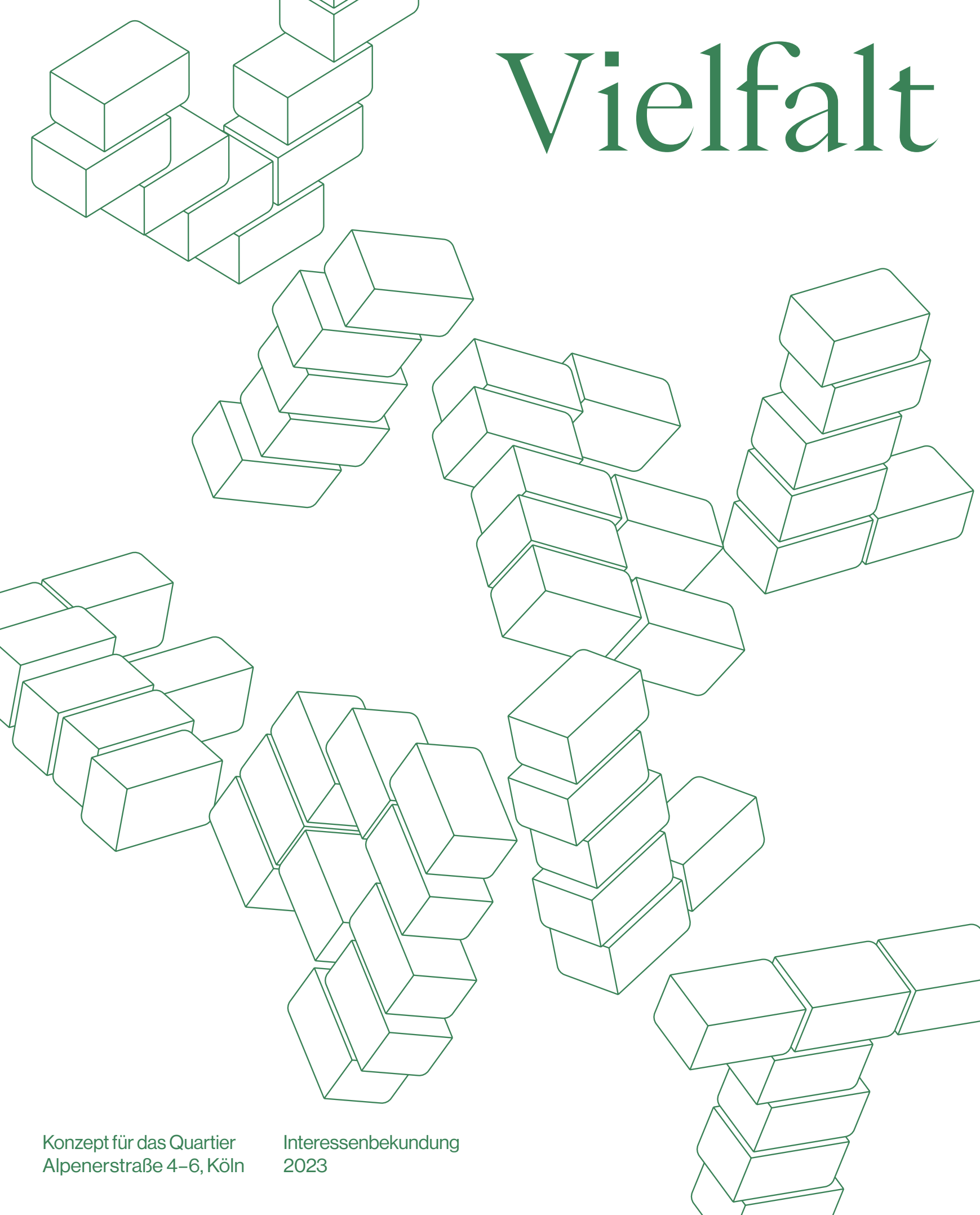


Vielfalt



Inhalt

1.
Das Konzept
Ein Überblick

2.
Vier Partner*innen
– ein Ziel
Wir stellen uns vor

3.
Die kooperative
Arbeit
Was wir gemeinsam
schaffen wollen

4.
Die städtebauliche
Idee
Gemeinwohlorientierte und
partizipative Planung

9.
Team &
Anlagenverzeichnis

5.
Erfüllung der
Kriterien
Ausschreibung

6.
Entwicklung der
Organisation
Grundlagen
der Zusammenarbeit

7.
Finanzierung
Eine unabhängige
Projektfinanzierung

8.
Ein Ausblick
Das Quartier im
Jahr 2027



Wenk

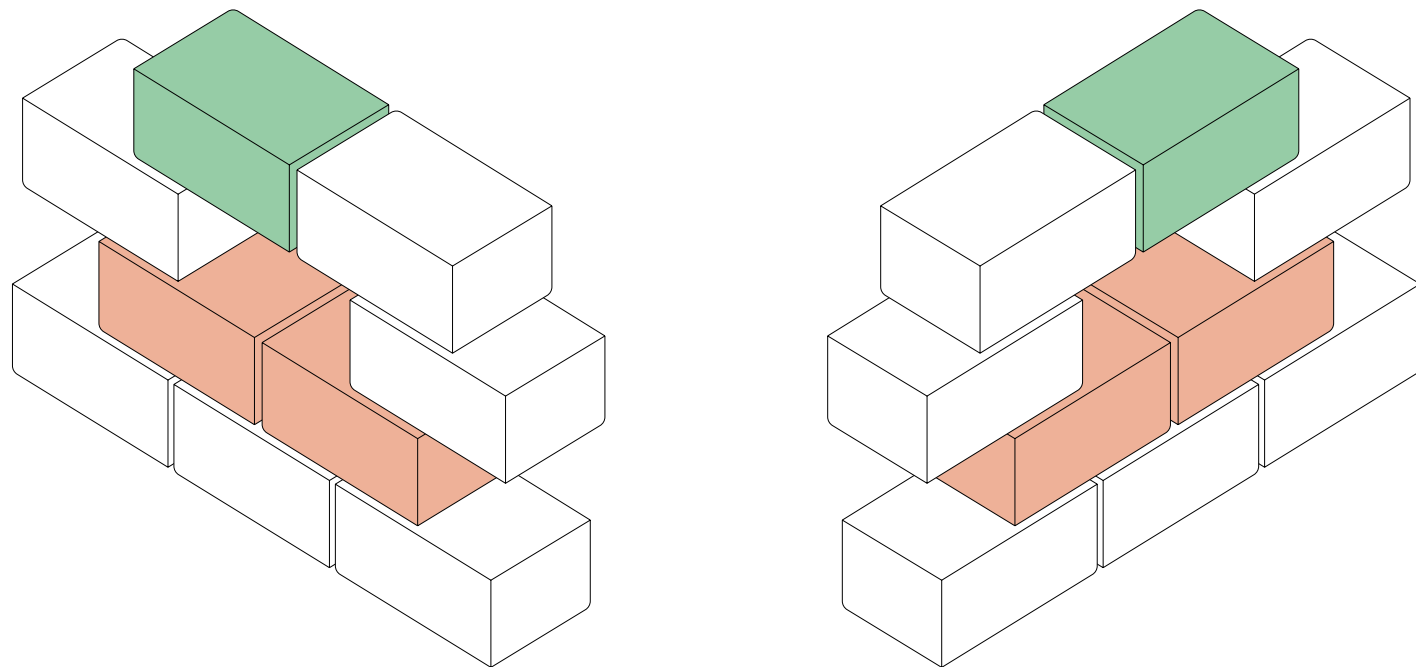
Café

Vielfalt

forum ZFD

INFO
die coole
urbane
Wildnis!

Das Konzept



*Wir sind vier recht unterschiedliche Baupartner*innen und entwickeln gemeinsam ein Quartier der Vielfalt, das verschiedenste Bedürfnisse berücksichtigt und Synergien ermöglicht – im Planungs- und Bauprozess wie im späteren Zusammenleben. Als Bestandshalter*innen wollen wir uns langfristig engagieren. Bereits unser Kennenlernen und die Konzeptentwicklung verbanden sich mit der Vorfreude auf gute Nachbarschaft und gemeinsame Aktivitäten.*

Ein Überblick

Wir l(i)eben Gemeinschaft und planen das Lebens-, Wohn- und Lernquartier von Anfang an gemeinsam. Nähe und Nachbarschaften entstanden bereits vor dem Einzug. Wir kennen uns und sind entscheidungserprobt. Unsere künftige Nachbarschaft haben wir bewusst gewählt und sehen sie als Chance, gemeinsam ins Stadtviertel zu wirken.

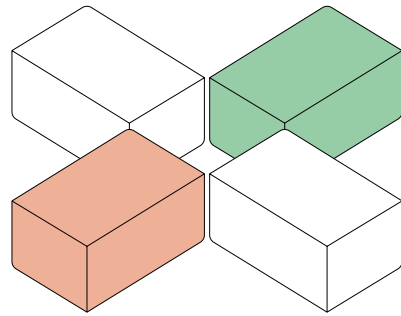
Die **künftige Genossenschaft Ensemble** freut sich auf die Vielfalt der Nachbarschaft. Zwei große und bauerfahrene Organisationen – das **Kölner Studierendenwerk AöR** und die **Diakonie Michaelshoven e. V.** – tragen das selbstorganisierte Quartier und erproben neue Ansätze für eigene Wohnkonzepte. Die **STIFTUNG Forum Ziviler Friedensdienst** wiederum, die die Büroräume in der neuen Artilleriehalle an den Verein forumZFD vermieten wird, fühlt sich als zivilgesellschaftliche Organisation in diesem gemischten Quartier gut aufgehoben.

Diese einmalige Konstellation aus Selbstnutzern und Bestandshaltern verspricht hohe Nutzungsmischung und Engagement für ein belebtes Quartier. Unsere bedarfsbasierte kooperative Projektentwicklung ist maßgeschneidert und zukunftsfähig. Wir bieten daher ein passgenaues Angebot für das Interessenbekundungsverfahren der Stadt Köln für Erbbaurecht Alpenerstraße 4–6 in Ehrenfeld.

Wie wir die Kriterien des Verfahrens gemeinsam erfüllen werden, zeigt der Überblick auf den Seiten 24–26.

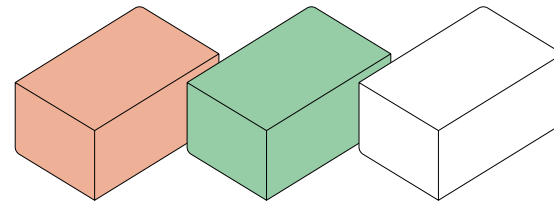
Was unser Projekt ausmacht

1. Eine kooperative Projektentwicklung



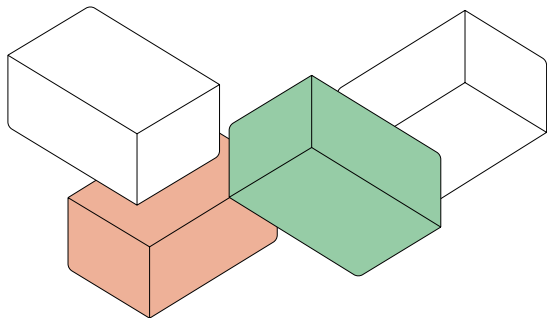
Kooperative Projektentwicklung der vier Partner: Kölner Studierendenwerk AöR, STIFTUNG Forum Ziviler Friedensdienst, künftige Genossenschaft Ensemble, Diakonie Michaelshoven e. V.

2. Drittermix Wohnflächen



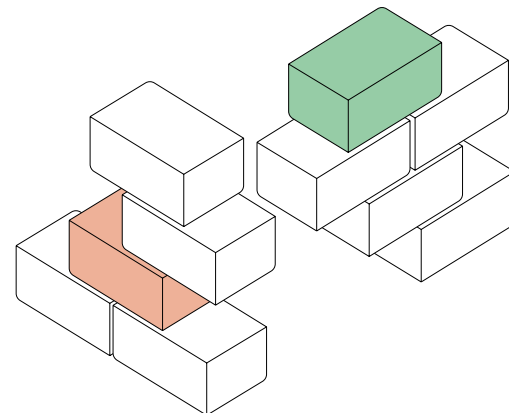
Ein Drittel gefördertes Studierendenwohnen, ein Drittel gefördertes und ein Drittel nicht gefördertes Wohnen als Genossenschaftswohnungen sowie begleitetes inklusives Wohnen

3. Vielfältiges Wohnen



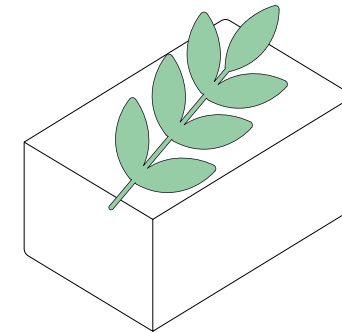
Studierendenapartments und -WGs, inklusives Wohnen, gemeinschaftliches Mehrgenerationen-Wohnen (1-5 Zimmer, alle förderfähig geplant) als Genossenschaft mit Cluster-WG, Gemeinschaftsraum, Gästezimmer und Coworking

4. Ein offenes Quartier



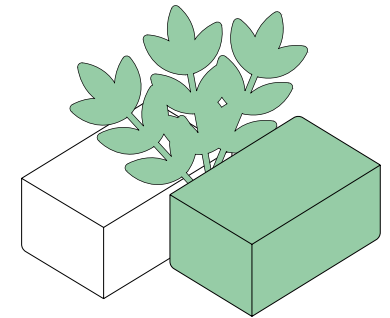
Ca. 1.000 qm Nachbarschaftsangebote: Inklusives Café, Quartiersplatz mit Sitz- und Spielgelegenheiten Radreparatur, Trinkbrunnen, Leihräder, Carsharing

5. Arbeiten für den Frieden



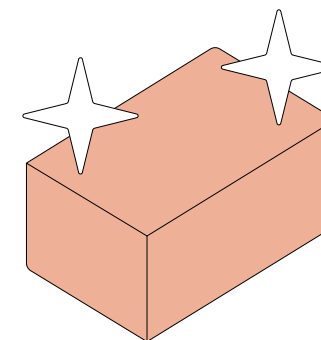
Umbau der historischen Artilleriewagenhalle zum Friedenshaus, Wiederverwendung der historischen Materialien

6. Ein grünes Quartier



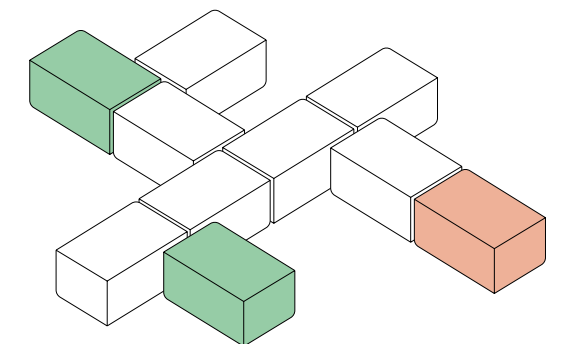
Intensive Begrünung der Gärten, Dächer und Fassaden, große Bäume, Regenwassernutzung und Retention

7. Erneuerbare Energien



Energieversorgung mit Erdwärme und Photovoltaik

8. Zukunftsmobilität



Ca. 220 Fahrrad-Stellplätze, Leihräder, Lastenräder, E-Mobilität, 13 PKW-Stellplätze und drei Leihautos



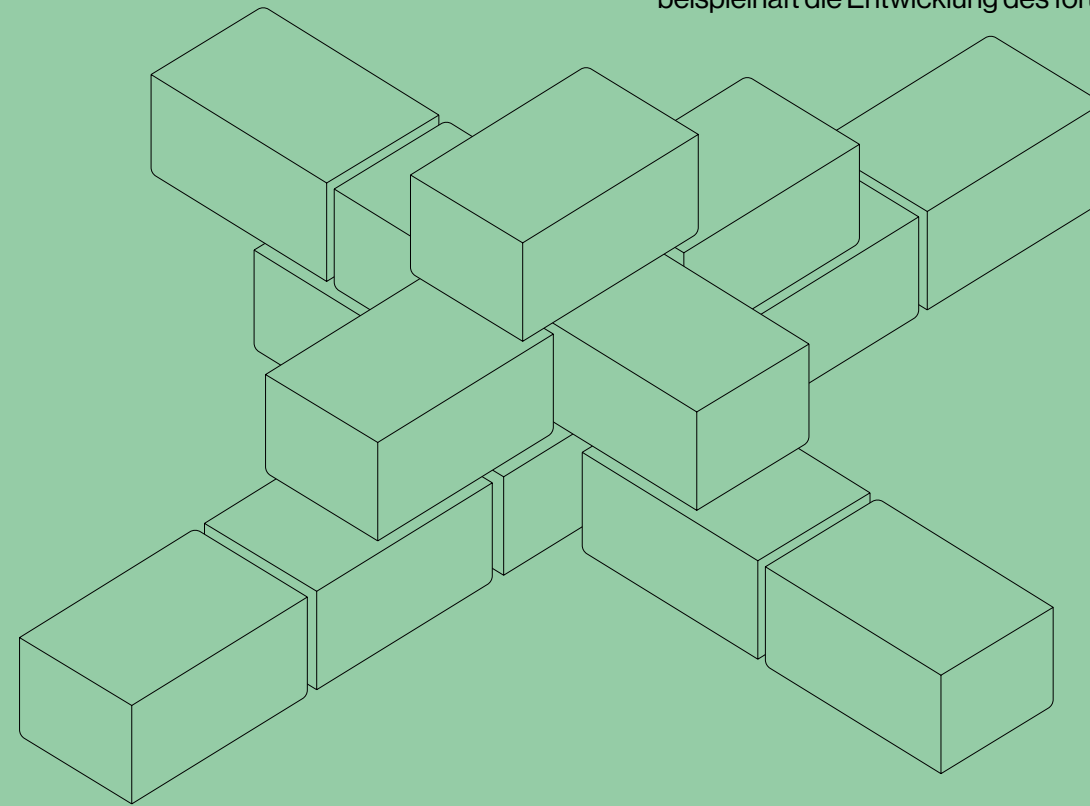
Vier Partner*innen – ein Ziel

1. Kölner Studierendenwerk AöR

Das Kölner Studierendenwerk AöR ist der erste Ansprechpartner für wohnungssuchende Studierende, hat 91 Wohnheime an zwölf Standorten und erweitert laufend den Bestand. Das Junge Haus für fast 50 Studierende hält das neue Lebens-, Wohn- und Lernquartier lebendig und am Puls der Zeit. Die jungen Menschen bereichern durch ihre kulturelle Vielfalt und begleiten das Zusammenleben der unterschiedlichen Nutzer*innen.

2. STIFTUNG Forum Ziviler Friedensdienst

Seit 1996 unterstützt das forumZFD e. V. Menschen und Organisationen in gewaltsamen Konflikten auf dem Weg zum Frieden. Die STIFTUNG Forum Ziviler Friedensdienst fördert die Arbeit des Forums Ziviler Friedensdienst (forumZFD) materiell und stellt nachhaltige Strukturen für dessen Arbeit zur Verfügung, so auch das Haus „Am Kölner Brett 8“ in Köln-Ehrenfeld, das zu klein geworden ist. Die rund 50 Mitarbeitenden in Köln – etwa 120 weitere arbeiten in weltweiten Projekten – erhalten im Friedenshaus, der ehemaligen preußischen Artilleriewagenhalle, ein zeitgemäßes Arbeitsumfeld. Der standortnahe Umzug wird helfen, das forumZFD stärker in sein städtisches Umfeld einzubringen, bis hin zu Kooperationen mit Schulen und Studierenden und zeigt damit beispielhaft die Entwicklung des forumZFD zu einer Kölner Organisation mit internationaler Ausstrahlung.



3. Künftige Genossenschaft Ensemble

In der Baugemeinschaft und künftigen Genossenschaft Ensemble haben 14 Erwachsene und fünf Kinder (zwischen einem und 81 Jahren) zusammengefunden. Die bunte Gemeinschaft zugezogener Wahl-Kölner*innen lebt in unterschiedlichen Lebensformen, Familienmodellen und Berufen. Einige kennen sich schon sehr lange, und der Wunsch, ein Wohnprojekt zu gestalten, begleitet sie seit langer Zeit. Neben der Liebe zu Köln eint sie der Wunsch, gemeinschaftlich zu leben: in einem selbstbestimmten, solidarischen Miteinander, in dem sie sich wechselseitig unterstützen, anregen und Nachbarschaften einbeziehen. Garten und Gemeinschaftsraum des Bunten Hauses für alle Generationen bilden den Rahmen für vielfältige Begegnungen. Als GbR wird die Gründung der Genossenschaft Ensemble vorbereitet.

