

Das Barmer Viertel

Köln im Jahr 2018. Die fünf hoch aufragenden Baukräne gegenüber dem Deutzer Bahnhof sind schon von Weitem zu erkennen. Endlich passiert etwas mit der trostlosen Schotterfläche, welche (für die Steuerzahler_innen) als teuerster Parkplatz Deutschlands gilt. Jetzt errichtet der Zürich Versicherungskonzern dort eine Zentrale mit 60.000 m² Bürofläche. Dabei gab es in Köln 2017 über 340.000 m² Büroflächen, die nicht genutzt wurden. Was in Köln fehlt sind bezahlbare Wohnungen. Genau davon hat es im Barmer Viertel 381 Stück gegeben. Zuhause für fast 1000 Menschen. Großzügig geschnitten und mit grünem Innenhof.

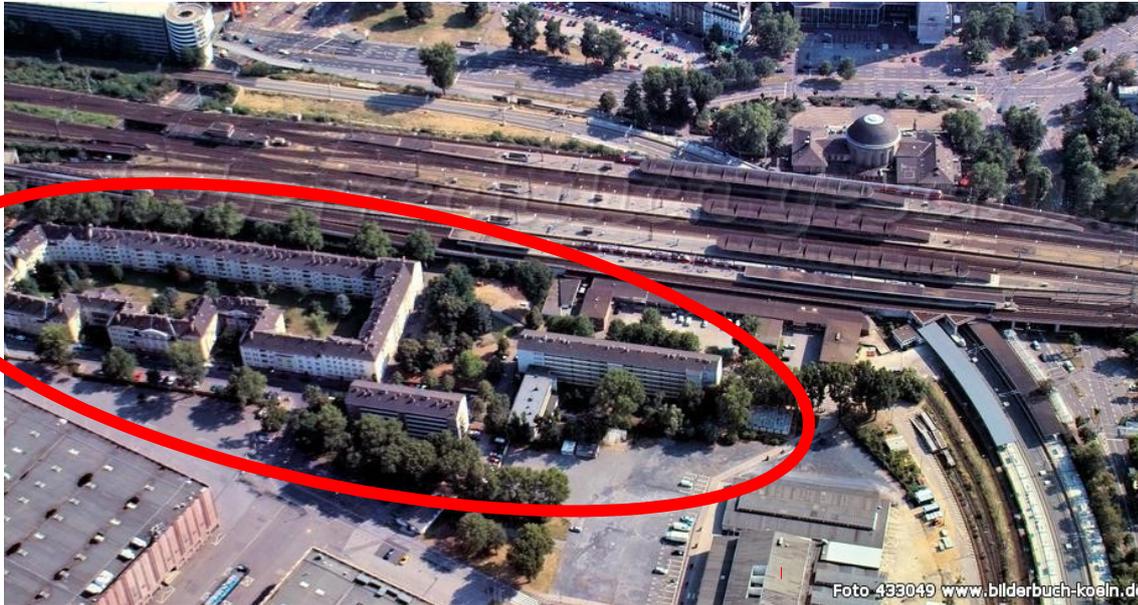


Bild 1 Barmer Viertel 2005 (Quelle: Bilderbuch Köln 2006)

Das Wohnviertel gehörte der Genossenschaft *Erbbauverein Köln*. 2002 gab diese bekannt das Gelände an die Stadt zu verkaufen und die Bewohner_innen in Neubauwohnungen umzusiedeln. Geplant war die Errichtung einer Messe-City mit mehreren Hochhäusern, wovon letztendlich nur der LVR-Turm („Kölntriangle“) realisiert wurde. Denn 2004 wurde bekannt das die UNESCO im Fall der Fertigstellung, dem Dom, dass Label als Weltkulturerbe aberkennen würde. Die geplante Hochhaus-Skyline würde die Sicht auf den Dom versperren. Dennoch wurde an dem umstrittenen Vorhaben festgehalten die Wohnhäuser abzureißen. Bis zum Jahr 2006 waren die Gebäude entmietet, standen leer und warteten auf dem Abriss. Doch dann wurden die Gebäude nach und nach besetzt. Es war die größte Hausbesetzung in Deutschland und erregte großes Medienaufsehen. Auch ein soziales Zentrum wurde zwischenzeitlich in dem Häuserblock errichtet. Die Besetzung machte auf die wahnsinnige Stadtentwicklungspolitik aufmerksam und dauerte 3 Monate, bis mehrere hundert Polizisten die Gebäude räumten. Anschließend wurden die Gebäude abgerissen und die Fläche stand über zehn Jahre leer, während die Wohnungsnot in Köln immer größer wurde.

Messeskandal

Ultra-Kurz-Version

Im Rahmen einer Public Private Partnership hat die Stadt Köln durch einen Immobilieninvestor, den Oppenheim-Esch-Fonds, vier neue Messehallen bauen lassen. Die Messehallen werden vom Investor als teurer dargestellt als sie waren, die Miete ist marktunüblich hoch und der Mietvertrag läuft noch bis 2035. Es gab keine europaweite Ausschreibung, deswegen wurde der Vertrag vom europäischen Gerichtshof als nicht rechtmäßig beurteilt.

Was ist der Kölner Messeskandal?

Der Skandal nimmt seinen Anfang 2003/2004, als die Stadt Köln und die Koelnmesse GmbH den Neubau eines großen Teils der Messe in Auftrag geben wollten und im Rahmen einer Public Private Partnership ein Geschäft mit dem Oppenheim-Esch-Fonds eingegangen sind, obwohl es mehrere günstigere Angebote gab.

Die Stadt verkaufte 2003 ein 170.000 m² Grundstück an den Oppenheim-Esch-Fonds, um dort von ihm vier neue Messehallen errichten zu lassen. Die Stadt mietete vom Oppenheim-Esch-Fonds die vier neu zu bauenden Messehallen für 30 Jahre, d.h. bis 2035, obwohl diese zu dem Zeitpunkt noch gar nicht gebaut waren. Gleichzeitig wurde der Auftrag zum Bau der Hallen vergeben. Für den Auftrag gab es vorher keine Ausschreibung, und die Miete für die Hallen gilt als „marktunüblich“ teuer (1,7 Millionen Euro monatlich). Die Miete wird der Inflation angepasst, d.h. die könnte auch noch steigen.

Die Koelnmesse GmbH hat einen Untermietvertrag mit der Stadt Köln.

Die einzelnen Verträge waren alle irgendwie aneinander gebunden: Der Verkauf des Grundstücks mit dem Auftrag, zu bauen, mit dem Mietvertrag, usw.

