



CONSTANTIN MEYER PHOTOGRAPHIE

Vom unansehnlichen Hochbunker zum Schmuckstück im Quartier: lichtdurchfluteter Wohnraum mit viel Atmosphäre.

Quartiersentwicklung durch Umnutzung

Wohnen im Hochbunker mit Licht und Grün

Bunker sind in vielen Städten eine der letzten baulichen Altlasten des Zweiten Weltkriegs, die in der Stadtentwicklung häufig einen Problemfall darstellen: Ein Abriss ist oftmals teuer oder aufgrund der umliegenden Wohnbebauung nicht möglich. Doch es gibt auch Lösungen – zum Beispiel den Umbau zu Wohnraum. Ein Hochbunker in Köln-Nippes zeigt, wie sich diese besondere Bausubstanz auch heute noch sinnvoll und flexibel als Mehrfamilienhaus nutzen lässt.

Der fensterlose, 1942 erbaute Hochbunker im zentrumsnahen Kölner Stadtteil Nippes diente im Zweiten Weltkrieg rund 2000 Menschen, Arbeitern des nahegelegenen Eisenbahn-Ausbesserungswerks und ihren Familien als Schutzraum. In der Nachkriegszeit stand er leer oder wurde zum Beispiel von Flüchtlingen genutzt. Später lag er ungenutzt im Innenhof eines

Wohnblocks gegenüber von einfachen Zeilenbebauungen der 60er-Jahre. Im Jahr 2002 kaufte ihn der Projektentwickler J. P. Hohl, um hier hochwertigen Wohnraum zu schaffen. Eine genehmigte Bauvoranfrage für eine ergänzende Bebauung entlang der Straße lag bereits vor, entsprach aber nicht den Wünschen des Bauherrn. Er beauftragte deshalb mehrere Architekten mit einer Vorstudie. Das Konzept von Luczak Architekten wurde schließlich zur Umsetzung ausgewählt.

Die Herausforderung war einerseits, in den extrem massiven Baukörper eines Bunkers eine kleinteilige Wohnnutzung einzubauen, andererseits eine angemessene Atmosphäre zu schaffen. Immerhin sollte der Bunker kein Kunstobjekt und auch keine Hülle für Kultur oder ein gewerblich genutztes Gebäude, sondern „wohnlich“ werden. Die Architekten versuchten zum einen, den sperrigen Klotz

durch die straßenseitige Ergänzung in den ansonsten einigermaßen intakten Block zu integrieren, zum anderen seine hermetische Wehrhaftigkeit durch raumschaffende zweigeschossige Einschnitte über Wand und Decke hinweg aufzulösen und damit auch seine atemberaubende Masse offenzulegen. Den Bunker an sich empfanden die Architekten nicht als architektonisch erhaltenswert, allerdings wollten sie den Bewohnern zumindest auf den zweiten Blick die Herkunft des Gebäudes durchaus bewusst machen. Der Entwurf sollte keinen Einzelhauscharakter, keine Stadthausanmutung haben, sondern ein Bekenntnis zur Größe und gewissen Fremdheit sein – ohne allzu aufgeregt zu wirken.

Der 7,50 Meter hohe Bunker (45 Meter lang und 15 Meter breit) stand nicht unter Denkmalschutz, ein Bebauungsplan war nicht vorhanden, das Vorhaben wurde

nach Paragraph 34 beurteilt. Mit wohlwollender Hilfe der Behörden konnten nachbarrechtliche Bedenken wie zum Beispiel Abstandsflächenprobleme einvernehmlich geklärt werden.

Umbau und Erweiterung

Der Umbau begann im Mai 2003 mit dem Entkernen. Nur zwei Treppenhäuser und die Decke über dem Keller blieben bestehen. Wände und Decke bildeten die tragende Hülle des Bunkers, alle Etagen und Raumabtrennungen wurden nicht tragend eingestellt. Anschließend wurden zwölf je rund 40 Kubikmeter große Einschnitte für die Fenster vorgenommen. Mit Diamantseilsägen wurden diese Einschnitte herausgetrennt, zerkleinert und in bis zu 30 Tonnen schweren Blöcken auf Tiefladern abtransportiert – insgesamt etwa 2000 Kubikmeter (5000 Tonnen) Stahlbeton in drei Monaten. Die Öffnung für die Tiefgarage im Keller – Wandstärke hier 1,80 Meter – wurde aus Zeitgründen gesprengt. Kleinere Öffnungen und Decken wurden mit normalem Gerät wie Kernbohrern, Diamantsägeblättern, hydraulischen Hämmern und Baggern hergestellt. Parallel dazu wurden die Abfangkonstruktionen in Stahl eingebaut, dann die neuen Trennwände und die Decke über dem Erdgeschoss errichtet.

