

1. Einleitung

2. Der Stadtteil

3. Partizipation und Kommunikation

4. Der Prozess in Rondorf

5. Situationsanalyse

6. Leitbild und Rahmenplan

**7. Städtebaulicher Entwurf**

8. Empfehlungen für Rondorf

9. Fazit

## 7 Städtebaulicher Entwurf

Im Folgenden wird der Städtebauliche Entwurf für den 1. Bauabschnitt, für die Bebauung der Fläche 'Hinter dem Büchelhof', beschrieben. Der Entwurf stellt eine beispielhafte Bebauung für die 1. Bauphase dar.

Die bauliche Entwicklung des Ortes Rondorf reicht von dem Entstehen der ersten Höfe im 5. Jahrhundert bis zu den großen Wohnungsbauten im letzten Jahrzehnt. Gerade die Neubebauung der vergangenen Jahren stößt bei den Rondorfern auf Kritik: Sie erscheint für eine Quartiersbildung als zu großräumig und die 4-geschossige Zeilenbebauung als zu großstädtisch. Im Gegensatz dazu sind die alten denkmalgeschützten Höfe bei vielen Bürgern beliebt und werden als wertvoll und ortsbildprägend empfunden. Der Bödingerhof und der Johannishof stellen nach deren Umbau attraktive Wohnstandorte dar.

Diese kleinteilige Struktur bildet die Grundlage für die zukünftige Entwicklung der Wohnbebauung in den einzelnen Bauabschnitten: Hausgruppierungen bilden eigenständige und individuelle Wohngruppen ("Cluster"), welche die Gemeinschaft betonen. Mehrere kleine Einheiten, wie beispielsweise Wohnhöfe, bilden wiederum ein Quartier. Durch die Wahl und den Einsatz bestimmter Baumaterialien spiegelt sich der individuelle Charakter der Siedlung auch in der Gestaltung der Gebäude wider.

Der Bauabschnitt gliedert sich in folgende Elemente:

- Dorfplatz mit den angrenzenden Nutzungen, Gastronomie, Einzelhandel und Altenwohnungen
- Kindergarten mit Tagesstätte und Spielplatz und benachbartem Bolzplatz
- drei Wohnquartiere

### Erschließung

Die Haupteerschließung erfolgt über die Rondorfer Hauptstraße, entlang des Dorfplatzes Richtung Norden. Entlang der Hauptstraße befinden sich Rad- und

Abbildung 41: Blick Richtung Süden auf die Fläche 'Hinter dem Büchelhof'



Abbildung 42: Gliederung der 1. Bauphase



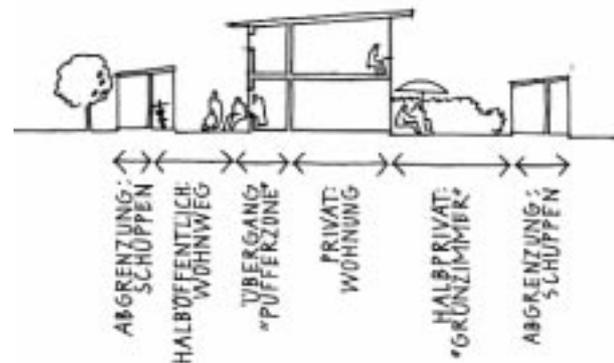
Quelle: Eigene Darstellung

Fußwege, innerhalb der Wohnsiedlungen Mischverkehrsflächen. Hier erfolgt die Erschließung über Wohnwege, auf denen Fußgänger und Radfahrer Vorrang haben. Zum Be- und Entladen können diese Wege befahren werden.

Während die Eingänge der Doppelhäuser seitlich liegen, sind die zweigeschossigen Reihenhäuser von vorne, die dreigeschossigen Bauten, die in den Stockwerken über dem Einzelhandel und der Gastronomie lie-

gen, über zentrale Treppenhäuser erschlossen. Bei den Altenwohnungen sind zusätzlich Aufzüge erforderlich. Den Wohnungen im EG ist ein eigener Garten zugeordnet, alle anderen Wohnungen haben Balkone oder Dachgärten.

