

# ANLAGE 5

## Berücksichtigung Hochhauskonzept 2003 – 2 x 10-Punkte-Checkliste

ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN		
1	Mit der Konzeption des Planungsablaufs ist vom Träger des Projektes ein <b>interdisziplinäres Projektteam</b> mit Fachexperten der Standortplanung, der Verkehrsplanung, der Architektur, des Bauwesens, der Haustechnik und der Freiraumplanung namhaft zu machen.	Die Planung und Umsetzung des Vorhabens erfolgt mit Unterstützung eines <b>interdisziplinären Projektteams</b> . Die Verfasser von Gutachten, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt werden, werden benannt.
2	Eine umfassende <b>Standortprüfung</b> hinsichtlich der Lage, der stadtstrukturellen Verträglichkeit sowie der Verkehrsverträglichkeit werden vorausgesetzt. Mit Hilfe einer <b>Sichtfeldstudie</b> muss darüber hinaus nachgewiesen werden, dass das geplante Hochhaus keine wichtigen Sichtbeziehungen auf den Dom beeinträchtigt.	Im Rahmen des durchgeführten Architektenwettbewerbs sowie der anschließenden Hochhausstudie wurde nachgewiesen, dass sich der Hochpunkt am vorgesehenen Standort verträglich in den Bestand sowie in die Planungen zum Deutzer Hafen einfügt. Im weiteren Verfahren werden Fachgutachten erstellt, insbesondere zur Überprüfung der Auswirkung planbedingter Mehrverkehre. Wichtige Sichtbeziehungen auf den Dom werden nicht beeinträchtigt. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 60 m.
3	Nachzuweisen ist die <b>städtebauliche und gestalterische Einbindung</b> , die zur umgebenden städtebaulichen Struktur und zu anderen (Hochhaus-) Projekten im näheren und weiteren Umfeld in eine positiv zu bewertende Beziehung treten muss.	Siehe allgemeine Anforderungen, Punkt 2
4	Das Hochhaus solle <b>nicht als überhöhter Solitär</b> auftreten. Vielmehr sollen Gruppen oder Reihen von Hochhäusern von gleicher oder ähnlicher Höhe entstehen.	Maßstabsgeber für die bauliche Entwicklung an der Siegburger Straße sind die Blockgrößen und Hochhauskubaturen des Cobe-Masterplans / Integrierten Plan für den Deutzer Hafen.
5	Um eine zu starke Sichtschranke und eine zu große Durchlüftungsbarriere zu vermeiden, sollen in Köln vornehmlich <b>Turmhochhäuser</b> (keine Scheiben) geplant werden.	Durch den geplanten Hochpunkt als mittleres Hochhaus ist nicht zu erwarten, dass eine Sichtschranke bzw. eine Durchlüftungsbarriere entsteht. (siehe architektonische Anforderungen, Punkt 3).
6	Über die ausreichende Verkehrserschließung hinaus muss nachgewiesen werden, dass auch der <b>Bedarf an technischer und sozialer Infrastruktur</b> erfüllt wird.	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird der Bedarf an technischer und sozialer Infrastruktur durch das Vorhaben geprüft.
7	Das Hochhaus muss in ein Freiraumkonzept eingebunden werden, das auch ökologischen Ansprüchen genügt.	Im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans wird das abgestimmte Freiraumkonzept verbindlich festgesetzt.
8	Der <b>soziale und öffentliche Nutzen des Hochhauses</b> ist darzustellen. Gewonnene Freiflächen, zusätzliche kulturelle Einrichtungen, Gestaltungsmaßnahmen im Umfeld, öffentliche und	Der Platzbereich zwischen dem geplanten Hochpunkt und der nördlich angrenzenden Blockbebauung (Vorzone) ist öffentlich zugänglich. Attraktive Freiräume sind in Rheinnähe (Poller Wiesen) im weiteren Umfeld vorhanden. Weitere attraktive Freiräume

