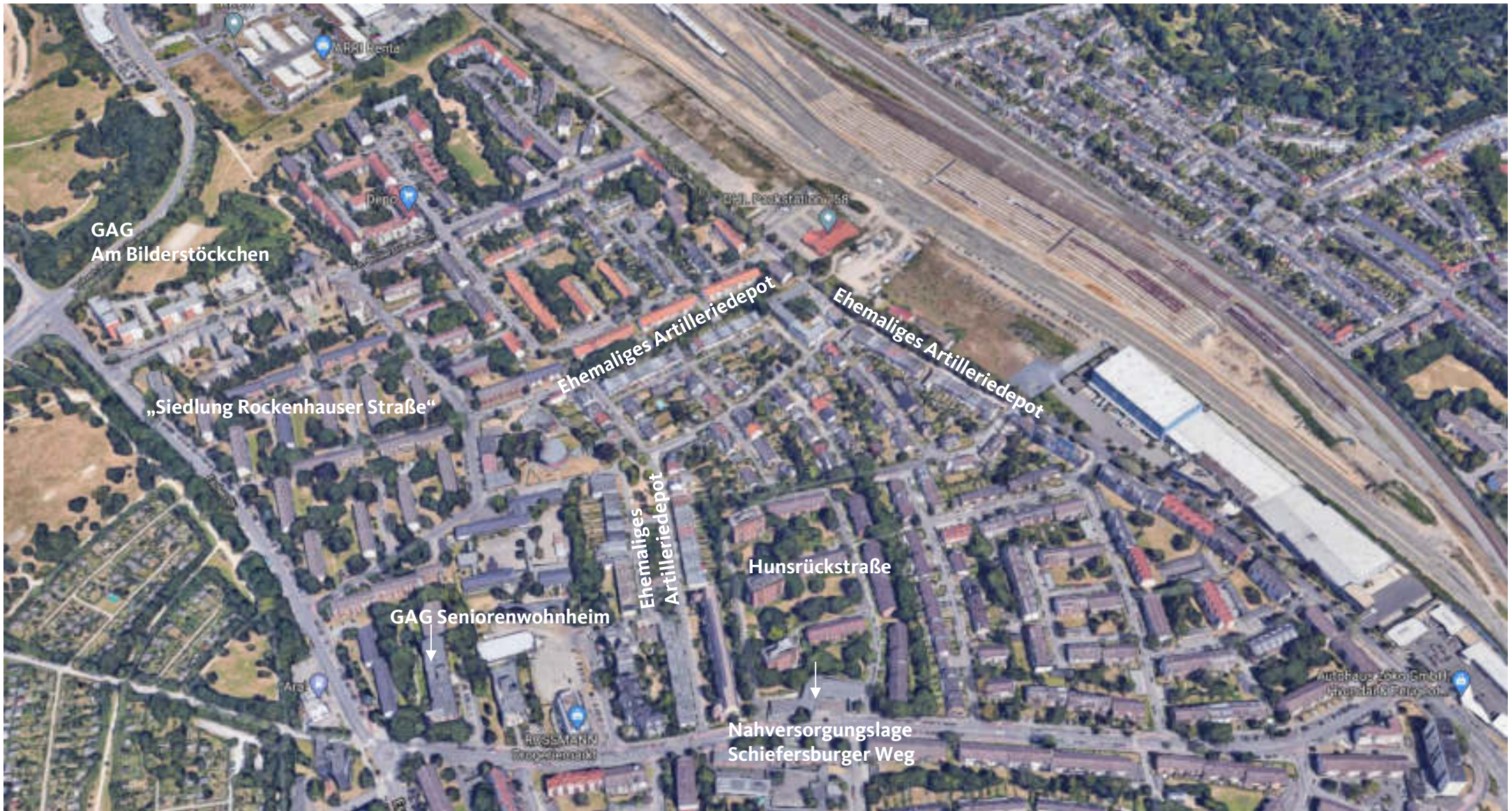


Abbildung 17: Quartierssicht Bilderstöckchen – 3D

Quelle: Google Maps



Abbildung 18: Ehemaliges Artilleriedepot (Longericher Straße 85-109)



Abbildung 19: Zeilenbauten aus den 1950er Jahren an der Alzeyer Straße



Abbildung 20: Nördliche Grünfläche mit Bolzplatz – potentielles Nachverdichtungsgebiet hinter den Beständen der GAG Am Bilderstöckchen



Abbildung 21: Lärmemission durch Straßenverkehr im Quartier Bilderstöckchen

Quelle: Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen

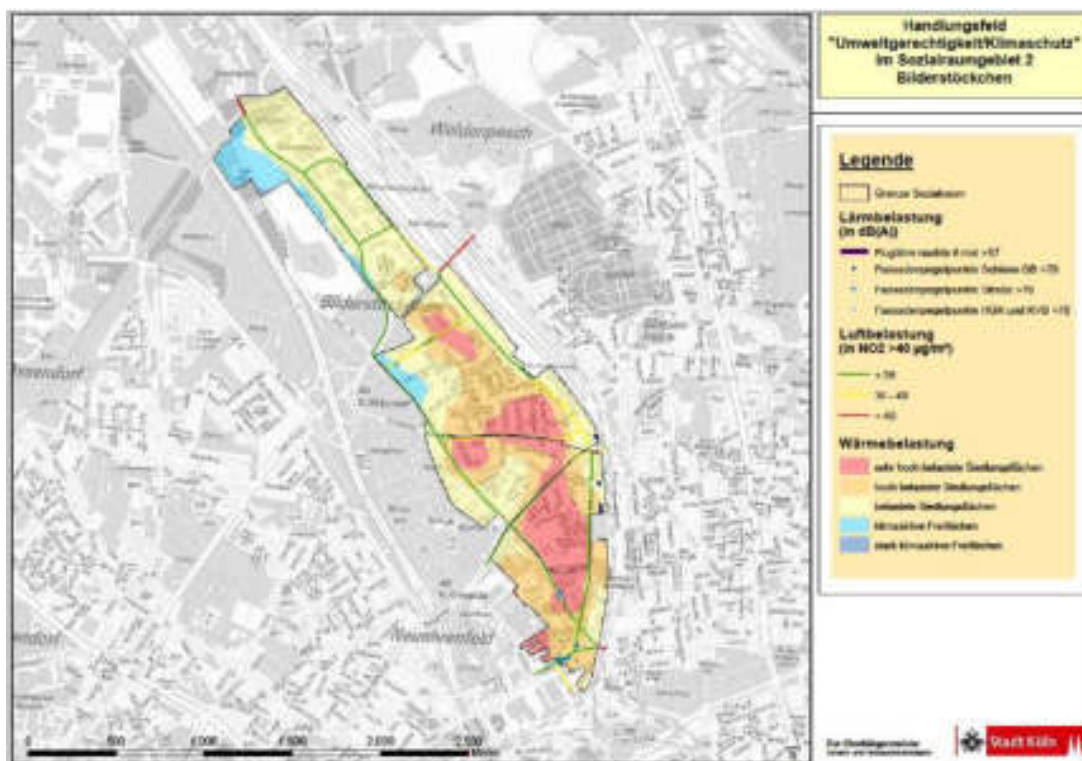


Abbildung 22: Lärm-, Luft- und Wärmebelastung im Sozialraum Bilderstöckchen

Quelle: Stadt Köln

2.1.2.5 Sozio-demografische Struktur und Entwicklung

Die sozio-demografische Struktur und Entwicklung des Quartiers „Bilderstöckchen“ lässt sich im Vergleich zur Gesamtstadt wie folgt beschreiben:

