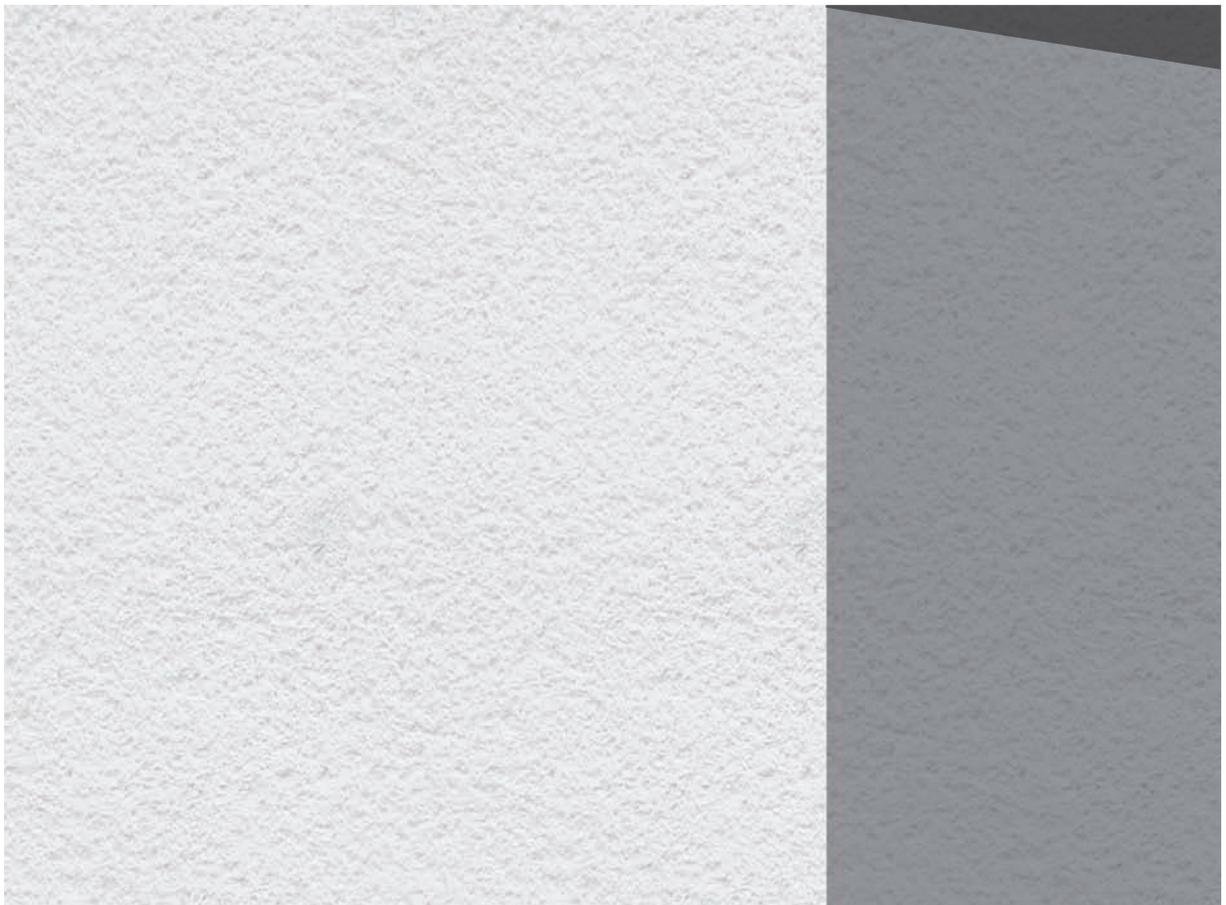


## **Wohnanlage „Augsburger Straße“**

Neubau eines III-geschossigen Wohngebäudes mit Staffelgeschoss,  
teilunterkellert und dazugehörigen Stellplätzen  
Augsburger Straße 4, 51103 Köln

Bauherr: Wohnungsversorgungsbetrieb der Stadt Köln  
Ansprechpartner: Herr Olaf May