Der europäische Gerichtshof hat 2009 bei dem Messeskandal einen Verstoß gegen das EU-Vergaberecht erkannt.

Die Stadt Köln und der Oppenheim-Esch-Fonds haben einen außergerichtlichen Vergleich geschlossen, der das Geschäft mit dem Fonds grundsätzlich fortführt, aber zu einer geringeren Miete. Die Stadt kommt aber für die Hälfte der Mietausfälle auf und zahlt allein dafür rund 60 Millionen Euro.

Problem ist aber: Wenn ein Vertrag abgeschlossen wird, der gegen europäisches Vergaberecht verstößt, muss dieser Vertrag eigentlich rückabgewickelt werden. Dass die Stadt daran festhält, könnte bedeuten, dass sie ziemlich teure (d.h., dreistellige Millionenhöhe) EU-Strafzahlungen auf sich nehmen muss. Aber das wird in Kauf genommen, um das Geschäft mit dem Fonds am Laufen zu halten.

Die Stadt hätte einen anderen Weg gehen können und z.B. den Mietvertrag für nichtig erklären können und stattdessen z.B. die Messehallen kaufen können (da ja auch der Grundstücksverkauf anfechtbar ist). Laut den Oppenheim-Esch-Planungen haben der Kauf des Grundstücks und die Errichtung der Hallen in der Summe 330 Millionen Euro gekostet, andere Gutachten und die Kreditvergabe-Summen lassen aber auf einen Wert von rund 150 Millionen Euro schließen.

Insgesamt ist darin quasi alles illegal oder zumindest halb-legal: Die Vergabe des Auftrags. Der Verkauf des Grundstücks. Der Mietvertrag. Der außergerichtliche Vergleich wegen der Höhe der Miete.

Der Messeskandal ist bis heute nicht abschließend aufgeklärt bzw. besteht fort, der „Betriebsausschuss Veranstaltungszentrum“ der Stadt hat aber im September 2017 beschlossen, die Aufarbeitung des Skandals durch Externe in Auftrag zu geben.

Die Schätzungen, wie viel Geld im Rahmen des Messe-Skandals verpulvert wurden, gehen auseinander, aber der WDR kommt in einem Bericht auf 360 Millionen Euro unnötige Ausgaben.

Laut Werner Rügemers Buch „Heuschrecken‘ im öffentlichen Raum. Public Private Partnership: Anatomie eines globalen Finanzinstruments“ (von 2011) sind die Kölner Messehallen das europaweit größte Public Private Partnership.

Profiteure bleiben die am Oppenheim-Esch-Fonds beteiligten Akteur_innen, der Bauunternehmer Josef Esch (aus Troisdorf, SPD Mitglied) und die Bank Sal. Oppenheimer, die durch ihre privaten Seilschaften („Klüngelbeziehungen“) zur Kölner Kommunalpolitik (u. a. dem Oberstadtdirektor Lothar Ruschmaier) und der Koelnmesse (Seniorchef von Sal. Oppenheim war im Aufsichtsrat der Koelnmesse) Millionenprofite sichern konnten.



Bild 2 Josef Esch (Quelle: Wikipedia 2018)

Randnotizen & Fun Facts

- Ratsfraktionen, die irgendwie mit drinhängen: SPD (erster Beschluss), Grüne (erster Beschluss, Beschluss bezüglich Vergleich), CDU (Beschluss bezüglich Vergleich), FDP (Beschluss bezüglich Vergleich).
- Der Oppenheim-Esch-Fonds rechnete in seine Baukosten 7 Millionen Euro für die Mietvermittlung ein, obwohl die Mietverträge mit der Stadt und mit der Koelnmesse GmbH von Anfang an feststanden.
- Der Oppenheim-Esch-Fonds hatte in Köln noch mehrere andere Projekte mit ähnlichen Geschäftsmodellen: die Ossendorfer Fernsehstudios und die Lanxess-Arena mit dem Deutzer Stadthaus.
- Mehrere Journalisten, die über den Messeskandal berichtet haben, wurden von Mitarbeiter_innen der Firma „Consulting Plus“ observiert, deren Mitinhaber Josef Esch ist. Betroffene waren Sören Jensen (Manager Magazin) und Jens Gleisberg (WDR). Dies wurde 2010 aufgedeckt.

- Das alte Messegelände wurde RTL angeboten, damit der Sender nicht nach Berlin oder München abzieht.
- 2006 machte der so genannte „Bananensprayer“ Thomas Baumärtel den Messeskandal in seiner Ausstellung „Krumme Dinger“ zum Thema einer Ausstellung im Kölner Oberlandesgericht.

Ferdinandstraße 6 und 8

Wir stehen hier vor den Häusern Ferdinandstraße 6 und 8. Der Verein „Soziales Wohnen“ hatte das Haus Nr. 6 mit der Initiative „Wohnraum für alle“ am 16.02.2017 besetzt und das hat eine Vorgeschichte.

Seit Mitte 2016 hatte sich der Verein „Soziales Wohnen“ bemüht die beiden Häuser durch die Stadt Köln kaufen zu lassen, um dort ein Wohnprojekt zu installieren, das besonders ärmeren Bevölkerungsschichten bezahlbaren und menschenwürdigen Wohnraum zu Verfügung stellt. Die Stadt hätte das Haus gekauft und der Verein „Soziales Wohnen“ hätte es von der Stadt gemietet.

Ursprünglich standen die Häuser im Besitz eines Hauseigentümers, der schon in anderen Fällen durch Mietwucher und Wohnraumverwahrlosung z. B. in Köln Mülheim aufgefallen war. Nach seinem Tod wurden die Häuser Ferdinandstraße 6 und 8 für zusammen 600.000 Euro angeboten. Aber die Stadt zögerte und schließlich trat die in Kanada lebende Tochter doch das Erbe an und die hatte nur eines im Sinn: die Häuser an die meistbietende Person zu verkaufen.

Durch den Kauf der Häuser durch die Stadt hätte das vermieden werden können und sie hätten u.a. vor der unersättlichen Profitgier des Kölner Immobilienmarktes gerettet werden können. Der Verein „Soziales Wohnen“ hatte sich sogar mit einem umfänglichen Schreiben an die Kölner Ratsmitglieder gewandt. Das Echo über das Vorbringen ihres Anliegens war unerwartet hoch ausgefallen. Fast alle Parteien befürworteten den Kauf, aber der Leiter des Liegenschaftsamtes machte dann allen Bemühungen einen Strich durch die Rechnung und lehnte den Kauf Anfang 2017 ab. Das Liegenschaftsamt stoppte damit das Projekt zum Kauf der Häuser, obwohl man im Wohnungs- und Sozialamt schon eine Arbeitsgruppe einsetzen wollte, um Kontakt mit der neuen Eigentümerin aufzunehmen.



