

## Neue Zürcher Zeitung

### «Wohlhabende Menschen müssen auch irgendwo wohnen»: In Köln entsteht eine Gated Community, umgeben von einem zwei Meter hohen Metallzaun

Abgeschlossene Wohnanlagen sind in Deutschland bis anhin selten. Ein Investor glaubt nun, damit den Nerv der Zeit getroffen zu haben.

Oliver Maksan, Köln

23.11.2024, 05.30 Uhr ⌚ 4 min



So soll die Anlage in Köln-Stammheim einmal aussehen.

Visualisierung Cologne Project

Ruhig fließt unterhalb der Böschung der Rhein durch sein breites Bett. Fahrradfahrer und Spaziergänger sind entlang des baumbestandenen Ufers unterwegs. Oben, den leichten Hang hinauf, steht Christian Ley und zeigt stromaufwärts in Richtung der Kölner Innenstadt. «Gerade zwanzig Minuten

sind es von hier mit dem Fahrrad bis zum Dom», meint der 61-Jährige, während er über die Baustelle führt.

Noch ist ausser einer ausgehobenen Baugrube nicht viel zu sehen. Doch entsteht hier am beschaulichen Kölner Rheinufer im Stadtteil Stammheim eine Wohnanlage, die bereits weit vor ihrer für 2027 geplanten Fertigstellung von sich reden macht. «So etwas gibt es in Köln nicht noch einmal», preist der in Köln ansässige Investor sein Grundstück an und kommt ins Schwärmen. Es sei das letzte unbebaute Grundstück im Stadtgebiet, das direkt an den grossen Fluss grenze. 29 Wohneinheiten sollen auf dem knapp eine halbe Hektare grossen Areal entstehen.

## **Zaun, Tor, Kamera**

Für Aufregung in der lokalen Presse und darüber hinaus sorgt das «Cologne Project I» aber nicht in erster Linie wegen seiner Vorzeigelage, sondern aus einem anderen Grund. Ley will das Areal mit einem zwei Meter hohen Metallzaun absichern. Zutritt durch ein elektrisches Tor wird nur erhalten, wer hier wohnt oder wen die Bewohner nach einem Blick in die Videokameras erkannt haben und einlassen.

Eine Gated Community also, wie man sie aus den USA oder Brasilien kennt, wie sie in Deutschland aber noch kaum verbreitet ist. Linke Gruppen machen deshalb gegen das Projekt im Netz mobil. Sie halten es für elitär. Reiche wollten hier unter sich bleiben und sich abschotten, heisst es in online verbreiteten Aufrufen gegen die Anlage. Auch die Kölner Stadtverwaltung war gemäss Ley anfangs nicht begeistert. «Aber was sollen sie machen? Jeder kann sein Grundstück einzäunen, wenn er es will», sagt er und lächelt. Schon jetzt

werde das schliesslich bei Tausenden von Einfamilienhäusern praktiziert.

## **Gutsituierte Käufer im Blick**

Ley selber spricht dabei lieber von Safe als von Gated Community. So wird die Anlage auch auf der Website angeboten. «Die Kriminalitätssituation in Deutschland verschlechtert sich. Es gibt Bedarf für solche Konzepte», sagt Ley. «Genau so etwas suchen wir», hätten ihm Kaufinteressierte gesagt. Die Käufergruppe: von der oberen Mittelschicht an aufwärts. Ley zielt auf Menschen, die komfortabel, stadtnah, aber auch sicher wohnen wollen.

Die Preisliste beginnt bei 540 000 Euro für eine 75-Quadratmeter-Wohnung. Ein Einfamilienhaus mit Tiefgarage ist ab 920 000 Euro zu haben. Die Liste wird angeführt von einem Loft für 3,2 Millionen Euro.



Der Investor Christian Ley spricht lieber von Safe als von Gated Community.  
NZZ

Das Juwel der Anlage soll ein historischer Wasserturm aus dem 19. Jahrhundert sein. 28 Meter ragt der runde Backsteinbau bereits jetzt in den grauen deutschen Novemberhimmel. Am Ende, wenn das Loft aufgesetzt ist, soll er wieder die ursprünglichen 42 Meter erreichen. Damit das bereits entkernte Gemäuer die künftige Last tragen kann, wird Beton zur Stabilisierung in den Grund gespritzt.

### **Die Baugenehmigung liess auf sich warten**

Eigentlich hätte die Anlage schon 2020 stehen sollen. Doch verzögerten jahrelange Genehmigungsverfahren bis jetzt den Bau. «Das Verfahren hätte nur ein Jahr dauern sollen. Letztlich waren es dann sechs», sagt Ley und versucht, sein optimistisches Lächeln nicht zu verlieren. Er berichtet von nicht endenden Behördengängen. «Unsere Verwaltung versteht sich nicht unbedingt als Ermöglicherin», sagt Ley

vorwurfsvoll und zeigt auf die Baustelle nebenan. «Da baut die Stadt Köln ebenfalls eine Wohnanlage. Die haben später begonnen und sind früher fertig.»

