

## **PROJEKT- UND BAUBESCHREIBUNG**

### **Anlass und Ziel**

Das zur Beurteilung vorgestellte Projekt soll zukünftig als Hauptsitz [REDACTED] in Köln dienen. Ziel [REDACTED] ist es, die zurzeit auf mehrere verschiedene Standorte verteilte Mitarbeiterschaft in einem zentralen Gebäude an einem mit dem Tagesgeschäft der Mitarbeiter verbundenen Standort zusammen zu führen.

Nach einer unternehmensinternen Recherche zu hierfür geeigneten Grundstücken im Unternehmensbesitz fiel die Wahl nach einem Auswahlprozess auf das Grundstück im Niehler Hafen, Westkai.

[REDACTED] plant am Standort Niehler Hafen, Westkai zur Unterbringung von ca. 240 Mitarbeitern [REDACTED] ein Bürogebäude mit ca. 8.500 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche, hiervon sind ca. 1.000 m<sup>2</sup> Erweiterungsflächen für zukünftige Unternehmensentwicklungen, die zunächst für externe Vermietung zur Verfügung stehen sollen (ca. 30 Mitarbeiter externer Unternehmen). Insgesamt werden somit ca. 270 Personen im Gebäude arbeiten. Die Flächen sollen ab 1. Mai 2023 zur Verfügung stehen.

### **Lage**

Das zur Bebauung mit einem Bürogebäude vorgesehene Grundstück ist Teil des Niehler Hafens, [REDACTED]. Es grenzt im Norden an die Straße Westkai / Niehler Damm und wird nach Südwesten durch [REDACTED] eigene Bahntrassen in Hochlage abgeschlossen.

Auf dem Grundstück befindet sich heute das ehemalige Hafenamtsamt, 2-geschossig plus Dachgeschoss und ein eingeschossiger Flachbau, die beide im Zuge der Maßnahme abgerissen werden sollen. Mehrere große Platanen prägen den Standort, die Bäume werden größtenteils erhalten.

### **Erschließung**

Die Einfahrt zum für die Bebauung vorgesehenen Grundstück erfolgt heute wie zukünftig von der nördlichen Grundstücksgrenze mit der Straße Westkai / Niehler Damm, die Ausfahrt erfolgt an der östlichen Grundstücksgrenze / Straßenkante in die Straße Westkai / Am Niehler Hafen. Diese Situation wird im beiliegenden Bericht der Verkehrsplaner näher erläutert.

## **Konzept**

Ausgehend von einer eingehenden Analyse des Grundstücks und der Aufgabenstellung mit unterschiedlichen Planungskonzepten sieht das Projekt einen fünfgeschossigen Baukörper mit Staffelgeschoss vor.

Der Baukörper orientiert sich mit seiner geknickten Ausformung sowohl an der standortprägenden Ausrichtung des höher liegenden Bahndamms, als auch an der Achse des Niehler Damms. Dabei wird der südöstliche Teil des Baukörpers in seiner annähernden Parallelität zum Bahndamm mit dem Staffelgeschoss betont.

Der niedrige Baukörper bezieht sich wiederum auf die Straßenachse und standortprägende Platanengruppe.

Im Ergebnis entsteht ein plastischer Gebäudekörper, der das Grundstück präzise besetzt und aus den unterschiedlichen Sichtachsen des nördlichen Stadteingangs (Industriestraße, Niehler Damm) als auch stadtauswärts (Amsterdamer Straße, Boltensterstraße) sehr klar und standortprägend wirkt. Die adressbildende Wirkung des geknickten Baukörpers nach Nordwesten präsentiert sich als räumlich gefasste Vorfahrtssituation.

Die vorgelegte Gebäudekonzeption wurde dem Stadtplanungsamt und der Bauaufsicht der Stadt Köln im Juli und September 2019 bereits vorgestellt, die in diesen Gesprächen geäußerten Hinweise seitens der Stadt Köln sind in die vorliegende Planung eingeflossen. Darauf aufbauend wurde zwischenzeitlich die weitere Planung mit einem interdisziplinären Planungsteam aufgenommen und befindet sich derzeit im Stadium des Vorentwurfs.

Eine Vorstellung des Projekts und insbesondere der Fassadenkonzeption im Gestaltungsbeirat der Stadt Köln ist vorgesehen.

## **Städtebauliche Einfügung (Dachform, Attikahöhe, Gebäudehöhe)**

Der fünfgeschossige geknickte Baukörper mit Flachdach (Attikahöhe vorderer Teil – ca. 20,00m = ca. 65,00 m NHN) berücksichtigt maximal den vorhandenen Baumbestand auf dem Grundstück, im hinteren, durch die begrünten Bahnkörper umschlossenen Bereich wird der Baukörper als Staffelgeschoss mit sechs Geschossebenen ausgeführt (Attikahöhe ca. 24,00 m = ca. 69,00 m NHN).

Hierdurch wird eine Höhenkorrespondenz mit der gegenüberliegenden Wohnbebauung erreicht (s. Systemschnitt).

Die städtebauliche Einbindung des Vorhabens wird in drei beiliegenden Übersichten dargestellt.

Im Ergebnis entspricht die vorgesehene hafenaffine Verwaltungsnutzung der Lage im bzw. am Auftakt des Niehler Hafens. Die Grundfläche des Gebäudes ist dementsprechend in benachbarten nordöstlich anschließenden Gebäuden im Hafen wieder zu finden.

Die Gebäudehöhe leitet sich für den niedrigen fünfgeschossigen Gebäudeteil aus der städtebaulich wirksamen Bebauung am Kopf des Niehler Damms ab und überhöht

die dort gegebene Firsthöhe mit dem Staffelgeschoss entsprechend der städtebaulichen Situation verträglich.

