



## Objektbeschreibung



Der **Wohnpark Westhoven** in Köln-Porz wurde durch den Gerling-Versicherungs-Konzern in den Jahren 1973 bis 1975 erbaut. Der Wohnpark ist erreichbar über die Kölner Straße und liegt direkt an den Straßen

Oberstraße ( Haus-Nr. 101 bis 117 ),

Nikolausstraße ( Haus-Nr. 48 und 50 ) und

Ziegeleiweg ( Haus-Nr. 2 bis 28 )

im Porzer Stadtteil Ensen-Westhoven. Die früher selbständige Stadt Porz a. Rhein wurde 1975 Im Rahmen der Städteneugliederung nach Köln eingemeindet.



(Google-Map )

An seiner westlichen Seite grenzt der Wohnpark Westhoven an die Westhovener Aue, eine ca. 70 ha große naturbelassene Fläche, die seit dem Jahr 2005 als Überflutungsgebiet bei Rheinhochwasser ausgewiesen ist. Das Gelände des Wohnparks liegt im Dreieck zwischen der Autobahn A4, der Kölner Straße und dem Rhein.

Ursprünglich wurde dieses Gebiet seit den 30er Jahren des vorigen Jahrhunderts als Militärgelände genutzt. Im Jahre 2005 wurde das Gelände komplett zurückgebaut und entsiegelt. Die Stadt Köln pflanzte dort zusätzlich zum vorhandenen Baumbestand eine Vielzahl von auentypischen Gehölzen an und ließ größere Wiesenflächen anlegen. Seitdem ist die Westhovener Aue als Naherholungsgebiet öffentlich zugänglich.

Südlich vom Wohnpark Westhoven sind es etwa 200 Meter bis zum Rhein. Anlässlich der von der Stadt Köln in den letzten Jahren durchgeführten Maßnahmen zum Hochwasserschutz wurde auch der Wohnpark Westhoven mit einbezogen. In diesem Zusammenhang wurde entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze zur Westhovener Aue hin eine Hochwasser-Schutzmauer errichtet.

Dadurch werden künftig bei extremem Rheinhochwasser von der Westhovener Aue aus die tiefer liegenden Grundstücksflächen des Wohnparks vor Überflutung geschützt.

Nach Osten hin gelangt man entlang der Nikolausstraße zur weiteren Wohnbebauung im Porzer Stadtteil Ensen-Westhoven. In unmittelbarer Nähe liegt das Bürgerzentrum Engelshof. Dieser Gebäudekomplex war in früherer Zeit ein Gutshof, benannt nach dem damaligen Besitzer, der Familie Engels. Das Anwesen wurde um 1850 erbaut und ist heute im Besitz der Stadt Köln. Hier finden regelmäßig Kultur- und Freizeitveranstaltungen statt.



( Google-Map )

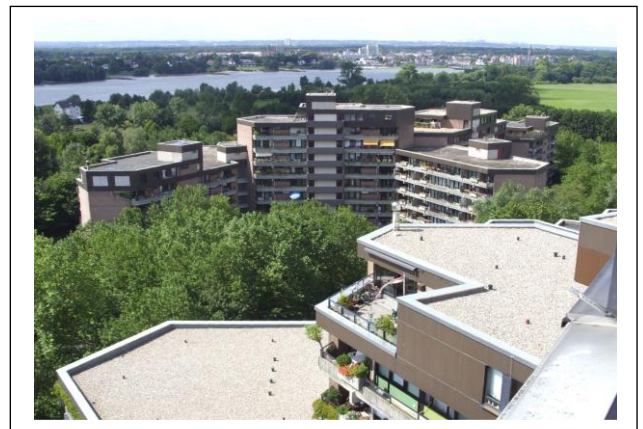
An der nordöstlichen Seite des Wohnparks entlang der Oberstraße sind einige kleinere Gewerbebetriebe, wie eine Autoglaserei und eine Werbefirma angesiedelt. Im weiteren Verlauf der Oberstraße befinden sich noch eine Tennisclub-Anlage und einige Wohnhäuser. Am westlichen Rand gelegen und von der Oberstraße aus zugänglich befinden sich ein Kindergarten und eine Sportplatzanlage.

Der Wohnpark Westhoven ist verkehrsmäßig sehr günstig angebunden. Zur Straßenbahn-Haltestelle sind es etwa 500 Meter. Über die Kölner Straße gibt es weiterhin eine Direktanbindung an die Autobahn A4. Der Ortskern Ensen-Westhoven mit guten Einkaufsmöglichkeiten liegt zu Fuß in gut erreichbarer Nähe.



Die Gebäude des Wohnparks Westhoven spiegeln den typischen Gerling-Baustil der damaligen Zeit wider, so wie er an anderen Gerling-Objekten zu sehen ist. Als Beispiel sei das frühere Gerling-Gebäude am Ebertplatz in Köln genannt. Das gilt auch für den Wohnpark Westhoven, wo an den einzelnen Gebäuden die markante Sechseck-Aufteilung erkennbar ist. Besonders deutlich wird dieser Baustil hier an den vier Kopfgebäuden, die an den Abknickungen der einzelnen Gebäudeteile vorgebaut wurden.

