

4.5 Köln, Buchheimer Weg

Grevenstraße 1–30,
Buchheimer Weg 1–28
51107 Köln



Abb. 23: Fotodokumentation, Buchheimer Weg

4.5.1 Kenndaten

	Bestand	Nachverdichtung
Baujahr	1954–1958	2007–2012
Planung	-	ASTOC architects
Bauherrschaft	Gemeinnützige Aktiengesellschaft für Wohnungsbau (GAG)	GAG Immobilien AG
Gebäude	18	18
Geschosse	II+D, IV+D	IV
Wohneinheiten	384	434
Parkplätze (Pkw)	-	ca. 460, teilweise umgenutzt
GFZ	0,6	1,0
GRZ	0,2	0,2
Dichtefaktor	0,5	0,9
Baurecht	Kein Bebauungsplan	§ 34 BauGB

Tab. 5: Kenndaten Buchheimer Weg

4.5.2 Planunterlagen

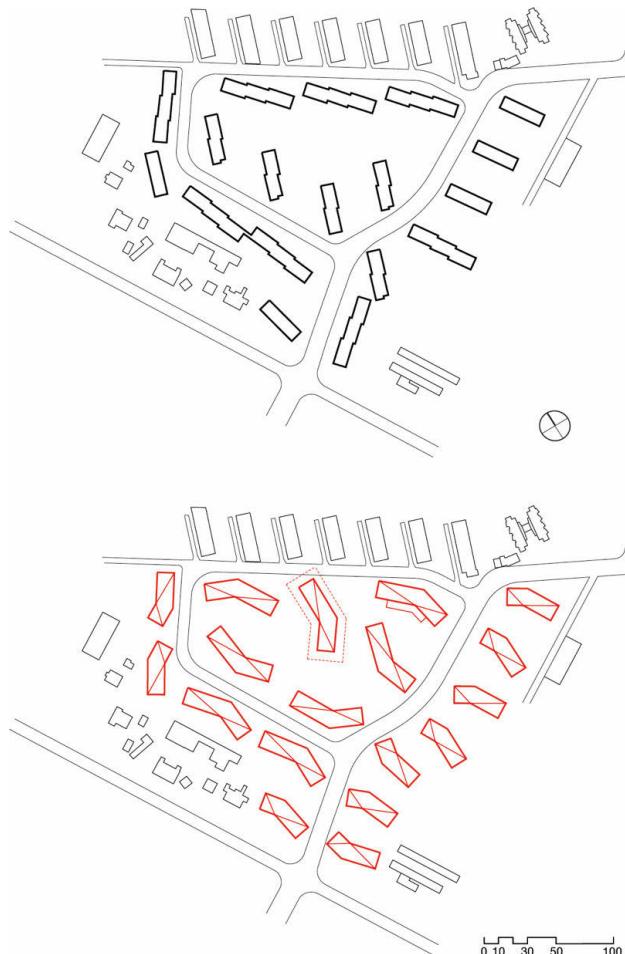


Abb. 24: Lagepläne Bestand – Nachverdichtung, Buchheimer Weg

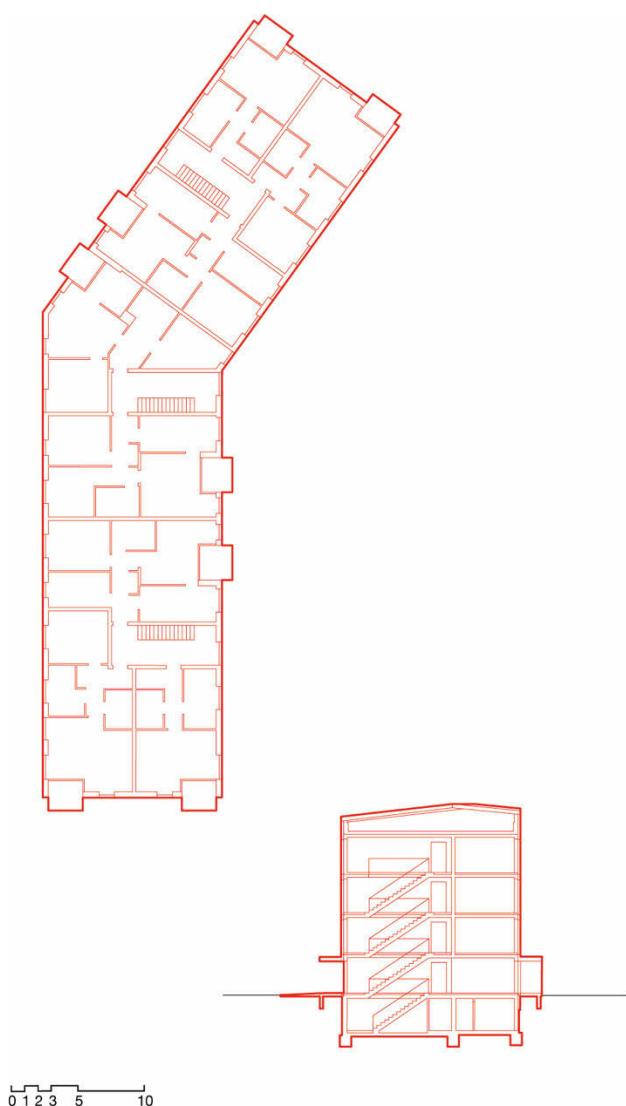


Abb. 25: Grundriss – Schnitt, Ersatzneubau, Buchheimer Weg

4.5.3 Entwicklung

Das betrachtete Gebiet ist Teil einer nach dem Zweiten Weltkrieg für Geflüchtete errichteten Siedlung. Die Eigentümerin, GAG Immobilien AG, engagiert sich als städtische Wohnbaugenossenschaft und wichtige Bestandshalterin im geförderten Wohnungsbau. In den 1970er Jahren spitzte sich die Situation im Quartier zu: Nach der Errichtung einer Hochhaussiedlung galt der Stadtteil als »sozialer Brennpunkt« – wie viele andere rechtsrheinische Quartiere auch. Am Buchheimer Weg verortete sich zwar kein expliziter Brennpunkt, jedoch wurde das Quartier als ‚keine gute Gegend‘ angesehen (WINTERHAGER, 2015, S. 79). Aufgrund der sehr kurzen Bauzeit und der teilweise minderwertigen verbauten Materialien waren die Gebäude nach der Jahrtausendwende partiell in einem sehr schlechten Zustand. Der östliche Teil der Siedlung konnte saniert und ergänzt werden. Der westliche Teil wies eine kritische Bausubstanz, Schimmel und eine sehr einfache Sanitärausstattung auf. Die Siedlung abzureißen und neu zu bauen, wurde als wirtschaftlich und gestalterisch vorteilhafter angesehen als eine grundlegende Sanierung der Bestandsgebäude. Zu diesem Zweck wurde 2005 ein Gutachterverfahren ausgelobt. ASTOC Architekten setzten sich mit einem Konzept durch, das den Gesamtzusammenhang erhält. Vorhandene Qualitäten sollten aufgegriffen, negative Aspekte beseitigt werden. Modulbauweise, effiziente Erschließung und ein abgestimmter Wohnungsmix sollten eine kostengünstige Umsetzung des Entwurfs ermöglichen.