Tabelle 4: Sozio-demografische Kontextindikatoren

Strukturdaten		Stadtviertel Bilderstöckchen		Stadtteil Bilderstöckchen		Köln	
		Zahl	%	Zahl	%	Zahl	%
Bevölkerung (Stand 31.12.2018)	Insgesamt	7652	100	15829	100	1089984	100
Wohnberechtigte Bevölkerung	Veränderung gegenüber 2013	100	1,3	437	2,8	45914	4,4
Altersklassen	unter 6-Jährige	565	7,4	1078	6,8	64718	5,9
	Veränderung gegenüber 2013	50	9,7	25	2,4	6551	11,3
Gesamtstädtische Bevölkerung	Entwicklung 2018 bis 2030 (hier Hauptwohnung)						
	unter 18-Jährige	1634	21,4	3178	20,1	176115	16,2
	Veränderung gegenüber 2013	46	2,9	81	2,6	12413	7,6
	Entwicklung 2018 bis 2030 (hier Hauptwohnung)					8100	5,0
	18- bis unter 25-Jährige	669	8,7	1655	10,5	91837	8,4
	Veränderung gegenüber 2013	-52	-7,2	156	10,4	2525	2,8
	Entwicklung 2018 bis 2030 (hier Hauptwohnung)					4800	5,0
	65-Jährige und älter	1206	15,8	2459	15,5	190490	17,5
	Veränderung gegenüber 2013	-7	-0,6	-40	-1,6	4454	2,4
	Entwicklung 2018 bis 2030 (hier Hauptwohnung)					29100	15,0
	80-Jährige und älter	384	5,0	792	5,0	56728	5,2
	Veränderung gegenüber 2013	129	50,6	0	0,0	10019	21,4
	Entwicklung 2018 bis 2030 (hier Hauptwohnung)					8600	15,0
Nichtdeutsche/Deutsche mit Zweitnation	Insgesamt	3567	46,6	7167	45,3	348172	31,9
	Veränderung gegenüber 2013	496	16,2	927	14,9	55717	19,1
Bevölkerungsbewegung							
Wohnberechtigte Bevölkerung (Stand 31.12.2018)	Aussenzuzüge	222	.	653	.	59805	.
	Aussenfortzüge	247	.	661	.	56288	.
	Aussenwanderung zusammen	469	.	1314	.	116093	.
	Binnen-zuzüge	308	.	679	.	.	.
	Binnenfortzüge	305	.	705	.	.	.
	Binnenwanderung zusammen	613	.	1384	.	.	.

	Umzüge im Gebiet	49	.	151	.	68439	.
Nichtdeutsche/Deutsche mit Zweitnation	Aussenzuzüge	102	.	358	.	28921	.
	Aussenfortzüge	100	.	322	.	24921	.
	Aussenwanderung zusammen	202	.	680	.	53842	.
	Veränderung gegenüber 2013	-26	-11,4	188	38,2	10343	23,8
	Binnenzuzüge	176	.	355	.	.	.
	Binnenfortzüge	127	.	339	.	.	.
	Binnenwanderung zusammen	303	.	694	.	.	.
	Veränderung gegenüber 2013	7	2,4	106	18,0	.	.
	Umzüge im Gebiet	22	.	73	.	27662	.
	Veränderung gegenüber 2013	-19	-46,3	-27	-27,0	3894	16,4
ALG I Leistungsbe- rechtigte nach SGB III (Stand 31.12.2017)	insgesamt und Anteil Bevölkerung mit Hauptwohnung (HW) zwischen 15 und 65 Jahren in %			235	2,2	12006	1,6
	Veränderung gegenüber 2013 (absolut + Quote %-Pkte.)	.	.	46	0,4	-553	-0,1
ALG II Leistungsbe- rechtigte nach SGB II Bundesagentur für Arbeit Dez. 2017	Regelleistungsberechtigte insgesamt und Anteil Bevölkerung mit HW zwischen 18 und 65 Jahren in %	916	19,1	1607	15,8	77933	10,9
	Veränderung gegenüber 2013 (absolut + Quote %-Pkte.)	52	0,8	49	-0,2	1685	-0,2
	Nichtdeutsche und Anteil an der nicht-deutschen Bevölkerung mit HW	488	29,5	818	23,9	35548	22,4
	Veränderung gegenüber 2013 (absolut + Quote %-Pkte.)	100	2,5	113	0,3	6265	-1,0
Leistungsberechtig- te mit Grundsiche- rung im Alter nach SGBXII (Stand 31.12.2017)	insgesamt und Anteil Bevölkerung mit HW ab 65 Jahren in %	125	10,3	215	8,7	14645	7,7
	Veränderung gegenüber 2013 (absolut + Quote %-Pkte.)	23	1,9	23	1,0	2224	1,0
Wahlbeteiligung	Kommunalwahl 2014 in %	.	.	.	39,5	.	49,7
	Veränderung gegenüber 2009	.	.	.	42,4	.	49,1

Quelle: Stadt Köln

In den letzten Jahren ist der Stadtteil Bilderstöckchen auf knapp 16.000 Einwohner*innen angewachsen. Dagegen war die Bevölkerungsentwicklung im Quartier Bilderstöckchen in den letzten Jahren nicht immer von Wachstum geprägt. Zwischen 2012 und 2014 gingen die Bevölkerungszahlen sukzessive zurück, bis sie ab 2015 langsam und ab 2019 sprunghaft anstiegen. Allerdings ist davon auszugehen, dass der Bevölkerungszuwachs für 2019 nicht so groß ausfällt, wie es in **Abbildung 23** den Anschein erweckt.

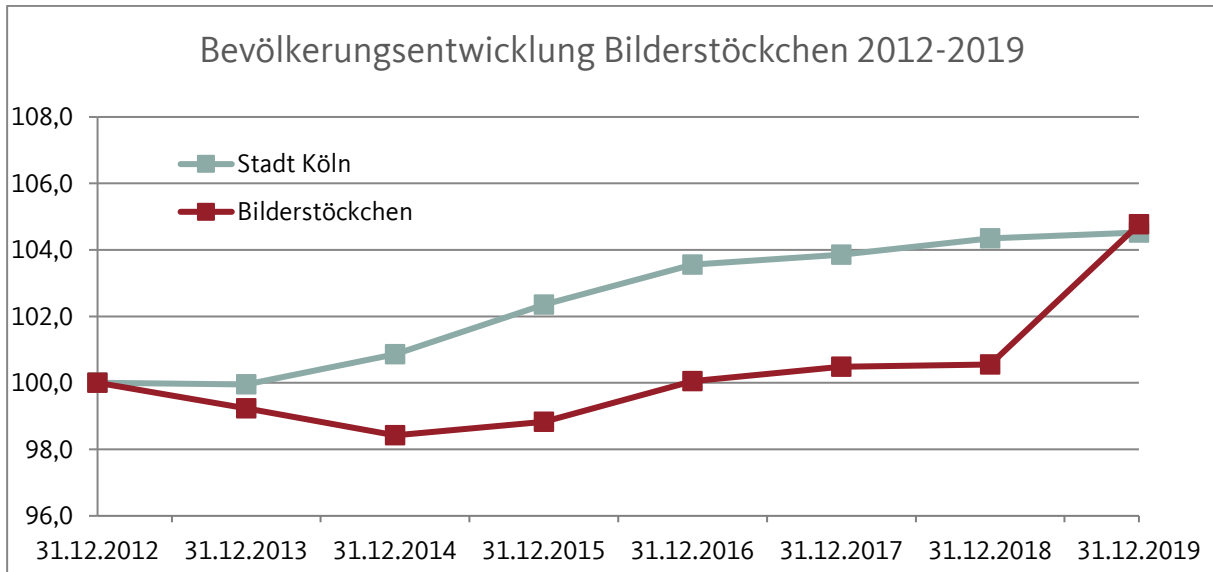


Abbildung 23: Bevölkerungsentwicklung Ende 2012 bis Ende 2019 im Vergleich zur Stadt Köln (EW-Standard am 31.12.2012= Index 100)

Quelle: Stadt Köln, eigene Abbildung

Der Grund ist, dass zwischen 2018 und 2019 die Einteilung der statistischen Gebiete der Stadtviertel durch das Amt für Stadtentwicklung und Statistik umgestellt wurde. Die neuen sog. „Statistischen Quartiere“ sind dabei deutlich kleiner gehalten als die bisherigen Viertel. Ein Vergleich bzw. eine Betrachtung im Längsschnitt ist i.d.R. nicht möglich. Die statistischen Zahlen für 2019 sind nun für Bilderstöckchen auf vier kleine Gebiete verteilt. Die gesamte Fläche dieser vier Quartiere entspricht nur grob dem hier definierten Audit-Quartier Bilderstöckchen. Es kann daher zu statistischen Abweichungen kommen. Die neue Gebietseinteilung wird im Folgenden dargestellt.