	halböffentliche Bereich im Gebäude, Behebung von Strukturdefiziten des Umfeldes etc. sind zu belegen.	werden im Zuge der Realisierung der Revitalisierung des Deutzer Hafens entstehen.
9	Der Projektentwurf ist vom Projektträger dem Stadtentwicklungsausschuss und dem Gestaltungsbeirat vorzustellen und anschließend öffentlich in einer Ausstellung und einer anschließenden <b>Abendveranstaltung</b> zu präsentieren. Das Ergebnis der Anhörung ist dem Stadtentwicklungsausschuss zur Entscheidung vorzulegen.	Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden sowohl die Öffentlichkeit als auch die politischen Gremien und Behörden in die Planung eingebunden. Das geforderte Qualifizierungsverfahren ist im Rahmen eines Wettbewerbs und der auf dem Wettbewerbsergebnis aufbauenden Hochhausstudie durchgeführt worden.
10	Der Projektträger hat am geplanten Ort des Hochhauses eine <b>Informationsstelle</b> mit konsumentenfreundlichen Öffnungszeiten und fachkundigem Personal für die Öffentlichkeit einzurichten und während der gesamten Bauzeit zu unterhalten.	Der Ort der Informationsstelle für die Phase der Bauzeit wird im weiteren Verfahren festgelegt.
	<b>ARCHITEKTONISCHE ANFORDERUNGEN</b>	<b>HOCHPUNKT SIEGBURGER STRASSE</b>
1	Der architektonische Entwurf eines Hochhauses oder einer Hochhausgruppe ist auf der Grundlage des Ergebnisses eines hochbaulichen Realisierungswettbewerbs nach GRW 1995 oder RAW 2001 zu erstellen.	Es wurde ein Architektenwettbewerb gemäß der aktuellen Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013) durchgeführt. Das Preisgericht hat eine Weiterbearbeitung der Ergebnisse im Rahmen einer auf den Wettbewerb aufbauenden Hochhausstudie empfohlen.
2	Die Gestaltung des Hochhauses hat so zu erfolgen, dass eine klare Gliederung des Baukörpers in Sockel, Schaft und oberen Abschluss (Spitze) erkennbar ist.	Im Plangebiet ist ein XVI-geschossiges Hochhaus (maximal 60 m Gebäudehöhe) auf einem IV - VII-geschossigen Sockel geplant.
3	Um die optische Wirkung eines Hochhausturmes zu erhalten, ist das Verhältnis Breite zu Höhe mindestens 1:3, besser 1:4 oder mehr zu erreichen.	Der geplante Hochpunkt als mittleres Hochhaus weist ein geringeres Verhältnis von Breite zu Höhe als 1:3 auf.
4	Die öffentliche Begehbarkeit mindestens des Erdgeschosses und einer der fünf obersten Etagen – am besten in der Turmspitze – ist sicherzustellen.	Ein öffentlicher Zugang zum geplanten Hochpunkt ist nicht vorgesehen.
5	Schon in der Vorentwurfsplanung ist ein Reklamekonzept für das Gebäude vorzulegen.	Werbeanlagen werden in Abstimmung bzw. unter Berücksichtigung der Vorgaben der Stadt Köln geplant.
6	Das unterschiedliche Erscheinungsbild eines Hochhauses am Tag und in der Nacht ist in die Gestaltung einzubeziehen und in Tag-/Nachtsimulationen darzulegen.	Ein Lichtkonzept wird in Abstimmung bzw. unter Berücksichtigung der Vorgaben der Stadt Köln entwickelt.
7	Die Nachhaltigkeit der beabsichtigten Nutzung sowie Flexibilität der Baustruktur hinsichtlich nicht vorhersehbarer Nutzungsänderungen müssen nachgewiesen werden.	Die Vorhabenplanung berücksichtigt eine Drittverwendung.
8	Die Nachhaltigkeit wesentlicher Konstruktionselemente (Sanierungsfreundlichkeit) ist ebenso nachzuweisen wie die Möglichkeit eines eventuellen Gebäudeabbruchs. Darüber hinaus	Die geforderten Nachweise werden im weiteren Verfahren vorgelegt.

	<p>sind folgende Nachweise auszuarbeiten, vorzulegen und verpflichtend einzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sicherheitskonzept,</li> <li>- Energiekonzept,</li> <li>- Bauökologisches Konzept,</li> <li>- Wartungsplan.</li> </ul>	
9	<p>Die Verschattung, die durch das Hochhaus verursacht wird, ist darzustellen und der 2-Stunden-Schatten nachzuweisen. Ebenso ist bei Hochhäusern über 60 m Gebäudehöhe die Windwirkung durch strömungstechnische Gutachten zu belegen.</p>	<p>Der Hochpunkt ist mit einer maximalen Gebäudehöhe von 60 m geplant, insofern ist die Erstellung eines strömungstechnischen Gutachtens nicht erforderlich. Das Erfordernis für die Erstellung einer Verschattungsstudie wird in Abstimmung mit den Fachämtern nicht gesehen, da im Umfeld keine Wohnbebauung betroffen ist.</p>
10	<p>Die bauliche Realisierung erfolgt projektgemäß unter Aufsicht einer unabhängigen, begleitenden Qualitätskontrolle. Dazu zählt die Ausarbeitung eines Bauablaufplanes und die Bekanntgabe einer Kontaktperson für Beschwerdeführer.</p>	<p>Die Anforderungen werden berücksichtigt.</p>