



Tel.-Nr.: 6121

Freigabe am: 04.08.2015

## BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich: Ja -

### Beratungsfolge:

Bezirksausschuss Ratingen Mitte  
Seniorenrat  
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und demografische  
Entwicklung  
Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss  
Rat

### Betreff:

Projektentwicklung Alte Feuerwache, Darstellung der Vorgehensweise und Ziele

1. Finanzielle Auswirkungen:

Nein

Ja, siehe nächste Seite

2. Beteiligung Rechnungsprüfungsamt:

Nein

Ja,

Beanstandung:  Keine /  Ja, siehe Anlage

Gremium:


Sitzung am:

Einstimmig:

Dafür:

Dagegen:

Enthaltung:

lt. Beschluss-  
vorschlag:

lt. der gelben  
Seiten:


## 2. Finanzielle Auswirkungen gemäß NKF

### A: Ergebnisrechnung / Finanzrechnung konsumtiv:

Gesamtaufwand der Maßnahme		Gesamterträge der Maßnahme		Zuschussbedarf der Maßnahme		Mittel stehen zur Verfügung	
100.000 €		€		100.000 €		Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>	
<b>davon:</b>		<b>davon:</b>				im Teilergebnisplan der Produktgruppe	
1. Betriebsaufwand * je 50.000 € in 2016 und 2017		1. Betriebserträge *				09.10	
2. Nicht zahlungswirksamer Aufwand (z.B. Abschreibungen, Erhöhung Pensionsrückstellungen)		2. Nicht zahlungswirksame Erträge (z.B. Sonderposten)				des / der Jahre: 2016/2017	
3. Durchschnittliche Fremdkapitalzinsen						Planungsstelle/n 09.10.10.529800	
Einmalig <input checked="" type="checkbox"/>	Lfd. p.a. <input type="checkbox"/>	Einmalig <input type="checkbox"/>	Lfd. p.a. <input type="checkbox"/>	Einmalig <input type="checkbox"/>	Lfd. p.a. <input type="checkbox"/>		

\* Betriebsaufwand / -erträge entsprechen in gleicher Höhe Betriebsauszahlungen / -einzahlungen

B: Teilfinanzrechnung (Investitionsmaßnahmen):

B: Gesamtfinanzrechnung (Rückstellungsabwicklung):

Gesamtauszahlung der Maßnahme		Investitionszuschüsse		Finanzierungseigenanteil		Mittel stehen zur Verfügung	
€		€		€		Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	
<b>davon:</b>		<b>davon:</b>				im Teilfinanzplan der Produktgruppe:	
Jahr		€ Jahr		€		Planungsstelle/n	
Jahr		€ Jahr		€			
Jahr		€ Jahr		€			
Jahr		€ Jahr		€			

## **Beschlussvorschlag:**

1. Der Vorgehensweise und der Zielsetzung zur Realisierung von innovativen Wohnformen auf dem Gelände der Alten Feuerwache wird zugestimmt.
2. Im Vorgriff auf die Haushaltsjahre 2016 und 2017 werden Planungsmittel von insgesamt 100.000 Euro zum Eingehen von vertraglichen Verpflichtungen bereitgestellt.

## **Sachverhalt:**

### **1. Stand der Dinge / Aufbau der Vorlage**

Mit dem **Ratsbeschluss vom 17.12.2014** wird die Verwaltung aufgefordert, ein städtebauliches Konzept für das Gelände der Alten Feuerwache zu entwickeln. Dabei sollen innovative Wohnformen (wie Mehrgenerationenhäuser, Wohngemeinschaftsformen, generationsübergreifende, gemeinschaftliche Wohnprojekte) und preiswerter Wohnraum im Sinne des Wohngeldgesetzes vorgesehen werden.

In dem oben benannten Ratsbeschluss wird auf den **Ratsbeschluss vom 2.9.2008** verwiesen, in dem weitere Kriterien, wie z.B. betreutes Wohnen, Seniorenwohnungen, Sozialer Wohnungsbau mit mindestens einem Anteil von 25%, regenerative bzw. alternative Energieformen, keine Maximalverdichtung, mäßige Höhenentwicklung und begrünter Innenbereich benannt werden, die im städtebaulichen Konzept berücksichtigt werden sollen. Ein städtebaulicher Wettbewerb / Investorenwettbewerb wird ebenfalls gefordert.