## **Dokumentation des Projektes**



## Ausgangssituation

Das Plangebiet

Rechtsrheinisch in Köln, im einstigen Arbeiterviertel Köln-Höhenberg liegt das Plangebiet „Augsburger Straße“. Entlang der Augburger Straße mit Wendehammer stehen zwei freistehende Z-Bauten mit jeweils drei Vollgeschossen und nicht ausgebauten Dachgeschoss (Augsburger Straße 1 und 4, siehe Lageplan). Beide Übergangsheime aus den Baujahr 1957 sind aufgrund des schlechten Bauzustands nicht mehr zu Wohnzwecken nutzbar. Als Folge daraus werden die zwei Z-Bauten abgerissen, so dass anstelle des Altbaus auf der Augburger Straße 4 eine Neubebauung vorgesehen wird.

Das Grundstück auf der Augburger Straße 1 wird zugunsten einer Grün- und Freiraumplanung nicht bebaut und im Rahmen der Handlungsinitiative „Bildungslandschaft Höhenberg / Vingst“ zur Gestaltung einer neuen Eingangssituation der benachbarten Schule zugewiesen.

Die Initiative „Bildungslandschaft Höhenberg / Vingst“ beschäftigt sich hauptsächlich mit der städtebaulichen und inhaltlichen Umplanung des Schulgeländes im Besonderen und dem Quartier im Allgemeinen.

Das Plangebiet auf der Augburger 4 - mit einer Grundstücksgröße von 2.816 qm - ist Teil einer Blockrandbebauung und öffnet sich nach der Abbruchmaßnahme zur Straßenseite hin. Der Geländeverlauf im begrünten Blockinnern zeigt aufgrund von Aufschüttungen nach dem Kriegsende Höhenunterschiede von bis zu 1.20 m.

Blick in Richtung Nürnberger Straße



Blick auf den Bestand an der Augburger Straße



## Die Aufgabe

### Die Ziele

Nach Inkrafttreten des Beschlusses durch den Rat der Stadt Köln sollen die beiden dreigeschossigen Notunterkünfte auf der Augsburger Straße durch Neubauten mit Sozialwohnungen ersetzt werden.

Neben der Schließung der seit Jahren leer stehenden Augsburger Straße 1 wurde die Augsburger Straße 4 bereits Ende 2010 entmietet.

Während das städtische Grundstück auf der Augsburger Straße 1 im Rahmen der Handlungsinitiative "Bildungslandschaft Höhenberg / Vingst", wie eingangs erwähnt, Grün- und Freiraum werden soll, wird nach den Plänen des Wohnungsversorgungsbetriebes der Stadt Köln auf dem gegenüberliegenden Grundstück ein mehrgeschossiger Neubau für familiengerechtes Wohnen geplant.

Begünstigt durch die infrastrukturellen Einrichtungen in der Umgebung wie z.B. die benachbarten Schulen, Kita, Einkaufsmöglichkeiten auf der Olpener Straße und Freizeiteinrichtungen sieht das beabsichtigte Wohnkonzept auf Grundlage der Wohnförderkriterien des Landes NRW die Planung von großen Wohnungen für Familien mit Kindern vor.

## Der Städtebau

### Der Ort

Betrachtet man die Umgebung um das Plangebiet Augsburgener Straße, kann festgestellt werden, dass der Bezirk Höhenberg / Vingst heterogene Baustrukturen und Nutzungen aufweist. Neben der Wohnnutzung finden sich auch produzierende Gewerbeeinheiten und öffentliche Einrichtungen, wie Schulen und Kindergärten unmittelbar um das Plangebiet.

Ebenfalls charakteristisch sind die für die Bauzeit typischen städtebaulichen Antworten wie der Zeilenbau, die Blockbebauung und die Solitärbauten mit ihren unterschiedlichen Dachformen und ihrer Geschossigkeit in der Nachbarschaft. Der Grünanteil in diesem Gebiet ist bemerkenswert hoch.