Im Bestand wurden Orientierungslosigkeit aufgrund fehlender Differenzierung der Außenräume und mangelnde soziale Kontrolle bemängelt. Mit der Neuplanung und Neuordnung des Quartiers wurde versucht, diese Defizite zu beheben und gleichzeitig Qualitäten wie fließende Freiräume zu erhalten. Insbesondere der alte Baumbestand galt als erhaltenswert. Diese Prämissen erwies sich im Zuge der Baumaßnahmen als Herausforderung und Gewinn zugleich.

Manche der jetzigen Bewohner:innen leben bereits seit Erstbezug in der aus reinen Mietwohnungen bestehenden Siedlung. Etwa die Hälfte der ehemaligen Bewohner:innen ist über die Zeit des Abrisses und Neubaus in der Siedlung geblieben. Das vorliegende Baurecht für das komplett geförderte Projekt bestimmte sich nach § 34 BauGB.

4.5.4 Struktur

Die neu errichteten Siedlungsbauten nehmen die ursprüngliche Gebäudeanzahl wieder auf. Mit ihrem Entwurf stellten die Architekt:innen die bauliche

Grundform der Zeile nicht grundsätzlich in Frage, sondern interpretierten sie mit einem mittigen Knick neu. Trotz ihrer veränderten Grundform positionieren sich die 18 Ersatzneubauten fast auf den ehemaligen Fußabdrücken des Bestands. Mit einem Geschoss mehr und einer leicht vergrößerten Grundfläche erhöhen sich das Volumen der einzelnen Baukörper und die Dichte des Quartiers. Die unausgebauten Dächer sind mit springenden Firsten eine Abwandlung des Satteldachs aus dem Bestand. Die unterschiedlichen Traufhöhen verstärken die Raumbildung und lassen eine gefaltete Dachlandschaft entstehen. Gemäß den Förderrichtlinien sollten Zwei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen entstehen, wobei der Schwerpunkt auf Drei-Zimmer-Wohnungen lag. Die Grundrisse der Wohnungen wurden so gestaltet, dass sie dauerhaft flexibel nutzbar sind. Es wurden sogenannte Schalträume an den Kopfseiten der Gebäude und im Bereich der Treppenhäuser geschaffen, die durch flexibles Zuschalten unterschiedliche Wohnungskombinationen ermöglichen.

