Interview mit Tilman Gartmeier in Düsseldorf

Keine Kommentare

# Gemeinsamer Prozess statt Konfrontation

8. März 2020 um 16:19 Uhr | Lesedauer: 8 Minuten

Tilman Gartmeier ist Geschäftsführer bei Cube Real Estate. Foto: Cube Real Estate/Stefan Gatzke

**Düsseldorf. Statt auf dem Baurecht zu bestehen, lässt sich der Entwickler Cube Real Estate an der Kiefernstraße / Erkrather Straße auf eine Planwerkstatt mit den Nachbarn ein. Ein Hotel wird es dort nicht mehr geben.**

Teilen Tweeten Weiterleiten Drucken

Von Nicole Kampe und Nicole Lange

*Herr Gartmeier, wie kommt ein Investor dazu, von seinen Plänen abzurücken, obwohl er es rechtlich gar nicht muss?*

**TILMAN GARTMEIER** Wir haben festgestellt, dass wir in einem gemeinsamen Prozess mehr erzielen können – für uns, für das Projekt und auch die Nachbarschaft –, als wenn wir auf Konfrontation gehen. Dieser Weg mit der Planwerkstatt ist für uns bedingt neu. Deswegen sind wir auch gespannt. Dahinter steht natürlich für uns das Interesse, das Projekt zeitnah und erfolgreich umzusetzen.

INFO

**Cube Real Estate vor sieben Jahren gegründet**

**Person** Der gebürtige Schwabe ist 28 Jahre alt, lebte aber ab der Kindheit in Bonn.

**Studium** In Oestrich-Winkel im hessischen Rheingau studierte BWL mit Immobilien-Schwerpunkt.

**Cube Real Estate** Gegründet wurde die Firma vor sieben Jahren. Tilman Gartmeier ist gemeinsam mit Thore Marenbach Geschäftsführer.

*Wenn Sie sagen, diese Planwerkstatt ist bedingt neu, heißt das, Sie haben sich schon mal auf eine Zusammenarbeit mit Bürgern eingelassen?*

**GARTMEIER** Unser allererstes Projekt im Rheingau sollte auf einem ehemaligen Weinanbaugrundstück entstehen, und da war klar, dass wir die gesamte Nachbarschaft und die Politik dabei haben werden.

*Weil alle erstmal gegen Ihre Pläne waren?*

**GARTMEIER** Die erste Reaktion war: Der Weinberg bleibt da. Weil der Weinberg aber direkt neben der einzigen Hochschule der Region lag, die stark darunter litt, dass es keine Studentenwohnungen gab, konnten wir in vielen Gespräche die Menschen schließlich von unseren Plänen überzeugen. Am Ende haben wir es geschafft, einen Konsens zu finden. Es war zwar keine Planwerkstatt, aber ein moderiertes Bebauungsplanverfahren, in dem wir von Anfang an viel aktiver auf die Nachbarschaft zugegangen sind, als wir es hier an der Kiefernstraße gemacht haben.

Bauen in Düsseldorf
Bürgerbeteiligung für Erkrather Straße startet

*Wenn sie im Rheingau schon die Erfahrung gemacht haben, dass es Widerstand geben kann, wieso haben Sie in Düsseldorf nicht direkt den Kontakt zu den Anwohnern gesucht? Oder dachten Sie vielleicht etwas blauäugig, dass die Düsseldorfer wohl daran gewöhnt sind, dass überall gebaut wird?*

**GARTMEIER** Die Antwort ist ganz einfach: Es gab bestehendes Baurecht. Deshalb nahmen wir an, dass die Nutzung, über die wir nachgedacht haben, zu keinerlei Konfrontationen führen würden.

*Und dann kam alles anders.*

**GARTMEIER** Richtig.

*Haben Sie nie Kiefernstraße und die Historie der Straße gegoogelt?*

**GARTMEIER** Sie werden lachen, wir haben natürlich die Kiefernstraße gegoogelt, und gerade deswegen das Hauptaugenmerk auf Mikroappartements gelegt. Die ganze Story hat Sinn gemacht. Blauäugig waren wir nicht, haben aber vielleicht den einen oder anderen Gedanken nicht weit genug gedacht.

*Wie ist das denn nun bei zukünftigen Bauprojekten? Haben Sie aus der Causa Kiefernstraße gelernt?*

**GARTMEIER** Wir haben Erfahrungen dazugewonnen, ich glaube aber nicht, dass wir bei jedem Projekt die ganze Nachbarschaft einbeziehen werden. Wenn man als Projektentwickler die Leute zu stark einbindet, entstehen Situationen, die für uns nachteilig sein können. Am Ende des Tages geht es darum, Wohnraum zu schaffen. Zeit tut uns weh, und wenn es einen Bebauungsplan gibt, dann gehen wir davon aus, dass die Nutzung, die darin festgeschrieben ist, da auch hin soll und es eine Bereitschaft gibt, das zu akzeptieren.

