

## VEP Kieskauler Weg, Köln-Merheim

Dokumentation der Mehrfachbeauftragung, Gutachterverfahren, modernes köln

### Auszug Auslobung

#### 1 Auftraggeberin und Organisation modernes köln

Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH  
Brückenstraße 17  
50667 Köln

*über*

#### moderne stadt

Gesellschaft zur Förderung des  
Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH  
Brückenstraße 17  
50667 Köln

**Ansprechpartner:** Frau Monika Bauer,  
Telefon: 0221-205 94-01, Durchwahl 205 94-40, Fax: -19

#### 3 Gegenstand der Mehrfachbeauftragung

Gegenstand der Mehrfachbeauftragung ist die städtebauliche Konzeptionierung für generationsübergreifendes Wohnen am Kieskauler Weg in Merheim in skizzenartiger Form. Das von der Jury verabschiedete Konzept dient als Grundlage für das spätere VEP Verfahren.

Die Aufgabe ist unter Punkt 11 im Einzelnen beschrieben.

#### 4 Teilnehmer

- ARCTEC GmbH, Architekten
- Gatermann + Schossig
- Schilling Architekten
- GPG Ulrich Griebel Planungsgesellschaft mbH
- Esser Planungsgesellschaft mbH

#### 5 Beurteilungskommission

##### Stimmberechtigte:

- Vertreter vom Dezernat für Planen und Bauen
- Leiterin des Stadtplanungsamtes, Frau Dipl.-Ing. Anne Luise Müller oder Vertreter
- Vorsitzender des Gestaltungsbeirates oder Vertreter
- modernes köln, Herr Dipl. -Ing. Ortwin Gönner
- Vertreter der Fraktion CDU
- Vertreter der Fraktion Bündnis 90/GRÜNEN
- Vertreter der Fraktion FDP
- Vertreter der Fraktion SPD

##### Stellvertreter:

- Stellvertretender Leiter Stadtplanungsamt,
- Vertreter modernes köln, n.n
- die Fraktion CDU, n.n
- die Fraktion Bündnis 90/GRÜNEN, n.n
- die Fraktion FDP, n.n
- die Fraktion SPD, n.n

## 10 Merheim, Kieskauler Weg

Merheim liegt in der nördlichen Mitte des Stadtbezirkes 8, Köln-Kalk. Merheim verfügt über sehr gute Verkehrsanbindungen wie die Bundesstrasse 55, Anschlüsse an die Bundesautobahnen, die Straßenbahnen zum Zentrum. Merheim ist aber kein durchschnittlicher Vorort, auch wenn man auf den ersten Blick diesen Eindruck gewinnen könnte. Abseits der großen Ost-West-Achse im Rechtsrheinischen finden sich auch historische Gebäude, die auf eine lange Geschichte hinweisen. Der Ort wurde 1217 erstmals urkundlich erwähnt, die Kirche kann sogar auf einen Vorgängerbau aus dem siebten/achten Jahrhundert verweisen. Merheim war einst wohlhabend und kam vor allem durch den Handel zu Geld. Beim Anblick der Kirche St. Gereon und dem benachbarten ‚Rittergut von Merheim‘, dem Fronhof, kann man sich vorstellen, dass es hier früher hochherrschaftlich zugeht. Entlang der Abshofstraße und der Fußballstraße, die früher den Mittelpunkt des Ortes bildeten, finden sich auch heute noch schmucke Häuschen mit gepflegten Vorgärten. Neben den historischen Gebäuden gibt es vor allem viel Grün. Mit der Merheimer Heide, einem früheren Exerzierplatz des preußischen und deutschen Militärs, verfügt der Stadtteil über ein Naherholungsgebiet, das Menschen aus ganz Köln anzieht.

