

FREIRAUM GESTALTER

Magazin für Planung, Bau und Ausstattung

www.freiraumgestalter.net

03...2017



IM PORTRÄT

Landschaftsarchitekten Bruun & Möllers
Kommune Lübeck
Wohnungswirtschaft GAG Immobilien AG

Ulmer

Gelsenkirchen
Minden Zürichsee
Stauden 3D-Laser
KiTa-Planung **Lübeck**
Langsames Licht

PORTRÄT: GAG WALDBADVIERTEL KÖLN

Vom „Millionenacker“ zum Vorzeigeviertel



Jörg Fleischer ist Pressesprecher der GAG Immobilien AG in Köln.

Aus ungenutzten Ackerflächen wurde ein Kölner Vorzeigestadtviertel: Die GAG Immobilien AG knüpft mit dem Waldbadviertel an die Gartenstadtidee an und schafft neuen Wohnraum für über 2 000 Menschen. Gewürdigt wurde das grüne Wohnumfeld, das Förder Landschaftsarchitekten planten, mit der Auszeichnung „Viertel vor Grün“.

Text Heike Vossen Bilder Förder Landschaftsarchitekten/Johannes Zell

Jahrzehntlang harpte das 14,5 ha große Areal in Köln-Ostheim aus, in Wartestellung auf einen Baubeginn. Die Bevölkerung titulierte es als „Millionenacker“, denn die Stadt Köln zahlte seit den 1960er-Jahren mehrere Millionen Euro Pachtzins für die ungenutzten Ackerflächen. Die ursprünglichen Pläne für ein Krankenhaus und Altersheim verwarf die Stadt frühzeitig, eine andere Nutzung war nicht in Sicht. Erst 2008 kam ein neuer Akteur ins Spiel und erlöste die Stadt von ihrer jährlichen Pacht: Die GAG Immobilien AG übernahm das Areal und baute zwischen 2012

und 2016 auf einer Fläche von 12 ha ein Wohngebiet mit 546 Wohneinheiten, davon fast die Hälfte öffentlich gefördert.

Jörg Fleischer, Pressesprecher der GAG, erläutert die Besonderheiten des neuen Quartiers: „Das Waldbadviertel wurde als grüne Siedlung errichtet, entsprechend der gültigen Energiesparverordnung. Eine nachhaltige Energieversorgung erreichen wir durch Blockheizkraftwerke mit Gasbrennwertkesseln zur Spitzenlastabdeckung.“ Darüber hinaus existieren hier neue und individuelle Wohnformen, die nachhaltig und zukunfts-

Bild: André Loessel (unten), GAG (oben)



Matthias Förder ist Geschäftsführer von Förder Landschaftsarchitekten GmbH in Essen.



1

trächtig auf das Quartier einwirken sollen. Fleischer benennt das Mehrgenerationenwohnen in über 30 Wohnungen und die sogenannte „Soziale Vielfalt“, ein individuelles Wohnprojekt für junge und alte, behinderte und nicht behinderte Menschen. In fast 90 Wohnungen leben sie in unterschiedlichen Wohnformen als Einzelpersonen, Wohngruppen und Familien unter einem Dach. Ziel des Wohnprojekts ist, die passende Wohnform für die jeweilige Lebenssituation anzubieten. Bewohner mit Betreuungsbedarf sollen so ihre Selbstständigkeit erhalten oder sogar steigern können. Hinzu kommen ein Gemeinschaftsraum für alle und ein Tante-Emma-Laden für die Nahversorgung und als Nachbarschaftstreff.

Alte Tradition

Die GAG Immobilien AG existiert bereits über 100 Jahre. Mit mehr als 43 000 Wohnungen ist sie das größte Wohnungsunternehmen im Kölner Raum. Größter Anteilseigner ist mit 88% die Stadt Köln. Ein Ziel der AG ist es, erschwinglichen Wohnraum unter sozial angemessenen Bedingungen zu schaffen. Die GAG ist die größte Vermieterin in Köln, zusätzlich verkauft sie Wohnungen und Gebäude und verwaltet und bewirtschaftet Eigen- und Fremdimmobilen. Mit dem Waldbadviertel knüpft die GAG an ihre Tradition der Gartenstadt an, die sie erstmals im Jahr 1913 bei ihrem ersten Großbauprojekt im Stadtteil Bicken-

„Der Grüne Fluss ist das Element, das dem Waldbadviertel Leichtigkeit verleiht und seinen Charakter prägt.“ Jörg Fleischer, GAG

dorf umsetzte. „Lich, Luff und Bäumcher“ war das damalige Motto des Siegerentwurfs, das zum Leitspruch für den gesamten sozialen Wohnungsbau in Köln wurde. Und Licht, Luft und Bäume prägen auch das Waldbadviertel – ein zentraler Grünzug, der sogenannte „Grüne Fluss“, erschließt das Quartier fußläufig und verbindet nach außen zu den angrenzenden Quartieren und Naturräumen wie dem Vingster Naturschwimmbad im Westen.