4. Diakonie Michaelshoven e. V.

Der größte diakonische Träger im Kölner Raum mit über 2.800 Mitarbeiter*innen und 650 Ehrenamtlichen betreut rund 14.000 Menschen in schwierigen Lebenslagen: Kinder und Jugendliche, Senioren, Menschen mit Behinderung und solche, die berufliche Orientierung suchen. Für sie schaffen wir auf dem Campus in Köln Rodenkirchen und im Rahmen von Quartiersentwicklungen Wohnraum. „Wir sind überzeugt, auch im zukünftigen Quartier der Alpenerstraße unseren Beitrag zur Vielfalt einer Gesellschaft leisten zu können.“ Die künftigen Bewohner*innen der Häuser (Menschen mit Autismus-Spektrum-Störung und junge Eltern mit Unterstützungsbedarf) werden in einem geschützten Umfeld erfahren, dass sie ein wertvoller Teil der Gesellschaft sind und sich mit ihren Fähigkeiten und Neigungen in die Gemeinschaft einbringen können.

Die kooperative Arbeit

Wir wollen einen Ort schaffen, der geprägt ist von kultureller Vielfalt, Inklusion, Frieden und Nachhaltigkeit.

Wie wir zusammenarbeiten

Seit Ende 2020 entwickeln wir in regelmäßigen Treffen und Workshops das Konzept VIELFALT. Die Zusammenarbeit der Partner*innen haben wir im Letter of Intent und einem GbR-Vertrag formalisiert. Das gemeinsame Konzept entwickelten wir mit Fachplaner*innen und Berater*innen weiter und erarbeiteten das Finanzierungskonzept. Respektvolle Kommunikation und transparente Entscheidungsstrukturen (Einstimmigkeit und Konsentverfahren) bilden die Grundlage. Diese partnerschaftliche Entwicklung eines Gesamtkonzeptes auf Augenhöhe ist für alle inspirierend.

Was uns verbindet

Mit Fokus auf die gemeinwohlorientierte Nutzung, Konzeption und Gestaltung fügt sich das Konzept VIELFALT in den Stadtteil ein. Schließlich wollen wir einen Ort schaffen, der geprägt ist von kultureller Vielfalt, Inklusion, Frieden und Nachhaltigkeit. Die Mitglieder der künftigen Genossenschaft Ensemble werden hier dauerhaft leben und den sozialen Raum, ihr Zuhause, maßgeblich mitgestalten. Ähnliches gilt für das forumZFD und seine Arbeitswelt, die überwiegend internationalen Studierenden des Kölner Studierendenwerks AöR und die von der Diakonie Michaelshoven e. V. begleiteten jungen Erwachsenen und Eltern.

Wie wir ins Viertel ausstrahlen

Wir engagieren uns für das Viertel und möchten uns im Dialog mit Nachbar*innen langfristig verankern: Inklusives Café und Gemeinschaftsraum des Mehrgenerationenprojektes sollen Orte für Begegnungen werden, voller Bildungs- und Kulturangebote, insbesondere für Kinder. Dazu gehören auch Lesungen und Kooperationen mit Kindergärten, Schulen sowie lokalen (Kinder-)Buchhandlungen.

Den gemeinschaftlichen Garten gestalten wir als Urban-Gardening-Flächen, offen für alle Menschen im Viertel, wobei wir uns selbstverständlich mit bestehenden Initiativen wie Grüner Leo und Mausergarten austauschen werden. Eine möglichst naturnahe Bepflanzung schafft Lebensräume für Vögel, Insekten und Kleinsäuger. Beim regelmäßigen Kochen im Gemeinschaftsraum möchten wir interkulturelle Begegnungen fördern.

Wie wir globale Verantwortung lokal übernehmen

Im täglichen Zusammenleben lernen wir vom Kleinen fürs Große, wobei wir uns an den „17 Zielen für nachhaltige Entwicklung“ der UN orientierten. Besonders wichtig sind für uns Ressourcen- und Klimaschutz sowie Akzeptanz und Chancengleichheit: Das Gelände ist einladend gestaltet, sodass möglichst viele Nachbar*innen Angebote annehmen können. Mit vielfältigen Maßnahmen möchten wir einen Beitrag zu „nachhaltigen Städten und Gemeinden“ (Ziel 11) leisten und an der Umsetzung der Neuen Urbanen Agenda von 2016 mitwirken.

Das Mobilitätskonzept setzt auf Fahrrad und ÖPNV und reduziert den Individualverkehr (durch Radreparatur, Leihräder und Leihautos). Alle Grünflächen sind als naturnahe Wasserspeicher geplant. Konsequente Dach- und Fassadenbegrünung soll ökologische Vielfalt sichern und als CO²-Speicher dienen. Dachflächen mit Photovoltaikmodulen und Wärmepumpen für Heizung und Warmwasser sorgen für „bezahlbare und saubere Energie“ (Ziel 7).

Wir hoffen auf mehr „Gesundheit und Wohlergehen“ (Ziel 3) im Lebens-, Wohn- und Lernquartier, das sich dem nachhaltigen Zusammenleben verpflichtet hat. Menschen jeden Alters sollen gleichberechtigt zusammenkommen. Mit Angeboten wie Lesekreise für Kinder und Erwachsene tragen die Menschen, die auf dem Gelände leben und arbeiten, zu inklusiver, gleichberechtigter und „hochwertiger Bildung“ (Ziel 4) bei und fördern lebenslanges Lernen.

Was wir gemeinsam schaffen wollen

Orte des Miteinanders

Wir schaffen Raum für Gespräche und Austausch, sei es im inklusiven Café, beim gemeinsamen Kochen oder Arbeiten im Garten, bei Kulturveranstaltungen oder beim zwanglosen Miteinander auf dem Friedensplatz oder beim Co-Working. Auf rund 1.000 Quadratmetern bieten wir ganz verschiedene Nachbarschaftsangebote: öffentliche Sitz- und Spielgelegenheiten, Trinkbrunnen sowie Radreparatur, Leihräder und Leihautos.

Orte der Vielfalt

Wir sind alle anders und respektieren daher Vielfalt, unterschiedliche Herkunft, Kulturen und Fähigkeiten. Internationale Studierende und junge Erwachsene mit speziellem Hilfebedarf, Kleinkinder und ältere Mitglieder des Mehrgenerationenprojektes leben Diversität und Inklusion täglich neu (im Erzähl-Café, in der Werkstatt oder durch Willkommenspatenschaften).

Das spiegelt auch die angestrebte Wohnvielfalt mit Studierendenapartments und Wohngemeinschaften, gemeinschaftlichem Genossenschaftswohnen für alle Generationen, Cluster-WG, Gemeinschaftsraum, Gästezimmer sowie inklusivem Wohnen.

Orte der Nachhaltigkeit

Wir engagieren uns für die Umwelt und unsere Mitmenschen: Der Umbau der historischen Artilleriehalle zum Friedenshaus und die Wiederverwendung ihrer Materialien setzen ein Zeichen für nachhaltiges, zirkuläres Bauen. Dazu kommen intensiv begrünte und gemeinschaftlich genutzte Gärten, Dächer und Fassaden, groß wachsende Bäume, intelligente Regenwassernutzung und Retentionsflächen. Die Energieversorgung erfolgt über erneuerbaren Energien (Erdwärme, Photovoltaik), das Mobilitätskonzept setzt auf ca. 220 Fahrrad-Stellplätze, Leihräder, Lastenräder und E-Mobilität (13 PKW-Stellplätze sowie drei Carsharing-Autos).



Die städtebauliche Idee

Gemeinwohlorientierte und partizipative Planung

Unsere gemeinwohlorientierte Gesamtplanung zielt auf soziokulturelle Vielfalt. Wir wollen ausgewogene Stadträume schaffen, in denen Öffentliches und Privates ineinander übergehen.

Die Architektur der heterogenen Teile soll Gemeinsames verdeutlichen, aber auch Unterschiede möglich machen. Vielfältige Bautypologien mit feinkörnigen Nutzungskonzepten eignen sich ideal für integrativen Städtebau, der eine Vielfalt von Atmosphären in einem komplexen Ensemble von Alt und Neu erzeugt – als Ergebnis partizipativer Planung. Er verbindet

Verdichtung mit Bestandserhalt und hohen Freiraumqualitäten. Alle Gebäude und Freiflächen werden barrierefrei ausgeführt und integrieren zirkuläres Bauen und Klimaschutz.

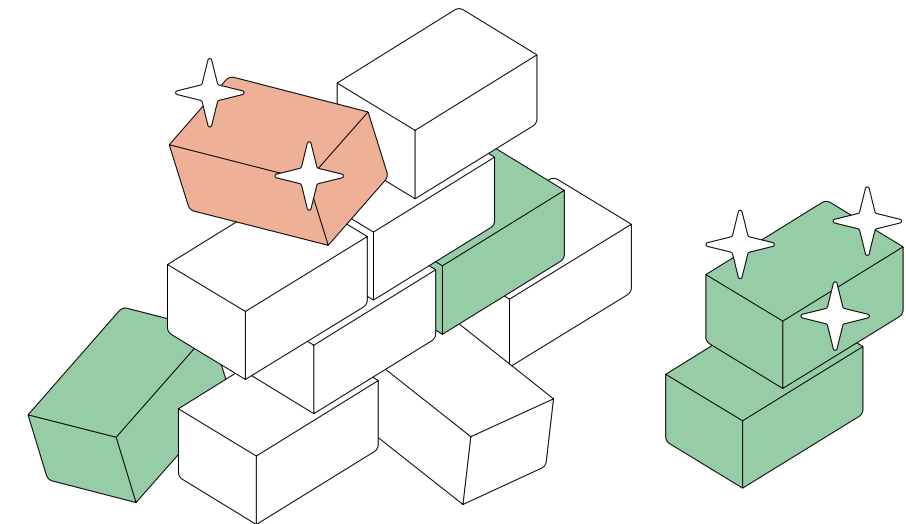
Städtebau

Statt eines hermetischen Blockrandes an der Alpenerstraße entsteht ein einladender Eingang zum Quartier samt freier Blickachse zur historischen Artilleriehalle im Zentrum. Dieses neue Friedenshaus ist das Gesicht des Ensembles: Ziegelfassaden werden aufgearbeitet, historische Fensteröffnungen wiederhergestellt und behutsam ergänzt. Das wiederverwendete Material aus dem abgetragenen Hallenteil wirkt als gestalterische Klammer des gesamten Ensembles.

Der neue Friedensplatz mit Café, Fahrradhaus, kleiner Bühne, Sitzgelegenheiten und Tischtennisplatten wird zum natürlichen Treffpunkt der gesamten Nachbarschaft. Das leicht ins Grundstück eingerückte Studierendenwohnheim Junges Haus lässt der alten Platane an der Alpenerstraße mehr Raum. Dank der minimierten Tiefgarage können weitere Bäume gepflanzt und Grünbereiche im Übergang zum hinteren Grundstücksteil angelegt werden.

Alpenerplatz und Alpenerstraße werden so Teil einer grünen Achse vom Helmholtzplatz zum Park im Takufeld.

Hinter der Halle folgen das Bunte Haus der künftigen Genossenschaft Ensemble und das Inklusive Gartenhaus der Diakonie Michaelshoven e. V. Auf der Nordseite entstehen abwechslungsreiche, naturnahe Räume, im Süden intensiv begrünte Freibereiche und ein gemeinschaftlicher Garten. Die Dichte der Bebauung orientiert sich an den vorgegebenen Werten (GFZ 1,2/GRZ 0,5). Der überwiegende Teil der Freiflächen dient als Retentionsflächen. PKW-Stellplätze werden in der Tiefgarage auf ein Minimum reduziert, was am neuen Friedensplatz Baumpflanzungen ermöglicht. Damit leistet die Neugestaltung einen positiven Beitrag für das Mikroklima des gesamten Innenhofs, und die Öffnung an der Alpenerstraße sichert weiterhin die Frischluftschneise in Ost-West-Richtung.

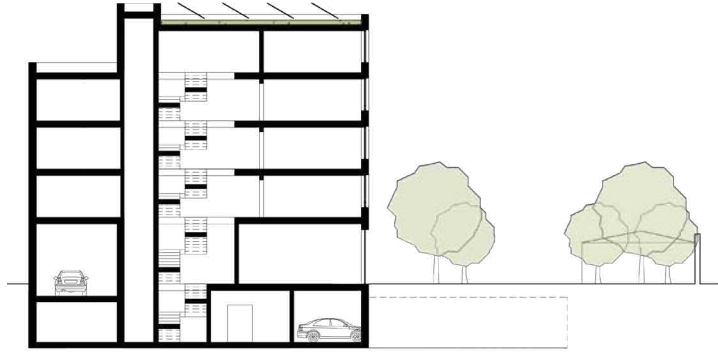


Architektur

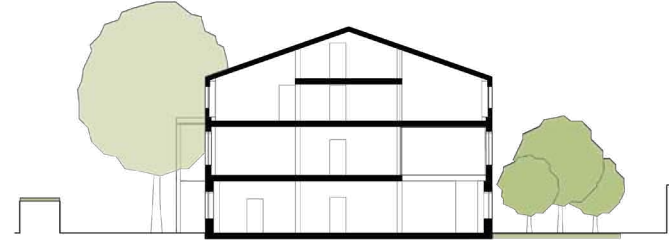
Die Architektur verbindet Alt und Neu mit hohem Qualitätsanspruch und zirkulärer Ausrichtung. Die einstige Artilleriewagenhalle wird zum Teil erhalten und macht den fundamentalen Wandel im Quartier greifbar. Teile bleiben als Spolie erhalten und erzeugen ein spannendes Wechselspiel von Innen- und

Außenraum. Die neuen Holzhybrid-Wohnhäuser wiederum nutzen Steine des Altbaus für die Sockelzonen und Außenraumgestaltung, was eine gestalterische Klammer der sonst eigenständigen Bauten schafft.

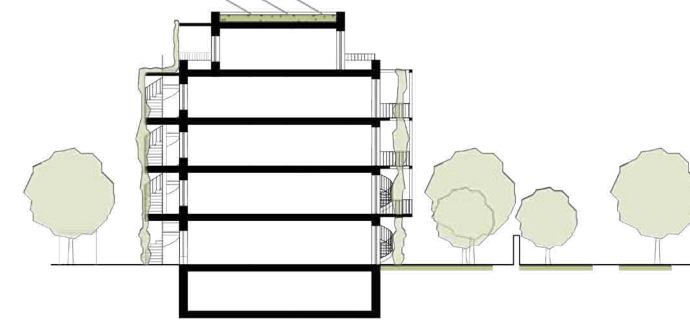
Junges Haus



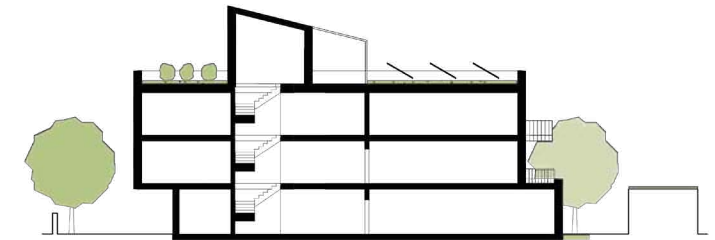
Friedenshaus



Buntes Haus



Inklusives Gartenhaus

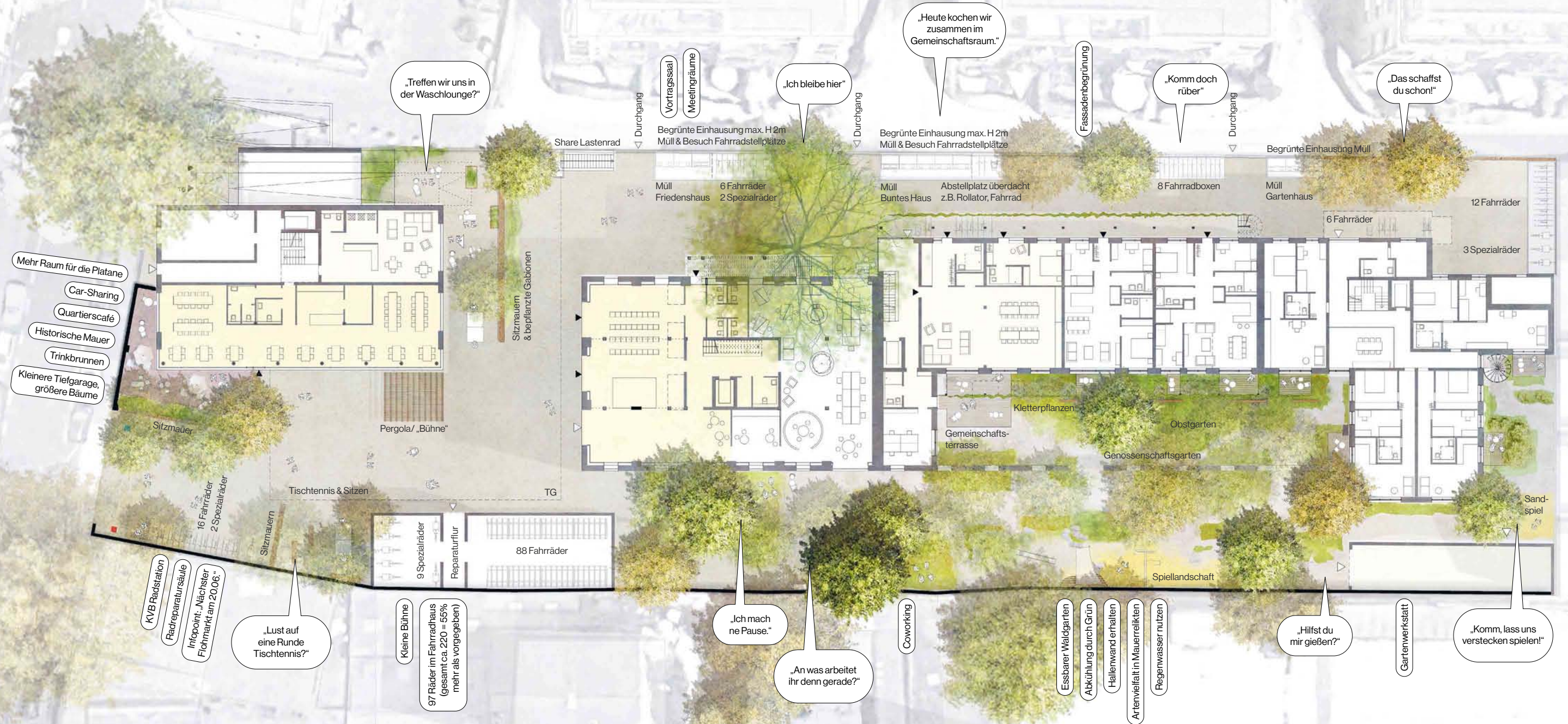


Junges Haus

Friedenshaus

Buntes Haus

Inklusives Gartenhaus



Friedensplatz

Fahrradhaus

Urbane Wildnis

EGM 1:200

Das Junge Haus für die Studierenden

Das Junge Haus des Kölner Studierendenwerks AöR beherbergt das Quartierscafé und die gemeinschaftliche Waschlounge mit eigener Terrasse. In den Obergeschossen liegen Wohnungen und Wohngemeinschaften für rund 50 Studierende. Der kompakte Baukörper lenkt den Blick auf die zum Friedenshaus ausgebaute alte Artilleriewagenhalle, mit der es zusammen

den Friedensplatz rahmt. Die Obergeschosse werden in Holz-Beton-Hybridkonstruktion mit möglichst großen Holzanteilen ausgeführt. Auf dem extensiv begrünten Dach befindet sich eine Photovoltaikanlage. Das Untergeschoss dient als gemeinsame Tiefgarage der Anlage (mit über 50 Fahrradstellplätzen) und Energiezentrale.