Generationsübergreifendes Wohnen für insgesamt ca. 9.000m<sup>2</sup> BGF mit Platz für Kinder, sowie Ertüchtigungsfeld für die reifere Generation ist die Vorgabe. Aber was genau bedeutet „Generationsübergreifend“ und wie sieht eine entsprechende Planung dazu aus? Um etwas vertrauter mit diesem bisher noch eher unbekanntem Thema zu werden (fundierte Erfahrungen liegen noch nicht vor), sind nachfolgend Auszüge aus dem Vortrag der Referentin Iris Beuerle zur Fachtagung vom 26.11.07 in Hamburg zum Generationsübergreifenden und Altersgerechten Wohnen aufgeführt. Diese dort genannten wichtigen Aspekte zu dieser neuen Lebensform sollen bei der Planung und Organisation eines generationenübergreifenden Quartiers einfließen.

Generationsübergreifendes Wohnen:

Es kann bedeuten, dass alle Generationen aus einer oder mehreren Familien in einem Ein- oder Mehrfamilienhaus leben, in einer Wohngemeinschaft, einem Wohnprojekt oder einer Baugemeinschaft. Der Begriff ist nicht definiert und lässt zahlreiche Möglichkeiten offen. Ein gutes Beispiel bieten auch Quartiersentwicklungskonzepte, die es erlauben, im Alter im gewohnten Umfeld zu bleiben. Hier wird versucht, durch barrierefreie Neubaumaßnahmen im Quartier altersgerechtes und generationsübergreifendes Wohnen zu ermöglichen. „Altersgerechtes Wohnen“ kann bedeuten, dass die Wohnungen barrierefrei sind und über einen Aufzug verfügen. Andererseits bedeutet altersgerechtes Wohnen, dass ein besonderes ambulantes oder stationäres Betreuungsangebot vorhanden ist. Für andere bedeutet es selbstbestimmtes Wohnen, zu Hause mit oder ohne Betreuung, in einer Senioren-WG, in einem Wohnprojekt oder in einer Baugemeinschaft. Barriere- und Schwellenfreiheit in den Wohnungen ist für alle Generationen nützlich — ob mit Rollator oder Kinderwagen.

## 11 Die Aufgabenstellung für die Zielgruppen Old-Ager und Best-Ager und Familien mit Kindern:

Grundstücksdaten:

- Grundstücksgröße: 8.500 m<sup>2</sup>
- Geschossflächenzahl (GFZ) ca.1,1
- Grundflächenzahl (GRZ) ca.0,4

Visionäre Gestaltung der brachgefallenen Fläche:

- Gebäudeanordnung der Einzelgebäude (barrierefrei, behinderten gerecht)
- Freiraumgestaltung mit Platzgestaltung, Wegeführung
- Anbindung an die bestehenden Strukturen,
- Geschosswohnungsbau

- Platzgestaltung zum Kieskauler Weg mit der Möglichkeit dort Gewerbe (Ärztelhaus/Apotheke/Cafe/Bäcker) anzusiedeln

**Kernpunkte der Aufgabe:**

- Öffentliche und innere Erschließung
- Anordnung ruhender Verkehr
- Anordnung der Plätze
- Anordnung der Gebäude

**12 Beurteilungskriterien**

**12.1 Städtebauliches Planungskonzept**

- Einfügung in die städtebauliche Gesamtsituation
- Räumliche Qualität
- Einhaltung planungsrechtlicher und baurechtlicher Bedingungen
- Innere und äußere Erschließung
- Wirtschaftlichkeit

**12.2 Qualitative Bedarfsanforderungen**

- Ressourcenschonendes Bauen

## **Auszug** aus dem Protokoll über die Vorstellung der städtebaulichen Konzepte am 13.10.2010

### **Teilnehmer**

#### **Kommission**

Vorsitzender: modernes köln, Herr Ortwin Gönner  
Leiterin des Stadtplanungsamtes, Frau Dipl.-Ing. Anne Luise Müller  
Gestaltungsbeirat, Herr Jürgen Minkus  
Stadtwerke Köln, Herr Heribert Buhr  
CDU-Fraktion, Herr Karl-Jürgen Klipper (bis 12:30 Uhr), Frau Gisela Manderla  
Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen, Frau Barbara Moritz (bis 10:40)  
SPD-Fraktion, Frau Kerstin Schmedemann  
FDP-Fraktion, Herr Ralph Sterck, Herr Norbert Hilden

#### **Investor:**

##### **modernes köln**

Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH  
Brückenstraße 17  
50667 Köln

