

In Mülheim entwickelt die CG Gruppe in drei Abschnitten das Quartier Cologneo. Der zweite Abschnitt – hier im Bild – umfasst 46.000 Quadratmeter Wohn- und 25.500 Quadratmeter Gewerbefläche.

FOTO: COLOGNEO



Wohnen, aber wo?

Für viele Kölner wird die Suche nach einer bezahlbaren Bleibe zu einem fast unlösbaren Problem. Trotz eines Bedarfs von rund 65.000 neuen Wohnungen bis 2030 wurden im vergangenen Jahr lediglich 2.138 Wohnungen fertiggestellt – so wenige wie seit 18 Jahren nicht mehr.

VON INES RÁKÓCZY

Thomas H. sitzt in einem grünen Sessel, umgeben von Umzugskartons. Der Grafikdesigner befindet sich allerdings nicht in einer Wohnung. Thomas H. sitzt auf der Straße – im wahrsten Sinn des Wortes. Mit dem plakativen Foto bewirbt sich der 37-Jährige in der Facebook-Gruppe „Netzwerk Köln“ um eine Wohnung.

Thomas H. geht es wie vielen Kölnern. Er ist Single und sucht eine Zwei-Zimmer-Wohnung zwischen 45 und 55 Quadratmeter für bis zu 600 Euro Kaltmiete. Doch gerade diese Wohnungen sind Mangelware, der Markt ist leer gefegt. Ein Grund: Es wird viel zu wenig gebaut.

„Wir brauchen jedes Jahr etwa 6.500 neue Wohnungen“, lautete die Direktive von Oberbürgermeisterin Henriette Reker (parteilos) nach ihrem Amtsantritt im November 2015. Doch statt zu steigen, sinkt die Zahl der neuen Wohnungen.

Lediglich 2.138 wurden im vergangenen Jahr fertiggestellt – die schlechteste Zahl seit 18 Jahren. 2016 waren es immerhin noch 3.767 Neubau-Wohnungen.

„Die Lage wird immer dramatischer“, berichtet Roland Kampmeyer, geschäftsführender Gesellschafter von Kampmeyer Immobilien. „In Köln erleben wir gerade das Totalversagen der Verwaltung“, beschreibt er die Lage. Seit Bekanntwerden des Wechsels von Baudezernent Franz-Josef Höing nach Hamburg vor rund einem Jahr ist wenig passiert. Nicht nur ein Chef fehlte, auch in den Abteilungen mangelt es an Personal. Über 100 Stellen sind derzeit nicht besetzt. „Es kann nicht sein, dass ein Investor für die Genehmigung eines relativ kleinen Bauvorhabens mit 34 Einheiten über zwei Jahre warten muss“, schimpft Kampmeyer.

Seit dem 1. Juni ist Markus Greitemann als neuer Baudezernent im Amt, zuvor leitete er acht Jahre lang das Dezernat für Gebäude- und Liegenschaftsmanagement der Kölner Universität. Wo er in Köln Akzente setzen will, ist noch nicht bekannt. Interviews will Greitemann erst ab September geben, bis dahin möchte er sich einen Überblick verschaffen.

Nur wenig von dem, was Visionär Franz-Josef Höing in seiner fünfjährigen Kölner Zeit angestoßen hat, wird mittlerweile umgesetzt. Vor allem sein Lieblingsprojekt, die Parkstadt Süd, die Entwicklung eines 115 Hektar großen Areals zum Wohnen und Arbeiten zwischen Luxemburger Straße im Westen und Rhein im Osten, liegt mehr oder weniger auf Eis. Mittels einer Sanierungssatzung wollte die Stadt Eigentümer von benötigten Grundstücken zum Verkauf zwingen, gegebenenfalls sogar enteignen. Die Eigentümer wehrten sich, zogen bis vors Bundesverwaltungsgericht. Das gab ANZEIGE ihrer Klage am 10. April dieses Jahres statt. Wie es ohne die Grundstücke weiter geht, steht in den Sternen.