Das äußere Erscheinungsbild der Wohnanlage wird geprägt durch große Balkone entlang der Fensterfronten. Die Balkone haben eine Betonbrüstung mit Glasaufsatz und integriertem Pflanzkübel. Die Wohnungen in den Längsgebäuden verfügen somit jeweils über zwei Balkone an beiden Seiten der Wohnung. Die vier Kopfgebäude verfügen über einen Balkon.



Der Außenbereich des Wohnparks Westhoven ist parkähnlich gestaltet, mit großem, mittlere prächtigem Baumbestand, vorwiegend Platanen. Außerdem gibt es diverse Beet-, Wiesen- und Spielflächen. Weiterhin befindet sich auf dem Areal des Wohnparks eine große Teichanlage mit Fontäne, die mit Bäumen und Buschbewuchs umsäumt ist.

Im Jahre 1998 hat der Gerling-Konzern das Objekt an die Firma BauBeCon GmbH aus Hannover, einer Nachfolgefirma der früher zum Deutschen Gewerkschaftsbund gehörenden *Neuen Heimat* verkauft. Mit der Übernahme durch BauBeCon im Jahre 1998 begann die Vermarktung der Wohneinheiten.

Im Jahre 2008 wurde die Firma BauBeCon vom Pirelli-Konzern übernommen, der für den Bereich der Immobilienverwaltung dann unter dem Namen Pirelli Wohnen RE die noch in deren Eigentum stehenden Mietwohnungen verwaltete bzw. vermarktete.

Diese wiederum veräußerte im Jahre 2012 ihr Portfolio weiter an die Deutsche Wohnen (DeuWo). 2020 hat eine Firma aus Luxemburg (Rhenania 5 PropCo SARL) die restlichen Wohn-, Gewerbe- und Garageneinheiten von der DeuWo erworben, die erneut in 2021 abgelöst wurde durch die ZBI Union Wohnen Plus.

Von den insgesamt 573 Wohnungen des Wohnparks Westhoven sind bisher etwa 520 Einheiten an Selbstnutzer oder Kapitaleigner verkauft worden. Die restlichen Wohneinheiten stehen jetzt im Eigentum der ZBI Union Wohnen Plus und sind vermietet, teilweise noch an Altmietern aus Gerlings Zeiten.



Insgesamt besteht der Wohnpark Westhoven aus 25 Häusern in unterschiedlichen Höhen mit 6 bis 16 Etagen, die wiederum in drei separaten Gebäudeblöcken gegliedert sind, dem Haupt- und Versorgungsblock Ost, dem Block Nord und dem Block Süd.

Jedes Haus verfügt über einen eigenen Eingang, bestehend aus Eingangsflur mit Briefkasten- und Klingelanlage, Tür zum Aufzugsvorraum bzw. Treppenhaus, Schleuse zum Kellerbereich und Zugang zu der Großgarage. Zusätzlich gibt es einen Ein-/Ausgang auf der ersten Etage, der nur für die jeweiligen Bewohner zugänglich ist. Dieser Zugang führt zum Hofbereich oberhalb der Garagenüberdeckung.

Die gesamte Gebäudeanlage ist nicht unterkellert. Sie steht auf einem Beton-Pfeiler-Stützwerk im Rheinkies eines früher hier verlaufenden Rheinarmes. Deshalb befinden sich die Kellerräume und sonstigen allgemeinen Räume, wie Elektroverteiler-, Putzmittel-, Trockenraum und die beiden Großgaragen auf dem Niveau der jeweiligen Eingangsebene. Die eigentlichen Wohn-Etagen beginnen jeweils erst ab dem ersten Obergeschoss.

In jedem Haus gibt es einen Aufzug, also insgesamt sind es im Wohnpark 25 Aufzüge. Gemäß den Baubestimmungen für Hochhäuser sind die jeweiligen Treppenhäuser entweder innen gelegen oder sie sind als so genannte Not-treppenhäuser nach außen angeordnet.

Außer den 573 Wohnungen gibt es im Wohnpark Westhoven noch einige Gewerbeeinheiten und in den beiden Großgaragen ca. 550 PKW-Stellplätze. Die Gewerbeflächen sind im vorderen Bereich zur Nikolausstraße hin gelegen. Es handelt sich derzeit um einen Kiosk, einen Friseursalon, eine Gaststätte und um ein größeres Ladenlokal.

Je nach Gebäudegröße befinden sich auf jeder Etage zwei Wohnungen mit drei bzw. vier Räumen. In einigen Häusern gibt es zusätzlich eine Mittelwohnung als Appartement. Mit Ausnahme der Appartements mit einem Bad verfügen alle Wohnungen über zwei Bäder, eines davon ist mit einem Fenster ausgestattet und verfügt somit über Tageslicht. Auf einigen Häusern gibt es oben zusätzliche Penthaus-Wohnungen.

