

# Mehr Mut zu weniger Baulücken

Im Kölner Stadtgebiet gibt es unzählige schmale Flächen zwischen Häusern, die bebaut werden könnten. Woran es scheitert – und welche Alternativen es gibt

VON SUSANNE ROHLFING

So ganz ohne Einschränkungen kann Wolfgang Zeh das Leben in einem Haus wie dem seinen nicht empfehlen. Obwohl er für Entwurf und Umsetzung der „Baulücke“, wie es heute vielfach nur noch genannt wird, mit Preisen überhäuft wurde. In eine Ritze zwischen zwei Häusern in der Hüttenstraße in Ehrenfeld hat der Kölner Architekt ein Wohnhaus gequatscht.

Zehn mal dreieinhalb Meter misst die Grundfläche, ursprünglich stand darauf eine Garage. Heute blickt man auf eine moderne Fassade mit viel Glas. Dahinter lebt Zeh mit Frau, Baby und Kindergartenkind in einer hochkant gekippten Dreizim-



Die Bewegungsrichtung ist eine andere. Mit der Familie ist das relativ anstrengend, man trägt die Kinder sehr viel

Wolfgang Zeh, Architekt

mer-Wohnung auf 80 Quadratmetern Wohnfläche.

Der Alltag der Familie spielt sich auf sechs Etagen ab, drei Geschosse, drei Emporen und viele, viele Treppen. „Das funktioniert tadellos, wir haben kurze Wege“, sagt Zeh: „Nur die Bewegungsrichtung ist eine andere.“ Hoch und runter eben, andauernd: „Mit der Familie ist das relativ anstrengend, man trägt die Kinder sehr viel.“ Als er und seine Frau das Grundstück in Ehrenfeld vor zehn Jahren günstig kaufen konnten, hatten sie noch keine Kinder.

Sie waren fasziniert von der Idee, in städtischer Bestlage ein bezahlbares Eigenheim schaffen und architektonisches Neuland betreten zu können. Das ist ihnen gelungen. „Aber das Haus ist kein Prototyp für irgendwas“, sagt Zeh. So zu leben, müsse man wollen. Man müsse bereit sein für Kompromisse: „Aber ganz Köln ist ein einziger Kompromiss des Wohnens“, urteilt der Architekt. Was er nicht schlimm findet. Im Gegenteil: „Das ist gut so, das fördert viele unterschiedliche Wohnformen.“

Wer in Köln wohnen will, hat es zurzeit allerdings schwer. Vor-

allem im unteren und mittleren Preissegment ist der Markt extrem umkämpft. Und Flächen, auf denen in Köln noch gebaut werden könnte, sind begehrt. Es geht um viel Geld, um Lebensträume, um die Idee einer modernen Großstadt der Zukunft und um ökologische Notwendigkeiten für den Schutz des Klimas – in der Stadt und auf unserem Planeten. Da prallen vielfältige Interessen aufeinander. Allein bei der Debatte um den angenommenen Bedarf für die nächsten Jahrzehnte geht es hoch her, die Zahlen variieren je nach Zeh und Lesart zwischen rund 2000 und 6000 Wohnungen pro Jahr.

Da kann es schon mal ordentlich krachen zwischen Bauindustrie, Stadtplanern, Politikern der verschiedenen Parteien, Umweltschützern, Wohnraum-suchenden und Anwohnern sowie sozialen Wohnraum Vermittlern. „Der Druck ist groß“, sagt Sabine Pakulat von den Grünen, die nach der Kommunalwahl 2020 den Vorsitz im Stadtentwicklungsausschuss übernahm: Ob nun 2000 oder 6000 Wohnungen pro Jahr gebaut werden würden, losbekäme man sie alle im Handumdrehen.

Es gibt Mammut-Projekte, die der Stadt im nächsten Jahrzehnt eine große Anzahl neuer Wohnungen bringen werden: Am Deutzer Hafen, im Mülheimer Süden, in der Parkstadt Süd zwischen Luxemburger Straße und Rheinufer und in Kreuzfeld in Chorweiler. „Kam eine deutsche Großstadt hat so viele Großgebiete in Arbeit“, sagt Pakulat.

