

## Köln-Riehl, Naumannsiedlung

Eine historische Siedlung aus den 1920er Jahren - Sanierete Moderne

### Preisträger

Sonderpreis „Denkmalschutz im Wohnungsbau“ der Deutschen Stiftung Denkmalschutz

Bauherr und Eigentümer  
Entwurf und Planung

GAG Immobilien AG, Köln  
forstbachconsulting baumanagement GmbH, Köln  
Dipl.-Ing. Architekt Peter Sandleben, Köln  
Dipl.-Ing. Architekt Gerd Frerichs, Köln  
Frank Kretschmann, Köln

Statik

H. Koopmann, Köln

Beratung Statik

Prof.Dr.-Ing.E.h.mult. Stefan Polónyi, Dortmund

Haustechnik

Ingenieurbüro Forstbach GmbH, Köln

Freiraumplanung

Lill + Sparla, Köln

Brandschutz

Hans-Peter Gornik, Leverkusen

Bauphysik

Ingenieurbüro Heinrichs, Kerpen-Horrem

Anzahl der Wohnungen: 614  
Wohn-Nutzfläche insg.: 37.474 m<sup>2</sup>  
Grundstücksgröße: 25.140 m<sup>2</sup>  
Geschossflächenzahl: 1,96  
Gesamtkosten brutto: 62,3 Mio. Euro  
Baukosten brutto: 1.409 Euro/m<sup>2</sup>  
Jahr der Fertigstellung: 2015

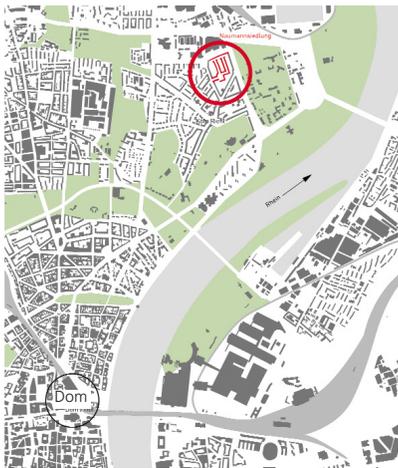
Primärenergiebedarf: 82,0 kWh/m<sup>2</sup> p.a.  
Spez. Transmissions-  
wärmeverlust: 0,60 W/m<sup>2</sup> p.a.



Mit diesem Projekt setzt die städtische Kölner Wohnungsgesellschaft GAG die in den letzten Jahren begonnene grundlegende Modernisierungsarbeit in ihren Siedlungen aus den 1920er Jahren fort. Die damals entwickelten Grundmuster werden nicht nur aufgegriffen, sondern auf die heutigen Anforderungen ausgerichtet. Sie knüpfen damit an die Idee eines humanen Großstadtlebens an, das heißt: Kompakte städtebauliche Strukturen in Nähe zu zentralen Einrichtungen und öffentlichen Erholungsflächen. Bei dem wird die Lage der Naumannsiedlung zwischen den beiden Grünringen, dem nahen Rheinufer und der kurzen Distanz zur Innenstadt gerecht. Nachdem das Quartier, eingebunden in weitgehend genossenschaftliche Nach-

barbebauung, jahrelang baulich vernachlässigt wurde, wird jetzt eine tief greifende Erneuerung angestrebt, bei der sowohl neue soziale Netzwerke implantiert, energetische Verbesserungen vollzogen - Niedrigenergiestandard wird erreicht – als auch wohnungstypologische Diversifizierungen erreicht werden. Dies alles wird von denkmalpflegerischen Glanzleistungen, wie man sie im Wohnungsbau selten findet, begleitet. Durch den Bau von Tiefgaragen wird die Chance auf einen weitgehend autofreien öffentlichen Raum eröffnet, in dem die Mieter ganz neue, oder besser gesagt, die alten Freiraumqualitäten wieder erhalten. Die bedeutenden finanziellen Aufwendungen werden kompensiert durch eine beträchtliche Ausweitung

