

Köln-Niehl **Sebastianstraße**



Nutzungskonzept

Gliederung

Nutzungskonzept
Sebastianstrasse, Köln - Niehl

1. Einleitung
2. Projektziele
3. Luftbild
4. Flächenbilanz
5. Umgebungs-Photos
6. Entwurfsskizzen
7. Grundrisskonzept
8. Kontakt



Einleitung

Mit der Entwicklung ihres Grundstücks hat die Erbgemeinschaft das Büro Jankowski Architekten Stadtplaner DWB beauftragt. Um die Entwicklungspotentiale für die Liegenschaft auszuloten und erste planerische Rahmenbedingungen zu ermitteln, wurden daher in 2009 Gespräche mit dem Stadtplanungsamt geführt. Grundlage der Gespräche war der Bebauungsplan Nr. 6650Sb/05, der für den Bereich an der Sebastianstraße Mischgebiet und eine viergeschossige Bebauung mit Satteldach vorsah.

Auch entlang des Erschließungsweges wurde eine Bebauung festgesetzt. Städtebauliche Zielsetzung ist die bauliche Nutzung des Grundstücks der Erbgemeinschaft und darüber hinaus auch teilweise der städtischen Parzellen. Da der Bebauungsplan jedoch nicht rechtsgültig ist, wird eine Beurteilung jeder Planung auf der Grundlage von § 34 BauGB erfolgen.

Das Stadtplanungsamt unterstützt die Planungsabsicht der Erbgemeinschaft ein Wohn- und Geschäftshaus mit Dienstleistungseinrichtungen im Erdgeschoss (Büros, Läden und Gastronomie) zu errichten.

Durch die Bebauung der Grundstücke wird ein städtebaulich ungeordneter und stadtgestalterisch wenig attraktiver Zustand im Bereich des Ortseingangs bzw. im Zentrum von Köln-Niehl beseitigt und der Stadtraum insbesondere am Ortseingang gestalterisch aufgewertet. So kann der Eingang zum Stadtteil durch markante Gebäude und einen gestalteten Platzraum definiert werden.

Die derzeitige Stellplatzsituation wird positiv verändert. Es werden mehr Stellplätze geschaffen, als im Bestand vorhanden sind. Des Weiteren wird der Parkraum neugestaltet und aufgewertet.

Projektziele

1. Ökologische Qualität

Das gesamte Projekt wird nachhaltig als Niedrigenergiehaus entwickelt. Dabei werden weitere Aspekte der Ökologie beachtet. Eine Zertifizierung ist wegen der geringen Projektgröße nicht vorgesehen. Es werden jedoch folgende Kriterien besonders berücksichtigt.

- KfW Energieeffizienzhaus 77 oder Passivhaus,
- Verwendung nachhaltiger Baustoffe,
- Regenwassernutzung,
- Fahrradmobilität.

Der ÖPNV Anschluss gewährleistet eine sehr gute Anbindung an die Innenstadt und macht den Verzicht auf ein eigenes KFZ möglich.

2. Soziale Qualität

Das Gesamtprojekt wird zusammen mit einem Investor als Wohn- und Geschäftshaus entwickelt und umgesetzt. Es entstehen in den drei Obergeschossen Wohnungen unterschiedlicher Größe.

Im Rahmen der Projektumsetzung wird ein Teil der Wohnungen als geförderter Wohnraum (Typ A und Typ B) realisiert.

- Barrierefreie Erschließung der Wohnungen
- Hoher Wohnkomfort durch Lüftung
- Naturbelassene Oberflächen, sommerlicher Wärmeschutz und erhöhtem Schallschutz zwischen den Wohnungen,
- Zeitgenössische Architektur, die sich in die Umgebung einfügt,
- Hohe Detailqualität in der Ausführung,
- Eingangstüren und Fenster im EG in erhöhter Sicherheitsklasse RC 3

3. Wirtschaftliche Qualität

Nachhaltigkeit berücksichtigt ausdrücklich auch wirtschaftliche Kriterien. Hierbei stehen vor allem langfristig wirtschaftliche Entscheidungen im Vordergrund. Neben einem guten Preis-Leistungsverhältnis bei der Errichtung des Gebäudes stehen deshalb niedrige Betriebskosten im Vordergrund.

- Geringe Heizenergieverbräuche,
- Gemeinschaftsanlagen, z.B. bei den Hausanschlüssen, der Heizung und der Abfallbehälter,
- Effiziente Beleuchtung der Gemeinschaftsanlagen,
- Energieeffizienter Aufzug
- Einschränkungen bei der Auswahl an Baustoffen, z.B. bei der Ausstattung von Badezimmern, Fußbodenbelägen, Lichtschaltern, Türen etc. ermöglichen der Gemeinschaft Mengenrabatte und niedrigere Planungskosten.

Für die Finanzierung sind Förderungen aus dem Förderprogramm der KfW für Energieeffizientes Bauen sowie der NRW Bank möglich.

