

# mein Eigenheim

1,90 Euro

BAUEN WOHNEN LEBEN

4/2023

Häuser

**Nachhaltig und  
gesund bauen**

Seite 54

Neues Heizungsgesetz

**Das gilt ab 2024**

Seite 60

**Stimmungsvoll  
zu Hause**

Gestalten mit Licht Seite 16

Naturstoffe selbst färben Seite 24

Sinnvoll schenken Seite 66



wohnen heißt

**wüstenrot**

Anzeige



## Neues Wohnen in Köln-Nippes

# Gemeinsam im Quartier



Ehemalige Industriegelände bieten in vielen Städten eine Chance auf neuen Wohnraum – ein Beispiel ist das Clouth-Areal in Köln. Die Baugruppe „Wunschnachbarn“ lebt hier in einem Mehrparteienhaus, das den Bedürfnissen aller Bewohner entspricht und darüber hinaus ins ganze Quartier wirkt.

2005 wurde die Produktion in den Clouth-Gummiwerken stillgelegt. Die Stadt Köln nutzte die Gelegenheit und ließ auf dem fast 15 Hektar großen Gelände ein neues Quartier mit Wohnungen, Wirtschaftsflächen und öffentlichen Plätzen entstehen. Einen Teil des Areals vergab die Stadt in einem mehrstufigen Bewerbungsverfahren an Baugruppen – insgesamt 10 Häuser mit 105 Wohnungen sind so entstanden. Eine dieser Gruppen sind die „Wunschnachbarn“: 25 Menschen, die elf Wohnungen so geplant und gebaut haben, dass es zu ihren Bedürfnissen passt, die statt auf Anonymität auf Gemeinschaft setzen.

### Wohngemeinschaft neu gedacht

Ein gutes Beispiel für einen Wohnungszuschnitt, wie er auf dem Wohnungsmarkt nicht zu finden war, liefern Peter Heinzke, Shahla Feysi, Angelika Pohlert und Gisela Hauck im zweiten Obergeschoss. Alleine zu leben war den vier zu isoliert und anonym. Eine klassische Wohngemeinschaft zu eng und mit zu wenig Privatsphäre ausgestattet. So entstand die Idee der Co-Housing-Etage innerhalb der Baugruppe: Knapp 50 Quadratmeter Wohnraum mit Bad und



PLANZEICHNUNG: MODERNE STADT/SCHUEVENS+WACHTEN

**Clouth-Quartier** Das Gebäude der Wunschnachbarn steht zentral im neu entstandenen Stadtviertel in Köln-Nippes.

Balkon sind jeweils privater Rückzugsraum der zwischen 66 und 73 Jahre alten Bewohner. Die Küche hingegen ist gemüthlicher Treffpunkt. Hier wird gemeinsam gekocht und abends über den Tag geschwätzt. „Ich habe fast mein ganzes Leben in WGs gewohnt und das Gemeinschaftliche immer genossen“, erzählt Angelika Pohlert.

### Gemeinsam statt einsam

Die Möglichkeit, seinen eigenen Wohnraum nach Wunsch zu gestalten, ist ein Aspekt. Ein weiterer: Bauen in der Gruppe ist unterm Strich günstiger. Während bei Neubaugewohnungen in Köln Quadratmeterpreise von über 5.800 Euro aufgerufen werden, kamen die Wunschnachbarn auf einen Quadratmeterpreis von im Schnitt rund 3.800 Euro. Was bei der Baugemeinschaft aber von Anfang an im Mittelpunkt stand, war der Wunsch nach Gemeinschaft. ►



„Es ist klasse,  
wenn man in einer  
Gemeinschaft  
leben kann.  
Wenn man Kontakt hat,  
gute Gespräche,  
gemeinsam kocht,  
lacht – aber auch  
nacheinander schaut.“

Peter Heinzke,  
Co-Housing-Bewohner

**WG-Küche** Shahla Feyzi, Angelika Pohlert und Peter Heinzke (v. l.) in der Gemeinschaftsküche der Co-Housing-Etage. Peter Heinzke engagiert sich für die Baugruppen-Idee und ist seit neun Jahren im „Netzwerk für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen in Köln“ aktiv.



**Privatsphäre** Angelika Pohlert genießt das Leben auf der Co-Housing-Etage: In netter Gemeinschaft, aber mit privatem Rückzugsraum. Ihr großzügiges Zimmer mit Wohnbereich, Schlafzimmern und Bad verfügt auch über einen sonnigen Balkon.

Viele der 25 Bewohnerinnen und Bewohner haben WG-Erfahrung. So auch Julia Eischer, die mit ihrem Mann Ralf Brand aus Bayern nach Köln kam. „Es gibt unterschiedliche Herangehensweisen an die Idee der Baugruppe“, weiß sie aus der Erfahrung im Clouth-Quartier. „Wir wollten vieles selbst bestimmen, was viel Planungsarbeit an Wochenenden bedeutete. Aber ich wusste, was ich am Ende dafür bekomme.“ Die Planungsphase dauerte bei den Wunschnachbarn rund vier Jahre – für ein Baugruppenprojekt ist das nicht viel. In dieser Zeit und auch heute noch gab und gibt es innerhalb der Gruppe zahlreiche Gremien, die sich um unterschiedliche Dinge kümmern. Während die einen rechtliche Fragen klären, engagieren sich andere in der Gartenkommission oder in der Planungsgruppe Sommerfest, je nach Kompetenz und Interesse.