Luftbild mit Plangebiet und Umgebung



## Der Städtebau

### Die Neuordnung

Zwei Faktoren führen zur Neubetrachtung und -organisation des unmittelbaren und übergeordneten Plangebietes. Es sind zum einen die Situation nach dem Abbruch der bestehenden Z-Bauten an der Augsburger Straße und zum anderen die städtebauliche Überplanung des gesamten Areals in Abstimmung mit der Initiative "Bildungslandschaft Höhenberg / Vingst".

Als Antwort auf die städtebauliche Einfügung des Neubaus erwiesen sich die vorgefunden Strukturen als sehr hilfreich. Dabei ging es hauptsächlich um den Grundgedanken, die bestehende Blockrandbebauung zur Augsburger Straße hin baulich zu schließen. Während auf dem benachbarten Schulgrundstück Solitäre mit ausgedehnten Grün- und Freiräumen vorzufinden sind, markiert die Blockrandbebauung mit dem Neubau an dieser Stelle eine städtebauliche Kontur und bauliche Grenze.

Zur deutlichen Kennzeichnung des Entwurfsgrundgedankens - der "städtebaulichen Einfügung" - wurden die Fassadenfluchten der Nachbarhäuser übernommen, die die Kubatur des Gebäudes formt. Einen Teil des Wendehammers auf der Augsburger Straße muss demzufolge neu beplant werden.

Als Ergebnis der Zusammenarbeit mit der Initiative "Bildungslandschaft Höhenberg / Vingst" wurden die notwendigen Stellplätze für den Neubau auf dem unmittelbar gegenüberliegenden städtischen Grundstück Augsburger Straße 1 eingerichtet.

Die hier beschriebene Planung wurde auch im Vorfeld mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Köln abgestimmt.



Blick von der Schulstraße in die Kelheimer Straße mit kleinteiliger Gebäudestruktur



Blick in die Regensburger- und in die Schulstraße mit Blockrandbebauung



## **Der Entwurf**

### **Die Architektur**

Im Zuge des laufenden und nicht abgeschlossenen Verfahrens durch die Initiative "Bildungslandschaft Höhenberg / Vingst" ist eine abschließende Überprüfung und mögliche Änderung des existierenden Bebauungsplans mit Nummer 7145 O/03 in Betracht zu ziehen.

Gemäß den städtebaulichen und funktionellen Leitziele der Neuordnung auf dem Grundstück entstand ein einteiliger freistehender, länglicher Baukörper mit Flachdach in Ost-West-Ausrichtung. Der 3-geschossige Massivbau mit gestaffeltem Dachgeschoss und seinen zwei Zugängen wird von der Augsburger Straße aus erschlossen und versorgt. Der Riegel trennt, unter Beachtung der Abstandsflächen, die halb- und öffentlichen Flächen zur Straße von den privaten Flächen im Blockinnern.

Besonders kennzeichnend für die Architektur ist der "Knick" in der vorderen Fassadenseite, der das Resultat von Fluchtaufnahmen der Nachbarhäuser ist und die Augsburger Straße in seinem Kurvenverlauf begleitet.

Die "Falte" als Hauptgestaltungsmerkmal wurde im Fensterbereich kleinteilig und partiell so übersetzt, dass ein lebendiges Spiel zwischen Licht und Schatten und dunkel- und hellfarbigen Flächen entsteht. Die unterschiedlichen Fenstergrößen und -anordnungen und die rückwärtigen Loggien unterstützen gleichermaßen diese Haltung und zeigen die dahinter liegende Nutzung. Dadurch erhält das Gebäude seine identifikationsstiftende Gestaltung.

Das Staffelgeschoss nimmt nur die Farbe der Blindfelder auf und setzt sich so vom unteren Baukörper ab.

## **Der Entwurf**

### **Die Grundrisse**

Der Raumbedarf und die resultierende Grundrissgestaltung des Wohnriegels basieren auf der Vorgabe eines Wohnungsschlüssel von Seiten des Bauherrn. Dieser forderte eine Vielzahl von 3 bis 5-Raum-Wohnungen für Familien mit Kindern. Weitere Kleinwohnungen für Rollstuhlfahrer, Singles oder Paare sollten sich im Staffelgeschoss befinden. Aus diesem Grund sind alle Wohnungen barrierefrei nach DIN 18025 Teil 2 geplant, wovon zwei Kleinwohnungen im Staffelgeschoss nach DIN 18025 Teil 1 für Menschen mit körperlichen Beeinträchtigung oder für Rollstuhlfahrer gedacht sind.