Bild 2 Besetzte Ferdinandstraße 6 und 8 (Quelle: Kölner Stadt-Anzeiger 2017)

Noch während der Besetzung im Februar 2017 erklärte der Leiter des Liegenschaftsamtes rundheraus, dass sein Amt einen Ankauf unter allen Umständen ablehnen werde. Das führte dann auch dazu, dass die Besetzung bereits am späten Nachmittag desselben Tages durch die Polizei beendet wurde und die Besetzer_innen geräumt wurden. Dabei hatte der Leiter des

Liegenschaftsamt noch in einem Gespräch ein paar Tage vorher gegenüber dem Verein „Soziales Wohnen“ behauptet, dass das Anliegen des Vereins geprüft werden könnte, wenn das Sozial- und Wohnungsamt dafür ein „Projekt generiere und sich der Sache annähme.“ Durch die Kaufablehnung der Stadt wurden nun den Spekulationen um die Häuser Ferdinandstraße 6 und 8 und damit auch anderen Häusern in dieser Straße und der weiteren Umgebung Tür und Tor geöffnet.

Schon in den wenigen Stunden der Besetzung kamen viele Anwohner_innen aus der Straße, die die Aktion begrüßten. Viele sahen sich die Häuser von innen an und nutzten die Gelegenheit uns über die Neubaupläne für die Ferdinandstraße 4a zu unterrichten und auch von ihrer Angst über die Auswirkungen die das Stadtentwicklungsprojekt „Mülheim Süd“, durch das wir auf unserer Stadttour weitergehen werden, auf ihre Mieten haben wird.

Schon jetzt sind die Auswirkungen als schleichende Vertreibung aus ihrem angestammten Wohnumfeld zu beobachten, denn im Mülheimer Süden liefern sich Investoren ein Wettrennen um neue Wohngebiete. Fünf Baugebiete entlang der Deutz-Mülheimer-Straße sind in Vorbereitung. Zu den Investoren zählen die Kölner Hamacher-Gruppe und die landeseigene Entwicklungsgesellschaft NRW.Urban. Am weitesten fortgeschritten sind die Pläne der CG-Gruppe, einem der größten Projektentwickler bundesweit. Im Mülheimer Süden sollen bis 2024 rund 1.000 Wohnungen, Bürogebäude und ein Hostel fertig sein. Da wundert es dann auch nicht, dass die Häuser in der Ferdinandstraße Mittlerweile einen Verkaufspreis von 1,2 Millionen Euro erreicht haben. Von preiswertem Wohnraum kann unter diesen Umständen nicht mehr die Rede sein und das wird sich auch in Zukunft auf die Mieten der Umgebung auswirken. Sie werden von den jetzt noch dort lebenden Menschen nicht mehr bezahlt werden können und so setzt sich der Verdrängungsprozess weiter fort.

Exkurs Bergisch-Gladbacher-Straße

Wir möchten noch auf ein anderes Gebäude in Mülheim aufmerksam machen, denn der damalige Eigentümer der Ferdinandstraße 6 und 8 hat sich auch mit anderen Häusern die in seinem Besitz standen nicht mit Ruhm bekleckert, so z.B. in der Bergisch-Gladbacher-Straße.

Dort gehörte ihm ein Mehrfamilienhaus, das er an Menschen vermietet hatte, die überwiegend aus Bulgarien kamen. Er kassierte dort horrenden Mieten bei den Bewohner_innen ab, die er in bar einforderte. Immerhin gab es Mietverträge, so wurden bspw. für ein 9 m² große Zimmer nachweislich 480 Euro genommen. Das Haus selbst war und ist immer noch in einem erbarmungslosen Zustand und die 24 Menschen (mit kleinen Kindern) die es bewohnen müssen sich z. B. eine funktionierende Toilette teilen. Wasseranschlüsse sind nur im Treppenhaus vorhanden, blanke Elektroleitungen ziehen sich durch das Haus. Der Hof war eine einzige Müllhalde, weil der Hauseigentümer nicht für genügend Mülltonnen bei der Stadt sorgte.

Eine Gruppe von Unterstützer_innen hatte vor drei Jahren eine Hilfsaktion gestartet und es konnte damals durch ein Go-in im Bezirksrathaus am Wiener Platz sogar erreicht werden, dass sich die Bewohner_innen in der Bergisch-Gladbacher-Straße anmelden und somit ihren Status legalisieren konnten. Die Kinder konnten fortan die Schule besuchen oder bekamen einen Platz in einer Kindertagesstätte.

Nach dem Tod des ehemaligen Eigentümers wechselte der Hausbesitzer. Dieser will das Haus eigentlich renovieren. Allerdings verweigert die Stadt bisher die Unterbringung der Bewohner_innen, sodass diese wegen der Renovierung „entweder auf die Straße“ geräumt werden müssten oder der Zustand des Hauses unverändert bleibt. Es ist noch nicht abzusehen, wie das Ganze ausgehen wird.

Stegerwaldsiedlung

Die Stegerwaldsiedlung wurde zwischen 1951 und 1956 errichtet, zu ihr gehören ca. 1.400 Wohneinheiten, die durchschnittlich 57 m² groß sind und für breite Bevölkerungsschichten errichtet wurden. Darunter verstand man vor allem die Versorgung von ärmeren, alten und ledige Menschen mit Wohnraum. Eigentümerin ist die DEWOG (Deutsche Wohnungsgesellschaft mbH), welche 1950 durch christliche Nothilfe und Caritasverband gegründet wurde. Die DEWOG gehört zu 100 % zur Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, deren Gesellschafter_innen die (Erz-)Bistümer Köln, Paderborn, Aachen, Essen, Münster und Trier sind. Die Stegerwaldsiedlung ist nach dem Zentrumspolitiker, christlichen Gewerkschafter sowie CSU-Mitgründer Adam Stegerwald benannt.



Bild 3 Haus vor Modernisierungsbeginn 2008 (Quelle: DEWOG 2018)

Anwohner_innen nennen das zu Mülheim gehörende Viertel wegen seiner Insellage auch „die Krim“. Es wird baulich-physisch durch die rechtsrheinische Nord-Süd Bahntrasse, den Pfälzischen Ring/ S-Bahntrasse S6, S11, die Autobahn A55 und die Deutz-Mühlheimer Str. begrenzt.