Bis anhin gibt es in Deutschland nur wenige Gated Communities – und ganz überwiegend nur in den grossen Städten wie Berlin, Hamburg oder München. Aber auch in Potsdam entstand bereits Ende der neunziger Jahre eine grössere Anlage. Insgesamt fühlen sich die Deutschen offenbar auch ohne Zaun und Kameras in ihren vier Wänden ganz sicher.

Branchenvertreter wie der Bundesverband für Sicherheitstechnik BHE stellten jüngst jedenfalls keine steigende Nachfrage nach Alarmanlagen, Sicherheitsbeleuchtung und Ähnlichem fest. Im Gegenteil. Während die Nachfrage insgesamt stabil sei, zeige sich eine weiterhin schwache Auftragslage im Privatsektor, teilte der Verband kürzlich mit. Nur einmal sei ein schlechteres Ergebnis gemessen worden – im Frühjahr 2020, nach dem Ausbruch der Corona-Pandemie.

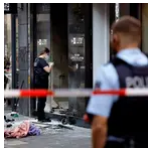
## **Die Einbruchszahlen steigen wieder**

Während der Pandemie ging die Zahl der Einbruchsdelikte zurück. Die Bewohner waren schliesslich viel mehr zu Hause. 2023 stieg die Zahl der Wohnungseinbruchdiebstähle bundesweit aber wieder an – um 18,1 Prozent auf 77 819 Fälle. Im Vorjahr waren es «nur» 65 908. Der dadurch verursachte Schaden wuchs ebenfalls mit. Gemäss einer Schätzung des Gesamtverbands der Deutschen Versicherungswirtschaft nahm der Gesamtschaden um 70 Millionen auf insgesamt 340

Millionen Euro zu. Auch der Schadensdurchschnitt stieg von 3350 Euro auf 3500 Euro pro Einbruch.

Der Investor Ley glaubt deshalb, dass er richtig liegt, wenn er Gemeinschaft und Sicherheit in den Vordergrund stellt. Die Aufregung um sein Projekt kann er dabei nicht verstehen. Was denn so schlimm daran sei, wenn Leute ihre hochwertigen Häuser vor Graffiti schützen wollten? Und ausserdem könnten Familien hier ihre Kinder spielen lassen, ohne fürchten zu müssen, dass diese in den nahen Rhein fielen. «Das ist letztlich die typisch deutsche Neiddebatte», meint er. «Wohlhabende Menschen haben ein grosses Sicherheitsbedürfnis und müssen schliesslich auch irgendwo wohnen.»

## Passend zum Artikel



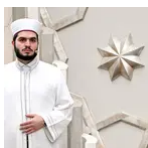
### **Sprengstoffanschläge, Gewehrfeuer und Entführungen – «beispiellose Fälle von Gewalt» erschüttern Köln**

29.09.2024 ⌚ 6 min



### **Die Clan-Kriminalität im Westen Deutschlands nimmt zu – doch Politik und Medien verschliessen teilweise die Augen vor dem Problem**

23.08.2023 ⌚ 3 min



### **«Köln wird nicht Kairo» – der erste öffentliche Muezzin-Ruf stösst auf ein gemischtes Echo**

14.10.2022 ⌚ 6 min

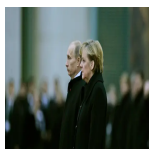


---

**Mehr von Oliver Maksan (oma) >**

**ERKLÄRT****Was sich mit der Klinikreform von Karl Lauterbach in Deutschland nun ändert**

22.11.2024 ⌚ 4 min

**Kritik an Trump und Putin, aber nicht an sich: Angela Merkel will die Deutungshoheit über ihre Amtszeit zurückgewinnen**

21.11.2024 ⌚ 4 min

**DER ANDERE BLICK**

von Oliver Maksan, Berlin

**Immer öfter wollen deutsche Politiker die Demokratie mit Strafanzeigen retten. Das muss scheitern**

21.11.2024 ⌚ 4 min

**CDU, SPD und BSW einigen sich in Thüringen auf Koalitionsvertrag**

20.11.2024 ⌚ 3 min





## **Die deutschen Grünen versammeln sich geschlossen hinter Robert Habeck und küren ihn zum offiziellen Kanzlerkandidaten**

17.11.2024 ⌚ 5 min



---

## Mehr zum Thema Deutschland >



### KURZMELDUNGEN

#### Deutschland: Baerbock greift auf Uno-Klimagipfel den Gastgeber scharf an +++ Gauland tritt nun doch zur Bundestagswahl an

