



1

AUF HOHEM NIVEAU

WOHNBEBAUUNG MAGNUS 31 IN KÖLN

Ein schlecht ausgelastetes Parkhaus in der Kölner Innenstadt bot die Gelegenheit, den Raum sinnvoller zu nutzen: Teilabriss und Aufstockung ließen die Zahl der Stellplätze fast um die Hälfte schrumpfen, im Gegenzug entstanden 31 neue Wohnungen in luftiger Höhe.

Der Hund unseres Gastgebers reagiert etwas gereizt auf den Besuch von Architekt und Architekturkritiker, die seine Siesta stören. Das ist verständlich: Da Eindringlinge die Wohnung vom Erschließungshof gut einsehen können, ist er als Wachhund viel beschäftigt. Gleichzeitig erlaubt ihm die Nähe der Nachbarn, einer Nebentätigkeit als Schoßhündchen nachzugehen. Wir besichtigen ein anspruchsvolles Umbauprojekt in der Magnusstraße 31, unweit des Kölner Cityrings. Mit dem Aufzug haben wir vier oberirdische Parkhausgeschosse unter uns gelassen und finden uns nun in einem langen offenen Hof über den Dächern der Stadt wieder. Er erstreckt sich in Ost-West-Richtung und mutet in der Mittagssonne auch winters wie der Straßenraum eines mediterranen Dorfes an. So liegt der Gedanke an eine Siesta nahe wie auch die Frage, ob die Eigentümer dort im

{Architekten: Wilkin & Hanrath Bauphasen
Tragwerksplanung: Henneker Zillinger Beratende Ingenieure

{Text: Jan Rinke
Fotos: Markus Hanrath, Tobias Kern

alltäglichen Sinne wohnen oder eher Urlaub von Karrieren auf der Überholspur machen. Das Projekt »Magnus 31« der Kölner Architekten Wilkin & Hanrath Bauphasen könnte man als luxuriöses Gentrifikationsobjekt abtun, schafft es auf dem 60-er-Jahre-Parkhaus doch bloß Wohnraum für privilegierte Käufer. Doch täte dies den Projektentwicklern Unrecht. Denn »Magnus 31« ist nicht aus der Motivation entstanden, die Möglichkeiten eines frei finanzierten Wohnungsbaus unter den Bedingungen eines überhitzten Immobilienmarktes in der Innenstadt auf die Spitze zu treiben, wiewohl diese Marktlage diesen besonderen Umbau mit ermöglichte. Erste elitäre Ideenskizzen der Architekten (die beispielsweise vorsahen, dass Bewohner im Sinne des Genius Loci durch einen Glasboden ihr Edelfahrzeug im darunterliegenden Park-



2

geschoss betrachten können) wichen im Dialog mit den Verkäufern konventionelleren Zuschnitten der Eigentumswohnungen zwischen 65 und 200 m².

AUFWERTUNG EINER ABGESCHRIEBENEN IMMOBILIE

Ausgangspunkt für die Projektentwicklung war die Motivation des Parkhaus-Eigentümers Contipark, seine aus der Zeit der Begeisterung für die autogerechte Stadt gefallene Immobilie zu einem zeitgemäßen Stadtbaustein aufzuwerten. Das Abonnement auf den letzten Platz in Beliebtheits-Rankings von Kölner Parkhäusern wies auf Projektentwicklungspotenzial eines Abschreibungsobjekts hin. Die bis zu viergeschossige komplexe Fügung von Geschoss-, Maisonette- und Penthaus-Wohnungen folgt den Grenzen des »Grundstücks«, das in zwei Schritten auf dem sanierungsbedürftigen Parkhaus geschaffen wurde: Zunächst wurde der Koloss um zwei Ebenen verringert, anschließend mit einer neuen Deckenplatte versehen, die über den geneigten Parkgeschoss eine horizontale Basis schafft. Als künstliche EG-Ebene auf rund 13 m Höhe dient sie als Hauptzugang zu den unteren Geschosswohnungen und den Maisonetten. Das Parkhaus-Konstruktionsraster von 7,50 m gab das Ausbauraster der Wohnungen vor.

