



## Objektbeschreibung



Der *Wohnpark Westhoven* wurde in den Jahren 1973 bis 1975 vom Gerling-Versicherungskonzern erbaut. Er ist erreichbar über die Kölner Straße und liegt direkt an den Straßen

Oberstraße ( Haus-Nr. 101 bis 117 )

Nikolausstraße ( Haus-Nr. 48 und 50 )

Ziegeleiweg ( Haus-Nr. 2 bis 28 )

Ensen-Westhoven ist in Ortsteil der früheren selbständigen Stadt Porz am Rhein. Im Rahmen der Städteuegliederung im Jahre 1975 wurde Porz nach Köln eingemeindet.



(Google-Map )

Der Wohnpark Westhoven grenzt westlich unmittelbar an die Westhovener Aue, einer ca. 70 ha großen naturbelassenen Fläche, die seit dem Jahre 2005 als Überflutungsgebiet bei Rheinhochwasser ausgewiesen ist. Das Gelände liegt 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 pflanzte dort zusätzlich zum vorhandenen Baumbestand eine Vielzahl von autentypischen 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 einbezogen. So wurde entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze zur Westhovener Aue hin eine Hochwasser-Schutzmauer errichtet. Damit werden

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

Zum Osten hin grenzt entlang der Nikolausstraße die Wohnbebauung von Ensen-Westhoven an. Weiter östlich liegt das Bürgerzentrum, der frühere Gutshof Engelshof. Dieser wurde um 1850 erbaut und ist heute im Besitz der Stadt Köln. Hier finden regelmäßige Veranstaltungen und Konzerte statt.



( Google-Map )

An der nordöstlichen Seite entlang der Oberstraße liegen einige Gewerbebetriebe, wie zurzeit noch Teile der Deutschland-Niederlassung der Firma Citroen, eine Autoglaserei und eine Werbe-Firma. Weiterhin gibt es eine Tennisclub-Anlage und weitere Wohnhäuser. Am westlichen Rand der Wohnanlage gelegen und von der Oberstraße zugänglich befinden sich ein Kindergarten und eine Sportplatzanlage.

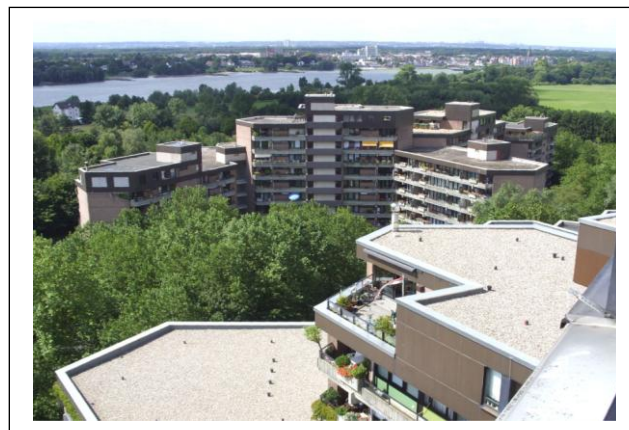
Der Wohnpark ist verkehrsmäßig sehr günstig angebunden. Zur Straßenbahnhaltstelle sind es etwa 500 Meter. Über die Kölner Straße gibt es eine Direktanbindung an die Autobahn A4. Der Ortskern Ensen-Westhoven mit guten Einkaufsmöglichkeiten liegt zu Fuß in gut erreichbarer Nähe.



Die Wohnanlage steht auf dem Gelände einer ehemaligen Ziegelei, die in den 60er Jahren abgerissen wurde. Die Fläche des Grundstücks beträgt ca. 46.500 qm. Die Wohnfläche umfasst insgesamt ca. 52.500 qm.

Im äußeren Erscheinungsbild des Wohnparks Westhoven spiegelt sich zum Teil der typische Sechseck-Grundriss wieder, wie er an anderen Gerling-Objekten vielfach zu sehen ist. Als Beispiel sei das frühere Gerling-Gebäude am Ebertplatz in Köln genannt. So auch der Wohnpark Westhoven, wo die markante Sechseck-Linie an den Längsgebäuden erkennbar ist. Auch die vier so genannten Sondergebäude, die an den Abknickungen der Gebäudeblocks vorgebaut wurden, sind in Sechseck-Bauweise ausgeführt.