Artilleriewagenhalle wird Friedenshaus

Die zum Friedenshaus umgebaute historische Artilleriehalle behält ihre Rolle als Dreh- und Angelpunkt des Quartiers; sie bleibt als historisches Gebäude sichtbar. In ihre äußere Gestalt wird im Dachbereich eingegriffen, da die kriegsbeschädigte Mauerkrone und das Behelfsdach der Nachkriegszeit ohnehin erneuert werden müssen. Im Eingangsfoyer bleiben die alten Mauern und Pfeiler über zwei Geschosse als Reminiszenz sichtbar. Im Inneren werden nach dem Haus-im-Haus-Prinzip Holzmodule eingefügt, wodurch auf zwei Ebe-

nen Büroräume entstehen, die flexibel geteilt werden können. Die durch einen Ringanker befestigte äußere Mauerschale kann so erhalten bleiben und bietet zugleich einen hohen Wärmedämmstandard (KfW40). Das Kopfstück des Wagenhauses erhält variable Räume für wechselnde Nutzungen (von internen Besprechungen bis hin zu öffentlichen Veranstaltungen), wodurch das forumZFD im Quartier sichtbar wird.

Genossenschaftliches Wohnen im Bunten Haus

Das Bunte Haus der künftigen Genossenschaft Ensemble schließt mit 20 Ein- bis Fünfstückwohnungen an das Friedenshaus an. Die historische Südfassade wird in den Neubau integriert als Übergang zwischen Alt und Neu. Die stufenweise abfallende Bestandswand dient als Membran zwischen privaten Terrassen und gemeinschaftlichen Flächen mit Kleinkinderspielplatz. Der Innenraum wird zum Außenraum. Begrünte, breitere Laubengänge auf der Nordseite des Hauses erschließen die Wohnungen und dienen als kühlere Zonen der Begegnung und Kommunikation.

Das Gebäude entsteht als vier- bis fünfgeschossiges, unterkellertes „Wohnregal“ in Hybridbauweise. Keller, Treppenhaus und Stützen werden massiv, Ausbauten und Fassaden in Holz ausgeführt. Die Achsmaße des Hauses basieren auf den Größen des geförderten Wohnungsbaus (sowohl für

die 30 Prozent geförderten als auch für die freifinanzierten Wohnungen). Die Wohnungen sind durch ihre Längerschließung und Stützenstruktur leicht teil- und zusammenlegbar, soweit sie nicht einfach innerhalb der Genossenschaft getauscht werden, wenn sich Bedarfe ändern.

Dazu kommen großzügige Gemeinschaftsbereiche. Jede Etage bietet Wohnungen unterschiedlicher Größe an und stärkt so die Nachbarschaft der Generationen. Freibereiche liegen auf der Südseite des Hauses, alle Balkone sind begrünt. Das Retentions-Dach trägt Photovoltaik. Im Keller liegen die gemeinsame Waschküche, Werkstatt und Abstellräume. Der große Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss mit Küche, Terrasse und Garten dient der künftigen Genossenschaft als Treffpunkt, kann aber auch zum Quartier mit Lesungen und anderen Angeboten geöffnet werden.

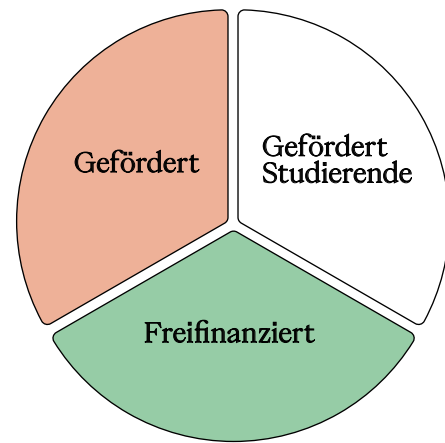


Das inklusive Gartenhaus

In der Tiefe des Grundstücks liegt das dreigeschossige Inklusive Gartenhaus der Diakonie Michaelshoven e. V., geschützt im Grün des gemeinsamen Bewohner*innengartens. Die nichtunterkellerte Holzkonstruktion bietet verschieden große, gut belichtete Wohnungen, erschlossen über ein zentrales Treppenhaus. Das Erdgeschoss beherbergt eine Gruppe von Wohnungen mit Gemeinschaftsraum für Eltern. Im ersten Obergeschoss liegen inklusive Apart-

ments für jungen Menschen. Im zweiten Obergeschoss liegen vier weitere Wohnungen, die Angehörigen zur Verfügung gestellt werden können. Die Unterstützung wird ambulant geleistet, dafür stehen Büro und Besprechungsraum zur Verfügung. Das begrünte Retentionsdach erhält eine Photovoltaikanlage, der Dachgarten wird mit Terrasse, Hochbeeten und Gewächshaus als inklusiver Treffpunkt gestaltet.

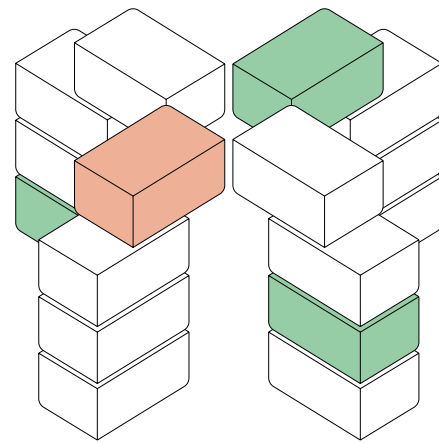
Erfüllung der Kriterien



Soziales Miteinander

I. Wohnungspolitische Kriterien

Die Wohnpartner Kölner Studierendenwerk AöR, Diakonie Michaelshoven e. V. und die künftige Genossenschaft Ensemble erfüllen punktgenau gemeinsam den geforderten Drittmix: 1/3 geförderte Studierendenwohnungen, 1/3 geförderte und 1/3 freifinanzierte Wohnungen



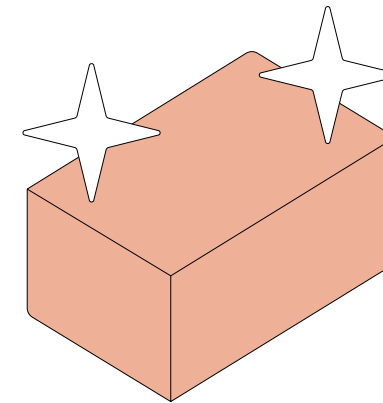
Vielfältige Wohnformen

II. Quartiersbezogene Kriterien – Mischung Wohnen

Wir, das Kölner Studierendenwerk AöR, die Diakonie Michaelshoven e. V. und die künftige Genossenschaft Ensemble, realisieren eine Vielfalt von Wohnkonzepten und Typologien: Wohngemeinschaften, inklusives Wohnen in Gruppen, Mehrgenerationenwohnen mit Clusterwohnen, teilbaren Einheiten und Gemeinschaftsflächen. Die Studierenden wohnen überwiegend in den beliebten Zweier-Wohngemeinschaften.

Die zukünftige Genossenschaft hingegen plant eine Co-Housing-WG mit Individualzimmern samt eigenem Bad und Teeküche, die sich einen großzügigen Küchen- und Wohnbereich teilen; Gemeinschaftsraum und Gästezimmer im Erdgeschoss werden zusammen geplant und genutzt.

Das Inklusive Gartenhaus verfügt über ambulant betreute, inklusive und geförderte Wohnungen: Im Erdgeschoss liegen vier eigenständige Wohnungen für Erwachsene mit Kindern in „begleiteter Elternschaft“. Diese teilen sich einen Gemeinschaftsraum. Das erste Obergeschoss bietet fünf Apartments für Auszubildende mit Autismus-Spektrum-Störung. Der Dachgarten steht allen zur Verfügung.

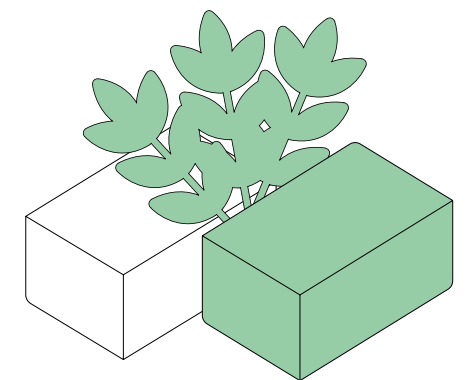


Ambitioniertes Energiekonzept

III. Ökologische Kriterien

Wir wollen vollständig auf fossile Energieträger verzichten. Unser Energiekonzept orientiert sich am Klimaschutzleitfaden der Stadt Köln und den darin geforderten KfW-40-EE-Standards. Neben gedämmten Gebäudehüllen setzen wir auf strombetriebene Wärmepumpen (bevorzugt Wasser-Wasser-Wärmepumpen, die dem Grundwasser Wärme entziehen).

Eine unverbindliche Vorprüfung durch die untere Wasserbehörde der Stadt Köln bestätigte die hervorragende Eignung des Grundwasserkörpers unter dem Grundstück. Alternativ nutzen wir Luft-Wasser-Wärmepumpen. In beiden Varianten verfügen die Gebäude über mechanische Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung. Photovoltaikmodule auf den Dachflächen dienen der Stromerzeugung und reduzieren den CO²-Fußabdruck. Wir gehen an die Grenze des technisch Machbaren und bilden damit einen Baustein auf dem Weg Kölns zur Klimaneutralität. In der Anlage erläutern wir das Energiekonzept im Detail.



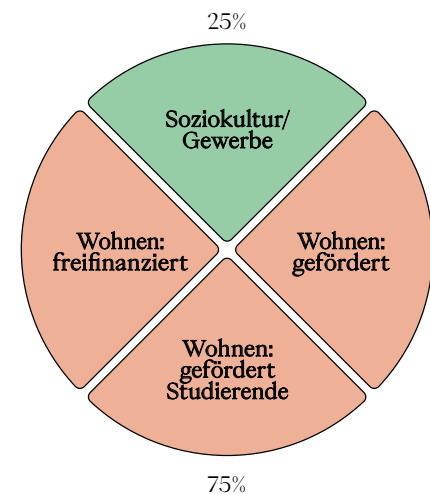
Natürlich leben

III. Ökologische Kriterien

Wir setzen uns für eine natürliche Umgebung in der Stadt ein. Dazu gehören Retentionsdächer und Dachgärten ebenso wie begrünte Fassaden. Regenwasser nutzen wir für den Garten mit einer biodiversen Bepflanzung im Sinne einer bienenfreundlichen, „essbaren Stadt“, die von ihren Bewohner*innen gepflegt wird.

Selbstverständlich versiegeln wir so wenige Flächen wie möglich und schaffen abgestufte Zonen aus öffentlichen, halböffentlichen und privaten Spiel- und Verweilmöglichkeiten. Uns schwebt eine grüne „Kühlinsel“ vor, die klimatisch der ganzen Nachbarschaft zugutekommt.

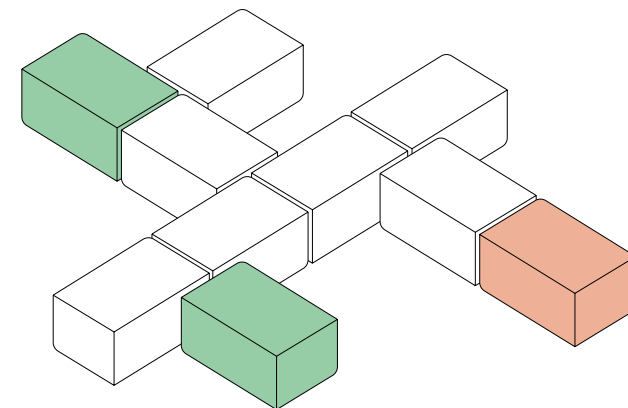
Zur sozial-ökologischen Vernetzung zählt, dass wir in Materialkreisläufen denken und etwa das bestehende Basaltgroßpflaster als Bodenbelag wiederverwenden, ebenso wie Holzbalken des alten Dachstuhls und Klinker aus dem Teilabbruch der Halle. Bereits das Entrée des Jungen Hauses mit seinem Café lädt ein zu ungezwungenen Zusammenkünften. Hier fügen sich verschiedene Bausteine zu einem großen Ganzen: Der Baumhain mit Radreparaturstation und Trinkbrunnen ist ebenso wichtig wie die Terrasse, die als Bühne ihrer Bewohner*innen dient oder die Radstellplätze für Besucher*innen oder der Garten als Spielraum für Kinder. In der Anlage erläutern wir das Freiraumkonzept im Detail.



Wohnen und Arbeiten verbinden

IV. Nutzungsmischung Gewerbe

Wir schaffen ein Ensemble der kurzen Wege und verbinden Wohnen und Arbeiten. Im Erdgeschoss des Jungen Hauses entsteht ein inklusives Quartierscafé. Den neuen Standort des Forums Ziviler Friedensdienst (forumZFD) prägen flexibel nutzbare Büros und Coworking-Flächen sowie Meeting- und Tagungsräume, die ideal sind auch für externe Veranstaltungen. Dazu kommen Kooperationen mit dem Bürgerzentrum, der Inklusiven Universitätsschule Helios sowie Ehrenfelder Akteuren aus dem Bereich Nachhaltigkeit und Ernährung. Nutzungsmischung prägt das Quartier: Insgesamt stehen 25 Prozent der Gesamtnutzfläche für die sozio-kulturelle Nutzung zur Verfügung.



Mobil bleiben

VI. Mobilitätskonzepte

Wir schätzen die zentrale Lage mit fußläufig erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen sowie die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Daher wollen wir Verkehrsvermeidung betreiben und denken das Areal aus der Fußgänger-Perspektive mit gut beleuchteten Wegen, Abstellflächen für Kinderwagen und Rollatoren.

Unsere öffentliche Fahrradreparaturstation und ein ausleihbares Lastenrad stehen dem Quartier zur Verfügung. Das Fahrradhaus ist für knapp 100 Fahrräder und Spezialräder ausgelegt, E-Bikes lassen sich hier laden.

Dazu kommen Rad-Abstellplätze vor den Hauseingängen und in der Tiefgarage. Mit insgesamt rund 220 Rad-Abstellplätzen übertreffen wir die Stellplatzsatzung um über 50 Prozent. Doch auch Carsharing ist mit drei festen Stellplätzen in der Tiefgarage geplant. Dadurch fällt der Gesamt-PKW-Stellplatzbedarf mit insgesamt 16 Plätzen entsprechend gering aus. Diese reduzierte Tiefgarage schafft umgekehrt Raum für tiefwurzelnde Bäume auf dem Platz. In der Anlage erläutern wir das Mobilitätskonzept im Detail.

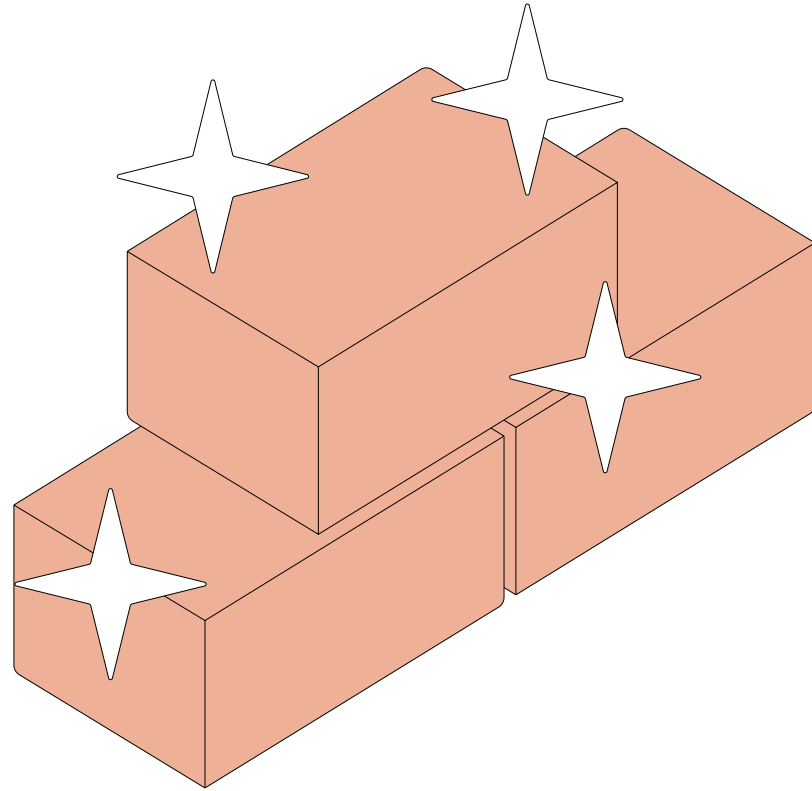
Entwicklung der Organisation

Der Zusammenschluss verschiedener Projektpartner ist auch im gemeinwohlorientierten Bereich gängige Praxis, um gemeinsam ein Bauprojekt zu verwirklichen. Eine temporäre gemeinsame Trägerschaft für die Planungs- und Bauphase und dauerhafte Vereinbarungen für die Lebens- und Nutzungsphase stellen die Handlungsfähigkeit sicher. Wir greifen für den Zusammenschluss der vier Baupartner auf bundesweit bewährte Modelle und die Erfahrungen auf dem Clouthgelände zurück. In einem LOI (letter of intent) wurden die Grundlagen der Zusammenarbeit, die Zwecksetzungen und Verpflichtungen der Projektpartner und des beteiligten Planungs- und Entwicklungsteams für die Bewerbung festgehalten.

Kennzeichnend für die vertraglichen Grundlagen sind der stufenweise Aufbau und der konkrete Bezug der vertraglichen Regelungen auf klar definierte Projektphasen und damit verbundene Verantwortlichkeiten. So wird eine Risikominimierung erreicht bei gleichzeitig verbindlichen und verpflichtenden wechselseitigen Bindungen. Durch diese Herangehensweise, beraten und begleitet von versierten Fachleuten, werden in einer kooperativen Projektentwicklung die etablierten Träger mit jüngeren Organisationen zusammengebracht und die Stärken vereint.

Als erster interner Zusammenschluss der vier Baupartner wurde die Rechtsform der GbR gewählt. Im Gesellschaftsvertrag der ‚ARGE Alpener Str. GbR‘ werden zunächst die Regelungen für die Bewerbung festgehalten. Nach Zuschlag werden die Vereinbarungen auf die weiteren Planungs- und die Bauphasen erweitert und parallel durch dauerhafte Verträge ergänzt, in denen auch die zukünftigen Strukturen für alle Phasen von Planung bis Betrieb, Bauzeit und gemeinsames Leben, Arbeiten und Wohnen festgelegt werden.

Die Finanzierung



Die ARGE der vier Baupartner ermöglicht die bauliche Umsetzung eines innovativen Projektes dieser Größenordnung in Selbstorganisation. Dabei steht die Projektfinanzierung von Anfang an im Fokus. In der ARGE wird die Gesamtkostenplanung erarbeitet und alle Regelungen zur Kostenverteilung auf die vier Baupartner festgelegt. Die kalkulierten Kosten für das Gesamtprojekt liegen bei rund 27,3 Millionen Euro, davon für das Kölner Studierendenwerk AöR 7,7 Millionen Euro, für die STIFTUNG Forum Ziviler Friedensdienst 5,4 Millionen Euro, die künftige Genossenschaft Ensemble 9,3 Millionen Euro und die Diakonie Michaelshoven e. V. 4,5 Millionen Euro. Dazu kommen noch die Kosten für die gemeinsame Tiefgarage mit rund 500.000 Euro. Die jeweilige Projektfinanzierung leistet jeder Baupartner individuell. Sie wird von jedem Partner gesondert aufgestellt und nachgewiesen.

Das Kölner Studierendenwerk finanziert seine Bauvorhaben als AöR aus Eigenkapital und staatlichen Fördermitteln. Alle Wohnungen werden geförderte Studierendenwohnungen sein. Die Diakonie Michaelshoven e.V. als größter diakonischer Träger im Kölner Raum arbeitet für die Finanzierung mit dem Landschaftsverband als Jugendhilfeträger zusammen sowie verschiedenen Stiftungen im Bereich Betreuung und Wohnen für Menschen mit Behinderungen. Auch in diesem Bereich werden fast alle Wohnungen als geförderte Wohnungen entstehen. Die STIFTUNG Forum Ziviler Friedensdienst wird ihr Friedenshaus aus Eigenkapital, Fördermitteln und Bankdarlehen finanzieren.

Die Baugemeinschaft Ensemble GBR wird eine Genossenschaft gründen und in dem Projekt freifinanzieren mit gefördertem Wohnungsbau kombinieren. So kann vergünstigter Wohnraum für die Bewohnerinnen und Bewohner verschiedener Generationen geschaffen werden. In der Genossenschaft kann eine dauerhafte Bindung des Vermögens für soziale und gemeinschaftliche Ziele erfolgen. Die künftige Genossenschaft Ensemble finanziert sich zu 25 bis 30 Prozent aus Eigenkapital der Nutzerinnen und Nutzer. Weiterhin werden für ein Drittel der insgesamt 20 Wohnungen Förderdarlehen des sozialen Wohnungsbaus des Landes NRW beantragt.

