

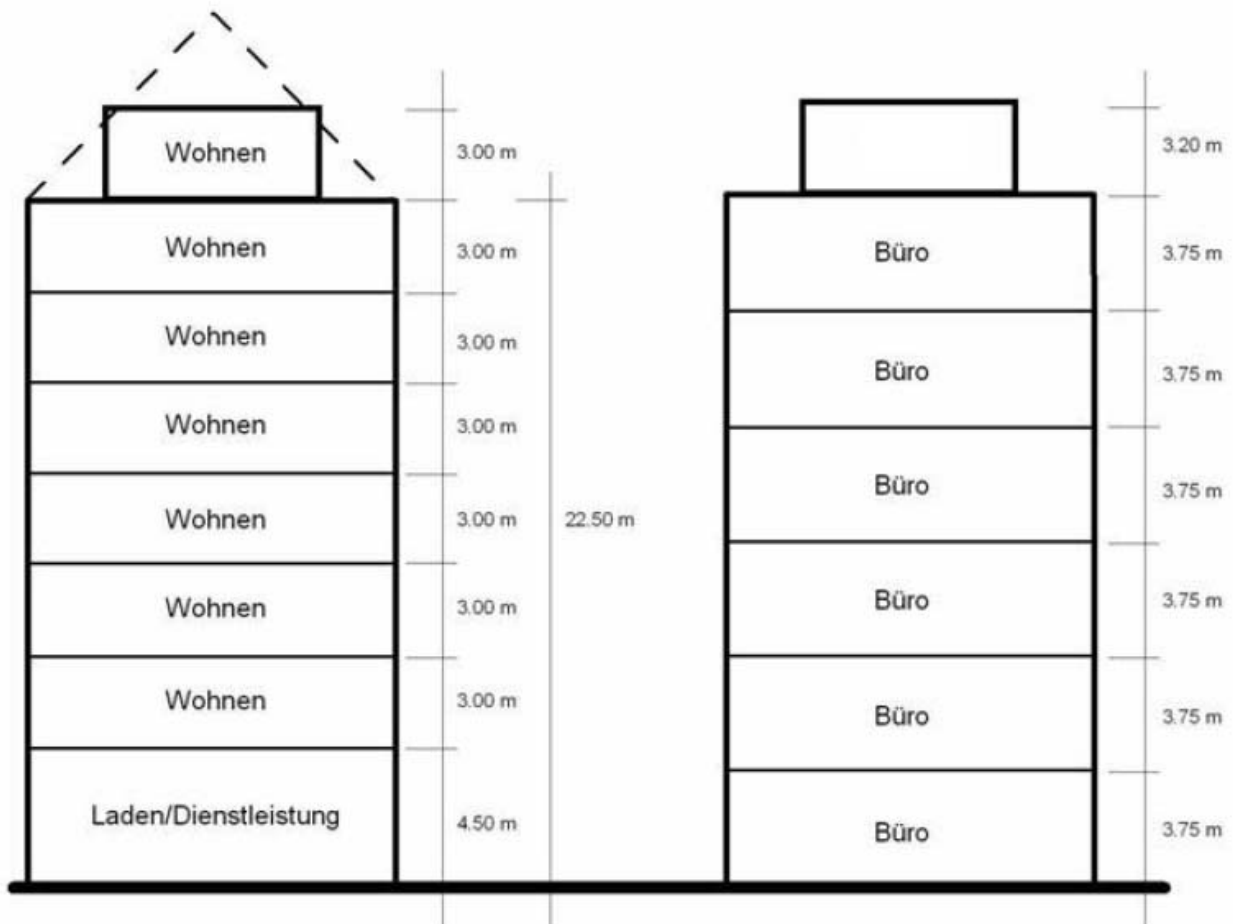
ANLAGE 1

611gell5541-2008ma1sb

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 27.11.2008 einstimmig beschlossen, dass die Verwaltung zur Konkretisierung des Höhenkonzeptes in Bezug auf eine absolute Höhenangabe im Bereich der Ringe einen Vorschlag unterbreiten soll.

Das Höhenkonzept für die linksrheinische Kölner Innenstadt, das der Rat am 15.05.2007 beschlossen hat, beinhaltet für die Ringstraßen das vom Stadtentwicklungsausschuss beschlossene "Ringkonzept 2001". In diesem "Ringkonzept 2001" sind für die Gebäude beidseitig des Ringes maximale Geschossezahlen festgelegt, aber keine maximalen Gebäudehöhen vorgegeben (siehe Anlage 2).

Die Verwaltung schlägt vor, die Geschosshöhen, die im übrigen Höhenkonzept Grundlage für maximale Gebäudehöhen sind, nun auch auf die Ringstraßen anzuwenden. Im Höhenkonzept wird von folgenden Höhen ausgegangen:



Bei diesen Gebäudehöhen sind die für eine Großstadt adäquaten Ausnutzungen möglich. Es lassen sich folgende Gebäudetypen realisieren:

| | |
|----------------|--|
| Im Wohnungsbau | 1 Ladengeschoss von 4,50 m Höhe 6 Wohngeschosse von 3,00 m Höhe + 1 Dach- oder Staffelgeschoss von 3,00 m Höhe |
| im Bürobau | 6 Bürogeschosse von 3,75 m Höhe + 1 Staffelgeschoss/Aufzug von ca. 3,20 m Höhe |

Bezieht man diese Höhen auf die Geschossezahlen der Gebäude an den Ringstraßen, so ergibt sich folgendes Bild:

| Geschossezahlen | maximale Gebäudehöhen |
|--------------------------|--|
| III SD | 11,25 m (3,75 m Geschosshöhe x 3) + Satteldach mit Dachneigung max.45 Grad |
| III - VI SD | 11,25 m - 22,50 m (max. 3,75 m X 6) + Satteldach mit Dachneigung max.45 Grad |
| V - VI FD | 18,75 m (3,75 m x 3) - 22,50 m (3,75 m x 6) |
| VI + I FD / VI SD | 22,50 m (3,75 m x 6) + 3,20 m Staffelgeschoss , das um 2 m von der Traufkante zurückspringt oder 22,50 m + Satteldach mit Dachneigung max. 45 Grad |
| VI SD | 22,50 m (3,75 m x 6) + Satteldach mit Dachneigung max. 45 Grad |
| VII FD | 26,25 m (3,75 m x 7) |
| VI + I FD | 22,50 m (3,75 m x 6) + 3,20 m Staffelgeschoss , das um 2 m von der Traufkante zurückspringt |
| VII + I FD | 26,25 m (3,75 m x 7) + 3,20 m Staffelgeschoss , das um 2 m von der Traufkante zurückspringt |

Bei der zukünftigen Beurteilung von Bauvorhaben sollen nicht nur die o. g. maximalen Gebäudehöhen eingehalten werden, sondern auch die im Ringkonzept 2001 vorgegebenen maximalen Geschossezahlen. Bei den Geschosshöhen wurde von den heute üblichen Geschosshöhen im Bürobau ausgegangen, die durch Deckenkühlung und aufgeständerte Fußböden gekennzeichnet sind. Im Wohnungsbau sind diese Geschosshöhen nicht erforderlich, so dass die angegebenen Maximalwerte für die Gebäudehöhen hier nicht erreicht werden. Durch die Übertragung der Werte auf den Wohnungsbau ergibt sich ein gestalterischer Spielraum, so dass die Erdgeschosse für Ladennutzung, Restaurants o. Ä. höher ausgebildet werden können.