Der aufgrund der unterschiedlichen und langen Sichtachsen sehr präzente Standort am Eingang des Hafens wird mit dem Gebäude präzise besetzt und bindet sich im Kontext mit der gebauten und geprägten Umgebung ein.

Das Gebäude soll eine mineralische Fassade (möglicherweise als Ziegel- oder Keramikfassade) mit metallischen Fenstern in einem differenzierten Farbton erhalten. Die Haustechnik wird innerhalb der Kubatur untergebracht. Auf der Dachfläche soll lediglich eine PV-Anlage aufgestellt werden.

Die Vorstellung des Gebäudes in einer der nächsten Sitzungen des Gestaltungsbeirats der Stadt Köln ist vorgesehen.

Im hinteren Bereich des Grundstücks soll der naturnahe Charakter erhalten bleiben. Es wird angestrebt, den vorhandenen Versiegelungsgrad des Grundstücks durch die Maßnahme möglichst gering zu halten.

### **Freianlagen**

Die Freianlagen lassen sich in drei Zonen untergliedern: die Erschließung inklusive Stellplatzanlagen und Anlieferung, die Vorfahrt inklusive Haupteingang, sowie den rückwärtigen Gartenbereich. In allen Bereichen spielt vor allem eine nachhaltige und umweltverträgliche Planung eine entscheidende Rolle.

Belastete Materialien werden nach Erfordernis abgetragen, prägende Bestandsbäume größtenteils erhalten.

Geplante Rodungsmaßnahmen auf dem Baugrundstück werden auf ein Minimum reduziert, die prägenden Bestandsplatanen zum Großteil erhalten. Die Erstellung des Gebäudes nebst geregelter Entwässerung erfordern zugleich Niveauanpassungen. Zudem wird der Baumbestand auf Verkehrssicherheit geprüft. Notwendige Ersatzmaßnahmen gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Köln werden auf dem Baugrundstück, dem zugeordneten Flurstück des Hafens bzw. auf bestehenden Ausgleichsflächen XXXXXXXXXX durchgeführt.

Erforderliche Flächen für den Brandschutz werden in die ohnehin angedachten befestigten Flächen integriert.

Die Fahrradstellplätze werden größtenteils überdacht und liegen zugangsnah und sicher. Besucherstellplätze werden sowohl für Fahrräder als auch für wenige KFZ direkt dem Haupteingang zugeordnet.

### **Material Freianlagen**

Zufahrten und Vorflächen werden mit wiederverwendeten Natursteinpflaster (Pflasterfläche Bestand) und als Asphaltflächen (Oberflächenbeschichtung bzw. -bearbeitung werden im weiteren Planungsverlauf abgestimmt) ausgeführt. Stellplatzanlagen werden größtenteils mit Schotterrasen bzw. als offenporige Flächen mit hohem Grünanteil angelegt.

#### Vegetation

Die prägenden Bestandsbäume (Platanen) werden weitestgehend erhalten und entsprechend während der Bauzeit geschützt bzw. mit Maßnahmen wie Wurzelbrücken oder Hoch- und Tiefbeeten zur Integration der Bestandshöhen im Kronentraufbereich sensibel in die Neuplanung integriert.

Im rückwärtigen Gartenbereich werden Rasenflächen in Blumen- und Kräuterwiesen extensiviert und mit einzelnen Obstgehölzen ergänzt. Eine Bienenstation soll diese insektenfreundliche Gartenzone abrunden. Der hintere Teil des Grundstücks, sowie die Bahndämme bleiben als Spontan- bzw. Ruderalfläche bestehen, um im urbanen Kontext ein Stück Stadtnatur zu erhalten.

Eine extensive Dachbegrünung rundet den Begrünungsanteil auf dem Gelände ab und stützt ein nachhaltiges Niederschlagswassermanagement.

#### **Nachhaltigkeit / Energiekonzept**

##### Luft-Wasser-Wärme-Pumpe mit Gas-Brennwert-Spitzenlastkessel

Die für das Projekt geplante elektrisch betriebene Luft-Wasser-Wärmepumpe entnimmt die Wärmeenergie der Außenluft. Da der Bedarf an elektrischer Energie mit fallenden Außentemperaturen zunimmt, wird ab einem energie-wirtschaftlichen Punkt der Gas-Brennwert-Spitzenlastkessel die Wärmeversorgung übernehmen. Im Sommerfall werden die Wärmepumpen, durch Umkehr des reversiblen Verdampfungsprozesses, zur Kühlung des Gebäudes genutzt. Der vergleichsweise geringe Anteil an warmen Trinkwasser wird über elektrische Warm-Wasser-Bereiter dezentral erzeugt.

Eine Fernwärmeversorgung ist, laut Auskunft des Versorgers, in diesem Stadtgebiet nicht möglich.

##### Photovoltaik

Das Gebäude wird mit einer Photovoltaik-Anlage ausgestattet. Da der überwiegende Anteil von elektrischer Energie tagsüber benötigt wird, kann ein hoher Anteil des erzeugten Stroms vom Nutzer selbst verbraucht werden. Hinzu kommt im Sommerfall die Überschneidung von benötigter Kühlung und Ertrag der Photovoltaik. Hierdurch können die reversiblen Wärmepumpen über Sonnenenergie das Gebäude kühlen.

##### Regenwasser

Es wird vorrangig eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück angestrebt und überprüft, um eine Regeneration des Grundwassers zu unterstützen. Falls die geologischen Untersuchungen dies nicht zulassen, wird die Ableitung in den öffentlichen Kanal beantragt.