In der Küche sowie in dem innen angeordneten Bad gibt es (zusätzlich zur Balkontür) eine Ablüftung. Die Abluft wird innerhalb des Gebäudes abwärts durch die Garage nach außen geführt. Die Lüftungsaggregate befinden sich für jedes Haus innerhalb der Garagenbereiche. Durch mit Ornamentsteinen offen gestaltete Außenwände und durch zusätzliche Lichtschächte wird die Abluft aus den Wohnungen zugleich mit der PKW-Abluft nach außen geleitet.



Die PKW-Stellplätze sind in zwei Großgaragen untergebracht. Die größere Garage mit ca. 400 Plätzen befindet sich zwischen den Gebäudeblocks Ost und Nord. Eine zweite Garage mit ca. 150 Plätzen ist am Gebäudeblock Süd angeordnet. Die Garagenüberdeckung bildet einen Teil des Innenhofes und ist als Grünanlage mit Bäumen und Büschen parkähnlich gestaltet und verfügt über Spielplätze.

Beide Garagen sind mit Rolltoren verschlossen. Zufahrt jeweils von der Oberstraße und vom Ziegeleiweg. Darüber hinaus gibt es weitere Außen-Parkplätze, gelegen an der Oberstraße, Nikolausstraße und Ziegeleiweg. Die Hofbereiche oberhalb der Garagen sind jeweils über breite Rampen von außen zugänglich.



Die einzelnen Häuser verfügen jeweils über einen eigenen Fahrradabstellraum, der auch von innen zugänglich ist. Er liegt auf der Eingangsebene im Bereich der anderen Kellerräume und hat zusätzlich nach außen eine separate Tür.

Ursprünglich war eine Versorgung des Wohnparks Westhoven mit Fernwärme vorgesehen. Dieses Vorhaben wurde damals in den 70er Jahren seitens der Stadt Köln vermutlich mangels ausreichender Infrastruktur nicht durchgeführt. Deshalb wurde während der Baurealisierung zur Aufnahme der Heizungsanlage ein sechseckiges zweigeschossiges Gebäude einschließlich Kamin im Innenhof am Gebäudeblock Ost angebaut.

In dessen unteren Ebenen befindet sich die gasbetriebene Heizzentrale mit zwei großen Heizkesseln einschließlich aller Komponenten. Außerdem ist hier unter anderem die Gas-Übergabestation untergebracht. In den Obergeschossen dieses Gebäudes befinden sich die Büroräume einiger externer Firmen.

Der Zugang zur Heizzentrale liegt innerhalb des Garagenbereichs. Für die Einbringung größerer Bau- und Montageteile gibt es zur Hofseite hin einen großen Montageschacht und ein Tor.

Die in der Heizzentrale erzeugte Wärme wird zu einer in jedem der drei Wohnblöcke befindlichen so genannten Unterstation geleitet, wo sie über Wärmetauscher geführt und von dort zu den einzelnen Wohnungen weitergeleitet wird. Die Wärme-Versorgung der weit von der Heizzentrale liegenden beiden anderen Gebäudeblöcken Nord und Süd erfolgt teilweise durch unterirdisch verlaufende Rohrleitungen.

Der Betrieb und die Überwachung der gesamten Heizzentrale einschließlich Wasseraufbereitung und dem Rohrleitungssystem zu den drei Wohnblöcken erfolgt ferngesteuert durch die Firma RheinEnergie AG Köln.

Die Verbrauchserfassung für Heizwärme, Kalt- und Warmwasser und deren Abrechnung für jede Wohnung erfolgt durch die Firma Messwert AG. Zu diesem Zweck ist an jedem Heizkörper ein Wärme-Verbrauchszähler angebracht. Die Werte werden ebenso wie die von den in jeder Wohnung befindlichen Kalt- und Warmwasserzählern per Funk abgerufen und erfasst. Dadurch entfällt die Begehung der einzelnen Wohnungen.

Die Heizkostenabrechnung einschließlich Wasserverbrauch wird von der Firma Messwert AG für jede Wohnung auf Basis der erfassten Daten jährlich separat erstellt und an den Verwalter geschickt. Dieser übernimmt die Daten nach Prüfung in seine Jahres-Einzelabrechnung und fügt die Verbrauchsnachweise und Rechnungen bei.

Die Verwaltung und Betreuung des Wohnparks Westhoven erfolgte bis zum Jahre 2004 durch die BauBeCon-Treuhand GmbH in Hannover. Ab 2005 wurde der Wohnpark von der Firma Immonova bzw. ab 2013 Foncia-Immonova Köln betreut, die ihren Namen Mitte 2021 in Reanovo umwandelte.

Seit 2022 wird diese Aufgabe nun von der Firma VALO Immobilienmanagement Rheinland wahrgenommen, die dazu weiterhin ein Büro in der Wohnanlage unterhält.

Text: Helmut Heyder