Da mit der Realisierung einer innovativen Wohnform ein partizipativer und dialogorientierter Weg eingeschlagen wird, schlägt die Verwaltung vor, das in den Ratsbeschlüssen geforderte **städtebauliche Konzept mit den zukünftigen Nutzergruppen** zu erarbeiten.

Mit dieser Vorlage sollen zunächst die **Zielvorstellungen** (Kapitel 3), die die oben genannten Ratsbeschlüsse im Fokus haben sowie die **Vorgehensweise** (Kapitel 4) bei der Projektentwicklung vorgestellt, abgestimmt und beschlossen werden. Vorab wird erläutert, was sich hinter dem **Begriff** einer **innovativen Wohnform** (Kapitel 2) verbirgt. Am Ende dieser Vorlage werden noch Aussagen zu den **Aufgaben der Stadt Ratingen** (Kapitel 5) in diesem Planungsprozess, zu den **projektbegleitenden Kosten** (Kapitel 6) und zum **Grundstückspreis** (Kapitel 7) getroffen.

### **2. Was kennzeichnet eine innovative Wohnform?<sup>1</sup>**

Innovative Wohnformen (z.B. Mehrgenerationen-Wohnen) stellen eine bauliche Alternative zu den üblichen, auf dem Wohnungsmarkt zu findenden Wohnangeboten dar. In verdichteter Bauweise, im attraktiven Geschosswohnungsbau mit eingeplanten

---

<sup>1</sup> Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (2009): Neues Wohnen mit Nachbarschaft, Wohnprojekte von Baugruppen, Genossenschaften und Investoren

Gemeinschaftsbereichen (Treffpunkte, Plätze) können innovative Wohnformen dazu beitragen, bezahlbaren Wohnraum und attraktive Quartiere zu schaffen.

**Innovative Wohnform ist ein Sammelbegriff für gemeinschaftlich organisierte Formen des Zusammenplanens, -bauens, -wohnens.** Hiermit sind nicht die Projekte des „Betreuten Wohnens“ gemeint. Sie sind attraktiv

- als Wohnform für den dritten Lebensabschnitt
- für Paare
- für Alleinstehende
- für junge Familien mit Kindern
- für Menschen mit Handicap.

Es handelt sich meistens um abgeschlossene Wohneinheiten in einer Hausgemeinschaft und / oder um Reihenhäuser in der Gruppe. Eine Gemeinschaftsordnung (z.B. Vereinssatzung) regelt die Belange untereinander. Die Bewohner und Bewohnerinnen verbindet der Wunsch, in guter lebendiger Nachbarschaft zu leben, sich in definierten Grenzen zu unterstützen und sich gemeinsam eine projektbezogene Infrastruktur (z.B. Aufzug, Fahrradabstellanlage, Werkstatt) und Gemeinschaftsflächen (z.B. Gemeinschaftshaus, Gästezimmer) im Innen- und Außenbereich zu teilen.

Wohnprojektgruppen schließen sich unter bestimmten Wohnvorstellungen und Motiven zusammen (z.B. generationsübergreifendes Wohnen, nachhaltiges und ökologisches Wohnen).

*Welchen Nutzen haben innovative Wohnformen?*

Innovative Wohnformen bieten neue Wohnqualitäten durch zusätzliche Ansprüche wie Altersmischung, Nachbarschaftsverantwortung, Umweltorientierung etc.. Objekte, die diesen Anforderungen genügen, werden nicht auf dem regulären Wohnungsmarkt angeboten. Hier setzt die Eigeninitiative der zukünftigen Nutzer ein, indem sie die Gruppenvorstellungen vom gemeinschaftlichen Wohnen in die Planung einfließen und neue Architekturformen entstehen lassen.