Abbildung 43: Trennung der privaten und öffentlichen Bereiche



Quelle: Bayrisches Staatsministerium des Innern 1997: 126

### Dorfplatz

Der geplante Platz dient als neue Dorfmitte. Er ist auf drei Seiten durch in U-Form angeordnete Gebäude baulich gefasst.

Für die drei den Platz begrenzenden Gebäude gelten folgende bauliche Maße:

- drei Vollgeschosse,
- zum Platz hin abfallendes Satteldach mit einheitlichen Dachziegeln (rot/schwarz),
- Ziegelsichtmauerwerk.

Alle Bauten erfüllen hohe qualitative Anforderungen bezüglich ihrer Gestaltung.

### Altenwohnungen

Das Wohngebäude erstreckt sich als Riegel, der die Eingangsstraße begleitet bis auf den Platz, wo er diesen nach Süd-Westen hin abschließt. In diesem Ende des Gebäudes im EG haben passende Geschäfte und Dienstleistungen wie ein Sanitätshaus und ein ambulanter Dienst ihren Standort. Aufgrund ihrer Außenwirksamkeit beleben diese Nutzungen den Platz zusätzlich. Vor dem Gebäude befinden sich für die in ihrer Mobilität eingeschränkten Bewohner Stellplätze.

In dem von der Straße abgewandten Bereich ist ein großer Garten für die Bewohner angelegt. Alle Wohnungen sind altengerecht nach DIN 18025 Barrierefreies Bauen errichtet.

### Einzelhandel

Der Supermarkt und der Drogeriemarkt decken einen großen Teil des Bedarfs an Einzelhandelsfläche.<sup>38</sup>

<sup>38</sup> Vgl. dazu Kapitel 5.3.1 Zentrumssituation.

Sie stellen keine Konkurrenz zum Einzelhandelsschwerpunkt Rondorfer Hauptstraße dar.

EG: 1400 qm Einzelhandelsfläche für den Supermarkt und den Drogeriemarkt. 1.- 2. Stock: Büros, Praxen und Wohnungen. Die Dachfläche der hinteren Verkaufsfläche ist begrünt und den Nutzern in den oberen Stockwerken als Dachterrasse zugänglich.

Die Stellplätze (72 Stück) für Kunden und Mieter sind konzentriert auf einem Sammelstellplatz südlich des Supermarktes untergebracht. Vor den Geschäften befinden sich Behindertenparkplätze. Die Anlieferung des Einzelhandels erfolgt über die Straße zwischen Supermarkt und Parkplatz.

### Gastronomie

Das nördlich des Platzes errichtete Gebäude beinhaltet im EG publikumswirksame Nutzungen wie beispielsweise ein Bistro, Internet-Cafe, Restaurant oder auch ergänzenden Einzelhandel. In den darüber liegenden Stockwerken sind sowohl Wohnungen als auch Räume für Dienstleistungen vorhanden. Vor dem Gebäude ist ein Stück des Platzes für Außenbewirtung der Gastronomie reserviert. Im rückwärtigen Grundstück ist Fläche für Lagerräume oder Bewohnerstellplätze vorhanden.

### Kindergarten mit Tagesstätte

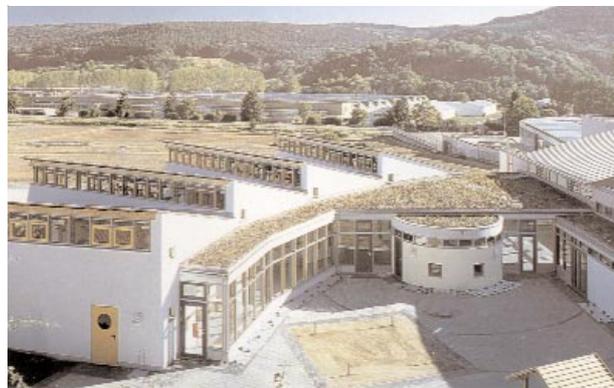
Östlich der Wohnbebauung am Hang steht ein Kindergarten mit integrierter Kindertagesstätte. Der Bau kann bis auf vier Gruppen erweitert werden (wie im Entwurf dargestellt). Die vier Gruppenräume sind fächerförmig nach Süd-Osten ausgerichtet. Diesen ist jeweils eine Terrasse vorgelagert, die sich zum unteren Freibereich orientiert. Die Gruppenhäuser nehmen aufgrund ihres nach Westen abfallenden Daches vom Morgen bis zum Mittag viel Licht auf.