#### Wege zur Baugruppe

Baugruppen können auf verschiedene Arten zusammenfinden. Manchmal gibt es Initiatoren, etwa ein Architekturbüro. Manchmal findet sich auch zunächst eine private Gruppe, die dann wiederum ein passendes Planungsbüro sucht. So war es auch bei den Wunschnachbarn. Ralf Brand lernte auf einer Veranstaltung zum gemeinschaftlichen Bauen Mitsreiter Anno Klus kennen. Die restliche Gruppe formierte sich über den weiteren Bekanntenkreis, aber auch über die ein oder andere Zeitungsannonce. „Es gibt in jeder Baugruppe eine gewisse Dynamik, manche steigen aus, andere kommen hinzu. Natürlich gab es das bei uns auch, wir hatten aber von Anfang an einen recht stabilen Kern“, so Ralf Brand.



„Auch wenn Planung  
und Engagement viel Zeit  
in Anspruch nehmen.  
Ich bin von dem  
Mehrwert, den das Bauen  
in der Gruppe mit sich  
bringt, überzeugt.“

Ralf Brand, wohnt mit Julia Eischer  
und Tochter Matilda im EG

**Freisitz** „Die Verteilung der Wohnungen verlief sehr harmonisch“, erinnert sich Julia Eischer – auch deshalb, weil die Preise innerhalb des Hauses variieren. Die begehrten Lagen, ganz unten und ganz oben, sind etwas teurer. Familie Brand/Eischer hat ihre Terrasse zum Gemeinschaftsgarten hin üppig begrünt. Die drei schätzen die zentrale Lage, 20 Minuten sind's mit dem Rad zum Kölner Hauptbahnhof.

Für alle Beteiligten stand fest: Das Gebäude soll möglichst nachhaltig und energieeffizient sein. Mit dem Kölner Architekturbüro Zeller-Kölmel fand die Gruppe ideale Partner. Zeller-Kölmel plant Passivhäuser und Plusenergiegebäude und hat eine lange Erfahrung in der Zusammenarbeit mit Baugruppen. „Das ist immer ein herausfordernder Prozess“, so Architekt Klaus Zeller, „aber viele Baugruppen sind ausgesprochen ambitioniert, was Nachhaltigkeit angeht. Das macht in der Zusammenarbeit wirklich viel Freude.“ Das Haus kommt dank Poroton-Ziegel ohne Wärmedämmverbundsystem aus, eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung hält Energieverluste gering. Die Photovoltaikanlage auf dem Dach wird von der Genossenschaft „Energiegewinner“ betrieben, über welche die meisten Wunschnachbarn Strom im Mietstrommodell beziehen.

#### Ohne professionelle Beratung geht es nicht

Neben dem Architekturbüro holte sich die Gruppe weitere Fachleute ins Boot: etwa eine Juristin für Fragen rund um Gesellschaftsform und Vertragliches, einen Controller für den Blick aufs Budget und die Finanzen und nicht zuletzt – den „Kölner Stadtwinzer“, der bei der Bepflanzung des Fassadenweins zur Seite stand. Die Traubenernte war in diesem Jahr bereits beachtlich. Ob und wann der anvisierte „Clouthstropfen“ im Gemeinschaftsraum verkostet werden kann, bleibt abzuwarten. „Wir haben relativ üppig Raum fürs Miteinander eingeplant, etwa die Dachterrasse oder den Gemeinschaftsraum. Außerdem gibt es einen Garten, der von allen vier an- ▶



**Teilen statt besitzen** Ralf Brand und Julia Eischer sind der Meinung, dass Dinge, die nicht ständig gebraucht werden, geteilt werden sollten: von der Bohrmaschine über das Lastenrad bis hin zum Gästezimmer.



*„Toleranz und eine sehr offene Kommunikation sind unglaublich wichtig, wenn man gemeinsam bauen und wohnen möchte. Und dazu vielleicht die Gabe, alles nicht so eng zu sehen.“*

*Ossi Helling, wohnt mit Elke Mühlens im obersten Geschoss*

**Verkleinert** Elke Mühlens und Ossi Helling sind nach Auszug der Kinder in eine rund 70 Quadratmeter große Wohnung mit Terrasse gezogen. „Für die Kinder wäre es toll gewesen, hier aufzuwachsen“, ist sich Elke Mühlens sicher.

grenzenden Baugruppen gemeinsam gestaltet und genutzt wird“, so Julia Eischer.