Dem Stil des modernen Bauens verschrieben ist die Stegerwaldsiedlung ein monofunktionales Wohnviertel, das sich durch wenige Nahversorgungsmöglichkeiten auszeichnet. Anwohner_innen beklagen fehlende Geschäfte, es gibt keine Bankfiliale mehr, was gerade für die vielen Rentner_innen im Viertel von Nachteil ist. Bezirksbürgermeister Norbert Fuchs sieht die Neubebauung gegenüber der Stegerwaldsiedlung an Deutz-Mühlheimer Str. als Antwort auf mangelnde Einkaufsmöglichkeiten, denn sie bringt vornehmlich hochpreisiges Wohnen und höhere Kaufkraft in den Stadtteil, die die Nachfrage verändern. Das durch angrenzenden hochpreisigen Neubau auch die Mietpreise in der Stegerwaldsiedlung steigen werden, lässt er jedoch unerwähnt.

Seit 2008 werden ca. 600 Wohnungen der DEWOG in der Stegerwaldsiedlung energetisch modernisiert, vor allem wurden Kellerdecken und Dachböden neu gedämmt. Seit 2014 reichen der DEWOG solche moderaten Modernisierungsmaßnahmen jedoch nicht mehr aus und durch EU-Fördermittel aus dem Programm „GrowSmarter“ soll die Stegerwaldsiedlung zum Vorzeigeviertel für Köln als „Smart City Cologne“ werden. Ziel ist es besonders durch Energieeffizienz und eine fast autarke Energieversorgung zu glänzen. Das bedeutet, dass damit begonnen wurde noch

umfangreichere energetische Modernisierungen durchzuführen. Photovoltaikanlagen wurden auf den Dächern installiert und neue Wärmepumpen angebracht, außerdem soll ein flexibleres Verkehrssystem via Carsharing und Fahrradverleih eingeführt werden.

Dass gleichzeitig eine massive bauliche Aufwertung vorangetrieben wird und die Mieten kräftig steigen wird auch einkalkuliert. Smart für die Eigentümerin, oder? An einigen Häusern erfolgt der komplette Dachgeschossausbau, die dadurch entstehenden 94 neuen Wohneinheiten werden unter dem Zusatz „mit Domblick“ vermarktet um finanzstarke Neu-Mieter_innen anzuziehen. Zusätzlich angebrachte Fahrstühle und Balkons werden angebracht um den Marktwert der Immobilien zu steigern. Außerdem werden bereits im Zeitraum von 2008-2014 modernisierte Häuser gleich nochmal modernisiert, in dem Kellerdecken und Dachböden nochmal um 10 cm Dämmmaterial zusätzlich verstärkt werden. Ob der zusätzliche Kostenaufwand der Modernisierung in Relation zu den Einsparungen bei den Heizkosten für Mieter_innen steht, ist sehr fragwürdig.



Bild 4 Haus wird um Balkon, Fahrstuhl und ein Obergeschoss erweitert (Quelle: DEWOG 2018)

In Deutschland können 11 % der Modernisierungskosten pro Jahr auf die Mieter_innen umgelegt werden, was zur Folge hat, dass die Bestandsmietpreise fleißig steigen. DEWOG Geschäftsführer Rouven Meister gibt den Samariter und bezeichnet die Mietsteigerungen in der Stegerwaldsiedlung als moderat und mit der Stadt abgesprochen, 11 % pro Jahr reize man nicht aus, sondern erhöhe nur um die Hälfte. Dass verringert die teureren Bestandsmieten jedoch nicht. Die Mieten steigen bspw. von 7 Euro je m² netto kalt vor der Modernisierung auf ca. 10 Euro je m², was eine Steigerung um 30 % bedeutet. Angebotsmieten hingegen werden noch deutlich über den 10 Euro den m² liegen, was dann bspw. für Hartz-IV-Empfänger_innen unerschwinglich ist und der Vernichtung von preiswertem Wohnraum gleichkommt. Die umfangreiche energetische Modernisierung sowie wertsteigernde Maßnahmen wie der Anbau von Balkons und Fahrstühlen sowie der Ausbau der Dachgeschosse sind Eingriffe die das Erreichen eines durchschnittlichen Ausstattungszustands der Wohnungen bei weitem übersteigen und getrost als Luxussanierung bezeichnet werden können.

Dies alles geschieht, obwohl die 1400 Wohnungen im Viertel katholischen Gesellschafter_innen gehören, die ihrem oft betonten Wohlfahrtsanspruch nicht gerecht werden, und obwohl die Stegerwaldsiedlung seit 1993 das einzige Milieuschutzgebiet Kölns ist. Die soziale Erhaltungssatzung (BauGB §172) bestimmt, dass in Milieuschutzgebieten Aufwertung und Verdrängung der Wohnbevölkerung abgeschwächt werden soll, weshalb der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer Genehmigung durch die Stadt Köln bedarf. Die Stadt Köln unterstütze jedoch vorbehaltlos die tiefgreifenden baulichen Veränderungen in der Stegerwaldsiedlung und nimmt für das Pilotprojekt „Smart City Cologne“ und EU-Fördermittel Mietpreissteigerungen und Verdrängung billigend in Kauf.

Wohn- und Gewerbeentwicklung Mülheim-Süd

Cologneo I (südlich der Bahntrasse)

Cologneo I ist eine von mehreren Industrie- und Gewerbeflächen, die in den nächsten Jahren in Mülheim-Süd zu neuen Gewerbe- und Wohnstandorten entwickelt werden. Ziel ist es, die ehemals von Industrie geprägten Areale des Motorenherstellers Klöckner-Humboldt-Deutz (KHD) zu hochwertigen Dienstleistungs- und Wohnstandorten auszubauen. Bis 2021 entstehen 61.025 m² Gewerbefläche und 484 Wohneinheiten (in einer Größenordnung zwischen 30-170 m²). Die Zielmiete soll laut Eigentümerin CG-Gruppe im Durchschnitt 14 Euro pro m² betragen und zwischen 11,50 Euro pro m² und 16,00 Euro pro m² variieren. Beim Verkauf der Grundstücke und der Erstellung des Bebauungsplans wurde von der Stadt Köln wieder nicht das seit 2013 bestehende Konzeptvergabeverfahren – das so genannte Kooperative Baulandmodell – angewandt. Dies bedeutet, dass die CG-Gruppe nicht verpflichtet ist 30 % der im Entstehen begriffenen Wohnungen als Sozialwohnungen zu bauen (das wären ca. 145 günstige Wohnungen!). Warum das Baulandmodell nicht greift, bleibt ein Rätsel der Stadt.