STADTGRUNDRISS FORMT HOFRAUM

Die Magnusstraße wurde nach dem Krieg als Schneise leicht gegen die Ost-West-Richtung verdreht durch den orthogonalen Grundriss des Agnesviertels gezogen. Auf dem resultierenden Grundstückstrapez des Parkhauses haben die Architekten nun auf Ebene +4 eine Blockrandbebauung errichtet; im Innern erzeugt sie einen Erschließungshof, der sich über eine Länge von 70 m sanft verjüngt. Er ermöglicht Südlicht auch für die Wohnungen im nördlichen Teil der Aufstockung. Die schlicht weiß verputzten Fassaden der Balkone, Loggien und Laubengängerschließungen mit Brücken formen einen skulpturalen Außenraum. Die Beschränkung auf wenige Materialien hält diesen gut lesbar. Insgesamt setzten die Architekten auf einfache, wertige Oberflächen, die altern dürfen. Im lichten Hofinnern bilden die schlanken Pflanztröge aus Cortenstahl >



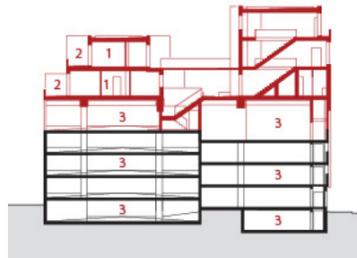
3

[1] Ein großzügiger Innenhof sorgt dafür, dass die Wohnungen ausreichend mit Licht versorgt werden. Außerdem ist er Erschließungszone und bietet kleine private Terrassenbereiche

[2] Das Gebäude gehörte nicht zu den Höhepunkten der 60er-Jahre-Architektur. Seine wenig attraktive Straßenansicht verdeutlicht, warum das Parkhaus das unbeliebteste in Köln war

[3] Veränderte Kubatur: Das Bauwerk wuchs nach oben und zur Seite. Hinter der neuen Fassade verbergen sich die Park- und Wohngeschosse

