

BETT STATT AUTO: WOHNEN AUF DEM PARKDECK





*Das schmucklose, nicht
ausgelastete Parkhaus
Friesenplatz an der Kölner
Magnusstraße wurde mit
Wohnungen aufgestockt.
Foto: Daniela Tomann*

DAS ÖFFENTLICHE PROJEKT

Wo Wohnraum knapp wird, sind neue Ideen gefragt. In Köln bekam ein Parkhaus, das längst schon nicht mehr ausgelastet war, einen neuen Aufbau mit 31 Wohnungen. Der Zugang erfolgt über einen Innenhof, der auch Treffpunkt und Ruheoase für die Bewohner sein soll.



BETT STATT AUTO: WOHNEN AUF DEM PARKDECK

TEXT Susanne Wannags

Die Ausgangssituation

Wohnen im Fabrikloft oder im ehemaligen Bürogebäude – derartige Konzepte sind nicht neu. Die Idee, Wohnungen auf ein Parkhaus zu bauen, ist hingegen noch ungewöhnlich. In der Magnusstraße in Köln wurde sie realisiert. In einem Video des Kölner Architekturbüros Wilkin & Hanrath Bauphasen, die für die Entwurfs- und Genehmigungsplanung verantwortlich zeichnen, ist der Umbau im Modell zu sehen: Das oberste Stockwerk des Parkhauses wird abgerissen und durch drei Etagen mit insgesamt 31 Wohnungen von 65 bis 200 Quadratmetern (m²) und einem Anwohnerparkdeck ersetzt. Insgesamt dauerte die Realisierung sechs Jahre. Standort und Anzahl der Wohnungen gaben dem Projekt „Magnus 31“ seinen Namen.

Ende 2016 zogen die ersten Mieter dort ein – bis dahin musste auch der rund 500 m² große Innenhof fertiggestellt sein. Über ihn erreichen die Eigentümer von den Parkplätzen aus ihre Wohnungen, auch die Terrassen einiger Wohnungen gehen auf den Innenhof hinaus.

Die Planung

Mit der Planung des Innenhofes wurde das Landschaftsarchitekturbüro Lill & Sparla in Köln beauftragt. Mit den Bauherren, der WvM Immobilien und Projektentwicklung (WvM) und der Metropolis Immobiliengruppe, haben die Planer schon häufiger zusammengearbeitet.

„Gestalterische Vorgaben für den Innenhof gab es nicht“, erinnert sich Peter Sparla. „Klar war lediglich, dass es kostengünstig und exklusiv sein soll.“ Ein Widerspruch ist das in den Augen des Landschaftsarchitekten nicht. „Ich plane in der Regel sehr reduziert. Ein schöner Stahlbehälter mit der richtigen Pflanze am richtigen Ort kann mehr Atmosphäre erzeugen als üppiges Grün und viel Schnickschnack.“ Der Planer mag es klar: klare Funktion, klares Material und eine klare Gestaltung. „So schaffen sie Exklusivität und halten trotzdem die Kosten im Rahmen.“

Die Idee

Der Innenhof zieht sich mit einer Länge von 70 Metern über das gesamte Dachgeschoss und erinnert in seiner Form an ein schmales A mit einem Querriegel nach außen. „Mir war es wichtig, diesen Ort, der durch Enge und Dichte geprägt ist, wieder leicht zu machen“, erklärt Peter Sparla. Um eine mediterrane, helle, warme Atmosphäre zu schaffen, erschien dem Planer die Kombination aus hellen Betonsteinplatten und Cortenstahl ideal. „Der Raum kann atmen, er ist leicht und dennoch nicht verspielt.“ Sparla mag Stahl. „Stahlbehälter sind dünn, das macht sie leicht. Für eine vergleichbare Stabilität benötigen sie bei anderen Materialien dicke Wände und viel Gewicht.“

Eine Herausforderung waren die zum Teil sehr geringen Aufbauhöhen. „Der einzige Baum steht in etwa 90 Zentimetern

Im Innenhof dominieren Cortenstahl und weißer Betonstein. Mit wenig Materialien und ausgesuchten Pflanzen hat das Landschaftsarchitekturbüro Lill + Sparla eine exklusive Atmosphäre geschaffen.

Fotos: Daniela Tomann



LED-Bänder in den Cortenstahl-Behältern sorgen abends für blendfreies Licht und weisen den Bewohnern den Weg zu ihren Eingängen.

Foto: Tobias D. Kern

Substrat, ansonsten hatten wir 15 bis 25 Zentimeter zur Verfügung.“ Für die Bepflanzung des Innenhofes, der auf einer Höhe von 14 Metern liegt, orientierte man sich entsprechend an Pflanzen, deren Heimat die Steppen-, aber auch Stein- und Geröllfluren sind.