#### **Architekturbüros:**

Gatermann + Schossig, Frau Prof. Dörte Gatermann  
Schilling Architekten, Herr Johannes Schilling  
GPG Ulrich Griebel Planungsgesellschaft mbH, Herr Ulrich Griebel  
Esser Planungsgesellschaft mbH, Herr Peter Esser  
ARCTEC GmbH, Architekten, Herr Michael Arnold

### **Diskussion, Anregungen, Empfehlung, Ergebnis**

Zwei grundsätzlich unterschiedliche Lösungsansätze wurden vorgestellt:

Die Büros Griebel und Esser hatten den Vorschlag einer Reihenbebauung, die Büros ARCTEC, Gatermann + Schossig und Schilling gruppierten die Gebäude um einen zentralen Innenplatz und binden das Areal zum Kieskauler Weg hin mit öffentlichen Platz an. Obwohl die Reihenbebauung des Büros Griebel zunächst städtebaulich der bessere Ansatz schien, wurde nach intensiver Diskussion entschieden, dass folgende Punkte bei der Erstellung des städtebaulichen Konzeptes zwingend einzuhalten sind:

1. Platzgestaltung am Kieskauler Weg
  - 1a Überprüfung der Geschossigkeit in Abhängigkeit der Abstandsflächen – eventuell erhöhte Bebauung um den Platz am Kieskauler Weg
2. 4-geschossige Bauweise mit 2/3 Ausnutzung des 4. Geschosses
3. Innere Platzgestaltung
4. Durchwegung des Areals (Angsträume sind zu vermeiden)
5. Ausweisung von Besucherparkmöglichkeiten oberirdisch
6. ansonsten aber ruhender Verkehr unterirdisch
7. Tiefgarageneinfahrt nicht direkt oberhalb der Bahnlinie sondern zu planen im oberen Bereich des Grundstückes

Das Gremium entschied, dass unter Berücksichtigung dieser Punkte der Entwurf des Büros Gatermann + Schossig zur weiteren Bearbeitung freigegeben wird.

## **Gatermann + Schossig, Frau Gatermann – Auszug aus dem Erläuterungsbericht Villenensemble**

Das Grundstück wird vom Kieskauler Weg erschlossen. Unterschiedliche Kubaturen im Villencharakter, also starkem Freiraumbezug mit Ausdruck repräsentativer Wohnkultur und verfeinerter Lebensart, werden durch Gemeinschaftszonen entlang einer Magistrale miteinander verbunden.

Zur Straße öffnet sich ein öffentlicher Platz an dem Quartiersnutzungen für den täglichen Gebrauch, vorgesehen sind.

Im Herzen des „Villenensembles“ liegt ein von der Straße nahezu abgeschlossen halböffentlicher Platz, der mit seiner entspannten, grünen Atmosphäre genügend Raum für Kommunikation und Spiel der Bewohner bietet.

### **Städtebauliche Kennwerte**

- ca. 76 Wohneinheiten
- ein Ärztehaus (ca. 1.800 m<sup>2</sup> BGF)
- Insgesamt ca. 10.100 m<sup>2</sup> BGF.
- GRZ beträgt 0,43
- GFZ beträgt 1,13
- Stellplätze oberirdisch: 8
- Behindertenparkplätze: 10
- Stellplätze in der TG: 59



### **Schilling Architekten, Herr Schilling – Auszug aus dem Erläuterungsbericht**

**Stadtraum** Durch die gestaffelte Anordnung einzelner Baukörper wird eine Folge von Platzräumen geschaffen, die eine hohe Aufenthaltsqualität haben und gleichzeitig eine große Durchlässigkeit und Wegevernetzung erzeugen.

Dadurch werden gleichwertige Lagen von differenzierter Ausprägung geschaffen, die in die Grundstückstiefe hinein wirken und eine städtebauliche Aufwertung des gesamten Bereichs nördlich der Bahnlinie bewirken.

Es entsteht ein kleines Quartier, welches dem heterogenen Ortsteil an dieser Stelle eine prägende Gestalt gibt und gleichzeitig integrativ auf die bauliche Umgebung wirkt.

