



# Stadtentwicklung Köln

## Sanierungsgebiet Ehrenfeld-Ost Abschlussdokumentation

## Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

die Abschlussdokumentation "Sanierungsgebiet Ehrenfeld-Ost" gibt Ihnen einen Überblick über die Veränderungen, die im Rahmen der Sanierung in Ehrenfeld erreicht werden konnten.

Die anfängliche Situation war gekennzeichnet durch stark erneuerungsbedürftige Bausubstanzen, minder genutzte Grundstücke, Baulücken und andere erhebliche städtebauliche Missstände. Die Sanierungsmaßnahmen haben zu einer deutlichen Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse geführt. Gesundere Lebens- und Arbeitsbedingungen wurden geschaffen sowie das Miteinander von Wohnen, Erholen, Arbeiten und Einkaufen verträglicher gestaltet. Verbesserungen konnten im öffentlichen und privaten Wohnumfeld, im sozialen Bereich sowie bei den Modernisierungen und Sanierungen der Gebäude und Wohnungen erreicht werden.

Seit Beginn der Sanierung flossen über 4,4 Mio. Euro in die einzelnen Maßnahmen. Durch die Zusammenarbeit der Stadt Köln und den Eigentümern sowie der Förderung der Sanierungsmaßnahmen durch das Land Nordrhein-Westfalen ließen sich einige Bauvorhaben finanzieren. Das Erscheinungsbild des Gebietes konnte deutlich aufgewertet sowie die Wohnungen und der öffentliche Raum verbessert werden.

Die Erfahrungen im Sanierungsgebiet Ehrenfeld zeigen, dass die Sanierung auch im privaten Bereich Investitionen anstößt sowie Beschäftigungs- und Wachstumseffekte erzielt. Die von öffentlicher und auch wesentlich von privater Seite durchgeführten Verbesserungen sind nachhaltig, weil die vorhandenen Bausubstanzen erhalten und dauerhafte Nutzungen gesichert werden konnten.

Das ehemalige Sanierungsgebiet Ehrenfeld hat durch die Maßnahmen der Sanierung eine positive Entwicklung genommen. Insgesamt handelt es sich heute um ein Gebiet mit attraktiver Infrastruktur, das mit anderen Stadtvierteln mithalten kann.

Ihr



Jürgen Roters  
Oberbürgermeister der Stadt Köln



**Inhalt****Seite****Einleitung**

Geschichte	4
Ehrenfeld heute	4
Vorbereitende Untersuchungen / städtebauliche Rahmenplanung	5
Sanierungssatzung und Ziele der Sanierung	5
Daten zur Sanierung	5
Übersichtsplan der Sanierungsgebiete I. und II. Abschnitt	5

**Planung und Durchführung der Sanierung**

Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung	6
Die Sanierungstreuhanderin	6
Der Sanierungsbeirat	6
Wohnungsaufsicht	7
Sozialplanung und Mieterberatung	7
Städtebauliche Ideenwettbewerbe	7
Planungsverfahren (Blockkonzepte / Bebauungspläne)	7
Finanzierung der Sanierung	8

**Ergebnisse der Sanierung**

Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	8
Baulückenschließungen und Beseitigung von Mindernutzungen	8
Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen	10
Fassadenprogramm	10
Wohnumfeld-Maßnahmen	11
Bahnhofsvorplatz	12
Ein neues Konzept für die Glasstraße	13
4711-Gelände / Barthonia-Forum	13
Balloni	16
Neptunbad	16
Neptunplatz	17
Bleissem-Gelände	18
Kindertagesstätte Körnerstraße	19
Spielplatz Hansemannstraße	20
Spielplatz Wißmannstraße	21
Sanierungshotel Stammstraße 59	24
Kindertheater Stammstraße 8	24

**Reprivatisierung**

25

**Ausgleichsbeträge**

26

**Impressum**

28

## Einleitung

### Geschichte

Der Stadtteil Ehrenfeld grenzt im Osten an die Neustadt-Nord, im Süden an Lindenthal und Braunsfeld, im Westen an Müngersdorf und im Norden an Neuhrenfeld.

Bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts war das Gebiet des heutigen Ehrenfeld landwirtschaftlich besiedelt und genutzt worden. Noch im Jahr 1840 gab es mit den sich überwiegend in kirchlichem Besitz befindlichen Gütern Mechtern, Subbelrath und Ziegelfeld lediglich drei Häusergruppen, die von 32 Menschen bewohnt wurden.

Am Ziegelfeld wurde auch Ziegelbrennerei betrieben. Die Idee zur Gründung einer Vorstadt an dieser Stelle wird dem Kölner Buchdrucker und Antiquar Franz Anton Kreuter zugeschrieben. Dieser erkannte den durch Industrialisierung und Bevölkerungszuwachs notwendigen Platzbedarf für Gewerbeflächen und preiswerten Wohnraum, der innerhalb Kölns nicht befriedigt werden konnte und überzeugte Politiker und Investoren vom Aufbau eines Vorortes. Im Jahr 1845 entschied man über den Bau des Ortes unter der Bezeichnung Ehrenfeld. Der Name erklärt sich aus der geographischen Lage des Areals zu Köln: man verließ die Stadtmauer durch das Ehrentor (Ehrenportz) und ging nach Westen über die Ehrenstraße, um zum Ehrenstraßener Feld zu gelangen. Bereits im Frühjahr 1845 entstanden die ersten Wohnhäuser an der Venloer Straße, Subbelrather Straße sowie an deren Verbindungsstraßen Körnerstraße, Simrockstraße und Stammstraße, zumeist als Dreifensterhäuser.

Ehrenfeld entwickelte sich fortan zu einem Wohn- und Industriestandort. Die erste Fabrikniederlassung in Alt-Ehrenfeld erfolgte durch die Tapetenfabrik Philipp Hoffmann an der Venloer Straße / Ecke Philippstraße.

Der städtische Verwaltungsbericht von 1881 nennt für Ehrenfeld 52 gewerbliche Niederlassungen mit mehr als 1.600 Arbeiterinnen und Arbeitern, darunter die Rheinische Glashütten-Aktiengesellschaft, die Maschinenfabrik Pellenz, die Bleiweißfabrik Hospelt und Leyendecker und die Parfümfabrik 4711 Ferdinand Mühlens.



Karte aus dem Jahre 1606 mit dem Gebiet westlich von Köln: Die Weiler Martien (Mechtern) und Obbelrath (Subbelrath) sind in der Ehrenportzer Schweidt erkennbar.

### Ehrenfeld heute

Der heutige Stadtteil Ehrenfeld gehört mit seiner typischen Mischung aus Wohnen und Gewerbe zu den ältesten Vierteln in Köln. Der Bereich Ehrenfeld-Ost zählte vor ca. 20 Jahren zu den Gebieten, die vorrangig als stadterneuerungsbedürftig eingestuft wurden.