*Soziokultureller Nutzen („Jeder für sich und doch nicht allein.“)*

Das Mehrgenerationen-Wohnen, als Beispiel für eine innovative Wohnform, bietet mit der Idee „gemeinsam statt einsam“ die Chance, in einer Gemeinschaft alt zu werden, wenn die familiären Netze durch Berufstätigkeit oder zunehmende Kinderlosigkeit diese Aufgabe nicht mehr übernehmen können. Hier kann man gemeinsam in einem altersgerechten barrierefreien Objekt in guter Nachbarschaft leben, auf engagierte Unterstützung bauen und selber Verantwortung für die Wohnprojektmitglieder übernehmen. Professionelle Pflege kann jedoch nicht von den Nutzern geleistet werden. Für diesen Lebensabschnitt sind Vorkehrungen sowohl mit privaten Pflegeträgern, angrenzenden Pflegestationen oder auch mit im Projekt integrierten Pflege-Wohngemeinschaften zu treffen.

### *Städtebaulich-architektonischer Nutzen*

Die Praxis zeigt, dass innovative Wohnformen oft mit anspruchsvoller Architektur errichtet werden. Die Wohnprojektgruppen errichten die Objekte in baubiologischer, nachhaltiger und energiesparender Bauweise. Oft werden Gemeinschaftsräume für die eigene gemeinsame Nutzung und für die angrenzende Nachbarschaft mit eingeplant. Die anspruchsvolle Gemeinschaftsarchitektur und die nachhaltige Bauweise prägen ebenso das angrenzende Quartier wie die sensibel gestalteten Grün- und Freiflächen. Die bereits realisierten Wohnprojekte demonstrieren überzeugend die dort erreichte architektonische Vielfalt und Kreativität.

### *Ökonomischer Nutzen*

Innovative Wohnformen bringen auch deutliche Kostenvorteile mit sich. Bauliche Selbsthilfe, eigenständige Organisation / Verwaltung des Bauvorhabens sowie der Wegfall von Vermarktungskosten und Rendite für die Projektentwicklung können die Kosten senken. Weiterhin kann man sich als Gruppe deutlich mehr leisten als ein individueller Bauherr. Gemeinsame Dachterrasse, Sauna, großzügiger Gemeinschaftsraum und das Gästezimmer werden erschwinglich, wenn man gemeinsam finanziert.

### *Nutzen für die Kommune*

Innovative Wohnformen schaffen sozial stabile Nachbarschaften. Hier mischen sich oft unterschiedliche Haushaltsformen, Generationen und Nationalitäten. Oft werden gemischte Finanzierungsformen vom öffentlich geförderten Wohnungsbau über die frei finanzierte Mietwohnung bis hin zum Eigentum realisiert.

Ansonsten fällige Unterstützungen für Hilfsbedürftige werden durch nachbarschaftliche Selbsthilfe-Netzwerke reduziert (Kinderbetreuung, Seniorentreffs ...).

Durch das aktive bürgerschaftliche Engagement im Quartier, wie z.B. durch die über die Wohnprojektmitglieder hinausgehende Nutzung der Gemeinschaftsräume sowie durch gemeinsame Kommunikationsangebote profitiert der gesamte Stadtteil.

Die Erfahrungen mit den realisierten Projekten zeigen, dass die Bewohnergruppen in der Regel nicht auf sich selbst bezogen sind, sondern sich aktiv im städtischen Umfeld engagieren. Die Projekte strahlen positiv auf die Nachbarschaft aus und haben belebenden Einfluss auf das Stadtleben. Somit wird das städtische Gesellschaftsleben durch die Projekte positiv beeinflusst.

### *Nutzen für die Wohnungswirtschaft*

Als Wohnungsbauunternehmen eine innovative Wohnform mit den zukünftigen Nutzern durchzuführen, ist für viele Investoren noch ungewohnt. Jedoch bietet diese Vorgehensweise auch ein großes Potential. So kann zielgruppen- und nachfrageorientiert geplant werden. Die Investoren wissen schon vorher, welche

Wohnungsgrößen, Wohnungsgemeinschaften, Grundrisse und Ausstattungsmerkmale die späteren Nutzer wünschen. Die Erstbelegung ist oft schon beim Richtfest komplett und die Vermietungssicherheit, aufgrund der hohen Identifikation der Bewohner mit ihrem Quartier, über Jahre gegeben. Bei der Nachbelegung kann auf eine Warteliste zurückgegriffen werden. Insgesamt ist festzustellen, dass die Fluktuationsrate bei innovativen Wohnformen und die Leerstandrate sehr gering sind. Auch müssen keine Konflikte zwischen den Mietern geschlichtet werden. Mögliche Unstimmigkeiten werden in der Gruppe gelöst.

