



Stefan Frey

# Erschwinglicher Wohnraum auf ehemaligem „Millionenacker“

## Stadtentwicklung mit Erbbaurecht in Köln-Ostheim



Das Baugebiet im Kölner Stadtteil Ostheim hatte eigentlich alles, um erfolgreich zu sein: Es lag am Wald, grenzte an einen Badesee und war gut angebunden. Auch der historisch gewachsene Ortskern des Stadtteilzentrums Ostheim mit Nahversorgern, Schulen etc. lag in der Nähe. Ein großes Hindernis bei der Vermarktung ist jedoch das Erbbaurecht, das auf den Grundstücken liegt. Viele Verbraucher haben Bedenken gegen diese Form der Grundstücksnutzung – hier war Aufklärungs- und Überzeugungsarbeit notwendig. Weitere Herausforderungen bestanden darin, die Ängste der Anwohner zu zerstreuen. Das Areal grenzt an eine eingessene, bürgerliche Siedlung („Badisches Viertel“), vorrangig aus Einfamilienhäusern bestehend. Auch musste die Infrastruktur verbessert werden.

Auf dem 145.000 Quadratmeter großen Areal sollte ein Kiosk, ein Bäcker, Ärzte, eine Kita etc. angesiedelt werden, damit die über 3.000 Menschen, die in das Neubaugebiet ziehen, eine funktionierende Nahversorgung vorfinden. Die ÖPNV-Anbindung sollte verbessert und das Gelände nicht zu einer eng bebauten Trabantenstadt werden. Vielmehr galt es, die umliegenden Grünflächen mit den neu geplanten Freiflächen zu verknüpfen. Großzügige Spielplätze und ein grünes Band für Radfahrer und Fußgänger, das die Häuser parallel zu den Straßen verbindet, sollten das Quartier zu einer Gartenstadt formen. Auch musste ein prägnanter Name gefunden werden. Im Volksmund wurde das Baugebiet über viele Jahrzehnte hinweg „Millionenacker“ betitelt. Doch der Reihe nach.

Die Stadt Köln schloss 1966 mit dem privaten Eigentümer des Geländes einen Erbpachtvertrag. Das Areal sollte städtebaulich erschlossen und ein nahegelegenes Krankenhaus hierhin verlagert werden. Die Pläne wurden lange diskutiert, verschwanden jedoch irgendwann in der Schublade. Weitere Ansiedlungen, wie der Bau eines Altenwohnheims wurden diskutiert, aber ebenso wenig realisiert. Einzig am westlichen Eingang zum Gelände war ein Schützenverein aktiv. Seine Mitglieder schossen in dem kleinen Waldstück auf Tontauben. Bewegung kam erst in den Jahren 2010/11 in die Planungen: Das Gelände sollte für die Wohnbebauung vorbereitet werden. Bis dahin hatte die Stadt rund 17 Millionen Euro Pachtzins an den Grundstückseigentümer beziehungsweise dessen Erben gezahlt. Daher der Name „Millionenacker“.

### Eigenheime, öffentlicher und freifinanzierter Wohnraum

Ebenso wie in vielen anderen deutschen Metropolen wurden

in dieser Zeit die Bevölkerungsprognosen nach oben korrigiert. Köln wuchs, die Immobilienpreise und Mieten zogen an und die Politik suchte intensiv Grundstücke für den Bau preiswerten Wohnraums. Ihr Auge fiel auf das Erbpachtareal im Stadtteil Ostheim. Dabei sollten mehrere Wohnformen realisiert werden: ein Gebiet für Einfamilienhäuser, die sich an die angrenzende, gewachsene Struktur baulich anschmiegen. Diese insgesamt 240 Reihen- und Doppelhäuser sollten von der Stefan Frey Immobilien-Projekt-Management AG (Frey AG) gebaut werden. Außerdem sollten öffentlich geförderte sowie freifinanzierte Mietwohnungen errichtet werden, die das stadtnahe Wohnungsbaununternehmen GAG Immobilien AG plante. Hinzu kamen 90 Eigentumswohnungen. Etwa 25% der insgesamt 450 GAG-Mietwohnungen in kleineren Mehrfamilienhaus-Einheiten wurden mit öffentlichen Mitteln gefördert. Der Rest wurde frei finanziert.



Abb. 1: Das Bauprojekt Waldbadviertel aus der Luft (Fotos: Frey AG)

Namensgebend für das Bauprojekt Waldbadviertel war der angrenzende Badesee im Stadtteil Vingst, betrieben von der



städtischen Köln-Bäder GmbH. In Abstimmung mit der Bezirksvertretung wurden 20 Änderungen am Bebauungsplan vorgenommen. Dies waren vor allem Wünsche der benachbarten Bewohnerschaft. Sie betrafen Baudichte und -höhen sowie die Anbindung des Neubauquartiers. Danach war das Vorhaben von einem breiten Zuspruch getragen. Es wurde ein guter Kompromiss zwischen baulicher Verträglichkeit und Wirtschaftlichkeit des Projektes gefunden.

