

FÜR GUTE ORTE REALACE

PETERSENARCHITEKTEN

Erläuterung Planung Niehler Gürtel 104 Köln

Inhalt

1. Zustandsanalyse
2. Ziele & Vision
3. Varianten
4. Fazit

Indirekter Eigentümer des Grundstücks am Niehler Gürtel in Köln ist die Elad Europe 2011 GmbH. In Deutschland ist Elad mit seiner Zentrale in Berlin ansässig und hat weitere Regionalbüros in Deutschland und der Schweiz. Das Unternehmen investiert sowohl in Wohn- als auch in Gewerbeimmobilien. Mit 35 Mitarbeitern sind die Kompetenzen für die Entwicklung und Unterhaltung von Wohnimmobilien im Hause der Elad vorhanden. Derzeit sind 4.500 Wohnungen im Bestand der Elad.



Bestandssituation

Das Wohnhochhaus wurde gerade saniert und hat fast Vollvermietung. Die Einzelhandelsflächen haben keine besonders qualitative Bausubstanz. Das Grundstück ist nahezu vollständig versiegelt. Eine Weiterentwicklung des Bestandes im EG erscheint wenig tragfähig.







Nördlich angrenzende Wohnbebauung



Grundstück für Schulneubau



Westlich angrenzende Werkstätten



Östlich angrenzende Bebauung

Fazit

Eine Neustrukturierung des Projektes sollte von folgenden Überlegungen ausgehen.

- _ Mitwirkung bei einer städtebaulichen Neuordnung des Geländes
- _ Aufnahme des städtischen Wunsches zur Integration einer Kita
- _ Reduzierung des Einzelhandelsanteils und Erhöhung des Wohnanteils
- _ Schaffung von ausreichend Fläche, um wirtschaftlich tragfähigen Umbau zu organisieren



Entwicklungsziele

1. Grüne Durchwebung des Gebietes durch Entsiegelung und Anknüpfung an angrenzende Parklandschaft.
2. Integration einer Kita im EG und ggf. 1. OG.
3. Schaffung neuen Wohnraums auf Basis des jetzigen Mietniveaus.

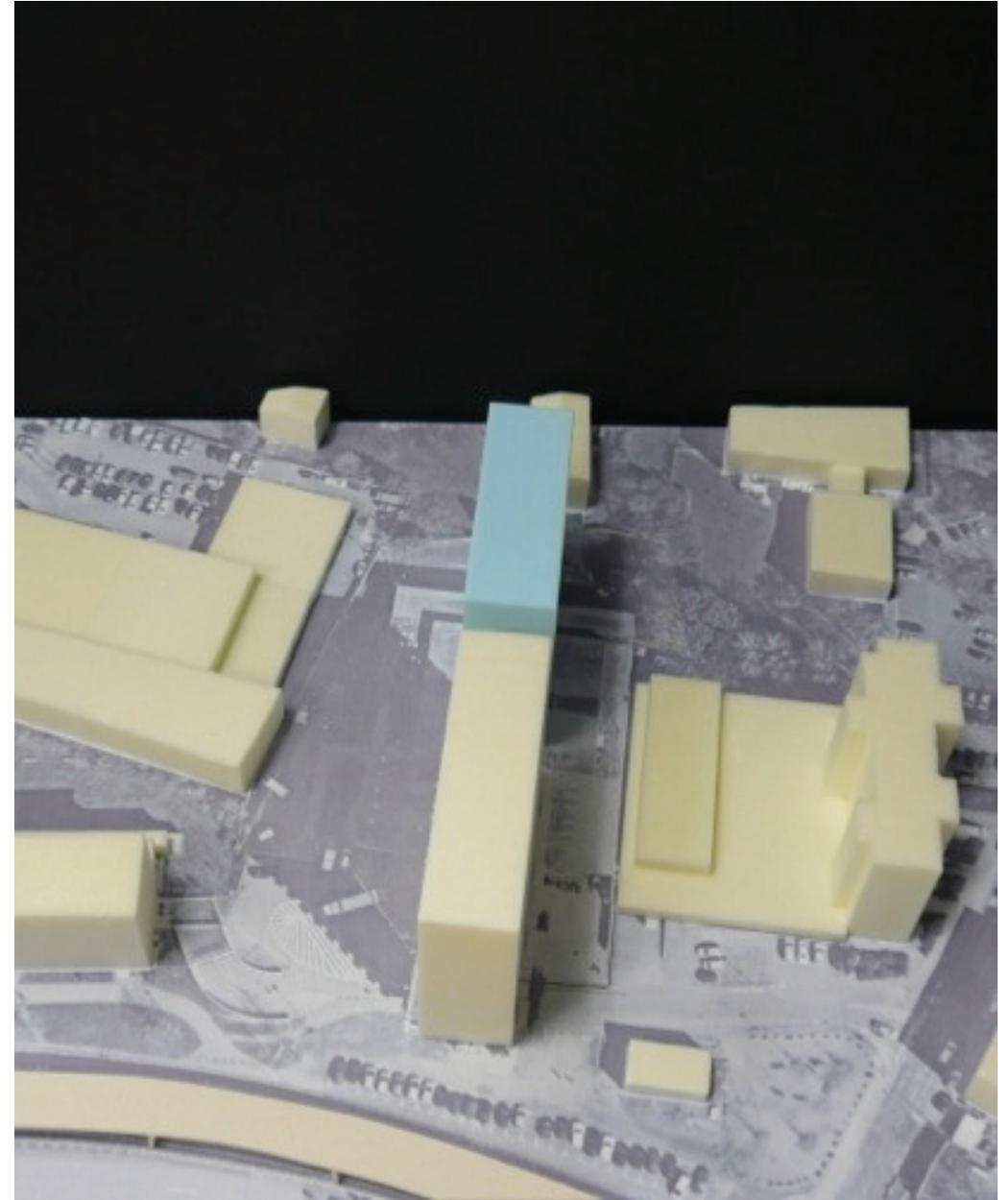


Varianten

In Abstimmung mit der Stadtplanung wurden 3 Varianten erarbeitet als Grundlage für die weitere Abstimmung. Alle Varianten ordnen die städtebaulich Situation neu und vergrößern die stadträumliche Qualität.

Allen Varianten ist gemeinsam:

- _ Kita auf Gartenniveau zur angrenzenden Wohnbebauung
- _ Erhalt der Tiefgarage und Abbruch der Aufbauten
- _ Erhalt der sanierten Hochhausscheibe
- _ Neuordnung des Freiraumes



Varianten

Var. A1



Erweiterung mit 2 Baukörpern

- 6 und 8-geschossige Erweiterung (Wohnen / blau)
- Bildung eines Ensembles mit Altbau (grau)

Var. A2



Verlängerung Hochhausscheibe

- Erweiterung der Hochhausscheibe in der selben Höhe (13 Geschosse)
- Maximale Freistellung des Grundstücks
- Bildung einer neuen architektonischen Figur

Var. C



Pavillons im Park

- Aufgelöstere Baukörper (kleinteiliger: 4 und 5-geschossig)
- Vermittlung zwischen den unterschiedlichen Höhen

Fazit

1. Das Projekt bietet die Möglichkeit für eine städtebauliche Qualitätsverbesserung.
2. Das Wohnumfeld wird durch die Schaffung neuen Wohnraumes verbessert.
3. Die Aufnahme einer Kita stellt für städtische und private Seite eine gegenseitige Gewinnsituation dar.
4. Die wirtschaftliche Umsetzbarkeit erfordert eine Anhebung der Baumasse im dargestellten Umfang.