Viele gute und gelungene Beispiele in anderen Bundesländern zeigen, dass es sich lohnt, innovative Wohnformen als zusätzliches Angebot im Ratinger Wohnungsmarktsektor aufzunehmen. Die Praxis zeigt, dass dort wo man vor Jahren mit einer innovativen Wohnform gestartet hat, weitere „Nachahmer-Projekte“ realisiert worden sind oder in Planung sind.

### 3. Ziele

Um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist eine bedarfsgerechte Planung, die die Auswirkungen des demographischen Wandels berücksichtigt, erforderlich.

Die städtebauliche Lösung soll den Standortvorteil des Grundstückes möglichst ausnutzen und damit eine angemessene Dichte und Urbanität aufzeigen, um dem Charakter des Standortes gerecht werden zu können und möglichst viele Menschen in diesen Genuss kommen zu lassen. Es soll ein Quartier entstehen, das die Lebendigkeit ausstrahlt und die Attraktivität des Stadtlebens steigert.



Luftbild (Schrägaufnahme)

Mit der Nachfolgenutzung des Grundstückes der Alten Feuerwache sollte eine vorbildliche städtebauliche und architektonische Lösung, die sich an dem Leitbild einer nachhaltigen, zukunftsverträglichen Entwicklung orientiert, realisiert werden. Das zukünftige Wohnquartier sollte ein Vorzeigeprojekt des zeitgemäßen Stadtlebens werden, energie- und ressourcenschonend, flächensparend und nicht zuletzt gut gestaltet sein.

Unter Berücksichtigung der oben angeführten Ratsbeschlüsse sowie auf Grundlage einer umfangreichen Recherche zum Thema „Innovative Wohnformen“ schlägt die Verwaltung folgende Zielvorstellungen vor:

<b>Ziele</b>	<b>Erläuterungen</b>
<b>Realisierung eines nachhaltigen Wohnquartiers für unterschiedliche Haushaltsformen, Generationen, Nationalitäten und Menschen mit Handicap</b>	<p>Unterschiedliche Wohnungsgrößen, barrierefreie Wohnungen, barrierefreie Zugänge zu gemeinschaftlichen Bereichen und zu allen Wohnungen, ggf. Wohnen mit Assistenz (z.B.: Beratung, Einkäufe, Vermittlung von sozialen Hilfsangeboten wie z.B. Pflegedienste, Hausnotrufdienste), ggf. Möglichkeit zur Inklusion</p> <p>Realisierung von Modulen, die unterschiedlich groß sind und sich sowohl vertikal als auch horizontal zusammenfügen lassen.</p>
<b>Entwicklung eines urbanen Wohnquartiers</b>	<p>Es soll zum einen die Möglichkeit geschaffen werden, dass die Erdgeschosse an der Lintorfer Straße mit Handel, Dienstleistung, (kleineren) Gewerbeeinheiten sowie mit sozialen, gastronomischen, kulturellen und künstlerischen Einrichtungen belegt werden („Starterprojekte“, „Wohnen und Arbeiten unter einem Dach“). Hierbei soll es sich um wohnverträgliche Nutzungen handeln.</p> <p>Eine öffentliche Querverbindung (Fußweg) zwischen Lintorfer Straße und Friedhofstraße soll den Charakter des urbanen Quartiers unterstützen. Hierdurch wird eine Vernetzung und städtebauliche Öffnung zu den benachbarten Bereichen möglich.</p> <p>Realisierung einer städtisch angemessenen Dichte.</p>
<b>Möglichkeit einer innovativen Wohnform (nachbarschaftliches / gemeinschaftliches Wohnen)</b>	<p>Gruppengröße 15 bis ca. 30 Wohneinheiten, Finden einer Gruppe, Mitwirken der Gruppe</p> <p>Gemeinschaftsbereich / -haus (Fahrrad-Abstellanlage, Gemeinschaftsraum, Gästezimmer, Werkstatt, Waschküche ...)</p> <p>Gemeinschaftlicher Grün- bzw. Freibereich</p>