Der erste Spatenstich erfolgte im Sommer 2012, im Frühjahr 2017 sind die allermeisten Bauvorhaben abgeschlossen. Über Jahre hinweg war das Gebiet die größte Wohnprojektbaustelle der Domstadt. Der Bau der Reihenhäuser untergliederte sich in sechs Bauabschnitte zu je über 30 Häusern. Im April 2017 waren von den 240 Häusern noch 14 in der Vermarktung. Aber nicht nur die GAG legte bei diesem Vorhaben Wert auf gute Architektur und preisbewusste Wohnungen, auch die Frey AG wollte auf dem Areal erschwingliche Eigenheime bauen. Die Vergabe in Erbpacht war dabei einer von mehreren Bausteinen, die es ermöglichten, dass die Reihen- und Doppelhäuser – je nach Grundstücks- und Wohnungsgröße – zwischen 289.500 und 399.000 Euro kosten. Ein für Kölner Verhältnisse moderater Preis.

## Eigenheime zu Eigentümergemeinschaften zusammengefasst

Dank weiterer Maßnahmen sind Bau- und Betriebskosten der Einfamilienhäuser ebenfalls günstiger als gemeinhin. So wurden die Häuser jedes Bauabschnitts zu Wohnungseigentümergemeinschaften zusammengefasst. Daraus ergaben sich verschiedene Vorzüge. So entfallen die Vermessungs- und Parzellierungskosten für die Grundstücke und die anteilige Grunderwerbssteuer ist geringer als bei Eigenheim-Grundstücken. Für den Erhalt der KfW-Fördermittel spielte keine Rolle, ob es sich um Teileigentum oder ein Eigenheim handelt. Im letzten Bauabschnitt werden die Eigentümer mit einem Biomasse-Kraftwerk versorgt. Die monatlichen Kosten liegen zwar etwas höher als bei konventioneller Versorgung wie etwa mit Gas. Die Käufer sparen auf der anderen Seite allerdings bei den Anschaffungs-, Wartungs- und Instandhaltungskosten.

Auch andere Betriebskosten fallen beim Teileigentum günstiger aus als bei „alleinstehenden“ Eigentümern. So erhalten die Eigentümergemeinschaften günstigere Konditionen für ihre Gebäudeversicherung und andere Assekuranzen. Sammelmüllplätze helfen ebenfalls, laufende Ausgaben gering zu halten. Was längst nicht alle Immobilienentwickler und Verwalter wissen: Eine Teilungserklärung kann so verfasst werden, dass sich die Gemeinschaft nur um wenige, das Eigentümerkollektiv betreffende, Dinge kümmern und dafür bezahlen muss. Schließlich wollen die meisten Käufer nicht vom Regen in die Traufe gelangen: Die meisten wohnten vorher in Mietwohnungen mit vielen Regularien. Ziehen sie ins Eigenheim, möchten sie verständlicherweise eigenständig agieren. In der

Teilungserklärung können sie fast genauso autark gestellt werden, als wären sie alleinige Besitzer der vier Wände. So kann in dem Schriftstück festgelegt werden, dass sie ihre Fassade nach ihrem Geschmack gestalten oder Solarkollektoren auf ihren Dächern installieren und Gartenhäuser bauen dürfen. Auch kann qua Teilungserklärung auf das Ansparen von Rücklagen verzichtet werden. Dadurch entfällt das Risiko, dass die Gemeinschaft für einen zahlungsunfähigen Eigentümer einstehen muss.



Abb. 2: Waldbadviertel in Köln-Ostheim

## Erbaurecht: mit Rechenbeispielen die Interessenten überzeugt

Je nach Grundstücksgröße liegt die Erbpacht im Waldbadviertel zwischen monatlich 100 und 137 Euro. Für Bauland im Eigentum müssten Erwerber in dieser Lage (je nach Grundstücksgröße) mit circa 70.000 Euro bis 240.000 Euro rechnen. Mit der Erbpacht verringern sich für sie Bankkredit und monatliche Belastung, die trotz momentaner Niedrigzinsen für das Baudarlehen höher wäre als dieser Pachtzins. Während in Großbritannien das Erbpachtssystem stark verbreitet ist – in London stehen nahezu alle Immobilien auf Erbpachtgrundstücken – überwiegt hierzulande bei vielen Verbrauchern die Skepsis. Dies liegt an den vielen Unklarheiten in den Köpfen, letztlich, weil sich viele nicht vorstellen können, dass ihnen das Gebäude gehört, das Grundstück darunter jedoch nicht. Damit hatte auch das Vertriebsteam bei der Vermittlung der Waldbadviertel-Eigenheime zu kämpfen.