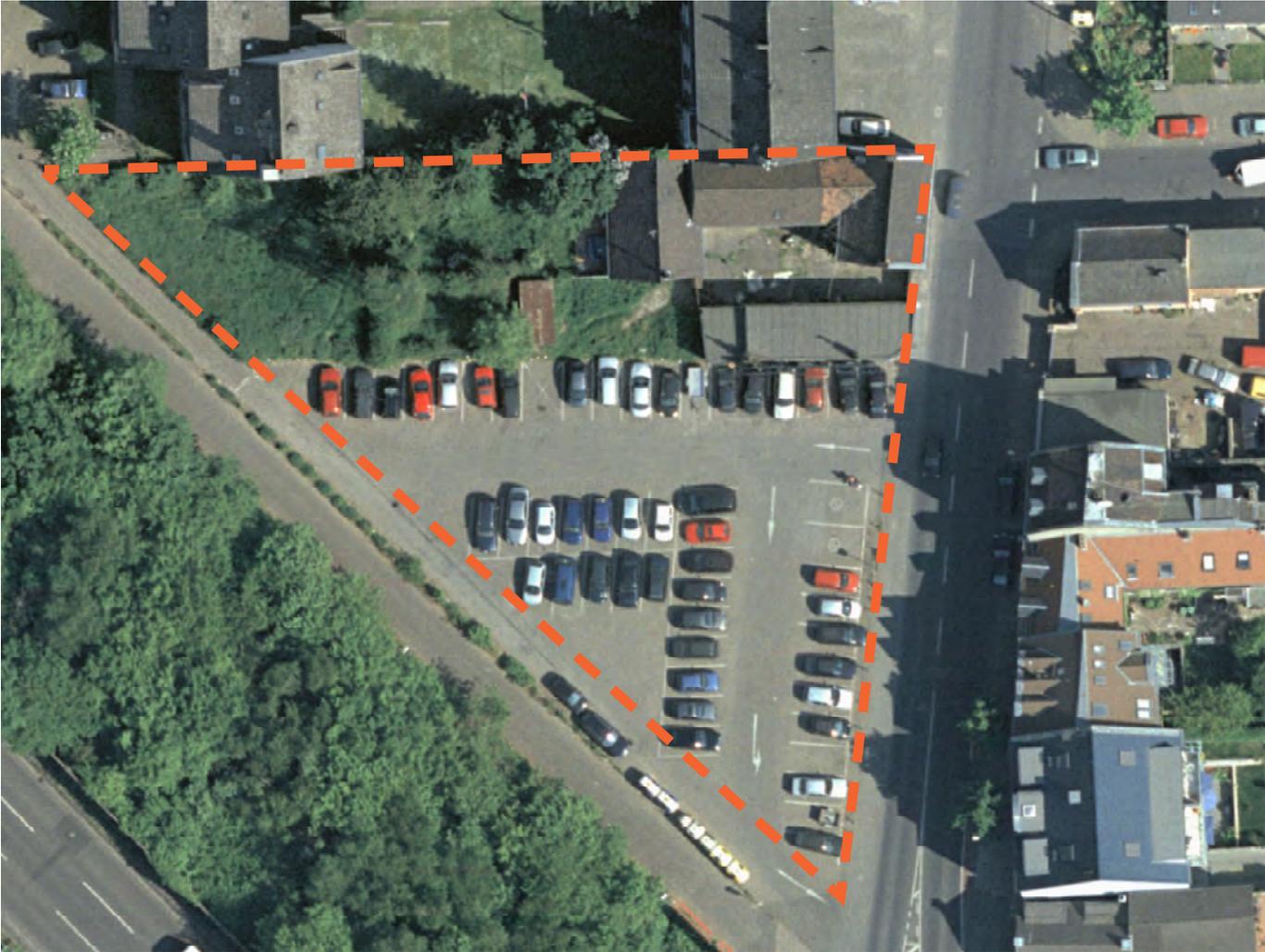
4. Stellplätze und Freiflächen

Auf dem bei der Stadt verbleibenden Grundstück bietet sich die Möglichkeit, einen attraktiven Quartiersplatz mit Baumpflanzungen, einem Brunnen und einigen Stellplätzen herzustellen.

Als Kompensation für die entfallenden Stellplätze auf dem städtischen Grundstück werden alle Stellplätze neu geordnet.

Insgesamt werden mind. 37 oberirdische, öffentliche Stellplätze erstellt. Davon 2 Behindertenstellplätze. Zzgl. können optional 16 weitere Stellplätze an der Sebastianstrasse eingerichtet werden. Damit stehen nach Durchführung der Baumaßnahme im öffentlichen Strassenraum 53 Stellplätze zur Verfügung.

Stellplätze in der Tiefgarage: 68 Stpl. davon 2 Beh.-Stpl. Erforderlich sind 39 Stpl., d.h. es stehen mindestens 29 Stellplätze in der Tiefgarage für externe Mieter oder Käufer aus der Nachbarschaft zur Verfügung. Damit können nach Abschluss der Maßnahme deutlich mehr Stellplätze angeboten werden, wie derzeit vorhanden sind.



