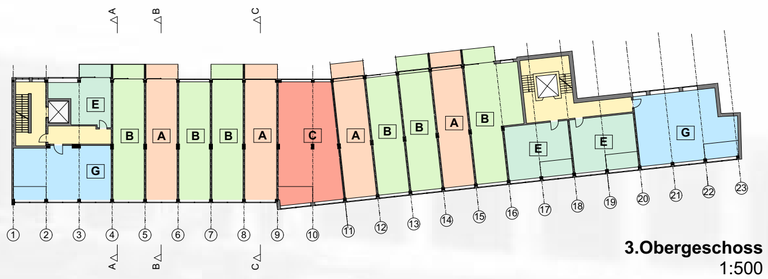
attraktives **STADTWOHNEN** im **WOHNREGAL**

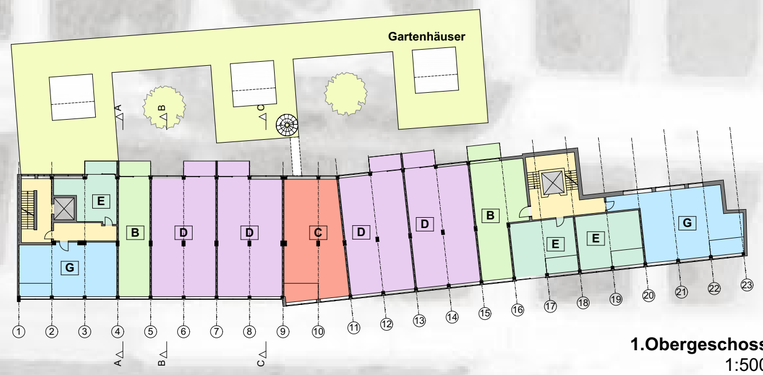
01

Projektentwicklung . Köln
Noesser Padberg Architekten GmbH . St.-Apern-Str. 48-50 . 50667 Köln . www.nparch.de

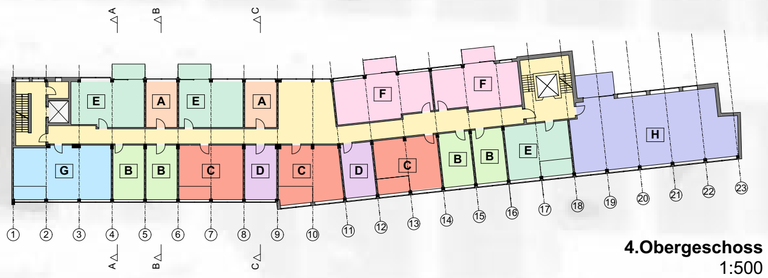
Erdgeschoss
1:500



3.Obergeschoss
1:500

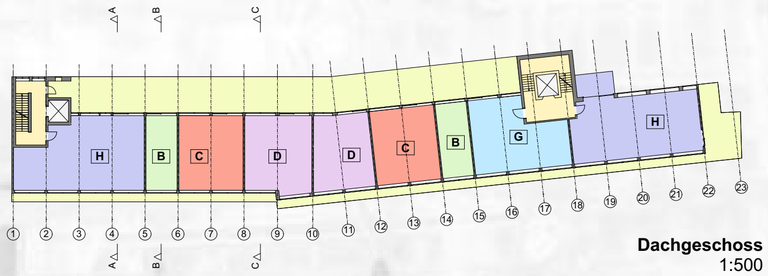


1.Obergeschoss
1:500

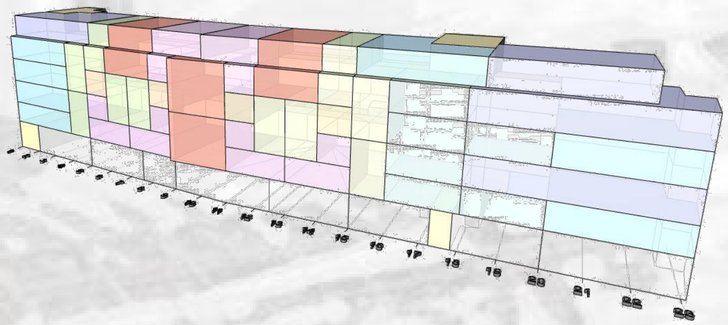


4.Obergeschoss
1:500

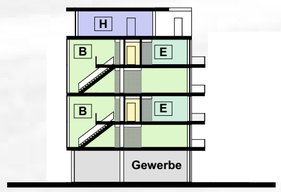
2.Obergeschoss
1:500



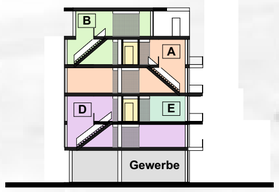
Dachgeschoss
1:500



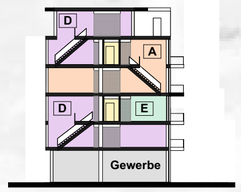
Wohn-/Gewerbeeinheiten
Westseite - Schema