der Wohnflächen im Dachraum und einem dem Gelände – eine ehemalige Kiesgrube – abgerungene Nutzung der ersten Kellerebene. Trotz der Geschossflächenzahl von 1,96 wirkt das Quartier freundlich, was vor allem der sorgfältig rekonstruierten Architektur aus den Jahren 1927-1929 geschuldet ist, deren kleine Differenzierungen in bester Manier nachvollzogen wurden. Die Jury gelangte zur Überzeugung, dass dieses Projekt sowohl in sozialer wie energetischer, vor allem aber in architektonischer Hinsicht eine Bereicherung der Diskussion über den Umgang mit dem Erbe der frühen gemeinnützigen Wohnungspolitik aus der Weimarer Republik ist.



Lagevorteil: 15 Minuten bis zum Kölner Dom



1927: Errichtung einer hochverdichteten Arbeitersiedlung ( Foto: W. Mantz)



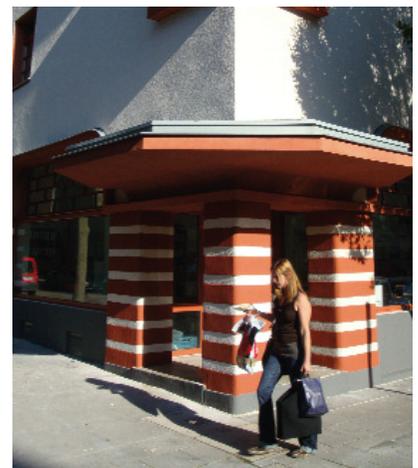
2006: stark sanierungsbedürftig; Beginn der tiefgreifenden Erneuerung



Denkmalgerechte Wiederherstellung des äußeren Bildes und moderner Wohnkomfort



Die Siedlung steht seit 1995 insgesamt einschließlich der Außenanlagen unter Denkmalschutz



Sorgfältig rekonstruierte Architektur aus den Jahren 1927-1929

Die Naumannsiedlung wurde in den Jahren 1927 bis 1929 durch die GAG als Bauherrin errichtet. Der in dieser Zeit in Deutschland als vorbildlich bezeichnete Siedlungsentwurf ist abschnittsweise den Kölner Architekten Manfred Faber, Otto Scheib, Fritz Fuß und Heinz Lüttgen, zuzuordnen.

Der unverwechselbare Charakter der in sich homogenen Siedlung war seinerzeit richtungsweisend. Heute noch befindet sie sich weitestgehend im Originalzustand. Ausgenommen hiervon sind Teile der Fensteranlagen, Grundrissänderungen durch den späteren Einbau von Bädern sowie der nicht originalgetreue

Wiederaufbau von Gebäudeteilen nach Kriegsschäden. Mit der Begründung, "... die Siedlung stelle ein Dokument von besonderem sozialgeschichtlichen, städtebaulichen und bauhistorischem Wert dar ...", wurde sie im Jahr 1995 insgesamt einschließlich der Außenanlagen unter Denkmalschutz gestellt.

Der Bauherr beauftragte im Jahre 2006 forstbachconsulting baumanagement gmbh mit dem Architekten Peter Sandleben zunächst mit Standardsanierungen, beschränkt auf Mindestanforderungen zur Instandsetzung der Dachkonstruktionen, der Fassaden einschließlich

Tür- und Fensteranlagen sowie notwendigen Ertüchtigungen der konstruktiven Gebäudesubstanz.

In Abstimmung zwischen dem Architekten und dem Stadtkonservator Köln ergaben sich Entwicklungsansätze, die über die nur konservierende Arbeit weit hinausgingen. Es entstanden neue Grundrisse mit offener, flexibler Raumgliederung sowie ein größeres und vielseitigeres Wohnungsgemenge für - gegenüber 1928 - weitgehend veränderte Mietergruppen.

Im Rahmen der erheblichen Eingriffe in die Bausubstanz ergaben sich funktionell



In Abstimmung mit dem Amt für Landschaftspflege und Grünflächen ist eine komplette Neugestaltung der Außenflächen und der Spielplätze vorgesehen.