Luftbild - Sebastianstrasse



- Plangebiet
- Erbengemeinschaft
Schug / Kemper / Schumacher
- Zukauf
- Stadt Köln

Flächenbilanz



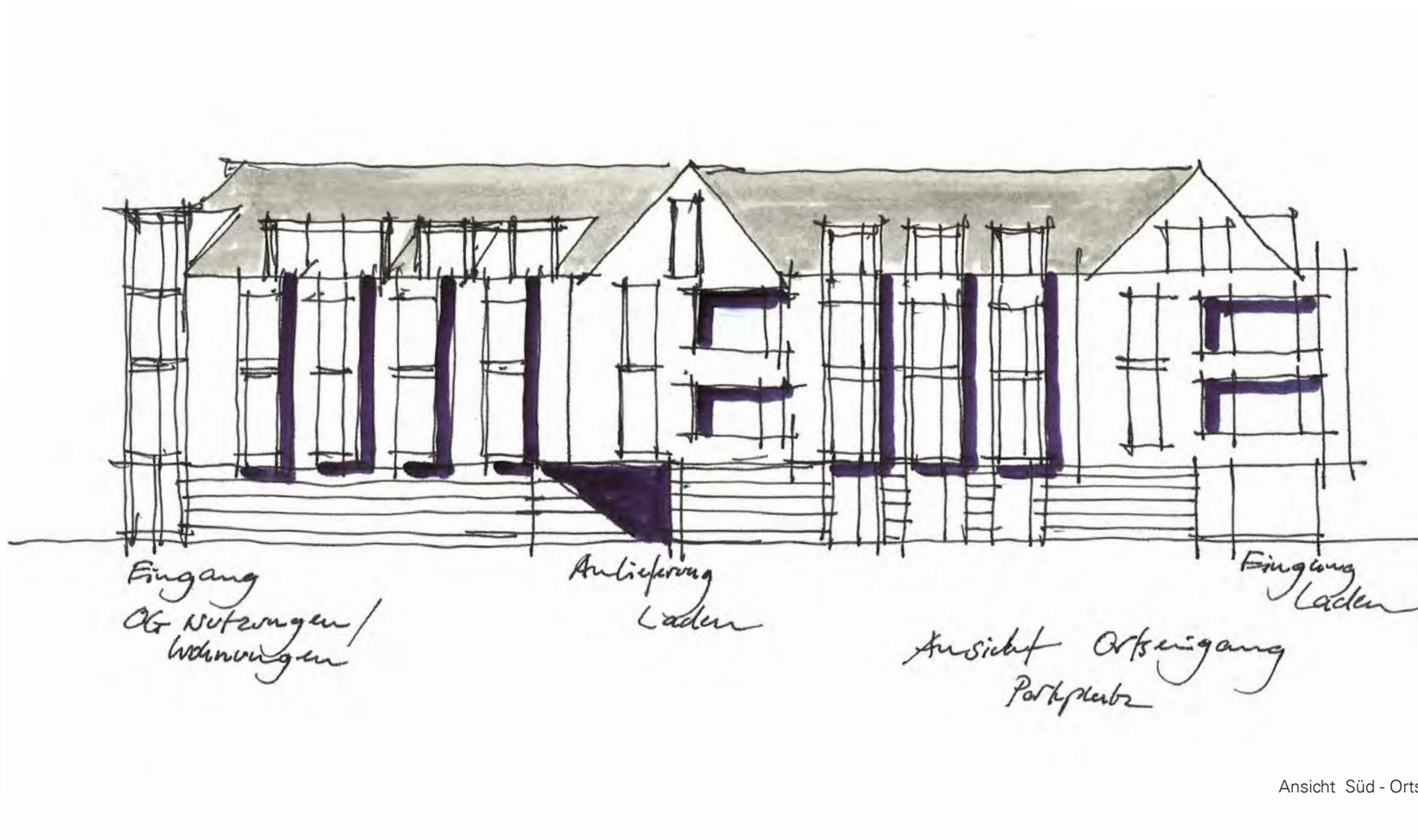
Ansicht Ortseingang



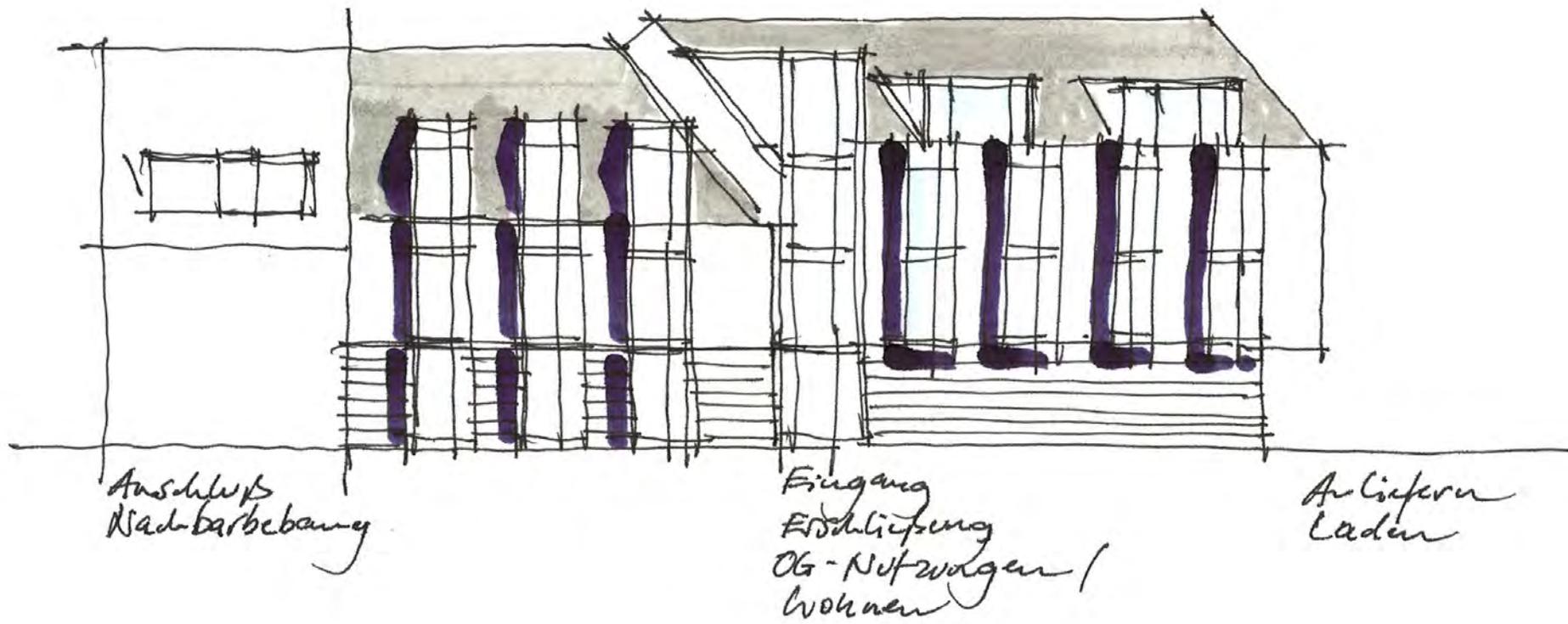
Ansicht Sebastianstrasse



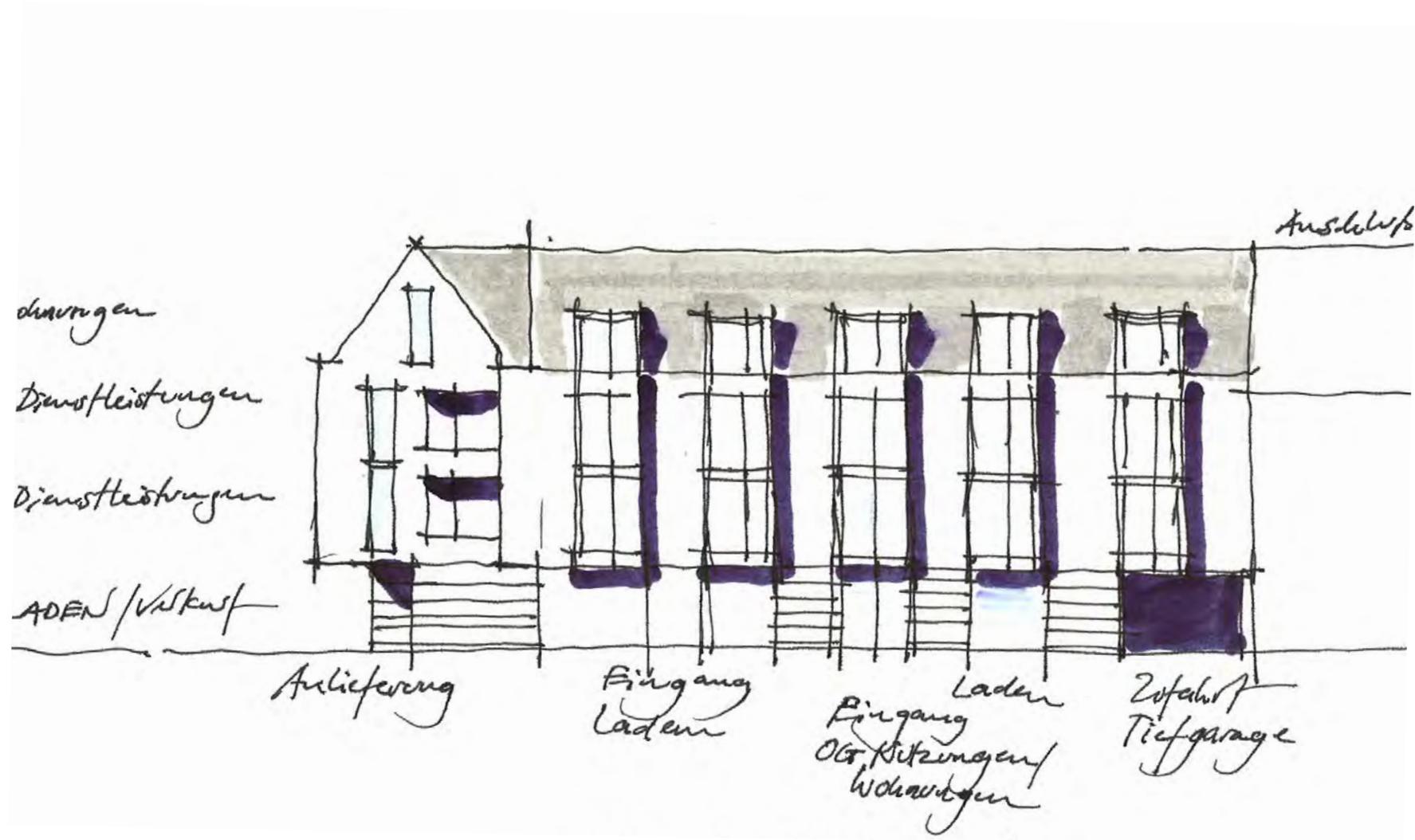