Aufzüge im lichtdurchfluteten Treppenhaus gewährleisten die barrierefreie Verbindung zu allen Wohnungen im Haus.

Betrachtet man die Wohnungen im Detail, so fällt besonders auf, dass alle Koch-, Ess und Wohnbereiche mit vorgelagerten Loggien der Wohnungen nach dem Prinzip des „Durchwohnens“ konzipiert sind. Diese reagieren auf die günstige Ost-West-Ausrichtung des Gebäudes und nutzen die Sonne ganztätig aus. Während die Kinderzimmer sich nach Osten zur Augsburgers Straße in Richtung des Schulgeländes orientieren, befinden sich die Elternschlafzimmer und natürlich belüftete und belichtete Naßbereiche zum Blockinnern.

Stellt man eine Liste der Wohnungen auf, so ergeben sich für den Gebäudeteil 1 (Augsburger Straße 4a) verteilt auf drei Etagen drei 3-Raum-Wohnungen und drei 5-Raum-Wohnungen und für Gebäudeteil 2 (Augsburger Straße 4b) sechs 4-Raum-Wohnungen in Größen von ca. 87 qm.

Das Staffelgeschoss beherbergt jeweils zwei 1-Raum- bzw 2-Raum-Wohnungen mit Größen von ca. 46 qm bis 61 qm. (siehe auch Übersicht Wohnungsgrößen)

Die Nutzflächen im Kellergeschoss (teilunterkellert) sind durch Mieterkeller, Technik- und Hausanschlussraum sowie die gemeinsam genutzten Waschküchen belegt.

### **Die Anlagentechnik**

Der angestrebte energetische Standard für beide Gebäudeteile soll den Anforderungen der Energieleitlinien der Stadt Köln erfolgen. Die Wahl der technischen Ausführung fiel auf eine Brennwertkessel-Anlage als Wärmeerzeuger für eine Fußbodenheizung und einer Solarthermischen Anlage für die zentrale Warmwasserbereitung.

## Die Wohnungsgrößen

Gemäß den Bedingungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus im Förderweg A entstanden unterschiedliche Wohnungsgrößen, deren Größen im Folgenden aufgelistet werden:

