

Städtebauliches Qualifizierungsverfahren „Kalker Hauptstraße – Ehemaliges MHD-Gelände“ in Köln-Kalk

Mehrfachbeauftragung 21.11.2016 – 13.02.2017 – GAG Immobilien AG, Köln



Übersicht Ergebnisse



Juryprotokolle – Auszug 13.02.2017

Die Arbeit besticht durch eine klare Raumbildung, die im rückwärtigen Bereich gut zur Bestandsbebauung überleitet. Im Inneren des Quartiers entsteht ein besonderer Platzraum, der mit Nutzungen belebt wird. Die Eingangssituation nach Kalk ist mit dem eingeschossigen Vorbau hingegen weniger kraftvoll. Ebenso wird die Fußwegeverbindung zur S-Bahn über den Durchgang kritisch beurteilt. Die einzelnen Nutzungen und deren Eingänge sind überwiegend schlüssig verortet. Die doppelte Erschließung der Wohngruppe ist unentschieden.

nebel pössl architekten
Köln

FSWLA
Landschaftsarchitektur
Düsseldorf

Die Wohnungsgrundrisse sind größtenteils funktional, können in den Bereichen der Laubengerschließung allerdings nicht überzeugen. Insgesamt erreicht der Entwurf weder die geforderte Wohnfläche noch den geforderten Wohnungsmix.

Die Fassadengestaltung wird im Ansatz positiv aufgenommen, es mangelt jedoch an Vielfalt und Besonderheit.

Die Anordnung der Tiefgaragenzufahrten führt im EG zu geschlossenen Gebäudeköpfen, die nicht überzeugen können.

In der Gesamtkonfiguration entstehen interessante, gut geschnittene Freibereiche. Dies gilt auch für das Außengelände der Kindertagesstätte. Insgesamt weisen die Freiflächen jedoch einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf, der nicht nachvollzogen werden kann. Die Müllstandorte an z. T. prominenten Stellen werden kritisch gesehen.

Der detailliert ausgearbeitete Entwurf schlägt eine orthogonal organisierte Bebauungsstruktur vor. Es entsteht ein eigenständiges Quartier, das sich in Maßstab, Körnung und Raumbildung gut in den Kontext einfügt. Am zentralen Platz werden durch den eingeschossigen Gebäudeteil an der Kindertagesstätte spannende Durchblicke durch das Quartier ermöglicht. Die Fußwegeverbindung zur S-Bahn ist über einen Durchgang mit den flankierenden Nutzungen zwar verträglich dargestellt; der Konflikt Raumabschluss versus Durchgang wird typologisch jedoch kritisch gesehen.

Schmitz-Helbig Architektur
Köln

Lill+ Sparla
Landschaftsarchitekten
Köln

Die jeweiligen Nutzungen sind sinnvoll verortet, Anzahl und Lage der Erschließungen sind gut gewählt. Die Arbeit besticht durch eine gute Gebäudeorganisation und eine sehr sorgfältige Ausarbeitung der Grundrisse, die den Vorgaben der GAG weitgehend entspricht.

Die Fassadengestaltung ist angemessen, wirkt insbesondere für den geförderten Wohnungsbau jedoch wenig inspirierend und kann daher nicht in Gänze überzeugen.

Die Freianlagen sind mit privaten und halböffentlichen Bereichen klar gegliedert und lassen eine gute Aufenthaltsqualität erwarten. Dies gilt auch für die Außenanlage der Kindertagesstätte.

Aufgrund der erforderlichen Befahrbarkeit der Höfe für die Feuerwehr sind die Höfe in ihren Gestaltungsmöglichkeiten jedoch eingeschränkt. Die Müllstandorte mit Kleinarchitekturen an den Eingangsplätzen können nicht überzeugen.

