Köln Altstadt-Nord:
Nebeneinanderliegende Büro- und Wohngebäude

Gregorius-Maurus-Str. 14 und 16 | 50670 Köln

BLB NRW
Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW

Standort und Lage

Makrolage

Köln zählt rd. 1,1 Mio. Einwohner (Stand 31.12.2022) und ist die größte Stadt Nordrhein-Westfalens sowie viertgrößte Stadt Deutschlands. Köln besitzt eine zentrale Lage im Wirtschaftsraum Europas und ist Messe-, Universitäts- sowie Kulturstadt von internationalem Rang. Die Region Köln/Bonn ist darüber hinaus das Zentrum des Ballungsraums der Metropolregion Rheinland (rd. 9 Mio. Einwohner).

Die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung Kölns war in den letzten 5 Jahren leicht positiv (plus 0,3% p.a. Bev/HH). Gemäß der Bevölkerungsprognose des statistischen Landesamtes NRW (IT.NRW) ist bis zum Jahr 2050 (Basisjahr 2021) mit einem Anstieg der Bevölkerung um rd. 5% zu rechnen. Insgesamt ist in der Stadt Köln aufgrund Zuwanderung jüngerer und vorrangig in Ausbildung befindlicher oder erwerbstätiger Personen eine leicht abgeschwächte Veralterung in der Bevölkerungsstruktur i. V. zu dem Durchschnittswert NRW erkennbar (Durchschnittsalter Köln: 42,3 Jahre/NRW: 44,2 Jahre).

Branchenschwerpunkte in Köln sind die Medien- und Kommunikationswirtschaft, der Fahrzeug- und Maschinenbau, die chemische Industrie sowie das Versicherungsgewerbe. Der Großteil der Beschäftigten arbeitet im Dienstleistungsgewerbe. Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2023 bei 8,6% (NRW-Vergleich: 7,2%).

Der Individualverkehr erreicht über mehrspurig ausgebaute Ausfallstraßen den Kölner Autobahnring. Das Stadtgebiet ist durch den ÖPNV (S-Bahn, Straßenbahn, Bus) gut erschlossen. Der Hauptbahnhof von Köln ist die westliche Drehscheibe des Schienennetzsystems. Internationale Anbindungen bestehen über den internationalen Flughafen Köln-Bonn (rd. 16 km) und Frankfurt (rd. 188 km).

Mikrolage

Das Verkaufsobjekt befindet sich in der linksrheinischen Kölner Innenstadt im gleichnamigen Stadtbezirk und hier im Stadtteil Altstadt-Nord im sog. „Gereonsviertel“, ca. 500 Meter westlich des Kölner Doms.

Die Mikrolage zählt zu den frühen Siedlungsbereichen der Stadt Köln und liegt unmittelbar nördlich der römischen Stadtmauer von Köln.

Die Umgebungsbebauung ist vorrangig durch eine geschlossene Blockrandbebauung einzelner Wohn- und Geschäftshäuser an der Gregorius-Maurus-Straße (verdichtete mehrgeschossige Strukturen) mit vereinzelten Büro-/Praxis oder Einzelhandelsnutzungen geprägt. Entlang der Zeughausstraße finden sich vermehrt auch städtische Verwaltungseinrichtungen, Hotels, Gastronomie und weitere Dienstleistungsbereiche. Die „Breite Straße“ als eine der Haupt-Einkaufsstraßen Köln verläuft rd. 300 Meter südlich.

Die Gregorius-Maurus-Straße selbst ist eine Seitenstraße ohne Durchgangsfunktion und ohne Passantenqualität. Hier finden sich straßenbegleitend PKW-Stellplätze. Es besteht eine sehr gute Anbindung an das innerstädtische und überregionale Straßenverkehrsnetz.

Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in der Mikrolage fußläufig sehr gut vorhanden.

An den öffentlichen Personennahverkehr sind die Verkaufsgrundstücke mit einem engmaschigen Busliniennetz, einem Stadtbahnliniennetz (nächstgelegene Straßenbahnhaltestelle „Apellhofplatz“ in ca. 350 m) sowie das Schienennetz der DBAG (Hauptbahnhöfe Köln HBF und Köln-Deutz) sehr gut angeschlossen.

Im Vergleich zu Kölner Durchschnittzahlen und in Bezug auf die sozioökonomischen Strukturen ist für den Stadtteil Innenstadt festzustellen, dass eine abweichend jüngere Bevölkerungsstruktur besteht (insbesondere der Anteil der über 65-Jährigen und der über 80 Jährigen ist besonders gering) und eine angebotsbedingt stagnierende Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung besteht. Die Arbeitslosen- und SGB II Quoten sind unterdurchschnittlich (besser).