Freiflächenplan: Aktivierung der rückwärtigen Grünhöfe durch Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer / Kinderspielplätze / zusätzliche Eingänge zur Gartenseite



Denkmalschutz und Wohnkomfort passen zusammen: wärmeisolierte Altbauten



Die bisher als Trockenräume genutzten Dachgeschosse werden ausgebaut.



Anpassung an heutige Wohnbedürfnisse

und wirtschaftlich gut zu nutzende Ausbaureserven:

- mit Erneuerung der Dachstühle und deren Ausbau zu Dach- und Maisonettewohnungen entstehen zusätzlich 105 Wohnungen
- in vormals als Abstellräume genutzten Untergeschossen entstehen weitere 44 Einheiten als Gartenwohnungen mit Gartenterrassen und Balkonen.

Die günstigen Kosten beim Ausbau dieser zusätzlichen Wohnungen ergeben sich durch die relativ geringe Differenz zwischen den ohnehin für den Substanzerhalt aufzuwendenden Kosten und den

noch für den ergänzenden Ausbau aufzuwendenden Kosten. Gleichzeitig wird eine Optimierung der Wirtschaftlichkeit über den nun deutlich verlängerten Lebenszyklus der Gebäude sicher gestellt. Die Wohnungen werden nach modernem Standard wärmege-dämmt und komfortabel saniert, so dass sie mit der Qualität eines Neubaus vergleichbar sind. In den Innenhöfen entstehen drei Tiefgaragen mit 206 Stellplätzen, um die Straßenräume in der Siedlung zu entlasten.

Die Naumannsiedlung wird nach Abschluss der Arbeiten mit ihrem künftigen Erscheinungsbild einerseits nicht nur ein

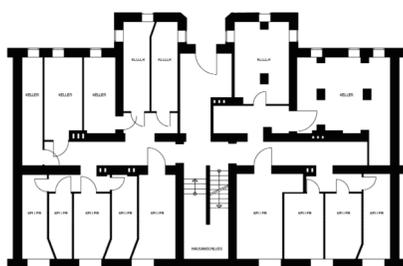
zeitgenössisches Baudenkmal der 1920er Jahre darstellen, sondern andererseits mit 149 zusätzlichen Wohnungen und dem neu strukturierten Bestand von 465 Wohnungen alle wesentlichen Anforderungen des heutigen Wohnungsbaus erfüllen.



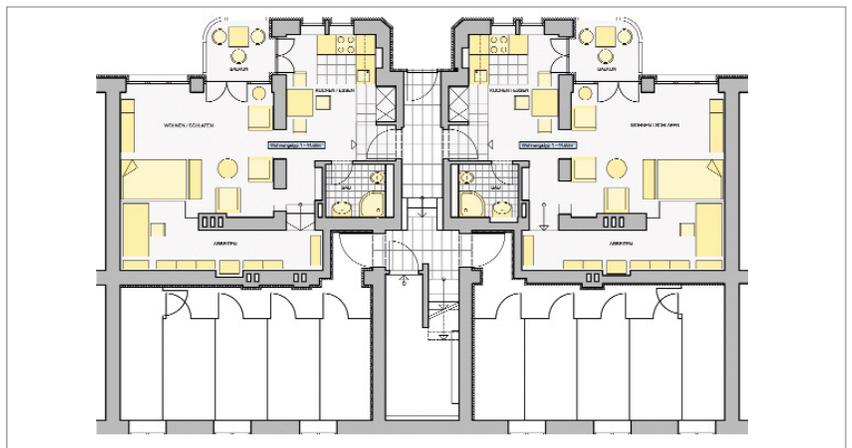
Bestand vor der Sanierung



Aktivierung vorhandener Ausbaureserven durch Ausbau von Dach- und Gartengeschossen; begrünte Innenhöfe mitten in der Großstadt



Grundriss Untergeschoss Bestand



Grundrissbeispiel der neuen Gartenwohnungen