Auf das Bunkerdach wurde ein Staffelgeschoss aufgesetzt. Der straßenseitige Erweiterungsbau verdoppelt die mögliche Wohnfläche und ermöglicht so eine wirtschaftliche Umnutzung. Der Blockrand wird geschlossen, der Bunker schiebt sich aus der Tiefe des Grundstücks in das Neubauvolumen hinein. In dem neuen monumentalen Fensterband mit seiner „unnötig“ tiefen Laibung klingt das Bauprinzip der enorm dicken Bunkerwände an. Das Tonnendach in Form und Material betont das „Einmalige“ des Gebäudes und hat darüber hinaus große innenräumliche Qualitäten.

Die völlige Entkernung des Bunkers und die klaren Einschnitte erschließen den Raum großzügig und pragmatisch. Ergänzt um ein hölzernes Penthouse, ist ein städtisches, geschütztes Ensemble von 17 Lofts und Stadthäusern mit 71 bis 234 Quadratmetern Wohnfläche entstanden. Die 165 Quadratmeter große Penthousewohnung auf dem Bunkerdach nutzt den ehemaligen Flakturm als blickgeschützten Dachgarten. Durch die Einschnitte im 1,40 Meter starken Betondeckel und den Wänden haben alle Einheiten im Bunker zweigeschossige, glasgedeckte Atrien erhalten, die das Licht weit in den 14 Meter tiefen Körper holen. Alle Einheiten besitzen mindestens zwei Ebenen und übergreifende Lufträume beziehungsweise Emporen.



LUCZAK ARCHITECTEN

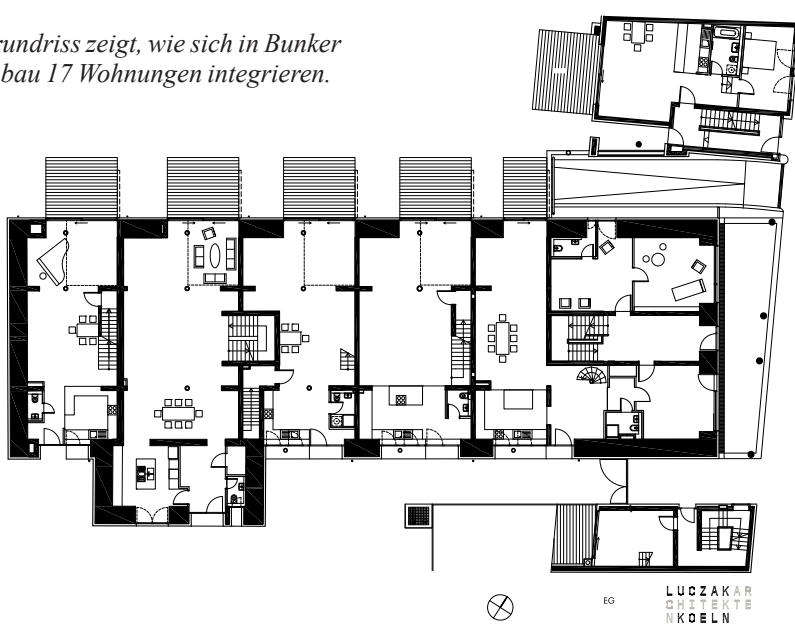
Der Bunker war vor dem Umbau der Schandfleck im Innhof eines Wohnhauses.



CONSTANTIN MEYER PHOTOGRAPHIE

In den Wohnräumen ist der Ursprung des Gebäudes zum Teil noch zu sehen und wurde bewusst in das neue Architekturkonzept integriert. ▶

Der Grundriss zeigt, wie sich in Bunker und Anbau 17 Wohnungen integrieren.



Die Lofts sind mit direkten Zugängen an die Tiefgarage angeschlossen.

Flexible Nutzung

Alle 17 Wohnungen sind unterschiedlich geschnitten – einerseits wegen der komplizierten Bestandssituation, andererseits auch aus der Absicht, Individualität zu erzeugen. Bereiche zum Wohnen, Arbeiten oder für flexible Nutzungen gehen fließend ineinander über, können bei Bedarf aber auch abgeteilt werden. Gärten oder große Terrassen bilden vorgelagerte „grüne Zimmer“. Innerhalb der räumlichen Disposition wurde die Ausgestaltung individuell mit den Nutzern abgestimmt, während die Verwendung robuster Materialien den Charakter des Bauwerks in Erinnerung hält.