Schnitt A



Schnitt B



Schnitt C

GESAMTKONZEPT

- **Erschließungs-Optimierung:** es werden nur die 2 vorhandenen Treppentürme und nur 2 Erschließungsflure im 2. und 4. OG zur Erschließung aller Wohnungen gebraucht
- **Vermietungs-Optimierung** durch Umnutzung der hochwertigen Betontragstruktur des Bürogebäudes als Wohnregal, gefüllt mit möglichst vielen variantenreichen, in der Planung vielfältig kombinierbaren, individuellen, qualitativ hochwertigen Wohnungstypen für Stadtmenschen (incl. WG-Wohnformen, Studentenwohnen, Familienwohnen etc.)
- **Nutzungs-Optimierung** durch Schaffung von 50-60 WE und ca. 4150 m² Wohnfläche.
- **Ausführungs-Optimierung** durch weitgehend ungestörten Erhalt von Gebäudestruktur und gewerblichen Nutzungen im EG im Bau
- **Gestaltidee -** strukturierte Vielfalt sichtbar machen: innerhalb des strukturgebenden Betonskelettes bildet sich eine lebendige Vielfalt von vertikalen und horizontalen Wohnungstypen ab.

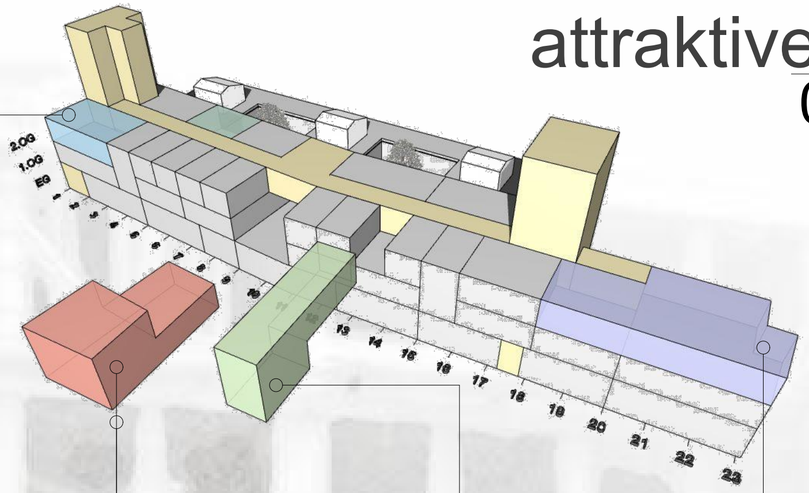
VORDERHAUS

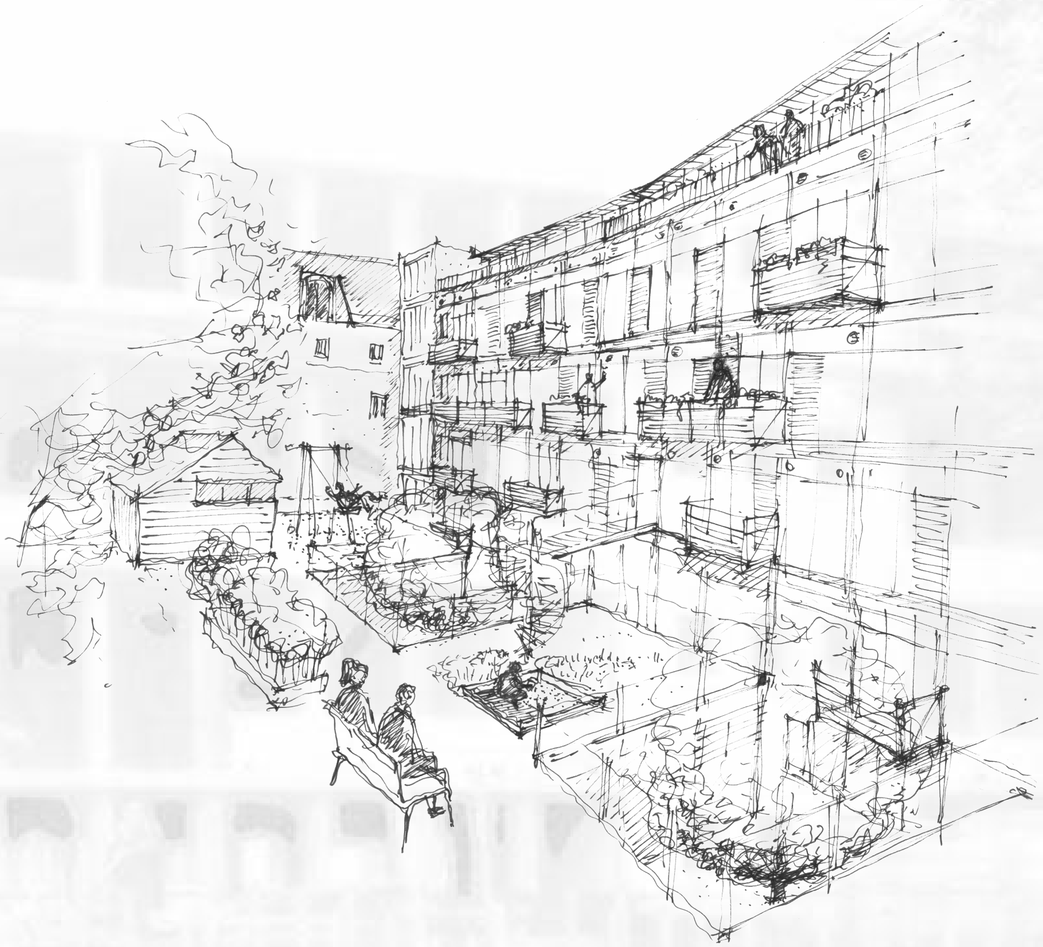
- Die beiden vorhandenen **Treppenhäuser** werden zur Erschließung aller Wohneinheiten eingesetzt und bis in das Staffelgeschoss aufgestockt.
- Die **Aufzüge** werden beibehalten bis in das 4.OG. Einige der Wohnungen im Staffelgeschoss gehen über zwei Etagen, die anderen werden über die aufgestockte Treppe erreicht.
- **Ein drittes Treppenhaus wird dadurch nicht erforderlich.**
- Die **Erschließung** der Wohnungen erfolgt an den Gebäudeköpfen direkt vom Treppenhaus und für die Wohneinheiten in der Gebäudemitte über die zentrale Magistrale in der 2. und 4. Etage.