Zudem werden Förderdarlehen der KfW und Bankdarlehen eingeplant. Die Kreditanstalt für Wiederaufbau fördert bei Bedarf den Erwerb von wohnungsbezogenen Pflichtanteilen für Genossenschaften. Wir haben Gespräche mit verschiedenen Banken geführt und uns über das große Interesse an dem Projekt und an einer Zusammenarbeit gefreut. Der Letter of Intent der GLS Bank ist als Kreditbereitschaftserklärung für STIFTUNG Forum Ziviler Friedensdienst und zukünftige Genossenschaft Ensemble beigefügt. Die künftigen Mieten errechnen sich aus den branchenüblichen Bewirtschaftungskosten, dem Kapitaldienst der Fremdmittel und dem Erbpachtzins. Für die geförderten Wohnungen liegt der Mietzins für die ersten 30 Jahre im gesetzlich vorgeschriebenen Rahmen.

Ein Ausblick

Es ist April 2027, und wir erwarten die ersten Studierenden, die im Jungen Haus ihr neues Zuhause finden. Sie kommen aus anderen Ländern; wir heißen sie willkommen und hoffen, ihnen den Einstieg ins Leben außerhalb der Universität zu erleichtern.

Natürlich sind wir neugierig, was sie bei Kochtreffen erzählen und mit welchen Rezepten sie uns alle beim gemeinschaftlichen Essen überraschen.

Im Mai organisieren wir unser erstes Fest im Garten und im Gemeinschaftsraum der Genossenschaft Ensemble: 150 Menschen feiern, die hier leben und arbeiten. Viele haben Tische und Bänke aufgebaut, für Essen, Trinken und Dekorationen gesorgt. Die Mitarbeitenden des forumZFD kommen mit ihren Familien und zeigen in einem Videovortrag, wie sie weltweit friedliches Zusammenleben unterstützen. Die jungen Eltern und ihre Kinder aus dem Haus der Diakonie Michaelshoven sind in der Alpenerstraße angekommen und fühlen sich zugehörig. Auch die Kinder des Bunten Hauses lieben Feste. Sie wachsen in ihren Familien in einer größeren Gemeinschaft auf, denn manche Bewohner*innen des Mehrgenerationenwohnens sind nicht mehr berufstätig und kümmern sich um die Jüngsten. Natürlich darf ein

kulturelles Programm für Erwachsene und Kinder nicht fehlen. Solche Feste sind besondere Tage. Doch entscheidend wird der Alltag. In den multikulturellen Milieus Ehrenfelds fällt der Kontakt zwischen den Alteingesessenen und uns Neuankömmlingen leicht.

Wir hoffen auf Respekt und solidarische Unterstützung. Denn wir möchten uns einbringen in ein größeres Miteinander. Und wenn die Verständigung manchmal herausfordernd wird, nehmen wir gerne die Hilfe externer Moderatoren an. Wir lernen täglich, was friedliches Zusammenleben bedeutet und fügen Köln einen weiteren Mosaikstein zeitgemäßen städtischen Lebens hinzu. In diesem Geist bewerben wir uns gemeinsam um das Grundstück Alpenerstraße 4–6.



Das Team

Kölner Studierendenwerk AöR

Universitätsstraße 16, 50937 Köln

STIFTUNG Forum Ziviler Friedensdienst

Am Kölner Brett 8, 50825 Köln

Künftige Genossenschaft Ensemble

Aktuell: Baugemeinschaft Ensemble GbR
Lindenbornstraße 22, 50823 Köln

Diakonie Michaelshoven e.V.

Pfarrer-te-Reh-Straße 1, 50999 Köln

Hugger Projektentwicklung

Neuensaaler Straße 70, 51515 Kürten

Luczak Architekten BDA, DWB

Senefelderstraße 42, 50825 Köln

L I L L + S P A R L A

Landschaftsarchitekten Partnerschaft
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Dillenburgstraße 71, 51105 Köln

Wortmann & Wember GmbH

IB Wärme- und Energietechnik
Liebermannstraße 44, 44795 Bochum

Rupprecht Consult Forschung & Beratung GmbH

Dr. Ralf Brand
Clever Straße 13–15, 50668 Köln

Dipl. Ing. Christian Uhlig

Staatlich anerkannter Sachverständiger für
die Prüfung des Brandschutzes
Prüfingenieur für Brandschutz
Jägerstraße 23, 47877 Willich

Ingenieurteam Kinzer + Lindenberg

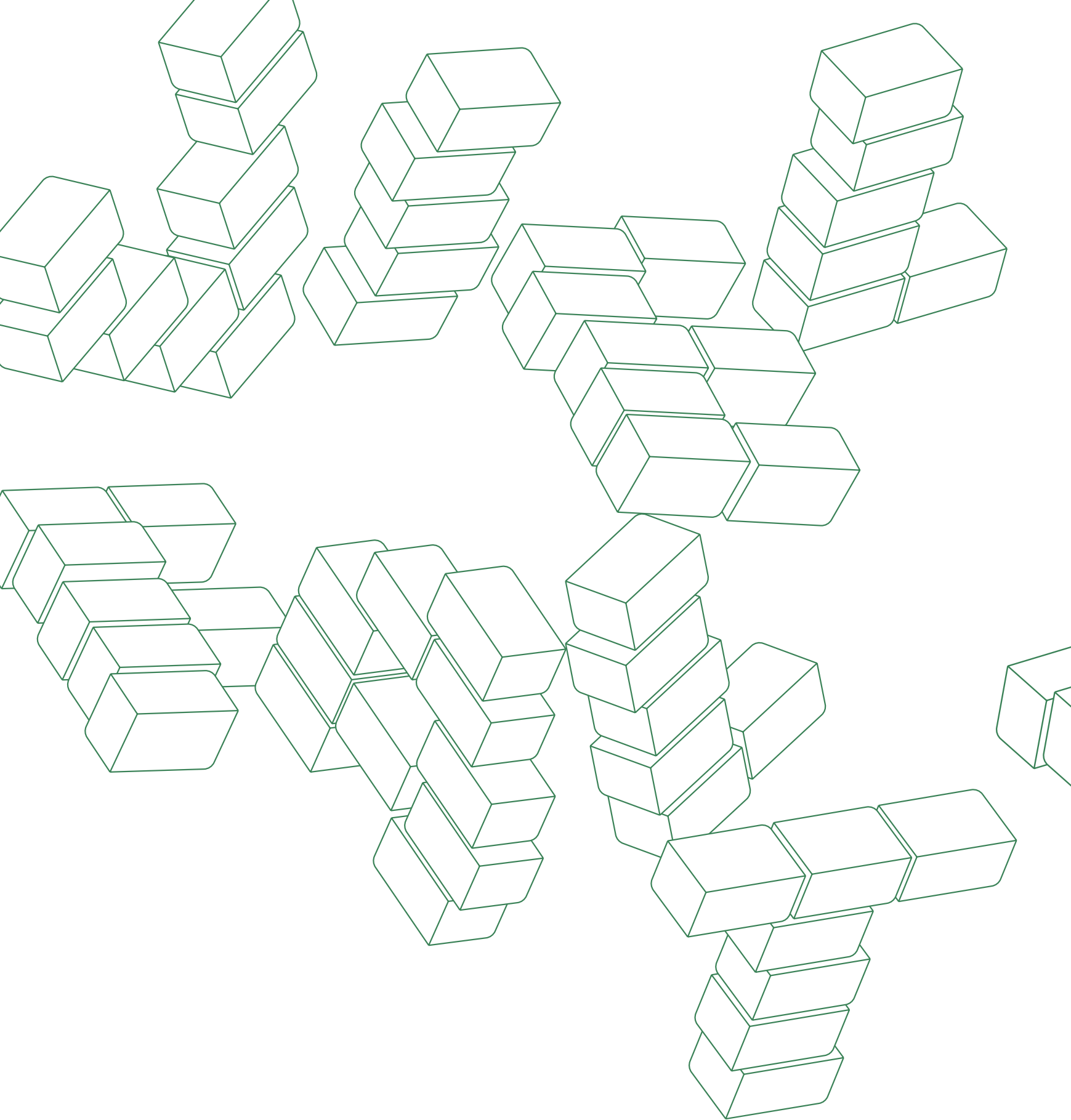
Luxemburger Straße 152, 50937 Köln

Studio für Gestaltung TG GmbH & Co. KG

Zülpicher Straße 205, 50937 Köln

Anlagenverzeichnis

- Partner*innen des Angebots**
 - 1.1 GbR-Vertrag ARGE
 - 1.2 LOI ARGE und Initiator*innen
 - 1.3 Anlage LOI Namensänderung Ensemble
 - 1.4 Kölner Studierendenwerk AöR
 - 1.5 STIFTUNG Forum Ziviler Friedensdienst
 - 1.6 Zukünftige Genossenschaft Ensemble
 - 1.7 Diakonie Michaelshoven e.V.
- Planer*innen**
 - 2.1 Luczak Architekten
 - 2.2 Hugger Projektentwicklung
 - 2.3 Lill + Sparla Landschaftsarchitekten Partnerschaft mbH
 - 2.4 Wortmann & Wember GmbH Ingenieurbüro für Wärme- und Energietechnik
 - 2.5 Rupprecht Consult GmbH Forschung und Beratung GmbH Mobilität
 - 2.6 Christian Uhlig, Staatlich anerkannter Sachverständiger für die Prüfung des Brandschutzes
 - 2.7 Ingenieurbüro Kinzer und Lindenberg, statische Bewertung der Halle
- Zukunfts-Partner*innen (LOIs)**
 - 3.1 Finanzierungspartnerin GLS Bank
 - 3.2 Mobilitätspartner Cambio CarSharing
 - 3.3 Photovoltaikpartner Energiegewinner
- Planung in Plänen und Konzepttexten**
 - 4.1 Architektenpläne und Freiraumplanung
 - 4.2 Entwurfsbeschreibung Städtebau und Architektur
 - 4.3 Entwurfsbeschreibung Freiraumplanung
 - 4.4 Energiekonzept
 - 4.5 Mobilitätskonzept
- Flächen- und Mengenberechnungen**
 - 5.1 Städtebauliche Kennzahlen
 - 5.2 Wohn- und Nutzflächenberechnung
 - 5.3 Stellplatzberechnung
- Kosten- und Finanzierungsplanung**
 - 6.1 Kostenschätzung Architekten KG 300 400
 - 6.2 Kostenschätzung Gesamt
 - 6.3 Kosten- und Finanzierungsplan Kölner Studierendenwerk AöR
 - 6.4 Kosten- und Finanzierungsplan STIFTUNG Forum Ziviler Friedensdienst
 - 6.5 Kosten- und Finanzierungsplan künftige Genossenschaft Ensemble
 - 6.6 Kosten- und Finanzierungsplan Diakonie Michaelshoven e.V.



Die vier Bewerber*innen

werk[®] KÖLNER
STUDIERENDEN
WERK



Künftige
Genossenschaft
Ensemble



Vielfalt

Gemeinwohlorientierte und partizipative Planung

Unsere gemeinwohlorientierte Gesamtplanung zielt auf soziokulturelle Vielfalt. Wir wollen ausgewogene Stadträume schaffen, in denen Öffentliches und Privates ineinander übergehen. Die Architektur der heterogenen Teile soll Gemeinsames verdeutlichen, aber auch Unterschiede möglich machen. Vielfältige Bautypologien mit feinkörnigen Nutzungskonzepten eignen sich ideal für integrativen Städtebau, der eine Vielfalt von Atmosphären in einem komplexen Ensemble von Alt und Neu erzeugt – als Ergebnis partizipativer Planung. Er verbindet Verdichtung mit Bestandserhalt und hohen Freiraumqualitäten. Alle Gebäude und Freiflächen werden barrierefrei ausgeführt und integrieren zirkuläres Bauen und Klimaschutz.

Städtebau

Statt eines hermetischen Blockrandes an der Alpernerstraße entsteht ein einladender Eingang zum Quartier samt freier Blickachse zur historischen Artilleriehalle im Zentrum. Dieses neue Friedenshaus ist das Gesicht des Ensembles: Ziegelfassaden werden aufgearbeitet, historische Fensteröffnungen wiederhergestellt und behutsam ergänzt. Das wiederverwendete Material aus dem abgetragenen Hallenteil wirkt als gestalterische Klammer des gesamten Ensembles.

Der neue **Friedensplatz** mit Café, Fahrradhaus, kleiner Bühne, Sitzgelegenheiten und Tischtennisplatten wird zum natürlichen Treffpunkt der gesamten Nachbarschaft. Das leicht ins Grundstück eingerückte Studierendenwohnheim Junges Haus lässt der alten Platane an der Alpernerstraße mehr Raum. Dank der minimierten Tiefgarage können weitere Bäume gepflanzt und Grünbereiche im Übergang zum hinteren Grundstücksteil angelegt werden. Alpernerplatz und Alpernerstraße werden so Teil einer grünen Achse vom Helmholzplatz zum Park im Takufeld.

Hinter der Halle folgen das Bunte Haus der künftigen Genossenschaft Ensemble und das Inklusive Gartenhaus der Diakonie Michaelshoven e. V. Auf der Nordseite entstehen abwechslungsreiche, naturnahe Räume, im Süden intensiv begrünte Freibereiche und ein gemeinschaftlicher Garten. Die Dichte der Bebauung orientiert sich an den vorgegebenen Werten (GFZ 1,2/GRZ 0,5). Der überwiegende Teil der Freiflächen dient als Retentionsflächen. PKW-Stellplätze werden in der Tiefgarage auf ein Minimum reduziert, was am neuen Friedensplatz Baumpflanzungen ermöglicht. Damit leistet die Neugestaltung einen positiven Beitrag für das Mikroklima des gesamten Innenhofs, und die Öffnung an der Alpernerstraße sichert weiterhin die Frischluftschneise in Ost-West-Richtung.

Architektur

Die Architektur verbindet Alt und Neu mit hohem Qualitätsanspruch und zirkulärer Ausrichtung. Die einstige Artilleriewagenhalle wird zum Teil erhalten und macht den fundamentalen Wandel im Quartier greifbar. Teile bleiben als Spolie erhalten und erzeugen ein spannendes Wechselspiel von Innen- und Außenraum. Die neuen Holzhybrid-Wohnhäuser wiederum nutzen Steine des Altbaus für die Sockelzonen und Außenraumgestaltung, was eine gestalterische Klammer der sonst eigenständigen Bauten schafft.



