

## 4.10 Köln, Piccoloministraße

Pfarrer-Weber-Weg 3, 19–21, Piccoloministraße 293–315,  
Buschfeldstraße 73–95,  
Wilhelm-David-Straße 1–19,  
Zillestraße 1–24  
51067 Köln

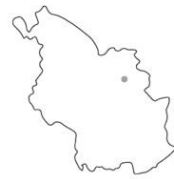


Abb. 43: Fotodokumentation, Piccoloministraße

### 4.10.1 Kenndaten

	Bestand	Nachverdichtung	
Baujahr	1958–1961	Planung abgebrochen	
Planung	-	Ludloff Ludloff Architekten GmbH	
Bauherrschaft	Wohnungs- und Baugenossenschaft »Mieterschutz« eG	Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG	
Gebäude	15	19	15
Geschosse	I, III+D, IV+D	IV, IV	I, IV, IV
Wohneinheiten	420	-	564
Parkplätze (Pkw)	-	-	-
GFZ	0,7	1,1	1,0
GRZ	0,2	0,3	0,3
Dichtefaktor	0,6	1,0	0,9
Baurecht	-	-	

Tab. 10: Kenndaten Piccoloministraße

#### 4.10.2 Planunterlagen

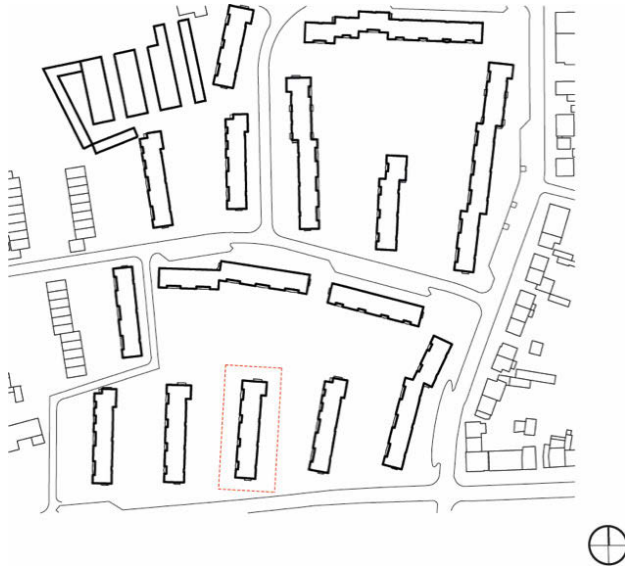


Abb. 44: Lageplan Bestand, Piccoloministraße



Abb. 45+46: Lagepläne Nachverdichtung Variante 1 + 2,  
Piccoloministraße

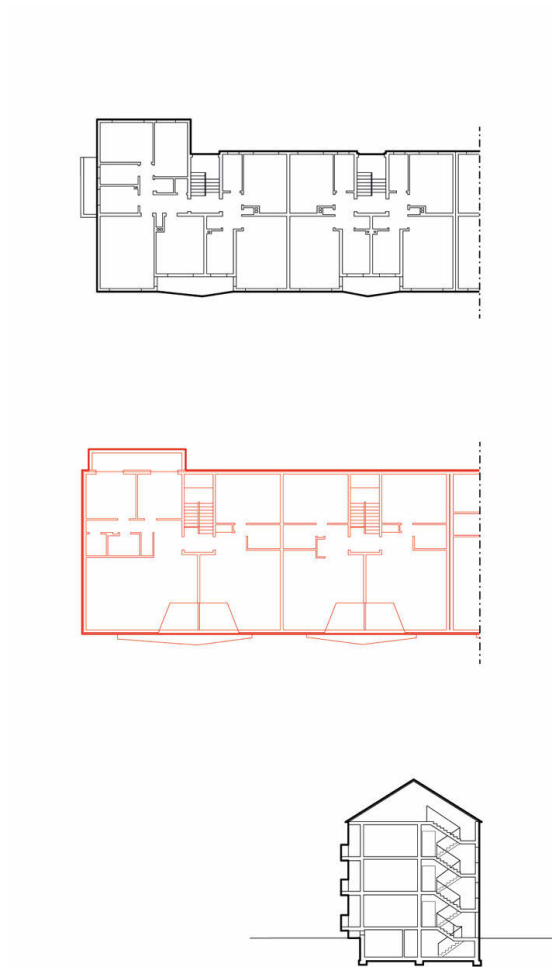


Abb. 47: Grundrisse & Schnitte Bestand – Aufstockung 1, Piccoloministraße

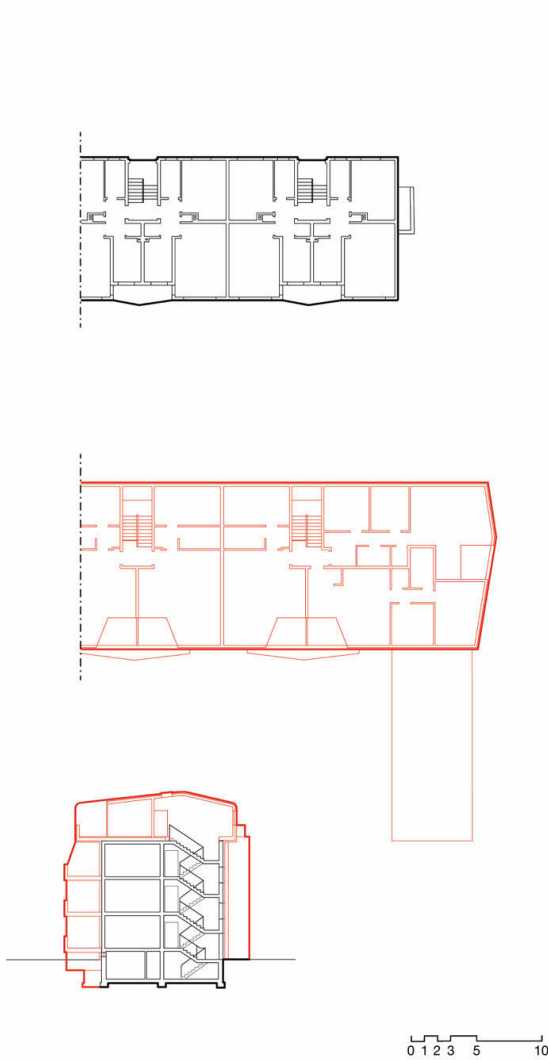


Abb. 48: Grundrisse & Schnitte Bestand – Aufstockung 1,  
Piccoloministraße