Abbildung 24: Neue „Statistischen Quartiere“ für das Stadtviertel Bilderstöckchen

Trotz einiger Schwierigkeiten, die die statistische Umstellung mit sich bringt, so erlaubt die neue statistische Gebietseinteilung einen noch differenzierteren Blick auf die nun vier Gebiete in Bilderstöckchen. Hier ergeben sich teilweise gravierende Unterschiede.

Tabelle 5 gibt Aufschluss darüber, welche Determinanten die Bevölkerungsentwicklung in Bilderstöckchen im Vergleich zur Stadt Köln in den letzten acht Jahren bestimmt haben. Auffällig ist, dass Bilderstöckchen in den letzten Jahren durch innerstädtische Zuzüge ein leichtes Plus verzeichnet und Bewohner*innen hinzugewinnen konnte. Besonders in den letzten 3 Jahren scheint Bilderstöckchen bei innerstädtischen Umzügen an Attraktivität gewonnen zu haben. Allerdings verließen im gleichen Zeitraum deutlich mehr Menschen Bilderstöckchen, um außerhalb der Kölner Stadtgrenzen zu ziehen.

Tabelle 5: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung 2012 bis 2019

Gebiet	Zu- und Fortzüge	Innerstädtische Zu- und Fortzüge	Geburten- und Sterbefälle	Bevölkerungs-entwicklung
Bilderstöckchen	-2,12%	0,14%	3,97%	4,77%
Stadt Köln	4,53%	0,00%	1,24%	4,52%

Quelle: Stadt Köln

Ein deutliches Plus wird bei den Geburten in Bilderstöckchen verzeichnet. Kein Wunder also, dass Bilderstöckchen im Vergleich zu anderen Kölner Stadtvierteln ein recht „junges“ Quartier ist (siehe **Abbildung 25**).

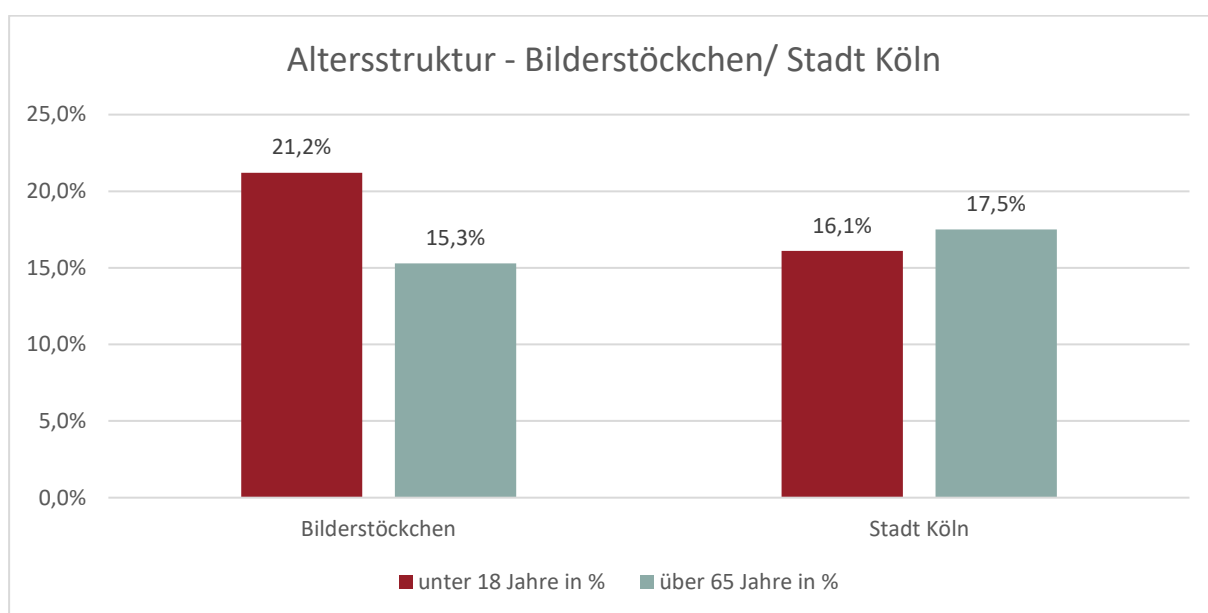


Abbildung 25: Altersstrukturen im Vergleich (Stichtag 31.12.2019)

Quelle: Stadt Köln

Der Anteil an Kindern (unter 18 Jahre) liegt mit 21,2% deutlich über dem Wert der Gesamtstadt von 16,1 Prozent. Entsprechend hoch ist somit auch der Anteil an Haushalten mit Kindern, dieser liegt in Bilderstöckchen bei 26,7% (Stadt Köln: 18,4%). Überdurchschnittlich hoch ist auch der Anteil an Alleinerziehenden (26,3%). Im Gebiet Lukasschule wächst knapp jedes Dritte Kind nur mit einem Elternteil auf (31,9%).

In diesem Zusammenhang ist auch die Versorgungsquote der Kitaplätze für unter 3-Jährige interessant. In Bilderstöckchen können nur 39% der unter 3-Jährigen mit einem Kitaplatz versorgt werden. Der gesamtstädtische Wert liegt ebenfalls nur bei 40%, was ein erhebliches Defizit darstellt. Für Kinder zwischen 3 und 6 Jahre liegt die Versorgungsquote in Bilderstöckchen bei 94%.

In Bilderstöckchen gibt es zudem erhebliche, wohnortspezifische Unterschiede, wie die Chancen für Kinder verteilt sind, ein Gymnasium zu besuchen. Die neue statistische Gebietszuordnung der Stadt Köln erlaubt einen deutlich differenzierteren Blick auf diese Chancenverteilung. So zeigt sich, dass

Kinder, die im Gebiet der Hunsrückstraße leben, dreimal häufiger das Gymnasium besuchen, als Kinder, die im Gebiet Lukasschule aufwachsen (46,9% zu 16%). Zusammen mit weiteren soziodemografischen Merkmalen, die im Folgenden beschrieben werden, zeigen sich erhebliche strukturelle Unterschiede, die sich aus der Wohnsituation in Bilderstöckchen ergeben.

Fast jeder Vierte in Bilderstöckchen steht im Leistungsbezug des Jobcenters. Im Gebiet Lukasschule erhalten sogar 38,4% Leistungen nach SGBII. Die Arbeitslosenquote liegt bei 12,7% (Gebiet Lukasschule 19,1%), weit über dem gesamtstädtischen Anteil von 7,6%. Die Arbeitslosenquote der unter 25-Jährigen ist in den letzten zwei Jahren erfreulicherweise etwas zurückgegangen und lag 2019 noch bei insgesamt 7,6%. Auch der Anteil der Personen in Bilderstöckchen, die Grundsicherung im Alter beziehen, übersteigt den gesamtstädtischen Durchschnitt (10,5% zu 7,9%), blieb aber in den letzten Jahren relativ stabil. Ein erheblicher Unterschied ist auch hier wieder in den einzelnen statistischen Gebieten sichtbar: Während im Gebiet Lukasschule mehr als jeder Fünfte Grundsicherung im Alter bezieht, sind es im Gebiet St. Franziskus nur 6%. Die **Abbildung 26** verdeutlicht die Unterschiede noch einmal.