Junges Haus

Friedenshaus

Buntes Haus

Inklusives Gartenhaus



Friedensplatz

Fahrradhaus

Urbane Wildnis

EG M 1:200

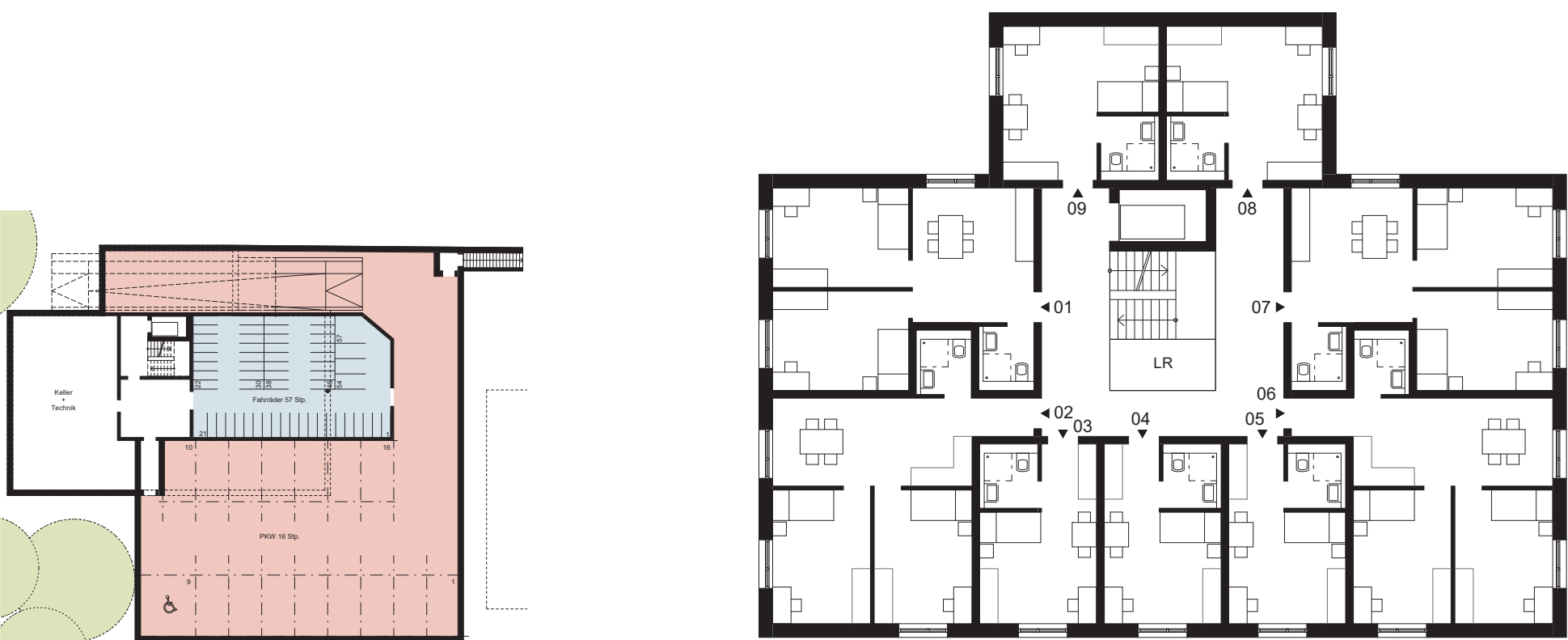
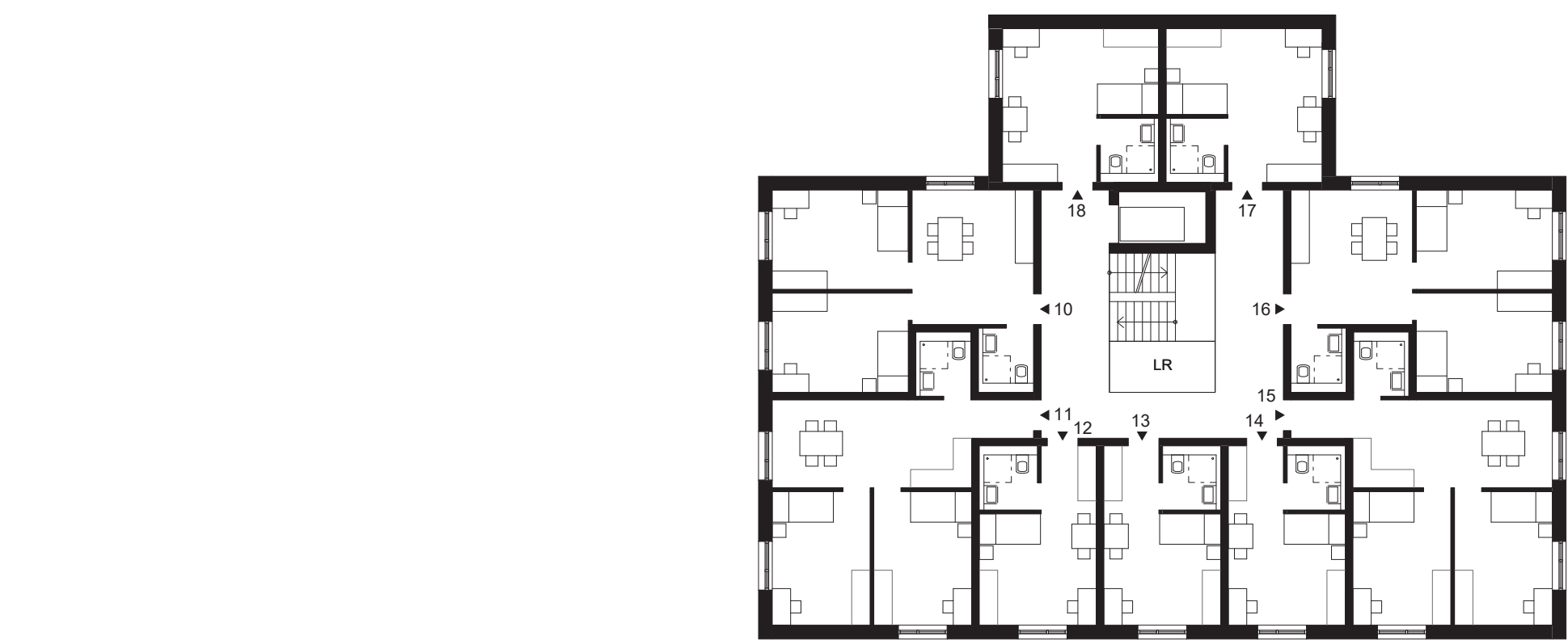
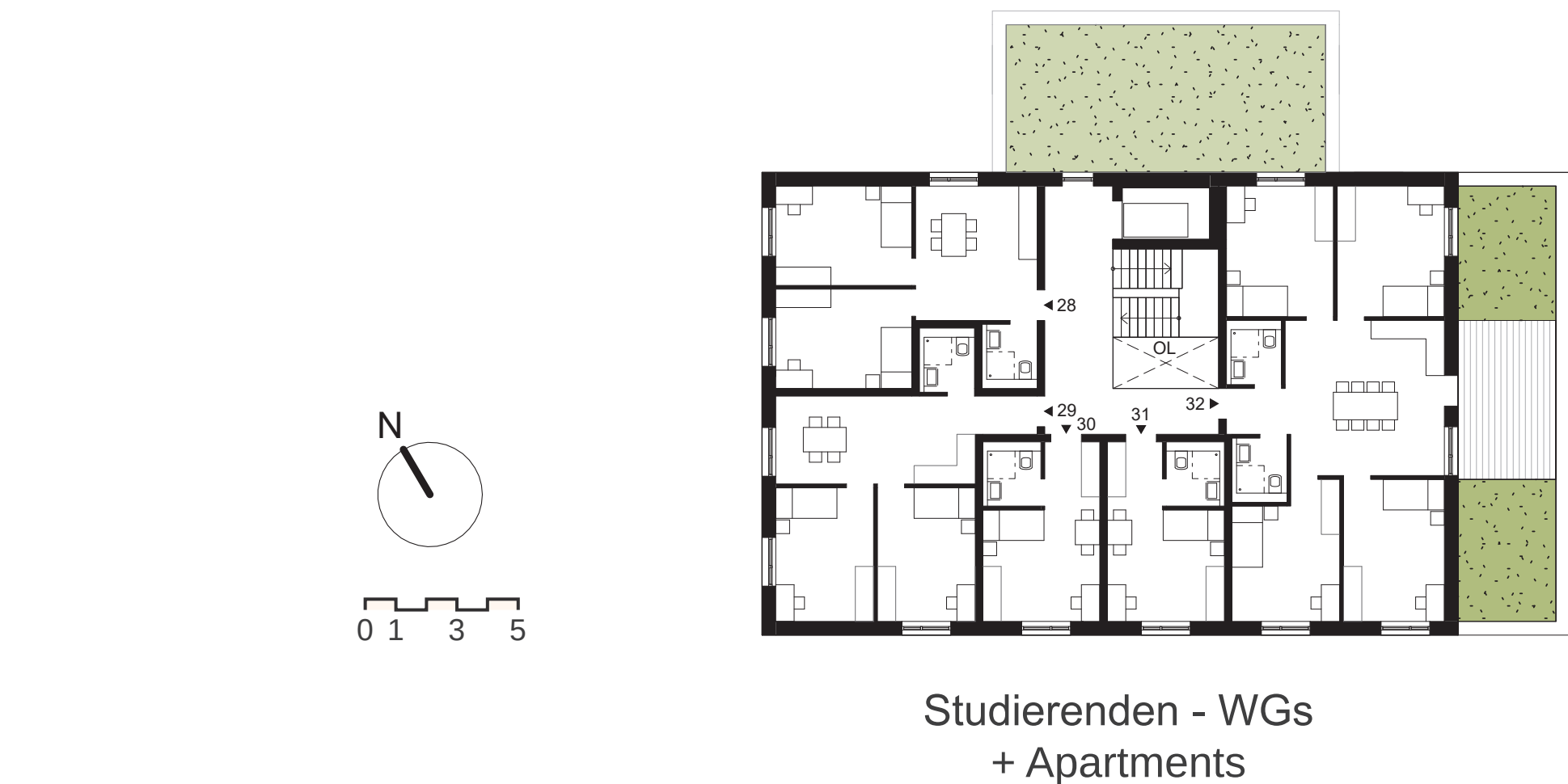
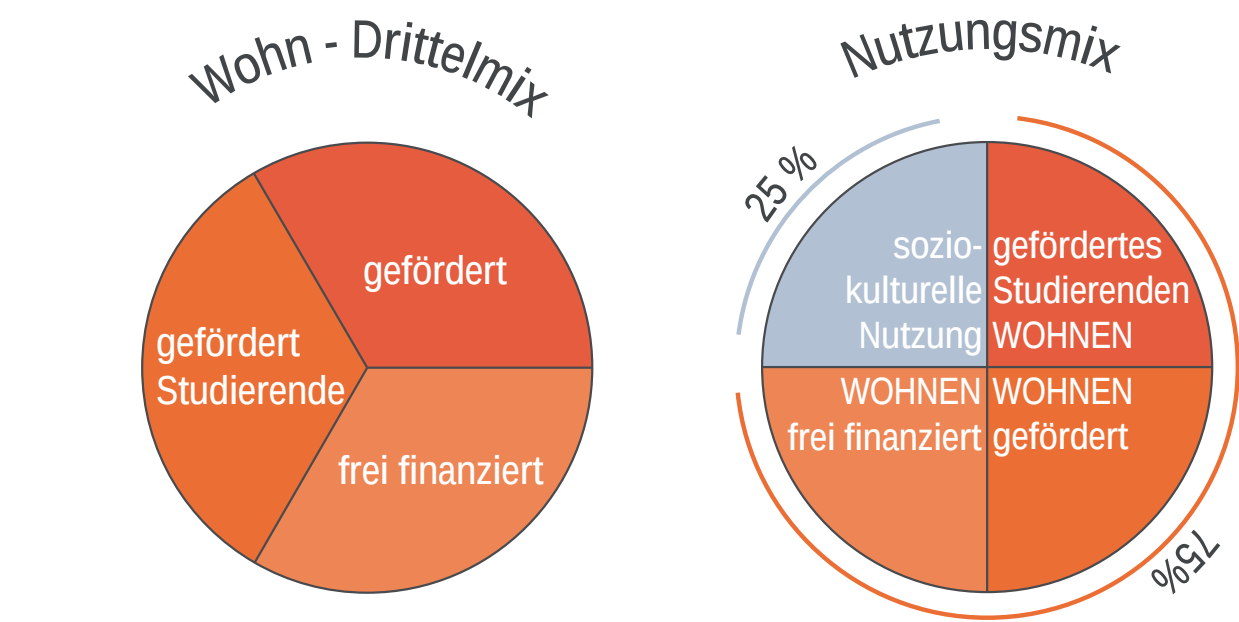


01 3 5 Ansicht Süd M.1:200

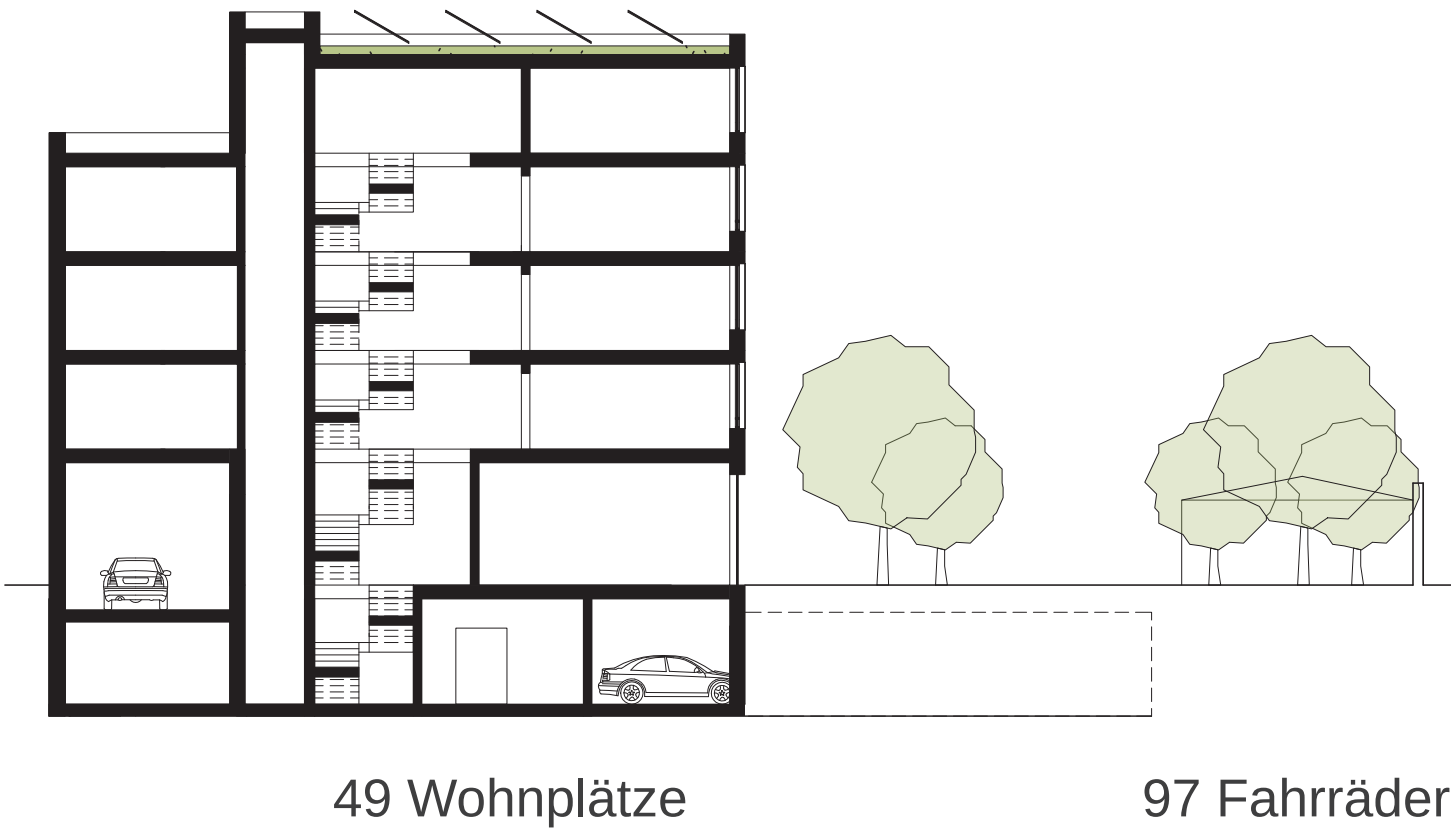
Das Junge Haus für die Studierenden

Das Junge Haus des Kölner Studierendenwerks AöR beherbergt das Quartierscafé und die gemeinschaftliche Waschlounge mit eigener Terrasse. In den Obergeschossen liegen Wohnungen und Wohngemeinschaften für rund 50 Studierende. Der kompakte Baukörper lenkt den Blick auf die zum Friedenshaus ausgebaut alte Artilleriewagenhalle, mit der es zusammen den Friedensplatz rahmt. Die Obergeschosse werden in Holz-Beton-Hybridkonstruktion mit möglichst großen Holzanteilen ausgeführt. Auf dem extensiv begrünten Dach befindet sich eine Photovoltaikanlage. Das Untergeschoss dient als gemeinsame Tiefgarage der Anlage (mit über 50 Fahrradstellplätzen) und Energiezentrale.

- 49 geförderte Studierendenzimmer- Apartments/ WGs
- Gemeinschafts-Waschlounge mit Terrasse
- Trinkwasserbrunnen, Tischtennisplatten
- Inklusives Quartiers-Café am Friedensplatz im EG
- Tiefgarage: 13 PKW + 3 Carsharing-Plätze
- Fahrradkeller: 57 Rädern + Spezialrädern
- KVB-Leihrad, Rad-Reparatursäule, Infopoint
- Holzhybridbau, Gründach, PV-Anlage



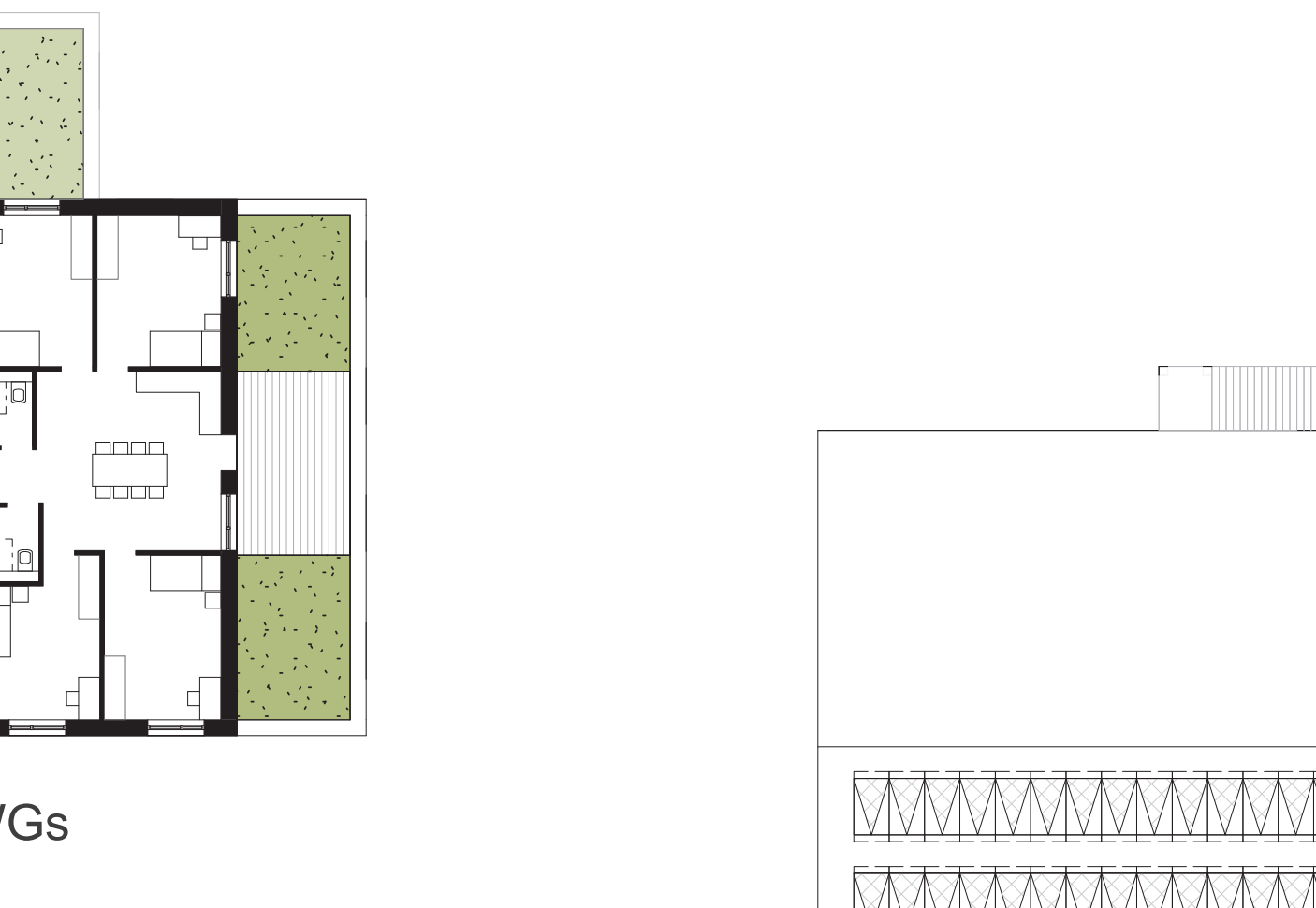
Tiefgarage
16 PKW-Stellplätze
57 Fahrräder



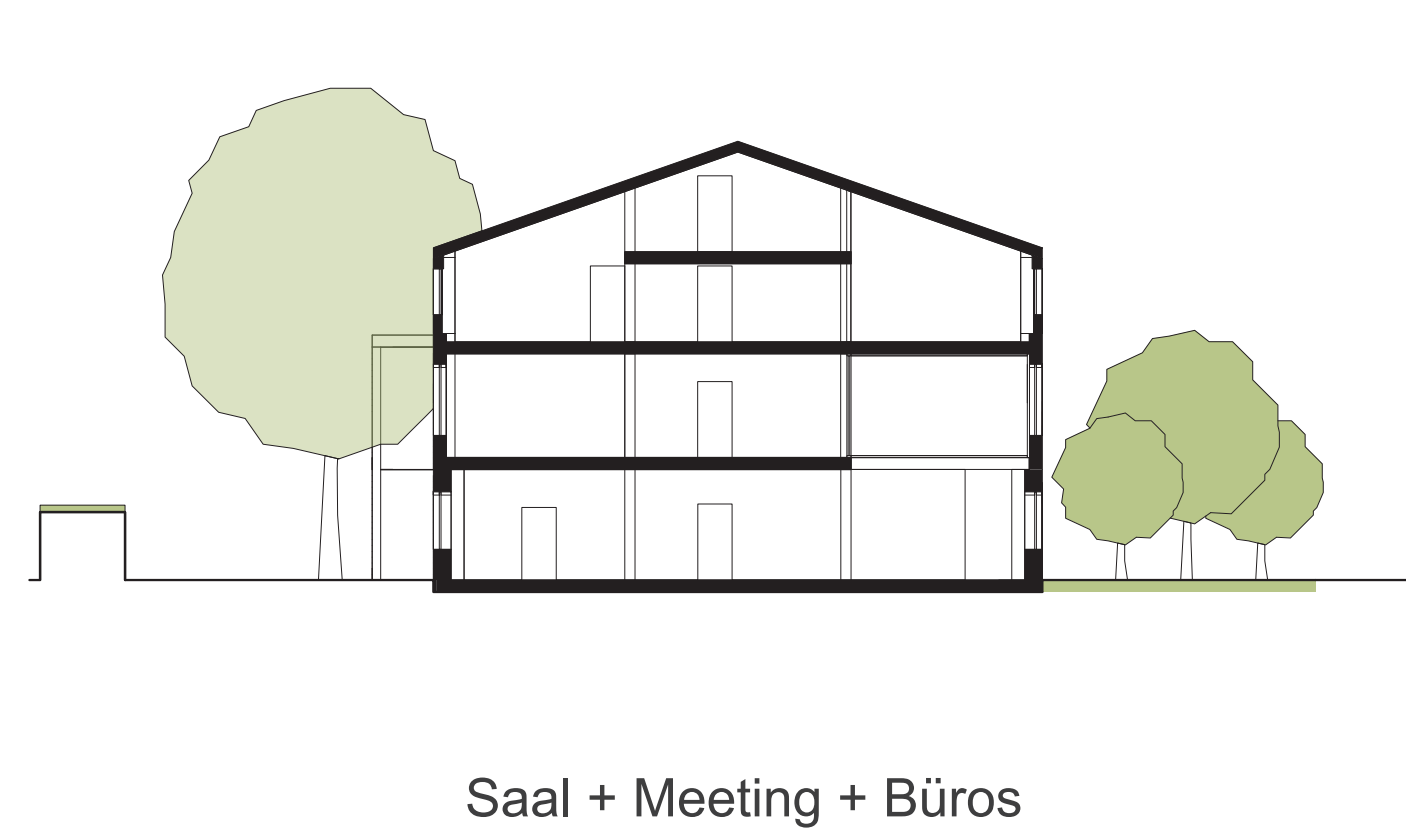
Artilleriewagenhalle wird Friedenshaus

Die zum Friedenshaus umgebaute historische Artilleriehalle behält ihre Rolle als Dreh- und Angelpunkt des Quartiers; sie bleibt als historisches Gebäude sichtbar. In ihre äußere Gestalt wird im Dachbereich eingegriffen, da die kriegsbeschädigte Mauerkrone und das Behelfsdach der Nachkriegszeit ohnehin erneuert werden müssen. Im Eingangsfoyer bleiben die alten Mauern und Pfeiler über zwei Geschosse als Reminiszenz sichtbar. Im Inneren werden nach dem Haus-im-Haus-Prinzip Holzmodule eingefügt, wodurch auf zwei Ebenen Büroräume entstehen, die flexibel geteilt werden können. Die durch einen Ringanker befestigte äußere Mauerschale kann so erhalten bleiben und bietet zugleich einen hohen Wärmedämmstandard (KfW40). Das Kopfstück des Wagenhauses erhält variable Räume für wechselnde Nutzungen (von internen Besprechungen bis hin zu öffentlichen Veranstaltungen), wodurch das forumZFD im Quartier sichtbarer wird.