Aktualisiert vor 4 Stunden



#### Rüstungsaktien im Aufwind: Aussicht auf Trump erzwingt Investitionen

23.11.2024 ⌚ 7 min



#### «Der Euro ist die Lira von heute»: Die Einheitswährung ist auf Talfahrt gegenüber Franken und Dollar

23.11.2024 ⌚ 4 min





## Der Bundesrat lässt Karl Lauterbachs Krankenhausreform passieren. Damit verändert sich Deutschlands Gesundheitssystem grundlegend

22.11.2024 ⌚ 3 min



### ERKLÄRT

## Was sich mit der Klinikreform von Karl Lauterbach in Deutschland nun ändert

22.11.2024 ⌚ 4 min



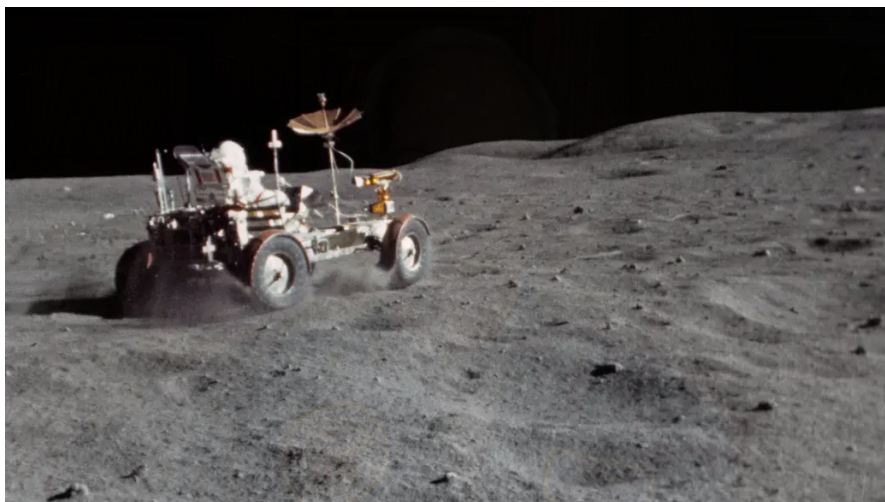
### INTERAKTIV

## Fossiler Stromanteil lag zwei Wochen in Folge bei über 50 Prozent – Zahlen zur Energieversorgung in Deutschland, täglich aktualisiert

22.11.2024 ⌚ 9 min



## Für Sie empfohlen >



## Charlie Duke war der jüngste Mensch auf dem Mond. Er erinnert sich an wilde Fahrten mit dem Mond-Rover und die Leere nach der Rückkehr

23.11.2024 ⌚ 10 min





## «Alles ist normal – ausser, dass gar nichts normal ist»: Wie 1000 Tage Krieg den Alltag der Menschen in Kiew verändert haben

23.11.2024 ⌚ 16 min



### KOMMENTAR

von Fabian Schäfer

## Kantone für die Armee zur Kasse bitten? Der neue Vorschlag ist nicht gut, aber besser als viele andere

22.11.2024 ⌚ 4 min



### GASTKOMMENTAR

von Claudia Franziska Brühwiler

## «Er tat, was dem Herrn gefiel» – Amerikas Konservative diagnostizieren ein Scheitern des Liberalismus und propagieren eine neokatholische Wende

23.11.2024 ⌚ 6 min



### KOMMENTAR

von Peter Rásonyi

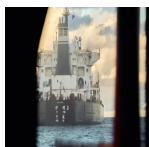
## Die Haftbefehle gegen Netanyahu und Gallant sind eine sinnlose Anmassung

22.11.2024 ⌚ 3 min



## «Ich bin mein eigenes Vorbild»: Wer ist Loredana, die grösste und grössenwahnsinnige Gangsta-Rapperin der Schweiz?

23.11.2024 ⌚ 6 min



## Ein chinesischer Frachter transportiert Güter aus Russland. Dann brechen in der Ostsee plötzlich zwei Datenkabel ab. Hatte die «Yi Peng 3» einen geheimen Auftrag?

23.11.2024 ⌚ 5 min





## Wintereinbruch im Flachland: Zustell-Probleme bei der Post, Stadt Bern stellt fast alle Tramlinien bis Samstag ein

22.11.2024 ⌚ 3 min



Copyright © Neue Zürcher Zeitung AG. Alle Rechte vorbehalten. Eine Weiterverarbeitung, Wiederveröffentlichung oder dauerhafte Speicherung zu gewerblichen oder anderen Zwecken ohne vorherige ausdrückliche Erlaubnis von Neue Zürcher Zeitung ist nicht gestattet.