- Die **Gewerbe-Nutzung im EG** kann weitgehend ungestört erhalten bleiben. Neue Leitungsführungen werden im laufenden Betrieb umgesetzt.
- Die Wohnetagen werden in **50 (bis 60) Wohneinheiten** laut beigefügtem Größenschlüssel aufgeteilt. Die vorhandene Tragstruktur des Gebäudes wird dabei erhalten u. optimal ausgenutzt.
- Aufgrund der vorgegebenen Tragstruktur des Gebäudes sind die **Wohnungen großzügiger geschnitten** als in konventionellen Grundrissen.
- Es sind innerhalb der **Erschließungs-Struktur** neben Teilung der großen WE und Verbinden von kleinen WE weitere Grundrißtypen möglich, von Studenten-WGs über Mehrgenerationen-Wohnen zu barrierefreien Senioren-Apartments, aber auch der beinahe "klassische Kleinfamilien-Reihenhaus"- Grundriß z.B. im 4. und 5.OG mit großer Dachterrasse.
- Die **Magistrale** im 2. und 4. OG erhält durch eine mittig angeordnete **Gemeinschaftsfläche Licht und Großzügigkeit** sowie im 2. OG einen Übergang zu den optional herstellbaren Dachgärten mit Gartenhäusern und Büro-Lofts darunter.
- Die **Wohnungszugänge** auf der Magistrale werden in Nachbarschafts-Aufweitungen strukturiert.
- Alle Wohnungen und Apartments erhalten Balkone zur Gartenseite oder/und Loggien zur Straßenseite.
- Das **Staffelgeschoss** erhält große tiefe Dachterrassen zur ruhigen Innenhofseite. Daher wird der Rücksprung zur Straße nur ca. 1,00 m betragen.
- Das Vorderhaus kann unabhängig von der Entwicklung des Hinterhauses entwickelt werden.

