

## Clarenbachplatz: Innovatives Bauprojekt schafft Wohnraum durch Nachverdichtung

In Köln entsteht derzeit eines der außergewöhnlichsten Wohnungsbauprojekte in Deutschland: Über eine Länge von 160 Metern überbauen die Projektentwickler Friedrich Wassermann und WvM Immobilien erstmals einen Schienenweg.

Basierend auf dem Entwurf des Kölner Architekten Matthias Dittmann entstehen so knapp 70 Wohnungen, rund 600 Quadratmeter Gewerbefläche und circa 100 Tiefgaragenstellplätze. Angesichts der immer knapper werdenden Flächen in den wachsenden deutschen Großstädten, zeigt das städtebauliche Pionierprojekt sinnvolle Perspektiven auf. Ungenutzte Verkehrsflächen entwickeln sich zu Chancen, die Wohnungsknappheit zu bekämpfen.

Das Gesamtpotenzial durch Nachverdichtung beziffert eine im Februar 2019 veröffentlichte Studie der TU Darmstadt und des Pestel Instituts auf bis zu 2,7 Millionen Wohnungen bundesweit.

### Einzigartiges Vorhaben: Neubauten entstehen über Schienengüterverkehr

Der Clarenbachplatz im Kölner Stadtteil Braunsfeld, auf dem die Neubauten gerade gebaut werden, galt bislang ungeeignet als Baugrund. Denn eine eingleisige, vom Güterverkehr befahrene Gleisstrecke, teilt die Fläche. Auf der Brachfläche parkten überwiegend Autos. Ab 2020 soll die Bahnstrecke durch eine Art Tunnel unter den drei Häusern hindurch laufen.

### Bebauung der Bahntrasse verbessert Wohnqualität für Anwohner

Damit Anwohner und die neuen Bewohner den Bahnverkehr kaum spüren, werden die Wand- und Deckenflächen im überbauten Gleisbereich mit Dämmstoffen belegt. Eine schallabsorbierende, 1,20 Meter hohe Lärmschutzwand, die parallel zum teilüberbauten Gleis verläuft, sorgt zusätzlich für eine geringe Lärmbeeinträchtigung. Um die Erschütterungen des Güterzuges vom Boden und dem Gebäudetrakt bestmöglich zu reduzieren, wurden die Gleise vor Baustart mit einer 50 Zentimeter dicken Betonschicht und mit Gummipolstern unterfüttert. „Gemäß einer Lärmpegeluntersuchung reduziert sich dank der Teil-Überbauung der Bahntrasse sowohl die Lärmbelastung durch die Bahnfahrten als auch durch die angrenzende sechsspurige Aachener Straße für die Anwohner deutlich“, erläutert Anton Bausinger, Geschäftsführer von Friedrich Wassermann.

### Umfassendes Sicherheitskonzept für innovatives Wohnen

In der Nähe von Gleisen oder gar über Gleisen zu wohnen, birgt auf den ersten Blick Risiken. Genau diese Gefahren zu minimieren, war den Bauherren von

Anfang an ein wesentliches Ziel. „Wir wollten sicherstellen, dass nicht nur unsere Bewohner über den Gleisen sicher schlafen können, sondern auch die Anwohner besser geschützt sind als zuvor“, betont Pierre Seidt, Projektleiter der WvM Immobilien. So sichern, für den Fall einer Zugentgleisung, bis zu einem Meter starke massive Betonwände als Poller an den Wandenden der Neubauten Gebäude und Nachbarschaft. Diese beziehen sich auf Züge, die bis zu 120 Kilometer pro Stunde fahren dürfen. In Braunsfeld fahren die Züge jedoch höchstens 25 km/h.