Den nördlichen Abschluss bildet ein straßenbegleitender Riegel, in dem unter anderem eine Küche und Büroräume untergebracht sind. Zwischen den Bebauungen ist ein geschützter Innenbereich, der als teilweise überdachter Spielbereich genutzt wird.

Die Dächer des Kindergartens sind als begrünte Pult- bzw. Flachdächer ausgebildet.

Das nach Süden hin abfallende Gelände des Kindergartens bietet die Möglichkeit zu einer interessanten Gestaltung, so ist eine Rutsche und ein Amphitheater in den Hang integriert.

Abbildung 44: Beispiel für den Kindergarten



Quelle: Wettbewerbe Aktuell 1997: 103

## Wohnquartiere

Die Eingänge zu den einzelnen Wohngruppen sind durch bauliche Elemente oder Bepflanzungen markiert.

### Wohnen am Hang -

Acht Reihenhäuser in zwei Zeilen  
Nördlich des Platzes steigt das Gelände stark an (10 m auf 50 Längener), wobei die Höhenlinien ungefähr von Süd-Westen nach Nordosten verlaufen.<sup>39</sup> Die Anpassung an die vorherrschende Topographie ist durch Zeilenbebauung parallel zu den Höhenlinien erreicht. Jeweils vier zweigeschossige Reihenhäuser mit Pultdach bilden eine Zeile, die von der Hauptstraße aus über befahrbare Wohnwege erschlossen wird.

Im Rahmen dieser Bebauung ist kostensparendes Bauen mit Beteiligung zukünftiger Nutzer (Eigenleistung) erfolgt.

Abbildung 45: Beispiel für Zeilenbebauung



Quelle: Bayrisches Staatsministerium des Innern 1997: 226

### Wohnquartier 1 und 2 - 57 Reihenhäuser und 18 Doppelhäuser

Die beiden nördlichen Wohnquartiere übernehmen in ihrem Kern die Hofstruktur der alten Höfe. So dienen kleine Plätze als Gemeinschaftsflächen, die den Kindern abseits vom Verkehr Spielflächen innerhalb des Quartiers bieten und für Veranstaltungen wie ein Straßenfest geeignet sind. Innerhalb der beiden Quartiere wurde Reihen- und Doppelhausbebauung realisiert, wobei sich der Standort der Doppelhäuser zur offenen Landschaft orientiert. Diese bieten Wohnungen unterschiedlicher Größe. Die kleinen Grundstücke ermöglichen niedrige Verkaufspreise. Der Grossteil der Bauten erweist sich mit seiner Süd-West-Ausrichtung als energetisch besonders günstig. Die Fassaden bestehen aus Ziegelsichtmauerwerk, Putz- oder Holzfassade. Die Dächer haben eine Pult- oder Satteldachform. Wichtig ist, dass die innerhalb der einzelnen Wohngruppen gewählten Materialien und Formen einheitlich sind.

### Ein Spaziergang durch das Quartier "Am Büchelhof" an einem Sommertag im Jahr 2010

*"Der Eingang zum neuen Quartier in Rondorf liegt direkt gegenüber der zentralen Gaststätte Zum Treffpunkt an der Rondorfer Hauptstraße, wo vor vielen Jahren die 1. Bürgerwerkstatt zum Thema Ortsentwicklung stattfand. Umrahmt wird der Zugang von zwei alten Gebäuden, von denen besonders das*

<sup>39</sup> Die Höhenlinien sind in der Beikarte 6 des Rahmenplans dargestellt.