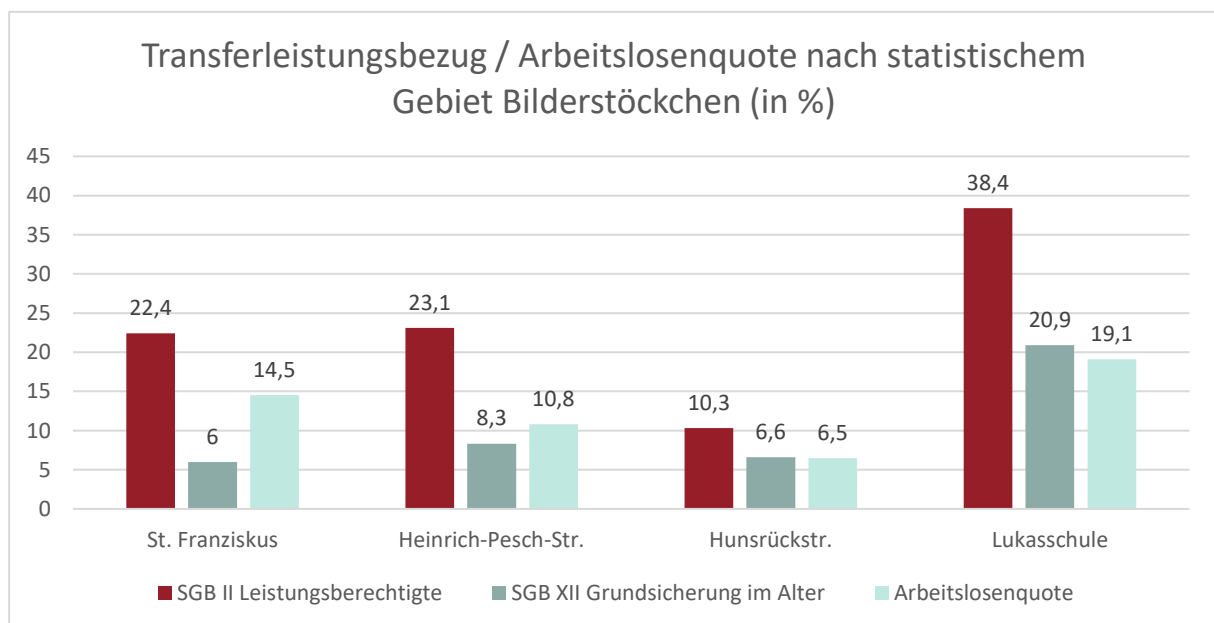


Abbildung 26: Transferleistungsbezug/ Arbeitslosenquote in Bilderstöckchen

Quelle: Stadt Köln

Seit 2012 ist der Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund, die in Bilderstöckchen leben, kontinuierlich gestiegen. Auch hier zeigen sich statistische Gebietsunterschiede, im Gebiet Lukasschule haben 71,6% der Menschen einen Migrationshintergrund, im Gebiet St. Franziskus 40,3%.

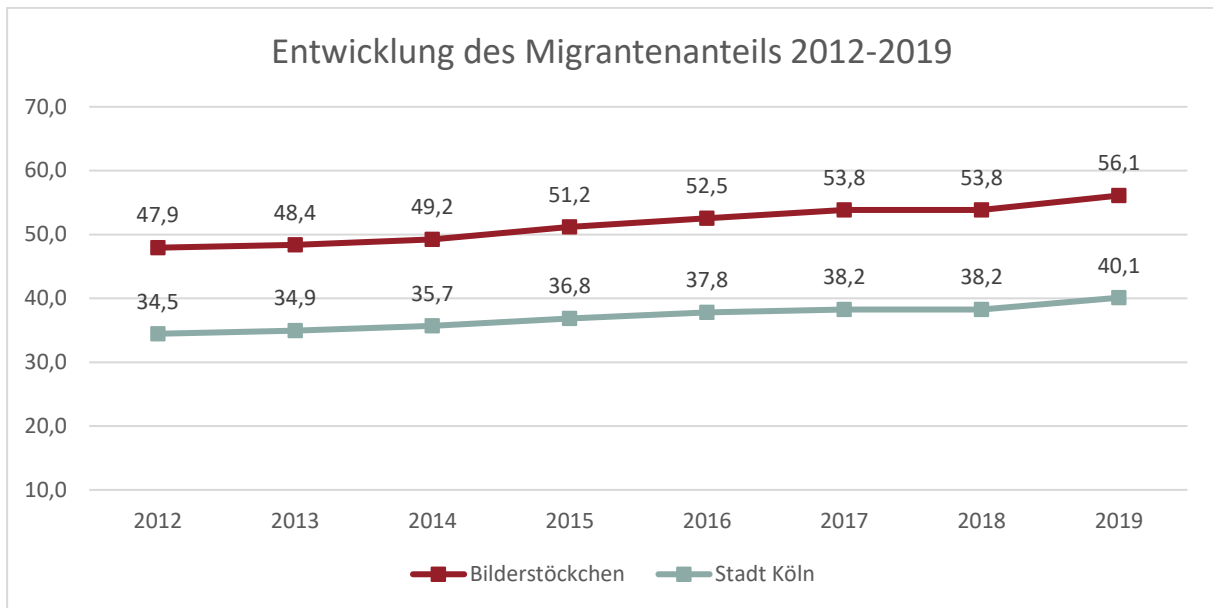


Abbildung 27: Entwicklung des Migrantenanteils 2012-2019

Quelle: Stadt Köln

Bezüglich der Wohndauer gibt es im Vergleich zu den gesamtstädtischen Zahlen kaum Unterschiede. Allerdings fällt auf, dass „frisch Zugezogene“ insgesamt etwas weniger vertreten sind, als in der Gesamtstadt. Dafür bleiben die Bewohner ihrem Quartier verhältnismäßig lange treu. Immerhin wohnen fast 30% seit über 15 Jahren in Bilderstöckchen.

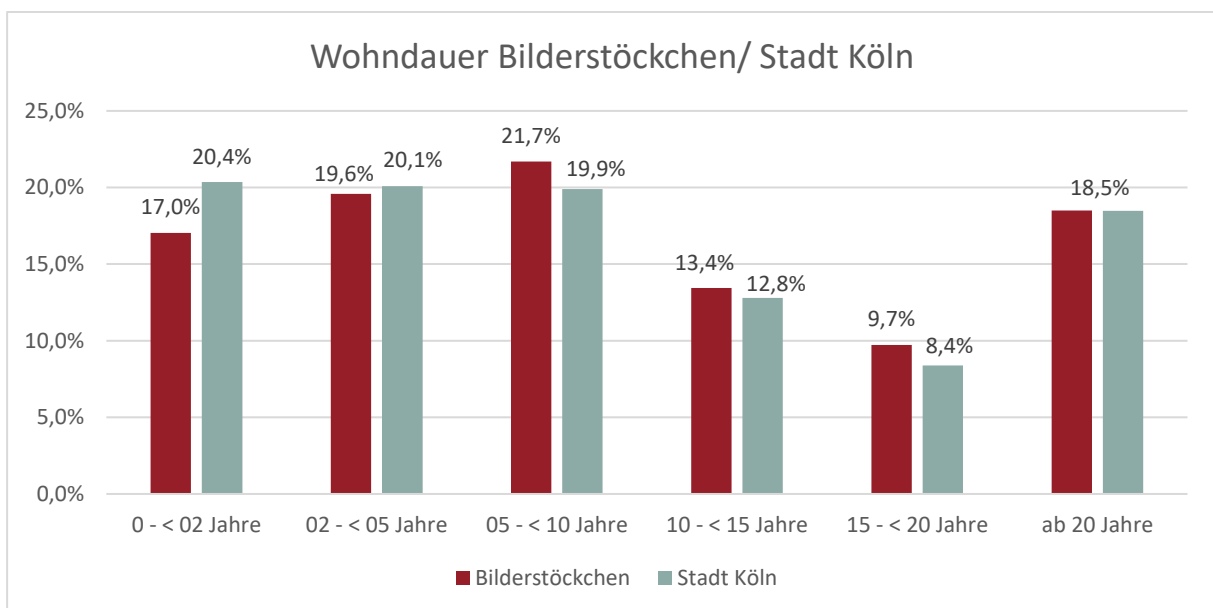


Abbildung 28: Wohndauer in Bilderstöckchen / Stadt Köln (Stand: 31.12.2019)

Quelle: Stadt Köln

2.1.2.6 Sozialräumliche Struktur

Das Quartier Bilderstöckchen verzeichnete in den letzten Jahren konstante Bevölkerungszuwächse und ist im Vergleich zum Bezirk Nippes bzw. zur Gesamtstadt ein sehr junges Quartier. 21,2% der Bewohner*innen und Bewohner Bilderstöckchens sind unter 18 Jahre alt.