<b>Projektentwicklung in Gemeinschaft (Baugruppen)</b>	Die Planung und der Bau von neuen Gebäuden sind in Regie durch die zukünftigen Nutzer und Eigentümer durchzuführen.
<b>Neues Baumuster/ Innovative Architektur mit hohem baukulturellem Niveau</b>	Grundsätzlich sollte bei der weiteren Planung darauf geachtet werden, dass am Standort der Alten Feuerwache ein neues Baumuster entwickelt wird, das als neues Erscheinungsbild wahrgenommen wird und neue Identifikationsmöglichkeiten schafft. Dieses Ziel sollte insbesondere vor dem Hintergrund der unstrukturierten Umgebungsbebauung dringend verfolgt werden. In diesem Kontext ist zu prüfen, ob ggf. Bestandsgebäude erhalten werden können/sollen. Stadt Ratingen sollte mit diesem Projekt hohe Maßstäbe im Wohnungsbau setzen, um ein hohes Niveau an Baukultur zu erreichen. Ein hohes baukulturelles Niveau ist kein Luxus, sondern ein wichtiger Standortfaktor. Mit diesem Projekt sollte ein Leuchtturm auf dem Wohnungsmarkt in Ratingen gesetzt werden.
<b>Hoher ökologischer Standard / Umsetzung von klimagerechten Maßnahmen</b>	Berücksichtigung der zum Zeitpunkt der Umsetzung geltenden gesetzlichen Bestimmungen. Ggf. weitere Maßnahmen, die über die einzuhaltenden Regelungen hinausgehen.

Die genannten Ziele sind unter Berücksichtigung der oben angeführten Ratsbeschlüssen zu konkretisieren und in den zu erarbeitenden städtebaulichen Konzepten sowie in den Architektur-Entwürfen zu berücksichtigen.

#### **4. Vorgehensweise**

In der Anlage wird eine mögliche Vorgehensweise aufgeführt, die die einzelnen Projektphasen auflistet, die zum jetzigen Zeitpunkt absehbar sind. Die Projektentwicklung wurde so aufgestellt, dass mit dem Freiziehen der Bestandsgebäude der Alten Feuerwache Ende 2017 / Anfang 2018 die Bauphase beginnen könnte. Es ist davon auszugehen, dass sich die in der Anlage dargestellte Vorgehensweise im Laufe der Projektentwicklung nochmal verändert und an die jetzt noch nicht absehbaren Gegebenheiten anpasst werden muss.

Auf einen städtebaulichen Wettbewerb wurde verzichtet, da es sich um überschaubares Grundstück (4.774 m<sup>2</sup>) handelt und ein Wettbewerbsverfahren sich im Vergleich dazu sehr aufwendig gestaltet. Auf eine städtebauliche und architektonische Qualitätssicherung soll aber nicht verzichtet werden. Daher schlägt die Verwaltung vor, dass verschiedene städtebauliche Konzepte entwickelt und nach Auswahl eines Konzeptes, darauf aufbauend mehrere Architekturentwürfe erarbeitet werden sollen.



Die politischen Gremien sollen während der gesamten Projektentwicklung durch Vorlagen und mündliche Berichte der Verwaltung informiert werden. Parallel zur Projektentwicklung wird die Verwaltung das Bebauungsplan-Verfahren durchführen.

## **Beschreibung von einzelnen Bausteinen:**

### *Auftaktgespräch*

Am 17.6.2015 hat es ein Auftaktgespräch zwischen Vertretern von interessierten Nutzergruppen und der Stadtverwaltung stattgefunden. Hier wurden u.a. auf Grundlage der Ratsbeschlüsse vom 2.9.2008 und 17.12.2014 die städtebaulichen Ziele diskutiert. Die möglichen Projektphasen wurden ebenfalls besprochen.

### *Vorlage für die politischen Gremien*

liegt hiermit vor

### *Einholen von Angeboten, Auswertung und Auftragsvergabe*

Es sollen von drei Büros Angebote mit folgenden Leistungen eingeholt werden:

- Moderieren des dialogorientierten Verfahrens
- Vorbereitung und Durchführung von Workshops
- Erarbeitung von städtebaulichen Konzepten
- Erarbeitung / Auswahl von verbindlichen Kriterien
- ggf. Erarbeitung eines Bebauungsplanes
- Vertretung der Inhalte in politischen Gremien

Nach Auswertung der Angebote wird der Auftrag an einen Bieter erteilt.