Fachwerkhaus auf der rechten Seite als wertvoll für das Ortsbild bezeichnet werden kann. Überquert man die Hauptstraße gelangt man durch eine mit noch jungen Bäumen bepflanzten Allee zum neuen Dorfplatz. Noch bevor man diesen erreicht, öffnet sich zur linken der Blick auf die neuen Altenwohnungen im Herzen Rondorfs. Diese bieten vielen alten Rondorfer Bürgern die Möglichkeit, in ihrem Ort wohnen zu bleiben. Die barrierefreien Wohnungen mit ihrer Nachbarschaft zum alten Büchelhof sind jedoch auch bei Neubürgern beliebt. Vielleicht liegt es daran, dass neben den Wohnungen der ambulante Dienst im Erdgeschoss direkt am Platz altengerechte Dienstleistungen anbietet - auch für ganz Rondorf. Der große, nach Süd-Westen ausgerichtete Garten bietet einen Rückzugsraum für Bewohner und Besucher. Hier steht auch das Gemeinschaftshaus, in dem regelmäßig Aktivitäten stattfinden.

Der neue Dorfplatz wird nur durch einen Wasserlauf gegliedert, an dem spielende Kinder sich gegenseitig nass spritzen. Bis auf einige Sitzgelegenheiten im Schatten der Bäume bleibt Platz für den wöchentlichen Markt, der seit einigen Jahren wieder in Rondorf stattfindet - so wie das jährliche Sommerfest im August, welches die Dorfgemeinschaft organisiert. Wendet man sich nach Westen, erblickt man den angrenzenden Büchelhof. Dorthin führt ein Fußweg zwischen Baumreihen, der weiter bis zur Kapellenstraße geht. Jeder, der außerhalb der Marktzeiten heimisches Obst und Gemüse aus ökologischem Landbau kaufen will, wird gerne im Büchelhof begrüßt.

Den nördlichen Abschluss des Platzes bildet ein dreistöckiger Bau, dessen dunkelrote Ziegelfassade im Sonnenlicht den Platz in warmes Licht taucht. Im Erdgeschoss befinden sich verschiedene Gastronomiebetriebe. Während das kleine Cafe eher bei den Bewohnern der Altenwohnungen beliebt ist, nutzen die Rondorfer Jugendlichen im Bistro nebenan das Internet. Die Bewohner der oberen Etagen können von ihren Balkonen aus die Menschen an den Tischen vor dem Cafe beobachten, ohne selbst beobachtet zu werden. Denn es ist so einiges los. Sicher sind das auch Kunden des neuen Drogeriemarkts und des kleinen Supermarkts, die vom Platz aus nur wenige Schritte entfernt sind. Diese Geschäfte haben das knappe Angebot zur Nahversorgung wesentlich verbessert. Die dreistöckige Kopfbebauung mit dem roten Ziegeldach verbirgt 1400 qm Einzelhandelsfläche. Kunden, die mit dem Auto kommen, finden südlich des Supermarktes ausreichend Stellplätze, von denen aus über einen Fußweg auch schnell die Geschäfte in der Rondorfer Hauptstraße zu erreichen sind. In den oberen Stockwerken befinden sich Praxen und Wohnungen. Den Bewohnern des 2. Stockwerks steht das begrünte Dach des Supermarktes als Dachgarten offen.

Verlässt man den Platz Richtung Norden, steigt die Straße stark an. Auf der rechten Seite befindet sich ein neuer Spielplatz, der nicht nur bei den Kindern des neuen Quartiers beliebt ist. Auch der Basketballplatz neben dem Supermarkt wird von den 'etwas Älteren' viel genutzt. Am nördlichen Ende des Hanges erhebt sich wie eine kleine bunte Burg der neue Kindergarten. Westlich der Hauptstraße erblickt man die Zeilenbebauung am Hang. Die kleinen

Reihenhäuser stehen parallel zu den Höhenlinien und bieten jungen Familien ein kostengünstiges Zuhause im Grünen. Auch wenn diese mit ihrem Pultdach und der Holzfassade etwas aus dem Rahmen fallen, bilden sie doch eine besondere Adresse in Rondorf.