Für die vielen Familien mit Kindern gibt es ein breites Angebot verschiedener sozialer Akteure und Einrichtungen vor Ort. Allerdings mangelt es an Kitaplätzen, besonders für die unter 3-jährigen.

Weiterhin besteht ein Mangel an Angeboten für junge Erwachsene, die durch die Altersbegrenzung der Jugendeinrichtungen „durchs Raster fallen“. Besonders schwerwiegend ist die Drogenproblematik in dieser Altersgruppe. Daher steht die GAG zusammen mit der Jugendeinrichtung Lucky's Haus in Kontakt, um ein Mitternachtssportangebot bzw. ein gewaltpräventives Sportangebot ins Leben zu rufen.

Die Arbeitslosenquote der unter 25-Jährigen ist in den letzten zwei Jahren zwar erfreulicherweise etwas zurückgegangen, liegt jedoch nach wie vor über dem städtischen Durchschnitt. Daher sind besonders Beratungs- und Unterstützungsangebote für den Einstieg in das Berufsleben essentiell. Das Jugendbüro für Arbeit und Beruf des Kellerladens widmet sich der Berufsorientierung und -vermittlung von Jugendlichen aus dem Stadtbezirk Nippes und bildet damit eine wichtige Anlaufstelle für Jugendliche und junge Erwachsene.

Soziale Chancen und Teilhabemöglichkeiten sind in Bilderstöckchen, je nach Wohnumfeld und Wohnsituation, unterschiedlich verteilt. Das aktuelle statistische Datenmaterial, welches nun durch die kleinräumigeren statistischen Gebiete noch differenzierter betrachtet werden kann, legen diesen Schluss nahe. Siedlungen, die seit Jahren mit einem negativen Image zu kämpfen haben (Siedlung Rockenhauser Straße, GAG-Bestände Am Bilderstöckchen) sind überdurchschnittlich stark von Arbeitslosigkeit, SGB-Bezug und Altersarmut betroffen. Dort leben auch viele Familien mit Kindern, sowie Alleinerziehende. Um dieses Ungleichgewicht abzumildern gibt es diverse soziale Angebote im Quartier, besonders für jüngere Kinder. Aus dem aktuellen Bericht des Gesundheitsamtes „Kinder- und Jugendgesundheit in Köln“ wird deutlich, dass Kinder aus Familien mit benachteiligten sozialen Lebenssituationen höhere Gesundheitsrisiken zeigen. Kleinräumige Untersuchungen bestätigen den Zusammenhang zwischen sozialer und gesundheitlicher Benachteiligung von Kindern. Auch die Kinder in Bilderstöckchen sind überdurchschnittlich oft von Übergewicht, schlechter Zahngesundheit und Auffälligkeiten in ihrem Entwicklungsstand betroffen.

Aus diesem Grund widmet sich die Sozialraumkoordination dem Jahresschwerpunktthema „Kinder- und Jugendgesundheit“, die viele Anknüpfungspunkte zu wichtigen Querschnittsthemen wie Umweltbildung, sowie Sauberkeit und Sicherheit im Quartier beinhaltet.

Der Sozialraum Bilderstöckchen leistet seit Jahren einen wichtigen Beitrag als „Ankommensstadtteil“, indem er vielen geflüchteten Menschen eine erste Wohnmöglichkeit bietet und umfassende Unterstützungsleistungen bereitstellt. Da über die Hälfte der Bewohner*innen in Bilderstöckchen einen Migrationshintergrund haben, gewinnen interkulturelle und integrative Projekte an Wichtigkeit. Das Zusammenleben im Quartier ist weitestgehend harmonisch, allerdings wird in den Experteninterviews erwähnt, dass es eher ein „Nebeneinander“ als ein „Miteinander“ ist. Erstaunlich ist, dass knapp

30% seit über 15 Jahren in Bilderstöckchen leben, 18,5% sogar seit über 20 Jahren. Dies zeigt, dass die Bewohner*innen ihrem „Veedel“ treu sind und ein Großteil zu den „Alteingesessenen“ zählt. Die Verbundenheit mit Bilderstöckchen wird ebenfalls bei Anfragen von älteren Bewohner*innen deutlich, die auf der Suche nach einer kleineren, seniorenrechtlichen Wohnung sind, aber unbedingt in ihrem „Veedel“ bleiben möchten. Neben dem Seniorenwohnheim der GAG am Schiefersburger Weg, könnten die Neubauten der GAG diese Nachfragerlücke schließen, die ab 2024 auf der Brachfläche Am Bilderstöckchen errichtet werden sollen (weitere Informationen dazu in Kapitel 2.3.2).

Der Anteil der Senior*innen in Bilderstöckchen liegt etwas unter dem städtischen Durchschnitt bei 15,3 %, blieb aber die letzten Jahre weitestgehend stabil.

Aus den Experteninterviews wurde zudem deutlich, dass nicht nur Senior*innen auf der Suche nach passendem Wohnraum in ihrem Viertel sind, sondern auch junge Familien mit Kindern, die vielleicht selbst ihre Kindheit in Bilderstöckchen verbracht haben und nun wieder dorthin zurückkehren möchten. Somit würde sich langsam ein Generationenwechsel vollziehen.

2.1.2.7 *Image*

„Bilderstöckchen ist viel bunter als das Klischee“ titelte am 27.10.2018 der Kölner Stadt-Anzeiger in seinem große angelegten „Veedels-Check“, in dem über 30.000 Kölnerinnen und Kölner die Lebensbedingungen in ihrem Veedel bewertet haben. Gute Noten bekam der Stadtteil in den Bereichen „Nahverkehr“, „Grünflächen“ und „Kinderfreundlichkeit“. Weniger zufrieden waren die Befragten mit den Einkaufsmöglichkeiten, dem gastronomischen Angebot und der Sauberkeit.

Auch wenn sich, sowohl im Stadtteil als auch im Quartier Bilderstöckchen, in den letzten Jahren einiges zum Positiven verändert hat und sich viele Bewohner*innen aktiv für ihr „Veedel“ einsetzen, so haftet dem Namen Bilderstöckchen immer noch ein negatives Image an. Schlechte Presse, besonders über Kriminalität im Stadtteil, sorgt dafür, dass sich das Bild des ehemals „sozialen Brennpunktes“ nicht so leicht revidieren lässt. Dennoch verzeichnet Bilderstöckchen in den letzten Jahren konstante Zuwächse, besonders viele Familien mit Kindern ziehen in das Quartier.

2.1.3 Statusbericht über bereits ergriffene Maßnahmen und umgesetzte Projekte sowie vorhandene Akteurs- und Netzwerkstrukturen

Für das Quartier Bilderstöckchen wurde eine Bestandsaufnahme der dort bereits ergriffenen Maßnahmen und umgesetzten Projekte sowie der dort tätigen und / oder mit dem Quartier betrauten Akteure und Netzwerke vorgenommen. Folgende Akteurs- und Netzwerkstrukturen sind im Quartier Bilderstöckchen vorhanden:



- Kindertageseinrichtungen/
Familienzentren**
- 2 Familienzentrum Bilderstöckchen (FZB)
 - a Diakonisches Werk Tageseinrichtung für Kinder
 - b Netzwerk e.V. Tageseinrichtung für Kinder
 - 3 Katholisches Familienzentrum Nippes/Bilderstöckchen
 - a Katholische Kindertagesstätte St. Franziskus

- Freizeit/Sport
Sport**
- 3 Körbe für Köln
 - 15 Lucky's Haus
 - 27 Katholische öffentliche Bücherei
 - a St. Franziskus
 - 28 Natur & Kultur
 - 34 GAG-Gartenclub/ Querwaldein e.V.

