

Jana Samsonova Düsseldorf

**E**in ungewöhnliches Wohnprojekt sorgt in Köln für Gesprächsstoff. Mit dem „Cologne Project I“ entsteht im Stadtteil Stammheim eine „Gated Community“. Eine geschlossene Wohnsiedlung, wie man sie vor allem aus den USA kennt. Geplant sind ein zwei Meter hoher Zaun, elektrische Tore und Videoüberwachung an allen drei Eingängen. Zutritt hat nur, wer hier auch wohnt. Und: gebetene Gäste.

Das Gesicht hinter dem Bauprojekt ist Investor Christian Ley. Ende 2016 kaufte er und sein Investmentpartner, der anonym bleiben möchte, das 4.500 Quadratmeter große Grundstück. Im Zentrum des Grundstücks steht der denkmalgeschützte Stammheimer Wasserturm. Erbaut im Jahr 1881, versorgte er jahrzehntlang den Bezirk Mühlheim mit Trinkwasser. Seit die Anlage im Jahr 1963 stillgelegt wurde, suchte die Stadt Köln nach einer neuen Funktion für das Denkmal. „Jetzt machen wir daraus ein Wohngebäude mit acht exklusiven Lofts“, sagt Ley.

# 3,2

Millionen Euro

kostet das größte Loft im Stammheimer Wasserturm.

Quelle: Cologne Project I

Der Turm wird in enger Abstimmung mit dem Amt für Denkmalschutz aufwendig saniert. Das historische Erscheinungsbild, so Ley, soll so weit wie möglich erhalten bleiben. Der Turm wird zum Beispiel von seinen aktuellen 28 Metern auf die ursprüngliche Höhe von 42 Metern aufgestockt. Ganz oben im Denkmal entsteht das größte und teuerste Loft des Gebäudes: 230 Quadratmeter, drei Ebenen, zwei Schlafzimmer, zwei Bäder und eine 360-Grad-Dachterrasse mit Sauna. Der Preis: 3,2 Millionen Euro.

Ergänzt wird das Cologne Project I durch sechs Apartments und 15 Stadthäuser, einige davon mit Rheinblick. Der Kaufpreis für die Wohnungen beginnt bei 540.000 Euro. Die Häuser kosten 950.000 Euro aufwärts.

Dass er die Wohnsiedlung als Gated Community aufziehen will, wusste Ley schon beim Kauf des Grundstücks. Als Grund nennt er die unmittelbare Nähe zum Rhein: „Kinder sollen sich auf dem Grundstück frei bewegen können, ohne ins Wasser zu fallen.“ Ein anderer Grund ist, dass Ley die Siedlung vor Vandalismus schützen möchte. „Wer so viel Geld für eine Immobilie ausgibt, will nun mal nicht, dass sie mit Graffiti beschmiert wird.“ Er selbst spricht statt von „Gated-“ lieber von „Safe Community“. Seine Zielgruppe: „Menschen, die neben Komfort auch ein hohes Maß an Sicherheit schätzen.“

### Konzept stammt aus den USA

Das Konzept der geschlossenen Wohnsiedlung stammt aus den USA. „Gated Community“ ist ein Marketingbegriff aus der US-amerikanischen Immobilienwirtschaft“, sagt Georg Glasze, Professor für Geografie an der Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg. „Er wird seit den 1990er-Jahren weltweit verwendet und beschreibt Wohnsiedlungen und -anlagen mit Zugangsbeschränkung.“ Wie diese Beschränkung aussehen muss, sei jedoch nicht eindeutig definiert. Möglich sind zum Beispiel Schranken, Zäune oder Sicherheitspersonal auf dem Gelände.

Nicht überall stößt diese Art des Wohnens auf Begeisterung. „Isolation“ und „soziale Ausgrenzung“ lauten die Vorwürfe, die auch Christian Ley zu hören bekommt. Unter anderem das Stadtplanungsamt stellt sich zunächst gegen Leys Vorhaben, das Grundstück einzuzäunen. Verhindern kann es den Zaun aber nicht. „Weil das ein Privatgrundstück ist. Und jeder in Deutschland darf sein Grundstück so schützen, wie er es möchte“, sagt Ley. Er sieht darin keinen Grund, sich aufzuregen. „So gut wie jedes Einfamilienhaus hat einen Zaun. Wir machen hier dasselbe,



### Gated Communities

## Unter uns

„Gated Communities“ sind in Deutschland rar, aber es gibt sie. Eine dieser geschlossenen Wohnsiedlungen entsteht derzeit in Köln. Das Konzept ist umstritten. Warum sich der Investor dennoch dafür entschieden hat und wen es ansprechen soll.

nur in größerem Maßstab.“ Das Konzept sei ein Trend der heutigen Zeit und im Ausland schon seit Jahrzehnten normal.