Der Bau

Baulich umgesetzt wurde die Planung von Terwiege Garten- und Landschaftsbau in Essen. Auch Geschäftsführer Leif Harzer hat mit Peter Sparla schon manches Projekt realisiert, ebenso mit der WvM. Der relativ enge Raum, der schon für die Planung eine Herausforderung war, war es beim Bau um so mehr. Das begann schon vor dem Haus. „Die Baustelleneinrichtung war viel zu eng, aber die Stadt Köln hat nicht mehr genehmigt“, erinnert sich Leif Harzer. „Wir hatten den Gehweg plus eine Fahrspur zur Verfügung. Auf dem Gehweg stand noch das Gerüst des Fassadenbauers, somit blieben uns knapp vier Meter Breite für Andienung, Lagerung und Transport.“

Alle Materialien mussten auf 14 Meter Höhe gebracht werden. Im Bereich des runden Pflanzbehälters befindet sich ein Fenster, das zur Andienung genutzt wurde. Schwere Materialien wurden mit dem Kran aufs Dach befördert, Schüttgüter mit dem Silowagen nach oben geblasen. „Allerdings sind ein heller Innenhof und eine weiße Fassade relativ undankbar, um dunkles Substrat hochzublasen – entweder es staubt oder es spuckt“, beschreibt es Leif Harzer. Versucht man die Staub- ▷

PROJEKTDATEN

Aufstockung eines Parkhauses mit 31 Wohnungen an der Magnusstraße in Köln

- **Bauherren:** Metropol Immobiliengruppe, Köln; WvM Immobilien + Projektentwicklung GmbH, Köln; ContiPark International Parking GmbH, Berlin
- **Architekt:** Wilkin & Hanrath Bauphasen, Köln
- **Landschaftsarchitekt:** Lill + Sparla Landschaftsarchitekten, Köln
- **Ausführender GaLaBau-Betrieb:** Terwiege Garten- und Landschaftsbau, Essen
- **Fassade:** v-architekten GmbH, Köln
- **Wohnfläche:** circa 3.150 m², 43 Parkhaus-Stellplätze
- **Planung und Bauzeit:** 2010 bis 12/2016
- **Innenhof:** circa 500 m², Länge 70 Meter
- **Kosten:** 254.000 € netto
- **Materialien:** Cortenstahl-Pflanzkübel und Cortenstahl-Sichtschutzwände mit eingefrästen Motiven, Abstandhalter mit Basaltsplitt verfüllt, Entwässerungsrinnen aus Edelstahl, großformatige Betonsteinplatten



Der 70 Meter lange, A-förmige Hof wirkt an manchen Stellen beinahe dschungelähnlich. Damit die Platten keine Rostflecken bekommen, wurde rund um die Pflanzbehälter eine Kiesrinne gebaut.

Fotos: Daniela Tomann

▷ entwicklung zu verhindern, in dem man das Schüttgut anfeuchtet, lassen sich Spritzer nicht vermeiden.

Sportlicher Zeitplan

Die beengte Platzsituation setzte sich im Innenhof und sogar auf dem Dach fort. Gepaart mit einem sportlichen Zeitplan waren die Arbeitsverhältnisse nicht immer einfach. So bekamen beispielsweise die Wohnriegel links und rechts des Hofes eine extensive Dachbegrünung, ausgeführt von einem Dachdecker-Betrieb. „Immer wenn ein ein paar Meter Dämmung verlegt waren, wurde sofort mit der Begrünung hinterhergearbeitet“, erinnert sich Peter Sparla. Teilweise habe man vor lauter Menschen und Materialien kaum noch gewusst, wo man hintreten sollte.

Enge Zeitpläne können motivieren, manchmal aber auch frustrieren – vor allem wenn man die Firma ist, deren Gewerk ziemlich am Schluss kommt. Dass das Haus beispielsweise bei Beginn der Arbeiten immer noch eingerüstet war, erschwerte den Transport der Materialien. „Wir konnten nicht so nah ans Haus fahren wie geplant.“

Kompromisse schließen

Derartige Störungen kosten Nerven, Zeit und letztlich auch Geld – gehören aber zum Arbeitsalltag einer GaLaBau-Firma dazu. „Wenn Vorleistungen nicht fertig sind, können Sie zwar versuchen, Ihre Logistik und Ihren Zeitplan durchzuprüfeln, sind aber letztlich der Verlierer, weil Sie nichts richtig fertig kriegen. Sie können im Prinzip nur Behinderung anmelden und Mehrkosten geltend machen“, weiß Harzer aus langjähriger Er-

fahrung. Meistens einigt man sich dann irgendwo in der Mitte.