Bild 5 Karte Mülheim-Süd (Quelle: Kölner Stadt-Anzeiger 2016)

Zentral für das Areal Cologneo I ist der Gewerbehof, der um die alte **(1) Gummifädenfabrik** entstanden ist (siehe Karte in Bild 1). Er bleibt erhalten und wird saniert, was schon jetzt steigende Gewerbemieten, bspw. für das KunstWerk – immerhin das größte selbstverwaltete Kunsthaus Deutschlands –, die Kunst Etage, eine Tischlerei sowie den ebenfalls dort angesiedelten Club Gebäude 9 bedeutet. Hier zeigt sich eine bestehende Gefahr auch von langfristiger Zwischennutzung durch Kunst und Kultur, nämlich die spätere Inwertsetzung der mit viel Arbeit geschaffenen kreativen Freiräume, durch die Eigentümer_innen der Flächen. Das Image des „Kreativquartiers“ wird schnell

zum Preistreiber für Gewerbemieten und Wohnen. Von Verdrängung sind dann die Menschen oft als erstes betroffen, die vor Ort überhaupt erst begonnen haben Kunst zu produzieren.

Das **(2) Verwaltungsgebäude 239** aus den 1950er Jahren soll Bürohaus bleiben, die Zukunft ist jedoch ungewiss, da kein Denkmalschutz besteht. Noch residiert hier die Eigentümer_in CG-Gruppe. Die **(3) Waggonhallen** dienten einst der Herstellung von Eisenbahnen und der Wuppertaler Schwebebahn, sie stehen heute unter Denkmalschutz und sollen als großflächiges Gewerbe genutzt werden. Das **(4) Magazin** auch als „eckiger Rundbau“ bekannt war eine große Lagerhalle mit zentralem Lichthof. Auf das bestehende Gebäude soll ein neues Staffelgeschoss gesetzt werden und die Nutzung als Hostel und Bürogebäude ist geplant. Das Gebäude der alten **(5) Betriebskrankenkasse** von KHD bleibt erhalten und ist die städtebauliche Patin für zwei Neubauten die in unmittelbarer Umgebung entstehen. Dies ändert jedoch nichts daran, dass direkt daneben auch ein Einkaufszentrum zur Versorgung des neuen Quartiers errichtet werden soll.



Bild 6 Entwurf Cologne I (Quelle: Kölner Stadt-Anzeiger 2017)

Cologneo II (nördlich der Bahntrasse)

Bis 2016 noch in der Hand der Euro Forum West GmbH gehört die nördlich der Bahntrasse gelegene Fläche mittlerweile auch der CG-Gruppe und soll zwischen 2021 und 2024 von ihr entwickelt werden. Es sollen 312 Millionen Euro investiert werden und 600 Wohneinheiten entstehen. Auf dem gesamten Gelände sind von den 85.870 m² 67,3 % für Wohnen und 32,7 % Gewerbe verplant. Der hohe Anteil von Wohnbebauung ist zu begrüßen, aber ob hier günstige Wohnungen unterhalb der Marke von 6 Euro pro m² entstehen ist ungewiss. Angaben zu gefördertem Wohnraum existieren bisher nicht (Stand Januar 2018). Ein Szenario mit einer Vielzahl von teuren Eigentumswohnungen direkt am Mülheimer Hafen scheint dagegen wahrscheinlicher, da dieser Teil von Mülheim-Süd als neue „Stadtkante“ mit Signalwirkung für den gesamten Stadtteil beworben wird. Teil des aktuellen Planungsentwurfs ist u. a. ein Hochhaus mit 28 Geschossen an der Südwest-Spitze unmittelbar an der Zoobrücke. Soziale Infrastruktur soll auch geschaffen werden: die **(6) Villa Charlier** – ehemaliges Haus der kaufmännischen Leitung von KHD – wird gerade zu einem Kindergarten umgebaut und im Neubau nebenan soll eine Grundschule entstehen. Direkt neben der Villa befindet sich ein noch betriebenes Heizkraftwerk der Rheinenergie.

Otto-Langen-Quartier

Das der landeseigenen Entwicklungsgesellschaft NRW.Urban gehörende ehemalige Gießereigelände von KHD wurde 2017 frisch umgetauft und nach Nicolaus August Otto dem Erfinder des Otto-Motors und seinem Kompagnon Eugen Langen benannt. Letzterer übrigens glühender Unterstützer kolonialistischer Bestrebungen des Deutschen Reiches in Afrika und Finanzier der Deutsch-Ostafrikanischen Gesellschaft. Neben diesen großen politischen Altlasten haften dem Gelände auch noch chemische an; Erdschichten müssen an bestimmten Stellen bis zu 3 Meter tief abgetragen und saniert werden.

Im Otto-Langen Quartier sollen 430 Wohnungen in 2 Bebauungsgebieten mit bis zu 12 Stockwerken realisiert werden und es entstehen 10.000 m² Gewerbeflächen. Mit Wohngruppenprojekten und „Sozialer Mischung“ wird das Entwicklungsgebiet angekündigt, aber öffentlich gefördert sollen nur maximal 30 % der Wohneinheiten sein. NRW.URBAN machte außerdem bereits deutlich, dass sie das Gelände nicht selbst entwickeln, sondern gerne verkaufen wolle. Wie viele der 430 Wohnungen dann nach einem Verkauf wirklich geförderte Wohnungen werden und ob diese auch auf dem 1. Förderweg entstehen, also so sozial sind, dass die Nettokaltmiete unter 6 Euro pro m² liegt, ist noch offen. Dies zeigt, dass auch die landeseigene Entwicklungsgesellschaft und damit auch die Landespolitik wenig Interesse an neuen günstigen Wohnungen in Köln hat und zukünftige Miet- und Eigentumswohnungen in Mülheim-Süd nur an Menschen mit erheblichen finanziellen Möglichkeiten gehen werden. Sozialräumliche Gestaltung des Veedels für ärmere Menschen, fehlt am Platz. Profite für den Landeshaushalt durch Veräußerung nach Höchstpreisverfahren, garantiert! Seinen Höhepunkt offenbart der Sozialrevanchismus von NRW.URBAN durch ein am **(8) Verwaltungsgebäude 23** angebrachtes Plakat, welches Streetart allgemein kriminalisiert und einen Jubelschrei für die Erwerbsarbeit ausstößt! Das KHD den angesprochenen „Arbeitern“ jahrzehntelang Mehrwert abgepresst hat und die Verantwortung für ungenutzte und vor sich hin rottende Baudenkmäler an Stadt und Land weiterreichte, bleibt unerwähnt. Seit 2011 befindet sich in einem Teil des Gebäudes ein Performance-, Theater- Museumskomplex, der „raum13 – Deutzer Zentralwerk der schönen Künste“, welcher sich unter anderem mit explizit politischer Kunst positionieren möchte. Die Nutzung der nebenan liegenden und zur ehemaligen KHD Gasmotorenfabrik gehörende **(7) Möhring Halle** ist noch unklar, ein Industriemuseum ist im Gespräch.