- Schulen**
- 2 GGS Alzeyer Straße, Alzeyer Str. 12, 50739 Köln, ☎ 28 50 06 90
Willy-Brandt-Grundschule
 - 5 KGS Lukasschule, Alzeyer Str. 12, 50739 Köln, ☎ (0221) 28 50 06 80

- Beratung/Hilfe/Arbeit/
Bürgerschaft**
- 3 Kinder- und Familienberatung
 - 4 Initiative Heckhof
 - 5 Kellerladen e.V.
 - 6 Kinderarzt
 - 7 Lebensmittelausgabe
 - 8 Logopädische Praxis
 - 9 Natur & Kultur
 - 10 Schuldnerberatung/
Budgetberatung
 - a Haus Adelheid
 - b Familienzentrum Bilderstöckchen
 - c BFmF e.V.
 - 11 Sozialer Dienst
 - 12 Sozialraumkoordination
- Senioren**
- 5 Seniorenwohnungen

Abbildung 29: Stadtplan Bilderstöckchen – Akteure im Sozialraum
 Quelle: Netzwerk e.V. Sozialraumkoordination Bilderstöckchen: faltplan_2015.indd (netzwerk.koeln)

Akteursgruppe	Kontaktdaten
Wohnungsunternehmen (z. B. Mitarbeiterinnen aus den Bereichen Quartiersmanagement, Sozialmanagement, Architektur, Finanzierung)	
LEG	Industriestraße 161, 50999 Köln
Vonovia	Schiefersburger Weg 17, 50739 Köln
Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH	Mevissenstraße 14, 50668 Köln
Siedlungsgesellschaft "Am Bilderstöckchen" GmbH	Mevissenstraße 14 50668 Köln
Wohnungsgesellschaft der Stadtwerke Köln mbH	Parkgürtel 24, 50823 Köln
Kommunale Verwaltung (z. B. aus den Bereichen Stadtentwicklung, Soziales & Wohnen, Familie, Jugend & Kinder, Bewilligungsbehörde)	
Allgemeiner Sozialer Dienst, ASD, Stadt Köln	Neusser Straße 450, 50733 Köln
Amt für Soziales, Arbeit und Senioren	Neusser Straße 450, 50733 Köln
Bezirksjugendamt Nippes	Neusser Straße 450, 50733 Köln
Bezirksjugendpflege	„
Interkultureller Dienst IKD	„
Amt für Wohnungswesen Stadt Köln	Ottmar-Pohl-Platz 1, 51103 Köln
Kommunale Politik (z. B. Bezirksbürgermeister, Fraktionsvorsitzende)	
Bezirksbürgermeister Bilderstöckchen, Bernd Schößler	Neusser Str. 450, 50733 Köln
Bürgeramtsleiter Nippes, Ralf Mayer	Neusser Str. 450, 50733 Köln
Freie Träger (z. B. Wohlfahrtsverbände, Kirchen)	
Netzwerk e.V.	Longericher Str. 138A, 50739 Köln
Kellerladen e.V.	Alzeyer Str. 5, 50739 Köln
Lucky's Haus	Am Bilderstöckchen 58A, 50739 Köln
Familienzentrum Bilderstöckchen	Am Bilderstöckchen 60c, 50739 Köln
Diakonisches Werk Tageseinrichtung für Kinder	„
Katholisches Familienzentrum Nippes/Bilderstöckchen	Wilensteinweg 15, 50739 Köln
Katholische Kindertagesstätte St. Franziskus	Wilensteinweg 15, 50739 Köln
SKM-Zentrum Bilderstöckchen	Böblinger Str. 22, 50739 Köln
BFmF e.V. Begegnungs- und Fortbildungszentrum muslimischer Frauen e.V.	Liebigstraße 120 b, 50823 Köln
Caritas-Seniorenberatung Sozialstation	
Jugendeinrichtung Take Five	Ulmer Str. 12, 50739 Köln
Zivilgesellschaft/ Vereine (z. B. Sportvereine, Bürgervereine, Ehrenamtlich Engagierte)	
Bürgerinitiative „Wir wollen mitreden“	
Bürgerverein Bilderstöckchen <ul style="list-style-type: none"> - Ludger Traud SPD (ehemals Mitglied der Bezirksvertretung Nippes) - Daniel Hanna CDU (Mitglied der Bezirksvertretung Nippes) 	Ravensburger Str. 54, 50739 Köln

Kleingärtnerverein Blücherpark e.V.	
Mitternachtssport (Hallenfußball)	
Café „I-Tüpfelchen“	Altleiningenweg 12, 50739 Köln
Wirtschaft (z. B. weitere Wohnungsunternehmen, Standort- und Interessensgemeinschaften, Gewerbetreibende, Einzelhandel und Dienstleistung)	
ZEG Zweirad-Einkaufs-Genossenschaft e.G.	Longericher Str. 2, 50739 Köln
Friesland Campina	Geldernstraße 46, 50739 Köln
RheinEnergie	Parkgürtel 24, 50823 Köln
Quartiersbezogene Netzwerke und Gremien (z. B. Runde Tische, Stadtteilbeiräte, Arbeitskreise, Bündnisse)	
Bilderstöckchen Konferenz	Longericher Str. 138
AG Wohnen	
AG Kinder/ Jugend	
AG KITA	
AG Senioren	
AG Umwelt	
AG Geschichte	
Bürgerverein Bilderstöckchen	Ravensburger Str. 54, 50739 Köln
Zukunftskonferenz Bilderstöckchen	
Städtische Netzwerke und Gremien mit Bezug zu Themen der Quartiersentwicklung (z. B. Runde Tische, Stadtteilbeiräte, Arbeitskreise Bündnisse zu den Themen Wohnen, Stadtentwicklung, Generationengerechtigkeit u. v. m.)	
Geschäftsfeld Wohnen der Stadt Köln	

Folgende Maßnahmen und Projekte wurden im Quartier Bilderstöckchen bereits durch die Kommune, die GAG Immobilien AG oder Dritte umgesetzt:

GAG Immobilien AG	Beschreibung
Nachbarschaftspaten	Entstanden aus den Stadtteilclustern. In Kooperation mit Netzwerk e.V.
Virtuelles Sportangebot für das Seniorenwohnhelm Schiefersburger Weg	
Stadt Köln	Beschreibung
Förderung der Elektromobilität im Stadtteil Bilderstöckchen	Errichtung einer E-Ladesäule im Quartier (Altleiningenweg).
Fahrradschutzstreifen Escher Straße	Auf der Escher Straße zwischen „Am Bilderstöckchen“ und Schiefersburger Weg wurde in Fahrtrichtung Süd (gemäß Beschluss der BV5) ein Fahrradschutzstreifen markiert. Hierdurch konnte das Abstellen von LKWs und das ständige Umfahren zur Fahrbahnmittle hin unterbunden werden.

	Für den Bereich Äußere Kanalstraße bis „Am Bilderstöckchen“ sind ebenfalls Fahrrad-schutzstreifen vorgesehen, welche im Zuge der Umgestaltung der Einmündung Escher Str./Am Bilderstöckchen umgesetzt werden.
Akteure aus dem Quartier	Beschreibung
Platzgestaltung am Bildstock	Aufwertung des Platzes durch Blumenhoch-beete und einer weiteren Bank durch den Bürgerverein Bilderstöckchen.
ESF-Projekt „Medienkompetenz für Bilderstöckchen“	Vielfältige Angebote für Jugendliche zwischen 10-17 Jahren zu den Themen Gaming, Making, Influencing, Sucht und Berufsvorbereitung durch die Fachstelle für Jugendmedienkultur fjmk NRW in Kooperation mit den lokalen Akteuren. Das Projekt wurde begleitet durch die Bezirksjugend-pflege Nippes.
ESF-Projekt „Stadtteileltern für Bilderstöckchen“	20 Praxiseinsätze für die 9 Stadtteileltern vor Ort wurden erfolgreich realisiert. Das Projekt wurde Ende 2020 abgeschlossen, wird aber unter dem Namen „Nachbar-schaftspaten“ von GAG und Netzwerk e.V. fortgeführt.
Stadtteilspaziergänge	AG Wohnen im Rahmen der Aktion „Woh-numfeldverbesserung“ in Bilderstöckchen“

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

Dem engagierten Wirken der Bilderstöckchen Konferenz ist es zu verdanken, dass das Quartier in den letzten Jahren einige positive Entwicklungen genommen hat. Das Netzwerk aus ca. 40 Einrichtungen, Diensten, Vereinen und Initiativen ist in den Arbeitsgemeinschaften (AG Kita, AG Jugend, AG Senioren, AG Umwelt, AG Wohnen, etc.) organisiert und trifft sich in regelmäßigen Abständen. Darüber stehen alle Akteure im Austausch und können sich über Aktuelles aus dem Stadtteil, über anstehende Projekte oder Problemlagen austauschen. Auch die politischen Parteien und die Bezirkspolizei sind in dieses Netzwerk eingebunden. Ein besonderes Highlight war im Jahr 2019 die 50-Jahre-Feier in Bilderstöckchen, das in gemeinschaftlicher Arbeit der Bilderstöckchen Konferenz entstanden ist.