Das als Sanierungsgebiet ausgewiesene Quartier ist geprägt durch ein regelmäßiges Straßenraster sowie eine gründerzeitliche Blockstruktur mit überwiegend Wohnungen am Blockrand und Gewerbe im Innenblockbereich. Das Nahbereichszentrum an der Venloer Straße deckt mit einer Vielzahl von Geschäften und Dienstleistungsbetrieben den täglichen Bedarf.

Eine besondere Eigenart des Sanierungsgebietes sind die kleinteiligen Flurstücke, die starke Überbauung der Blockinnenbereiche und dadurch bedingt der Mangel an ausreichenden Grün- und Freiflächen.

Trotz deutlicher Substanzmängel genießt das Quartier eine steigende Attraktivität als Wohnstandort mit urbanen Qualitäten. Daher hatte die Sanierung auch unter anderem die Aufgabe, durch gezielte Einflussnahme auf die Modernisierungs- und Neubautätigkeit die Verdrängung einkommensschwacher Bevölkerungsschichten zu verhindern.



Die Venloer Straße mit einem breiten Angebot von Waren und Dienstleistungsbetrieben wird von der Bevölkerung gerne auch als Treffpunkt angenommen. Das rege Miteinander von Fußgängern, Radfahrern und Autos bestimmt den Alltag in dieser beliebten Einkaufsstraße.

### Vorbereitende Untersuchungen / städtebauliche Rahmenplanung

Zwar nahm Ehrenfeld in der ersten Phase der Nachkriegsentwicklung am Wiederaufbau teil, jedoch unterblieben die notwendigen Altbaumodernisierungen und der Ausbau der sozialen Infrastruktur. Stark erneuerungsbedürftige Bausubstanz, minder genutzte Grundstücke und mangelnde Bereitschaft der Eigentümer zur Schließung von Baulücken kennzeichneten die damalige Situation. Die Weiterentwicklung vollzog sich eher in den angrenzenden Stadtteilen.

Die Rahmenplanung Ehrenfeld-Ost wurde zur Grundlage für das zukünftige Handeln. Das Planungskonzept enthielt Vorschläge zur Weiterentwicklung in den Bereichen Wohnen, Arbeiten und Einkaufen, sowie zu den Sozial- und Freizeiteinrichtungen und zur Verkehrsentwicklung und Stadtgestaltung.

Der Rat der Stadt Köln hat die Rahmenplanung Ehrenfeld-Ost mit Planungskonzept und Maßnahmenprogramm am 28.01.1988 als teilräumliche Entwicklungsplanung beschlossen.

### Sanierungssatzung und Ziele der Sanierung

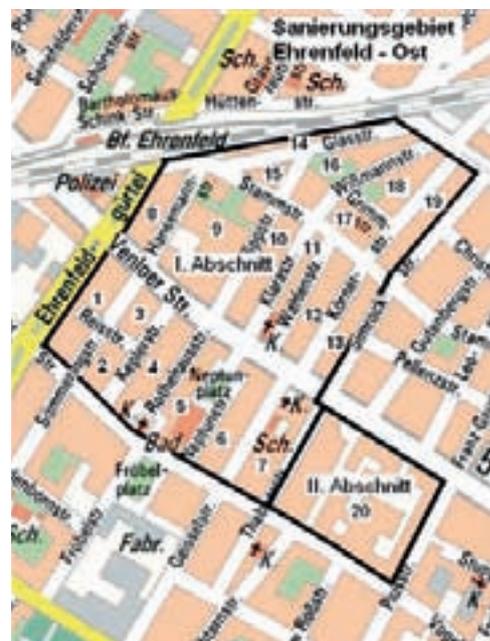
Am 29.05.1990 beschloss der Rat der Stadt Köln die Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet Ehrenfeld-Ost auf der Grundlage der städtebaulichen Rahmenplanung.

Wesentliche Ziele der Sanierung Ehrenfeld-Ost waren die Instandsetzung und Modernisierung von Wohnraum und Gebäuden, Schließung von Baulücken mit mietpreisgünstigem Wohnraum, Förderung der Mischnutzung von Wohnen und nichtstörendem Gewerbe, Gestaltung und Begrünung von Plätzen, Entsiegelung und Begrünung von Hofbereichen zur besseren Belichtung und Belüftung und zur Verbesserung des Kleinklimas.

### Daten zur Sanierung

Beginn der Sanierung:	1991
Dauer des Sanierungsverfahrens:	ca. 18 Jahre
Größe des Sanierungsgebietes:	36 ha, 20 Blöcke
Einwohner:	rd. 6.900
Anzahl der Wohngebäude:	rd. 730
Anzahl der Wohneinheiten:	rd. 1.900
Finanzrahmen der Sanierung:	rd. 4,4 Mio. Euro

Initiiert durch die Aktivitäten der Stadt Köln und der früheren Sanierungstrehänderin LEG wurden im Rahmen der Sanierung Ehrenfeld-Ost insgesamt 3,6 Mio. Euro investiert.



Abgrenzung der Sanierungsgebiete I. und II. Abschnitt 1 – 20 Blocknummern

## Planung und Durchführung der Sanierung

### Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung

Bürgerbeteiligung bedeutet nicht nur, einen Dialog mit den Bürgern zu führen, sondern auch Mittler zwischen Bürgern, Planern, Politikern und Verwaltung zu sein. Die Stadt Köln entschied sich, Bürgerbeteiligung ernst zu nehmen und nicht zur reinen Bürgerinformation verkümmern zu lassen. Dabei war Glaubwürdigkeit ein sensibler Bestandteil. Damit wurden folgende Ziele verfolgt:

- frühzeitige Einbindung der Betroffenen in die Sanierung
- verständliche und sachliche Informationen für die Bürger
- Schaffung von Vertrauen und Akzeptanz

Wegen der Unterschiedlichkeit der Zielgruppen, der Maßnahmen, der Inhalte und Zwecke waren verschiedene ineinandergreifende Maßnahmen erforderlich. Im Einzelnen handelte es sich dabei um:

- Einrichtung einer Informations- und Beratungsstelle (Sanierungsbüro)
- Informationsstände und Bürgerversammlungen vor Ort
- Informations-Faltblätter zu den geplanten Maßnahmen im Gebiet
- Allgemeine Informationsbroschüren (z. B. zu den Themen „Modernisierung und Begrünung“)
- Herausgabe einer Sanierungszeitung

### Die Sanierungstreuhänderin

Zur Umsetzung der Sanierungsziele in einem vertretbaren Zeitrahmen eröffnet das Baugesetzbuch die Möglichkeit, bestimmte Aufgaben auf einen Sanierungstreuhänder zu übertragen. Die zu übertragenden Aufgaben wurden zwischen der Stadt Köln und der Sanierungstreuhänderin, der Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen GmbH (LEG) vertraglich festgelegt. Im Treuhändervertrag vom 16.12.1993 wurde die LEG verpflichtet, die ihr übertragenen Aufgaben in enger Abstimmung mit der Stadt zu erledigen.