Bild 7 Plakat „An alle Schmierfinken“ (Quelle: Eigenes Photo)

Am Pulverturm

Gemischte Bebauung. Neben Gründerzeitarchitektur gibt es viele Häuser aus den 1950er/ 1960er Jahren. Das spiegelt die Geschichte Mülheims als Arbeiter_innenstadtteil wider. Ebenso wie die Sozio-Demographischen Merkmale: Im Jahr 2014 hatten 51,2 % der Mülheimer_innen einen Migrationshintergrund und 24,4 % bezogen Leistungen nach dem SGB-II. Damit lag der Stadtteil deutlich über den Kölner Durchschnitt (35,7 % und 13,4 %). Aus diesen Daten wird der besondere Förderungsbedarf des Entwicklungsprogrammes Mülheim 2020 begründet. Mit der Aufwertung soll die Attraktivität des Stadtteils für die Mittel- und Oberschicht der Gesellschaft gesteigert werden – mit Folgen für die einkommensschwächeren Bewohner_innen.

Zwischen 2010 und 2014 gab es eine wissenschaftliche Untersuchung zur Gentrifizierung in Köln-Deutz und Mülheim. Unter anderem wurde das Wohngebiet südlich der Mülheimer Brücke untersucht. Unter Gentrifizierung wurde dabei eine Form des Austausches der Wohnbevölkerung in einem Gebiet verstanden, bei dem der Anteil von statusniedrigen Bewohner_innen (Einkommen/ Bildung) zu Gunsten von Statushöheren abnimmt. Die Studie bestätigte die Vermutungen, wonach sich Mülheim in einer frühen Phase der Gentrifizierung befindet. Es gibt relativ hohe Mietsteigerungen. Bisher beschränkt sich die Gentrifizierung in Mülheim auf einzelne Cluster, diese breiten sich aber aus.



Bild 8 Bebauung südlich der Mülheimer Brücke (Quelle: Bilderbuch Köln 2012)

Eines dieser Cluster sind die luxuriösen Neubauten am Rhein. Hier kosten die Mieten mehr als 14 Euro pro m². Mindestens eine Wohnung darin wird dauerhaft als Ferienwohnung angeboten, für 100-120 Euro pro Nacht. Gebaut wurden die Luxuswohnungen von der „Modernes Köln GmbH“ (auch „Moderne Stadt GmbH“). Sie sind sowohl Bauträger, als auch die Stadtentwicklungsgesellschaft, der Stadt Köln und der Kölner Stadtwerke. Sie waren unter anderem am Bau des Rheinauhafens und des Cloth-Quartiers beteiligt. Aktuell arbeiten sie an der Neuplanung des Deutzer Hafens. Im Aufsichtsrat sitzen die Politiker_innen aller großen Parteien (außer der Linken). Damit bauen die stadteigenen Gesellschaften an der Gentrifizierung in Köln mit.

Vor Ort werden auch die höheren Sicherheitsbedürfnisse der einkommensstärkeren Bewohner_innen in Form von Videoüberwachung, Zäunen und Mauern anschaulich. Zwar sind Gated Communities in Deutschland selten, symbolisch grenzen sich Luxuswohnungen jedoch immer ab.

In den gegenüberliegenden Straßen sind die Mieten bislang geringer (wobei auch die Durchschnittsmiete für die befragten Wohnungen im Jahr 2010 bei 10 Euro pro m² lag). Starke

Unterschiede zwischen den Mietpreisen in der Nachbarschaft sind nach der Rent-Gap Theorie ein Anzeichen für eine bevorstehende Gentrifizierung. Sie zeigen, dass sich die Lage soweit gebessert hat, dass höhere Mieten zu erzielen sind. Für die Eigentümer_innen von Bestandsimmobilien lohnen sich Investitionen in die Modernisierung und die Kündigung der alteingesessenen Mieter_innenschaft immer stärker. Auch Neubauten auf Industriebrachen oder unbebauten Gebieten treiben die Mieten und die Anzahl der Kündigungen in der Nachbarschaft in die Höhe. Die Hafensstraße 19 ist ein gutes Anschauungsmaterial für diese Auswirkungen.



Bild 9 Hafensstraße 19, 2008
(Quelle: Bilderbuch Köln 2008)



Bild 10 Hafensstraße 19, 2017
(Quelle: Eigenes Photo)

Zugleich erkennt man an dem Gebäude die Ästhetik, welche weltweit in Städten mit Gentrification wiederzufinden ist. Typisch ist die Verbindung von historischen und gehobenen, modernen Gestaltungselementen. Zum einen gibt es bodentiefe Fenster, ausgebaute Dachgeschoße mit Maisonette. Zum anderen wird das alte Mauerwerk quasi eingerahmt und somit die Historizität des Gebäudes zur Schau gestellt. Damit wird sich symbolisch von den seriell konstruierten 08/ 15 Neubauten abgegrenzt und ein kulturelles Bewusstsein nach Außen demonstriert. Die Fassaden werden somit zu einem Ausdruck des eigenen Lebensstils. Vorausgesetzt man hat die finanziellen Freiräume, seinen Lebensstil derart zu zeigen. Aber die Betonung von „Authentizität“ ist auch eine immobilienwirtschaftliche Verkaufsstrategie, mit der sich höhere Preise erzielen lassen. Unter der Prämisse der Vermarktungsfähigkeit wird sehr selektiv ausgewählt, welche Aspekte der Geschichte des Ortes zu sehen sein sollen und welche abgerissen werden (siehe KHD Gelände).