- 70 Arbeitsplätze, Coworking
- Meetingräume, Veranstaltungsraum, Terrasse
- Fahrradhaus: 88 Radabstellplätze, 9 Spezialräder/ Werkstatt im EG
- Haus-in-Haus-Bauweise, PV-Anlage



Tiefgarage
16 PKW-Stellplätze
57 Fahrräder



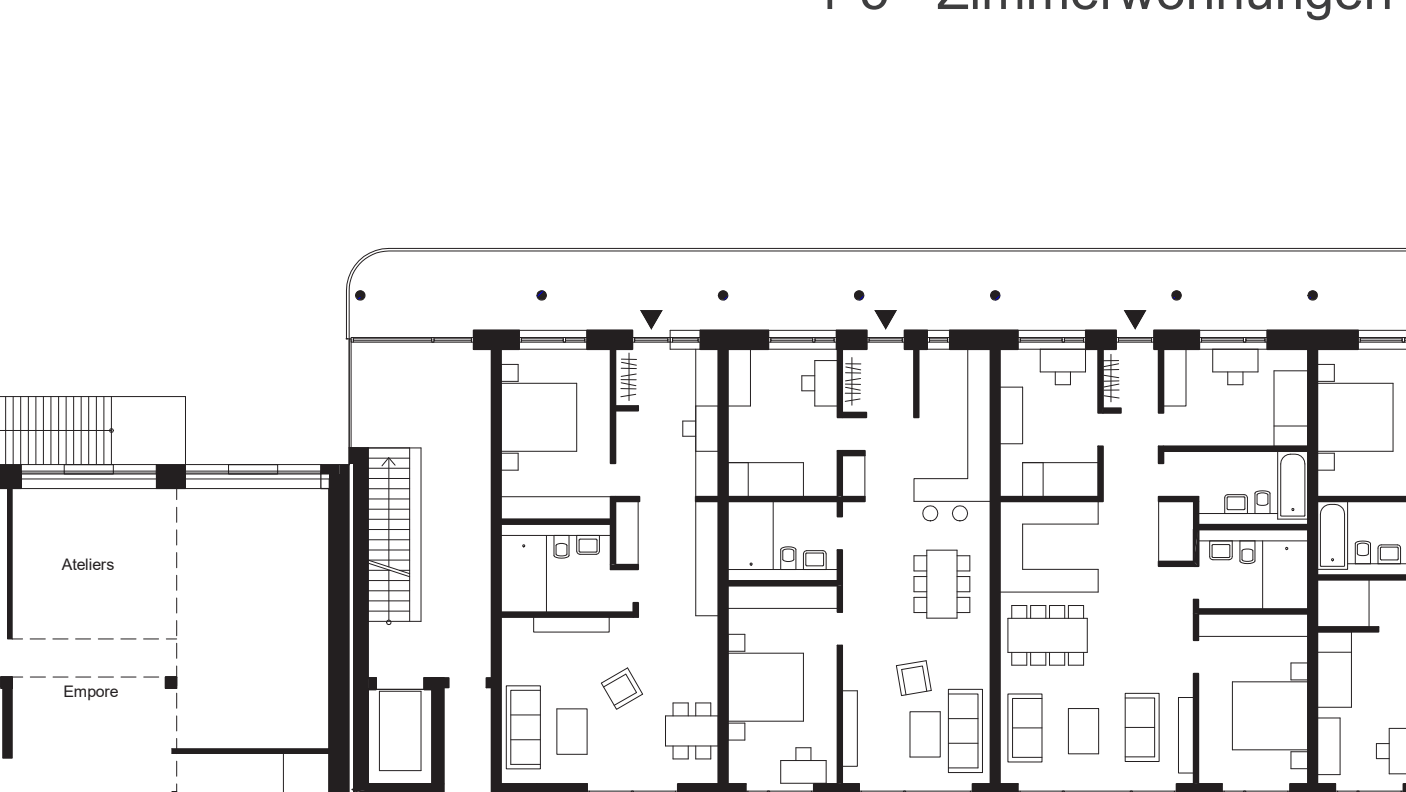
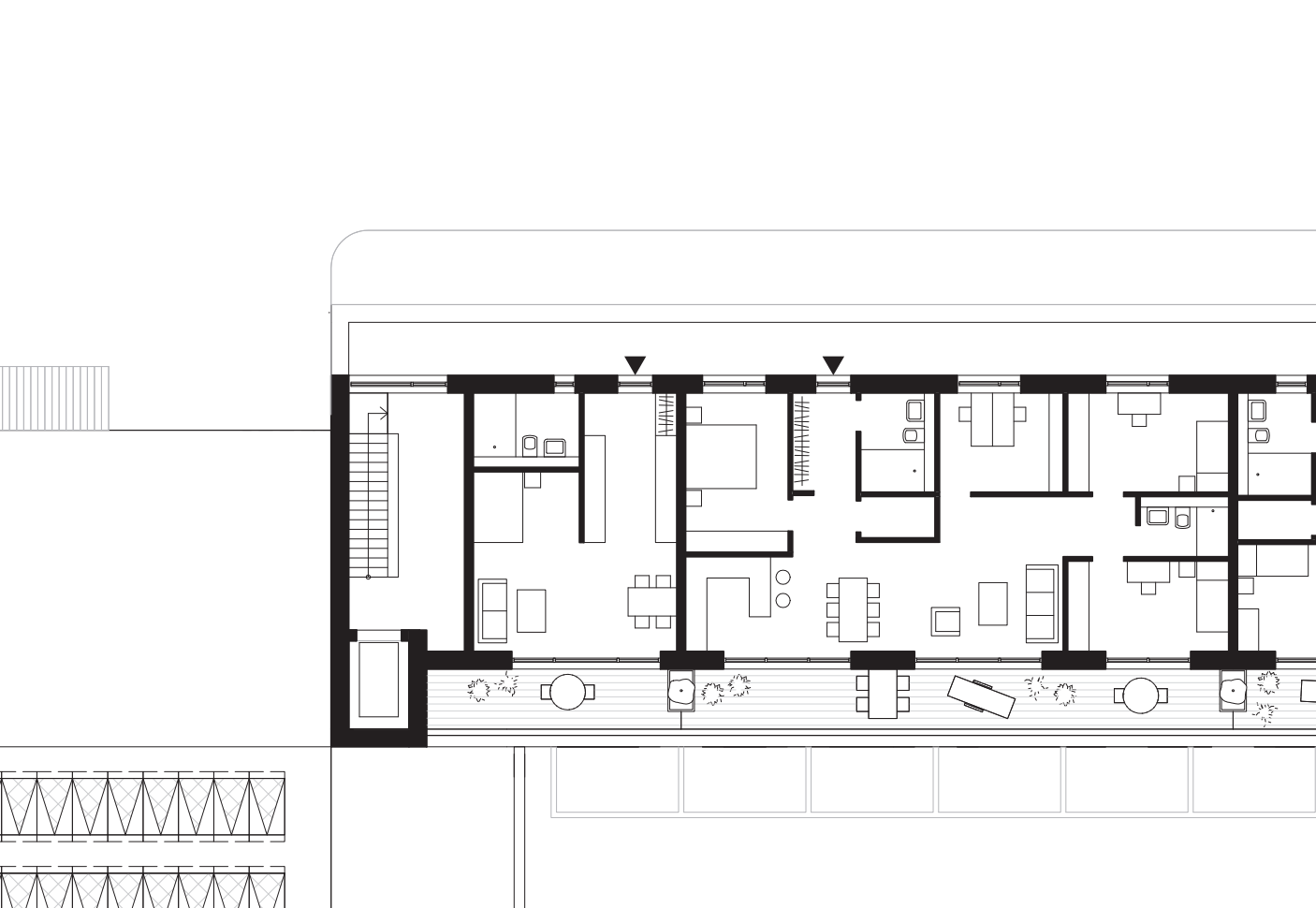
Genossenschaftliches Wohnen im Bunten Haus

Das Bunte Haus der künftigen Genossenschaft Ensemble schließt mit 20 Ein- bis Fünfstückwohnungen an das Friedenshaus an. Die historische Südfassade wird in den Neubau integriert als Übergang zwischen Alt und Neu. Die stufenweise abfallende Bestandswand dient als Membran zwischen privaten Terrassen und gemeinschaftlichen Flächen mit Kleinkinderspielplatz. Der Innenraum wird zum Außenraum. Begrünte, breitere Laubengänge auf der Nordseite des Hauses erschließen die Wohnungen und dienen als kühlere Zonen der Begegnung und Kommunikation.

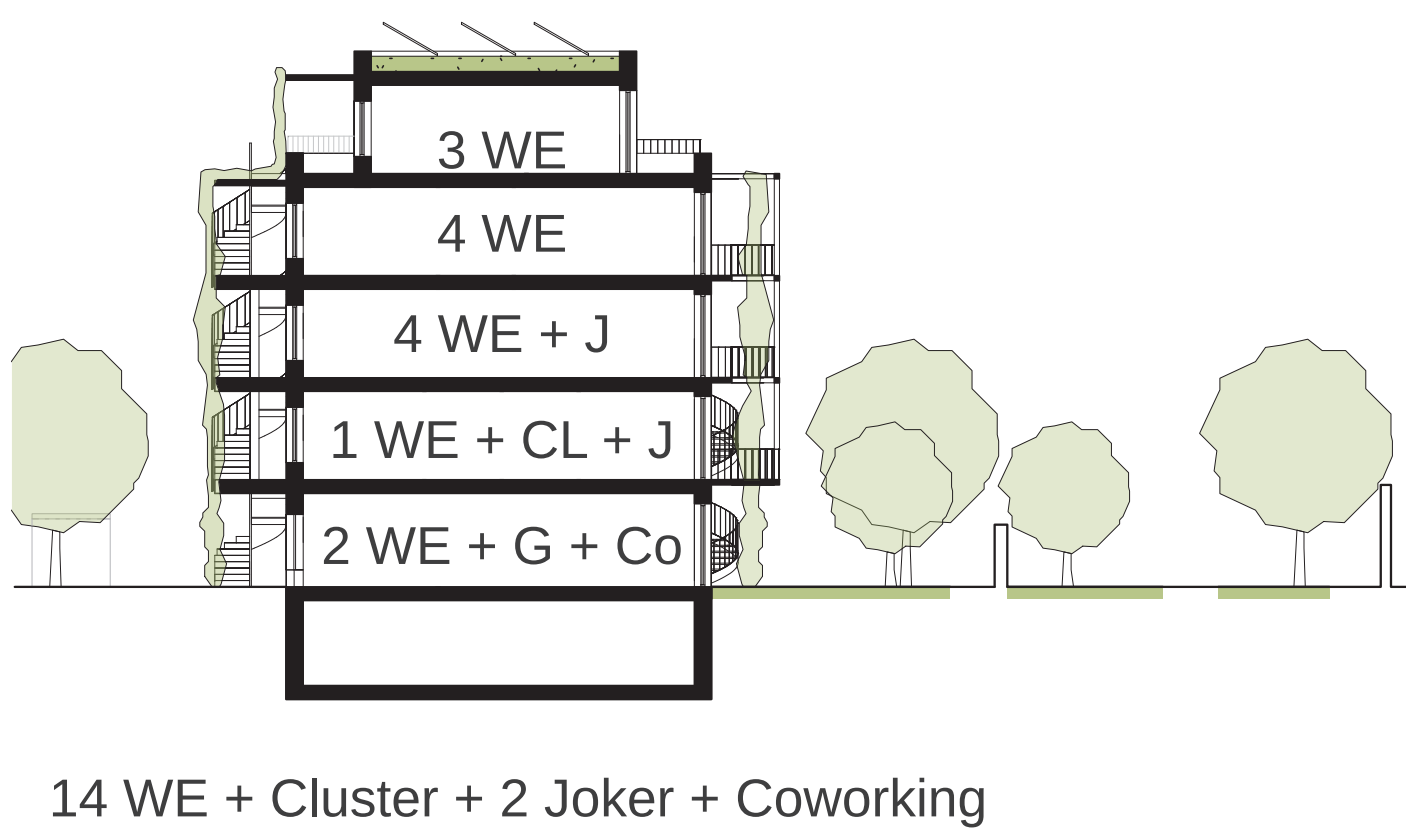
Das Gebäude entsteht als vier- bis fünfgeschossiges, unterkellertes „Wohnregal“ in Hybridbauweise. Keller, Treppenhaus und Stützen werden massiv, Ausbauten und Fassaden in Holz ausgeführt. Die Achsmaße des Hauses basieren auf den Größen des geförderten Wohnungsbaus (sowohl für die 30 Prozent geförderten als auch für die freifinanzierten Wohnungen). Die Wohnungen sind durch ihre Längerschließung und Stützenstruktur leicht teil- und zusammenlegbar, soweit sie nicht einfach innerhalb der Genossenschaft getauscht werden, wenn sich Bedarfe ändern.

Dazu kommen großzügige Gemeinschaftsbereiche. Jede Etage bietet Wohnungen unterschiedlicher Größe an und stärkt so die Nachbarschaft der Generationen. Freibereiche liegen auf der Südseite des Hauses, alle Balkone sind begrünt. Das Retentionsdach trägt Photovoltaik. Im Keller liegen die gemeinsame Waschküche, Werkstatt und Abstellräume. Der große Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss mit Küche, Terrasse und Garten dient der künftigen Genossenschaft als Treffpunkt, kann aber auch zum Quartier mit Lesungen und anderen Angeboten geöffnet werden.

- 20 Wohnungen 1-5-Zimmer, davon 30% gefördert
- Cluster-Wohngemeinschaft
- Gemeinschaftsraum, -Terrasse und -Garten im EG
- Jokerzimmer, Gästezimmer, Coworking im EG
- Gründach, Fassadenbegrünung, PV-Anlage



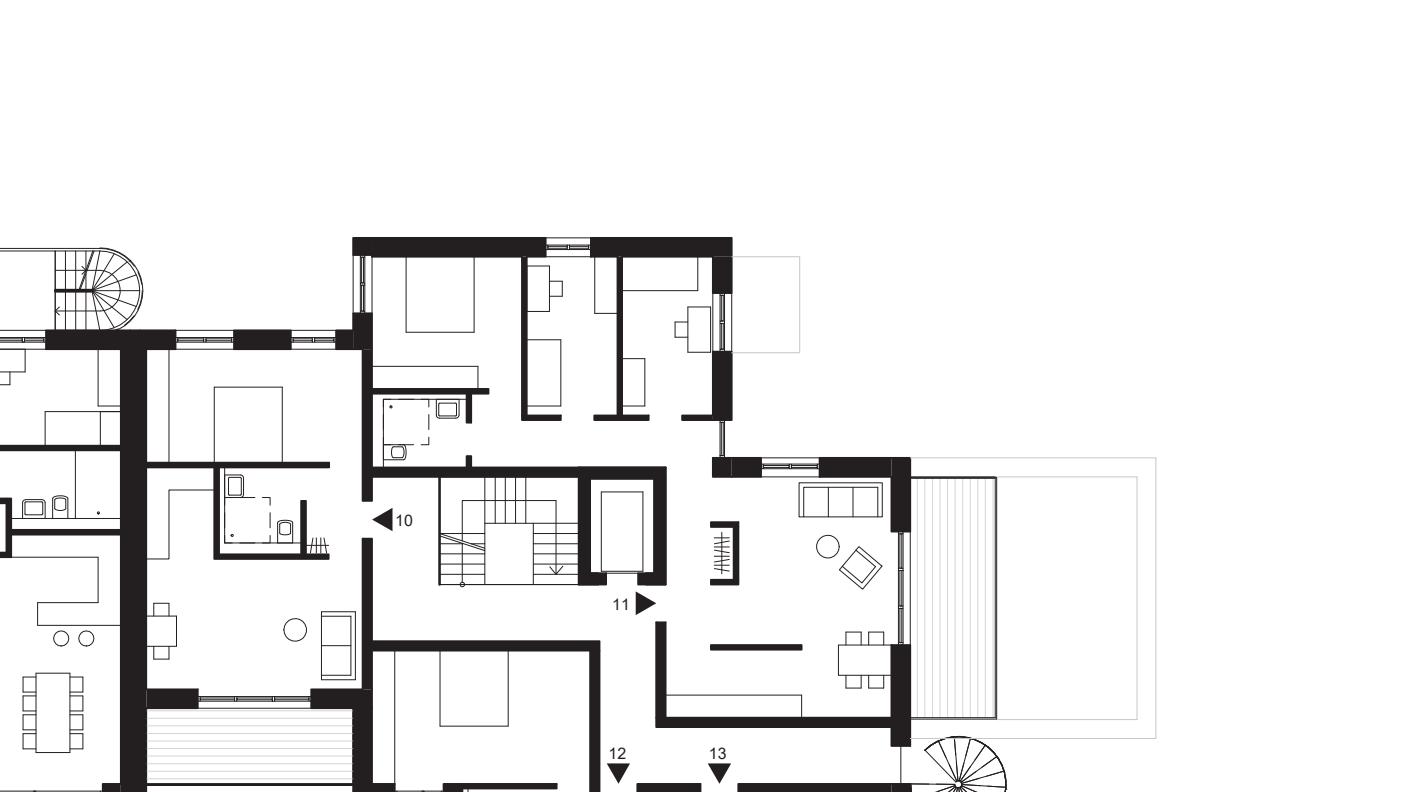
Tiefgarage
16 PKW-Stellplätze
57 Fahrräder