Entfernungen

Köln Zentrum	ca. 1,2 km
Anbindung A1	6 km
Flughafen Köln/Bonn	ca. 16,5 km

Liegenschaftsbeschreibung Gregorius-Maurus-Str. 14

- Beidseitig angebautes und unterkellertes Wohn-/Geschäftshaus (Baujahr 1914) mit 3 Vollgeschossen und einem rückseitigen Anbau im EG und 1. OG, ohne Aufzug.
- Massivbauweise, Mauerwerk mit nachträglich angebrachter Riemchenfassade zur Straßenseite/Putzfassade zur Hofseite jeweils ohne Wärmedämmung. Satteldach mit Ziegeleindeckung (nicht wärmegedämmt).
- Das Gesamtgebäude wurde nur im Rahmen der erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen punktuell modernisiert und befindet sich in einem zwar grundsätzlich instand gehaltenen Objektzustand, jedoch mit hohem Abnutzungsgrad. Wichtiger Hinweis: Das Gebäude Gregorius-Maurus-Str. 14 hat keine eigene Wärmeversorgung, sondern wird über das Gebäude Gregorius-Maurus-Str. 16 mitversorgt.
- Die Gesamtfläche des Gebäudes beträgt ca. 158 m² (vermietbare Wohn-/Nutzfläche) und teilt sich wie folgt auf: EG ca. 41 m², I. OG ca. 44 m², II. OG ca. 35 m² und DG ca. 38 m².
- Die Mieteinheiten im EG und DG sind freigezogen.
- Die Wohnungen im I. und II. OG sind vermietet. Die Mietverträge sind vom Käufer zu übernehmen.

Liegenschaftsbeschreibung Gregorius-Maurus-Str. 16

- Beidseitig angebautes und unterkellertes Wohn-/Geschäftshaus (Baujahr 1914) mit 3 Vollgeschossen und einem hofseitigen Anbau im EG, ohne Aufzug.
- Massivbauweise, Mauerwerk mit Putzfassade ohne Wärmedämmung. Satteldach mit Ziegeleindeckung (nicht wärmegedämmt).
- Das Gesamtgebäude wurde nur im Rahmen der erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen punktuell modernisiert und befindet sich in einem leicht unterdurchschnittlichen, aber grundsätzlich marktgängigen Instandhaltungszustand mit umfassendem Renovierungsbedarf. Wichtiger Hinweis: Das Gebäude Gregorius-Maurus-Str. 14 hat keine eigene Wärmeversorgung, sondern wird über das Gebäude Gregorius-Maurus-Str. 16 mitversorgt.
- Die Gesamtfläche des Gebäudes beträgt ca. 232 m² (vermietbare Wohn-/Nutzfläche) und teilt sich wie folgt auf: EG ca. 65 m², I. OG ca. 56 m², II. OG ca. 58 m² und DG ca. 53 m².
- Das Gebäude ist vollständig frei gezogen.

Rechte und Belastungen

Grundstücksangaben	Die Verkaufsgrundstücke sind von regelmäßiger, echteckiger Form und eben, auf Straßenniveau
Objektinformationen Gregorius-Maurus-Str. 14	Zur Liegenschaft gehören schuldrechtliche Verträge. Die Wohnmietverträge sind vom Käufer zu übernehmen: Die Wohnungen im 1. OG und 2. OG sind an denselben Mieter vermietet. Im 1. OG umfasst die Mietfläche nicht den separaten Einzelraum. Beide Wohnungseinheiten sind 2-Zimmer-Etagenwohnungen ohne Balkone in einem nicht renovierten Altbau. Beide Mietverträge besitzen eine unbefristete Laufzeit. Mietzinsanpassungen (§§ 557 BGB ff.) wurden bislang nicht vorgenommen. Die weiteren vermietbaren Flächen im Objekt (EG, Zimmer 1. OG, Wohnung DG) stehen leer. Weitere Miet- oder Pachtverträge bestehen nicht.
Objektinformationen Gregorius-Maurus-Str. 16	Die gewerbliche Atelierfläche im Erdgeschoss (64 m^2 NF) ist leerstehend. Die weiteren vermietbaren Flächen im Objekt stehen leer.
Altlasten und Kampfmittel (Boden)	Es bestehen keine Eintragungen oder Hinweise auf einen Altlastenverdacht.
Belastungen (Gebäude)	**Baulasten** Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster, sind auf den Verkaufsgrundstücken keine Baulasten eingetragen. **Natur- und Landschaftsschutz, Wasserschutz** Die Verkaufsgrundstücke sich nicht innerhalb einer als Naturschutz-, Landschaftsschutz- oder Wasserschutzgebiet klassifizierten Zone. Gemäß eigener Hochwasserrisiko-Abfrage besteht die Gefährdungsklasse ZÜRS GK1 (sehr geringes Hochwasserrisiko).
Denkmalschutz	Beide Verkaufsgrundstücke sind nicht als Denkmal eingetragen. Eine amtliche Auskunft der Stadt Köln vom 16.01.2026 weist weiterhin auf ggf. relevanten Umgebungsschutz hin, mit geringem Risiko denkmalpflegerischer Belange für bauliche Vorhaben.

