



Neubau
**Wohnbebauung Rösrath,
Rösrath**



Im südöstlich von Köln gelegenen Rösrath entsteht ein **neues Wohnquartier mit vier Mehrfamilienhäusern, mehreren Gärten sowie einer großen Tiefgarage**. Dabei wurde das abfallende Grundstück für die Ausarbeitung des Entwurfs genutzt. Das Projekt wurde zwischenzeitlich durch Bauherrenseite pausiert.

project data

client:	RheinmaX GmbH & Co. KG
location:	Rösrath
building type:	Wohngebäude
services:	Neubau
area:	Wohnen
scope of services:	Lph 1–5 HOAI
completion:	2028
period:	10/2020 - 12/2028
GFA:	6.280 m ²
NFA:	5.622 m ²



Lageplan der Wohnbebauung in Rösrath



Kubatur des neuen Wohnquartiers

Das Grundstück fällt um rund 5,70 Meter in Richtung Südosten ab. Anstatt dieses Gefälle zu glätten, macht der Entwurf es zur Grundlage seiner städtebaulichen Organisation: Vier Gebäude staffeln sich hanggerecht ins Gelände und reagieren jeweils auf ihre Lage. Zwei Häuser folgen dem Verlauf der Scharrenbroicher Straße und werden von dort erschlossen. Zwei Weitere, deren Erdgeschoss etwas tiefer liegt, sind orthogonal dazu ausgerichtet und öffnen das Ensemble zum Innenbereich hin. Alle vier Gebäude sind in Massivbauweise mit Flachdach konzipiert und verfügen über zwei Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss.

Im Mittelpunkt des Quartiers liegt eine **gemeinsame Tiefgarage**, die zwischen den vier Häusern angeordnet ist. Ihre Zufahrt befindet sich am tiefsten Punkt des Grundstücks im Südosten und wird über die Zufahrt zum benachbarten Kirmesplatz angefahren. Von den insgesamt 48 nachzuweisenden Stellplätzen befinden sich 44 in der Tiefgarage, vier davon barrierefrei. Vier weitere Stellplätze liegen im Außenbereich. Für den Radverkehr stehen 50 **Fahrradstellplätze** in der Tiefgarage sowie 14 weitere vor den Hauseingängen zur Verfügung.

Die Decke der **Tiefgarage wird begrünt** und aufgeschüttet, sodass im Innenhof ein **zusammenhängender Grünbereich** entsteht. Hier sind die privaten Terrassenflächen der Erdgeschosswohnungen ebenso angeordnet wie die erforderlichen Kinderspielflächen. Es entsteht ein ruhiger, gemeinschaftlicher Freiraum, der durch die Stellung der Gebäude natürlich gefasst wird.

Das Wohnungsangebot umfasst **Zwei- bis Vierzimmerwohnungen mit Wohnflächen zwischen 64 und 100 m²**. Die Barrierefreiheit für Wohngebäude nach DIN 18040-2 wird in allen Gebäuden, der Tiefgarage sowie allen Erschließungsflächen innen und außen vollständig umgesetzt. Von der neuen Bebauung gehen nahezu keine Schallemissionen aus; lediglich der Betrieb der Tiefgarage erzeugt eine geringfügige Schallbelastung für die Umgebung, die durch gezielte Begrünung ausgeglichen wird. Die wenigen Veranstaltungen auf dem naheliegenden Kirmesplatz werden vertraglich – auch bereits im Bauantrag erwähnt – geregelt, um eine konfliktfreie Nachbarschaft für neue Bewohner und bestehende Nutzungen dauerhaft sicherstellt.



Ansicht Ost – Haus C und D



Ansicht Nord – Haus C und B

Ansichten Skizze Rösrath Wohnbebauung

Beyss Architekten GmbH
Haydnstraße 36
53115 Bonn

T +49 228 9 45 54 52-0
F +49 228 9 45 54 52-90

office@beyss-architekten.de