

## DIE EHRENFELDER IN KÖLN

## Die „Ossendorfer Gartenhöfe“ – ein Projekt mit Vorbildcharakter

**DIE EHRENFELDER** Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG ist Eigentümerin von circa 350 Wohnungseinheiten im Stadtteil Köln-Ossendorf. Das betroffene Wohngebiet umfasst die Rochusstraße links und rechts von der Gerhard-Bruders-Straße sowie die südlich von der Gerhard-Bruders-Straße gelegenen Objekte der Jüssenstraße, Peter-Franzen-Straße, Am Nußberger Pfad sowie Masiusstraße.

## Abriss einer 80 Jahre alten Siedlung in Abschnitten

Die Objekte wurden in den 30er-Jahren erbaut und inzwischen ist der bauliche Zustand schlecht. Außerdem verfügen die Objekte über keinen hinreichenden und zeitgemäßen Schall-, Brand- und Wärmeschutz. „Die Wohnungen waren einfach nicht mehr zu vermieten“, sagt Werner Nußbaum, geschäftsführender Vorstand der Wohnungsgenossenschaft.

Über eine mögliche Sanierung der 80 Jahre alten Häuser, so Nußbaum, sei zwar nachgedacht worden, doch man habe den Plan verwerfen müssen. „Die Substanz ist schlecht, die Keller sind feucht, die Wohnungen haben eine einheitliche Größe von 43 Quadratmetern.“ Heizungen gehören ebenso wenig zur Ausstattung wie eigene Badezimmer in den Wohnungen. Dafür gibt es in den Kellern jeweils Gemeinschaftsbäder. Trotz mancher zwischenzeitlich vorgenommenen Verbesserungen durch Mieter oder die Genossenschaft blieb die Miete bei 3,20 Euro, ein für den Kölner Wohnungsmarkt unvorstellbar niedriger Wert.

Nachdem sich Vorstand und Aufsichtsrat der Genossenschaft intensiv mit Fachleuten aus



Bauabschnitt 1. Richtfest. Rede von Werner Nußbaum, Vorstand DIE EHRENFELDER

Architektur und Wohnungsbau ausgetauscht haben, hat sich die Genossenschaft – auch aus Gründen der Kostensicherheit – dazu entschlossen, das Wohngebiet schrittweise abzubauen und in insgesamt drei Bauabschnitten durch Neubau bis zum Jahre 2021 zu ersetzen. Die Realisierung in drei Abschnitten ermöglicht, die Bewohner in Ersatzwohnungen der Genossenschaft unterzubringen.

## Richtfest zum ersten Bauabschnitt

Die Arbeiten am ersten Bauabschnitt entlang der Rochus- und Peter-Franzen-Straße haben begonnen und im Frühjahr 2018 sollen die Wohnungen hier schon bezugsfertig sein. Das Richtfest wird am 6. Juli 2017 gefeiert.

Gebaut werden Ein- bis Fünfstückwohnungen mit Wohnflächen von 41 bis 113 Quadratmeter. Insgesamt soll ein Drittel der Wohnungen öffentlich gefördert werden. Die Zahl der Wohnungen wird sich von derzeit etwa 350 auf 435 erhöhen, die gesamte Wohnfläche von derzeit 15.000 auf rund 30.000 Quadratmeter in etwa verdoppeln. Die alten zweistöckigen Häuser werden

durch dreistöckige und teilweise durch vierstöckige Neubauten ersetzt.

Die Erdgeschosswohnungen der neuen Siedlung werden alle barrierefrei sein. Zudem richtet die Genossenschaft zum ersten Mal eine Wohngruppe für Demenzerkrankte mit neun Plätzen ein.

## Bezahlbarer Wohnraum

Für die neuen frei vermietbaren Wohnungen wird die Genossenschaft im ersten Bauabschnitt neun Euro Miete verlangen, ein sehr niedriger Preis für heutige Kölner Marktverhältnisse. Die Sozialstruktur des Wohngebiets wird sich nicht allzu stark verändern, so Nußbaum. Das Drittel öffentlich geförderter Wohnungen wird den alten Mietern angeboten, die einen Wohnberechtigungsschein haben. Auch müssen Altmietern für die frei vermietbaren Wohnungen nicht gleich die kalkulierten neun Euro zahlen. Man denkt an Übergangslösungen, sagt Nußbaum. Er schätzt, dass die Hälfte der Mieter, die bereits ausziehen mussten und in anderen Wohnungen der Genossenschaft untergebracht wurden, wieder zurückkehren möchte. An-



Ansicht Neuplanung



Häuserreihe in der Rochusstraße kurz vor dem Abrissterrain



Abrissbeginn des ersten Bauabschnittes, Peter-Franzen-Straße, Ecke Gerhard-Bruders-Straße



dere werden wohl in ihren Ersatzwohnungen verbleiben wollen.

Zur Reduzierung der Stellplatzanzahl hat DIE EHRENFELDER ein eigenes Mobilitätskonzept erarbeitet und die Kölner Bauverwaltung schließlich überzeugen können. So wurde eine Zusammenarbeit mit einem Car-Sharing Unternehmen verabredet. Und: Die Haltestelle einer KVB-Linie liegt praktisch vor der Tür. Außerdem werden zahlreiche neue Fahrradstellplätze geschaffen. All diese Maßnahmen führen zu einer Verringerung der eigentlich vorgegebenen Stellplatzzahl von 325 auf 200 Plätze in insgesamt vier Tiefgaragen.

