

Das Prinzip Vielfältigkeit

Projekt Dreikanal in Köln-Lindenthal

Jürgensen & Jürgensen Architekten GBR

Auf dem Grundstück eines ehemaligen Autohauses mit Werkstätten entwickelte die PARETO GmbH (Kölner Entwickler von Premiumprojekten) am Clarenbachkanal in Köln ein Gebäudeensemble. Es besteht aus vier Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 30 Eigentumswohnungen (98–265 m²) und zwei Gewerbeeinheiten (je 200 m²) sowie fünf Stadthäusern (165–225 m²) mit separaten Gärten im begrünten Innenhof (1600 m²).



In städtebaulich hervorragender, zentraler Lage am Wasser, in unmittelbarer Nähe zum Aachener Weiher und zum Museum für ostasiatische Kunst sind mit dem Projekt Dreikanal exklusive, hochwertige und zum Teil flexibel nutzbare Einheiten zum Wohnen und Arbeiten entstanden.

Interview mit dem Architekten UWE JÜRGENSEN

Herr Jürgensen, wurden Ihnen von Bauherrenseite Vorgaben hinsichtlich einer gewünschten Flexibilität gemacht?

Jürgensen: Die Anforderung seitens unseres Auftraggebers lautete, verschiedene Wohnungstypen in unterschiedlichen Größen zu entwickeln, um eine möglichst große Produktvielfalt am Markt anbieten zu können. So entstanden klassische Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen – im Erdgeschoss barrierefrei – Maisonnette- und Penthouse-Wohnungen sowie Stadthäuser. Flexibilität war ein wesentlicher Entwurfsgedanke bei der Entwicklung der Wohnbebauung in Köln-Lindenthal. Natürlich haben wir gemeinsam mit dem Bauherrn den Aspekt der Flexibilität in der Entwurfsphase diskutiert und für bestimmte Wohnungstypen Nutzungsvarianten entwickelt. Insbesondere für die größeren Wohneinheiten ließen sich Veränderungsmöglichkeiten aufzeigen. So bestand der Wunsch für bestimmte Wohnungen »Konzepte für das betreute Wohnen« beziehungsweise die Integration einer »Wohneinheit« für eine Pflegeperson zu schaffen.

Welche Faktoren sind in diesem Zusammenhang bei Ihrem Projekt besonders wichtig?

Jürgensen: Das Grundmodul der Häuser in der Clarenbachstraße wurde >

Das Gebäudeensemble nimmt die bestehende Blockrandstruktur mit unterschiedlicher Höhenentwicklung auf. Zur Universitätsstraße im Osten orientiert sich der ziegelverkleidete, sechsgeschossige Kopfbau des Mehrfamilienbereichs mit 400 Quadratmetern Bürofläche in einer Arkadenzone über zwei Ebenen. Dieser Baukörper setzt sich entlang des Clarenbachkanals an der Kastanienallee viergeschossig fort. Die vier Gebäudeteile werden – auch zur Förderung einer Adressbildung – durch gläserne Fugen und den Wechsel von weißen Putz- und roten Ziegelfassaden gegliedert. Die Erdgeschosswohnungen sind barrierefrei erschließbar. Von den großzügigen, stark verglasten Treppenhäusern, die sich nach Norden zum Innenhof orientieren und alle über einen Aufzug verfügen, können auf jeder Ebene nur je zwei Wohnungen betreten werden.

An der Grenze zur Nachbarbebauung im Süden der Universitätsstraße befindet sich die Zufahrt zur Tiefgarage mit 81 Stellplätzen und zur Innenhofbebauung mit den fünf Stadthäusern. Die kubischen Baukörper des zweigeschossigen Doppelhauses und der drei Atriumhäuser wirken durch die Verwendung zweckmäßiger Materialien (weiße Putzfassaden, Holzfenster- und -türen) schlicht und sehr elegant. Sie verfügen über sichtgeschützte, private Außenbereiche in Form von Loggien, Dachterrassen oder Innenhöfen. Halböffentliche Zonen laden zur nachbarschaftlichen Kommunikation ein.

Insgesamt wurde Wert auf eine reduzierte und klare Formensprache, sowohl bei der Fassadengestaltung als auch bei der Entwicklung der Grundrisse und der Wahl der Materialien gelegt. Im Innenbereich der Eigentumswohnungen und Häuser sind in relativ hohen Räumen Massivholzböden aus Eiche eingebaut wor-



oben: Neben dem Haupthaus am Clarenbachkanal verfügt die Anlage über fünf Stadthäuser (drei Atrium- und zwei Maisonnettehäuser) inmitten eines ruhigen Innenhofs. **unten:** Von den hellen, großzügigen, zum Innenhof im Norden ausgerichteten Treppenhäusern aus werden im Haupthaus auf jeder Ebene nur je zwei Wohnungen erschlossen.