Eine Besonderheit an der Wohnanlage stellen weiterhin die auf jeder Etage beiderseits an den Gebäuden umlaufenden Balkone dar. Die Wohnungen in den Längsgebäuden verfügen somit jeweils über zwei große Balkone entlang der Wohnungsfluchten. Die vier Sondergebäude sind anders geschnitten und haben einen Balkon.



Der Wohnpark Westhoven ist parkähnlich gestaltet mit großem, mittlerweile prächtigem Baumbestand, vorwiegend Platanen. Außerdem gibt es verschiedene Beet-, Wiesen- und Spielflächen. Weiterhin befindet sich auf dem Areal des Wohnparks eine große Teichanlage mit Fontäne, die zum Teil mit Bäumen und Buschwerk 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* veräußert. Mit der Übernahme durch BauBeCon im Jahre 1998 begann auch 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. Das Portfolio der Pirelli/Prelios wurde 2012 von der Deutsche Wohnen GmbH (DeuWo) erworben.

Von den insgesamt 573 Wohnungen des Wohnparks Westhoven sind bisher etwa 430 Einheiten an Selbstnutzer oder Kapitaleigner verkauft worden. Die restlichen Wohneinheiten stehen jetzt im Eigentum der Deutsche Wohnen GmbH (DeuWo) und sind zumeist vermietet, teilweise noch an Altmietern aus Gerlings Zeiten.



Insgesamt besteht der Wohnpark Westhoven aus 25 Häusern in unterschiedlicher Höhe mit 6 bis 16 Etagen, die wiederum in drei separaten Gebäudeblocks 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 Aufzuvorraum bzw. Treppenhaus, Schleuse zum Kellerbereich und Zugang zur Großgarage. Zusätzlich gibt es einen Ein-/Ausgang auf der ersten Etage, der nur für die jeweiligen Hausbewohner 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 des früher hier verlaufenden Rheinarmes. Deshalb befinden sich die Kellerräume und sonstigen allgemeinen Räume, wie Elektroverteilerraum, Putzmittelraum, 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 Nottreppenhäuser nach außen angeordnet.

Außer den 573 Wohnungen gibt es im Wohnpark Westhoven noch 6 Gewerbeeinheiten und ca. 550 PKW-Stellplätze. Die Gewerbeflächen sind im vorderen Bereich zur Nikolausstraße hin gelegen. Teilweise sind sie nutzungsgemäß zusammengefasst. 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 Zimmern. In einigen Häusern gibt es zusätzlich eine Mittelwohnung als Appartement. Mit Ausnahme der Appartements verfügen alle Wohnungen über zwei Bäder, eines davon ist mit einem Fenster ausgestattet und verfügt somit über Tageslicht. Auf etwa der Hälfte der Häuser gibt es on Top zusätzliche Penthaus-Wohnungen.

In der Küche (zusätzlich zur Balkontür) und auch in dem innen angeordneten Bad gibt es eine Ablüftung, die im Gebäude abwärts und durch die Garage nach außen geführt wird. Die Lüftungsaggregate befinden sich für jedes Haus innerhalb der Garagenbereiche. Durch die mit Ornamentsteinen offen gestalteten Außenwände und durch zusätzliche Lichtschächte wird die Luft 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 weiterhin über Spielplätze. Über breite Rampen sind die Hofbereiche von außen zugänglich.

Beide Garagen sind abschlossen und haben jeweils eine Zufahrt von der Oberstraße und vom Ziegeleiweg aus. Darüber hinaus gibt es zusätzliche Außen-Parkplätze im Bereich der Ober- und Nikolausstraße und des Ziegeleiwegs.