Am Kieskauler Weg riegelt sich die Bebauung nicht ab, sondern sie erzeugt nutzbare, weiterführende Stadträume, welche an dieser Stelle Nutzungen für den täglichen Bedarf (Apothek, Blumenladen, Café, Arztpraxen etc.) beinhalten können. Es erfolgt hier eine Vermittlung zwischen der Straßenrandbebauung südlich der Bahnlinie und den sich nördlich anschließenden heterogenen Strukturen.

Entlang der Bahnlinie wurde bewusst eine räumlich differenzierte Situation mit Abständen geschaffen, die - auch bei eventuell erforderlicher Anordnung einer grünen Schallschutzwand - qualitätvolle Stadträume ermöglicht.

Gegenüber der nordwestlich sich anschließenden Einfamilienhausbebauung entsteht eine gestaffelte Grünzone, welche einen sehr verträglichen Übergang zu den Geschosswohnungsbauten in Form von grünen Plätzen herstellt.

Es erfolgt eine gegliederte Höhenstaffelung der Gebäude zwischen drei und vier Geschossen. Dabei soll der Anteil der viergeschossigen Bereiche unter 75 % der Grundfläche liegen und im Gegenzug bewusst auf ein so genanntes Staffelgeschoss verzichtet werden.

Die Freiräume erhalten eine differenzierte und logische Zonierung in öffentliche, halb private oder private Bereiche.

#### **Städtebauliche Kennwerte:**

- Insgesamt ca. 9.200 m<sup>2</sup> BGF
- GRZ beträgt 0,3
- GFZ beträgt 1,1

keine weiteren Angaben



## **GPG Ulrich Griebel Planungsgesellschaft mbH, Herr Griebel – Auszug aus dem Erläuterungsbericht**

Aus den inhaltlichen und städtebaulichen Vorgaben entwickelt der Entwurf seine Struktur: fünf „Finger“, die entlang einer verbindenden Achse erschlossen werden und Freiräume entstehen lassen, die Blickbezüge untereinander, aber auch und vor allem nach außen ermöglichen. Die zeilenförmige Struktur greift mehrfach wiederkehrende Bauformen der Umgebung auf, ihre Winkeligkeit folgt dem Straßenverlauf und bricht zusammen mit der Höhenstaffelung zu lange Fluchten. Die Ost West Ausrichtung der Wohnungen und die geringe Bautiefe schaffen ideale Belichtungsmöglichkeiten. Das Quartier soll „atmen“, es soll sich nicht abschotten, ein angemessenes Maß an Öffentlichkeit soll z. B. die Lebendigkeit der um die Mittagszeit aus Bus und Bahn strömenden Schulkinder in den Ort hineintragen.

Diese Aufgabe übernimmt der Torweg, der das Gebiet vom Kieskauler Weg zur Driburger Straße hin durchquert und damit den Spazierweg entlang der Bahn nach Osten an den Kalcker Friedhof und die Merheimer Heide im Westen anbindet. Nicht geradlinig sondern scheinbar im Zickzack verbindet er die Gebäude, indem er sie durchdringt. Helle Passagen mit außergewöhnlichen Abmessungen bieten Schutz - z. B. beim Warten auf den Bus –, und inszenieren zugleich die Zugänge zu den Gebäuden, deren Treppenräume als gläserner Körper mit dem Weg verschmelzen.

Die Höfe zwischen den Gebäuden sind das Herzstück der Wohnbebauung. Sie können unterschiedliche Qualitäten entwickeln: Ein städtischer Platz als Straßenraumerweiterung im Bereich der Bushaltestelle, ein zentraler Spielplatz mit Bezug zu Gemeinschaftsräumen oder Kinderhort, private Gärten, die den Haus im Haus-Wohnungen zugeordnet sind, parkähnliche baumbestandene Plätze zum Verweilen und Entspannen oder Nutz- oder Obstgärten zur aktiven Beschäftigung mit dem Landschaftsraum. Licht- und luftdurchflutet öffnen sie sich nach Norden und Süden, die hinter Remisen vorbeigleitende Bahn vermittelt ein urbanes Lebensgefühl. Immer ist der Bezug zum Gesamtquartier gegeben.