Nachschub im Szene-Viertel

Etwas besser sieht es im Szene-Viertel Ehrenfeld aus. Auf dem rund 70.000 Quadratmeter großen Areal des ehemaligen Güterbahnhofs hat Eigentümer Aurelis unter dem Namen „Ehrenveedel“ die ersten Flächen vermarktet, die Erschließung des Areals hat die Strabag übernommen. Insgesamt ist Raum für 500 Wohneinheiten. Drei Grundstücke mit 15.700 Quadratmetern und einer Bruttogrundfläche von 26.300 Quadratmetern hat sich Lokalmatador Pandion im Ehrenveedel gesichert. „Wir haben hier die Chance, an unserem Stammsitz einen reizvollen Beitrag zur Stadtentwicklung zu leisten“, freut sich Pandion-Vorstand Reinhold Knodel. Insgesamt sind über 300 Eigentumswohnungen geplant.

Im begehrten Nachbar-Stadtteil Braunsfeld hat Pandion weitere Flächen für 250 Wohnungen und eine Kita erworben, zusammen 15.000 Quadratmeter. „Wir bereiten derzeit mit dem Stadtplanungsamt Köln die Auslobung zu einer zweistufigen Mehrfachbeauftragung vor, um sowohl städtebaulich als auch in puncto Hochbau die architektonische Grundlage für das anstehende Bebauungsplanverfahren zu erarbeiten“, so Knodel. Fortschritte gibt es auch auf der rechten Rheinseite, in Mülheim.

Viel vorgenommen hat sich die Düsseldorfer Gerchgroup. Auf dem 160.000 Quadratmeter großen ehemaligen Gelände der Deutz AG möchte sie in den kommenden Jahren ein neues Quartier zum Leben und Arbeiten entwickeln. Neben zahlreichen Neubaumaßnahmen sind auch denkmalgeschützte Gebäude in die Planung zu integrieren; öffentliche Einrichtungen werden auf dem Areal ebenfalls ihren Platz finden. Ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren wurde bereits von der Deutz AG und der Stadt Köln eingeleitet.

CG Gruppe kauft ein Areal nach dem anderen

Nur wenige Meter weiter wachsen Gras und Klatschmohn in den ehemaligen Hallen der Motorenfabrik Klöckner-Humboldt-Deutz. Wind wirbelt achtlos weggeworfene Beurteilungen von Lehrlingen durch die Luft, Künstler betreiben ihre Ateliers. Schon bald sollen die meisten dieser Hallen Industriegeschichte sein. Die CG Gruppe um Christoph Gröner steht kurz vor der Realisierung ihres Projektes „Cologneo I“ auf einer 34.000 Quadratmeter großen Fläche.

Bis 2020 soll hier ein neues Quartier entstehen mit 484 Wohnungen zwischen 30 und 170 Quadratmetern, einem Hostel, Gastronomie, Regional- und Kunstmärkten, Coworking-Spaces, Galerien, Designläden sowie einem Parkhaus. Im Mai kaufte die CG Gruppe das nächste Teilstück: Auf einer vier Hektar großen Fläche westlich der ICE Trasse soll „Cologneo II“ entstehen. „Mit der Quartiersentwicklung am Auenweg wird die Stadt im Mülheimer Süden um ein weiteres Mosaikstück moderner Industrieflächen-Konversion reicher. In unmittelbarer Nähe zum Mülheimer Hafen entsteht ein urbanes Stadtquartier mit einem Mix aus etwa 46.000 Quadratmetern Wohn- und 25.500 Quadratmetern Gewerbefläche“, verspricht das Unternehmen.

Insgesamt sind auf dem Grundstück vier Baukörper geplant. Highlight dürfte ein 27 Meter hoher Turm am Fuße der Zoo-brücke werden. „Dieser Bau soll eine Hotelnutzung, Büroflächen und Wohnen beherbergen“, erklärt Unternehmenssprecherin Jessica Seja. Zudem ist der Bau einer Schule durch die Stadt Köln Teil der Quartiersentwicklung. Cologneo II befindet sich aktuell im Bebauungsplanverfahren, 2020 soll es abgeschlossen sein wird.



FOTO: INSTONE

Ein Stückchen fehlte noch im Mülheimer Puzzle, und auch das erwarb die CG Gruppe im Juni: das sogenannte Windmühlenquartier mit 7.500 Quadratmetern Fläche. In diesem „Cologneo III“ sind bis Ende 2022 vor allem Wohnungen geplant, 295 an der Zahl, mit insgesamt 27.500 Quadratmetern Wohnfläche.