Schnitt A-A, M 1:750



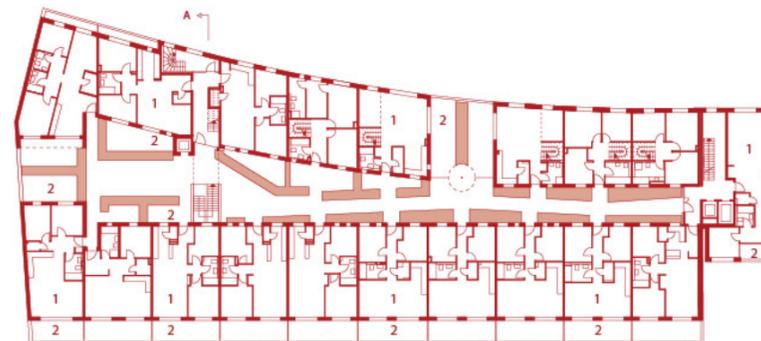
Grundriss 6. OG, M 1:750



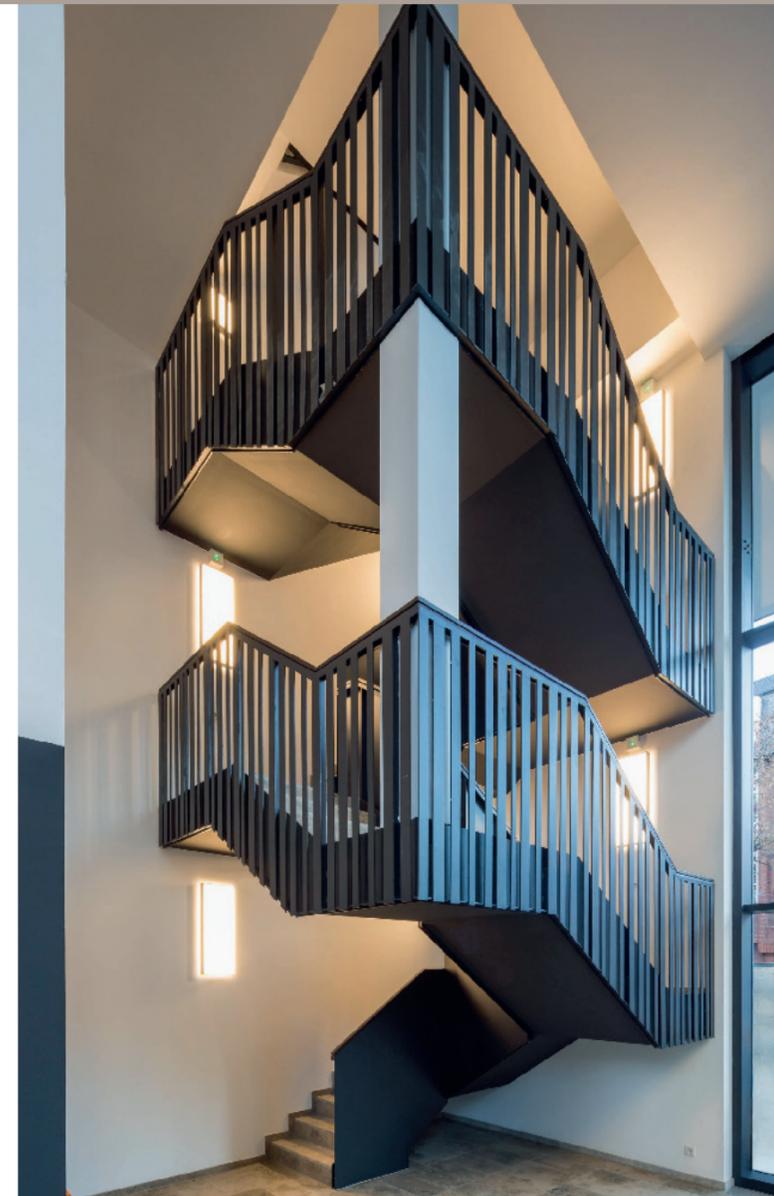
Grundriss 5. OG, M 1:750



Grundriss 4. OG, M 1:750



- 1 Wohnung
- 2 Terrasse
- 3 Parken
- 4 Luftraum



4

EINHEITLICHES GESAMTBILD

Die sanierten, während der gesamten Bauzeit weiter betriebenen Parkhaus-Ebenen und die aufgesattelte Wohnbebauung mit stirnseitig angefügtem Erschließungs-Bauteil sind zu den Straßen mit einer Haut aus eloxierten Metallplatten überzogen, die edel im Tageslicht schimmert. Ihre Perforation mit quadratischen Löchern lässt unterschiedlich viel Material stehen. Dadurch oszilliert der Texturmaßstab der Außenhaut und verhindert Monotonie. Gleichzeitig erzeugt die vereinheitlichende Wirkung der Außenhaut über Parkhaus- und Wohnebenen hinweg ein ruhiges Gesamtbild.

RELEVANZ FÜR STADTENTWICKLUNG UND WOHNUNGSPRODUKTION

Wie bereits eingangs ausgeführt, wird das Projekt »Magnus31« kaum dazu beitragen, den für westdeutsche Ballungsräume typischen Mangel an preiswerten Wohnungen zu beheben – sieht man einmal von Verlagerungseffekten im Gesamtmarkt ab. Es verweist aber auf Raumressourcen unserer Städte, die sich auf-tun, wenn Projektentwickler und Planer sich nicht scheuen, planungsrechtliches Neuland zu erobern. Beim Umbau dieses Parkhauses stellt die baurechtliche Grundlagenschaffung eine eigene Ingenieurleistung dar und zeigt modellhaft Möglichkeiten dringend nötiger Nachverdichtung auf. Sie ergeben sich, wenn man die Stadt als dreidimensionalen Möglichkeitsraum erforscht statt bloß im Flächenkataster. »Magnus 31« regt an, nicht nur freie Grundstücke sondern auch minderwertige Gebäude als Brachen zu verstehen. •

› leuchtend warme Akzente gegenüber dem kühlen Grau der Wegplatten und dem weißen Fassadenputz. Der übersichtliche Materialkanon strahlt im durchaus luxuriösen Projekt Understatement aus. Hochglanz ist ihm fremd. Der kraftvolle Hofraum wird gegenüber künftigen Aneignungsmaßnahmen und der Begrünung bestehen. Ausblicke in den heterogen gewachsenen Altstadtbezirk zeigen schon jetzt die Fähigkeit der Architektur, bunte Vielfalt des Lebens zu rahmen. Die Wohnungsetage sind auch gestalterisch ein wohlthuend ruhiger Rückzugsort im Stadtleben. Im Straßenraum sind sie kaum ablesbar. Lediglich ein großzügig verglastes Straßen-Entree mit seiner skulpturalen Treppe an der Nordost-Ecke des Blocks sowie die Fenster, die in den obersten Geschossen aus der Straßenfassade geschnitten wurden, lassen die Umnutzung errahnen.

- { Standort: Alte Wallgasse 31, 50672 Köln
- { Bauherr: Metropol Immobiliengruppe, Köln; WvM Immobilien & Projektentwicklung, Köln
- { Architekten: Wilkin & Hanrath Bauphasen, Köln
- { Mitarbeiter: Mirja Krüger, Annukka Jahn, Cora Middeldorf, Nino Fazlic
- { Tragwerksplanung: Henneker Zillinger Beratende Ingenieure, Bonn
- { Brandschutz: P2 Brandschutz, Dormagen
- { Technische Gebäudeausrüstung: Fred Schlingheider, Wuppertal
- { Bauleitung: Meuter Architekturbüro, Köln
- { Landschaftsarchitektur: Lill + Sparla, Köln
- { BGF: Parkhaus: 8.930 m², Wohnen: 3.750 m², Abbruch: 4.500 m²

- { Beteiligte Firmen:
- Alufenster: Schüco, Bielefeld, www.schueco.com
- Metallfassade: Christian Pohl, Köln, www.pohlmet.com
- WDVS: Sto, Stühlingen, www.sto.de
- Cortenstahl: Mecondo, Rietberg, www.mecondo.de

[4] Fast skulptural mutet das Treppenhäus an. Es verbindet die Straßenebene mit den aufgestockten Geschossen und ist nur für die Bewohner gedacht