Die Gebäude sind als viergeschossige Riegel konzipiert, die nach Norden hin an ihrem Knickpunkt auf drei Geschosse abgestaffelt sind.

### **Städtebauliche Kennwerte:**

- Wohneinheiten, Wohnungsgröße im Durchschnitt keine Angaben
- ein Ärztehaus keine näheren Angaben
- Insgesamt ca. 9.100 m<sup>2</sup> BGF
- GRZ beträgt 0,3
- GFZ beträgt 1,1
- Stellplätze oberirdisch: keine Angaben
- Stellplätze in der TG: keine Angaben



### **Esser Planungsgesellschaft mbH, Herr Esser – Auszug aus dem Erläuterungsbericht**

Das neue Quartier hat entlang seiner Grundstücksgrenzen drei unterschiedliche Raumkanten: Eine städtisch geprägte mit Verkehrserschließung zum Kieskauler Weg, eine harte Abgrenzung zur Bahntrasse und eine ruhige, grüne Kante zu den Nachbargärten mit fußläufiger Anbindung ins Grüne über den vorhandenen Wendehammer der Driburger Straße.

Die geplanten Baukörperabmessungen lassen unterschiedlichste Wohnungsschlüssel und Wohnformen in einem wirtschaftlichen Rahmen zu. Eine Baukörpertiefe von 13,50 m ermöglicht einen Gebäudeabstand von ca. 20 m.

Die Erdgeschoss-Wohnungen hätten kleine Privatgärten, alle Obergeschosse Balkone / Loggien in Süd-West-Ausrichtung und die Schlafräume können nach Osten hin orientiert werden. Die Abstufung der Geschossigkeiten erfolgt mit Bezug auf die vorhandene Nachbarschaft.

Die Freiraumgestaltung berücksichtigt eine Platzsituation am Kieskauler Weg, wo neben einer Bushaltestelle auch Gewerbe wie z. B. ein Ärztehaus angeordnet werden kann, sowie eine Wegeverbindung entlang den bestehenden Grünstrukturen mit einer fußläufigen Anbindung an die Driburger Straße. Der vorhandene Baumbestand dieses Quartiers innerhalb einer gewachsenen städtebaulichen Struktur wird – wo sinnvoll und möglich – erhalten.

Der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage mit Platz für ca. 75 erweiterbar auf 110 Autos und Zugang zu den Wohnhaustreppenhäusern untergebracht. Die Kellerräume bleiben im vollen Umfang erhalten. Es gibt zwei oberirdische Behindertenparkplätze in zentraler Lage, um die Versorgung durch Service- oder Pflegedienste zu unterstützen.

#### **Städtebauliche Kennwerte:**

- ca. 74 Wohneinheiten
- ein Ärztehaus (ca. 1.800 m<sup>2</sup> BGF)
- Insgesamt 9300 m<sup>2</sup> BGF.
- GRZ beträgt 0,38
- GFZ beträgt 1,1
- Stellplätze oberirdisch: 2 Behindertenparkplätze
- Stellplätze in der TG: ca. 75 erweiterbar auf 110



GENERATIONEN \_ QUARTIER > MEHRHEIMER HÖFE < M 1 : 250 10.10.2010 ARGESSESS + STEINHAUER · KÖLN

## **ARCTEC GmbH, Architekten, Herr Arnold – Auszug aus dem Erläuterungsbericht**

Das Ziel ist die Gestaltung eines lebendigen Quartiers durchmischt mit allen Altersgruppen – „Old Ager“, „Best Ager“, Familien mit Kindern – in dem Menschen gerne wohnen, sich wohl fühlen, das Gefühl aufnehmen und auf ihr Umfeld ausstrahlen kindergerecht, elterngerecht, seniorengerecht, mit dem Ziel „Wohnen am gleichen Ort bis in das hohe Alter“.