Gartenstadtcharakter

Die Grünflächen nehmen einen hohen Stellenwert ein im Quartier: Ein Großteil der 4,4 ha großen Freianlagen sind als halböffentliche Grünräume für jedermann zugänglich. „Besonders wichtig war, neben der Anordnung der Gebäude zueinander, vor allem die Gestaltung des Freiraums, orientierte sich die Konzeption der neuen Siedlung doch an dem Prinzip der Gartenstadt“, sagt Fleischer. Die Wohnhäuser entlang der Erschließungsstraße ordnen sich hofartig an und umfassen nach Süden hin offene Quartiersplätze mit Baumdächern. „Die-

se Eingangshöfe schaffen einen einladenden Charakter und wirken sich positiv auf die Kommunikation der Bewohner sowie auf die Bildung von Nachbarschaften aus.“ Für die zur Erschließungsstraße hin geschlossenen Zeilenbauten öffnen sich die Freiräume zur Quartiersmitte hin, zum Grünen Fluss. Dieser ist öffentlich zugänglich und zieht sich durch das gesamte Bau-



DATEN

GAG Waldbadviertel in Köln

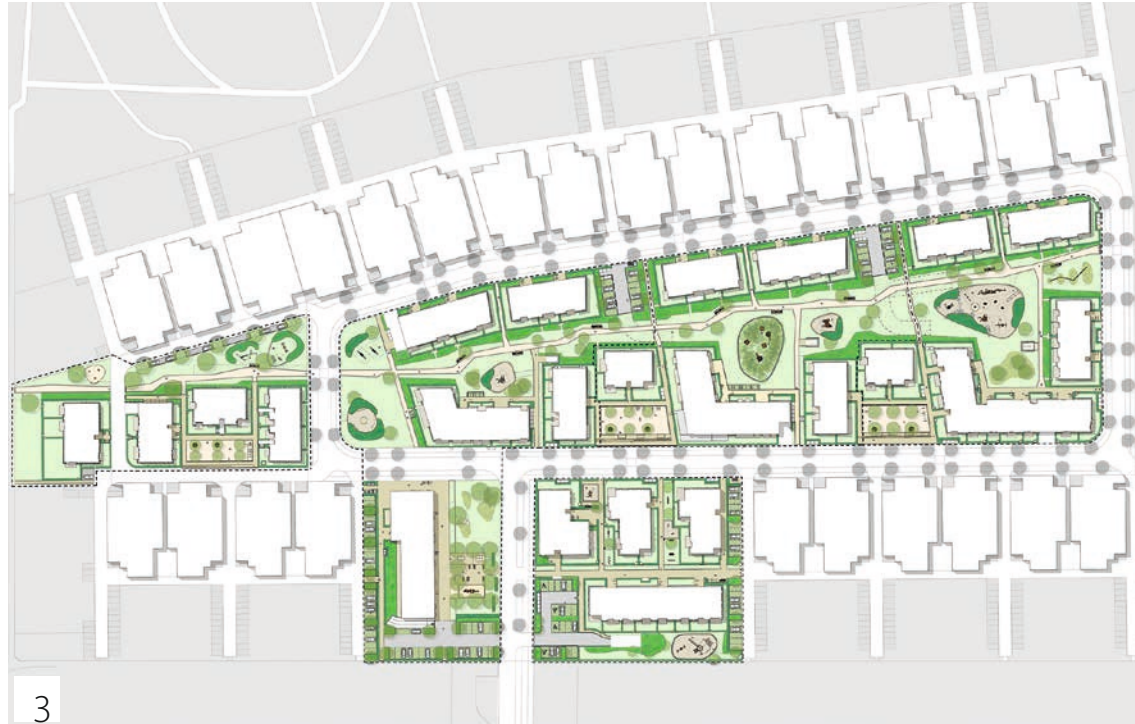
- **Bauherr:** GAG Immobilien AG, Köln
- **Mitarbeiter GAG:** 538
- **Umsatz GAG (ca. in Tsd. €):** 319 398 im Jahr 2016
- **Fläche Waldbadviertel:** Baugebiet: ca. 12 ha, Freianlagen ca. 4,4 ha
- **Wohnungen Waldbadviertel:** 546 (505 Miet- und 41 Eigentumswohnungen)
- **Landschaftsarchitekten:** Förder Landschaftsarchitekten GmbH, Essen
- **Architekten:** Lorenzen Architekten, Berlin (seit 2011 Lorenzen Mayer); Dewey Muller, Köln; Astoc Architects and Planners, Köln
- **Bauleitung:** meuterarchitekturbüro, Köln
- **Baukosten Freianlagen:** 2,7 Mio € netto
- **Städtebaulicher Wettbewerb:** 2010, Planung Freianlagen 2011–2014, Realisierung Freianlagen 2013–2016, Realisierung Hochbau bis 2017