Perspektive



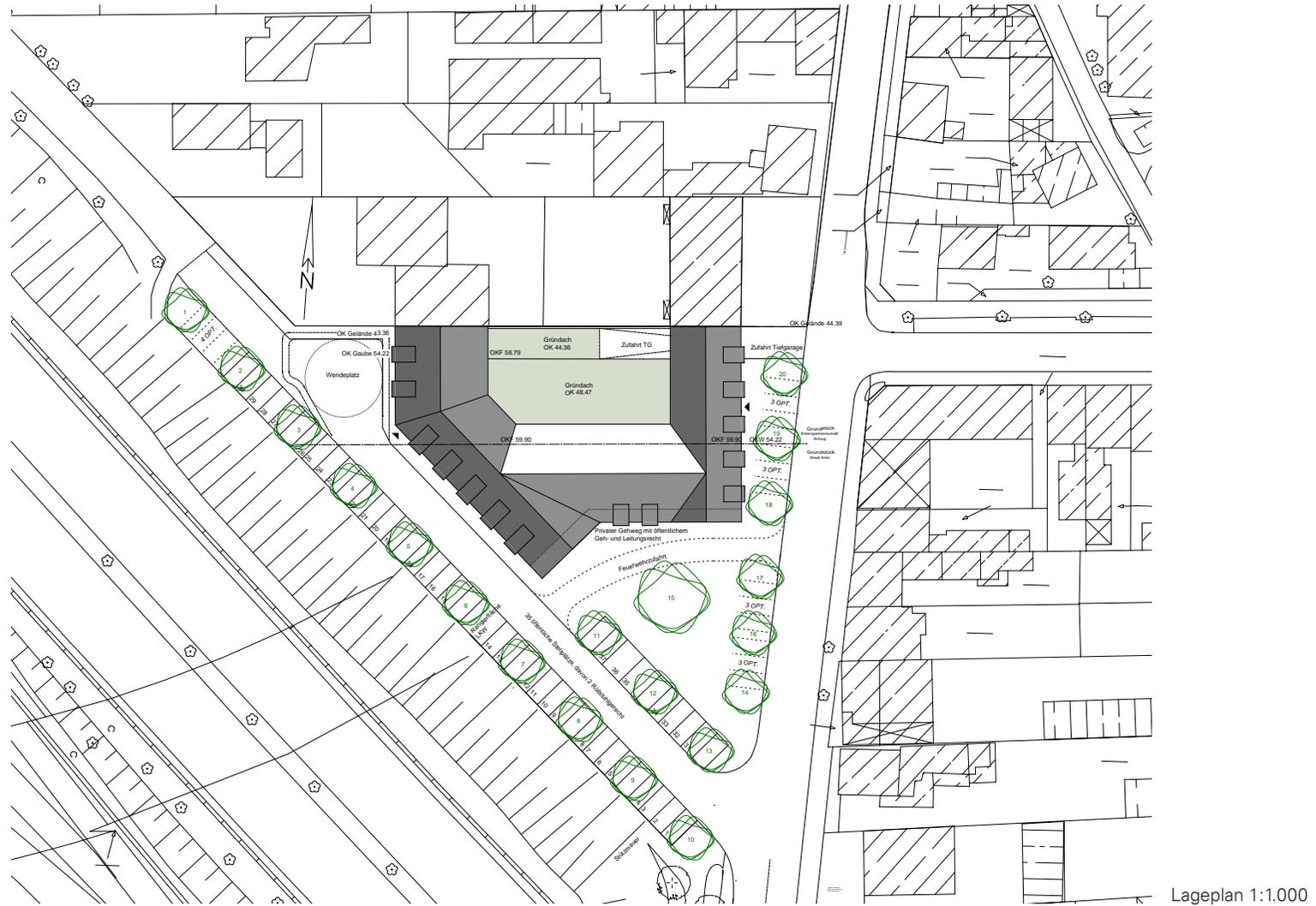
Ansicht Süd - Ortseingang / Parkplatz

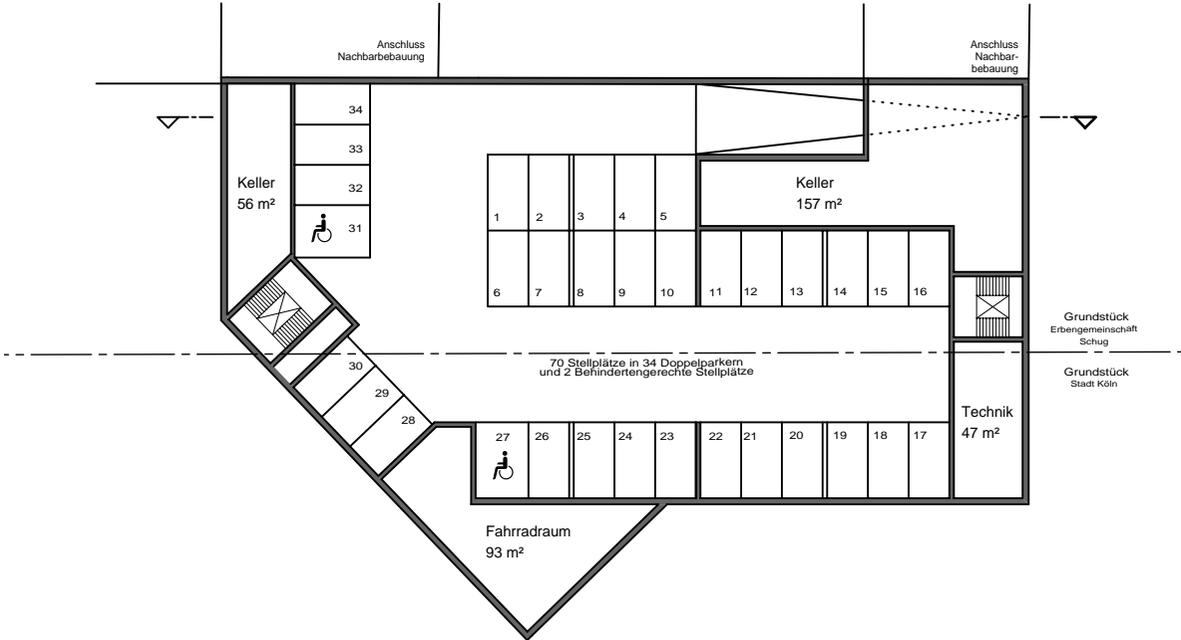


Ansicht West



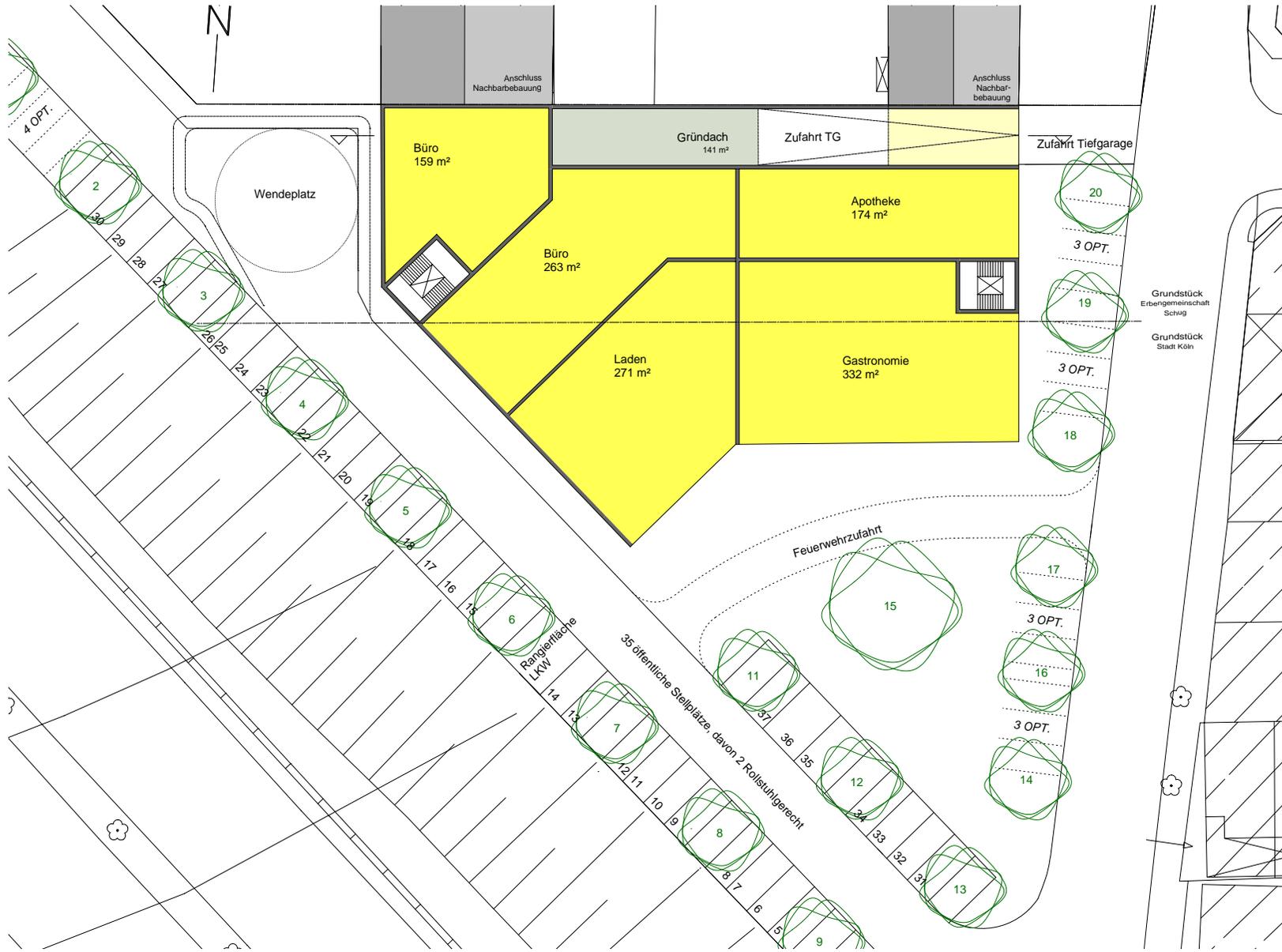
Ansicht Ost - Sebastianstrasse



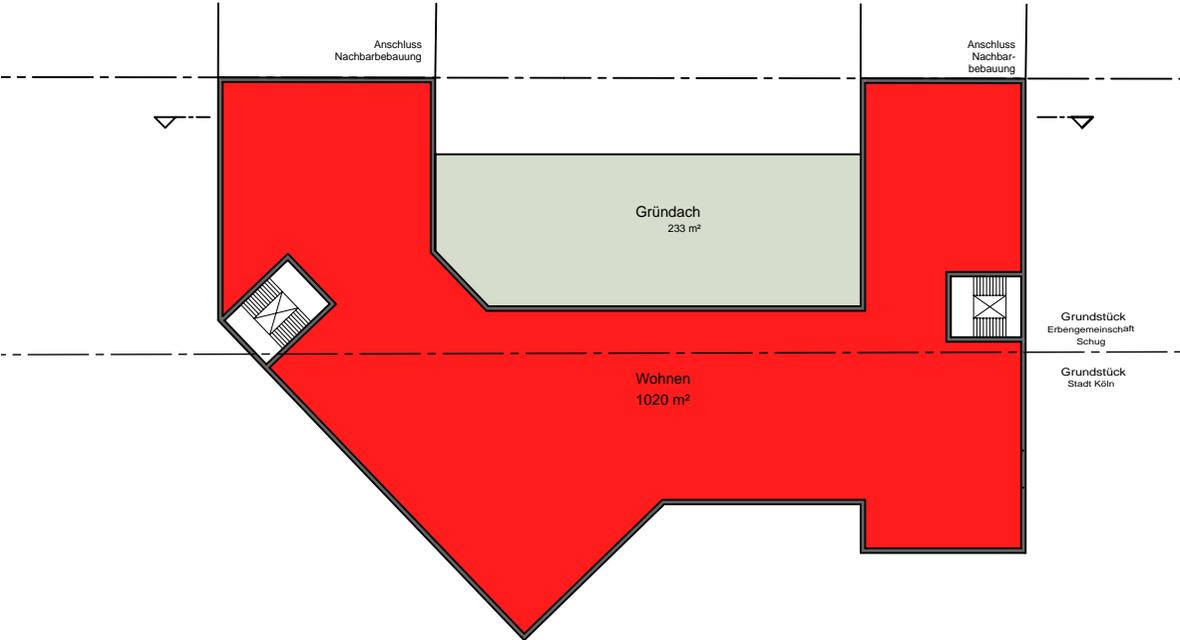


Untergeschoss / Tiefgarage 1:500