Die LEG führte im Auftrag der Stadt insbesondere Modernisierungen von Gebäuden, Grundstücks- und Wohnungsverwaltung, Mieterbetreuung, Umsetzung von Mietparteien, Erschließungsmaßnahmen, Beratung und Betreuung bei privaten Sanierungsmaßnahmen durch.

Neben diesen Aufgaben gehörte auch die Mitwirkung bei der Schließung von Baulücken, bei Genehmigungsverfahren nach § 144 des Baugesetzbuches zum Aufgabenbereich der LEG, ebenso die Zusammenstellung und Aktualisierung von Bestandsdaten sowie die Öffentlichkeitsarbeit.

Die erfolgreiche Durchführung der Sanierung war von der engen und kooperativen Zusammenarbeit zwischen Verwaltung und Treuhänderin geprägt.

### Der Sanierungsbeirat

Bei der Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahmen besaß die Beteiligung und Mitwirkung der betroffenen Bevölkerung einen hohen Stellenwert.

Der Rat der Stadt Köln hatte daher auf Vorschlag der Bezirksvertretung Ehrenfeld einen Sanierungsbeirat berufen. Der Sanierungsbeirat hatte die Aufgabe, eine kontinuierliche öffentliche Diskussion zu gewährleisten, die verschiedenen Interessen der Betroffenen zur Sprache zu bringen und vermittelnd nach Lösungen zu suchen.

Gegenüber der Verwaltung oder den politischen Gremien bezog der Beirat Stellung zu Sanierungsthemen oder sprach Empfehlungen aus. Verwaltung und politische Gremien betrachteten diese als Entscheidungshilfen für ihre eigene Arbeit.

Der Sanierungsbeirat ersetzte jedoch nicht die gesetzlich vorgeschriebenen Mitwirkungsrechte einzelner Betroffener oder die Erörterungspflicht der Stadt.

Zu den Befugnissen des Beirates gehörte es auch, selbst den Kontakt zu den Bürgern des Viertels zu intensivieren. Dabei verfolgten die Beiratsmitglieder das Ziel, zusätzliche Diskussions- und Beteiligungsmöglichkeiten für die Bürger zu eröffnen.

Der Sanierungsbeirat stand der Bezirksvertretung beratend zur Seite und hatte außerdem das Recht, Anträge an die Bezirksvertretung weiter zu leiten.

### **Wohnungsaufsicht**

Die Wohnungsaufsicht zum Schutz von Mietern und Wohnraum war ein wichtiges Instrument einer erfolgreichen Sanierung zugunsten des Erhalts von gutem, preisgünstigem Wohnraum mit zeitgemäßem Standard.

Dabei half die Stadt Köln den Mietern, die überhöhte Mieten meldeten, ungesunde Wohnverhältnisse beklagten oder eine Zweckentfremdung von Wohnraum bekannt gaben. Die Wohnungsaufsicht überprüfte die Mietpreise anhand des Mietpreisspiegels und ahndete die Zweckentfremdung von Wohnraum.

### **Sozialplanung und Mieterberatung**

Sozialplanung und Mieterberatung waren Bestandteile des Sanierungsverfahrens. Die nach Baugesetzbuch geforderte Aufstellung von Sozialplänen für Sanierungsbetroffene wurde hierdurch gewährleistet.

Ein wesentliches Ziel der Sozialplanung war es, die Bewohner bei Modernisierungsmaßnahmen vor Verdrängung zu schützen und soziale Härten zu vermeiden. Bei Bedarf vermittelte die Sozialplanung zwischen Eigentümern und den von den vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen betroffenen Mietern, um einvernehmliche Lösungen herbeizuführen. Dieses wurde dann in einem Sozialplan festgehalten.

Um einen reibungslosen Ablauf der Modernisierung zu ermöglichen, waren häufig Umzüge von Mietern erforderlich. In Absprache mit dem Eigentümer leistete die Stadt den Mietern finanzielle Hilfe bei den erforderlichen Umzügen.

Zur allgemeinen Beratung der Mieter im Sanierungsgebiet (z. B. Modernisierung, Instandsetzung, Rechte und Pflichten von Mietern und Eigentümern) boten die Stadt Köln und die Sanierungstreuhanderin LEG im Sanierungsbüro Venloer Straße 350 regelmäßige Sprechzeiten an.

### **Städtebauliche Ideenwettbewerbe**

Um einen Mindeststandard städtebaulicher Qualität sicherzustellen, war es sinnvoll, ein Wettbewerbsverfahren durchzuführen.

Wettbewerbe sind geeignet, wirtschaftliche und innovative Lösungen zu finden. Sie bieten darüber hinaus eine Möglichkeit für eine nachvollziehbare, nur an sachlichen Kriterien orientierte Vergabe von Planungsaufträgen.

Besonders hervorzuheben ist der im Sanierungszeitraum durchgeführte kombinierte Architekten- und Investorenwettbewerb „Kindertagesstätte und Wohnen in der Körnerstraße“, aber auch die im Sanierungszeitraum durchgeführten Wettbewerbe „4711“ und „Bliesem-Gelände“.

### **Planungsverfahren (Blockkonzepte / Bebauungspläne)**

Blockkonzepte bieten die Möglichkeit, die künftige baulich-räumliche Entwicklung – zunächst – ohne langwierige Planverfahren zu ermöglichen und im Gespräch mit Investoren, Bauherrn und Anwohnern stärker auf informelle Planungen sowie auf eine gezielte Beratung und Information zu setzen.

Blockkonzepte galten für festgesetzte kleinteilige Bereiche innerhalb des Sanierungsgebietes und enthielten konkrete Sanierungsziele.

Im Rahmen der Sanierung Ehrenfeld-Ost wurden acht Blockkonzepte erarbeitet. Eine Vorstellung der Entwürfe erfolgte zunächst im Sanierungsbeirat, in der Bezirksvertretung und im Stadtentwicklungsausschuss. Nach Akzeptanz dieser Entwürfe folgte eine Bürgerbeteiligung vor Ort, deren Ergebnisse von der Bezirksvertretung beschlossen werden mussten.

Um das Erreichte nachhaltig zu sichern, sollten in einigen Bereichen, als Folgemaßnahme der bestehenden Blockkonzepte, die Aufstellung von Bebauungsplänen erstellt werden. Dies ergab sich auch in jenen Bereichen, in denen die städtebauliche Ordnung des Gebietes nachhaltig verbessert wurde und diese neue Ordnung ohne einen entsprechenden Bebauungsplan gefährdet wäre.

## Finanzierung der Sanierung einschließlich Förderungen

Die Gesamtkosten der Sanierung Ehrenfeld-Ost betragen ca. 3,6 Mio. Euro. In der Regel wurden die durchgeführten Maßnahmen durch das Land Nordrhein-Westfalen mit 70% gefördert.