Die Lage der Kindertagesstätte, deren Eingang sich zum Platz orientiert und die Außen-spielfläche zum nördlichen Blockinnenbereich werden sehr positiv gesehen.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Blockrandschließung zur Kalker Hauptstraße vor und setzt im Inneren die Zeilenbebauung aus dem Bestand fort. Das „Tor nach Kalk“ ist durch eine geometrisch prägnante, 6-geschossige Ecke akzentuiert, die mit der vorgesehenen Verglasung leider an Kraft einbüßt. Die Blockrandschließung schafft im Innenbereich eine vermeintliche Privatheit, die durch den Durchgang und den Fußweg zur S-Bahn sowie den rückwärtigen Eingang der Kindertagesstätte aufgehoben wird. Die Wohnungsgrundrisse sind funktional gut organisiert.

Schultearchitekten
Köln

RMP Stephan Lenzen
Landschaftsarchitekten
Bonn

Die Fassadengestaltung mit einer gestalterischen Akzentuierung des Durchgangs wird positiv bewertet. Der Sockel mit seinen schmalen Fensterbändern zur Kalker Hauptstraße wird insgesamt als zu hermetisch empfunden.

Der nachvollziehbare Vorschlag eines autofreien Blockinnenbereichs führt dazu, dass die notwendigen Besucherstellplätze sowie die Kurzzeitparkplätze der Kindertagesstätte nicht innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden können.

Die entstehenden Freiräume sind eher schematisch dargestellt und zerfallen in Teilräume. Gemeinschaftliche Freiflächen wie der Quartiersplatz übernehmen gleichzeitig Erschließungsfunktionen und rücken nahe an die privaten Freibereiche heran. Das überwiegend schmale Außengelände des Kindergartens direkt an der Bahnlinie kann nicht überzeugen.

Die Arbeit reagiert in vielen Bereichen sensibel auf den urbanen Kontext. Sie nimmt den Maßstab und die Körnigkeit der Umgebung angemessen auf. Mit den vorgeschlagenen Raumverengungen entstehen differenzierte Außenräume, die eine gute Gliederung in öffentliche, halböffentliche und private Bereiche ermöglichen. Die Aufweitung im Bereich der Grünebergstraße wird als sinnvoll erachtet, wobei die Tiefe u. a. im Hinblick auf die Ausrichtung der Wohnungen zu überprüfen ist. Die Lage und Ausführung des Fußweges zur S-Bahn ist gut gewählt. Die Gliederung durch Vor- und Rücksprünge entlang der Kalker Hauptstraße ist räumlich und im Maßstab interessant, kann funktional jedoch nicht ganz überzeugen. Bedauert wird die fehlende Akzentuierung des Eingangsbereiches nach Kalk.

Jäck Molina & Dastouri
Architekten
Köln

wbp Landschaftsarchitekten
Essen

Die vorgeschlagene Nutzungsverteilung ist angemessen und achtet auf eine Minimierung gegenseitiger Störungen. Die Erschließungen der jeweiligen Nutzungen sind in Lage und Anzahl gut gewählt. Die offene Grundrissorganisation der öffentlich geförderten Wohnungen ist überarbeitungsfähig. Die Fassadengestaltung zeigt eine einheitliche Architektursprache in allen Bereichen. Mit einfachen Mitteln werden Differenzierungen in den Fassaden vorgeschlagen, die insgesamt jedoch einer weiteren Ausarbeitung bedürfen. Die Tiefgaragenzufahrten sind sinnvoll angeordnet, die Anordnung oberirdischer Stellplätze ist so gewählt, dass diese die Innenbereiche möglichst wenig tangieren.

Mit der vorgeschlagenen Grundrissanordnung kann auf eine Befahrbarkeit der Höfe für die Feuerwehr verzichtet werden. Dadurch entstehen qualitätsvolle, gut nutzbare gemeinschaftliche Hofbereiche. Die Idee der „Mitte“ als urbaner Platz wird gewürdigt, deren Potenziale werden jedoch nicht vollständig genutzt. Positiv aufgenommen wird der vorgeschlagene Saum entlang des Bahndamms, der den Erhalt einer Vielzahl von Bestandsbäumen ermöglicht.