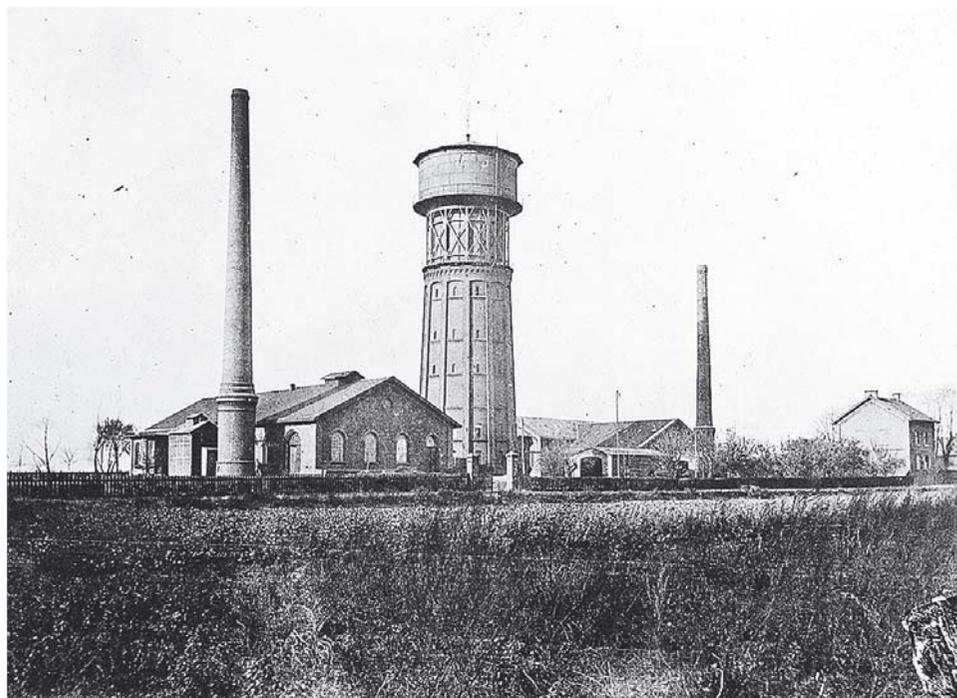
„Die meisten Gated Communities gibt es in Nord- und Südamerika. Doch auch in anderen Teilen der Welt sind sie verbreitet“, sagt Glasze. „In Deutschland sind sie untypisch und auch nicht wirklich akzeptiert“, sagt Michael Voigtländer, Leiter des Clusters Internationale Wirtschaftspolitik, Finanz- und Immobilienmärkte beim Institut der deutschen Wirtschaft.

Das bekannteste Beispiel in Deutschland ist die Wohnsiedlung „Arkadien“ in Potsdam, die früher „Arcadia“ hieß. Es ist Deutschlands älteste Gated Community – inklusive Zaun, Video-Türsprechanlage und eines Pförtners. Die Berliner Groth-Gruppe entwickelt Arkadien und baut die Siedlung 1997 fertig. Genau zu der Zeit, als der Parlaments- und Regierungssitz von Bonn nach Berlin verlegt wird. „Es kamen Menschen aus allen möglichen Ländern in die Hauptstadt, oft mit einem größeren Sicherheitsbedürfnis als dem unseren“, sagt Anette Mischler, Pressesprecherin der Groth-Gruppe. Indem man die Siedlung als „Gated Community“ vermarktet, hofft der Projektentwickler damals, eine wohlhabende internationale Klientel anzusprechen. „Zum Beispiel aus dem Botschaften-Umfeld.“ Doch das Vorha-



Arkadien in Potsdam: Deutschlands älteste Gated Community.

Groth Gruppe



**Der Stammheimer Wasserturm:** Früher versorgte er den Bezirk Mühlheim mit Trinkwasser. Jetzt wird aus dem Denkmal ein exklusives Wohngebäude im Zentrum des Cologne Project I.



Thomas Birgel, Rheinische Wasserwerks-Gesellschaft

ben floppt. Die Villen und Luxuswohnungen hinter dem Zaun bleiben lange Zeit leer. Erst als der Investor die Preise senkt, läuft der Verkauf an. Bis Arkadien ausverkauft ist, vergehen Jahre.

Die Zahl der Gated Communities in Deutschland, die auf Arkadia folgten, ist bis heute überschaubar. Aber es gibt sie. Unter anderem in Berlin, Hamburg, Leipzig, Aachen und München.

In den USA liegen Gated Communities meist außerhalb der Stadtzentren. Sie bestehen überwiegend aus Einfamilienhäusern und verfügen oft über gemeinsame Grünflächen, Golfplätze oder Schwimmbäder. Auch Christian Ley plant, den an das Cologne Project I angrenzenden Sportplatz in eine schallgeschützte, gemeinschaftliche Sportanlage umzuwandeln. Diese soll allerdings für alle zugänglich sein. Also auch für Personen, die nicht in der Wohnsiedlung leben

Apropos Gemeinschaft: „In den USA werden die gemeinschaftlichen Anlagen oft von sogenannten Homeowner Associations verwaltet, was für die Eigentümer mit hohen Kosten verbunden sein kann“, sagt Glasze. Die Eigentümer nehmen das zum Anlass, immer öfter die Frage zu stellen, warum sie weiterhin kommunale Steuern zahlen sollten, wenn sie doch die Infrastruktur ihrer Siedlung privat finanzieren. „Dieses Modell könnte langfristig zu einer weiteren Privatisierung führen und die soziale Ungleichheit verstärken“, sagt Glasze.