BGF = 1.500 m²
max. 70 Stellplätze

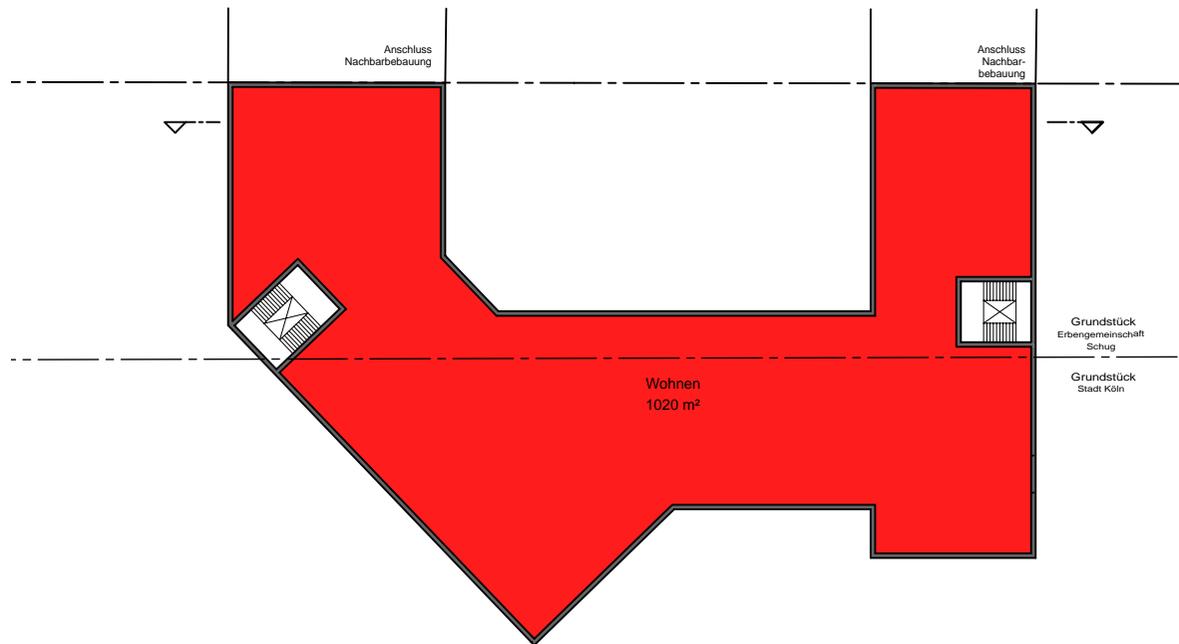


Erdgeschoss 1:500
 BGF = 1.500 m²
 NGF = 1.040 m² (70% der BGF)



1. Obergeschoss 1:500

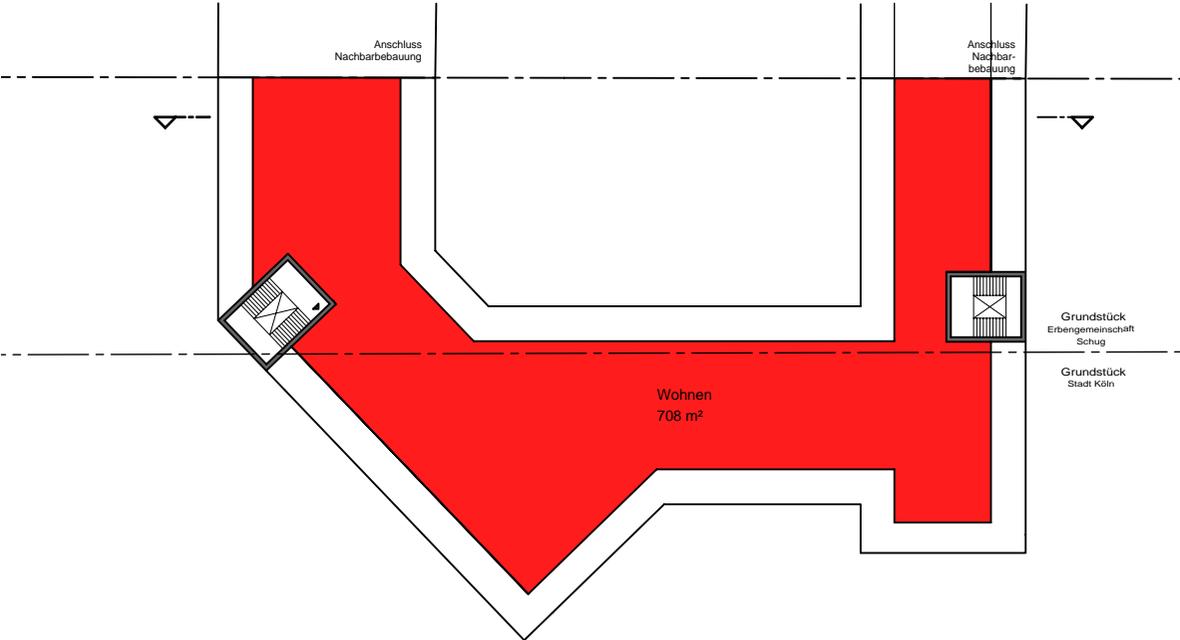
BGF = 1.129 m²
NGF = 870 m² (77% der BGF)



2. Obergeschoss 1:500

BGF = 1.129 m²

NGF = 870 m² (77% der BGF)



Dachgeschoss 1:500

BGF = 770 m²

NGF = 580 m² (75% der BGF)

Auftraggeber

Erbengemeinschaft Schumacher, Gertrud
Schug, Erika Kemper

Vertreten durch:
Frau Gertrud Schug
Herrn Stephan Schug
Sebastianstrasse 187
50735 Köln

Köln-Niehl **Sebastianstraße**

Kontakt

Entwurfsverfasser

Jankowski Architekten Stadtplaner DWB

Fürst-Pückler-Straße 36
50935 Köln
T 0221.9404304
F 0221.4000106
info@jankowskiarchitekten.de
www.jankowskiarchitekten.de

Karl Jankowski
karl.jankowski@jankowskiarchitekten.de

Dietrich Bürgener
dietrich.buergener@jankowskiarchitekten.de

© Jankowski Architekten Stadtplaner DWB

Dieses Dokument ist urheberrechtlich geschützt. Es darf nur mit Einwilligung des Verfassers in einen anderen Maßstab übertragen werden. Ohne Freigabevermerk darf es weder veröffentlicht noch vervielfältigt noch für einen anderen als den vereinbarten Zweck verwendet werden.