Im Zuge der Sanierung konnte eine Vielzahl von Projekten durch die Inanspruchnahme von Fördermitteln verwirklicht werden:

- Schließung von Baulücken
- Modernisierung von Gebäuden, Eigentums- und Mietwohnungen
- Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen
- Restaurierung von Fassaden- und Giebelwänden.

Für die Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen gibt es in Sanierungsgebieten eine Steuerersparnis durch höhere Abschreibung, wie sie im Einkommenssteuergesetz (EStG) festgelegt ist. Gemäß des § 7h des EStG können bei der Einkommensteuererklärung 10 Jahre je 10% der Herstellungskosten für Modernisierungsmaßnahmen geltend gemacht werden.

Voraussetzung für die Ausstellung einer Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt war der Abschluss eines Modernisierungsvertrages der Stadt Köln mit dem Eigentümer. Inhalt war eine Auflistung der zu erledigenden Modernisierungsmaßnahmen einschließlich der eventuell erforderlichen Regelungen über die Umsetzung von Mietparteien sowie Festsetzung eines Fertigstellungstermins.

## Ergebnisse der Sanierung

### Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Parallel zur Errichtung von Neubauten wurden die langfristige Sicherung und der Erhalt des bestehenden Wohnraums für die ortsansässige Bevölkerung mit hoher Priorität umgesetzt.

Dabei ging die Stadt Köln gezielt auf die Eigentümer von Gebäuden mit baulichen Mängeln zu und schlug entsprechende Maßnahmen zur Verbesserung vor.

Die vorgefundenen Defizite in der Ausstattung der Wohnungen wie z. B. Ofenheizung, Einfachverglasung, defekte Elektroinstallationen und fehlende sanitäre Einrichtungen wurden durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen beseitigt, indem Isolierglasfenster, Zentralheizung, neue Elektroinstallationen und sanitäre Einrichtungen eingebaut wurden.

### Baulückenschließungen und Beseitigung von Mindernutzungen

Baulücken sind ein oft unterschätztes Potenzial an gut erschlossenen Grundstücken. Daher war auch bei der Sanierung Ehrenfeld-Ost die Schließung von Baulücken und die Beseitigung von Mindernutzungen ein wesentliches Ziel. Durch eine Mobilisierung dieser innerstädtischen Wohnraumreserven konnte ein wichtiges Sanierungsziel, nämlich die Schaffung von Wohnraum, erreicht werden.

Durch eine intensive Beratungstätigkeit zwischen der Stadt Köln und den Privatinvestoren konnten Eigentümer verstärkt motiviert werden, ihre Mindernutzungen und Baulücken – auch durch Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel – zu beseitigen.



Die Baulücke Venloer Str. 217 diente früher als Zufahrt zu dem im Blockinnenbereich gelegenen Autohandel mit Reparaturwerkstatt der Firma Bleissem.



Nachdem die Firma Bleissem ihren Standort aufgegeben hatte, wurde die Baulücke von einem Investor durch einen Neubau mit Eigentumswohnungen geschlossen.



Die Fassade des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes Venloer Str. 317 wurde in Abstimmung mit dem Stadtkonservator mit hohem Aufwand instandgesetzt. Zusammen mit der Schließung der Baulücke Venloer Str. 315 hat sich die Situation an dieser markanten Stelle wesentlich verbessert.

Auch leistet die Baulückenmobilisierung einen wesentlichen Beitrag zur Kosten und Flächen sparenden Siedlungsentwicklung.

### Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen

Ein Sanierungsziel war u. a. eine Verbesserung der Wohn- und allgemeinen Lebensverhältnisse. Daher setzte sich die Stadt Köln dafür ein, Haus- und Grundstückseigentümer davon zu überzeugen, mehr private Flächen zu entsiegeln und zu begrünen.

Betonierte, asphaltierte oder auch überbaute Hinterhöfe, die keinen Platz für den Aufenthalt im Freien boten und dennoch dringend als Ausgleich für fehlende öffentliche Grünflächen benötigt wurden, sind mit Hilfe des von der Stadt Köln zur Verfügung gestellten Sonderprogramms zur Förderung von Innenhöfen neu gestaltet worden.

### Fassadenprogramm

Aufgrund der vielfach vorhandenen städtebaulichen Mängel und der zahlreichen minder genutzten Grundstücke wurde im Rahmen der Sanierung die Restaurierung und Instandsetzung von Fassaden und Giebelwänden mit Zuschüssen gefördert. Dazu gehörten neben den Maßnahmen, die das Erscheinungsbild von Gebäuden und der Umgebung nachhaltig verbesserten, auch die Gestaltung von Brandwänden oder Fassadenmalereien. Auch die Begrünung an Fassaden und Giebelwänden wurde durch die Vergabe von Zuschüssen gefördert.

Voraussetzung zur Vergabe der Fördermittel war unter anderem, dass sich das zu fördernde Objekt in einem Zustand befand, der den heutigen Anforderungen an gesundes Wohnen gerecht wurde. Daher wurden die Zuschüsse zu den Fassaden oft im Zusammenhang mit Modernisierungsvorhaben gewährt. Gemäß den Förderrichtlinien war die Bewilligung von Zuschüssen an die Auflage gebunden, die geförderten Flächen für einen Zeitraum von 15 Jahren instand zu halten.

Der Zuschuss betrug 50% der als förderfähig anerkannten Kosten, höchstens jedoch 30 Euro pro Quadratmeter umgestalteter Fläche.



Körnerstraße 67, vorher im EG mit Fliesen verkleidet



Fassade nach historischem Vorbild zurück gebaut



Fassade des denkmalgeschützten Gebäudes Stammstraße 37 vor der Instandsetzung



Im Rahmen der Fassadenerneuerung wurde die historische Gliederung wieder hergestellt. Störende Werbeanlagen wurden entfernt und die Dachaufbauten in Abstimmung mit dem Stadtkonservator neu verkleidet.

## Wohnumfeldmaßnahmen

Wohnumfeldmaßnahmen sollen die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum wesentlich verbessern. Dazu zählen unter anderem die Verkehrsberuhigung und Verkehrslenkung, die den Durchgangsverkehr aus den Wohngebieten heraushalten. Durch Umbauten in den Straßen in Form von Querungshilfen für Fußgänger, Aufpflasterungen und das Anlegen von geordneten Stellplätzen sowie Begrünungsmaßnahmen in Form von Baumbetten wird die Verkehrssicherheit wesentlich verbessert.



Wohnumfeldmaßnahme Hanseemannstraße von der Einmündung Stammstraße aus gesehen

## Bahnhofsvorplatz

Der Kölner Stadtanzeiger titelte: „Das Ende einer (fast) endlosen Geschichte“. In der Tat, der Bahnhofsvorplatz war lange Zeit ein städtebaulicher Missstand, bis er nach dem Komplettumbau im neuen Glanz erstrahlte.

