



**An die guten alten Zeiten** erinnert Musikjournalist Peter Rüchel, besser bekannt als „Mr. Rockpalast“. Der „Vater“ der WDR-Sendung, die 1974 erstmals ausgestrahlt wurde und mit den Jahren Kult-Status erlangte, liest heute Abend aus seinem Buch „Rockpalast“ in der Ahorn & K-8-Galerie, Ursulastraße 2; Beginn ist um 19.30 Uhr.

# Und wer bekommt das Penthouse?

Pilotprojekt: Sechs Baugruppen planen Wohnraum auf Sülzer Areal – „Kein einfacher Prozess“

Von CHRISTIAN DEPPE

Wer eine Neubauwohnung erwerben will, sollte das in der Regel nicht unbedingt mit dem Wunsch nach Selbstverwirklichung verbinden. Selbst wenn der Käufer vielleicht bei der Auswahl der Armaturen für das Badezimmer oder des Bodenbelags ein Wörtchen mitreden darf, beschränkt sich das Angebot großer Bauträger oftmals auf „Wohnungen von der Stange“. Eine Maßanfertigung sieht anders aus, zum Beispiel so wie die Wohnungen, die ein halbes Dutzend privater Baugemeinschaften auf dem Gelände des ehemaligen Kinderheims in Sülz errichtet. Viele hatten geglaubt, dass aus dem Projekt nichts werden würde. Die Kräne, die nun auf dem Areal stehen, belehren Skeptiker jedoch eines Besseren.

## Planungsfreiheit und Kostenersparnis

Wohnungsbau in Kölns zentralen Lagen scheint vor allem eine Aufgabe von großen Investoren zu sein, während einzelne Bürger selten als Bauherren auftreten. Käufer und Nutzer haben dadurch kaum noch Kontakt zum Architekten und auch wenig Einfluss auf die Gestaltung. Wenn ganze Quartiere nur nach einem Muster gestaltet würden, verliere das Stadtbild an Vielfalt, verdeutlicht die Stadtplanerin Regina Stottrop vom Haus der Architektur Köln die Folgen. Der Verein ermuntert aus diesem Grund bauwillige Bürger



Das Gelände des Kinderheims Sülz: Zwei von sieben Baufeldern hat die Stadt an die sechs Baugruppen verkauft. (Foto: Gauger)

dazu, eine Baugruppe zu gründen. Neben Planungsfreiheit verspreche sie auch Kostenersparnis – der Immobilienpreis reduziere sich um die Rendite des Investors. In den Baugruppen soll jedes Mitglied seine Wünsche äußern dürfen. Die Schwierigkeit eines solchen Zusammenschlusses: „Es ist nicht so einfach, alle Erwartungen unter einen Hut zu bekommen“, sagt Architekt Thomas Luczak. In

seinem städtebaulichen Entwurf für das frühere Kinderheim-Gelände hat er das circa vier Hektar große Areal in sieben Baufelder aufgeteilt. Zwei dieser Felder hat die Stadt an sechs Baugruppen verkauft. Auf den Baufeldern 3 an der Münsterfelder Straße und 5 an der Anton-Antweiler-Straße können nun sechs Architekten, 150 Bauherren und rund 270 künftige Bewohner ihren Traum von den eigenen

