

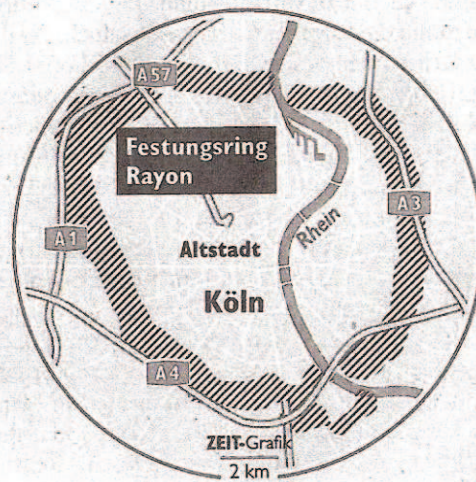
**A**uf dem Wiener Kongress wurde im Jahre 1815 das gesamte Rheinland Preußen zugeschlagen, also auch die ehemalige Freie Reichsstadt Köln. Das gefiel den Kölnern gar nicht. Abraham Schaaffhausen, zu der Zeit der reichste Bankier in der Stadt, soll entsetzt ausgerufen haben: »Jesses, Maria, Josef, jetzt heiraten wir aber in eine arme Familie!« Das stimmte. Die Kriegskasse des preußischen Königs Friedrich Wilhelm III. war leer. Die Schlacht gegen die Franzosen hatte einiges gekostet. Der Bankier und Rats Herr Schaaffhausen wäre womöglich weniger schockiert gewesen, wenn er geahnt hätte, dass die Stadt Köln fast 200 Jahre später noch gutes Geld mit dem preußischen Erbe macht.

Köln hat nämlich eine in der Preußenzeit ersonnene Baubeschränkung in die Gegenwart gerettet. Damals durfte im Festungsgürtel, dem Rayon, rund um die Stadt nicht gebaut werden. Die Preußen wollten jeden Feind von ferne sich nähern sehen und ein freies Schussfeld haben. Wer hier ein Haus besaß, musste es räumen und wurde entschädigt. Am freien Schussfeld ist der Stadt Köln heute nicht mehr gelegen. Bauen darf man auf dem früheren Verteidigungsstreifen aber nicht ohne Weiteres. Wer es will, muss tief in die Tasche greifen – wie der Kölner Bauunternehmer Anton Bausinger.

Bausinger war vor zwölf Jahren auf die Idee gekommen, einen Gewerbepark im Kölner Westen

## Feuer frei auf Investoren

Wie die Stadt Köln altes Preußenrecht anwendet, um zu Geld zu kommen



Eine Baugenehmigung im Rayon gibt es nur gegen Ablöse

zu errichten. Der Grund und Boden gehörte seit fast einem Jahrhundert der Firma Wassermann. Bausingers Urgroßvater Friedrich Wassermann hatte das einst weit entfernt von der Innenstadt gelegene Gelände gekauft und ein Kieswerk errichtet. Als der Urenkel bei der Stadt im Jahr 2000 die Baugenehmigung beantragte, wähnte er sich in einer Zeitmaschine. »Ich sollte eine sechsstellige Summe als Ablöse bezahlen. Weil das Gelände unter die Rayonbestimmungen fiel.«

Der Unternehmer hatte noch nie etwas von diesen Bestimmungen gehört. Viele Termine bei vielen Ämtern später wusste er: Der Mantel der Geschichte hatte ihn gestreift, Preußen ist überall. »Ich war völlig überrascht. Ich wollte das nicht glauben. Das konnte doch nicht sein, dass eine solche Bestimmung noch angewandt wurde.« Wurde und wird sie aber.

Das ursprüngliche »Rayonenteignungsgesetz« war 1920 aufgehoben worden. In anderen ehemaligen Festungsstädten wie beispielsweise Koblenz ist es seither kein Thema mehr. »Das ist bei uns nicht praxisrelevant«, sagt Heiko Breitbarth vom Presseamt der Stadt Koblenz. Weder bei der Denkmalpflege noch beim Amt für Bodenmanagement seien Bauprojekte bekannt, bei denen dieses alte Preußengesetz eine Rolle gespielt hätte.

Anders in Köln. Da hatte sich die Stadtverordnetenversammlung schon Ende 1918 dafür stark-



gemacht, den gesamten äußeren Rayon Kölns zu einer riesigen Grünfläche zu machen. Als das Gesetz fiel, ließ man ein städtisches Nutzungsrecht an diesen Flächen ins Grundbuch eintragen, eine »Dienstbarkeit«.

Der Investor Anton Bausinger wollte nicht zahlen. Er setzte seine Ämtertour fort und kämpfte, viele Jahre lang. »Bis mir der damalige Stadtkämmerer Peter Michael Soénius klipp und klar erklärte, dass da nichts zu machen sei. Das Thema sei ausgeurteilt.«

Im Jahr 1996 war schon ein Bauherr, der im edlen Kölner Viertel Marienburg tätig werden wollte, über den Rayon gestolpert. Er hatte gegen die Stadt geklagt und verloren. Die Richter des Landgerichts Köln brauchten bei ihrer Entscheidung gar nicht bis ins Jahr 1920 zurückzugehen. Noch 1988 hatte der Rat der Stadt die Baubeschränkungen bestätigt.

»Als ich das hörte, habe ich erst einmal meinen Vater angerufen und ihn gefragt, was ihm denn da eingefallen sei«, sagt Anton Bausinger. Sein Vater Willy saß damals im Rat und hatte den Punkt mit durchgewinkt.

Der Kölner Amtsjurist Ralf Battermann bekräftigt, dass die Stadt nach geltendem Recht verfare. Wer auf einer Fläche, die innerhalb des ehemaligen Festungsgürtels liege, bauen möchte, müsse zum Notar. Der leite die Löschung der

Dienstbarkeit aus dem Grundbuch ein. Bei der Wiederbelebung dieser Bestimmung 1988 wurden dafür 20 Mark pro Quadratmeter festgelegt. Für seinen Gewerbepark sollte Anton Bausinger deshalb fast 500 000 Euro Ablöse zahlen.

Der Investor blieb hart: »Niemals.« Gefunden wurde eine »kölsche Lösung«. Der Unternehmer baute eine Brücke über eine viel befahrene Schnellstraße und Eisenbahnlinie und schenkte sie der Stadt. Die Belvedere-Brücke verbindet seinen Gewerbepark Triotop und zwei Stadtteile in der Nähe des Fußballstadions.

Bei der Einweihung der Brücke vor gut einem Jahr ließ Bausinger zwei Schauspieler in preussischen Gewändern auftreten. »Ich habe das irgendwann mit Humor genommen.«

Dabei hat er bei dem Kuhhandel noch draufgezahlt. Die 110 Meter lange Brücke kostete mehrere Millionen Euro. Die Stadt nahm das Präsent erst an, nachdem Bausinger versprochen hatte, für zehn Jahre den Unterhalt der Brücke zu tragen. Im Gegenzug durfte er sie in der Farbe Orange streichen lassen, obwohl es eigentlich das städtische Brückengrün hätte sein müssen.

Nicht gestrichen haben die Kölner ihre Ablöseregelung. Richtig reich sei die Stadt mit ihr allerdings auch nicht geworden, sagt Ralf Battermann. Seit dem Jahr 2000 habe es ein knappes Dutzend Fälle gegeben.

MONIKA SALCHERT