Gentrifizierung ist eng verbunden mit Immobilienspekulation. Altbauten (besonders aus der Gründerzeit) steigen auch ohne jede Investition in ihrem Wert. Allein weil sich die Lage gebessert hat, was auch ein Ergebnis des neuen Rheinboulevards ist. Früher stand hier die Außenkulisse für die WDR Soap „Die Anrheiner“. Zeitweise wurde das Gelände vom Bauwagenplatz „Wem gehört die Welt“ besetzt, bis sie wegen Hochwasser den Platz aufgeben mussten. Seit 20 Jahren sind sie jetzt an der Krefelder Straße in der Innenstadt. Aber der Platz ist bedroht, weil die Stadt das Gelände verkaufen möchte.

Die Keupstraße

Die Keupstraße entwickelte sich nach dem II. Weltkrieg wieder zu einem Wohnort für Arbeiter_innen die in den zahlreichen Fabriken Mülheims tätig waren. Ein Großteil der Arbeitsplätze lag im direkt an die Keupstraße angrenzenden Carlswerk, in dem sich eine Fabrik von Felten & Guillaume (F&G) zur Kabelproduktion befand. Hier arbeiteten 1965 ca. 5000 Menschen. Nach der Zerschlagung von F&G 1979, bestand die Kabelfabrik im Carlswerk unter wechselnden Eigentümer_innen weiter. 2010 wurde ein Großteil der Produktion durch die aktuelle Eigentümerin, den dänischen Konzern NKT, von Mülheim in ein neues Werk in den Chemiepark Leverkusen verlegt, aktuell arbeiten noch ca. 300 Menschen in der Kabelproduktion am Standort Carlswerk. Die schleichende Deindustrialisierung der Keupstraße und Mülheims, die bereits in den 1970er Jahren begann, hat damit fast ihr Ende erreicht. Folgen des Wegfalls von Industriearbeitsplätzen und dem strukturellen Wandel sind ein – im Vergleich zur Gesamtstadt – höherer Anteil von Personen die Transferleistungen empfangen sowie eine höhere Jugendarbeitslosigkeit. Noch heute konzentrieren sich um die alten Industrieareale die Wohnorte der ehemaligen Industriearbeiter_innen, wie bspw. an der Keupstraße oder der Holweider Straße. Einen Großteil dieser Menschen macht auch in Mülheim die ehemalige Gastarbeiter_innengeneration oder deren Nachfahren aus.

Seit Beginn des 20. Jahrhundert ist die Keupstraße eine florierende Geschäftsstraße, wo vor allem die Arbeiter_innen ihren Lohn ausgaben. Mit der Anwendung einer funktionalistischen Stadtplanung auf Mülheim und der angestrebten räumlichen Trennung von Wohnen und Arbeiten, sollten die Wohnviertel nahe dem Carlswerk abgerissen werden und einer großen Verbindungsstraße weichen. Der Abriss sollte die Expansion von F&G am Standort erleichtern und eine bessere Anbindung der Produktionsstätten sowie des allgemeinen Autoverkehrs ermöglichen. 1980 wurde die Keupstraße daher zum Sanierungsgebiet erklärt, um Entmietung zu steuern und den kompletten Abriss vorzubereiten. Die schon im Gange befindliche Abwanderung von sozial bessergestellten weißen Arbeiter_innen mit deutschem Pass wurde dadurch noch einmal verstärkt, diese zogen daraufhin in andere Stadtteile des Bezirks Mülheim oder sogar ins Eigenheim im Umland. Eine geringe Nachfrage nach Wohnraum und sinkende Mieten waren die Folgen. Auf dem Wohnungsmarkt sozial oder rassistisch diskriminierte Menschen blieben auf der Keupstraße wohnen oder fanden hier ein Zuhause, wie bspw. die zahlreichen Gastarbeiter_innen, viele von ihnen aus der Türkei. Durch den organisierten Protest der Anwohner_innen und der Sozialistischen Selbsthilfe Mülheim (kurz SSM), welcher 1981 zur Besetzung mehrerer leerstehender Häuser auf der Holweider Straße führte, konnte der Abriss im Sanierungsgebiet verhindert werden. Ein weiterer Grund für den Nicht-Abriss war die Aufdeckung eines Schmiergeldskandal der lokalen SPD-Eliten, die die Gestaltung des Sanierungsgebietes und den großflächigen Abriss gegen die Zahlung von Geldern durch F&G vorangetrieben hatten. Das bauliche Antlitz der Keupstraße und der Verbleib ihrer Anwohner_innen konnte somit gerettet werden.

Einige der ehemaligen Gastarbeiter_innen waren in der Lage ihre Ersparnisse in eine dauerhafte Existenz in Mülheim zu investieren und so entstanden neue Läden und selbstgenutztes Wohneigentum auf der Keupstraße. Bis Ende der 1990er Jahre erweiterten sich die Konsum- und Dienstleistungsangebote auf der Keupstraße dahingehend, dass sie zu einem beliebten überregionalen Anlaufpunkt für die wachsende migrantische Bourgeoisie wurde, wodurch Laden- und Wohnmieten weiter stiegen und eine langsame Aufwertung einsetzte. Bevölkerungspolitische Zielscheibe des 2009 gestarteten Stadtentwicklungskonzept „Mülheim 2020“ ist genau diese migrantische Bourgeoisie. Ihre ethnisierten Ökonomien sollen in Zukunft die zentralen wirtschaftlichen Wachstumspole und „Leuchttürme“ des Bezirks werden. Neben dem positiven Förderfokus auf lokalen Betrieben und einer Kultur der Anerkennung des bisher geleisteten, lässt sich jedoch die neoliberale Ausrichtung auf eine individualisierte Förderung von unternehmerischen

„Potentialen“ kritisieren, die auf eine fehlende solidarische Umverteilung von Reichtum und Chancengleichheit auf gesamtstädtischer Ebene ausklammert. Darüber hinaus bleiben rassistische Motive in Form von vereinfachenden kulturalistischen Zuschreibungen bei der Image-Bildung des „Leuchtturms“ Keupstraße unübersehbar, der als Konsumtempel der orientalisierten Anderen in Erscheinung tritt. Dies zeigt auf widersprüchliche Weise aber, dass sich die Keupstraße als umsatzstarke Geschäftsstraße und Symbol migrantischen Lebens in Köln etabliert hat. Genau das Selbstverständnis erfuhr 2004 durch den terroristischen Nagelbombenanschlag des NSU einen radikalen Einschnitt.