Die Immobiliendienstleister entwickelten verschiedene Präsentationen und Informationsmaterialien zum Erbaurecht. Besonders überzeugend bei den Interessenten waren Rechenbeispiele. Bei diesen wurde beispielsweise dargestellt, wie hoch der zu finanzierende Grundstücksanteil bei Realeigentum im Gegensatz zur Erbpacht wäre. Auch die Angst vor einem steigenden Pachtzins konnte genommen werden. Er ist an den Verbraucherpreisindex gekoppelt und erhöht sich erst bei nennenswerter Steigerung der Inflation, im Schnitt etwa alle acht bis zehn Jahre. Im Gegensatz dazu ist bei einer Anschlussfinanzierung kaum prognostizierbar, ob die Zinsen in zehn oder 15 Jahren noch auf einem ähnlich niedrigen Niveau liegen wie aktuell. Das Erbaurechtmodell entlastet insbesondere Fami-



lien mit kleinen Kindern, die häufig kaum Rücklagen haben. Sie können dank des kleineren Kredits früher Wohneigentum erwerben.



Abb. 3: Dreigeschossige Reihenhausbebauung auf Erbpachtgrundstücken

## Ärzte, Kita und eine neue Buslinie

Seit Herbst 2015 gibt es eine neue Buslinie, die das Waldbadviertel mit der nächstgelegenen Straßenbahnhaltestelle „Ostheim“ verbindet. Kurz davor wurde die quartierseigene Kita eröffnet. In ihrer Nachbarschaft ist ein Naturerlebnisfeld geplant. Darüber hinaus fördern hochwertige Spielplätze und Sitzgelegenheiten sowie ein Fitnessparcours den Kontakt der

Bewohner untereinander. Aktuell (April 2017) sind die meisten Gewerbeflächen, die zentral in zwei Gebäuden entstehen, belegt. Ein Zahnarzt, ein Friseur und ein Bäcker haben bereits eröffnet beziehungsweise eröffnen in naher Zukunft. Die GAG sucht für die noch vakanten Gewerbeeinheiten Mieter, die die Nahversorgung weiter verbessern. Innovativ ist auch das Mehrgenerationenhaus der GAG, das bis Jahresende fertiggestellt wird. Hier leben Senioren zusammen mit Familien und Kindern, mit Singles, verheirateten und unverheirateten Paaren. Zwar hat jeder eine eigene Wohnung, Ziel ist aber, sich darüber hinaus gegenseitig zu unterstützen. Die GAG betreibt in Köln bereits sechs dieser Häuser. Im Waldbadviertel will der Bewohnerverein der altersübergreifenden Nachbarn ein Café und einen Tante-Emma-Laden betreiben, die allen Nachbarn offenstehen.

Stefan Frey

Vorstand der Immobilien-Projekt-Management AG, Köln

Die Kölner Immobilien-Projekt-Management AG plant, baut, vermarktet und verwaltet Wohn- und Gewerbeimmobilien, teils zusammen mit der Tochtergesellschaft Interhouse GmbH. Pro Jahr werden circa 250 Wohneinheiten fertiggestellt.

## 6. City Health International Conference CHI2017

**Empowerment, Engagement and Partnership: participating to develop healthy cities**

**13./14. September 2017 in Basel**

Gesundheit betrifft uns alle – was zur Gesundheit beiträgt, ist vielfältig und nicht auf die Gesundheitspolitik oder die gesundheitsbezogenen Arbeitsfelder eingeschränkt. Health in all policies ist ein Schlagwort hierzu. Wie Gesundheit im urbanen Kontext in ganz unterschiedlichen Handlungsfeldern gefördert, gestaltet und geplant werden kann, zeigt das Programm der CHI2017. Ausgehend vom Konferenzthema 2017 konnten sehr interessante Persönlichkeiten mit wichtigen Referatsthemen gewonnen werden. Die Plenarveranstaltungen behandeln folgende Themenblöcke:

- The Urban Health Landscape – getting citizens politically engaged
- Urban Health and Well-being – how we use space and encourage an active approach in communities
- Urban Health and Well-being – meaningful engagement of key populations and social inclusion

Die Parallelsessions greifen spezifische Themen auf. Eine Auswahl:

- 'The roof over my head' – the key role of stable accommodation in urban health
- Cannabis use, prohibition or regulation: challenges for urban health and well-being



- Creating 'age-friendly' cities: challenges of increased life-expectancy for urban health
- Engaging populations in different environments; challenges and achievements
- Designing the urban environment for health and well-being

### Programm und Anmeldung:

<https://cityhealthinternational.org/2017>

Bitte melden Sie sich für die Konferenz an und nutzen Sie die Möglichkeit, bei Bedarf ein Hotelzimmer aus dem Konferenzkontingent zu buchen (bis Mitte Juli resp. August verfügbar; aufgrund von Messen in Basel ist die Nachfrage nach Hotelzimmern in der Konferenzwoche sehr hoch).

### Kontakt und weitere Informationen:

Prof. Carlo Fabian, Institut Sozialplanung, Organisationaler Wandel und Stadtentwicklung, Fachhochschule Nordwestschweiz, Hochschule für Soziale Arbeit, Basel  
carlo.fabian@fhnw.ch