Die Häuser verfügen jeweils über einen eigenen Fahrradabstellraum, der auch von innen zugänglich ist. Er liegt auf der Hauseingangsebene 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 seitens der Stadt Köln vermutlich mangels ausreichender Infrastruktur nicht durchgeführt. Deshalb wurde während der Baurealisierung ein separates (sechseckiges) zweigeschossiges Gebäude mit Kamin im Bereich des Innenhofs am Gebäudeblock Ost angesetzt. Dieser Anbau ist im Gegensatz zu den Wohngebäuden unterkellert. In den Untergeschossen befindet sich die gasbetriebene Heizzentrale mit drei großen Heizkesseln einschließlich aller Komponenten.

Im Erdgeschoß ist unter anderem die Gasübergabestation untergebracht. In den oberen Etagen befinden sich die Büros 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.

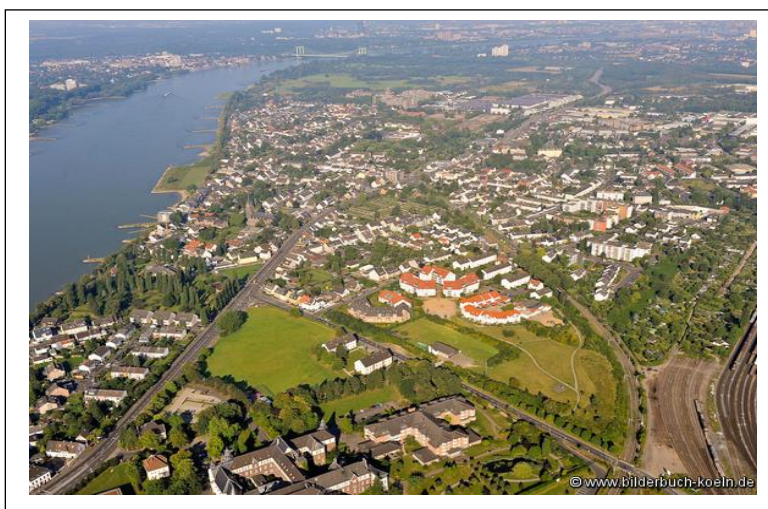
Die in der Heizzentrale erzeugte Wärme wird zu einer in jedem der drei Gebäudeblocks befindlichen sog. Unterstation geleitet, wo sie über Wärmetauscher geführt und von dort zu den einzelnen Wohnungen weitergeleitet wird. Die Versorgung der weitab von der Heizzentrale liegenden Gebäudeblocks Nord und Süd erfolgt zum Teil durch unterirdisch verlaufende Rohrführungen.

Alle Komponenten der Heizzentrale einschließlich der Warmwasseraufbereitung und der Verteilungswege mit den drei Unterstationen sind an die Firma enercityContracting GmbH in Hannover (vormals WärmeService GmbH) verpachtet, die zu den Stadtwerken Hannover gehört. Der Betrieb und die Überwachung der gesamten Heizzentrale erfolgt ferngesteuert durch diese Firma von Hannover aus. In besonderen Fällen kann der Hausmeister des Wohnparks von hier aus eingreifen.

Die Verbrauchserfassung für Heizwärme und Wasser und deren Abrechnung für jede Wohnung erfolgt durch die Firma Minol. Dafür ist an jedem Heizkörper ein Wärme-Verbrauchszähler angebracht. Die Werte werden ebenso wie die der in jeder Wohnung befindlichen Kalt- und Warmwasserzähler per Funk abgerufen und erfasst. Dadurch entfällt die Begehung der einzelnen Wohnungen.

Die Heizkostenabrechnung einschließlich Wasserverbrauch wird von der Firma Minol 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 eine Tochterfirma der Firma BauBeCon, die BauBeCon-Treuhand GmbH, Hannover. Seit 2005 wird der Wohnpark von der Firma Immonova bzw. jetzt FONCIA-IMMONOVA Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH Köln betreut, die dazu ein Büro in der Wohnanlage unterhält.



© Sept 2012 (Luftbild [www.bilderbuch-koeln.de](http://www.bilderbuch-koeln.de))

Text : Helmut Heyder  
Restliche Fotos : Jürgen Piper