Nach Überwindung der Steigung erreicht man die Wohnsiedlungen, die 73 Familien ein Heim bietet. Durch die Hauptstraße, die später einmal Richtung Nord-Westen die Baustufe IV anbinden wird, ist die Siedlung zweigeteilt. Das Gesicht der Siedlungen wird durch Reihen- und Doppelhäuser geprägt, zwischen denen Wohnwege verlaufen. Wer mal kurz seinen Einkauf abladen will, kann hier lang fahren, aber sonst gehören die Autos in die zentralen Carports und die Wege den Radfahrern, Fußgängern und spielenden Kindern. Es fällt doch auf, dass Haustypen, Material- und Farbwahl jeder der beiden Siedlungen ein eigenes Gesicht geben. Auch dieses wird ein Grund dafür sein, warum sich die Bewohner so stark mit ihrer Siedlung identifizieren. Schließlich hatten diese schon im Rahmen der Bauherrenberatung die Möglichkeit, ihre Vorstellung über ihr zukünftiges Zuhause einzubringen. Und so mancher hat durch Eigenleistung viel Geld gespart und sich seinen Traum vom eigenen Heim selbst mit geschaffen.

Während einige Bewohner es nicht zu stören scheint, dass Passanten einen Blick in ihren Garten werfen und die wohlgepflegten Rosen bewundern, mag der Nachbar es etwas privater und hat sich zur Straße oder zum Wohnweg hin durch Bepflanzung oder durch ein kleines Gartenhäuschen abgegrenzt.

In einem der Wohnhöfe veranstalten die Bewohner gerade ein kleines BBQ, der Duft von gegrilltem Fleisch weht herüber und schon lädt man mich zu einem frischen Kölsch ein. Ich lausche den Gesprächen der Anwohner über die Vorteile des eigenen Gartens, der Privatsphäre durch den separaten Hauseingang und höre aus der Ferne die Rufe und Pfiffe vom Bolzplatz am Kindergarten, auf dem wohl gerade das erste Rondorfer Football-Team trainiert. Der Kindergarten, den hatte ich beinahe vergessen. Dieses offene, lichte Gebäude sei einfach herrlich berichtete mir die Leiterin. Der Bau besteht bisher aus einem straßenbegleitenden Riegel und drei Gruppenräumen, die sich fächerförmig am Hang orientieren. In dem Riegel ist auch eine Küche für die Tagesgruppe untergebracht. Durch seine Dachbegrünung fügt sich der Kindergarten harmonisch in die Landschaft ein.

Wenn das nachbarschaftliche Leben sich in den neuen Wohngebieten weiter so prächtig entwickelt, kann der Kindergarten sicher bald auf vier Gruppen ausgebaut werden.

Ich muss aufbrechen, denn im Grünzug, der sich nördlich anschließt und sich über einen Grünstreifen bis in das Wohngebiet zieht, gibt es noch einiges zu sehen. Während weitere Spielplätze und ein Sportplatz wohl erst mit der Entwicklung der Bauflächen am Rand des Grünzugs entstehen werden, ist der Grundstein für den Reiterhof bereits gelegt. Und auch einzelne Bepflanzungen, die auf Privatinitiative zurückgehen, insbesondere der 'Lebensbaumwald', gedeihen prächtig- und dazwischen bleibt viel Platz für die Natur. Ein Vertreter

*der Stadt Köln, den ich neulich traf, berichtete mir nicht ohne Stolz vom guten Ruf des neuen Quartiers- was ohne die intensive Bürgerbeteiligung und Wettbewerbe sicher nicht erreicht worden wäre.  
Und wir sind gespannt, wie Rondorf in den nächsten Jahren weiter wächst..."*

Die Stadt Köln muss ihre Verantwortung dafür erkennen, dass ein gelungenes bauliches Umfeld wichtig für die Lebensqualität einer Stadt ist. Um bei der Gestaltung eine möglichst hohe Qualität zu erreichen, können Wettbewerbe ausgelobt werden. Auch ist es notwendig, die Eigeninitiative zu fördern. Durch Bauherrenmodelle können zukünftige Nutzer an der Planung und Ausführung beteiligt werden. Eigenleistung reduziert die Herstellungskosten und ermöglicht auch einkommensschwachen Familien ein eigenes Heim. Denkbar wäre es auch, im ersten Bauabschnitt modellhaft für die weiteren Bauphasen zu planen und zu bauen.