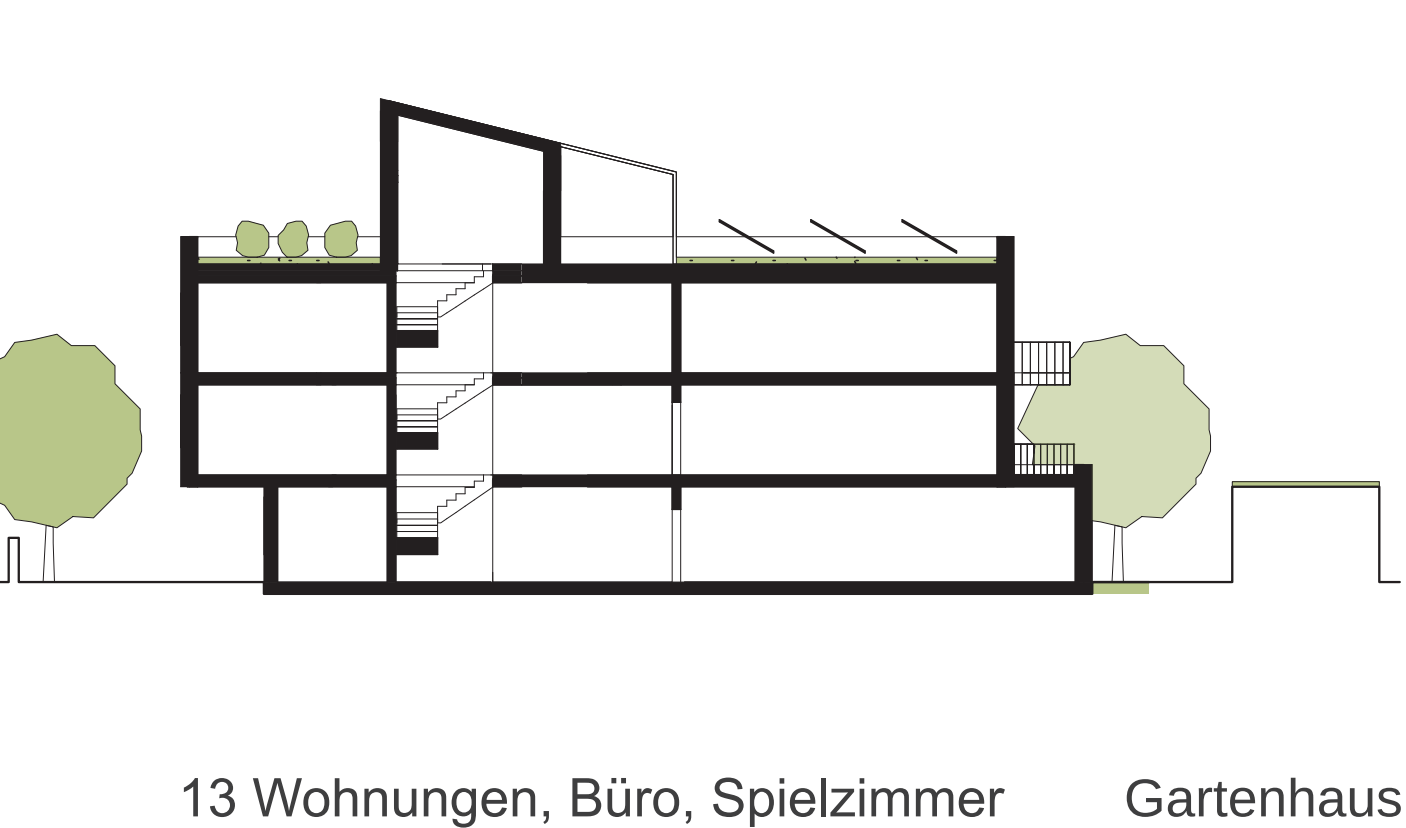
Das inklusive Gartenhaus

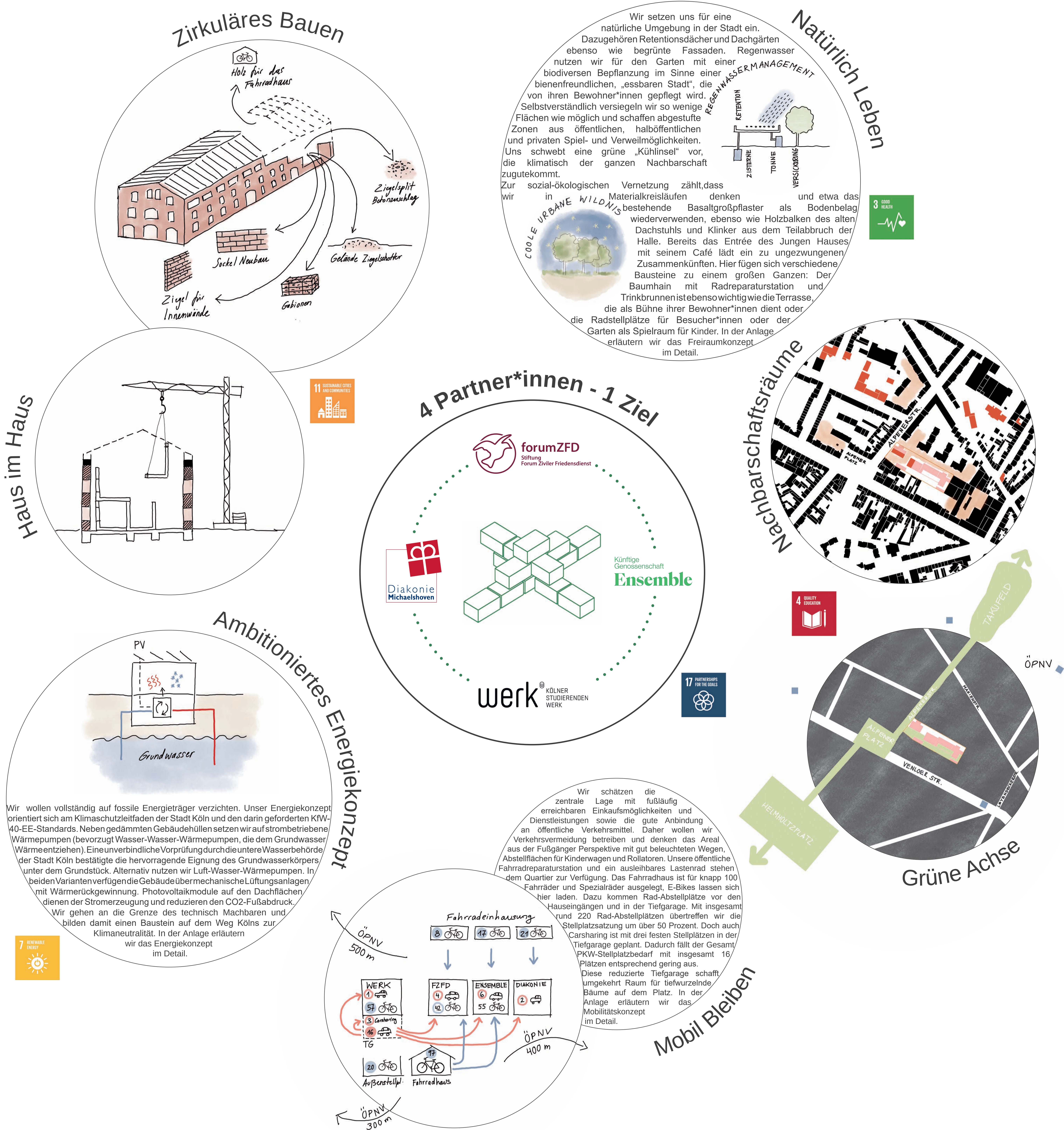
In der Tiefe des Grundstücks liegt das dreigeschossige Inklusive Gartenhaus der Diakonie Michaelshoven e. V., geschützt im Grün des gemeinsamen Bewohner*innengartens. Die nicht unterkellerte Holzkonstruktion bietet verschieden große, gut belichtete Wohnungen, erschlossen über ein zentrales Treppenhaus. Das Erdgeschoss beherbergt eine Gruppe von Wohnungen mit Gemeinschaftsraum für Eltern. Im ersten Obergeschoss liegen inklusive Apartments für jungen Menschen. Im zweiten Obergeschoss liegen vier weitere Wohnungen, die Angehörigen zur Verfügung gestellt werden können. Die Unterstützung wird ambulant geleistet, dafür stehen Büro und Besprechungsraum zur Verfügung. Das begrünte Retentionsdach erhält eine Photovoltaikanlage, der Dachgarten wird mit Terrasse, Hochbeeten und Gewächshaus als inklusiver Treffpunkt gestaltet.

- 4 geförderte Wohnungen „begleitete Elternschaft“
- Gemeinschaftsraum, Büro im EG
- 5 geförderte Apartments für junge Menschen mit Autismusspektrumsstörung
- 2 geförderte und 2 nicht geförderte Wohnungen
- Dachterrasse, Gründach, Gewächshaus, Hochbeete, PV-Anlage
- Abstellräume, Gartenwerkstatt im EG (Bestand)



Tiefgarage
16 PKW-Stellplätze
57 Fahrräder





0 1 3 5 Ansicht Nord M 1:200

Entwurfsbeschreibung „Vielfalt“ an der Alpenerstraße

Die vier Kooperations-Partner streben eine **gemeinwohlorientierte Gesamtplanung** an, deren **soziokulturelle Vielfalt** durch vier eigenständige Teile gesichert wird, die synergetisch aufeinander bezogen sind. Daraus ergibt sich für Architektur und Städtebau die Aufgabe, ausgewogene Stadträume mit unterschiedlichem Öffentlichkeitsgrad und prägender Ausstrahlung zu schaffen. Die Architektur der heterogenen Teile soll gemeinsames beinhalten, aber auch Unterschiede möglich machen. Die Gedanken des Klimaschutzes und des zirkulären Bauens stehen ganz oben auf der Agenda.

Städtebau

Alpener Platz und Alpenerstraße könnten als Teile einer grünen Achse vom Helmholtzplatz zum Park im Takufeld aus ihrem Dornröschenschlaf erweckt werden. Das Schlüsselgrundstück der Artilleriewagenhalle könnte dafür der Motor sein. Die „Flaschenhals“-Bebauungen in der Umgebung (GAG, Vivawest) zeigen spannende Typologien der Erschließung in die Tiefe, in der Öffentliches, Halböffentliches und Privates ineinander übergehen. An der Alpenerstraße bietet sich dem Quartier durch das vorliegende Konzept statt eines hermetischen Blockrandes ein Eingangsplatz mit einem freistehenden Solitärgebäude, das die **Blickachse** zur Wagenhalle öffnet und sie ins Zentrum rückt. In Diagonalbeziehung zum Alpener Platz entsteht ein verknüpfter Stadtraum, das Quartierscafé flankiert den Platz mit einem weiteren attraktiven Ort.

Der neue **Friedensplatz** bietet Außengastronomie, ein Fahrradhaus mit 97 Abstellplätzen, eine Fahrradstation mit KVB-Leihrad, Rad-Reparatursäule, Infopoint und Freizeitangebote wie Tischtennispielen, den Freibereich der Studierenden und einen Trinkwasserbrunnen. Das „erste Haus am Platz“ bewohnen ca. 50 Studierende. Die ehemalige Artilleriewagenhalle wird durch das Forum Zivile Friedensdienste zum Friedenshaus transformiert. Es bietet am neuen Friedensplatz Räume für kleinere Veranstaltungen, Workshops und Coworking als Angebot für das Quartier. Die minimierte Tiefgarage erlaubt die Pflanzung großwachsender Bäume und üppiger Grünbereiche im Übergang zu den Grün- und Erschließungsbereichen im hinteren Grundstücksteil. In der Tiefe des Grundstücks folgt das Laubengang-Haus der Genossenschaft „Ensemble“ und das Gebäude mit verschiedenen inklusiven Wohnangeboten der Diakonie. Auf der Nordseite entstehen unterschiedliche Erschließungsräume, im Süden intensiv begrünte Freibereiche. Das partizipativ entwickelte, übergreifendes Gestaltungskonzept legt besonderen Wert darauf, Bestandsmaterialien zu verwenden.

Die **Dichte** der Bebauung orientiert sich an den vorgegebenen Werten (GFZ 1,2, GRZ 0,5). Die relativ geringe Verdichtung wird im Sinne der **Klimaleitlinien** der Stadt Köln für eine besonders intensive Begrünung und Regenrückhaltung und für öffentlich nutzbare Angebote als Beitrag für das Quartier genutzt. Unterstützt von einem Mobilitätskonzept wird der Bedarf an PKW-Stellplätzen auf 16 reduziert, so dass die Tiefgarage unter dem vorderen Gebäude so klein wie möglich gehalten wird. Dadurch bleibt der überwiegende Teil des Grundstücks nicht unterbaut und dient als sickerfähige und uneingeschränkt begrünbare Fläche der Retention und intensiver Begrünung. Die große Öffnung der Bebauung zur Alpenerstraße dient auch dem Erhalt der Frischluftschneise in Ost-West-Richtung.

Entwurfsbeschreibung „Vielfalt“ an der Alpenerstraße

Gesamtkonzept Architektur

Die Artilleriewagenhalle wird zum Teil erhalten und als Friedenshaus für das Forum ZFD ausgebaut. Auf dem restlichen Grundstück entstehen als Holzhybrid-Gebäude geplante Wohnhäuser. Große Teile auch des nicht mehr genutzten Hallenteils werden als Fragment und Spolie im Freien erhalten und erzeugen ein Wechselspiel von Innenraum und Außenraum. Die ganze Halle bleibt so als prägendes Gebäude Träger der Erinnerung, dokumentiert aber im Kontrast von alt und neu ein Bild des Wandels.

Im Sinne des **zirkulären Bauens** werden die zurückgewonnenen Steine des Altbaus als Material für Sockel- und Erdgeschosszonen der Neubauteile eingesetzt. Dadurch entsteht eine gestalterische Klammer der ansonsten eigenständigen Architekturen. Die Weiterverwertung ist beim neuen Erschließungskern im Inneren der Halle und in den Außenanlagen (Gartenmauern, Fahrradhaus) angedacht. Ziel ist, möglichst viele Ziegel auf dem Gelände zu belassen. Bei den Neubauten soll ein möglichst großer Anteil in Holzbauweise errichtet werden und ein möglichst kleiner Teil in Beton, vorzugsweise Recycling-Beton.

Die Energieversorgung ist mit einer Kombination von PV-Anlage und Wasser-/Wasser-Wärmepumpe angedacht. Fernwärme ist auch in Zukunft nicht verfügbar, die Grundwasserverhältnisse erlauben aber glücklicherweise an dieser Stelle eine Nutzung der Erdwärme. Mit zusätzlicher Wärmerückgewinnung über die Decken ist der KfW-40-Standard ohne extreme Dämmschichten effektiv einzuhalten. Mit **Geothermie** und **großen PV-Flächen** streben wir einen sehr **CO2-minimierten** Standard an.

Das Junge Haus für 49 Studierende

Das Haus der Studierenden nimmt den Platz des kleinen Altbaus ein und lässt wie dieser den Blick auf die Artilleriewagenhalle frei, mit dem zusammen es den Friedensplatz einrahmt. In dem kompakten Baukörper befinden sich im Erdgeschoss das inklusive Quartierscafé und die gemeinschaftliche „Waschlounge“ mit eigener Terrasse. In den Obergeschossen liegen Wohnungen und WGs für ca. 50 Studierende. Nach dem übergreifenden Materialkonzept werden im EG Ziegel wiederverwendet, die Obergeschosse in Holz-Beton-Hybridkonstruktion mit möglichst großen Holzanteilen ausgeführt. Auf dem Dach befindet sich eine Photovoltaikanlage auf extensiver Dachbegrünung. Im Untergeschoss sind Nebenräume, eine Garage mit 57 Fahrrad-Abstellplätzen für die Studierenden und 13 PKW-Stellplätzen, davon 3 als CarSharing-Autos, für die Gesamtanlage untergebracht.

Artilleriewagenhalle wird Friedenshaus

Intensive Betrachtung von Planungsvarianten haben dazu geführt, dass das vorliegende Konzept einen Teilabriss der Halle vorsieht, da das sozial ambitionierte Konzept der Konzeptvergabe mit einem Kompletterhalt u. E. nicht sinnvoll möglich ist. Aus der Not wird eine Tugend gemacht: Die Halle behält ihre Rolle als **Dreh- und Angelpunkt des Quartiers**, bleibt in den überbauten Zonen im Osten als Fragment sichtbar und dient als Materiallager für eine einheitliche Sockelgestaltung aller vier neuen Gebäude. In die äußere Gestalt der Halle wird nur

Entwurfsbeschreibung „Vielfalt“ an der Alpenerstraße

im Dachbereich eingegriffen, da die kriegsbeschädigte Mauerkrone und das mit schadstoffbelastete Behelfsdach der Nachkriegszeit ohnehin erneuert werden müssen. Im inneren Volumen, in dem es bisher keine Geschossdecken gibt, werden nach dem **Haus-im-Haus-Prinzip** Holzmodule eingefügt, die der Nutzung des Friedensforums dienen. Dadurch kann die solide und durch einen neuen Ringanker befestigte äußere Mauerschale optisch bei gleichzeitig hohem Wärmedämmstandard (KfW40) erhalten werden. Die Absicht des Forum ZFD, stärker als bisher nach außen sichtbar zu werden und Angebote für das Quartier und andere Nutzer zu machen, haben zu dem Konzept geführt, das Kopfstück des Wagenhauses mit **variablen Räumen** für wechselnde Nutzungen zu denken, die für interne **Meetings** bis hin zu öffentlichen **Veranstaltungen** geeignet sind. Der zentrale Erschließungskern, unter Verwendung von Abbruchziegeln geplant, erschließt zwei weitere Ebenen, die im Sinne des „atmenden Büros“ auch geteilt werden können. Im Eingangsfoyer bleiben die alten Mauern und Pfeiler über zwei Geschosse auch innen sichtbar als Reminiszenz an die Vergangenheit.

Genossenschaftliches Wohnen im Bunten Haus

Das Haus für die Genossenschaft schließt an den stehenbleibenden Hallenteil an und nutzt dessen letzte Achse mit. Diese **Verzahnung** findet im Außenraum eine Fortsetzung in der stufenweise abfallenden **Bestandswand**, die als **Membran** zwischen privaten Terrassen und den gemeinschaftlichen Flächen mit Kleinkinderspielfeld eine Weiternutzung mit der starken Geste des Wandels verbindet. Alt und Neu bilden eine symbiotische Einheit, der Innenraum wird zum Außenraum.

Die **20 Wohnungen (1-5-Zimmer)** werden durch begrünte Laubengänge erschlossen, die jeweils kleine private Vorzonen zu den Wohnungseingängen anbieten. Um die lebendige Nutzung inkl. Möblierung zu ermöglichen, wird eine zweite Treppe geplant, sodass auf Anleiterbarkeit verzichtet werden kann. Die Freibereiche liegen auf der Südseite, die gesamte **Balkonstruktion** wird intensiv **bodengebunden begrünt**, das **Retentions-Dach** wird begrünt und mit Photovoltaik bestückt.

Das Gebäude ist als 4-5-geschossige **Holzhybridkonstruktion** geplant: Keller, Treppenhaus und Stützen werden massiv, Ausbau und Fassaden in Holzbauweise ausgeführt. Die **Achsmasse** des Hauses basieren, auch für die nicht geförderten Wohnungen, auf den Größen des geförderten Wohnungsbaus. Die gleichen Grundmaße und übereinander liegenden Schächte sparen Kosten und bieten **Flexibilität**. Wenn eine Anpassung an veränderte Bedarfe nicht durch Wohnungswechsel möglich ist, sind die großen Wohnungen durch Längerschließung und Stützenstruktur leicht teilbar, kleine lassen sich zusammenlegen. Im Inneren des Grundstücks ist nur das Bunte Haus unterkellert, das spart Kosten und mindert Altlastenrisiken; ggf. übrige Kellerflächen könnten von Partnern mitgenutzt werden.

Jede Etage bietet Wohnungen unterschiedlicher Größe und stärkt so die Nachbarschaft der Generationen. Eine **Clusterwohngemeinschaft** mit 6 Zimmern mit je eigenem Bad und großem gemeinschaftlichen Wohn-Koch- und Essbereich ermöglicht noch engeres Zusammenleben. Der große **Gemeinschaftsbereich** im Erdgeschoss mit Küche, Terrasse und Garten dient der Genossenschaft als Treffpunkt, kann aber auch zum Quartier für Lesungen etc. geöffnet werden. Ein Gästeapartment, CoWorking-Raum, Jokerzimmer und Dachterrasse ergänzen das

Entwurfsbeschreibung „Vielfalt“ an der Alpenerstraße

Angebot. Im Keller liegen die gemeinsame Waschküche, Werkstatt und Abstellräume, auch für Zweit- und Dritt-Fahrräder.

30% der Wohnflächen des Hauses werden als **öffentlich geförderte Wohnungen** errichtet.

Wohnen im Inklusiven Gartenhaus

Im geschützten hinteren Teil des Grundstücks liegt das 3-geschossige Inklusive Gartenhaus im Grünen, am gemeinsamen Bewohnergarten. Es wird als nicht unterkellerte Holzkonstruktion geplant und bietet verschieden große, sehr gut belichtete Wohnungen an, die über ein zentrales Treppenhaus erschlossen werden. Im Erdgeschoss liegen vier Wohnungen für ambulant begleitete eingeschränkte Eltern, für eine „**begleitete Elternschaft**“, mit einem gemeinschaftlich nutzbaren Spielzimmer oder Gemeinschaftsraum. Im 1. Obergeschoss liegen fünf Apartments für ambulant begleitete junge Menschen mit **Autismus-Spektrum-Störung**. Für die ambulante Betreuung stehen je ein Büro und ein Besprechungsraum zur Verfügung. Im 2. Obergeschoss sind vier Wohnungen, z. B. für Angehörige, geplant, zwei davon frei finanziert. Das begrünte Retentions-Dach erhält eine PV-Anlage, der **Dachgarten** wird mit Terrasse, Hochbeeten und Gewächshaus inklusiv gestaltet.

ALPENER STRASSE ENTWURFSBESCHREIBUNG FREIRAUM

Cooler urbane Wildnis

Der besondere Charme der Liegenschaft wird geprägt durch die südliche Grenzmauer sowie den Teilverbleib der alten Halle. Charakter prägende Bausteine, die einen Rahmen erzeugen und eine stark identitätsstiftende Gestaltsprache sprechen. Der Freiraum gestaltet sich, der geplanten Nutzung entsprechend, in unterschiedliche Bereiche. Alle Bereiche sind barrierefrei erreichbar. Im Sinne einer abgestuften Öffentlichkeit entsteht von West nach Ost ein Wechselspiel aus öffentlichen, halböffentlichen und privaten Nutzungsangeboten, Spiel- und Verweilmöglichkeiten. Divers gesetzte Grünstrukturen erzeugen eine ablesbare Körnigkeit und machen die Liegenschaft zu einem wertvollen biodiversen Trittstein im stadträumlichen Kontext, der künftig als wirksame ‚Kühlinsel‘ auch der Nachbarschaft zugutekommt.