Dass Christoph Gröner nicht nur an großen Flächen Interesse hat, zeigt ein anderes Investment: der Kauf des ehemaligen Briefverteilzentrums an der Stolkgasse in unmittelbarer Nähe zum Dom. Das Gebäude, das 1980 von den Star-Architekten Joachim und Margot Schürmann gebaut und 1991 mit dem Deutschen Architektenpreis ausgezeichnet wurde, wird zu einem Apartmenthaus. „Vertical Village Apartments“ nennt Gröner das Konzept für das ehemalige „Postamt Köln 3“.

Umplanung bei Mikro-Apartments

Wie in anderen Großstädten, sind auch in Köln Mini-Apartments hoch im Kurs, nicht nur für Studierende und Pendler. 700 Kleinstwohnungen hatten Art-Invest und Wohnkompanie im ehemaligen Arbeitsamt vorgesehen, bis sie das Gebäude dann doch weiter verkauften. Neuer Eigentümer ist die Berliner Cresco Capital Group. „Wir befinden uns im Moment in der Neuplanung der Liegenschaft zu einer gemischten Nutzung, welche auch einen großen Teil Wohnungen vorsieht“, erklärt Unternehmenssprecher Oliver Schlüter.

Auch ein anderes Großprojekt mit 700 geplanten Mini-apartments hängt: Gleich neben dem Colonius würde die i-Live Gruppe gerne zwei Türme, 127 und 60 Meter hoch, errichten. Obwohl bereits im vergangenen Jahr angekündigt,

Im früheren Industriegebäude „Halle 17“ im Clouth-Quartier sind nun die 47 Wohnungen zum Einzug bereit. Ende 2021 soll alle 1.200 Wohnungen und 500 Arbeitsplätze auf dem Areal fertiggestellt sein. Das Projekt hat viel Zeit in Anspruch genommen: Ein erster Wettbewerb dafür fand im Jahr 2004 statt.

sind weder Bagger noch Kräne zu sehen. „Wir befinden uns in Abstimmung mit der Stadt“, sagt i-Live-Sprecher Martin Kraft. Auch wenn Mikro-Apartments für Studenten und Pendler eine Alternative zur „normalen“ Wohnung sind – die meisten Menschen können sich ein Zuhause auf rund 25 Quadratmetern nur schwer vorstellen. Bezahlbare Zweizimmerwohnungen sind gefragt wie nie, wie beim Grafikdesigner Thomas H.

Auch die städtische Wohnungsbaugesellschaft GAG, mit 43.692 Wohnungen größter Vermieter der Stadt, sieht hier einen maximalen Bedarf. „Es wird eine dramatische Verschärfung auf dem Wohnungsmarkt für Menschen mit geringem Einkommen geben“, ist Vorstandsvorsitzender Uwe Eichner sicher und prognostiziert: „In wenigen Jahren werden sich nicht mehr 100 Menschen auf eine öffentlich geförderte Wohnung bewerben, sondern 1.000. Und von denen hat dann nur einer Glück.“ Einer, der statt einer durchschnittlichen Kaltmiete für eine Bestandswohnung nicht 11,36 Euro, sondern lediglich 6,62 Euro zahlen muss – nach derzeitigem Stand. Der enge Markt wirkt sich auch auf die lange moderat gebliebenen Kaufpreise in Köln aus. „Derzeit muss man für eine Neubauwohnung rund 4.462 Euro pro Quadratmeter bezahlen“, berichtet Immobilienfachmann Kampmeyer.

„Die Lage wird immer dramatischer

Roland Kampmeyer, Kampmeyer Immobilien

Neues Stadtviertel im Norden

Vor wenigen Wochen hat Oberbürgermeisterin Henriette Reker Pläne aus der Schublade gezogen, die dort ein Vierteljahrhundert schlummerten. Im Kölner Norden könnte ein neuer Stadtteil entstehen: Kreuzfeld. Doch schon im Vorfeld melden sich Kritiker aus dem Nachbarstadtteil Blumenberg zu Wort. Während die einen wegfallendes Grün beklagen, schimpfen andere über die schlechte Infrastruktur im Kölner Norden.

Eine positive Nachricht erreichte uns kurz vor Redaktionsschluss; sie stammte von Thomas H. Seine besondere Anzeige hatte Erfolg. „Ich bin fündig geworden, habe bei der GAG eine Wohnung bekommen. Das ist wie ein Sechser im Lotto“, teilte er freudestrahlend mit. ■