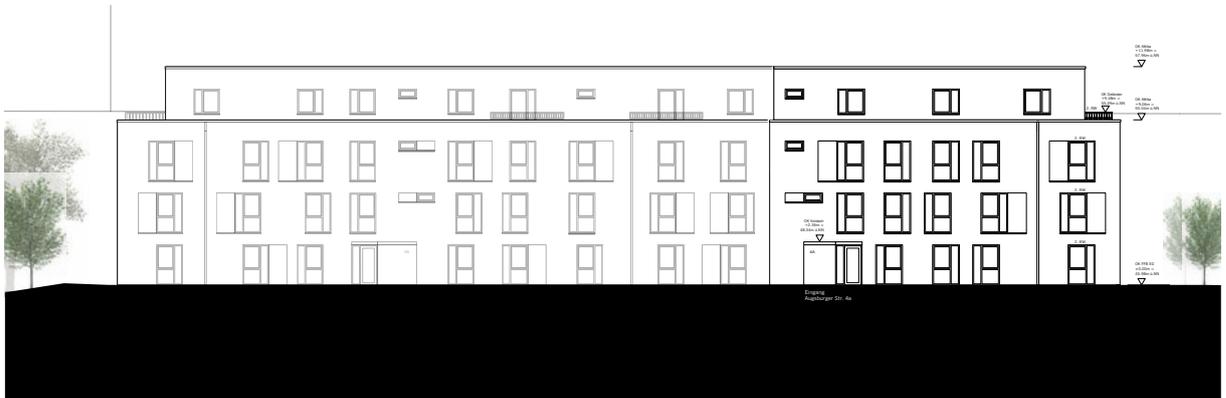
Geschoss	Whgs-Nr.	Wohnungsart	Wohnungsgröße	
Erdgeschoss	A 4b	WE 01	4 - Zimmer-Küche-Nebenräume	86.79 qm
		WE 02	4 - Zimmer-Küche-Nebenräume	91.23 qm
Erdgeschoss	A 4a	WE 01	3 - Zimmer-Küche-Nebenräume	76.09 qm
		WE 02	5 - Zimmer-Küche-Nebenräume	102.63 qm
1. Obergeschoss	A 4b	WE 03	4 - Zimmer-Küche-Nebenräume	86.79 qm
		WE 04	4 - Zimmer-Küche-Nebenräume	91.23 qm
1. Obergeschoss	A 4a	WE 03	3 - Zimmer-Küche-Nebenräume	76.09 qm
		WE 04	5 - Zimmer-Küche-Nebenräume	102.63 qm
2. Obergeschoss	A 4b	WE 05	4 - Zimmer-Küche-Nebenräume	86.79 qm
		WE 06	4 - Zimmer-Küche-Nebenräume	91.23 qm
2. Obergeschoss	A 4a	WE 05	3 - Zimmer-Küche-Nebenräume	76.09 qm
		WE 06	5 - Zimmer-Küche-Nebenräume	102.63 qm
Staffelgeschoss	A 4b	WE 07	1 - Zimmer-Küche-Nebenräume	46.99 qm
		WE 08	2 - Zimmer-Küche-Nebenräume	61.23 qm
Staffelgeschoss	A 4a	WE 07	2 - Zimmer-Küche-Nebenräume	54.63 qm
		WE 08	1 - Zimmer-Küche-Nebenräume	52.65 qm
<b>Gesamtsummen</b>	<b>16 WE</b>		<b>1.285.72 qm</b>	