### *Erster Workshop*

Hier sollen die Wünsche und Vorstellungen der Bürger/Innen ermittelt und gebündelt werden mit dem Ziel gemeinsam eine Grundlage für ein städtebauliches Konzept zu erarbeiten. Dabei werden im Vorfeld die Inhalte der Ratsbeschlüsse vorgestellt. Als Teilnehmer sollen eingeladen werden:

- interessierte Nutzergruppen
- alle weiteren interessierten Bürger/Innen
- Vertreter aus der Politik und der Stadtverwaltung
- ggf. Referenten für Impulsreferate

### *Erarbeitung von städtebaulichen Konzepten*

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Ersten Workshops wird das von der Stadt Ratingen beauftragte Büro drei Varianten für ein städtebauliches Konzept erarbeiten. Diese Varianten werden anhand von vorher definierten städtebaulichen Kriterien wie z.B.:

- angemessene städtebauliche Dichte und Urbanität
- vorgeschlagene Nutzungen der einzelnen Gebäude, Berücksichtigung von Gemeinschaftsanlagen
- Integration von Bestandsgebäuden
- Vernetzung mit der umgebenden Nachbarschaft
- Einfügen in die Umgebungsnutzung
- Intensität der Verschattung des Bereiches der Alten Feuerwache und der Umgebungsnutzung
- Berücksichtigung ausreichender Stellplätze auf dem Plangebiet
- angemessenes Angebot an privaten und halböffentlichen Grün-/Freiflächen

von Vertretern aus Bürgerschaft, Politik und Verwaltung bewertet und ausgewählt. Die abschließende Entscheidung erfolgt in den Gremien des Rates.

### *Erarbeitung / Auswahl von verbindlichen Kriterien*

In Ergänzung zum städtebaulichen Konzept werden von der Verwaltung in Zusammenarbeit mit dem beauftragten Büro die städtebaulichen und wohnungspolitischen Ziele (siehe Pkt. 3 dieser Vorlage) zu einem verbindlichen Kriterienkatalog, als Vorgabe für die weitere Projektentwicklung fortentwickelt. Ergänzend werden weitere Kriterien bezüglich der wirtschaftlichen Realisierung des Projekts festgelegt.

### *Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan*

Zusammen mit der Vorstellung des ausgewählten städtebaulichen Konzeptes soll der Aufstellungsbeschluss für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst werden. Ebenso soll der verbindliche Kriterienkatalog beschlossen werden.

### *Zweiter Workshop*

In diesem Workshop sollen sich die Teilnehmer (Wohnprojekt-Interessierte, beauftragtes Büro, Vertreter der Stadt) mit dem von der Politik beschlossenen städtebaulichen Konzept und den verbindlichen Kriterien auseinandersetzen. Auf dieser Basis sind dann von den interessierten Wohnprojektgruppen erste Projektskizzen zu

erarbeiten, die die geplante Wohnform, den Planungsprozess sowie Projektstruktur und Finanzierung beinhalten.

### *Optionsvereinbarung*

Auf Grundlage der vorgelegten Projektskizzen wird die Stadt Ratingen mit den Wohnprojektgruppen (gebildete Kerngruppen aus den Wohnprojekt-Interessierten) eine informelle Option auf das Grundstück mit einer angemessenen Zeitangabe vereinbaren.

### *Fördermöglichkeiten prüfen*

In dieser Phase sind sämtliche Fördermöglichkeiten zu prüfen. Die konkrete Projektskizze ist bei den zuständigen Fördermittelgebern vorzustellen.

### *Architektensuche*

Auf Grundlage der im/nach dem zweiten Workshop erarbeiteten Projektskizze sollen die Wohnprojektgruppen Architekten suchen. Es sollten Architekten ausgewählt werden, die offen für partizipative Prozesse und erfahren mit innovativen Wohnformen sind. Die Auswahl der Architekten soll in Abstimmung mit der Stadt in einem wettbewerblichen Verfahren durchgeführt werden. In diesem Verfahren sind schon erste architektonische Ideen für das Projekt zu präsentieren.