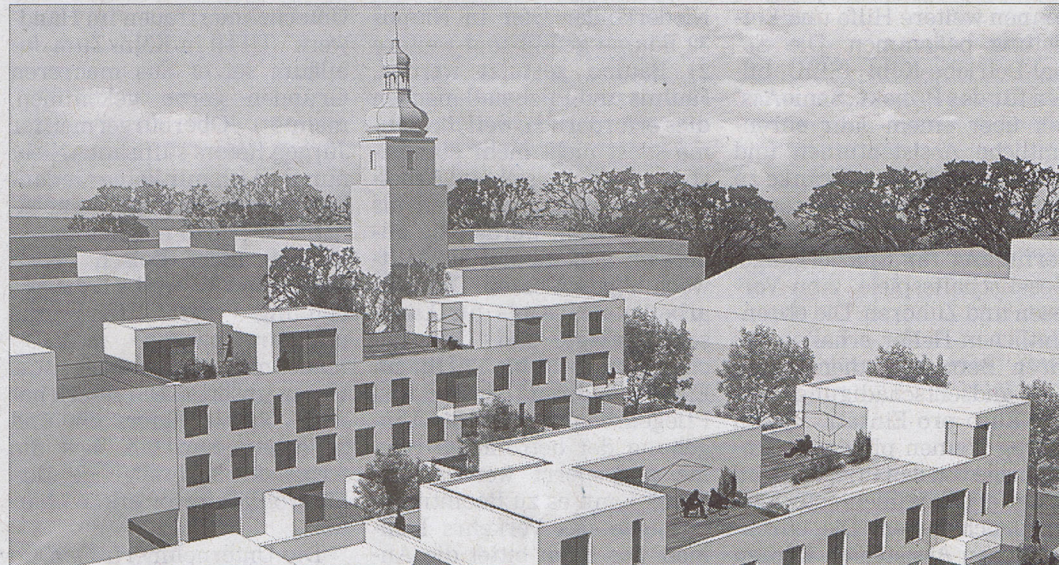
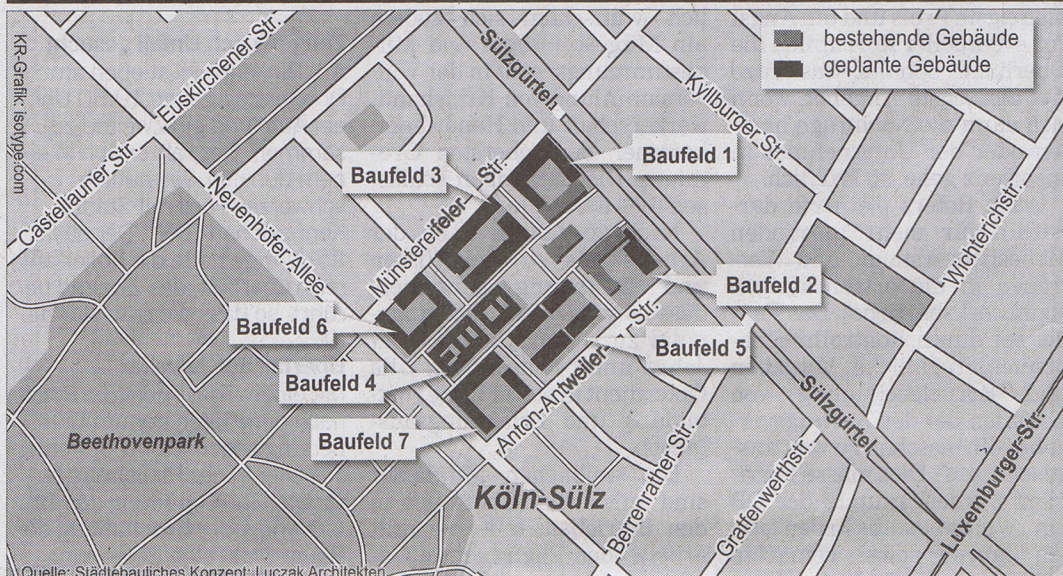
vier Wänden verwirklichen. Doch jeder Traum sieht anders aus. „Über einen Entwurf haben wir erst mal gar nicht gesprochen“, sagt Luczak, der gemeinsam mit einem Partner auch eines der Wohngebäude geplant hat. In den ersten Gesprächen mit den dort künftig lebenden 17 Parteien sei zunächst der kleinste gemeinsame Nenner gesucht worden, auf dem man dann aufgebaut habe. „Es ist kein einfacher

Prozess“, weiß auch Stottrop. „Wer zieht ins Erdgeschoss und wer bekommt die Penthouse-Wohnung? Zahlen alle den selben Quadratmeter-Preis? Solche Fragen können durchaus auch zu Meinungsverschiedenheiten führen.“ In den regelmäßigen Diskussionen habe es sich am Ende aber alles gefügt, sagt Luczak. Klaus Zeller gehört der Baugruppe „Sülzer Freunde“ an, die 2007 von vier befreundeten

Familien gegründet wurde und auf 16 Parteien angewachsen ist, die meisten von ihnen Familien mit Kindern. Zeller ist Bauherr und Architekt des Hauses in einer Person, er hat das gemeinsame Heim auf Baufeld 5.2 entworfen, er war aber nicht der einzige Fachmann in seiner Baugruppe. „Jeder hat etwas zum Gelingen des Projektes beigetragen, der eine Fachkenntnisse, der andere Lebenserfahrung“, erklärt er. Gemeinsam wurde eine GbR gegründet, wurden Pläne entwickelt und verworfen, ein ökologisch sinnvolles Energiekonzept erarbeitet und ein Finanzierungsplan aufgestellt. Viel Arbeit, die sich aber nicht nur nach Ansicht Zellers gelohnt hat.

Das Interesse an dem Pilotprojekt, mit dem Köln landesweit eine Vorreiterrolle übernommen habe, sei groß gewesen. „Die Stadt hätte jedes Grundstück zweimal vergeben können“, weiß Stottrop. Das Projekt habe auch bewiesen, dass organisierte Baugemeinschaften durchaus in der Lage seien, mit Hilfe von Planern und Betreuern die komplexen Anforderungen zu bewältigen. Die Stadt, so meint sie, tue gut daran, weitere attraktive Flächen für Baugemeinschaften zur Verfügung zu stellen. Auch Projektleiter Ingo Völkel, der für die Stadt die Entwicklung des gesamten Areals in Sülz betreut, schildert die Zusammenarbeit mit den Baugruppen als positiv: „Es wurde sehr intensiv diskutiert, aber alle waren von dem Gedanken beseelt, das Beste herauszuholen. Ich habe das genossen.“

DAS NEUE WOHNQUARTIER AUF DEM GELÄNDE DES FRÜHEREN KINDERHEIMS



Die geplanten Wohnhäuser der Baugruppe „Sülzer Freunde“. (Computerbild: Architekturbüro Zeller)