1 Durch das Waldbadviertel führt der „Grüne Fluss“. Dort integrieren die Landschaftsarchitekten immer wieder Naturspielplätze.

2 An die Wohnhäuser entlang des „Grünen Flusses“ grenzen Quartiersplätze mit Baumdächern an.

3 Ein zentraler Grünzug mit einem Fußweg führt durch das Quartier und verbindet nach außen zu den angrenzenden Quartieren und Naturräumen. Eingangshöfe und Quartiersplätze sollen einen einladenden Charakter schaffen und sich positiv auf die Kommunikation der Bewohner auswirken.



gebiet. Die Bebauung liegt darin gruppiert wie auf Inseln, etwa 1 m erhöht, private Gärten und Loggien bilden den Puffer zum zentralen Grünzug. „Der Grüne Fluss sorgt für Offenheit und Transparenz. Er ist das gestalterische Element, das dem Waldbadviertel seine Leichtigkeit verleiht und seinen Charakter prägt“, ergänzt der Pressesprecher.

Grünkonzept

„Der zentrale Grünzug hält alles zusammen, er integriert den Hauptweg und schafft Verbindungen nach außen“, sagt Matthias Förder, der mit seinem Essener Landschaftsarchitekturbüro den Freiraum plante. „Anwohner und Angrenzer der benachbarten Stadtteile kommen völlig straßenungebunden in diesen Grünzug und können direkt zum Spielplatz“, hebt er die Vorzüge des Grünen Flusses hervor. Die Gestaltung selbst ist relativ naturnah, in Anlehnung an die angrenzenden Waldflächen. Anstelle des klassisch kurz geschnittenen Rasens prägen Wiesenflächen den Grünraum, der stark in seiner Breite variiert, um den halböffentlichen Gemeinschaftsflächen maximalen Raum zu geben.

In diesen Grünen Fluss integriert planten die Landschaftsarchitekten Spielplätze, wie „Inseln im Wiesenmeer“, so Förder. Die Spielinselformen selbst variieren durch unterschiedliche Themen, sind aber allesamt Naturspielplätze. Als Einfassungen dienen Weiden, die einmal jährlich auf 1 m Höhe zu-

rückgeschnitten werden. „Die landschaftliche Umgebung inspirierte uns, den Versiegelungsgrad auf ein Minimum zu reduzieren“, sagt Förder. „Im Waldbadviertel pflanzten wir fast ausschließlich heimische Gehölze, hauptsächlich Birken und Weiden.“ Die Gestaltung ist zurückhaltend, der nutzerorientierte Ort steht im Vordergrund – ein grundsätzliches Charakteristikum ihrer Planung, so Förder, der das Landschaftsarchitekturbüro 1996 gründete. Mit rund 13 Mitarbeitern bearbeiteten Förder Landschaftsarchitekten hauptsächlich urbane Freiflächen und nur selten Privatgärten.