Insgesamt bestehen die Gebäude aus zwei verschiedenen Baukörpertypen – eine große und eine kleine Variante. Bei der Ausführung wurde auf kostspielige Materialien und Konstruktionen verzichtet, ein Farbkonzept mit verschiedenen Grüntönen hebt die Fassaden von der umliegenden Bebauung ab. Die Gebäude ordnen sich organisch um den erschließenden Rundweg an. Die Intensität der Nutzung und Strukturierung der Außenräume verringert sich von der Straße in die Quartiersinnenbereiche. Im äußersten Bereich sind der ruhende Verkehr und die Müleinhausungen vorortet, dahinter Spielplätze sowie Fitnessbereiche. Im Quartiersinneren befinden sich unter anderem naturnahe Räume zur freien Aneignung.

Die Wohnungen der Ersatzneubauten sind barrierefrei, teilweise auch rollstuhlgerecht. Zur Zeit der Errichtung verlangte die Bauordnung nicht zwingend den Anbau von Aufzügen; diese mussten nur nachweislich angebaut werden können. Die nach der erhöhten Einkommensklasse geförderten Wohnungen wurden jedoch direkt mit Aufzügen ausgestattet. Alle Wohnungen erhielten einen privaten Freiraum – in den oberen Geschossen als eingeschobene Balkone bzw. Loggien ausgeführt, in den ebenerdigen Wohnungen als private Terrassen und Gärten.

Die Neubauten umfassen 434 Wohnungen und zusätzlich Gruppenwohnungen sowie Gewerbeeinheiten statt vorher 384 Wohnungen im Bestand. Insgesamt wären hier etwa 460 Stellplätze erforderlich gewesen. Da bei der Mieterstruktur erfahrungsgemäß nicht jede Wohnung einen Stellplatz benötigt, wurde nach einer genehmigungsfähigen Lösung für weniger nachzuweisen-

de Stellflächen gesucht. Eine Abstimmung mit der Stadt löste die Situation so, dass in den drei Bauabschnitten jeweils eine kleine Tiefgarage entstand sowie einige Stellplätze oberirdisch nachgewiesen wurden. Weitere Stellplätze werden z.B. im Bauantragsverfahren ausgewiesen, in der Realität aber als Ballspielflächen genutzt. Sollte sich der Stellplatzbedarf im Quartier erhöhen, z.B. wenn Wohnungen aus der Bindung fallen, ließen sich diese Flächen nachträglich als Stellplätze aktivieren bzw. umnutzen.

4.5.5 Einordnung

Die Ersatzneubauten am Buchheimer Weg bilden mit zwei unterschiedlichen Baukörpern in differenzierter Anordnung ein frisches Siedlungsbild, das trotzdem als Einheit wahrgenommen wird. Obwohl das Konzept darauf abzielte, die Zeilensiedlung neu zu interpretieren, lassen die geknickten Baukörper den Außenraum deutlich gefasster und damit weniger fließend erscheinen. Verstärkt wird dieser Eindruck durch Sichtbarrieren wie Hecken, Tiefgaragenzufahrten und Einhausungen, die zudem die Übersichtlichkeit und Orientierung im Quartier einschränken. Im Straßenraum dominiert trotz der Tiefgaragen weiterhin der ruhende Verkehr. Bewegt man sich weiter ins Innere der Siedlung, lockert sich das Bild auf. Neben einem wesentlich luftigeren Eindruck bieten diese Räume auch ein sicheres Umfeld für Kinder, die die vielen Spielplätze nutzen.

Durch die Neubauten gelang es den Architekt:innen, die typischen Probleme einer Nachkriegssiedlung zu eliminieren. Das Quartier ist nun barrierefrei, die Wohnungen verfügen über zeitgenössische Raumgrößen und technische Ausstattung. Mit der Einfügung von quartiersnahen Mischnutzungen und inklusiven Wohngruppen wurde die Siedlung aufgewertet und innerhalb der Nachbarschaft verankert. Bei einem Ersatzneubau in einem solchen Umfang ist ein besonderer Mieterschutz mit Umzugsmanagement und ein wichtiger Mehrwert für die bleibenden Mieter:innen vonnöten. Die barrierefreie Konzeption und die zusätzlichen Wohnformen ermöglichen es den Mieter:innen jedoch, über eine längere Zeitspanne in der Siedlung zu bleiben.