Das Fest bestätigte nochmal, dass sowohl die Vernetzung der Akteure über „Veedelsgrenzen“ hinaus, als auch die Identifikation der Bewohner*innen mit ihrem Quartier herausragend ist. Das wichtigste identifikationsstiftende Element ist wohl der Bildstock, dem das Quartier seinen Namen verdankt.

Der Platz rund um den restaurierten Bildstock wurde erst kürzlich vom Bürgerverein Bilderstöckchen mit Bänken und Hochbeeten aufgewertet, sodass hier eine neue Aufenthaltsqualität geschaffen worden ist.

Trotz dieser positiven Entwicklungen haftet Bilderstöckchen in der Außenwahrnehmung noch immer ein negatives Image an. Das Bild eines sozialen Brennpunktes dürfte sich allerdings über die Jahre deutlich abgeschwächt haben. Denn die Bestandsmieten sind in den letzten Jahren in keinem anderen Stadtteil so stark gestiegen, wie in Bilderstöckchen. Das Quartier erfreut sich in den letzten Jahren, besonders bei jungen Familien, großer Beliebtheit. Wünschenswert wäre, wenn sich durch den Zuzug junger Familien auch das noch fehlende Vereinsleben etablieren würde.

Der hohe Freizeitwert durch den Blücherpark, die gute Verkehrsinfrastruktur sowie die vielen sozialen Unterstützungsangebote, sind nicht nur für Familien, sondern auch für Senior*innen interessant. Durch das Seniorenwohnheim der GAG am Schiefersburger Weg haben ältere Menschen in Bilderstöckchen die Möglichkeit in eine barrierefreie Wohnung umzuziehen und somit so lange wie möglich in ihrem Veedel zu bleiben.

Dennoch ist die Nachfrage an kleinen Wohnungen (1-2 Zimmern) als auch an größeren Wohnungen (ab 3 Zimmern) ungebrochen hoch. Der Wohnungsmix in Bilderstöckchen ist, auf den GAG-Bestand „Am Bilderstöckchen“ bezogen, mit überwiegend 3-Zimmer-Wohnungen, sehr homogen.

Doch nicht nur das Wohnraumangebot weist diverse Defizite auf, sondern auch das Wohnumfeld. Besonders vermisst wird von den Bewohner*innen eine vielfältigere Nahversorgungsstruktur, ein besseres gastronomisches Angebot sowie eine höhere Aufenthaltsqualität an bestimmten Plätzen im Quartier. Über die dort ansässigen Discounter lässt sich eine abwechslungsreiche und saisonale Versorgung mit Lebensmitteln kaum erfüllen. Hier sollten die teilweise leerstehenden Ladenlokale (Schiefersburger Weg, Alzeyer Straße) genutzt werden, um hier kleinere Geschäfte des alltäglichen Bedarfs anzusiedeln. Eine Alternative wäre ein Vollversorger an einer geeigneten Stelle. Der Leerstand könnte allerdings auch eine Chance für die Ansiedlung kleinerer Cafés oder Bistros sein, die im Quartier vermisst werden.

Bilderstöckchen hat als junges Quartier, mit einer hervorragenden Vernetzungsstruktur der sozialen Akteure und einem hohen Freizeitwert beste Chancen die negative Außenwahrnehmung, die sich hartnäckig hält, zu durchbrechen. In den letzten Jahren konnte Bilderstöckchen, besonders bei innerstädtischen Zuzügen, ein leichtes Plus verzeichnen. Zusammen mit den steigenden Bestandsmieten und dem bevorstehenden Generationenwechsel ist davon auszugehen, dass sich das Quartier in den nächsten Jahren deutlich verändern wird.

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.

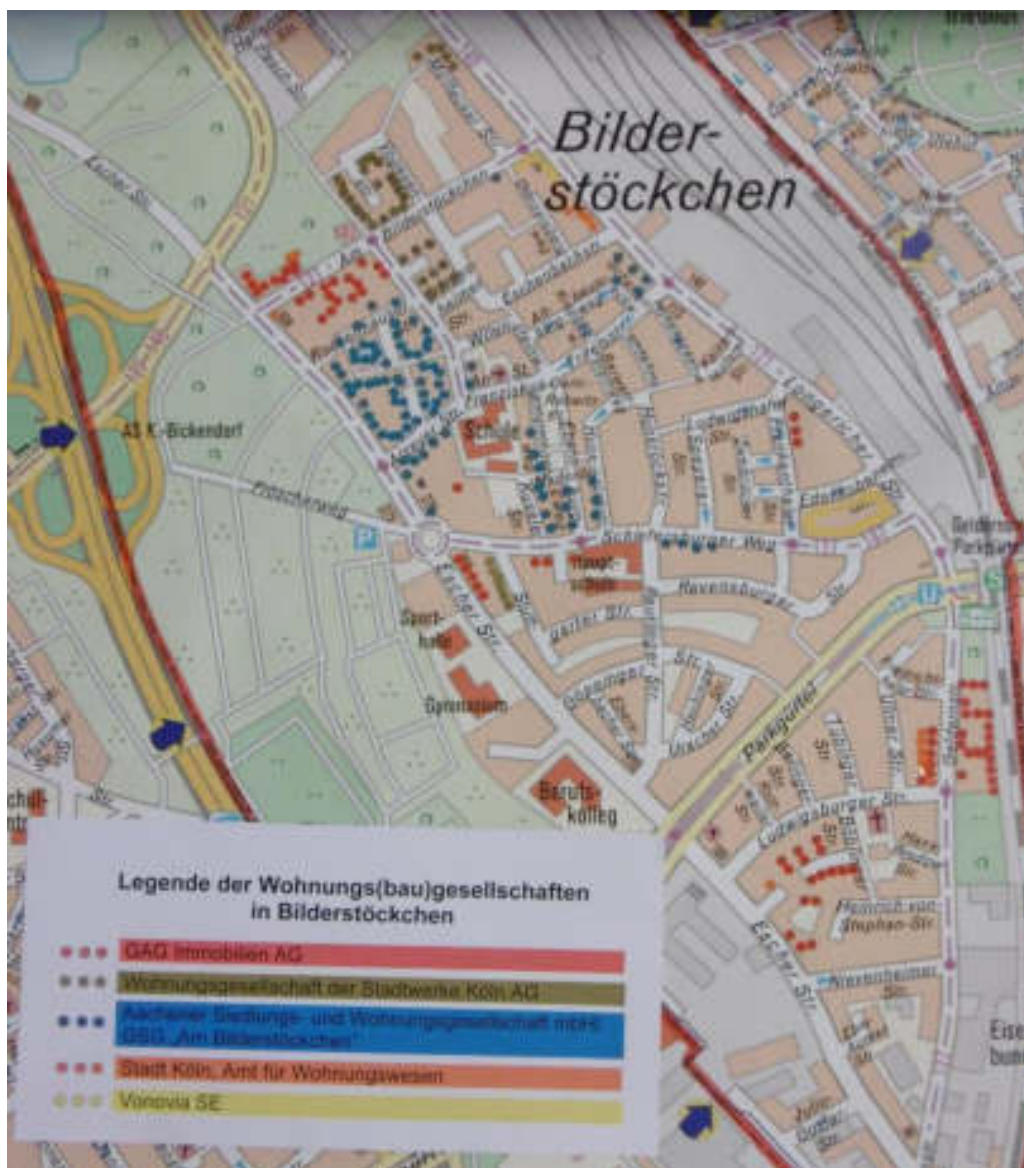


Abbildung 30: Eigentümerstruktur in Bilderstöckchen

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.