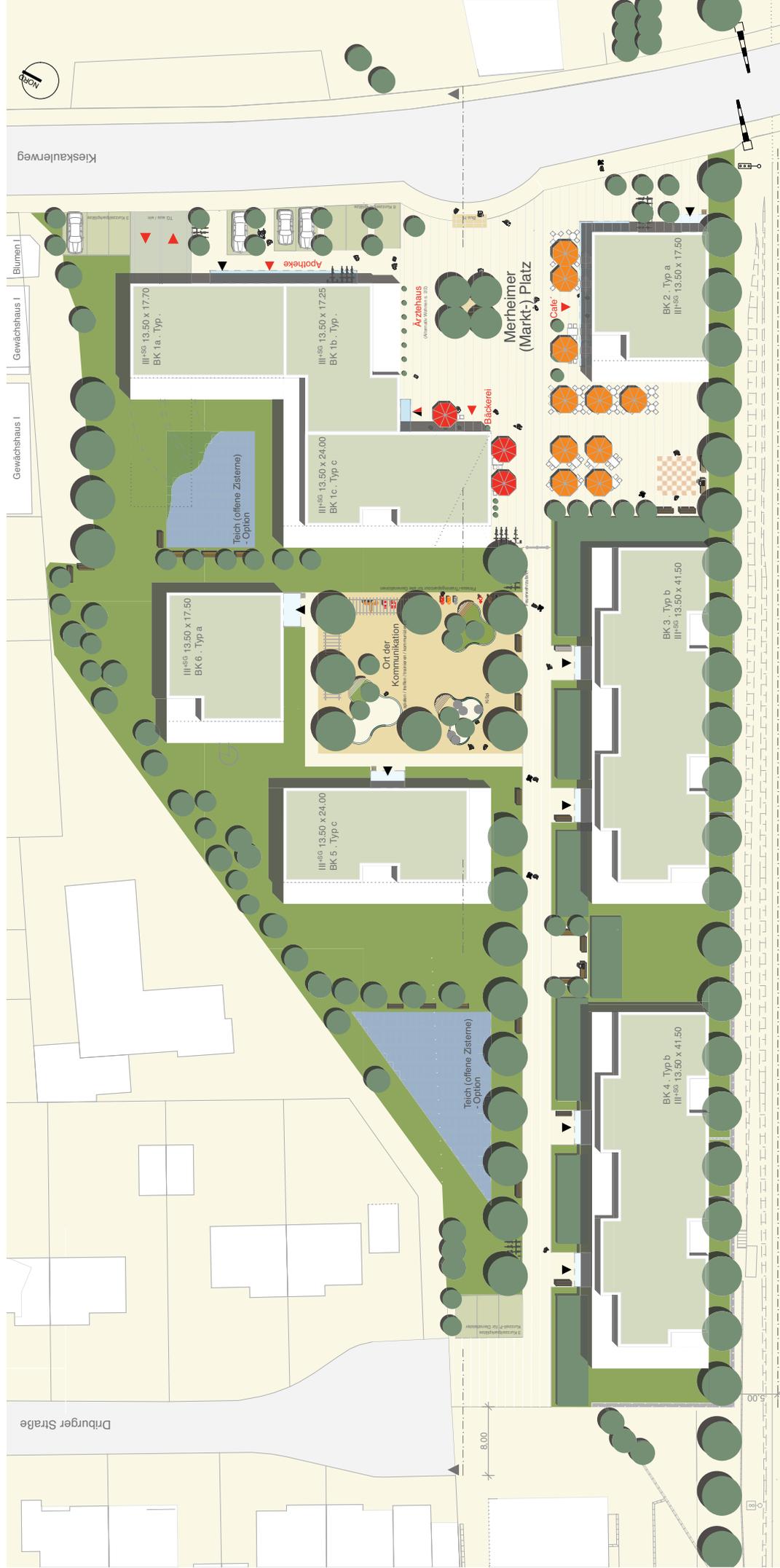
- verkehrsfreies Quartier, Unterbringung des ruhenden Verkehrs in der Tiefgarage, Kurzzeitparker im Straßenbereich Kieskauler Weg und Driburger Straße / gute Anbindung an ÖPNV
- Angemessener Mix aus Eigentums- und Mietwohnungen/unterschiedliche Wohnformen für Jung und Alt geeignet für individuelles Wohnen und gemeinsames Wohnen (WG's)
- Nutzungs-/Raumflexibilität für die soziale und funktionale Vielfalt
- variable Grundrisse/additive Bereiche→seniorengerechte Wohnraumanpassungen
- Berücksichtigung erhöhter Sicherheitsbedürfnisse von Kindern und Senioren
- Barrierefreiheit innerhalb und außerhalb des eigenen Wohnbereiches, Aufzüge für alle Wohnungen
- Unterstützung der Selbständigkeit im Alter, Angebote für Fitness- und Mobilitätstraining, Begleitung u.v.m.
- die Kommunikation fördernde (bauliche) Einrichtungen und Maßnahmen für eine aktive Nachbarschaft, das gemeinschaftliche Leben fördern, Vereinsamung verhindern
- lebensabschnittsbezogene Dienst-/Serviceleistungen und ambulante Pflege-/Betreuungsdienste nach Bedarf und Wunsch