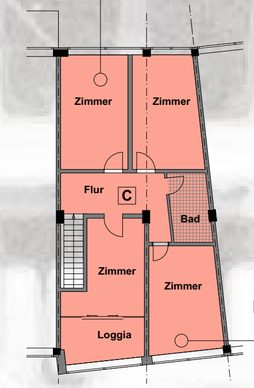
Typ A | **Typ G**
Typ B | **Typ H**
Typ C | **Erschließung**
Typ D | **Büroflächen**
Typ E | **Gewerbeflächen**
Typ F | **Grünflächen**

attraktives **STADTWOHNEN** im **WOHNREGAL**

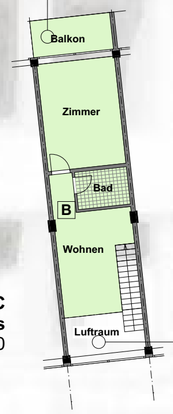
02







Regelgrundriss C
1.Obergeschoss
1:200



Regelgrundriss B
3.Obergeschoss
1:200

Regelgrundrisse
2.Obergeschoss
1:200

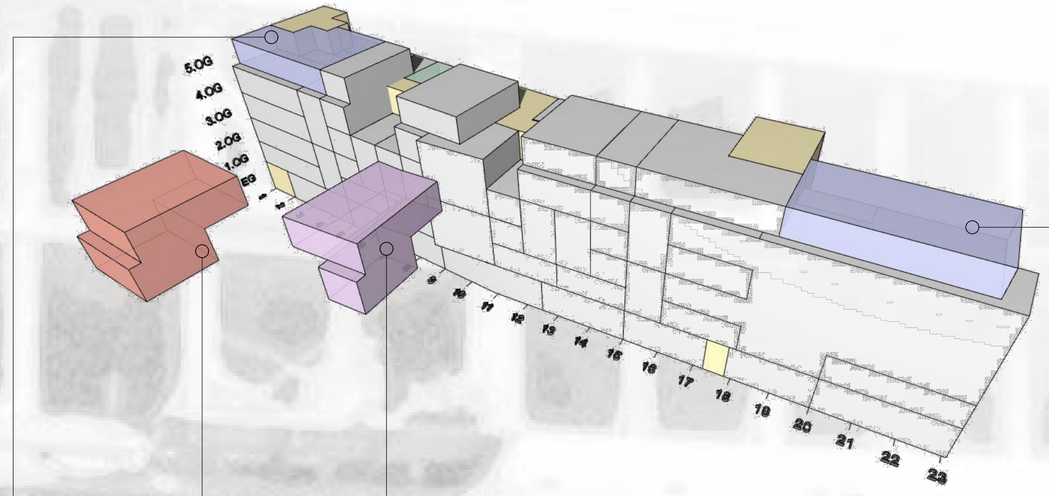
- Typ A
- Typ B
- Typ C
- Typ D
- Typ E
- Typ F
- Typ G
- Typ H
- Erschließung
- Bürofläche
- Gewerbeflächen
- Grünflächen