### 4.10.3 Entwicklung

Im Jahr 1925 gründete sich die Wohnungs- und Baugenossenschaft »Mieterschutz« eG. Schon bald errichtete sie die ersten Genossenschaftswohnungen und Eigenheime, damals »Reichsheimstätten« genannt. Bis zum Zweiten Weltkrieg wuchs der Bestand auf knapp 800 Wohneinheiten an – während des Krieges wurden jedoch circa 70 % hiervon zerstört oder schwer beschädigt. Nach Kriegsende bauten die Genoss:innen nicht nur die zerstörten Siedlungen wieder auf, sondern errichteten zusätzlich auch noch neue, wodurch der Bestand der Genossenschaft bis 1965 auf eine Zahl von etwa 1.000 Wohnungen anstieg. In diesem Zeitraum entstand auch die Siedlung an der Piccoloministraße nach dem Leitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt. Die Bautätigkeit der Kölner Genossenschaften nahm mit der Zeit ab, sie verwalteten lediglich ihre Bestände. Um wieder aktiv Wohnraum zu schaffen, initiierte der Kölner Baudezernent 2015 als erstes Projekt dieser Art in der Stadt eine sechsmonatige Entwurfswerkstatt als Mehrfachbeauftragung. An ihr beteiligten sich sechs Wohnungsbaugenossenschaften und -gesellschaften mit acht Standorten aus ihren Beständen. Ziel der Mehrfachbeauftragung von 26 Architekturbüros war die bessere Nutzung der innerstädtischen Bodenressourcen – ohne dabei den parkartigen Charakter der Stadtlandschaften zu zerstören. Aus diesem Grund wurden auch Landschaftsarchitekt:innen mit einbezogen.