>

so angelegt, dass die »eingeschobenen Zwei-Zimmer-Wohnungen« als »Schaltflächen« dienten, die sich sowohl als eigenständige Wohnungen oder als Ergänzungsflächen für größere Wohneinheiten nutzen ließen. Das Tragwerk wurde so vorbereitet, dass die Zusammenlegung während der Bauausführung noch möglich war. Die nichttragenden Innenwände waren gleichfalls verschiebbar, sodass Raumgrößen und -zuschnitte bis zu einem bestimmten Baufortschritt frei gestaltbar waren. Die Käufer der Eigentumswohnungen machten natürlich Gebrauch von der angebotenen Flexibilität und veränderten die Grundrisse nach ihren individuellen Vorstellungen. Aber natürlich machten wir uns gemeinsam mit dem Bauherrn auch Gedanken darüber, wie die Wohnungen sich verändernden Lebensbedingungen anpassen ließen. So wurden für einzelne Wohnungstypen und Stadthäuser Studien entwickelt, die den Käufern die Möglichkeiten der Veränderungen beispielhaft aufzeigten.

Wie sahen diese Studien aus?

Jürgensen: Die schlanken, circa 28 Meter langen und 7 Meter breiten Grundrisse der Atriumhäuser beispielsweise schließen rückwärtig an bestehende Gewerbehallen an. Insbesondere die Atelierflächen hinter den Atrien lassen mit einer Raumhöhe von drei Metern unterschiedliche Nutzungen zu. So wurde lediglich ein Steigeschacht für die Anordnung einer Nasszelle beziehungsweise eines Bades oder einer Teeküche vorgerüstet. In die etwa 55 Quadratmeter große Fläche lässt sich beispielsweise eine kleinere Büroeinheit oder eine separate Wohnung für ein Elternteil oder auch für die Kinder einrichten. Der schmale, vorwiegend verglaste Flur entlang des Atriums dient als interne Verbindung. Im südlichsten Atriumhaus wurde übrigens ein zweiter Eingang realisiert.

Die großzügigen Maisonette-Wohnungen lassen sich so umgestalten, dass auf der Ebene im 3. Obergeschoss eine »Wohneinheit innerhalb der Wohnung« für eine Pflegeperson oder auch ein Au-pair-Mädchen hergestellt werden kann, während im 4. Obergeschoss alle Funktionen einer eigenständigen Wohnung erhalten bleiben. Berücksichtigt wurde bereits in der Entwurfsphase, dass der Aufzug die beiden Wohnebenen direkt anfahren kann und so die barrierefreie Erschließung für die Zukunft sichergestellt ist.

Wie wichtig ist Ihnen der Aspekt der Nutzungsflexibilität bei Ihrer Arbeit?

Jürgensen: Flexibilität und Anpassungsfähigkeit hat vor allem bei Wohnungsbauprojekten im »oberen Preissegment« einen bedeutenden Stellenwert und entscheidet nicht selten darüber, ob ein Kunde eine Wohnung erwirbt oder nicht. Das bedeutet für unsere Arbeit in der Entwurfsphase, dass wir gemeinsam mit Tragwerksplanern und Haustechnikern möglichst flexible Strukturen schaffen müssen.

den. Gespachtelte, weiße Wandflächen und Feinsteinzeug in den Bädern unterstützen die edle Wirkung. Großflächige, bodentiefe Verglasungen sorgen für eine geräumige, helle Atmosphäre der Wohneinheiten.

Jürgensen & Jürgensen Architekten haben mit Ihrem Projekt Dreikanal mitten in Köln sehr unterschiedliche, individuelle Wohneinheiten innerhalb eines kleinen, hochwertigen Quartiers geschaffen. Ob durch leichte bauliche Umgestaltungen oder einen Umzug innerhalb der Anlage: Auf Veränderungen, die jede Lebensphase mit sich bringt, kann reagiert werden.



Die großflächigen Verglasungen im Bereich des intimen Atriums ermöglichen Durchblicke.



links: Die drei Atriumhäuser bieten im zurückversetzten Obergeschoss neben einem Bad jeweils einen großen Raum mit Loggia an. **oben:** Die kubischen Baukörper der Atriumhäuser wirken mit ihren weißen Putzfassaden und Holzfenstern schlicht und elegant.



Lageplan: oben links: Atriumhäuser **oben rechts:** Maisonettehäuser **unten:** Haupthaus

GEBÄUDEINFORMATIONEN

Bautyp: Geschosswohnungsbau, Stadt- und Atriumhäuser, voll unterkellert mit Tiefgarage

Bauweise: Massiv

Außenhülle: Verkleidung mit WDVS und Ziegelverkleidung

Dach: Flachdächer

Baukosten inkl. MwSt. gesamt: 10.465.000 EUR

Wohnfläche gesamt, Kubatur: WF 5980 m², BRI 38.600 m³

Jahr der Fertigstellung: 2007

Art der möglichen Nutzungen: Individuelles, gemeinschaftliches Wohnen für unterschiedliche Familienstrukturen, Arbeiten und Gewerbe