### *Erarbeitung von Architekturentwürfen*

Unter Berücksichtigung der Förderbedingungen sind mehrere Architekturentwürfe auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes, des verbindlichen Kriterienkataloges und der Zielvorstellungen der Wohnprojektgruppen zu erarbeiten. Diese Entwürfe werden von den Wohnprojektgruppen, der Verwaltung und Vertretern der Politik anhand von vorher definierten architektonischer Kriterien geprüft. Es könnten z.B. folgende Aspekte bewertet werden:

- Ist Mehrgenerationen-Wohnen möglich, z.B. durch eine Festlegung von Wohneinheiten: 1/3 junge Familien mit Kindern, 1/3 „Best-Ager“, 1/3 Senioren?
- Handelt es sich um eine innovative Architektur mit Identifikationsmöglichkeiten? Welche Nutzungen werden vorgeschlagen?
- Sind Bereiche für einen preiswerten Wohnraum im Sinne des Wohngeldgesetzes vorgesehen und wie werden diese gestaltet?
- Können Wohnungen modulartig zusammengelegt oder getrennt werden?
- Ist der Aspekt Inklusion berücksichtigt worden?
- Kann mit dem Entwurf ein Mix an Nutzungen realisiert werden (Wohnen, Handel, Dienstleistung, (kleinere) Gewerbeeinheiten, sozialen, gastronomischen, kulturellen und künstlerischen Einrichtungen)?
- Werden die privaten Wohnbereiche ausreichend gegen Einblicke geschützt?

- Sind über die geltenden gesetzlichen Bestimmungen hinaus weitere klimagerechte Maßnahmen möglich?
- Konnten in allen Bereichen die nach § 6 BauO NRW erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden?

### *Projekttreffen*

Weitere Projekttreffen zwischen den Wohnprojektgruppen und dem Architekt dienen dazu den Architekturentwurf auf die jeweiligen Bedürfnisse anzupassen (Wohnungsgrößen, Fensteranordnungen ...). Die Finanzierungsmöglichkeiten müssen abschließend geklärt werden. Die Wohnprojektgruppen müssen sich als juristische Personen (Vertragspartner) konstituieren.

### *Kaufvertrag*

Alle städtebaulichen Aspekte, die nicht auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden sollen/können, sind in einem Kaufvertrag zu vereinbaren.

## **5. Aufgaben der Stadt Ratingen**

Aufgrund der Vorteile die innovative Wohnformen mit sich bringen, sollte auch in Ratingen die Möglichkeit für ein derartiges Projekt geschaffen werden. Wichtig ist dabei, dass gerade das „Starterprojekt“ erfolgreich ist, um spätere Nachahmerprojekte zu installieren. Die Stadt Ratingen sollte gerade dieses erste Pilotprojekt an der Lintorfer Straße unterstützen.

Die Aufgaben der Stadt Ratingen sollten dabei sein:

- Vertretung der städtischen Ziele,
- Finanzierung des städtebaulichen Planungsprozesses (Auftragsvergabe an ein projektbegleitendes Büro),
- Schaffung des Planungsrechtes,
- Bereitstellung des Grundstückes zu einem adäquaten/marktüblichen Grundstückspreis.

## **6. Projektbegleitende Kosten**

Die Kosten für die Auftragsvergabe an ein projektbegleitendes Büro entsprechend des o.a. Leistungsumfanges werden von der Stadt Ratingen übernommen. Entsprechende Mittel von insgesamt 100.000 Euro wurden im Etatentwurf 2016 / 2017 unter der Haushaltsstelle „Planungskosten“ vom Fachamt angemeldet. Weitere entstehende Kosten (externe Beratung in Finanzierungsfragen, Projekttreffen, Beauftragung von Architekten etc.) sind von den Wohnprojektgruppen zu tragen.

## **7. Grundstückspreis**

In dem Grundstücksmarktbericht 2015 wird für die Zone, in der das Grundstück der Alten Feuerwache der Bodenrichtwert angegeben. Dabei werden folgende Kriterien zugrunde gelegt:

- Mischgebiet,
- III- bis IV-geschossig,
- GFZ: 1,2
- unbebaut.

Ein konkreterer Grundstückspreis kann erst benannt werden, wenn für das Vorhaben konkrete Strukturen entwickelt worden sind und damit detaillierte Kennziffern vorliegen, die dann mit ähnlichen Verkaufsobjekten verglichen werden können. Die Abbruchkosten sind hierbei zu berücksichtigen.

### **Anlagen:**

Projektphasenplan