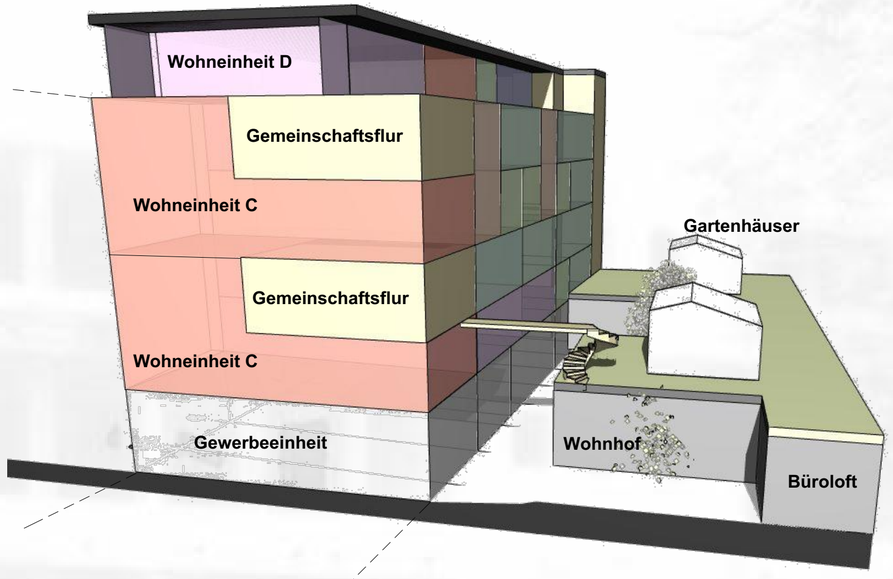
Projektentwicklung . Köln

Noesser Padberg Architekten GmbH . St.-Apern-Str. 48-50 . 50667 Köln . www.nparch.de

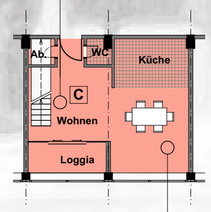
attraktives **STADTWOHNEN** im **WOHNREGAL**

03

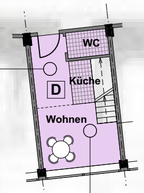




3D Schnitt
Achse 11



Regelgrundriss C
4. Obergeschoss
1:200



Regelgrundriss D
4. Obergeschoss
1:200

Regelgrundrisse C/D/H
Dachgeschoss
1:200

HINTERHAUS

- Das Hinterhaus kann mit der vorhandenen Nutzung als Lager und dem Rettungsweg für die Läden erhalten und während der Bauarbeiten weiter betrieben werden. Einschränkungen im Betrieb des Hinterhauses werden nur kurzzeitig entstehen.
- Die **Entwicklung des Hinterhauses** kann aber auch, wie in Grundriss und Schnitt dargestellt, zweistufig gestaltet werden:

- 1.a) Der Rettungsweg der Läden bleibt erhalten, sein Dach wird allerdings zurückgebaut.
- 1.b) In das Lager im Hinterhaus werden zwei Innenhöfe eingesenkt. Zu diesen Innenhöfen orientieren sich jeweils zwei neue Lofts , in denen Wohnen und Arbeiten zulässig ist.
- 1.c) Zugang und Belichtung der Lofts erfolgen vollständig über diese Patios, deren Öffnungen außerhalb des brandschutzrechtlich beschränkten Abstandes von 5,00 m zum Vorderhaus liegen.

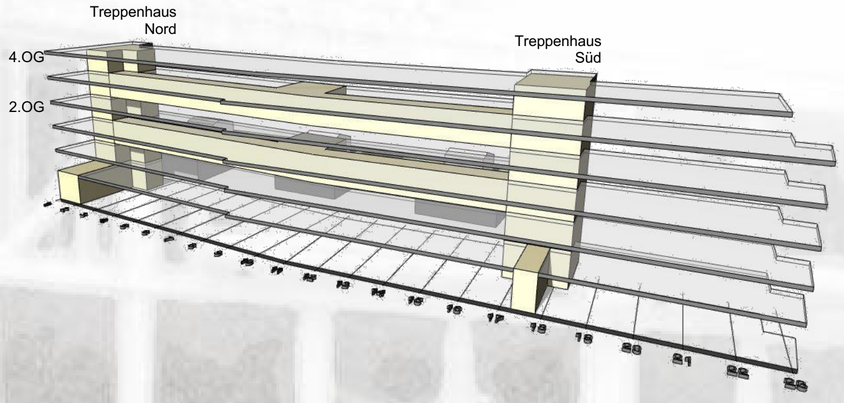
- 2.a) Auf den Dächern des Hinterhauses werden **Mietergärten** und ggf. eine **Grüne Gemeinschaftsfläche** eingerichtet. Als weitere Option wäre zusätzlich der Aufbau von Gartenhäusern/Werkstätten auf der Dachterrasse möglich.
- 2.b) der Zugang zu den Freiflächen erfolgt vom nördlichen Treppenhaus, sowie optional über ein Brücke mit Treppe von der Gemeinschaftsfläche im 2.OG aus.