## Die Zeichnungen

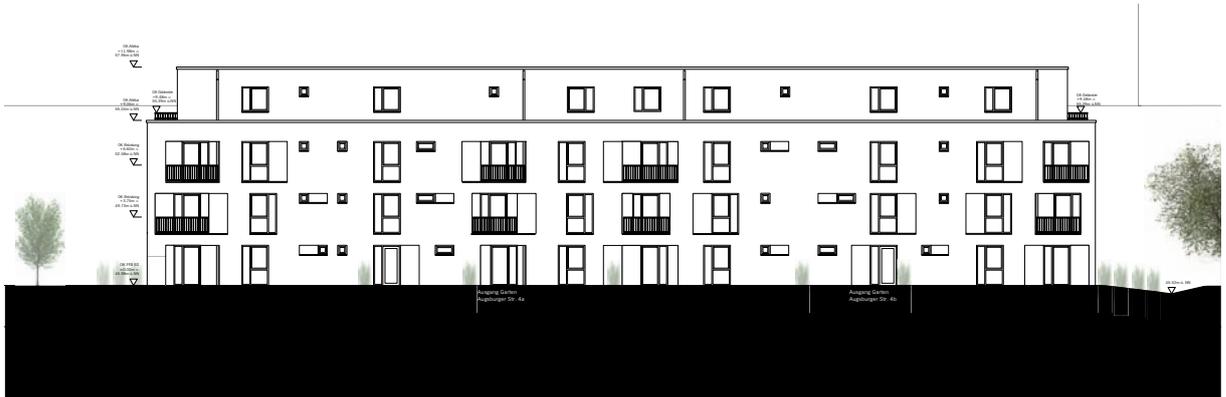
Ansicht Ost Augsburgur Straße 4b



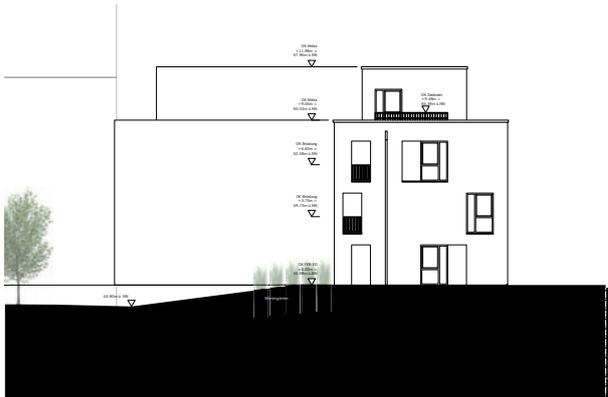
Ansicht Ost Augsburgur Straße 4a



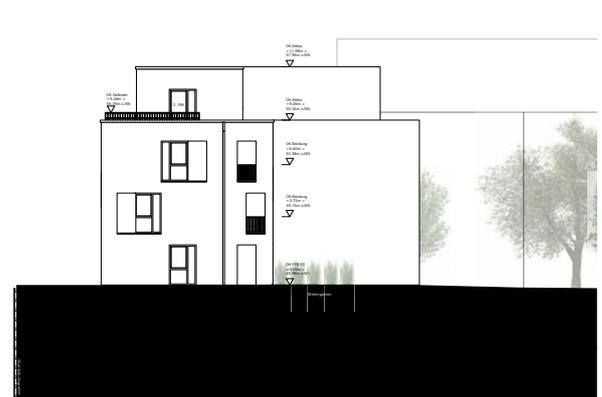
Ansicht West Augsburgur Straße 4a und 4b