Mit der Aufgabe des Bahnhofsgebäudes durch die Deutsche Bahn AG Ende 2003 und eine damit verbundene Neuordnung der Bahnsteigzugänge änderten sich gleichzeitig auch die Besitzverhältnisse: der Bahnhofsvorplatz ging in das Eigentum der Stadt Köln über. Somit war der Weg frei für eine zügige Planung und Umsetzung dieser Wohnumfeldmaßnahme.

Der Bahnhofsvorplatz erhielt einen neuen Belag aus grauem Betonsteinpflaster mit Bändern aus Natursteinpflaster. Die Platzmöblierung umfasst neben neuen Sitzbänken, zwei Telefonzellen und neuer Beleuchtung auch überdachte Fahrradabstellanlagen in der Nähe des Zugangs zu den Bahngleisen.

Die Fahrbahnen der Glas- und Stammstraße sind vor und hinter dem aufgepflasterten Bereich der Platzfläche in Asphalt hergestellt. Es erfolgte eine Anhebung der Stammstraße und des Einmündungsbereichs der Glas- und Stammstraße auf das Niveau des Bahnhofsvorplatzes, sodass eine zusammenhängende Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen erreicht wurde. Aus einer tristen Fläche wurde so ein multifunktionaler Quartiersplatz mit hoher Aufenthaltsqualität.



Wohnumfeldmaßnahme Bahnhofsvorplatz



Wohnumfeldmaßnahme Bahnhofsvorplatz



Wohnumfeldmaßnahme Bahnhofsvorplatz mit der Neubebauung Glasstraße 7-9

Der Kfz-Verkehr befährt die Stammstraße im Bereich zwischen Ehrenfeldgürtel und Glasstraße auch nach der Umgestaltung in beide Richtungen.

### Ein neues Konzept für die Glasstraße

In Folge der durchgeführten Gleis- und Bahndamm-erweiterungen der Deutschen Bahn AG entlang der Bebauung Glasstraße entfielen im Bereich der nördlichen Bebauung der Glasstraße ca. 30 Wohneinheiten. Für diesen massiven Eingriff in die vorhandene Bausubstanz war an anderer Stelle Ersatzwohnraum zu schaffen. Für die Betroffenen mussten Lösungen gefunden werden, die auch der tiefen Verwurzelung im Viertel und der Erhaltung der sozialen Kontakte dieser Menschen Rechnung trugen.

Dies gelang im Zuge der Bahntrassenerweiterung durch den Abbruch des alten Bahnhofsgebäudes an der Glasstraße. In einem Neubau an dieser Stelle sind ca. 30 Wohnungen entstanden, und der bisherige Bahnhofsvorplatz konnte als attraktive Aufenthaltsfläche neu gestaltet werden. Die Schließung der Kindertagesstätte in der Glasstraße 45 – 49 war eine weitere Folge dieser umfangreichen Baumaßnahmen. Mit einem Neubau einer Kindertagesstätte in der Körnerstraße konnte das Defizit an Kindergartenplätzen ausgeglichen werden.

Die Parkraumsituation in der Glasstraße wurde neu geordnet, legale Parkmöglichkeiten geschaffen. Entlang der Stammstraße, zwischen Ehrenfeldgürtel und Glasstraße, ist Parken in Längsrichtung möglich, auf der nördlichen Seite sind Senkrechtstellplätze ausgewiesen. Des Weiteren stellt die S-Bahn-Verbindung eine attraktive Alternative zur privaten Pkw-Nutzung dar.

### 4711-Gelände/Barthonia- Forum

Der möglichst profitable Verkauf ihres ehemaligen Produktionsstandortes an einen Investor war für die Firma Muelhens Voraussetzung für die Verlagerung ihrer Parfümproduktion innerhalb Kölns sowie für die Erhaltung von rund 700 Arbeitsplätzen.

Die Stadt Köln und der Investor standen somit vor einer großen Herausforderung. Ziel des städtebaulichen Konzeptes war die Öffnung und Einbindung des Gebiets in den Kernbereich des östlichen Ehrenfeld. Dabei sollte der Kontrast zwischen großzügiger Fabrikarchitektur und umgebender, kleinteiliger Bebauung des 19. Jahrhunderts erlebbar bleiben.

Da sich das Gelände im Kern eines der bevölkerungsreichsten Kölner Stadtteile befand, wurde das Barthonia-Forum kein „normales“ Einkaufszentrum, sondern darüber hinaus ein Ort städtischer Vielfalt: Wohnen,



Die Neubebauung Glasstraße 7 – 9 wurde zum Bahnhofsvorplatz in Form eines Kopfbaus ausgeführt.



Im weiteren Verlauf der Glasstraße entstand hier ein ansprechendes Wohngebäude.



Sehr schön zu erkennen: der behutsame Umgang mit der vorhandenen Fabrikarchitektur im Barthonia-Forum



Von der Venloer Straße aus in Richtung des Barthonia-Forums ist durch Pflanzung von neuen Bäumen eine Allee entstanden, die den Eingangsbereich gliedert und zudem einen hohen Aufenthaltswert bietet.

Arbeiten, Dienstleistungen und Kultur wurden auf einer Nutzfläche von 49.000 m<sup>2</sup> realisiert.

Nach dem Architektenentwurf wurden diese Nutzungen teilweise in einem Neubauriegel zwischen Vogelsanger- und Venloer Straße sowie einer Neubebauung im Blockinnenbereich und in der denkmalgeschützten Bausubstanz untergebracht. Das städtebauliche Konzept beinhaltet zudem eine zweigeschossige Tiefgarage mit über 1.000 Einstellplätzen und Erschließung des Blockinnenbereichs durch eine öffentliche Fußwegachse, die sich an der Venloer Straße zu einem halbrunden Platz aufweitet. Dieses Konzept ging aus einer vom Investor durchgeführten Mehrfachbeauftragung hervor.

Nach vierjähriger Planungs- und Bauzeit konnte das ca. fünf Hektar große 4711-Fabrikgelände seiner neuen Nutzung zugeführt werden. Neben einem zentralen Geschäftsbereich mit Kaufhaus, Fachmärkten und Einzelhandelsgeschäften im Erdgeschoss und in den ersten Obergeschossen wurden Büros sowie 160 freifinanzierte Wohnungen unterschiedlicher Größe errichtet. Im Hauptgebäude befindet sich an exponierter Stelle eine Büro- und Praxisebene. Auf dem Dach des Geschäftszentrums entstand ein 5.000 m<sup>2</sup> großer grüner Dachgarten, der seitlich von den Wohnhauszeilen flankiert wird. Zusätzlich wurden 50 Wohnungen in bisheriger Altbbausubstanz modernisiert. Eine fünfgruppige Kindertagesstätte und ein Theater runden das Angebot ab.



Platzfläche an der Venloer Straße aus einer anderen Perspektive



Innenbereich im Block 20: Vorhandene Bauten wurden geschickt mit neuen Elementen ergänzt. Im Hintergrund ist die Neubebauung des Bleissem-Geländes zu sehen



Unter Denkmalschutz stehender sogenannter „Rundbau“ an der Venloer Straße: Durch ein vielfältiges Warenangebot ist hier eine schöne Platzfläche entstanden, die von der Bevölkerung sehr gut als Treffpunkt und zum Verweilen angenommen wird.