*Haben Sie denn nicht die Befürchtung, dass Sie einen Präzedenzfall geschaffen haben, weil es an der Erkrather Straße auch bestehendes Baurecht gibt?*

**GARTMEIER** Hätte uns jemand gesagt, dass die Nachbarschaft sehr früh einen offenen Dialog erwartet, dann hätten wir das getan. Wir mussten viel umdenken, die Hotelplanung erstmal emotional und dann technisch verwerfen, was uns nicht leicht gefallen ist. Wenn wir diesen Weg gar nicht erst hätten gehen müssen, weil wir vorher schon den Dialog gesucht hätten, hätten wir Zeit gespart und die Nachbarschaft hätte sich nicht über uns geärgert. Das kann vielleicht sogar ein Modus sein, der standardisiert für solche Szenarien angewendet werden kann.

*Sie sagen, Sie mussten die Hotelpläne erstmal emotional und technisch verwerfen. Ist das nicht nur eine Seite der Medaille? Ein Teil der Wahrheit ist ja auch, dass durch die hohe Zahl an Hotel-Neubauten in der Stadt erste Investoren angefangen haben, statt Hotels Wohnungen zu bauen. Oder wäre Ihr Hotel so besonders gewesen?*

**GARTMEIER** Da kann man drüber streiten. Wir haben an eine niedrigpreisige Hoteleriekette gedacht. Und wir würden Hotels in dieser Ecke auch heute noch für sinnvoll erachten, weil der Standort nahe am Hauptbahnhof liegt. Wir haben uns bewusst nach dem Bebauungsplan gerichtet. Hätten wir die Wahl damals gehabt, hätten wir uns von Vornherein für Wohnen entschieden. Weil wir in dem Bereich zu Hause sind.

*Das wäre also Ihr erstes Hotel gewesen?*

**GARTMEIER** Ja. Und trotzdem mussten wir uns emotional und technisch trennen, weil wir uns intensiv darauf vorbereitet haben und es eine konkrete Planung gab. Das von heute auf morgen zu verwerfen, muss man erstmal machen.

*Die Mikroappartments sind aber immer noch Bestandteil der Planung?*

**GARTMEIER** Bei dem Begriff Mikroappartements müssen wir ein bisschen Klarheit schaffen. Man hat immer die Vorstellung, dass winzige Wohneinheiten für teures Geld vermietet werden, in die die Leute eingepfercht werden. Das erste, was unsere Firma gemacht hat, waren Studentenwohnungen. Und das soll auch an die Erkrather Straße kommen.

*Also kleine Wohnungen, die bezahlbar sind.*

**GARTMEIER** Bezahlbar ist immer aus Sicht des Betrachters zu sehen.

*Wir reden über Studenten.*

**GARTMEIER** Ein kleines Appartement liegt bei uns zwischen 20 und 30 Quadratmeter, es ist komplett möbliert. Junge Menschen können mit ihrem Koffer einziehen und müssen nicht zu Ikea, nicht zum Telefonanbieter, nicht zu den Stadtwerken. Sie können einziehen und loswohnen.

*Was kostet eine solche Studentenwohnung denn bei Ihnen?*

**GARTMEIER** In einem Neubau haben Sie tendenziell immer einen höheren Mietpreis. 500 Euro für 20 Quadratmeter lassen sich leicht runterrechnen: Darin sind die Nebenkosten enthalten, die Sie in jeder anderen Wohnung auch haben, Strom ist inklusive, den Sie sonst separat bezahlen sowie alle Verbrauchskosten für Wasser und Heizung. Das Ganze macht ungefähr 120 Euro aus. Die Möbel liegen bei 80 bis 100 Euro pro Monat. Damit sind wir ungefähr bei 300 Euro Kaltmiete. Wenn Sie die durch 20 Quadratmeter rechnen, sind Sie bei einem Satz, den Sie auf dem Wohnungsmarkt in Düsseldorf für Neubauwohnungen finden. Das ist immer noch nicht günstig, keine Frage. Aber es sind nicht 500 Euro durch 20 Quadratmeter.

*Aber Mikroappartements bringen auch eine ähnlich gute Rendite wie Luxuswohnungen.*

**GARTMEIER** Rendite für wen? Wir sind Entwickler. Wir kaufen ein Grundstück, erstellen eine Planung, bringen es in Betrieb, verwalten es dann auch, um das Wohnen und Vermieten noch ein bisschen steuern zu können – aber verkaufen es dann. Damit erzielen wir unseren wirtschaftlichen Mehrwert. Für uns ist es egal, ob wir ein Haus mit Drei-Zimmer-Wohnungen oder Studentenappartements verkaufen. Beim Investor mag das vielleicht aber eine bessere Rendite bringen.

*Wie kamen Sie eigentlich auf die Idee, Mikroappartements zu schaffen?*

**GARTMEIER** Durch ein Praktikum in Frankfurt. Ich bekam damals 1000 Euro Gehalt, musste die Hälfte fürs Wohnen ausgeben. Für das Geld habe ich außerhalb der Stadtgrenze in einem nicht genehmigten, ausgebauten Keller gewohnt, in dem die Möbel der toten Mutter der Vermieterin standen. Und das kostete 500 Euro warm. Da hat sich in den Grundzügen die Idee für kleinteiliges, möbliertes Wohnen entwickelt.