Energieausweis Gregorius-Maurus-Str. 14

Energieausweis für Wohngebäude (Bedarfsausweis), gültig bis 29.03.2031, liegt vor:

- Baujahr Gebäude: 1914
- Baujahr Wärmeerzeuger: 1972 (Fernwärme)
- Energieträger: Kraft-Wärme-Kopplung, regenerativ, Strom-Mix
- Endenergiebedarf: 181,4 kWh/(m²·a)
- Energieeffizienzklasse F

Energieausweis für Nichtwohngebäude (Bedarfsausweis), gültig bis 29.03.2031, liegt vor:

- Baujahr Gebäude: 1914
- Baujahr Wärmeerzeuger: 1972 (Fernwärme)
- Energieträger: Kraft-Wärme-Kopplung, regenerativ
- Endenergiebedarf Wärme: 656,2 kWh/(m²·a)
- Endenergiebedarf Strom: 19,5 kWh/(m²·a)

Energieausweis Gregorius-Maurus-Str. 16

Energieausweis für Wohngebäude (Bedarfsausweis), gültig bis 29.03.2031, liegt vor:

- Baujahr Gebäude: 1914
- Baujahr Wärmeerzeuger: 1972 (Fernwärme)
- Energieträger: Kraft-Wärme-Kopplung, regenerativ, Strom-Mix
- Endenergiebedarf: 212,9 kWh/(m²·a)
- Energieeffizienzklasse G

Energieausweis für Nichtwohngebäude (Bedarfsausweis), gültig bis 29.03.2031, liegt vor:

- Baujahr Gebäude: 1914
- Baujahr Wärmeerzeuger: 1972 (Fernwärme)
- Energieträger: Kraft-Wärme-Kopplung, regenerativ
- Endenergiebedarf Wärme: 438,8 kWh/(m²·a)
- Endenergiebedarf Strom: 19,2 kWh/(m²·a)

Hinweis: Das Gebäude Gregorius-Maurus-Str. 14 hat keine eigene Wärmeversorgung, sondern wird über das Gebäude Gregorius-Maurus-Str. 16 mitversorgt.

Nutzungsperspektiven/Baurecht

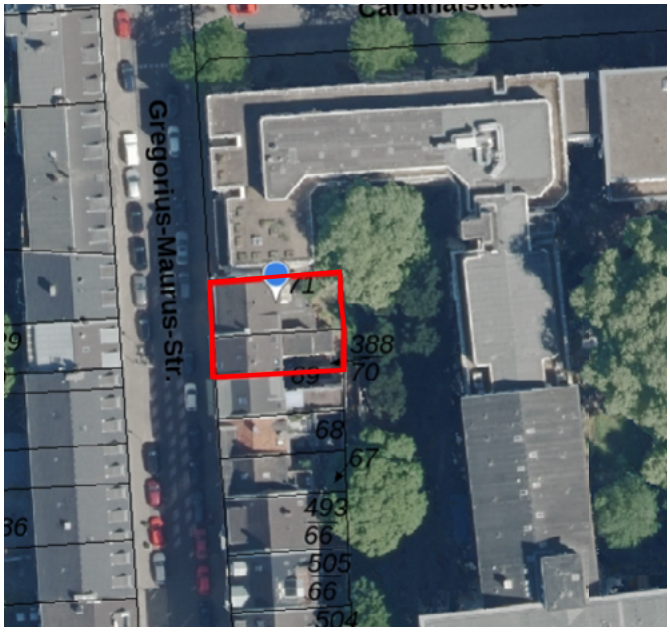
Die Verkaufsgrundstücke sind im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 66456/05 vom 07.09.1981 zzgl. Änderung vom 25.06.1984 hat für die beiden Verkaufsgrundstücke die amtlichen Festsetzungen MK, IV, GRZ 0,7. Er wurde mit Wirksamkeit zum 05.07.2007 teilweise aufgehoben. Die Zulässigkeit von baulichen Vorhaben richtet sich – sofern nicht entsprechend der amtlichen Festsetzungen in o.g. B-Plan in dem weiterhin rechtswirksamen Bereich liegend – im Weiteren nach §34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Die Umgebungsbebauung ist durch eine Mischnutzungsstruktur in III- oder IV Geschossigkeit und geschlossener Bauweise analog der Verkaufsobjekte geprägt.