Teilansicht der Firma „Balloni“ am Ehrenfeldgürtel: Die ehemalige Kranfabrik wurde zu einem überregional bekannten Fachgeschäft für Dekorations- und Festartikel umgebaut. Alte Bausubstanz wurde dabei mit Neubauelementen in einer Stahl- Glaskonstruktion ergänzt.

## Balloni

Überregional bekannt ist das Dekorations- und Ausstattungsgeschäft „Balloni“, das alle zur Festgestaltung erforderlichen Artikel, einschließlich eigener Veranstaltungsräume für viele Anlässe anbietet.

Mit einer überzeugenden inhaltlichen Konzeption ist es den Inhabern gelungen, die alte Kranfabrik am Ehrenfeldgürtel einer neuen Nutzung zuzuführen. Dieses Projekt steht für ein Musterbeispiel privater Investitionen.

Durch Umbauten und Anbauten sowie einem architektonisch innovativen Erweiterungsbau, der das „Gesicht“ des Unternehmens zur Straßenseite hin mitprägt, wurde eine gelungene Kombination der historisch-steinernen Substanz mit einer modernen Stahl- / Glasarchitektur erreicht.

Zwei Veranstaltungsräume, ein 500 m<sup>2</sup> und ein 140 m<sup>2</sup> großer Saal wurden mit aufwendiger Technik ausgestattet. Der 140 m<sup>2</sup> große Saal befindet sich in dem Stahl- / Glaskubus und erstreckt sich bis in den Kopfbau der alten Kranfabrik. Schaut der Besucher aus einem Fenster des Saales, bieten sich ihm unterschiedliche Kulissen mit typischen Bildern der Großstadt Köln. Die Veranstaltungsräume können auch für private Feiern angemietet werden.

## Neptunbad

Das unter Denkmalschutz stehende Neptunbad wurde bereits im Jahre 1912 erbaut und eingeweiht. Es war das einzige Kölner Bad, welches unmittelbar nach dem Zweiten Weltkrieg wieder benutzbar war.

Im März 1994 beschloss der Rat der Stadt Köln die Schließung des Neptunbades wegen erheblicher Instandhaltungskosten. Die Bewirtschaftung und Instandhaltung in Höhe von jährlich ca. 250.000 Euro bei sinkenden Besucherzahlen stärkten den Entschluss, über einen Verkauf des Neptunbades die verbleibenden Bäder in Köln wirtschaftlich zu stärken.

Es wurde ein sanierungsverträgliches Nutzungskonzept entwickelt, welches sich in den Wohngebietscharakter des Viertels integriert. Unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes erfolgten durch einen privaten Investor ein Umbau und die Erweiterung des Objektes zu einem Fitness- und Saunacenter mit mehr als 1.600 m<sup>2</sup> Grundfläche sowie die Errichtung einer Tiefgarage.

Das Neptunbad stellt heute eine Einrichtung von überregionaler Bedeutung dar und hat sich zu einem Publikumsmagneten entwickelt.



Neptunbad und Neptunplatz nach der umfassenden Neugestaltung



Unterhalb von dem vollkommen neu gestalteten Neptunplatz wurde eine große Tiefgarage errichtet, die von den Besuchern des Neptunbades, den Marktbesuchern und den Anwohnern sehr gut angenommen wird. Durch die Tiefgarage hat sich die vorher in diesem Bereich vorhandene Parkplatznot entschärft.



Den Brunnen vor dem Ehrenfelder Neptunbad ziert ein auf einer mit Kohl (Kappes) gefüllten Kiste sitzender, historischer „Kappesboor“. Die Skulptur ist ein Werk des Bildhauers Fritz Fein-Jankowski und wurde 1993 aufgestellt.

## Neptunplatz

Der bereits um die vorletzte Jahrhundertwende angelegte Platz mit dem anliegenden Neptunbad ist über die Kriegszeiten hinweg weitgehend erhalten geblieben. Zu Sanierungsbeginn befand er sich in einem schlechten Zustand. Die Platzfläche war stark abgenutzt und ohne Aufenthaltsqualität. Außer an Markttagen erfolgte eine Nutzung überwiegend als Parkplatz.

Durch eine ansprechende Neugestaltung hat der Neptunplatz seine Bedeutung als zentraler Quartiersplatz zurück erhalten. Die Anwohner genießen nun einen der schönsten und wenigen autofreien Plätze in Köln.

Bei der Neugestaltung wurden folgende Schwerpunkte gesetzt:

- Attraktive Gestaltung mit Rücksicht auf den dort stattfindenden Wochenmarkt und unter Einbeziehung des Denkmalschutzcharakters
- Neupflanzung von Bäumen im Platzbereich und im Straßenraum
- Bau einer Tiefgarage

Die Platzfläche wurde mit Materialien ausgestaltet, die unterbrochen von Pflasterstreifen ein symmetrisches Muster ergeben. Die umlaufende Fahrbahn erhielt ein Natursteinpflaster und wurde mit Pollern vom Platz abgetrennt, Bürgersteige wurden mit einem fußgängerfreundlichen Plattenbelag versehen. An den Rampen der Tiefgarage und vor dem Neptunbad wurden Fahrradständer angebracht.

Alle während der Bauzeit entfernten Bäume wurden durch neue Bäume ersetzt und in speziell hierfür gemauerte Baumbeste gepflanzt. An allen Baumstandorten findet man Sitzgelegenheiten vor, um an diesem Platz auch in Ruhe verweilen zu können. Für den Wochenmarkt, aber auch für Freiluftveranstaltungen aller Art, ist diese großzügige, von Bäumen umgebene Freifläche ideal. Kinder können hier gefahrlos spielen, und eine ausreichende Beleuchtung sorgt für Übersichtlichkeit und Sicherheit.

Der Marktstandort blieb nach der Neugestaltung erhalten, die Verkaufsfläche vergrößerte sich, so dass ein noch größeres Warenangebot präsentiert werden konnte.

Unter dem gesamten Neptunplatz entstand eine Tiefgarage, die mit 115 Einstellplätzen ein gutes Parkraumangebot aufweist. Einen besonderen Vorteil bietet die Tiefgarage den Marktbesuchern, die ohne lange Parkplatzsuche dort parken können, wo sie einkaufen. Anlieger haben die Möglichkeit, hier einen festen Stellplatz anzumieten.

In unmittelbarer Nähe des Platzes und direkt vor dem denkmalgeschützten Neptunbad wurde als Stiftung eines alteingesessenen Ehrenfelder Betriebes ein Brunnen errichtet.

Die Gestaltung des Brunnens nimmt zu den historischen Wurzeln Ehrenfelds Bezug: Landwirtschaft, Handwerk und Industrie. Der Ehrenfelder „Kappesboor“ soll verdeutlichen, dass der Neptunplatz stets ein Gemüsemarkt war, den die Bauern von Subbelrath und Bicken-dorf beschickten.