### **Das Konzept:** Identität/Integration des entstehenden Quartiers in das Umfeld

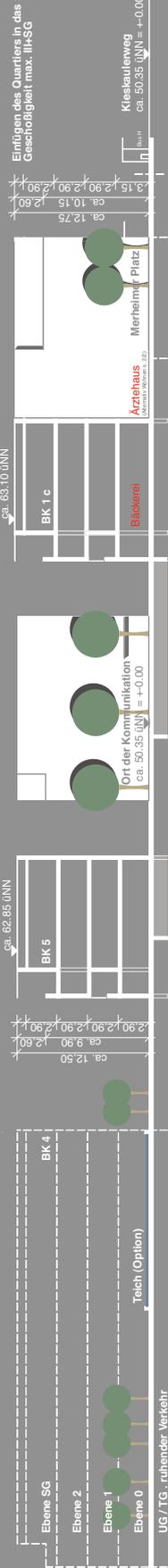
- die Beziehung zwischen Räumen, Gebäuden, Quartieren, Stadtteilen auf der einen und menschlichem Erleben und Verhalten auf der anderen Seite hat intensive Auswirkung auf das Wohlbefinden der Menschen
- die Weiterführung der städtebaulichen Wegverbindungen fördert die Vernetzung, Integration und Akzeptanz des Quartiers in seinem Umfeld, sowie die (zufällige) Kommunikation
- Identität, Integration und Akzeptanz prägen das positive Image eines Wohngebietes und tragen maßgeblich zur Wohnqualität / dem positiven Lebensgefühl der Menschen bei
- gemeinschaftliche Außenbereiche, abgestufte Öffentlichkeitsgrade, differenzierte Raumfolgen, verschiedenartige Benutzbarkeit, bilden die Basis für harmonisch nutzbare Außenräume und vermeiden Nutzungskonflikte
- Anbindung an/Vernetzung mit der Umgebung/öffentliche Durchwegbarkeit ermöglicht die zufällige Begegnung zwischen Quartiersbewohnern / Kommunikation und fördert das positive Lebensgefühl, das Zusammenleben in der Quartiersgemeinschaft
- definierte Aufenthalts- und Spielflächen für Erwachsene und Kinder, additiv Bereiche die keiner festen Nutzung/Altersgruppe zugeordnet sind
- Übersichtlichkeit der Wegführung und Anordnung der Plätze/Einsehbarkeit erhöht das subjektive Sicherheitsgefühl
- ruhender Verkehr in der Tiefgarage, Kurzzeitparker im Straßenbereich Kieskauler Weg und Driburger Straße
- Zisterne als Teich/Regenwasser Dachflächen (optional)

### **Städtebauliche Kennwerte:**

- ca. 84 Wohneinheiten, Wohnungsgröße im Durchschnitt ca. 80m<sup>2</sup>
- ein Ärztehaus (ca. 1.050 m<sup>2</sup> BGF)
- Insgesamt ca. 10.200 m<sup>2</sup> BGF
- GRZ beträgt 0,32
- GFZ beträgt 0,96
- Stellplätze oberirdisch: 12
- Stellplätze in der TG: 60



Systemschnitt



Einfügen des Quartiers in das bauliche Umfeld  
Geschwindigkeit max. III-HSG