

- » Lage der Philia
- » Planung
- » Rechtliches
- » Finanzierung

 Seite drucken (PDF)

## PHILIA-Projekt: Die Durchführung

### Lage:

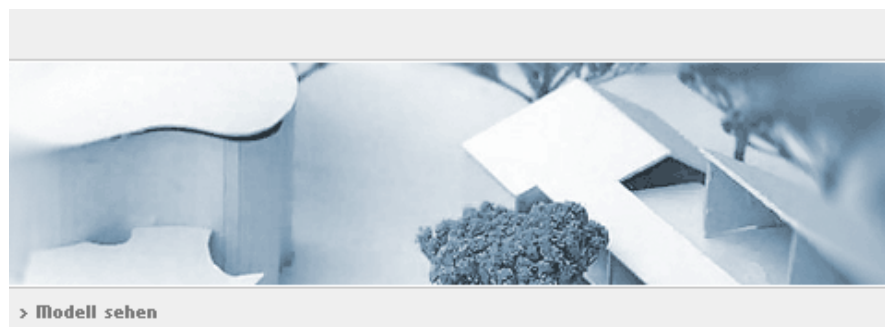
Der Standort für das Philia-Projekt und den Kirchenneubau der Christengemeinschaft Köln-Ost ist sehr schön gelegen im Kölner Stadtteil Dellbrück (Neufelder Straße/ Dellbrücker Mauspfad) und ist integriert in eine öffentliche Grünfläche.



Eine gute Verkehrsanbindung an den Öffentlichen Nahverkehr (U-Bahn: U1 -> Dellbrücker Mauspfad, S-Bahn 6 -> Dellbrück, Busverbindung 159) und an das Straßen- und Autobahnnetz, Fernbahnhof, Flughafen ist vorhanden.

### Planung

Als Planer konnten wir den renommierten Kölner Architekten Peter Busmann gewinnen, mit seinem Architekturbüro **Busmann & Haberer GmbH** (u.a. **Philharmonie** und **Museum Ludwig** Köln). Bedingt durch die exponierte Lage im Stadtteil Dellbrück wurde der Entwurf im Gestaltungsbeirat der Stadt Köln vorgestellt. Er erhielt dort einstimmige Befürwortung. Das Projekt wurde in den vergangenen Monaten einer interessierten Öffentlichkeit präsentiert. Die zahlreichen Rückmeldungen zeigen großes Interesse für das Vorhaben an. Im Zuge der notwendigen Baurechtsänderung fanden außerdem Informationsveranstaltungen in Köln-Dellbrück statt. Unser Ziel ist es, als Baugemeinschaft mit ausreichenden Finanzierungsmöglichkeiten das Grundstück zu kaufen und im Frühjahr 2004 mit dem Bau der Wohnanlage zu beginnen.



### Rechtliches:

Das Philia-Projekt wird im inneren Zusammenhang und in unmittelbarer Nachbarschaft - aber rechtlich und wirtschaftlich selbständig - mit dem notwendig gewordenen Neubau des Gemeinde-Zentrums der Gemeinde Köln-Ost entstehen.

### PHILIA e.V.

Im Verein Philia e.V. sind alle bisher Interessierten zusammengeschlossen, die am Projekt teilhaben und es unterstützen. Durch eine Förderung des Landes NRW als Modellprojekt für neue

Wohnformen im Alter war es möglich, dass professionelle Begleitung und Beratung zum Projektaufbau hinzugezogen werden konnte. Dadurch konnten Grundlagen geschaffen werden, um nun das Vorhaben konkret umzusetzen. Die Entwicklungsarbeit und einen großen finanziellen Anteil an den Entwicklungskosten trugen die Mitglieder des Vereins Philia e.V. In Projektgruppen zu den Themen Kinder und Jugendliche, Pflege und Therapie, Wohnen und Gemeinschaftsbildung erarbeiteten Mitglieder und Interessierte mit professioneller Begleitung die Projektinhalte.

#### Philia-Planungsgemeinschaft GbR

Im März 2003 wurde die Philia Planungsgemeinschaft GbR gegründet, bestehend aus dem Verein Philia e.V. und den künftigen Eigentümern/innen der Wohnungen. Sie hat die Aufgabe das Projekt in allen Bereichen bis zur Baureife zu entwickeln. Die Planungsgemeinschaft wird als Baugemeinschaft zum Bauherrn der Wohnanlage. Sie kann sich auf das professionelle Beraterteam für Projektentwicklung, Finanzierung, Rechtsfragen und Planung stützen, das den Verein bisher erfolgreich begleitet hat. Die Baugemeinschaft kann einzelne oder Gesamtaufgaben delegieren.

#### Wohnungseigentumsgesellschaft (WEG)

Eine modifizierte Wohnungseigentumsgesellschaft (WEG) als Zusammenschluss der Einzeleigentümer/innen von Wohnungen und der Verein Philia e.V. wird Trägerin des Wohnbereiches sein. Um auch die Möglichkeit zu bieten, zur Miete zu wohnen, können auch Kapitalanleger/innen Wohnungen erwerben. In der Gemeinschaftsordnung werden Zielsetzungen und Bindungen für alle Projektbeteiligten dauerhaft und verbindlich festgeschrieben.

Der Verein Philia e.V hat derzeit 25 Mitglieder, die mit ihrem Tun, ihren Beiträgen und Spenden das Philia-Projekt auf den Weg gebracht haben. Hier sind alle Interessierten zusammengeschlossen, die am Projekt teilhaben und es unterstützen.

Durch eine Förderung des Landes NRW als Modellprojekt für neue Wohnformen im Alter war es möglich, dass professionelle Begleitung und Beratung zum Projektaufbau bezahlt werden konnte. Dadurch konnten Grundlagen geschaffen werden, um nun das Vorhaben konkret umzusetzen. Den Eigenanteil von 20% der bisher angefallenen Entwicklungskosten trug der Verein Philia e.V.

---

#### Finanzierung des Gesamtprojektes

Für die zu erwartenden Baukosten wurden aktuelle Erfahrungswerte für vergleichbare Bauten zu Grunde gelegt. Erst durch eine Kostenrechnung aufgrund der endgültigen Planungsgrundlage werden die Baukosten zu ermitteln sein.

In unseren Hochrechnungen gehen wir davon aus, dass Gesamtkosten von 2.250 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche inklusive Grundstücksanteil und allen Umlagen und Nebenkosten zu kalkulieren sind. Gerade aufgrund des sozialen Anspruches des Philia-Projektes halten wir diese Kosten als gesetzte Obergrenze für unabdingbar.

Ein Beispiel: Eine Wohnung einer Einzelperson von 50 qm Größe würde ca. 112.500 Euro kosten, inklusive Grundstücksanteil und aller Nebenkosten. Für 100 qm müssten 225.000 Euro kalkuliert werden.

Die Eigentümer/innen tragen die Kosten für ihre Wohnung und ihren Grundstücksanteil. Die Kosten für die Gemeinschaftsräume und für die angegliederte Pflegeambulanz in Trägerschaft des Philia e.V. werden durch Umlagen und durch den Verein finanziert.

Unabhängig von den Wohnungen übernimmt die Christengemeinschaft Köln-Ost die Finanzierung für ihren Grundstücksanteil und die Baukosten der Kirchen- und Gemeinderäume.