Elemente für Flexibilität: Nichttragende Innenwände, »eingeschobene« Zwei-Zimmer-Wohnungen als Schaltflächen im Mehrfamilienblock, Wohnung in der Wohnung einrichtbar, zusätzlicher Steigschacht im Atelierbereich der Atriumhäuser mit zum Teil zweitem Eingang

Bauherr: PARETO GmbH Köln

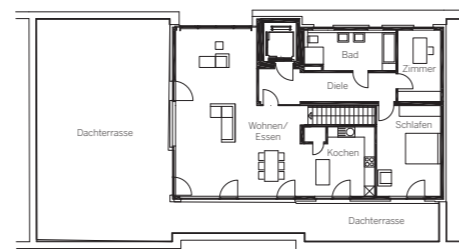
Landschaftsplanung: LandschaftsArchitekten club L94

Fotografie: Tomas Riehle, Intuitive Fotografie (Porträt)

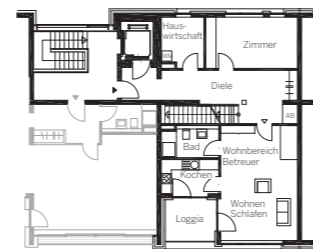
NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN Haupthaus



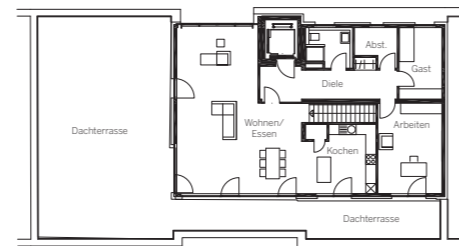
Haupthaus



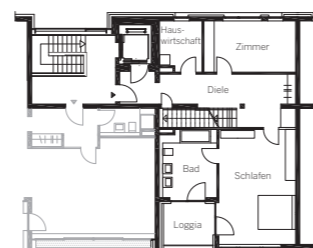
A 4. Obergeschoss



A 3. Obergeschoss
Variante Wohnen mit Einlieger



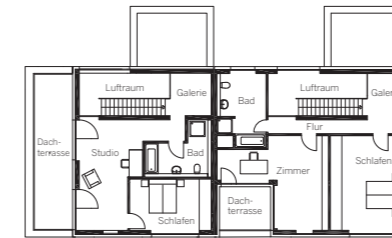
B 4. Obergeschoss



B 3. Obergeschoss
Variante Wohnen



Maisonettehaus

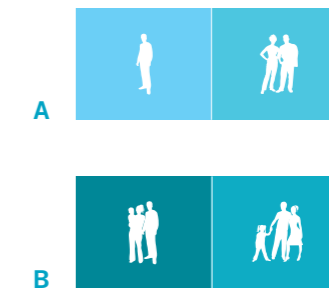


A Obergeschoss

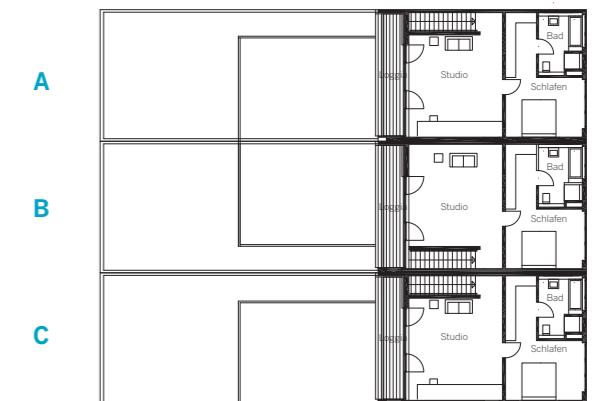


A Erdgeschoss

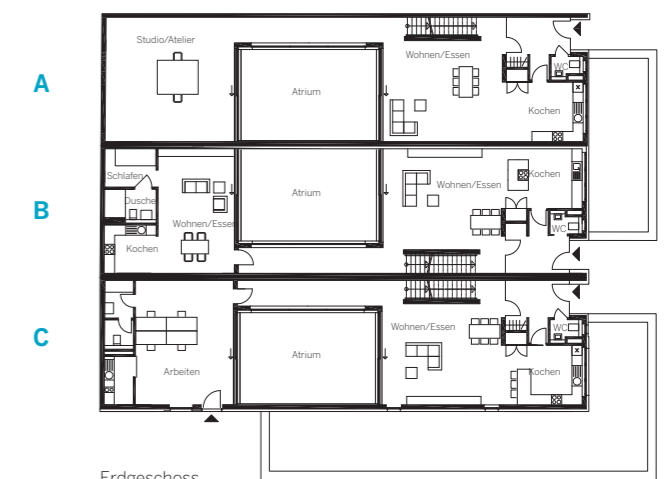
NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN Maisonettehaus



Atriumhaus



Obergeschoss



Erdgeschoss

NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN Atriumhaus