Zusammenarbeit mit GAG

Der städtebauliche Siegerentwurf von Lorenzen Architekten gemeinsam mit dem Landschaftsarchitekten Peter Becht aus dem Jahr 2010 bildet die bauliche Grundlage des Quartiers. Für die weitere Differenzierung der Bautypologie ergänzten die beiden nachplatzierten Architekturbüros ASTOC Architects and Planners und Dewey Muller das Büro Lorenzen. Mit der Beteiligung mehrerer Architekturbüros wollte die GAG eine zwar durchgehende, aber dennoch abwechslungsreiche Formensprache der Bebauung sicherstellen. Der Freiraum hingegen sollte als verbindendes Element von einem Landschaftsarchitekturbüro sein: Obwohl Förder Landschaftsarchitekten im städtebaulichen Wettbewerb nur den 3. Preis erhielt, kamen sie im nachgeschalteten Auswahlverfahren zum Zuge und konnten das 3-Millionen-Pro-



» Video

Warum das Waldbadviertel in Köln im Grünen und doch in der Stadt liegt, zeigt dieses Video der GAG Immobilien AG.

jekt ab dem Jahr 2011 planen und zwischen 2013 und 2016 realisieren.

„Die Zusammenarbeit verlief reibungslos – das Waldbadviertel war damals unser erstes Projekt mit der GAG, mittlerweile haben wir vier bis fünf weitere“, sagt Matthias Förder. „Die GAG ist sehr nutzerorientiert, überall gibt es Stadtteilbüros für die Vermarktung und die sozialen Belange.“ Vieles sei geregelt, etwa die Partizipation der zukünftigen Bewohner, aber auch Bauabläufe und Regeldetails hätten festgelegte Standards. „Das erleichtert den Bauablauf, birgt aber für die Planung auch die Gefahr, langweilig zu werden“, so der Planer. Daher sei eine übergeordnete Gestaltungsleitlinie im Projekt wichtig für die planerische Argumentation, standardisierte Details abzuändern. So entwickelten die Landschaftsarchitekten für die Beläge und Materialien des Waldbadviertels einen eigenen Materialkodex und Farbkanon.

Viertel vor Grün

Bereits wenige Monate nach Fertigstellung belegte die GAG Immobilien AG mit dem Waldbadviertel den 1. Platz bei dem erstmals ausgelobten Preis „Viertel vor Grün – Wettbewerb für ein grünes

Wohnumfeld“. Die Jury, zusammengesetzt aus den Verbänden der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. und dem Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau Nordrhein-Westfalen e.V., entschied sich unter 18 eingereichten Wohnprojekten für das Projekt der GAG, weil hier alle relevanten Akteure frühestmöglich mit einbezogen worden seien: Die Planer im gemeinsamen Dialog mit den ausführenden Betrieben, die zukünftigen Mieter in Form von Workshops, aber auch soziale Verbände vor Ort. „Es ist typisch für die GAG, Kölner Institutionen einzubinden“, sagt Förder.

So erarbeiteten die Landschaftsarchitekten für das Waldbadviertel gemeinsam mit der Kölner Sporthochschule ein Bewegungskonzept mit Fitnessanlagen und Joggingstrecken, die auch über das Quartier hinausreichen und die angrenzenden Stadtteile mit einbinden. Der Landschaftsarchitekt benennt diese Integration lokaler Akteure als ein wesentliches Qualitätsmerkmal, das die GAG von Mitbewerbern unterscheidet: „Wir arbeiten mit einigen Wohnungsbauunternehmen zusammen, häufig stehen bei diesen wirtschaftliche Aspekte im Vordergrund. Bei der GAG hingegen stehen die sozialen Aspekte im Vordergrund.“ ■

DIE AUTORIN



Heike Vossen

ist freie Landschaftsarchitektin und hat einen Abschluss der Freien Journalistenschule. Als Fachjournalistin und Texterin schreibt sie über Themen rund um GaLaBau, Technik und Landschaftsarchitektur.

Kontakt: info@gruentext.de

gruener-stellenmarkt.de

Gratis Stellenangebot

Exklusiv für Abonnenten

Mit
Code **ABO-2017**
kostenloses
Stellenangebot
buchen!

- » Mit dem Aktionscode können Abonnenten einer Ulmer Zeitschrift pro Abojahr ein kostenloses Stellenangebot *ONLINE-BASIC* aufgeben.
- » Der Code ist **gültig bis 31.12.2017**.
- » Einfach am Ende der Online-Buchung den Aktionscode eingeben.



präsentiert von
FREIRAUMGESTALTER

Großformat mit Charakter



SHELLEVIS[®]
INSPIRATION

mobau Wirtz & Classen GmbH & Co. KG
Rheinstr. 1 | 41836 Hückelhoven
Vertrieb Deutschland | Tel: 02433-450563
ralbertz@mobau-wirtz-classen.de
www.schellevis.nl