- Typ A
- Typ B
- Typ C
- Typ D
- Typ E
- Typ F
- Typ G
- Typ H
- Erschließung
- Büroflächen
- Gewerbeflächen
- Grünflächen

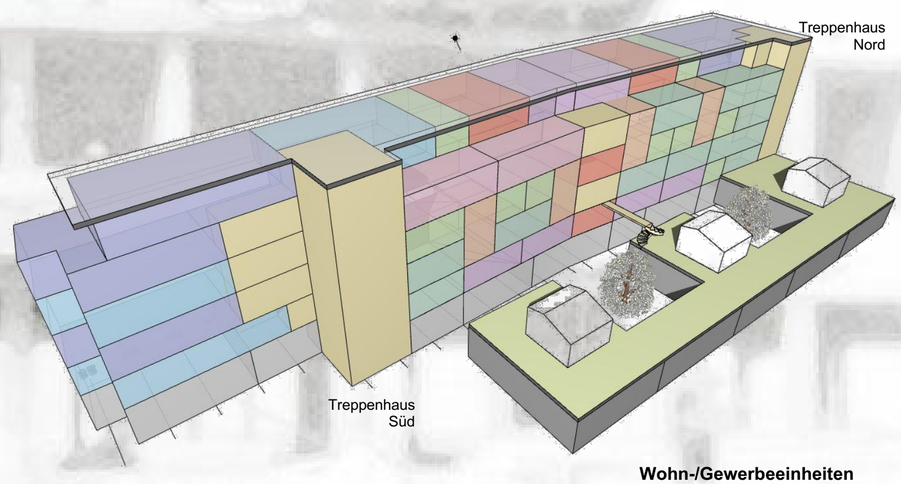
Projektentwicklung . Köln
Noesser Padberg Architekten GmbH . St.-Apern-Str. 48-50 . 50667 Köln . www.nparch.de

attraktives **STADTWOHNEN** im **WOHNREGAL**

04



Grundprinzip Erschließung



Wohn-/Gewerbeeinheiten Ostseite - Schema

TIEFGARAGE

Der Stellplatznachweis ergibt folgenden Schlüssel:

- Vorhandene Stellplätze: 77
- Reduktion durch Abzug der kurzen Stellplätze sowie Schrägstellung zur Fahrgassenverkleinerung in der hinteren Garagenhälfte
  = Nutzung für Motorräder, Fahrräder, Wendeplatz: -15
- **Summe der vorh. PKW-Stellplätze: 62**

- Erforderliche Stellplätze für die 50-60 Wohneinheiten = 60
- Stellplätze für Büro-Nutzung/Lofts - 500m²: 40m² = 13
- Stellplätze für Verkaufsflächen - 1.100m² : 50m² = 20
- Summe der erforderlichen Stellplätze = 93

- Abminderung lt. ÖPNV-Tabelle bei 10-11 Pkt. auf 40% möglich
- **Summe der erforderlichen Stellplätze abgemindert = 37**

d.h. es ist bei Ausschöpfen der ÖPNV-Reduktion ausreichend Spielraum für weitere Nutzungen vorhanden.

BRANDSCHUTZ

- Zwei Treppenhäuser sind lt. § 38 BauO NW ausreichend, wenn die Flure als notwendige Flure ausgebildet werden
- die Flure > 30m müssen durch Türen unterteilt werden
- Innenhöfe mit Abstand der Öffnungen > 5,00 m zum aufgehenden Gebäude sind möglich

WOHNUNGSSCHLÜSSEL

kleine WE	35-60m²	15	1-gesch.	Apartments Typ E
		2	2-gesch.	Maisonetten Typ B
mittlere WE F	60-90m²	9	1-gesch.	2-3 Zi.Whg. Typ G,
		14	2-gesch.	2-3 Zi.Whg. Typ A,B, D
große WE	90-130m²	6	2-gesch.	3-5 Zi.Whg. Typ C, D
sehr große WE H	130-160m²	5	1-gesch.	4-6 Zi-Whg. Typ C,