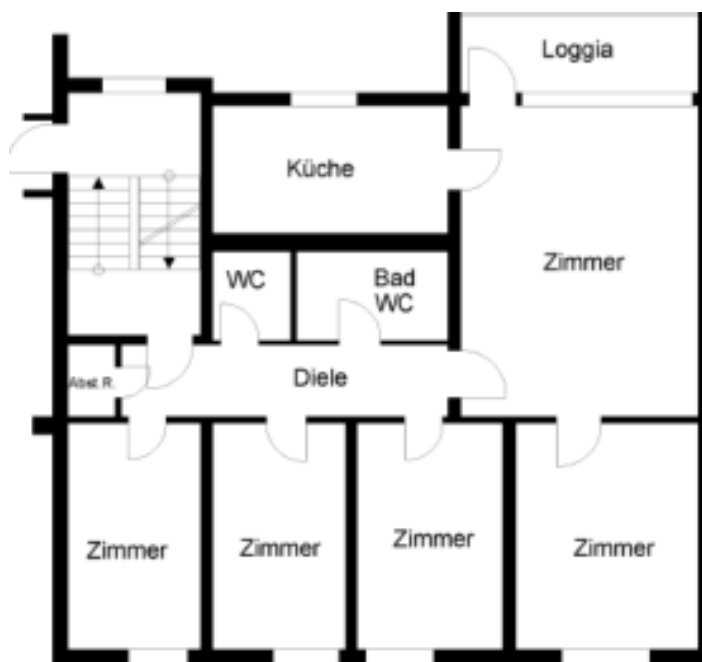
Auch in Bilderstöckchen ist bereits seit einigen Jahren absehbar, dass die Mieten und die Kaufpreise weiter steigen werden. Daher ist Leerstand aufgrund von mangelnder Nachfrage kaum vorhanden. Am Standort Bilderstöckchen kommen die Leerstände einzelner Wohnungen eher aufgrund von Verzögerungen durch 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).

Die folgenden Vermarktungsgrundrisse verdeutlichen, dass die Wohnungen Am Bilderstöckchen überwiegend nicht marktgängig geschnitten sind, da nicht alle Zimmer über den Flur erreichbar sind. Auch das WC bzw. das Bad sind überwiegend innenliegend. Es gibt hierzu bereits Überlegungen die Wand zwischen WC und Bad so zu verschieben, dass ein größeres Badezimmer entsteht und gleichzeitig eine kleinere Abstellkammer. Positiv hervorzuheben ist, dass alle Wohnungen über Loggien verfügen.

Alzeyer Straße



Am Bilderstöckchen 83



Abbildung 31: Vermarktungsgrundrisse

Eine weitere Besonderheit des GAG-Bestands in Bilderstöckchen ergibt sich durch die baulichen Gegebenheiten der Bestände Am Bilderstöckchen. Während die Modernisierung der „geraden Hausnummern“ im Jahr 2018 abgeschlossen wurde, wurde mit der Modernisierung der gegenüberliegenden Seite noch nicht begonnen. Dieser Zustand beinhaltet erheblichen sozialen Sprengstoff unter den Bewohnern, da sich durch die unterschiedlichen baulichen Zustände zwei „Lager“ gebildet haben. Die **Abbildung 33** gibt einen Eindruck vom unterschiedlichen Modernisierungsstand der Gebäude.

Die Modernisierung der insgesamt 6 Häuser und 68 Wohnungen Am Bilderstöckchen 60-70 erfolgte im bewohnten Zustand. Neben der energetischen Sanierung, durch Wärmedämmung, erfolgte auch die Erneuerung aller Sanitär- und Heizleitungen sowie die altfreundliche Umstrukturierung und Erneuerung der Sanitärräume samt Einrichtungsgegenständen.

Die Modernisierungsmaßnahmen umfassten:

- Dacherneuerung
- Balkonerneuerung
- Wärmedämmung (WDVS)
- Erneuerung der Fassadenputze

- 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.

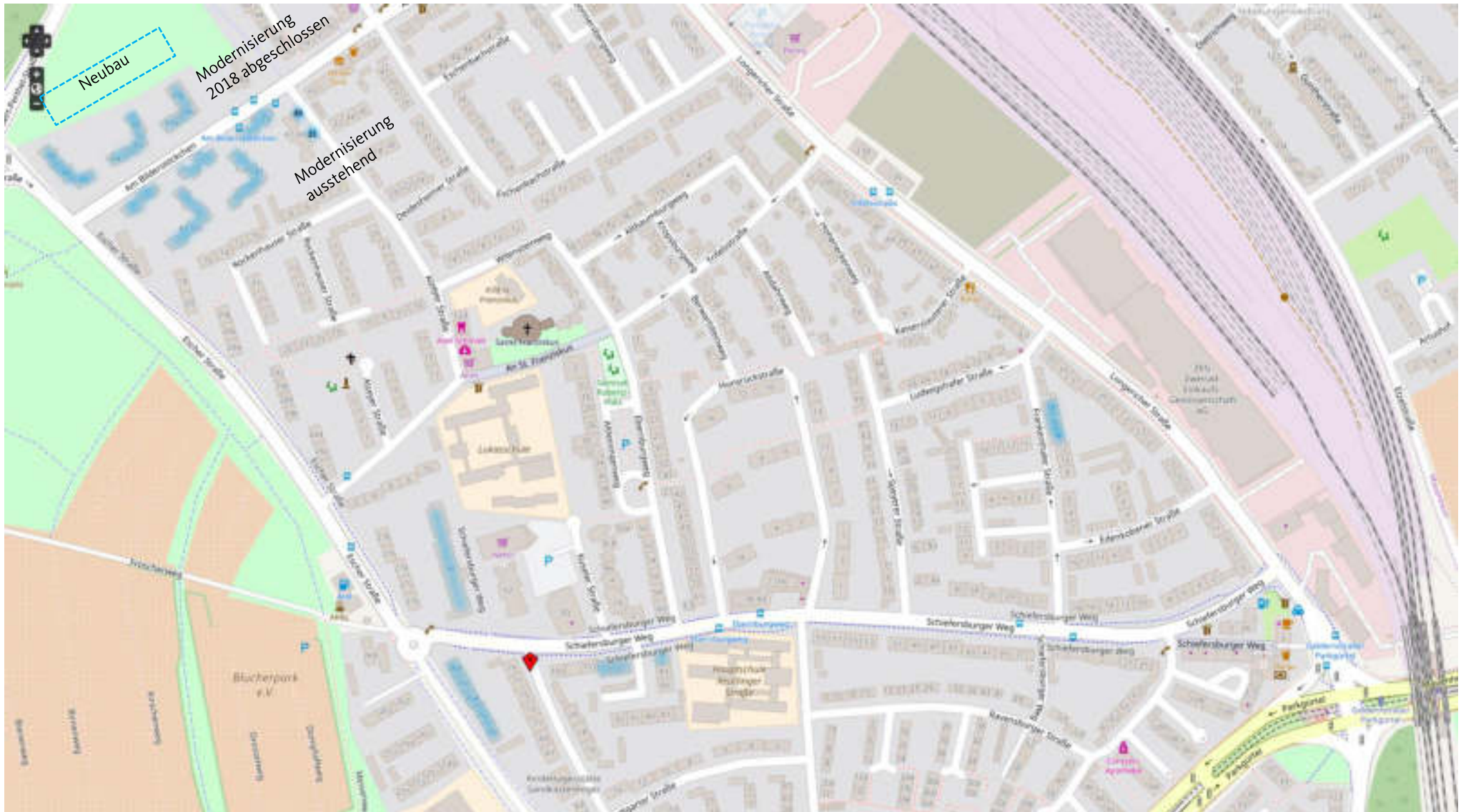


Abbildung 32: Die Verortung der Bestände der GAG-Immobilien AG im Quartier Bilderstöckchen



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	Potenziale <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
	Herausforderungen <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 „Elterntaxi“ 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	<p>Potenziale</p> <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
	<p>Herausforderungen</p> <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 Verstetigung 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