Das städtebauliche Konzept „Kalker Höfe“ sieht eine Blockrandschließung auch zu den Bahngleisen vor. Es entsteht ein großer zusammenhängender Innenraum, der durch eingestellte Baukörper in Teilräume gegliedert wird. Der Ansatz der kleinmaßstäblichen Gliederung im Innern wird grundsätzlich begrüßt, in seiner Körnigkeit allerdings als nicht stimmig bewertet. Auch die Zugänglichkeit zur S-Bahn über einen Durchgang im Blockrand wird für eine öffentliche Durchwegung als nicht angemessen bewertet. Explizit gewürdigt wird das Kopfgebäude am Eingang nach Kalk, mit dem eine sehr gelungene Entréesituation entsteht.

**Konrath und Wennemar
Architekten
Düsseldorf**

**KLA kparlandschaftsarchitekten
Düsseldorf**

Die einzelnen Nutzungen sind überwiegend schlüssig verortet. Die Anordnung der Jugendeinrichtung angrenzend an einen Wohnhof wird kritisch beurteilt.

Die gewählte Erschließung der Gebäude mit z. T. langen innenliegenden Fluren kann nicht überzeugen und ist nicht nachvollziehbar. Für die Gebäude an der Bahn ist die Wohnqualität für den öffentlich geförderten Wohnungsbau nicht nachgewiesen. Insgesamt unterschreitet der Entwurf die geforderten Flächenvorgaben.

Die Fassadengestaltung ist angemessen, wirkt in der Gesamtlänge mit ihrer Horizontalität jedoch wenig kraftvoll. Positiv hervorzuheben ist die Ecksituation mit den Studentenwohnungen, die einen guten gestalterischen Akzent setzt.

Die Anordnung der Tiefgaragenzufahrten holt unnötig Verkehr in das Quartier, verkleinert die Hofbereiche und entspricht nicht den Vorgaben. Die Besucherstellplätze vor der Kindertagesstätte liegen im Innern des Hofes und sind nur über die Durchfahrt anfahrbar.

Die entstehenden Freiräume, die in einheitlicher, organischer Formensprache gestaltet werden, können nicht gänzlich überzeugen. Dies gilt insbesondere für das Außengelände der Kindertagesstätte.

Die städtebauliche Struktur ist klar organisiert und weist eine der Umgebung angemessene Körnung auf. Die Konfiguration trennt deutlich private bzw. gemeinschaftliche Hofbereiche im Osten von öffentlicheren Bereichen im Westen. Die Wegeverbindung zur S-Bahn ist in Lage und Ausführung stimmig.

**Peter Bastian Architekten
Münster**

**Hezscheider
Landschaftsarchitekten
Rheda-Wiedenbrück**

Inwiefern der zur Kalker Hauptstraße gedrehte Block eine angemessene Entréesituation darstellt, wird kontrovers diskutiert. Der Vorplatz als alleiniger Zugang für die Kindertagesstätte wirkt insgesamt unangemessen. Auch die ausschließlich rückseitige und sehr eng dimensionierte Erschließung der Studentenwohnungen gemeinsam mit der Wohngruppe wird kritisch gesehen. Die reduzierte Anzahl an Treppenhäusern mit langen innenliegenden Gängen kann nicht überzeugen und führt zu einer Vielzahl einseitig orientierter Wohnungen. Zudem überschreiten die Studentenappartements deutlich die Wohnflächenvorgaben der Auslobung.

Die strenge, urbane Architektursprache kann in der Größenordnung nicht überzeugen und wirkt im Kontext Kalk eher fremd.

Mit der Lage der Tiefgaragenzufahrt an der neu geplanten Fußwegeverbindung wird unnötig Fahrverkehr in das Gebiet geführt. Der eingeschossige Durchgang wird in seiner Höhe als zu niedrig bewertet. Der öffentlich zugängliche Spielplatz ist gut positioniert. Das überwiegend schmale Außengelände des Kindergartens direkt an der Bahnlinie sowie der Außenbereich der Wohngruppe an der neuen Erschließungsstraße können jedoch nicht überzeugen.

Die Jury empfiehlt einstimmig eine Weiterbearbeitung des Vorhabens durch Jäck Molina & Dastouri Architekten, Köln.