Kathrin Möller, Mitglied des Vorstands des Kölner Wohnungsunternehmens GAG, pflichtet ihr bei. Mengenmäßig sei Köln in Sachen Wohnungsneubau ganz gut aufgestellt. „Die Genehmigungsabteilungen der Stadt Köln leiden seit Jahren unter Personalmangel“, sagt Jens Bruckner von der WIK. Doch selbst wenn Stadt und Land den Baugenehmigungs-Turbo einschalten würden, bliebe ein grundsätzliches Problem: der Mangel an Flächen in Köln. Diese sind nun einmal endlich, die Grenzen der Stadt klar umrissen.

Es drängt sich zunehmend die Frage auf: „Wie geht man mit den noch vorhandenen Flächen um, welche Wertschätzung bringt man ihnen entgegen?“, betont Peter Köddermann, Programmleiter bei Baukultur NRW, einer Landesinitiative, die sich auf verschiedenen Ebenen mit der Baukultur in Nordrhein-Westfalen befasst. „Die Frage wird sein, mit welcher Vision man die Stadt entwickeln will. Ob man ver-



Es gibt viele Baulücken in Köln, die wenigsten werden sinnvoll bebaut. Hier eine Baulücke auf der Berrenrather Straße

sucht, Bedingungen zu erhalten, weil sie prägend sind für das Stadtbild. Oder ob man versucht, sich darauf einzulassen, dass sich Stadt verändern muss in den nächsten Jahren.“

Veränderung. Ohne wird es nicht gehen, so viel scheint sicher. Der Architekt Wolfgang Zeh und seine Frau verändern die Vorstellung, wie eine Familienwohnung in der Stadt aussehen muss. Private Baugruppen zeigen immer öfter, dass sich mit weniger individuellem Wohnraum auskommen lässt, wenn die Gemeinschaftsflächen klug geplant werden.

Peter Köddermann ist zudem überzeugt, dass sich die Rolle des Handels in den Zentren unserer Großstädte drastisch verändern wird, dass die Flächen, die der Handel in den letzten 120 Jahren erobert hat, durch eine Änderung unseres Konsumverhaltens schon bald anders genutzt werden können. Kathrin Möller von der GAG schweben „intelligente, gestapelte Lösun-

gen“ für modernes Wohnen vor und mehr Ideen für „eine beispielbare Stadt“.

Grünen-Politikerin Sabine Pakulat sagt: „Wir sind in Deutschland noch sehr konservativ unterwegs, alles soll so aussehen und so gebaut werden,

wie das schon immer gewesen ist. Da müssen wir vielleicht mal ein bisschen umdenken.“ Wie das in dicht besiedelten asiatischen Metropolen bereits getan wird, oder in Holland, wo Einfamilienhäuser auch mal übereinandergestapelt werden. Oder eben in Köln, wo ein Architekt mit seiner Familie in einer superschmalen Baulücke wohnt.

Er habe einige Interessenten, die auch gern ein Baulücken-Haus hätten, sagt Zeh. Aber die Lücken sind Mangelware. Keine einzige weitere konnte er bislang bebauen. „Ich sehe ganz viele Lücken in Köln“, sagt er. „Aber man kommt da einfach nicht dran.“ Die Stadt Köln betreibt zwar seit den 1990er Jahren das sogenannte „Baulückenprogramm“, konnte aber noch längst nicht alle Eigentümer davon überzeugen, Lücken und mindergenutzte Grundstücke mit einer Ausnutzung von weniger als 50 Prozent des planungsrechtlich zulässigen Maßes zu bebauen oder an die Stadt zu ver-

Wir sind in Deutschland noch sehr konservativ unterwegs. Alles soll so aussehen und so gebaut werden wie immer schon

Sabine Pakulat, Grünen-Politikerin



Das Haus der Zehs...

Foto: Martina Goyert



...und wie die Baulücke vorher aussah

Foto: Wolfgang Zeh

kaufen. Aktuell werde das Programm überarbeitet und weiterentwickelt, man gehe von etwa 2200 weiterhin bestehenden Baulücken in Köln aus, heißt es vonseiten der Stadt. „Man kann da immer mal wieder nachhaken. Aber nicht jede Grundstücksbesitzerin und jeder Grundstücksbesitzer ist willens und in der Lage zu bauen. Es ist ja nicht jeder eine Unternehmerin oder ein Unternehmer“, sagt Sabine Pakulat.