Bild: Dragon Court Village,
Japan, von Eureka



Bild: Central Park West
Garden, New York, von Starr
Whitehouse



Bild: Fahrradhaus Deposita
offen, von Velopa

Das Entrée mit dem flankierenden Baustein des Studierendenwerkes und dem erdgeschossigen Café zeigt sich sehr offen und bietet Raum für nachbarschaftliche Zusammenkünfte. Eine öffentlich nutzbare Fahrradreparaturstation, ein Trinkbrunnen und eine Tischtennisplatte sind eine konkrete Einladung an das Veedel und Passant*innen. Ein Infopoint informiert über kommende Events. Eine kleine mit einer Pergola überdachte Bühne ist Dreh- und Angelpunkt öffentlicher Veranstaltungen. Von drei Seiten einsehbar ist sie in der Ausrichtung flexibel, und lässt sich je nach Nutzung - vom Infostand über Pop-Up-Kiosk bis zur Konzertbühne - entsprechend ausstatten. Zwischen dem Studierendenwerk und der Halle mit ihrem unverkennbaren Giebel, bleibt freier Platz, um Flohmärkte, Lesungen oder andere Veedelsfeiern zu organisieren. Angrenzend an die erdgeschossige Waschlounge im EG, erhalten die Studierenden auf der Rückseite des Gebäudes einen Freiraum mit Sitzgelegenheiten, einer Tischtennisplatte und durch die Studierenden zu bepflanzenden Hochbeete.

Ein zweigeteiltes, abschließbares Fahrradhaus im Eingangsbereich, bietet den Großteil der erforderlichen Radstellplätze für den Wohn- und den Arbeitsbereich. Weitere Angebote in Form von Einzelboxen und für Besucher oder Kurzzeitparker gedachte Anlehnbügel sind eingangsbezogen den Häusern zugeordnet sowie im Entréebereich platziert. Der Standort für das gemeinschaftlich nutzbare Share-Lastenrad befindet sich an der nördlichen Grenze der Liegenschaft.

Die Halle markiert einen sanften Übergang zum halb-öffentlichen Raum. Im Norden ergibt sich mit dem Erhalt des einzigen aus dem Bestand erhaltbaren Baumes und der Außentreppe eine einladende kleine Platzsituation. Über diese Seite der Halle werden die Eingänge der Wohnbereiche (Genossenschaft und Diakonie) erschlossen. Entlang der Grenze sind funktionale Bausteine zur Unterbringung von Fahrrädern und Abfallbehältern platziert. Zur Förderung von nachbarschaftlichen Verbindungen und als Angebot zur Querung des Stadtraums, schlagen wir außerdem vor, die Grenze zum Nachbargrundstück im Norden zu öffnen. Auch für kleine Säugetiere, wie z.B. Igel und Fuchs sind Öffnungen dieser Art wertvolle Vergrößerungen des Lebensraumes.



Bild: Patio's
Architectenbureau MDW,
Niederlande, von Florist
Steyaert



Bild: Hotel Wilmina, Berlin,
©Wilmina, Foto von Patricia
Parinejad



Bild: von Atelier Le Balto

Eine großzügige, dicht bewachsene Grünfläche schirmt die Halle von Süden ab und bildet den Anfang vom kühlen, grünen Flur. Etwas verborgen von dem geschäftigeren Tun vor der Halle liegt hier eingepackt von Grün ein Außenraum für die Mitarbeitenden des ZFD und den Nutzern des Coworking Bereiches. Der Gemeinschaftsgarten der Wohngebäude schließt sich hieran an. Hier wird auf eine klassische Kleinordnung durch Hecken und Zäune verzichtet, um auf kleinstem Raum eine offene und fließende Landschaft zu realisieren. Ein eigener Rückzugsort auf den privaten Terrassen ist mit subtilen Eingriffen durch kniehoch Mauerchen und Pflanzung gegeben. Der erweiterte Gemeinschaftsgarten wird nach dem Prinzip des essbaren Waldgartens angelegt. Die Entwicklung dieses Systems mit Kräutern, Wildgemüse, Beerensträuchern und Obstbäumen findet im Zusammenspiel von den verschiedenen Bewohnenden und ihren Bedürfnissen statt. So wird sich der Raum mit der Zeit in eine der Liegenschaft eigenen einzigartige Kulturlandschaft verwachsen. Der beschriebene Gartenraum ist auch Spielraum für Kinder. Behutsam und bedarfsgerecht werden neben einer durch Topographie und Vegetation kreierte dynamischen Spiellandschaft auch klassische Spielangebote wie Schaukel, Rutsche und Sandspiel für Kinder integriert.

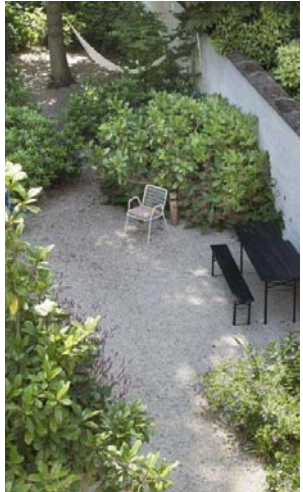


Bild: Hausgarten, Niederlande, von Bart & Pieter, Foto von Lisa van Damme



Bild: Scandi, Tschechien, von Atelier Partero



Bild: Gadehaveskolen, Dänemark, von 1:1 Landskab



Bild: Argyle House, Neuseeland, von Xanthe White Design Studio, Foto von Carme Aguyao



Bild: Scandi, Tschechien, von Atelier Partero

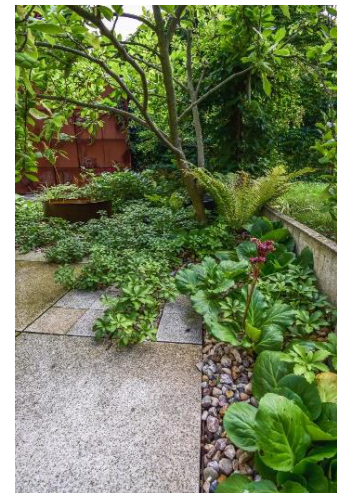


Bild: No Garden is too Small, Tschechien, Atelier Partero



Bild: Fahrradunterstand,
England, von
Grassroofcompany John Little



Bild: Pflanzung auf Schutt,
England, von Grassroofcompany
John Little



Bild: Gabionen mit
Klinkerbruch, England, von
Grassroofcompany John Little

Ein wesentlicher Inhalt der Planung ist das radikale Implementieren eines Materialkreislaufes als auch die Verfolgung von „Animal Aided Design“. Das bestehende Basaltgroßpflaster wird als Bodenbelag wiederverwendet, Holzbalken des alten Dachstuhls für konstruktive Bausteine, Klinker aus dem Teilrückbaus der Halle für neue gliedernde Mauern und als Füllung für Gabionen. Unbelastetes Abbruchmaterial wird zerkleinert und als Pflanzsubstrat zur Geländemodellierung wiederverwendet. Dies erzeugt unterschiedliche Bedingungen und ermöglicht damit eine hohe Artenvielfalt in Pflanzgemeinschaften auf kleinem Raum. In Verbindung mit den Mauerrelikten der alten Halle (Spiel aus Licht und Schatten, Südseite der Mauer als Wärmespeicher), ist im Garten der Genossenschaft das so erzeugte Maß an struktureicher Vielfalt mit weicher, fließender Zonierung am größten. In flachen Mulden oder Lehmlinsen bleibt auch das Regenwasser temporär tier- und spielverfügbar.

Flachdächer und Fassaden werden wo möglich begrünt. Das Regenwasser wird in Teilen direkt versickert, in Teilen aufgefangen, gesammelt (Regentonnen und Zisterne) und zur Bewässerung der Grünflächen genutzt.

Mit diesen Ansätzen wird eine Vielfalt an Nahrungs- als auch Nistangeboten generiert sowie ein Kreislauf bildendes Klima (Evapotranspiration, Grundwasserneubildung usw.) gefördert.

Die Liegenschaft wird zu einem spannenden Kultur-, Wohn- und Begegnungsraum für Menschen und auch zu einem wertvollen Lebensraum für Pflanzen und Tiere (Kultur-, Wohn- und Begegnungsraum für Alle).

Die herausfordernden Ansprüche an urbanen Raum, greifen in unserer Gestaltung ineinander und vermischen sich. Eine sozioökologische, urbane Wildnis entsteht.

Köln, den 26.05.2023

LILL + SPARLA
Landschaftsarchitekten Partnerschaft mbB



Bildreferenzen:

S.1

-Eureka, Projekt: Dragon Court Village, Japan

Quelle: <https://www.pinterest.de/pin/761319512028537129/>

-Starr Whitehouse, Projekt: Central Park West Garden, New York

Quelle: <https://www.starrwhitehouse.com/project/central-park-west-garden/>

-Velopa, Produkt: Deposito offen

Quelle: <https://www.velopa.de/produkte/fahrradueberdachungen/fahrrad-und-wertstoffueberdachungen/deposito-offen/#lg=1&slide=2>

S.2

-Atelier Le Balto, Projekt: unbekannt

Quelle: <https://www.pinterest.de/pin/772156298617652695/>

-Floris Steyaert, Projekt: Patio's Architectenbureau MDW, Niederlande

Quelle: <http://www.florissteyaert.be/#/patios-architectenbureau-mdw/>

-Wilmina, Foto: Patricia Parinejad, Projekt: Hotel Wilmina

Quelle: <https://www.competitionline.com/de/projekte/77497>

S.3

-Atelier Partero, Projekt: Scandi, Tschechien

Quelle: <https://landezine.com/scandi-by-atelier-partero/>

-Atelier Partero, Projekt: No garden is too small, Tschechien

Quelle: <https://landezine.com/no-garden-is-too-small-by-atelier-partero/>

-Bart & Pieter, Foto: Lisa Van Damme, Projekt: Hausgarten, Niederlande

Quelle: https://m.standaard.be/cnt/dmf20150723_01788080

-Xanthe White Design Studio, Foto: Carme Aguayo, Projekt: Argyle House, Auckland, Neuseeland

Quelle: <https://landezine.com/new-zealand-garden-landscape-architecture/>

-1:1 Landskab, Projekt: Gadehaveskolen,

<https://landezine.com/gadehaveskolen-by-11-landskab/>

S.4

-John Little, Grassroof Company, Instagram: @grassroofco, Projekt: diverse Arbeiten mit Schutt

Quelle: <https://www.grassroofcompany.co.uk/>

Vorentwurf - WFL - NUF gesamt

M 1:200 Planstand 04.05.23

05.05.23 AS 1\1

Haus	Stand	Geschoss	Nutzung	WFL	NUF	gesamt	
	Maßstab			GEM			
Haus B	13.04.23	EG	Café/Gewerbe/Werkstatt		188	1.444	
	1:200	EG	Gemeinschaftsraum/Waschen	75			
		OG1-4	Studierenden-Wohnungen	1.181			
Halle C	02.02.23	EG-OG2	Büro, Coworking, Saal etc.		1.040	1.040	
	1:200						
Haus D	04.05.23	EG-OG 4	Wohnungen, Joker, CoWo	1.585		1.737	
	1:200	EG-OG1	Gemeinschaft/Gäste	9% 152			
	(davon 30% gefördert inkl. Anteil Gemeinschaftsraum 38qm)		523				
Haus E	01.08.22	EG-OG2	Wohnungen + Gemein.fl. gefördert	710		815	
	1:200	OG2	Wohnungen frei finanziert	105			
Gesamt				3.808	1.228	5.036	
Nutzungsanteile							
Gewerbliche Nutzung		Haus B - EG			188	1.228	25%
Vorgabe: ca.25%		Halle C			1.040		
Der 25%-Anteil an soziokultureller Nutzung wird genau erreicht							
Wohnnutzung				75%		3.808	
		Haus B	OG + EG Gem.	1.256			
		Haus D	Wohnungen + Gemeinsh	1.737			
		Haus E	Wohnungen + Gemeinsh	815			
Anteil geförderte Wohnungen							
Wohnnutzung gesamt						3.808	100%
davon erforderlich gefördert: 2/3							
Geförderte Wohnungen		Haus B geförderte Studierenden-WE		1.256		33%	
Vorgabe: 2/3 aller WE		Haus D 30% Anteil geförderte Wfläche		523		14%	
		Haus E geförderte WE		710		19%	
				2.489		65,4%	
Der Anteil an geförderten Wohnungen beträgt Zwei-Drittel der Gesamtwohnfläche							
Ein Drittel der Gesamtwohnfläche sind geförderte Studierenden-Wohnungen							
		WE	Pers.	Arb.pl.			
Haus B		32	49	2			
Halle C		0	70	70			
Haus D		20	50				
Haus E		13	23				
		65	192	72			

Vorentwurf - WFL - Haus B

M 1:200 Planstand 13.04.23

05.05.23

AS 1\1

Haus B	Einheit	TYP Plätze	WFL innen	geförd.	Freiber. Bal/Lo/Te	Faktor 0,25/0,5	WFL WE	WFL GEM	NF	NR
EG	Foyer/TRH							0		x
	Waschlounge		71		15,0	0,25	3,8	75		
	NR Müll									x
	Café				x				188	
OG 1	01	2	49					49		
	02	2	52					52		
	03	1	21					21		
	04	1	21					21		
	05	1	21					21		
	06	2	52					52		
	07	2	49					49		
	08	1	24					24		
	09	1	24					24		
OG 2	10	2	49					49		
wie OG1	11	2	52					52		
	12	1	21					21		
	13	1	21					21		
	14	1	21					21		
	15	2	52					52		
	16	2	49					49		
	17	1	24					24		
	18	1	24					24		
OG 3	19	2	49					49		
wie OG1	20	2	52					52		
	21	1	21					21		
	22	1	21					21		
	23	1	21					21		
	24	2	52					52		
	25	2	49					49		
	26	1	24					24		
	27	1	24					24		
DG	28	2	49					49		
	29	2	52					52		
	30	1	21					21		
	31	1	21					21		
	32	4	95		17,0	0,25	4,3	99		
Plätze	=	49	1.177	(durchschnittlich 24qm / Person)						
Gesamt	WFL inkl. Gemeinschaftsflächen (25,6 qm/Pers)							1.256	188	
WFL/ NFL Wohnungen / Gem. / Café Haus B							1.444			

Wohnungsschlüssel

Typ	Apartment	2-er-WG	4-er-WG	Gemeinschaft	extern vermietet	WE ges.
EG				1		1
1. OG	5	4				9
2. OG	5	4				9
3. OG	5	4				9
DG	2	2	1			5
Summe	17	14	1			32
%	53%	44%	3%			

Vorentwurf - WFL - Halle C

M 1:200 Planstand 02.02.2023

11.04.23

ASJ 1\1

Halle C

Foyer VF	Vekehrsfl. VF	Arb.plätze NUF 2	flexibel VF/NUF 2	Besprech. NUF 2	San./Teek. NUF 7	Summe
-------------	------------------	---------------------	----------------------	--------------------	---------------------	-------

EG 340

1.OG 335

2. OG 365

NRF Nettoraum- Fl.							
	0	0	0	0	0	0	1.040

1.040

Vorentwurf - WFL - Haus D

M 1:200 Planstand 03.05.23

05.05.23

AS/MJ 1\1

Haus D	Einheit	TYP	WFL innen	geförd.	Freiber. Bal/Lo/Te	Faktor 0,25/0,5	WFL WE	WFL GEM	frei WFL gefördert	frei WFL freifin.
EG	01	Gemein	118		30,0	0,25		126	38	
Gemein	02	Gast	26		0,0	0,25		26		
	03	L	90		11,0	0,50	96			
	04	XL	103		11,0	0,50	109			
Anbau	CoWo		29				29			29
OG 1	05	S	64	x	4,8	0,25	65		65	
opt.Cluster	06	M	77	x	7,2	0,25	79		79	
opt.Cluster	07	L	90	x	7,2	0,25	92		92	
opt.Cluster	08	XL	103	x	9,6	0,25	105		105	
Anbau	XS/Jok		38				38			38
OG 2	09	S	64	x	4,8	0,25	65		65	
	10	M	77		7,2	0,25	79		79	
	11	L	90	x	7,2	0,50	94			
	12	XL	103		9,6	0,50	108			
Anbau	XS/Jok		38				38			38
OG 3	13	S	64		4,8	0,50	66			64
	14	M	77		7,2	0,50	81			77
	15	L	90		7,2	0,50	94			
	16	XL	103		9,6	0,50	108			
DG	17	XS	41		12,0	0,50	47			
	18	XL+	107		26,5	0,50	120			
	19	M	66		16,0	0,50	74			
	= Bedarf frei finanzierte Wohnfläche Gruppe Stand 12.01.2023						848	152	523	246
X	= geförderte Wohnungen WBS, inkl. 30% von Gemeinschaftsraum						523			
	= frei finanzierte Wohnungen noch offen						252			

WFL Wohnungen / Gem. Flächen Haus D (Gast frei fin.)	1.585	152	523	246
	91%	9%		
Gesamt WFL gesamt inkl. Gemeinschaftsraum + Gast	1.737			
	100%			

523 = 30% Anteil von Wohn- + Gemeinschaftsflächen

Hinweis: Gemeinschaftliche Garten und Dachterrassenflächen sind hier nicht eingerechnet (DT= 38 +Terr./Garten EG)

Wohnungsschlüssel

Typ	XS/Joker	S	M	L	XL				
	1 Pers.	1-2 P.	1-3 Pers.	1-4 Pers.	3-5 Pers.				
	Apartm.	2-R-WE	2-3-R-WE	3-4-R-WE	4-5-R-WE	Gemein.R	Gäste/	Summe WFL	Ge/Gä
	29-38-47	65-66	79-81	92-94	105-108				
opt. Coworking									
EG	1			1	1	1	1	3	2
1. OG	1	1	1	1	1			5	0
2. OG	1	1	1	1	1			5	
3. OG		1	1	1	1			4	
DG	1		1		1			3	
Summe	4	3	4	4	5	1	1	20	2
%	20%	15%	20%	20%	25%				
Personen	3	5	10	12	20			50	

Vorentwurf - WFL - Haus E

M 1:200 Planstand 01.08.22

04.05.23

AS/MJ 1\1

Plan

Fläche
gerundet

Haus E	Einheit	ZI	IK AW brutto	F netto -4%-1m²	Freiber. Bal/Lo/Te	Faktor 0,25	WFL	GEM Büro
--------	---------	----	-----------------	--------------------	-----------------------	----------------	-----	-------------

Haus E

EG	01	3-Zi	65,84	62,21	6,00	0,25	63,71	
	02	3-Zi	64,38	60,80	6,00	0,25	62,30	
	03	3-Zi	64,38	60,80	6,00	0,25	62,30	
	04	3-Zi-R	63,69	60,14	6,00	0,25	61,64	
	Gemein.		22,23	20,34				20,34
	Büro		9,88					9,88
	WC		5,04					5,04
OG 1	05	2-Zi	51,53	48,47	10,87	0,25	51,19	
	06	2-Zi	50,27	47,26	4,63	0,25	48,42	
	07	2-Zi	51,62	48,56	5,31	0,25	49,88	
	08	2-Zi	51,62	48,56	5,31	0,25	49,88	
	09	2-Zi	48,31	45,38	11,33	0,25	48,21	
	Büro		15,94					15,94
	WC		3,89					3,89
OG 2	10	2-Zi	51,53	48,47	10,92	0,50	53,93	
	11	3/4-Zi	88,69	84,14	14,25	0,25	87,70	
	12	3-Zi	72,84	68,93	4,92	0,25	70,16	
	13	2-Zi	51,62	48,56	4,92	0,50	51,02	

WFL Wohnungen / Gem. Flächen Haus E	760	55
-------------------------------------	-----	----

Gesamt	815
--------	-----

Gefördert: EG inkl. Bü+Gem, OG 1 inkl Bü + WE 12 + 13

710

Frei finanziert: WE 10 und 13

105

Wohnungsschlüssel

	2-Zimmer	3-Zi	3-Zi-R	3-4 Zi		Gemein	Büro	WE	Pers.
EG		3	1			1	1	4	8
1. OG	5						1	5	5
2. OG	2	1		1				4	10
Summe	7	4	1	1		1	2	13	23
%	54%	31%	8%	8%					

Alle Wohnungen sind barrierefrei nach LBO NRW, EG + OG1 nach Wohnraumförderbestimmungen

R = rollstuhlgerecht