### Bleissem-Gelände

Auf dem Grundstück Piusstraße 22 – 24e befand sich das Bleissem-Gelände, ein ehemaliger Autohandel mit Reparaturwerkstatt im Familienbesitz. Nach Schließung des Betriebes erfolgte der Verkauf des Grundstücks an einen Investor. Das ehemals als Zufahrt zum Bleissem-Gelände genutzte Grundstück Venloer Str. 217 stellte einen massiven städtebaulichen Missstand dar. Durch den Investor wurde diese Baulücke mit Eigentumswohnungen bebaut. Zur Neugestaltung des Bleissem-Geländes lobte der Investor einen Architekten-Wettbewerb auf eigene Kosten aus. Es folgte ein Abbruch der Bausubstanz einschließlich der vorhandenen gewerblich genutzten Aufbauten. Heute befindet sich auf den Grundstücken, finanziert durch Investoren, vier- bis



Neubebauung an der Piusstraße: Durch einen Durchgang gelangt man von der Piusstraße aus in den hinteren Teil des ehemaligen Bleissem-Geländes.



Im Blockinnenbereich der Piusstraße 22-24 befand sich früher die Firma Bleissem. Das Foto vermittelt einen Eindruck der dort entstandenen Neubebauung.



An der Piusstraße 22 – 24 befand sich früher die Firma Bleissem mit einem Autohandel und einer Reparaturwerkstatt.



Durch öffentliche Wegeverbindungen ist das ehemalige Bleissem-Gelände mit dem Barthonia-Forum zu einer Einheit geworden.

fünfgeschossiger Wohnungsbau mit einer Tiefgarage (verbunden mit der Tiefgarage im Barthonia-Forum). Das Erdgeschoss wird teilweise gewerblich genutzt, die vielen entstandenen Grünflächen ermöglichen mehr Aufenthaltsqualität.

Durch den Abriss der Mauern im Zuge der Wohnbebauung konnte eine Anbindung an das Fußwegenetz im Barthonia-Forum erreicht werden.

Nach dem Bau des Barthonia-Forums und der Umgestaltung des Bleissem-Geländes wurden neue Grünflächen geschaffen.

### Kindertagesstätte Körnerstraße 93

Das Grundstück Körnerstraße 93 war früher Standort der Synagoge Ehrenfeld. Nach ihrer Zerstörung in der Reichspogromnacht 1938 und der Enteignung des Grundstückes verwaltete die Militärregierung ab 1945 das Grundstück. 1952 wurde es an die „Jewish Trust Corporate“ zurück erstattet. Von ihr erwarb die „Stadtgemeinde Köln“ 1955 das Grundstück.

Zum Zeitpunkt der Sanierung wurde die Fläche als Bolzplatz genutzt, sie grenzte im rückwärtigen Bereich an eine als Spielplatz genutzte Freifläche.

Im Gebiet bestand ein deutliches Defizit an Wohnungen und Kindergartenplätzen. Deshalb lobte die Stadt Köln den Wettbewerb „Kindertagesstätte und Wohnen in der Körnerstraße“ aus. Die LEG führte den Wettbewerb im Auftrag der Stadt als kombinierten Architekten- und Investorenwettbewerb durch.

Nach dem preisgekrönten Entwurf eines Kölner Architektenbüros wurde die Baulücke Körnerstraße 93 mit einem 14 Wohnungen umfassenden Gebäude geschlossen. An der Grundstücksgrenze entstand im Blockinnenbereich eine dreizügige Kindertagesstätte. Die Außenanlagen der Kindertagesstätte sowie die verbleibenden Freiflächen bis zur Wißmannstraße wurden neu gestaltet. Dabei konnte die Durchlässigkeit des Blockes von der Körnerstraße bis zur Wißmannstraße über einen für die Öffentlichkeit zugänglichen Fußweg erhalten bleiben.

Außerdem entstand eine Tiefgarage, die neben den 17 Stellplätzen für die Kindertagesstätte und die Wohnungen noch über 16 Anwohnerstellplätze verfügt.



Das Gebäude der Kindertagesstätte Körnerstraße 93 wurde auf der Grundlage eines Wettbewerbsentwurfs errichtet.



Neubauung des Grundstückes Körnerstraße 91



Im Blockinnenbereich hinter dem Haus Körnerstraße 91 wurde eine dreizügige Kindertagesstätte errichtet.

## Spielplatz Hanseemannstraße

Der Spielplatzbereich zwischen Hanseemannstraße und Philippstraße bot zu Beginn der Sanierung ein äußerst unattraktives Erscheinungsbild. Die alten Spielgeräte hatten ausgedient.

Die Umgestaltung des Spielplatzes unter Einbeziehung eines sozialpädagogischen Konzeptes war eine der ersten Maßnahmen im Sanierungsgebiet. Die Bedürfnisse der verschiedenen Altersgruppen erforderten eine Aufteilung der Spielplatzfläche in drei Teilbereiche:

- Bereich für Kleinkinder
- Bereich für größere Kinder und Jugendliche sowie
- Treffpunkt für alle Altersgruppen.



Spielplatz im Block 9 zwischen Hanseemannstraße, Philippstraße und Stammstraße: der Spielbereich für Kleinkinder wurde mit altersgerechten Spielgeräten ausgestattet.

So wurden die Voraussetzungen sowohl für kreatives Spiel als auch Raum für spielerische Bewegungsfreiheit geschaffen. Durch die Abstimmung der ausgewählten Spielgeräte im Sinne der einzelnen Altersgruppen konnte die Entwicklung der Kinder sinnvoll unterstützt und gefördert werden.



Spielplatz im Block 9 von der Philippstraße aus gesehen



Spielplatz im Block 16, Ecke Glasstraße / Philippstraße

### Spielplatz Wißmannstraße

Da die Wißmannstraße den Spielplatz sozusagen durchschneidet, mussten Maßnahmen ergriffen werden, die zu einer Verringerung der trennenden Wirkung führten und die Übersichtlichkeit des Straßenraums verbesserten. Dazu wurden die Parkplätze im Bereich des Spielplatzes aufgehoben und die bestehende Mauer durch einen Zaun ersetzt.

Da es sich um einen Bereich mit besonderem Jugendhilfebedarf handelte, in dem vor allem ältere Kinder und Jugendliche wenig Anreize und Bewegungsmöglichkeiten vorfanden, erhielt der Spielplatz Angebote für alle Altersgruppen (Kleinkinder, Schulkinder, Jugendliche) und wurde deshalb in mehrere Abschnitte gegliedert.



Spielplatz im Block 16, Ansicht von der Wißmannstraße aus gesehen



Spielplatz im Block 16, die Vielfalt an Geräten wird von allen Altersgruppen gerne angenommen.