Eckdaten: Gregorius-Maurus-Str. 14

Grundstücksgröße	101 m²
Flurstücke	Gemarkung Köln, Flur 24, Flurstück 388/70
Erschließungszustand	Gemäß Erschließungsbeitragsauskunft der Stadt Köln sind für beide Verkaufsgrundstücke keine Erschließungsbeiträge gem. § 127 ff BauGB und Kanalanschlussbeiträge gem. § 8 KAG mehr zu zahlen. Neue Maßnahmen werden seit dem 01.01.2024 entspr. § 8 (1) Satz 1 KAG nicht mehr umgelegt

Eckdaten: Gregorius-Maurus-Str. 16

Grundstücksgröße	143 m²
Flurstücke	Gemarkung Köln, Flur 24, Flurstück 71
Erschließungszustand	Gemäß Erschließungsbeitragsauskunft der Stadt Köln sind für beide Verkaufsgrundstücke keine Erschließungsbeiträge gem. § 127 ff BauGB und Kanalanschlussbeiträge gem. § 8 KAG mehr zu zahlen. Neue Maßnahmen werden seit dem 01.01.2024 entspr. § 8 (1) Satz 1 KAG nicht mehr umgelegt



Luftbild der Gregorius-Maurus-Straße 14 und 16

Lageplan der Gregorius-Maurus-Straße 14 und 16

Verfahrenshinweise und Rahmenbedingungen für den Verkauf

Der Verkauf des Objektes erfolgt zum Höchstgebot gemäß §§ 63, 64 LHO NRW / §§ 15 III 2b HHG NRW in der derzeit gültigen Fassung im Wege eines mehrstufigen Bieterverfahrens, dessen Grundlagen die Vorschriften der Landeshaushaltsordnung (LHO) und die des europäischen Rechts sind.

Der Verkauf der Liegenschaft erfolgt mit Bebauung „wie sie steht und liegt". Ein Verkauf der Grundstücke erfolgt somit mit heutigem Baurecht und im Ist-Zustand. Eine eventuell erforderliche Baurechtschaffung für die Vorgesehene Nutzung liegt im Risikobereich des Käufers.

Für die Teilnahme am Bieterverfahren ist vorab eine Datenschutz- und Vertraulichkeitserklärung auszufüllen und an den BLB NRW möglichst per E-Mail (PDF, siehe unten genannte Ansprechperson) zu senden. Sollte uns diese Erklärung nicht vorliegen, ist die Bereitstellung weitergehender Informationen sowie eine Objektbesichtigung nicht möglich. Mögliche Besichtigungstage und –zeiten werden den Kaufinteressenten auf Nachfrage mitgeteilt.

Über dieses Exposé hinausgehende Informationen zum Verfahren, zur Gebotsabgabe sowie zum Kaufvertrag finden Sie in einem separaten Anwenderleitfaden. Datenschutzerklärung und Anwenderleitfaden sind auf der jeweiligen Immobilienplattform (Immoscout, Immowelt) und auf der Website des BLB NRW bei der jeweiligen Objektanzeige hinterlegt. Dort finden Sie auch Angaben zur Laufzeit des Bieterverfahrens sowie ggf. weitere Hinweise.

Ansprechpartnerin
Norma Augenbroe

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW
www.blb.nrw.de

0211 61700-866

norma.augenbroe@blb.nrw.de

Die in diesem Exposé enthaltenen Informationen wurden sorgfältig ermittelt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und den Inhalt der Angaben wird dennoch keine Gewähr übernommen. Ebenso wird keine Gewähr für die Richtigkeit der ggf. beigefügten Unterlagen (wie z. B. Maßstabstreue, Flächenangaben) übernommen. Zur Verifizierung der Angaben/ Unterlagen sind ggf. eigene Prüfungshandlungen durch den jeweiligen Kaufinteressenten durchzuführen.

Fotos: BLB NRW