#### Kollektive Nutzung birgt Streitpotenzial

Ein solches Szenario sei in Deutschland zwar – aufgrund der überschaubaren Größe der deutschen Anlagen – vorerst nicht zu befürchten. Aber: „Auch hier kann die kollektive Nutzung und Finanzierung von Straßen, Grünanlagen und Infrastruktur schnell zu Streit zwischen den Eigentümern führen.“

Christian Ley will solchen Streitigkeiten mit einer Grundlagenurkunde vorbeugen. „Als Basis für ein harmonisches Zusammenleben“, wie er sagt. Die Urkunde beinhalte unter anderem ge-

genseitige Wegerechte für alle Grundstücke. Darüber hinaus wird es laut Ley eine Hausverwaltung geben, die sich um alle Belange der Eigentümer und Bewohner kümmert – einschließlich der Instandhaltung des Geländes. „Die Hausverwaltung wird außerdem sicherstellen, dass alle in der Grundlagenurkunde festgelegten Statuten eingehalten werden.“

Läuft alles nach Plan, können die ersten Bewohner Mitte 2027 einziehen. Der Bau von Cologne Project I soll noch in diesem Jahr beginnen. Dass es jetzt so weit ist, kann Christian Ley selbst noch nicht ganz glauben. Denn nachdem er das Grundstück gekauft hatte, brauchte er vor allem eines: Geduld. Kaum hatten er und sein Investmentpartner den ehemaligen Baudezernenten von ihrem Vorhaben überzeugt, wurde dieser für die Gestaltung der Hamburger Hafen City abge-

worben – übrigens auch eine Gated Community. „Auf einmal hatten wir keine Lobby mehr und mussten von vorn anfangen.“ Dann kam erst die Coronapandemie, die potenzielle Käufer verunsicherte. Und dann Russlands Angriffskrieg gegen die Ukraine, der die Baukosten in die Höhe trieb. Auch die Bürokratie brachte Ley an seine Grenzen: „Ich habe vier Jahre meines Lebens damit verbracht, Unterlagen von A nach B zu tragen“, sagt er. Allein den Bauvorbescheid zu bekommen dauerte ein ganzes Jahr.

„Im Gegensatz zu vielen anderen Projektentwicklern, die in den vergangenen Jahren Insolvenz anmelden mussten, sind wir glücklicherweise nicht pleitegegangen.“ Auch, weil er und sein Investmentpartner viel Eigenkapital in das Projekt gesteckt haben.

Für die Verkäufe haben sie jetzt das Maklerbüro Dahler Köln an ihre Seite geholt. Geplant sei unter anderem Werbung auf Plakaten und in sozialen Medien. „Es gilt, potenziellen Käufern die Vorzüge und den Lebensstil, den solche Wohnformen bieten, näherzubringen“, sagt Tina Fröhlich, Geschäftsführerin von Dahler Köln. Es ist Fröhlichs erstes Projekt dieser Art. „Wir setzen auf eine ganzheitliche Vermarktungsstrategie, die nicht nur die Immobilien, sondern auch die Aspekte Gemeinschaft und Sicherheit in den Vordergrund stellt.“ Sie geht davon aus, dass Gated Communities zwar zunächst ein Nischenprodukt bleiben, „weil die Umsetzung solcher Projekte an vielen Stellen schwierig ist“. Sie sagt aber auch, dass sie in den vergangenen Jahren ein wachsendes Interesse an dieser Art zu wohnen beobachtet hat.

Ob und wie sich die Nachfrage nach Gated Communities in Deutschland entwickelt, hänge von der politischen Entwicklung ab, ergänzt Georg Glasze. Überall dort auf der Welt, wo die Menschen mit der staatlichen Versorgung unzufrieden oder mit Unsicherheit konfrontiert sind, werden private, sicherheitsorientierte Wohnangebote attraktiver. „Politisch kann man eine solche Entwicklung bedauern, doch für den Einzelnen ist das nachvollziehbar.“

Anzeige



## SIE WÜNSCHEN, WIR BAUEN.

Luxuriöse Domizile sind individuelle Meisterwerke. Für Menschen, die das Besondere lieben und einen vertrauenswürdigen Baupartner schätzen, der freigeplante Architektenhäuser in Perfektion realisiert.



[weberhaus.de/domizile](https://weberhaus.de/domizile)

**WeberHaus**  
Die Zukunft leben