An der Glasstraße / Ecke Philippstraße entstand ein Spielbereich für Kleinkinder (Schaukel, Rutsche etc.). Hier dient der Sand zugleich als Untergrund und Spielmaterial.

Nördlich der Wißmannstraße befindet sich der Abschnitt für jüngere Schulkinder, der speziell dieser Altersgruppe abwechslungsreiche Betätigungsmöglichkeiten bietet. Der Untergrund wurde zum Schutz vor Fallverletzungen mit einer dicken Schicht aus Rindenmulch abgedeckt.



An der Ecke Wißmannstraße / Grimmstraße wurde auf die Bedürfnisse und Interessen von Jugendlichen eingegangen. Die hier möglichen Aktivitäten bieten Gelegenheit für Geschicklichkeitsübungen und zwanglose Treffs.



Spielplatz im Block 18, Ansichten von der Wißmannstraße / Ecke Grimmstraße

### **Sanierungshotel Stammstraße 59**

Die LEG erwarb im Auftrag der Stadt Köln Anfang 1994 das damals leerstehende Gebäude Stammstraße 59.

Das knappe Angebot an Ersatzwohnraum im Sanierungsgebiet erforderte ein sogenanntes „Sanierungshotel“, um auch privaten Eigentümern und Investoren in Zusammenarbeit mit der Stadt eine zügige Modernisierung ihrer Häuser zu ermöglichen.

Nach dem Umbau des Objektes Stammstraße 59 standen der Stadt Köln nun drei Wohnungen für die befristete Umsetzung von Familien aus stark modernisierungsbedürftigen Häusern zur Verfügung. Nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten konnten diese Mieter wieder in ihre modernisierten Wohnungen zurückziehen. Zu den erforderlichen Umzügen wurden je nach Familiengröße entsprechende Zuschüsse an die Mieter gezahlt.

Das Projekt Stammstraße 59 zeigte zudem, dass selbst auf kleinen Flächen Begrünungsmaßnahmen sinnvoll sind. Auf dem ca. 60 qm großen Innenhof entstand ein grüner Freiraum, der den Hausbewohnern Möglichkeiten zur Erholung und Entspannung bietet.

### **Kindertheater Stammstraße 8**

Das „Kölner Künstler-Theater“ hat in einem Altbau an der Stammstraße und der dazugehörigen Hofüberbauung sein Domizil gefunden und ergänzt das kulturelle Angebot im Viertel. Angesprochen sind hauptsächlich Schulkinder- und Kindergartengruppen, wobei spielerische und ernstere Themen bearbeitet werden.

Das Kindertheater will durch aktives Mitwirken der Kinder schon frühzeitig zu sozialem und kreativem Handeln ermutigen, die Erlebnisfähigkeit steigern und Erfahrungen im sozialen Miteinander vermitteln.

Das Programm des Theaters eignet sich dazu, verschiedene Kulturen frühzeitig miteinander bekannt zu machen und spielend zu lernen, sich zu verstehen und gegenseitig zu akzeptieren.

### **Reprivatisierung**

Die Stadt Köln hat nach den §§ 89 und 159, Abs. 3 des Baugesetzbuches eine Veräußerungspflicht für die Grundstücke, die durch Ausübung des Vorkaufsrechtes oder durch Enteignung von der Gemeinde erworben wurden.

Das angekaufte Grundstück Rothehausstraße 25 wurde bereits zu einem früheren Zeitpunkt der Sanierung veräußert. Ein Teil eines weiteren Grundstücks am Bahnhofsvorplatz wurde teilweise verkauft und bebaut. Der andere Teil verblieb im Eigentum der Stadt Köln. Mit Städtebaufördermitteln entstand hier der neu gestaltete Bahnhofsvorplatz.

Das Objekt Stammstraße 59, das während des Sanierungszeitraumes zur Zwischenunterbringung Sanierungs betroffener genutzt wurde, ist zwischenzeitlich bereits wieder reprivatisiert worden.

## Ausgleichsbeträge

### Warum Ausgleichsbeträge?

Vorbereitung und Durchführung von Sanierungsmaßnahmen erfordern den Einsatz erheblicher öffentlicher Mittel. Nur durch diesen Mitteleinsatz konnten die erforderlichen Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher Missstände und zur strukturellen Neuordnung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet durchgeführt werden. Es ist unstrittig, dass dadurch und durch die anschließenden privaten und öffentlichen Baumaßnahmen die Qualität des Sanierungsgebietes maßgeblich verbessert wurde.

Mit solchen Verbesserungen einher geht die Entwicklung des Verkehrswertes begünstigter Grundstücke. Angesichts des hohen Einsatzes von Mitteln, die von der Allgemeinheit aufgebracht werden müssen, hat der Gesetzgeber die finanzielle Beteiligung der Grundstückseigentümer an den Sanierungskosten vorgesehen, indem die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen als Ausgleichsbetrag erhoben werden.

### Ausgleichsbetrag vermeidet übermäßige Belastung der Allgemeinheit

Der Grundgedanke besteht darin, Bodenwerterhöhungen, die durch die Sanierungsmaßnahmen zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände bewirkt worden sind, durch Erhebung von Ausgleichsbeträgen zu kompensieren. Eigentümer, deren Grundeigentum aufgrund des Einsatzes öffentlicher Sanierungsmittel Wertsteigerungen erfährt, sollen nach dem Willen des Gesetzgebers im angemessenen Umfang an den Kosten der Sanierung beteiligt werden.

Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluss der Sanierung zu zahlen, er umfasst nur die bis zu diesem Zeitpunkt feststellbaren sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen.

### Unabhängiger Gutachterausschuss

Zuständig für die Wertermittlung ist der selbständige und von der Stadt Köln unabhängige Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Dieses Gremium stellt fest, ob und in welcher Höhe sanierungsbedingte Wertsteigerungen aufgrund der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen (einschließlich Bau- und Infrastrukturmaßnahmen sowie die Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfseinrichtungen) eingetreten sind.

### Wie errechnet sich die Werterhöhung?

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung der Grundstücke besteht aus dem Unterschied zwischen dem Anfangswert und dem Endwert. Als Anfangswert ist der Bodenwert zu ermitteln, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre. Endwert ist der Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt.

Betrachtet wird ausschließlich der Bodenwert des Grundstückes. Außer Betracht bleiben die vom Eigentümer oder dem Voreigentümer ohne Unterstützung durch die Sanierung mit eigenen Mitteln bewirkten Verbesserungen, die sich bodenwert steigernd ausgewirkt haben.

## Kontakt / Impressum

Amt für Stadtentwicklung und Statistik  
Willy-Brandt-Platz 2  
Stadthaus-West  
50679 Köln-Deutz

[stadtentwicklung.statistik@stadt-koeln.de](mailto:stadtentwicklung.statistik@stadt-koeln.de)



### Der Oberbürgermeister

Amt für Stadtentwicklung und Statistik  
Amt für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Gestaltung:  
Heimrich & Hannot GmbH

Druck:  
DFS Druck Brecher GmbH