Juryempfehlung

Dabei sollen die folgenden Empfehlungen der Jury berücksichtigt werden:

- Der Stadteingang nach Kalk ist angemessen zu qualifizieren.
- Die Vor-/Rücksprünge an der Kalker Hauptstraße müssen hinsichtlich Nutzung und Freiraumgestaltung so qualifiziert werden, dass keine ungenutzten, verschmutzten und dunklen Ecken entstehen.
- Es ist zu prüfen, ob die Eckausbildungen gleichförmiger und mit belebenden Nutzungen ausgebildet werden können.
- Für den Individualverkehr ist eine Durchfahrt über das Grundstück (Ringerschließung) zu vermeiden.
- Die Grundrisse sind an die Vorgaben der GAG-Planungshandbücher anzupassen. Förderrichtlinien sind zu beachten.
- Die gleichwertige Gestaltung der halböffentlichen Vorbereiche entlang der Grünebergstraße ist zu überprüfen.

jäck_molina & dastouri architekten



Das Quartier ist ein zentraler Bestandteil der Stadtentwicklung in Köln-Kalk. Es verbindet die historische Struktur mit moderner Architektur und schafft einen lebendigen urbanen Raum. Die Planung berücksichtigt die Bedürfnisse der Bewohner und fördert die soziale Interaktion.

Die Gebäude sind durch ihre offene Grundrisse und die Integration von Grünflächen gekennzeichnet. Die Architektur ist funktional und ästhetisch ansprechend, was sie zu einem attraktiven Wohnort macht.

Die Planung des Quartiers zielt darauf ab, die Lebensqualität der Bewohner zu verbessern und einen nachhaltigen urbanen Raum zu schaffen. Durch die Integration von Grünflächen und die Förderung von sozialen Interaktionen wird ein lebendiges und inklusives Wohnumfeld geschaffen.



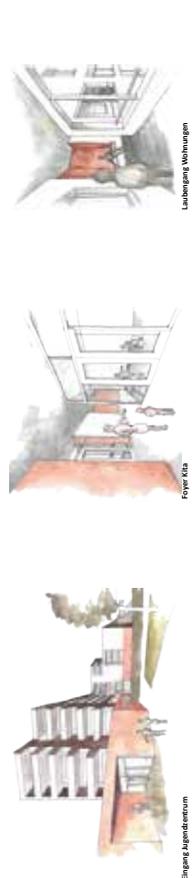
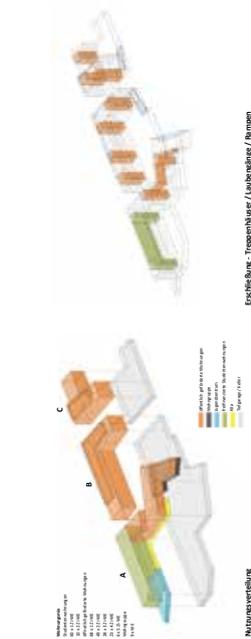
Die Grundrisse sind so gestaltet, dass sie einen hohen Grad an Flexibilität und Anpassbarkeit bieten. Die offenen Grundrisse ermöglichen eine flexible Nutzung der Räume und fördern die soziale Interaktion zwischen den Bewohnern.

Die Planung des Quartiers zielt darauf ab, die Lebensqualität der Bewohner zu verbessern und einen nachhaltigen urbanen Raum zu schaffen. Durch die Integration von Grünflächen und die Förderung von sozialen Interaktionen wird ein lebendiges und inklusives Wohnumfeld geschaffen.



Mehrfachbeauftragung GAG Immobilien AG
Kalker Hauptstraße in Köln - Kalk





Situation
 Das Projekt befindet sich im Bereich des ehemaligen MHD-Geländes, das durch die U-Bahnlinie Kalk-Grüneberg und die Kalker Hauptstraße begrenzt ist. Die Umgebung ist durch eine Mischung aus Wohn- und Gewerbegebieten geprägt.

Ziele
 Die Ziele des Projekts sind die Schaffung von hochwertigem Wohnraum, die Integration von Grünflächen und die Förderung der sozialen Integration der Bewohner. Ein besonderer Fokus liegt auf der Schaffung von Gemeinschaftsräumen und der Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.