Für alle 17 Wohnungen haben sich alsbald die genau „passenden“ Bewohner gefunden: Familien mit Kindern gehören ebenso zu den Nutzern wie Singles und Paare. Die Zufriedenheit ist hoch. Auch die Nachbarn sind von der ungewöhnlichen Architektur positiv überrascht. Die Kombination von Einfamilienhaus-Eigenschaften wie zum Beispiel Garten oder der direkte Zugang zur Garage mit den Vorteilen des Geschosswohnens wie Aufzug, Dachterrassen oder präsenste Hausverwaltung ist zukunftsfruchtig.

Einheit und Vielfalt

Mit der Umwandlung eines Stücks Stadtbrache haben die Architekten gezeigt, wie ein trister Hochbunker auf wirtschaftlich vernünftige Weise für innovative Raumkonzepte umgenutzt werden kann. Die Vorteile des Reihenhauses werden mit denen des verdichteten, städtischen Bauens verknüpft. In Zeiten der Renaissance der Stadt liegt eine zentrale Aufgabe der Quartiersentwicklung in solchen Verwandlungsprozessen. Den ausufernden Vorstädten mit scheinbar individuell gestalteten Einfamilienhäusern, die in Wirklichkeit von Beliebigkeit geprägte Quartiere zur Folge haben, haben die Architekten ein Konzept der einfühlsamen Besonderheit im Ganzen mit der Individualität im Inneren (17 verschiedene Wohnungen) entgegengesetzt.

LUCZAK ARCHITEKTEN

LUCZAK ARCHITEKTEN
KÖLN

B A U T A F E L

Bauherr:	Hohr Immobilien GmbH
Auftrag:	Luczak Architekten LP 1-5, künstlerische Oberleitung, Innenarchitektur/Möbelentwürfe für Einzelbauherren
Planungszeitraum:	2003–2004
Baubeginn:	2003
Fertigstellung:	2004
Grundstücksgröße:	1712 Quadratmeter
Wohneinheiten:	17
Stellplätze Tiefgarage:	20
BRI:	11.772 Kubikmeter
Bruttogeschossfläche:	2675 Quadratmeter
Wohnfläche/Nutzfläche:	2085 Quadratmeter
BRI/Quadratmeter WF:	5,7
Kosten pro Quadratmeter Wohnfläche:	1547 Euro brutto, inkl. Tiefgarage
Gesamtkosten:	5 Millionen Euro (brutto)
Kosten pro Quadratmeter BRI:	272 Euro pro Kubikmeter BRI (ohne Tiefgarage)
Bauwerkskosten KG 300 + 400:	1208 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche
Bauwerkskosten:	2,5 Millionen Euro

Auszeichnungen für dieses Projekt:

- 2008 Auszeichnung „NRW wohnt. Wohnen an ungewöhnlichen Orten.“
Umnutzung von Nichtwohngebäuden zu Wohnungen
- 2006 Belobigung „Stadhäuser und Stadtwohnungen – kostengünstig und qualitätsbewusst“
LBS-Wettbewerb, Kategorie B: Stadtwohnungen im Wohneigentum
- 2005 Deutscher Bauherrenpreis Modernisierung „Hohe Qualität – tragbare Kosten“
- 2005 Auszeichnung vorbildliche Bauten des Lands Nordrhein-Westfalen
- 2004 Anerkennung beim Innovationspreis Wohnungsbau des Lands Nordrhein-Westfalen

Luczak Architekten

Nach Realisierung größerer städtebaulicher Projekte in den 90er-Jahren, wie der Planung von 162 geförderten Wohnungen in Köln, der Sanierung der denkmalgeschützten 4711-Fabrik sowie Planung eines Kaufhauses und 165 Wohnungen, liegt heute ein Schwerpunkt des Architekturbüros in der Planung von Stadtquartieren, der Sanierung und Umnutzung auch

von Denkmälern und der Planung für Baugemeinschaften. Zu den städtebaulichen Arbeiten zählt zum Beispiel das Campus-Quartier Lennershof, Bochum, oder die Siedlung in Bonn-Heiderhof. Die Architekten haben bereits zahlreiche Auszeichnungen erhalten, wie den Deutschen Bauherrenpreis 2005 und 2008. www.luczak-architekten.de

*Thomas Luczak, Almut Skriver
Luczak Architekten, Köln*