Ansicht Süd Augsburgur Straße 4b

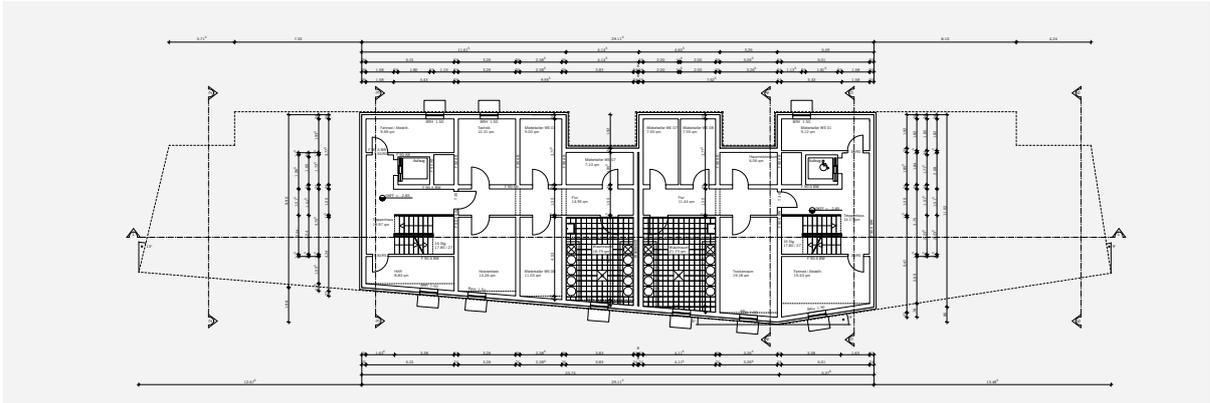


Ansicht Nord Augsburgur Straße 4a

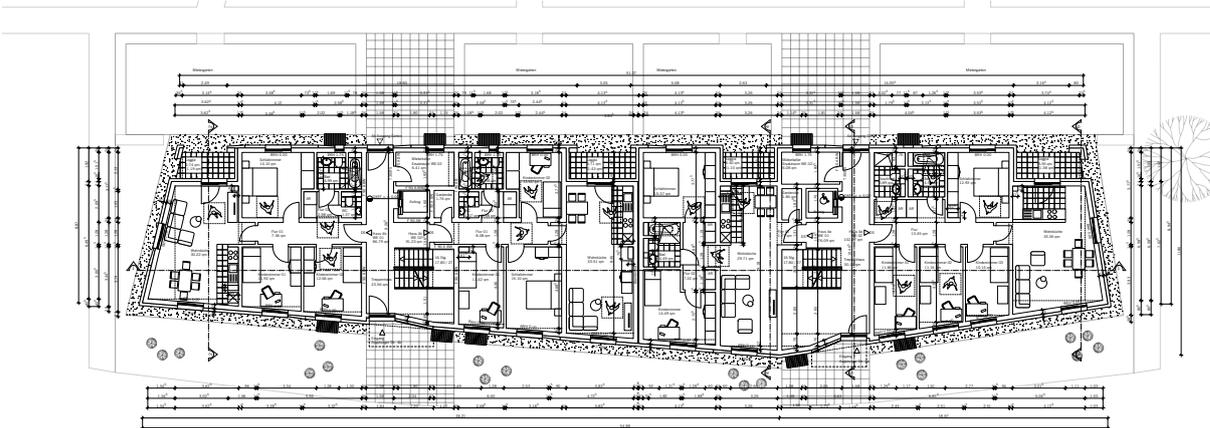


## Die Zeichnungen

### Kellergeschoss

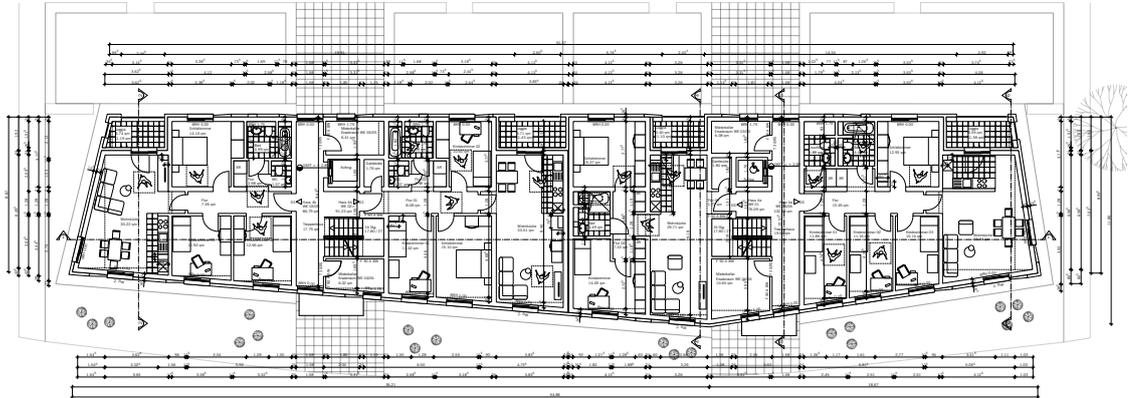


### Erdgeschoss

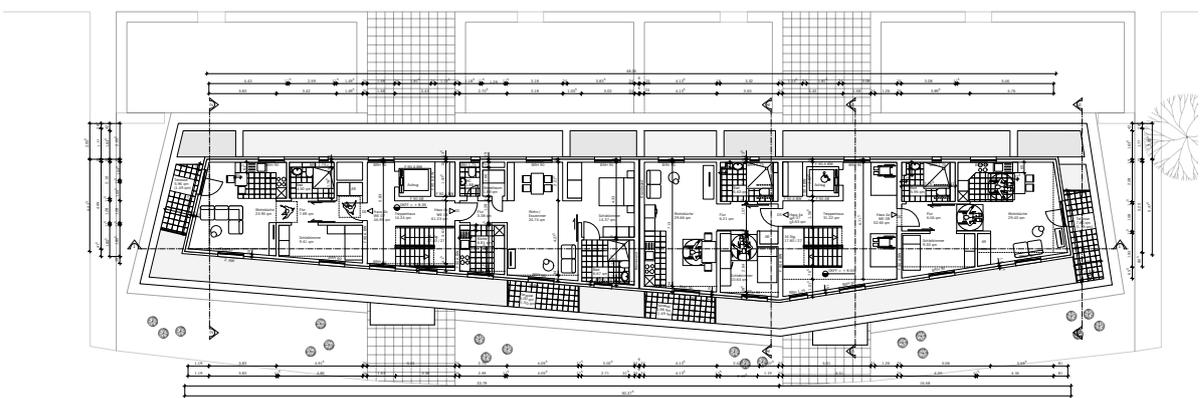


## Die Zeichnungen

1. + 2. OG (Regelgeschoss)