Die Siedlung an der Piccoloministraße befindet sich heute im Besitz der Wohnungs- und Baugenossenschaft »Mieterschutz« eG und der Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG (»Die Suelzer«). Das Nachverdichtungsprojekt ist unter dem Namen »Zukunft Wohnen« bekannt und wurde nach § 34 BauGB geplant. Die Nachverdichtung der reinen Mietwohnungssiedlung sollte finanziert werden; die Bauherrschaft wollte bei ihren Maßnahmen lediglich eine energetische Förderung erreichen. Ziel war es, die Bewohner:innen im Quartier zu halten.

In der ursprünglichen Wettbewerbsplanung sollten vier Punkthäuser innerhalb der bestehenden Zeilenstruktur eingefügt, die Zeilen außerdem mit Reihenhäusern und Laubengangwohnungen verlängert werden. Nach einer intensiven Abstimmung der Bauvoranfrage wurden im Juli 2020 die Bauanträge eingereicht. Die ursprünglich geplanten Punkthäuser, eine Tiefgarage und teilweise auch die Verlängerung der Zeilen entfielen; die angestrebte Dichte fiel dadurch wesentlich geringer aus als im Wettbewerb prämiert.

Trotz aller Anpassungsbemühungen wurde das Nachverdichtungsprojekt »Zukunft Wohnen« im Laufe des Forschungszeitraums eingestellt.

#### 4.10.4 Struktur

Die Siedlung setzt sich aus 15 Zeilenbauten zusammen. In der Mitte der Siedlung sind zwei Zeilenbauten mit drei Obergeschossen um ein Geschoss höher als der übrige Bestand. Die Satteldächer des Bestands sind nicht ausgebaut, die Treppenhäuser jedoch bis ins Dachgeschoss geführt, wodurch die Dächer bereits zur Zeit der Errichtung für einen Ausbau qualifiziert waren. In den mindergenutzten Zwischenbereichen des Außenraums sah die ursprüngliche Planung eine Neuformung der Stadtlandschaft vor. Punkthäuser sollten den parkartigen Charakter mit seinen vorhandenen Blickachsen und Fluchten erhalten, gleichzeitig aber mehr Wohnraum schaffen, ohne dass sich einzelne Gebäude direkt gegenüberstehen.

Da von dem existierenden Stellplatzschlüssel nicht abgewichen werden durfte, mussten sich die Planer:innen eng mit der Verkehrsplanung abstimmen. Ein großer Garagenhof im Nordwesten der Siedlung sollte in der Wettbewerbsplanung durch eine Tiefgarage und darauf zwei Punkthäuser ersetzt werden. Nach dem Vorentwurf wurden etwa ein Drittel der Wohneinheiten gestrichen, da der Nachweis der geforderten Stellplätze zu teuer geworden wäre – damit entfielen unter anderem die Tiefgarage und die Punkthäuser. Lediglich für die Dachausbauten waren keine zusätzlichen Stellplätze nachzuweisen. Der in vorelementiertem Holzbau auszuführende Dachausbau darf jedoch dafür nicht höher als die Bestandsdächer werden. Auf der obersten Bestandsdecke sollte hierfür eine Sparrenlage mit Auskragung entstehen. Auch die Leitungen hätten in dieser Ebene verzogen werden können. Durch die auskragende Form entstünde ein haubenartiges, asymmetrisches Satteldach mit abgerundeten Traufkanten, das an den Kopfseiten als Fassade nach unten über die Bestandsgeschosse führen, sie optisch einrahmen und mit dem Dachgeschoss verbinden würde.