Maßnahmen
 Die Maßnahmen umfassen die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit unterschiedlichen Wohnungstypen, die Schaffung von Grünflächen und die Integration von öffentlichen Einrichtungen wie einem Foyer und einer Kita. Die Gestaltung des öffentlichen Raums ist ein zentraler Bestandteil des Projekts.

Planung
 Die Planung des Projekts erfolgt in mehreren Schritten, beginnend mit der Standortanalyse und der Festlegung der Grundrisse. Die Zusammenarbeit mit den Behörden und den Anwohnern ist ein wichtiger Bestandteil des Prozesses.

Ökonomie
 Die Ökonomie des Projekts wird durch die Schaffung von hochwertigen Wohnungen und die Integration von öffentlichen Einrichtungen gefördert. Die Lage am U-Bahn- und Hauptstraßenknotenpunkt ist ein entscheidendes Argument für die Attraktivität des Projekts.

Sozialer Zusammenhalt
 Die Schaffung von Gemeinschaftsräumen und die Förderung der sozialen Integration der Bewohner sind zentrale Ziele des Projekts. Durch die Schaffung von hochwertigen Wohnungen und die Integration von öffentlichen Einrichtungen wird ein soziales Umfeld geschaffen.

Ökonomie
 Die Ökonomie des Projekts wird durch die Schaffung von hochwertigen Wohnungen und die Integration von öffentlichen Einrichtungen gefördert. Die Lage am U-Bahn- und Hauptstraßenknotenpunkt ist ein entscheidendes Argument für die Attraktivität des Projekts.

Ökonomie
 Die Ökonomie des Projekts wird durch die Schaffung von hochwertigen Wohnungen und die Integration von öffentlichen Einrichtungen gefördert. Die Lage am U-Bahn- und Hauptstraßenknotenpunkt ist ein entscheidendes Argument für die Attraktivität des Projekts.

Schmitz-Helbig Architektur Köln

Schmitz-Helbig Architektur

Mehrfachbeauftragung Kalker Hauptstraße Köln-Kalk



Konrath und Wennemar Architekten Düsseldorf



KALKER HÖFE

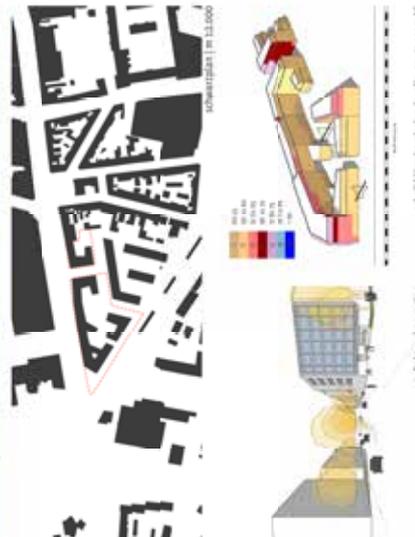
Das Projekt Kalker Höfe ist ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren für ein Wohngebiet in Köln-Kalk. Es umfasst die Entwicklung von Wohnflächen, die in drei Phasen realisiert werden sollen. Die Planung zielt auf eine hohe Aufenthaltsqualität und eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ab.

Wohnungsangebot

| Wohnungsart | Anzahl | Fläche (m²) |
|-------------|--------|-------------|
| 1-Zimmer | 120 | 30.000 |
| 2-Zimmer | 180 | 45.000 |
| 3-Zimmer | 100 | 25.000 |
| 4-Zimmer | 50 | 12.500 |
| Gesamt | 450 | 112.500 |

Wohnungsangebot (Quelle: privat konsult)

| Wohnungsart | Anzahl | Fläche (m²) |
|-------------|--------|-------------|
| 1-Zimmer | 120 | 30.000 |
| 2-Zimmer | 180 | 45.000 |
| 3-Zimmer | 100 | 25.000 |
| 4-Zimmer | 50 | 12.500 |
| Gesamt | 450 | 112.500 |



altersgerecht bis 100m²

altersgerecht bis 100m²

Peter Bastian Architekten Münster

Peter Bastian Architekten BDA + Heuschmeider Landschaftsarchitekten



Mehrfachbeauftragung Kalker Hauptstrasse in Köln-Kalk