Größere Hoffnungen setzen alle Beteiligten in die sogenannte Konversionsflächen in Köln, gewerblich genutzte Arealen, die in Wohnquartiere umgewandelt werden können. Etwa wie das Gelände der ehemaligen Sidolwerke zwischen Euppener und Herbsthaler Straße in Lindenthal. Am Max-Becker-Areal in Ehrenfeld wird noch geplant. Und beim Otto-Langen-Quartier mit dem denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Hauptverwaltung von Klöckner-Humboldt-Deutz (KHD) und den

dahinter liegenden alten Fabrikhallen würde die Stadt gern loslegen, stößt aber noch auf Widerstände der Eigentümer: ein privater Investor und das Land NRW. Eine weitere Möglichkeit wäre, in die Höhe zu bauen. Aber Hochhäuser sind ein heikles Thema in Köln. Wegen des Doms als Weltkulturerbe, weil sie immer irgendjemandem den Blick auf das Wahrzeichen der Stadt verstellen würden. Und überhaupt. „Wenn auch nur ange-dacht ist, dass man das mal prüfen könnte, wie wir es jetzt am Hohenzollernring tun, dann bekommt man schon Protestmails ohne Ende“, sagt Pakulat: „Es gibt nichts, was die Gemüter so aufbringt wie der Bau eines Hochhauses.“

Kathrin Möller von der GAG befürwortet mal ein einzelnes Hochhaus als „Landmark mit architektonischer, städtebaulicher Funktion“. Von Wohnhochhäusern dagegen ist sie nicht begeistert: „Je weniger Miete ich

zahlen kann, desto schlechter ist ein Hochhaus geeignet, das es in der Erstellung relativ teuer ist.“ Und sozialer Wohnungsbau nach dem Kooperativen Baulandmodell (bei mehr als 20 Wohneinheiten müssen 30 Prozent der Wohnungen im öffentlich geförderten Segment errichtet werden) ist auch schwierig in einem Hochhaus. Es lässt sich schwer erklären, warum im selben Haus ein Teil der Wohnungen deutlich billiger ist als der Rest.

Einig sind sich wiederum alle darin, dass sich Ideen tut am Markt. Dass neue Ideen hermissen, damit das Leben in einer Stadt wie Köln für viele attraktiv bleibt und bezahlbar. Peter Köddermann von Baukultur NRW formuliert das so: „Im Moment zeichnet die Entwicklung aus, dass sehr grundsätzlich darüber nachgedacht wird, wo Städte künftig stehen sollen. Das ist sehr spannend, das bedeutet doch, das ganz viel neugestaltet werden kann.“

# „Kleine Häuser lösen das Wohnungsproblem nicht“

Raumplaner Gerald Kampert betreut das Projekt „Tiny Village“ in Dortmund – Vorbild auch für Köln?



Tiny ist auch Teilen. Wer mit anderen teilt, kann viel Luxus haben und braucht gar nicht so viel mehr Platz dazu

Gerald Kampert, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt Dortmund

wissen wir ja gar nicht genau, was wir eigentlich planen sollen. Wie sieht so ein Tiny Village aus? Es gibt bundesweit kein Beispiel dafür. Wir sind auf die Leute angewiesen, die sich dafür interessieren. Das ist ein Prozess, den man gemeinsam gehen muss. Und wir stellen fest: Den Leuten geht es nicht nur darum, ihren ökologischen Fußabdruck zu verkleinern, sich zu reduzieren, sich auf das Wesentliche zu beschränken...

Sondern?

Die wollen das mit anderen zusammen machen. Dieser gemeinschaftliche Gedanke, sich zusammen mit Gleichgesinnten, das spielt eine große Rolle. Wie wollen wir leben in diesem Tiny Village? Darum geht es. Tiny ist auch Teilen. Wer mit anderen teilt, kann viel Luxus haben und braucht gar nicht so viel mehr Platz dafür. Etwa eine gemeinsame Gästewohnung, eine Sauna, einen Fahrrad-schuppen oder eine Werkstatt. Deshalb gründen wir Baugrup-

pen mit mindestens vier Parteien, die dann ein Areal von 600 bis 1500 Quadratmetern bekommen. Wir rechnen mit etwa 150 Quadratmeter Grundstück pro Haus. Aber wir wollen nicht, dass das ein Durcheinander an kleinen Hütten wird. Die Baugruppen sollen sich auf eine gemeinsame architektonische Gestaltung und Freiraumplanung ihrer Bauparcelle verständigen.