Für das gelungene bauliche Konzept zeichnet das Kölner Büro Molestina Architekten

verantwortlich, das aus einem kooperativen Werkstattverfahren mit drei Architekturbüros als Sieger hervorgegangen ist. In der Jury saßen Vertreter aus Verwaltung, Architektur und Wohnungswirtschaft. Das Büro Molestina arbeitet zudem mit den Landschaftsarchitekten FSWLA aus Düsseldorf zusammen. Eine Vorgabe war es, die Gärten und Rasenflächen zwischen den Häuserzeilen inklusive der alten Bäume weitgehend zu erhalten. Auch die Vorgärten der Häuser haben Bestandsschutz.

**Planung mit viel Geschick und Vorbildcharakter**

Sehr früh informierte DIE EHRENFELDER die Bewohner der Siedlung über ihr Neubauprojekt. Von den Bewohnern wurde ein sechsköpfiger Mieterat gewählt. „Die

Entscheidung, die Bewohner von Anfang an zu beteiligen, verdient Respekt und könnte Vorbildcharakter für ähnliche Bauvorhaben haben“, urteilte der Kölner Stadtanzeiger in einem Bericht am 12. Februar 2014. Um viel bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, war auch viel Verhandlungsgeschick seitens der Genossenschaft nötig – mit den Baubehörden wie bei der Planung.

Und so freuen sich die Genossenschaft und ihre Mitglieder auf das Richtfest zum ersten Bauabschnitt und können stolz sein auf das bisher Erreichte und noch in weiteren Bauabschnitten zu Schaffende. Ein Augenmerk auf Kostensicherheit und viel Feingefühl im Umgang mit allen Beteiligten werden auch weiterhin gefragt sein. RS

**SPATENSTICH DER GWG WOHNUNGSGESELLSCHAFT RHEIN-ERFT IN PULHEIM**

**Traditionelle Bauform wird am Stommelter Bahnhof neu belebt**

Es braucht schon ein wenig Fantasie sich vorzustellen, wie es voraussichtlich im Oktober 2018 am Stommelter Bahnhof aussehen wird, denn noch ist das höher gelegene Gelände zwischen Bahnhofstraße und Hirtzgasse weit von dem entfernt, was dort entstehen soll: ein dreigeschossiges Gebäude mit insgesamt 31 Wohneinheiten und einer Tiefgarage.

Bald schon werden die Bagger dem Wildwuchs ein Ende bereiten und dem rund 2.428 Quadratmeter großen Areal innerhalb der nächsten 16 Monate ein völlig neues Gesicht geben. Um die Bauphase einzuläuten, trafen sich nun zum symbolischen ersten Spatenstich Achim Leirich, Geschäftsführer der GWG Wohnungsgesellschaft Rhein-Erft, Udo Buschmann, Aufsichtsratsvorsitzender der GWG und stellvertretendes Mitglied des Vorstandes der Kreissparkasse Köln, Manuel Franke, Abteilungsleiter Neubau/Modernisierung, und Martin Höschen, Technischer Beigeordneter der Stadt Pulheim.

Mit der modernen barrierearmen Wohnanlage knüpft die GWG Rhein-Erft an eine traditionelle Bauform aus dem Mittelalter an, den sogenannten Vierkanthof, der sein Herz im begrünten Innenhof findet und



*Geschäftsführer GWG Rhein-Erft Achim Leirich, Pulheims Baudezernent Martin Höschen, Abteilungsleiter Neubau/Modernisierung GWG Rhein-Erft Manuel Franke, stellv. Mitglied des Vorstandes der KSK Köln und Aufsichtsratsvorsitzender GWG Rhein-Erft Udo Buschmann (v. l.)*

dort den Bewohnern sowohl ein Stück weit Privatsphäre als auch den Raum für soziale Kontakte untereinander bietet.

Das Gebäude wird überwiegend mit 60 bis 80 Quadratmeter großen Zwei- beziehungsweise Dreizimmerwohnungen ausgestattet, geplant sind aber auch ein bis zwei kleinere Appartements und vier mehr als 90 Quadratmeter große Vierzimmerwohnungen. Aufzüge, die von der Tiefgarage aus alle Geschosse zugänglich machen, garantieren auch für beeinträchtigte Menschen Barrierefreiheit.

Leirich freut sich sehr, dass das Bauprojekt nun endlich starten kann. „Für mich ist es eine echte Herzensangelegenheit!“, so der GWG-Geschäftsführer. Sorge, dass die Wohnungen nicht schnell genug vermietet werden könnten, hat er dabei ganz und gar nicht. Im Gegenteil – erste Anfragen liegen jetzt schon vor. Kein Wunder – der Standort ist durchaus attraktiv, bietet er den Bewohnern doch einerseits den dörflichen Charakter, andererseits mit der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof auch die Möglichkeit, in kürzester Zeit in der Kölner Innenstadt zu sein. Tiepel