Trotz aller Unwägbarkeiten machen ihm derartige Projekte großen Spaß. Nicht umsonst gehören beispielsweise die Außenanlagen der RWE und der Funke Media Office in Essen sowie die Ruhruniversität Bochum zu den Referenzen des Unternehmens. „Ich finde logistisch anspruchsvolle Projekte vor allem deshalb interessant, weil wir da nicht mit hundert anderen Firmen konkurrieren.“

Dass er mit der Firma Terwiege einen zuverlässigen Partner an der Seite hat, weiß auch Peter Sparla. „Ich schätze vor allem die Leistungsfähigkeit der Firma.“ Die Erfahrung bei logistischen Herausforderungen hat sich auch in Köln wieder gezeigt. Trotz aller räumlichen Einschränkungen wurden die zeitlichen Vorgaben eingehalten.

Nachhilfe beim Altern

Manchmal muss man Prozessen auch ein wenig auf die Sprünge helfen. Das war beispielsweise bei den Cortenstahl-Pflanzbehältern und Sichtschutzwänden der Fall. Sie sollten laut Planung berostet eingebaut werden. Im Lieferzustand sind Cortenstahl-Elemente normalerweise dunkelgrau, zeigen nach zwei bis drei Wochen die ersten Rostspuren und entwickeln dann nach und nach ihre typische Patina. Das Problem eines Einbaus im rostigen Zustand: Der Transport hinterlässt Spuren – angefangen von fettigen Fingern bis zu Sand und Erde, die sich auf der Baustelle möglicherweise auf der Oberfläche festsetzen und dort für unschöne Spuren sorgen. Diese verschwinden zwar mit der Zeit, bis dahin heißt es aber Flecken ertragen.





Der rostrote Cortenstahl lässt das Grün der Pflanzen beinahe leuchten und unterstreicht die mediterrane Atmosphäre. Mit den zusätzlichen Stockwerken bekam das Gebäude auch eine neue Fassade.

Allerdings lässt sich beim Rost auch nachhelfen. Die Herstellerfirmen – in diesem Fall Mecondo – haben hier eigene Mixturen, die sich aufsprühen lassen und schon innerhalb weniger Tage schicke Rostschichten produzieren.

Zwei bis drei Jahre kann Cortenstahl noch nachrosten. Während dieser Zeit gelangt bei Regenfällen immer mal wieder rostfarbenes Wasser auf den Boden. Um die hellen Platten nicht zu färben, haben die Planer schmale Splittstreifen mit den Umrissen der Beete geplant, so dass die Behälter in den Kies abrosten können.

Ausgeklügelte Technik

Ohnehin ist das Entwässerungssystem ausgeklügelt. „Das Wasser versickert über Sickerrinnen und eine Festkörperdrainage in die Dachabläufe“, erklärt Harzer. Eine Bewässerung der Pflanzbehälter hatte Peter Sparla ebenfalls vorgesehen. „Darauf wurde dann aber aus Kostengründen verzichtet.“ Im Innenhof dominieren Gräser, als Heckenpflanze wählte man *Eleagnus*, im runden Pflanz-

behälter fühlt sich *Gleditsia* wohl. Sie alle haben den warmen Sommer erstaunlich gut überstanden.

Da der Zugang zu den Wohnungen über den Innenhof führt, ist eine Beleuchtung wichtig, die ausreichend hell ist, ohne zu stören, wenn man beispielsweise auf einer der Terrassen sitzt, und außerdem zur mediterranen Atmosphäre passt. Neben Wandleuchten an den jeweiligen Eingängen sorgen LED-Lichtbänder in den Cortenstahl-Behältern für blendfreies Licht. Wie schmale Wegweiser unterstreichen sie die Leichtigkeit des Raums und verleihen ihm das Flair mallorquinischer Altstadtgassen.

Auch zwei Jahre nachdem die ersten Eigentümer ihre Wohnungen bezogen haben, ist die von Sparla geplante Raumatmosphäre so, wie er es sich vorgestellt hat. Einzig die Ausstattung einiger Terrassen will nicht so recht ins Bild passen. „Ich wünsche mir, dass man die Wohnungsbesitzer darauf hinweist, dass sie sich gerne bei uns Rat holen können. Der erste ist übrigens in diesen Fällen kostenlos“, schmunzelt Sparla. 🌿

NEUES KLEID

Ein Schmuckstück – das war das Parkhaus an der Magnusstraße in Köln wahrlich nicht. Ende der 1960er Jahre gebaut trotzte es schmucklos dem Verkehr der vierspurigen Straße. Umbau ja, aber nicht mit dieser Fassade – das stand relativ schnell fest. Ein Fassadenwettbewerb wurde ausgeschrieben, den das Kölner Büro v-architekten gewann. Ihre Idee: eine Fassade aus perforiertem, metallisch glänzendem Aluminium, das Parkhaus und Wohnräume fugenlos miteinander verbindet. Zwei Jahre lang wurden verschiedene Materialien getestet, letztlich wurde die Hauswand mit schwarz beschichteten Fassadenblechen verkleidet und mit eloxierten und perforierten Aluminiumblechen ummantelt.