Standort Denkmal NSU-Anschlag – ein weiterer Skandal der Kölner Stadtentwicklung

Seitens Polizei, Staatsanwaltschaft und Bundespolitik wurde der Anschlag umgehend als Auseinandersetzung im „kriminellen migrantischen Milieu“ gedeutet und ein rechtsradikaler Hintergrund wurde von vornherein ausgeschlossen. Erst 2011 wurden die rechtsradikalen Motive des Anschlags bekannt. 2014, 10 Jahre nach dem Anschlag, entschied die Stadt Köln per Ratsbeschluss, dass in der Keupstraße ein Denkmal zur Erinnerung an den NSU Terror sowie die Geschichte von Migration und Rassismus errichtet werden soll. Unter Moderation des NS-Dokumentationszentrums der Stadt Köln, Anwohner_innen und der Interessensgemeinschaft (kurz IG) Keupstraße wurde ein künstlerischer Wettbewerb für einen Denkmal-Entwurf realisiert und aus 10 Einreichungen wurde sich für ein multimediales Skulptur-Projekt entschieden, das den Grundriss des Hauses Keupstraße 29 zeigt, vor dem 2004 die Bombe explodierte (siehe Bild 11).

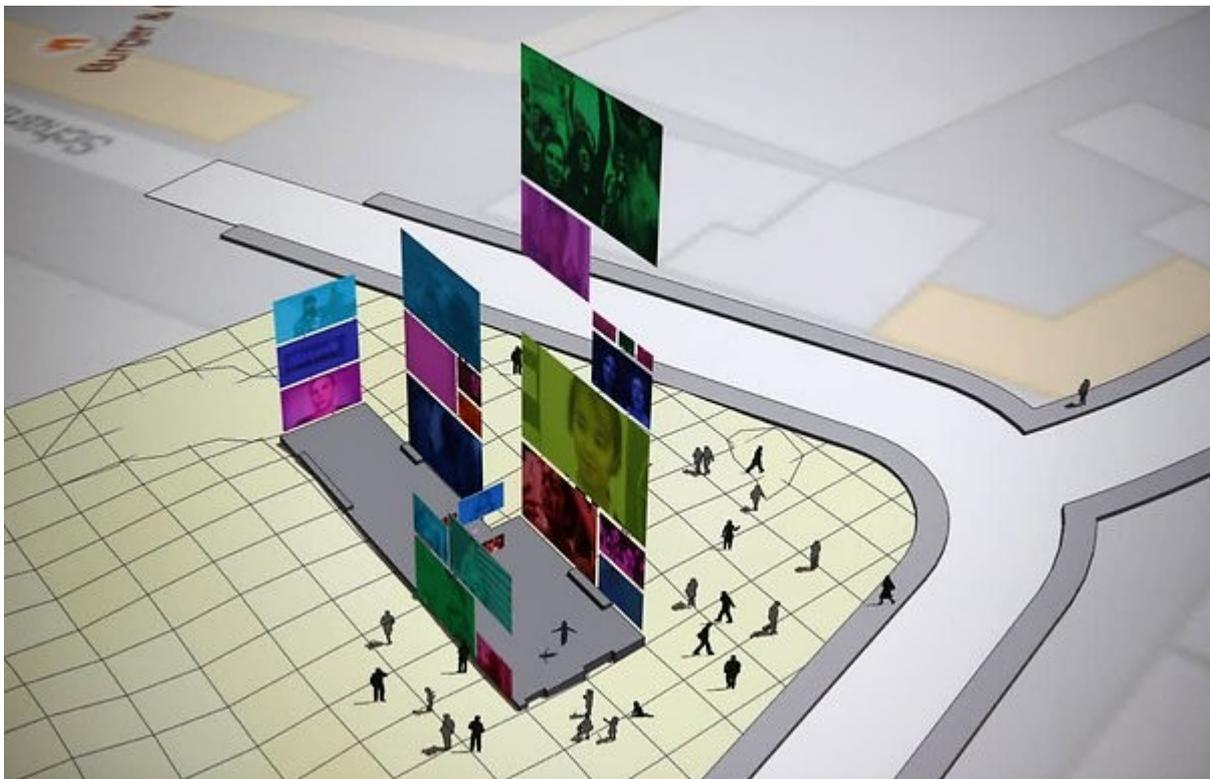


Bild 11 Denkmal-Entwurf des Künstlers Ulf Aminde, (Quelle: studioulfaminde 2018)

Hier beginnt eine weitere Stadtentwicklungsmisere, die den nötigen Respekt vor der engen Einbindung der Keupstraße, ihrer Anwohner_innen und der Opfer des NSU-Anschlags vermissen lässt sowie Grundstücksspekulation und Eigentümer_inneninteressen nicht entschlossen genug entgegentritt. Auf die Zusicherung des Denkmals an der Ecke Keupstraße/ Schanzenstraße durch den

Rat der Stadt Köln folgte 2015 ein städtebauliches Werkstattverfahren, dass die Gestaltung des ehemaligen Güterbahnhofs Mülheim, inklusive Denkmal, erarbeiten sollte. Für die Anwohner_innen und die IG Keupstraße völlig überraschend wurde ein Siegerentwurf gekürt, der das Denkmal an der vorgesehenen Lage gar nicht berücksichtigte. Der Grund dafür: Die Eigentümer_innengemeinschaft um den Ex-Musiker Bernd Odenthal lehnt den Standort ab, da man seine Verwertungsinteressen gefährdet sieht, wenn auf dem Grundstück ein 600 m² großes Denkmal realisiert wird und nicht die anvisierte maximale Geschossbebauung. Odenthal fordert daher Verlegung des Denkmals an den äußersten Rand des Grundstücks, der durch Straßenbahngleise und eine nahe gelegene 6-spurige Bundesstraße gerahmt wird. Solch einen Standort für das Denkmal anzubieten ist ein Affront gegenüber den Anwohner_innen und Betroffenen des Anschlags, außerdem wird die große Distanz zum eigentlich Ort des Anschlags kritisiert. Halbherzige Lösungsversuche der Verwaltung unterstützen nicht die Interessen der Anwohner_innen und schlagen nur eine Verschiebung des Denkmals an einen dritten Standort vor, eingepfercht zwischen zwei Häuserblocks (siehe Bild 12). Einen würdigen Erinnerungsort der einen öffentlichen Raum des Gedenkens und der Auseinandersetzung mit den Zukünften der Migrationsgesellschaft entwirft und als neuer Eingang zur Keupstraße fungiert, ist das jedoch bei weitem nicht.



Bild 12 Vorschlag Verwaltung Lage des Denkmals, (Quelle: Stadt Köln 2018)