Staffelgeschoss



Längsschnitt 1-1



## Die Zeichnungen

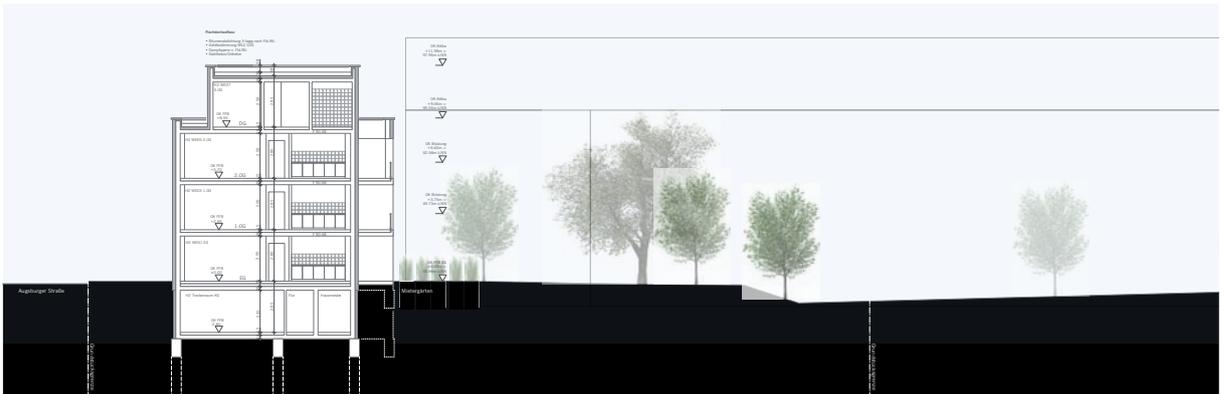
Querschnitt 2-2



Querschnitt 3-3



Querschnitt 4-4



Querschnitt 5-5



Querschnitt 6-6



## Die Freiraumplanung

Wichtigste Aufgabe der Außenraumplanung ist neben der Erfüllung und Unterbringung notwendiger Funktionen für die Bewohner auch die grünplanerische Integration in die Umgebung.

Von den öffentlichen Grünflächen ausgehend, den vorgelagerten Grünbereich um die Schule, zieht sich eine halböffentliche Zone vor dem Gebäude als Vorgarten mit seinen Eingängen und Fahrradabstellplätzen. Durchwandert man das Treppenhaus des Gebäudes gelangt man in den privaten Bereich des Wohnhauses. Da befinden sich die durch Hecken getrennten Mietergärten, die den Erdgeschosswohnungen zugeteilt sind, ein zentraler Kinderspielplatz mit Sandkasten, Spieltisch sowie einer Schaukel und weitere Rasenflächen für sonstige Aktivitäten im hinteren abfallenden Geländebereich.

Es sollen so fließende Übergänge geschaffen werden, um den Parkcharakter der Umgebung bis in den Innenhof der Blockbebauung durchzuziehen und dadurch erlebbar zu machen.

Am nördlichen Ende, der Kopfseite des Gebäudes, sind eine zentrale Stelle für die Abfallsammelbehälter und 9 Fahrradabstellplätze durch Hecken eingegrünt. Weitere 32 Fahrradabstellplätze werden vor den beiden Hauseingängen, bzw. den gartenseitigen Zugängen verteilt.

Wege, Terrassen, Fahrradstellflächen und Hauszugänge erhalten Betonwerksteinplatten als Belag.

Die 16 Parkplätze, davon 2 Stellplätze für Rollstuhlfahrer reserviert, sind auf der gegenüberliegenden Fläche des Neubaus angeordnet und werden mit einer haufwerksporigem, anthrazit-farbenden Pflasterung bedeckt. Die Zufahrt von der Augsburger Straße und Fahrgasse ist mit geschlossenem Beton-Verbundsteinpflaster in Grau befestigt werden.

Einige Stellplatzflächen werden durch Laubbäume (Acer platanoides- Emerald Green, -Tilia cordata, -Greenspire) als Grünfläche ersetzt. Für die Unterpflanzung sind Bodendecker mit einzelnen Solitärsträuchern vorgesehen.

## Die Freiraumplanung

### Gartenanlage im Gesamtplan