Die rechtwinkligen Anbauten an die südlichen Bestandszeilen wurden mit einem massiven Erdgeschoss und bis zu drei Obergeschossen in Holzbauweise geplant. In den Erdgeschossen befinden sich keine Wohnräume. Dieser Baukörper wird auch nicht komplett weiter nach oben geführt. Im ersten Obergeschoss ist eine 80 m<sup>2</sup> große Drei-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse auf dem restlichen Erdgeschossvolumen. Oberhalb erstreckt sich entweder über zwei Geschosse eine Maisonettewohnung oder im zweiten Obergeschoss ei-



ne Dreizimmerwohnung mit 75 m<sup>2</sup> und darüber ein herausgezogener Teil des Dachgeschossausbaus.

Der Bestand setzt sich vornehmlich aus Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen sowie wenigen Vier-Zimmer-Wohnungen zusammen. Er sollte durch Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen und vereinzelt auch mit bis zu Fünf-Zimmer-Wohnungen ergänzt werden. Alle Wohnungen im Bestand haben private Freiflächen. Im Zuge der Nachverdichtungsplanung wurde ihre Position innerhalb des Bauvolumens für den Dachgeschossausbau aufgegriffen. Bei den ein Geschoss höheren Zeilenbauten in der Mitte des Quartiers sah die Planung Aufzüge vor. Die Dachgeschosswohnungen wurden barrierefrei geplant, wobei die Aufzüge nicht die Wohnungen, sondern nur das Zwischenpodest der Treppe erreichen. Photovoltaik, Wärmepumpen und Erdsonden sollten die Siedlung energieautark machen.

Der nordwestliche Garagenhof blieb in der Genehmigungsplanung erhalten. Im Erdgeschoss der ergänzenden Kopfbauten sollten Garagen als Ersatz für die abgerissenen an der Piccoloministraße entstehen. Diese sollten später zu Ladenflächen umgenutzt werden könnten. Ein Mobilitätskonzept war bereits im Werkstattverfahren und bei der Bauvoranfrage verlangt.

#### 4.10.5 Einordnung

Die Bauherrschaft sieht nach massiven Baukostensteigerungen, Reduzierung der Maßnahme und Schwierigkeiten mit den Behörden nur noch eine energetische Sanierung vor. Außerdem werden die Außenräume komplett umgeplant – im Rahmen der Neuplanung ergab sich bei Abstimmungen mit der Feuerwehr, dass die vorhandenen Zufahrten selbst für den Bestand nicht ausreichen.

Behördliche Einschränkungen und vor allem das Thema des Stellplatznachweises begleiteten das Projekt von Anfang an. Dies führte zu einer Reduzierung der Pläne, der auch inklusivere Wohnformen anheimfielen. Im Bereich der ursprünglich geplanten Punkthäuser mit barrierefreien Wohnungen sollten dort bestehende Garagenhöfe erhalten werden. Durch Wegfall der Tiefgarage fehlte es an Anschüttungsmaterial, um die Hochparterrewohnungen des Bestands stufenlos erschließbar zu machen. Eine Abweichung vom existierenden Stellplatzschlüssel war nicht möglich, lediglich für Dachausbauten konnten Parkplätze entfallen. Dafür durften die Dachausbauten aber nicht höher als die Bestandsdächer werden und keine Aufstockung erfolgen.

Um trotzdem mehr Wohnfläche zu schaffen, sah die Planung Auskragungen und Queranbauten vor.

Die Außenräume der Siedlung haben bereits heute einen starken Naherholungscharakter mit weiten Grünflächen, üppigem Baumbestand sowie Sport- und Spielplätzen. Die Entwürfe sahen die Erhaltung der Weitläufigkeit bei gleichzeitiger Verbesserung der Aneignungsmöglichkeiten vor. Während die Architekt:innen ursprünglich eine Neuformung anstrebten, verringerte sich die Planung im Laufe der Zeit über einen Erhalt der Stadtlandschaft bis schließlich zur gänzlichen Einstellung der Nachverdichtungsidee.