*Wie groß ist Ihre Wohnung heute?*

**GARTMEIER** Ich wohne in einem Reihenhaus im Kölner Westen.

*Kommen wir zurück zur Planwerkstatt. Die Anwohner wünschen sich Platz für Kultur, für Kinder und Alte, für Menschen, die nicht so viel Geld mitbringen. Sie sind Investor und haben doch sicher keinen karitativen Hintergrund.*

**GARTMEIER** Das ist richtig.

*Wie weit würden Sie mitziehen, bis Sie sagen, das ist finanziell nicht mehr tragbar für uns?*

**GARTMEIER** Wir kommunizieren offen, dass die Erkrather Straße weiterhin ein wirtschaftliches Projekt für uns ist. Wir haben gesagt, es muss einen Mix geben. Wir sind bereit, darüber zu sprechen, wie sich dieser Mix zusammensetzt, und Nutzergruppen aufzunehmen, über die wir vorher nicht nachgedacht hätten.

*Zum Beispiel?*

**GARTMEIER** Atelierwohnen zum Beispiel oder eine Kita. Wir hoffen jetzt auf Pragmatismus und das Verständnis für die gegenseitige Position, um zu einem Ergebnis zu kommen. Wir wollen Objekte schaffen, die Menschen zusammenbringen. Das ist nachhaltiger als reine Studentenhäuser, wie es sie in Berlin gibt.

*Sie haben auch schon Mikroappartements an der Merziger Straße gebaut. Dort ist es am Wochenende bestimmt ziemlich ruhig, wenn alle Studenten und Expats zurück in die Heimat fahren.*

**GARTMEIER** Ich will es mal so ausdrücken: Es gibt sicher Gebäude, die vitaler sind am Wochenende.

*Haben Sie eigentlich irgendeine Vorstellung, wie viele Einheiten es am Ende an der Erkrather Straße werden?*

**GARTEMEIER** Bisher nicht. Relativ sicher ist, dass es eine gewerbliche Nutzung oder einen Bürokomplex an der Erkrather Straße geben muss für den Schallschutz. Das geht natürlich zu Lasten von Wohnungen. Ob wir dann 100 oder 200 oder irgendwas dazwischen haben, ist völlig offen.

*Wird das Handlungskonzept Wohnen dann bei Ihnen angewendet?*

**GARTMEIER** Nein, weil es einen bestehenden B-Plan gibt. Wir hatten der Stadt aber angeboten, einen gewissen Teil der Wohnungen in eine freiwillige Förderung zu bringen.

*Ihre Firma sitzt in Leverkusen. Dort gibt es doch sicher noch einige Flächen, die Sie bebauen können. Wie kommen Sie auf Düsseldorf?*

**GARTMEIER** Eines unserer größten Projekte ist in Leverkusen. Düsseldorf ist aber städtebaulich sehr interessant.

*Welche Projekte haben Sie denn aktuell noch in Düsseldorf?*

**GARTMEIER** An der Heinrichstraße bauen wir ein früheres Büro- in ein Wohnhaus um. Sonst sind wir auf der Suche.

**GARTMEIER** Wir sind beeindruckt und positiv überrascht, wie stark die Anteilnahme von außen war. Das war an der Merziger Straße überhaupt nicht so, an der Heinrichstraße ist auch nichts passiert. Und wir würden in Düsseldorf gerne noch mehr mache

Sie hatten ja gesagt, Zeit tut weh. Gibt es denn einen Zeitplan für die Kiefernstraße?

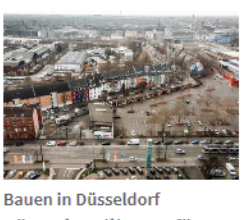
**GARTMEIER** Wir würden gerne im Mai zu einem Ergebnis kommen, das dann der Bezirksvertretung vorgelegt werden soll.

*Wann könnten Sie mit dem Bauen loslegen?*

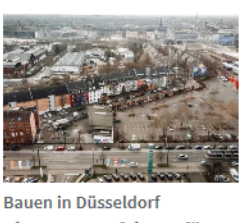
**GARTMEIER** Wenn wir unsere Hausaufgaben machen, sollten wir den Bauantrag Ende 2020 einreichen, anfangen könnten wir dann, wenn alles gut wird, im Winter 2021.

MEHR ZU DÜSSELDORF: ERKRATHER STRASSE MUSS WIRTSCHAFTLICH SEIN

Zum Thema Aus dem Ressort



Bauen in Düsseldorf
Bürgerbeteiligung für Erkrather Straße startet



Bauen in Düsseldorf
Planungsverfahren für die Kiefernstraße

Bauen in Düsseldorf
Erste Ideenrunde für die Kiefernstraße

Bauen in Düsseldorf
Wohnungen statt Hotels für die Kiefernstraße

Bauen in Düsseldorf
Stadt bestätigt neue Pläne für Kiefernstraße

Wohnen in Düsseldorf
Zähes Ringen um Wohnbau an der Kiefernstraße