Ist das die Lösung für das Wohnraum-Problem in unseren Großstädten?

Ich würde sagen, es ist ein kleines Marktsegment, kann aber einen großen Anstoß geben. Wir werden mit den kleinen Häusern nicht das Wohnungsproblem lösen – weder hier in Dortmund noch in Köln. Aber wenn wir zum Nachdenken anregen, wäre das schon schön. Dass sich jeder mal mit der Frage beschäftigt: Wie viel Platz brauche ich eigentlich zum Leben? Ich kann ja auf jedem Sessel nur einmal sitzen. Ich brauche vielleicht keine drei Sitzcken, keine Küche mit 60, 70 Quadratmetern und keinen riesigen Esstisch mit 15 Stühlen. Wir brauchen da einen Paradigmenwechsel. 1990 haben wir 34,8 Quadratmeter Wohnfläche pro Person gehabt, jetzt sind es 47 Quadratmeter pro Person. Wir bauen jedes Jahr eine neue Stadt in Deutschland – nicht, weil wir mehr Menschen werden, sondern weil jeder Einzelne mehr Platz beansprucht.

Das Gespräch führte

Susanne Rohlfing

Weitere Informationen über das geplante Tiny-House-Projekt in Dortmund und Ansprechpartner gibt es im Internet unter: [www.kleinehaeuserdortmund.de](http://www.kleinehaeuserdortmund.de)



Tiny Houses werden immer populärer.

Foto: Getty Images

**KAMPMEYER**

Die Baufinanzierung, die sich Ihrem Leben anpasst – das PSD Baugeld.

WIR VERKAUFEN IHRE IMMOBILIE ZUM BESTEN PREIS

[www.kampmeyer.com/verkaufen](http://www.kampmeyer.com/verkaufen)

Jetzt Beratungstermin vereinbaren  
0221 921642-0

Termin auch per Video-Telefonie  
Kostenfrei und unverbindlich

**PSD BAUGELD: FLEXIBEL & INDIVIDUELL.**

0,81 % effektiver Jahreszins, 0,79 % p. a. gebundener Sollzinssatz

Zinssicherheit bis zu 20 Jahre

Kostenfreie Sondertilgungen bis zu 10 % pro Kalenderjahr möglich

Nettodarlehensbetrag: 100.000 €

Monatliche Rate\*: 249 €

**PLANBAR.** Die Baufinanzierung, die sich Ihrem Leben anpasst – das PSD Baugeld.

EINE BANK. EIN WORT. SEIT 1872.

[www.psd-west.de/baugeld](http://www.psd-west.de/baugeld)

Für den o. g. Zinssatz und die Beispielrechnung gelten folgende Annahmen: Finanzierungssumme (= Nettodarlehensbetrag) 100.000,- Euro; anfängliche Tilgung 2 % p. a. für die Berechnung wurde ein gleichbleibender Sollzinssatz für die gesamte Laufzeit berücksichtigt; Kondition gilt bis 60 % des Verkehrswertes; Sicherung durch Neuantrag einer ersttragenden Grundschuld; im effektiven Jahreszins und im Gesamtbetrag bereits berücksichtigt: Kosten für die Grundschuldintragung (ohne Notarkosten); im effektiven Jahreszins und im Gesamtbetrag noch nicht berücksichtigt: Kosten für Gebäudeversicherung.

\*Repräsentatives Beispiel: Finanzierungssumme (= Nettodarlehensbetrag) € 100.000,- gebundener Sollzinssatz 0,99 % p. a., effektiver Jahreszins 1,01 %, Sollzinsbindung 10 Jahre, Gesamtlaufzeit 40 Jahre und 8 Monate, zu zahlender Gesamtbetrag € 121.499,67, mit Teilzahlung € 249,17, Anzahl Teilzahlungen 488, Zinsen freibleibend, Stand: 08.04.2021