Mit seinem innovativen Baukonzept ermöglicht das Projekt am Clarenbachplatz etwas, was vorher undenkbar war: Bundesweit lassen sich Brachflächen im Gleisbereich in eine qualitative Wohnbebauung verwandeln. Diese Chance erkannte auch das Land NRW und gründete gemeinsam mit der Deutschen Bahn den Bahnflächenpool NRW, um brachliegende Bahnflächen in die Stadtentwicklung zu integrieren. Dieser umfasst rund 23,7 Millionen Quadratmeter entwicklungsfähige Bahnflächen.

### **Hintergrund:**

Jahrelang fuhr Anton Bausinger auf dem Weg zu seinem Arbeitsplatz in Braunsfeld an den Bahngleisen des Clarenbachplatzes vorbei. Stets wunderte er sich über die ungenutzte Fläche. Er erkannte das städtebauliche Potenzial und startete im Jahr 2010 das Bauprojekt. 2012 erwarb er dann das Gelände von der Häfen und Güterverkehr Köln AG. Ein Jahr später rief die Bauunternehmung Wassermann einen umfangreichen Bürgerbeteiligungsprozess ins Leben, in dessen Verlauf sich der Entwurf des aktuellen Architekten Matthias Dittmann durchsetzte. Er entwickelte das moderne Gebäude in Ergänzung zur charakterbildenden, denkmalgeschützten Clarenbachkirche aus den 50er Jahren. Die WvM Immobilien stieg 2016 in die Projektentwicklung mit ein. Seit August 2017 verfügen die Bauherren über eine Baugenehmigung der Stadt Köln. Im August 2018 erteilte dann auch die Bezirksregierung die Genehmigung zum Umbau und Überbauung der Bahngleise der Güterverkehrslinie in Köln-Braunsfeld. Der Umbau des Gleisbetts startete Anfang September 2018. Seit Dezember laufen die Arbeiten am Rohbau. Auf dem Gelände entstehen 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen, Penthouse-Wohnungen, 94 Tiefgaragenstellplätze sowie Kinderspielflächen. Die Grundsteinlegung findet am 16. Mai 2019 in Anwesenheit von Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW, statt. Die Fertigstellung der Neubauten ist für Februar 2021 geplant. Mit Abschluss der Baumaßnahmen wird auch der beliebte Wochenmarkt auf seinen angestammten Platz zurückkehren.

Mehr Infos unter: [www.clarenbachplatz.koeln](http://www.clarenbachplatz.koeln)

## Über die Bauträger:

Die **Friedrich Wassermann GmbH & Co. KG** ist eine mittelständische Bauunternehmung mit inzwischen über 111-jähriger Tradition.

Kerngeschäftsfelder des Unternehmens sind der Hochbau (Wohnen, Gewerbe, Industrie) und der Tiefbau sowie eigene Projektentwicklungen. Aufbauend auf der langjährigen Erfahrung setzt das Unternehmen dabei gezielt auf den Einsatz innovativer Technologien.

[www.friedrich-wassermann.de](http://www.friedrich-wassermann.de)

Die **WvM Immobilien + Projektentwicklung GmbH** wurde 1992 von Wolfgang von Moers gegründet und belegte als Kölns größter inhabergeführter Bauträger für Wohnimmobilien im Jahr 2017 Platz 1 der bulwiengesa-Studie in der Kategorie „Wohnen“. Derzeit beschäftigt das Unternehmen 115 Mitarbeiter, neben Bauingenieuren und Architekten sind Immobilienkaufleute, Marketing- und Vertriebsspezialisten vertreten. Das Leistungsspektrum umfasst die gesamte Wertschöpfungskette vom Einkauf über die Entwicklung und Realisierung bis zum Verkauf und der Verwaltung der Immobilien.

[www.wvm.de](http://www.wvm.de)

## Über den Architekten

**Matthias Dittmann** (55) ist Gründer und Inhaber des Kölner Architekturbüros md3+ Architekten. Die Architekten von md3+ fokussieren sich auf Bauvorhaben im urbanen Raum. Dabei legen sie besonderen Wert auf die Förderung funktionaler, baulicher, sozialer und kultureller Vielfalt und Mischung.

[www.md3plus.de](http://www.md3plus.de)