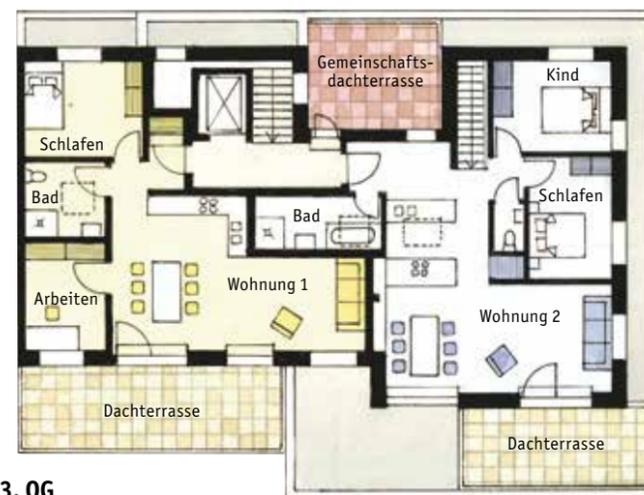
Den Wunschnachbarn ist Gemeinschaft aber auch über ihren eigenen Wohnblock hinaus ein wichtiges Anliegen. Das Clouth-Quartier soll sich zu einem lebendigen und lebenswerten Viertel entwickeln. So können etwa die gut ausgestattete Werkstatt oder das Gästezimmer vom ganzen Quartier genutzt werden. Die Werkstatt wird in regelmäßigen Abständen zum Repair-Café – von und für Menschen

aus ganz Köln. „In der von der Stadt Köln initiierten anfänglichen Bewerbungsrunde um die Baugruppen-Parzellen wurden genau solche Punkte positiv gewertet. Uns ist es wichtig, dass diese Ideen jetzt auch wirklich umgesetzt werden“, so Ralf Brand.

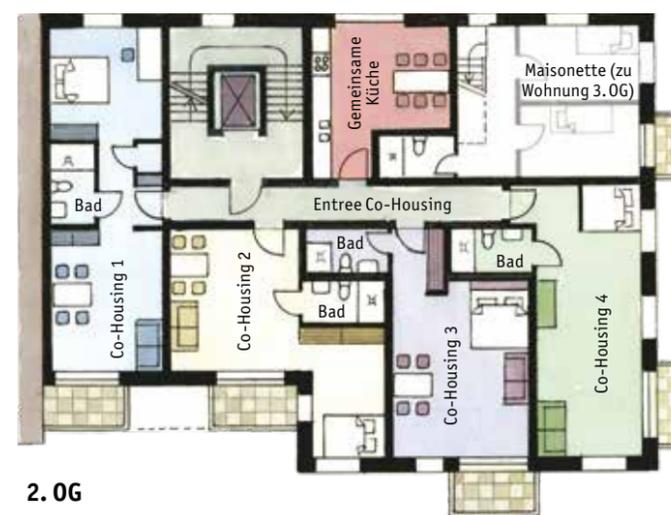
Von diesen ersten Bewerbungsrunden bis heute war es ein langer Weg. „Wir sind definitiv gut angekommen“, resümiert Julia Eischer. „Dazu hat sicherlich beigetragen, dass alle, die hier leben, vieles nicht so wahnsinnig dogmatisch sehen. Wir sind sehr gut darin, einen Konsens zu finden. Und eine gute Portion Glück war bei allem natürlich auch dabei.“ ■



**Gemeinschaftsraum** Ob Kinoabend, Kindergeburtstag oder spontanes Treffen – der Gemeinschaftsraum bewährt sich. Eine Info per Messenger in die Runde und schon füllt sich der Raum mit Leben.



3. OG



2. OG



EG



**Gestaltung** Die Fassade ist teils glatt verputzt, teils mit dekorativem, horizontalem Kamputz versehen.

**Passend gemacht** Links drei Grundrisse des viergeschossigen Hauses, die zeigen, wie Räume gemeinschaftlich genutzt werden. In der Mitte die Co-Housing-Etage: Vier Mini-Apartments gruppieren sich um die Wohnküche. Die Ecke rechts oben ist übrigens Teil der darüberliegenden Maisonettewohnung und könnte bei sich ändernden Verhältnissen auch dem Co-Housing-Bereich zugeschlagen werden.

## Zahlen · Daten · Fakten

**Planungsphase** 2012 bis 2015

**Baujahr** 2016 bis 2017

**Wohnungen** 11 Wohnungen von 39 bis 119 Quadratmetern, 25 Bewohner im Alter von 2 bis 73 Jahren

**Gemeinschaftsfläche** Gemeinschaftsraum, Gästezimmer, Dachterrasse, Werkstatt, Garten, Fahrradkeller, Waschküche

**Bauweise** Poroton-Ziegel ohne zusätzliche Wärmedämmung, Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

**Primärenergiebedarf** 15 kWh/m<sup>2</sup>a

**Architekt** Zeller-Kölmel-Architekten, Bismarckstraße 60, 50672 Köln, [www.zeller-koelmel.eu](http://www.zeller-koelmel.eu)

**Infos zu Baugruppen** In vielen Städten gibt es lokale Netzwerke. Die Erstberatungsstelle für Gruppen und Interessierte in Köln: [www.mitstadtzentrale.de](http://www.mitstadtzentrale.de) Bundesweite Infos über den Bundesverband Baugemeinschaften: [www.bv-baugemeinschaften.de](http://www.bv-baugemeinschaften.de)