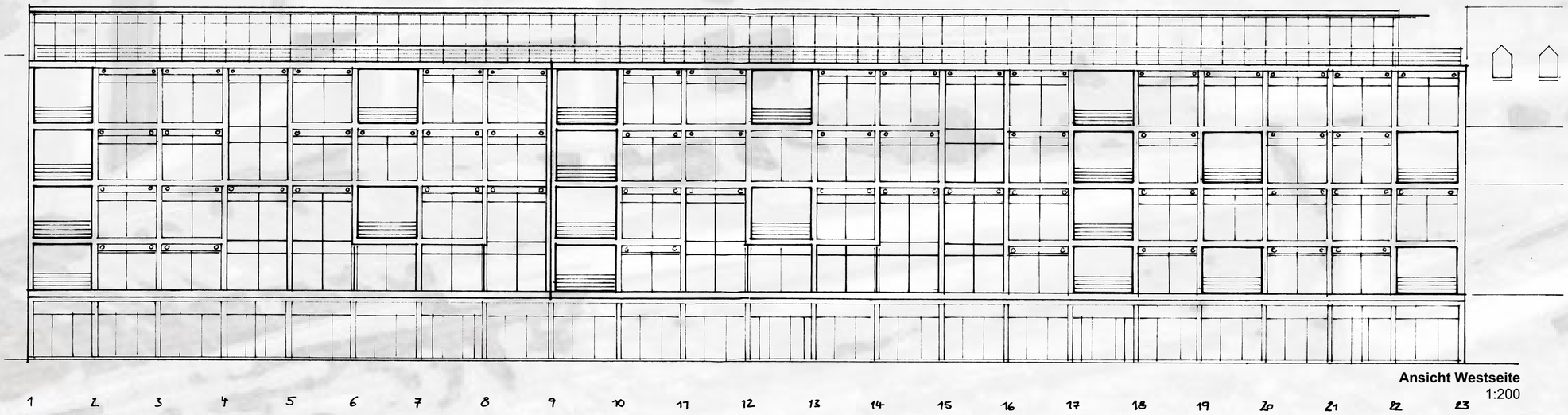
Die mittleren Wohnungen Typ G u. F sind nach Vermietbarkeitsbedarf teilbar in kleine WE, ebenso sind die sehr großen Wohnungen Typ H unterteilbar und jeweils separat vom Treppenhaus erschließbar.
Für die zentrale Lage und die Qualitäten (und Einschränkungen) der atmosphärisch lebendigen (Schule, Spielplatz) und grünen Rückseite sehen wir als Zielgruppe z.B. Studenten, für die neben Kleinst-Apartments auch große Wohnungen als WGs angeboten werden können.
Weiterhin bieten sich als "alternative" Zielgruppen für ggf. noch verdoppelte Großwohnungen Mehrgenerationen-Wohngemeinschaften an, für die in Köln eine wachsende Szene und Nachfrage besteht (s. Netzwerk für gemeinschaftliches Wohnen, in dem wir engagiert sind).

HAUSTECHNIK, ENERGIE- UND WÄRMEVERSORGUNG

- Kombiniert mit der Fernwärme-Nutzung werden **Wohnungs-Kompaktstationen** zur Heizung und Trinkwasserversorgung jeder Wohneinheit vorgeschlagen. So müssen nur Heizungs- und eine Kaltwasserleitung vom Keller in die Wohnungen gelegt werden. Energetisch aufwendige Warmwasser- u. Zirkulationsleitungen entfallen. In den Wohnungen werden die Heizleitungen an die Station angeschlossen. Die Station ist eine Gasetagenheizung mit WW-Bereitung, ein in sich geschlossener Kreis, der Wärme und Kaltwasser von „draußen" erhält. Pro Wohnung wird jeweils nur ein Wärmemengenzähler und ein Kaltwasser-Zähler erforderlich. Gleichzeitig ist das Legionellen-Problem ohne Beprobungen etc. gelöst u. für den Nutzer auch hinsichtlich Trinkwasserhygiene die beste Lösung. Die Heizkörper/FBH in den Wohnungen werden über die Wohnungsstation individuell geregelt.
  Die Wohnungsstation kann in Schrank oder Vorwandinstallation platzsparend untergebracht werden.
- **Die Installationsführung** erfolgt in den Wohnungen generell mittig im Gebäudekern um den Erschließungsgang herum. Küchen und Bäder liegen daher kostensparend vorwiegend in dieser Zone. Die großen Raumhöhen (3,00 - 3,30) erlauben in diesem Kernbereich in der auf 2,30-2,50m abgehängten Decke eine auskömmliche Führung und Verteilung der Leitungen.
- **Kontrollierte Wohnraumlüftung**, je nach Größe als Wohnungszentrale oder dezentrale Lüftung, ergänzt das Konzept. Da die vorwiegend innenliegenden Bäder mechanisch zu entlüften sind und die DIN 1946-6 zu erfüllen ist, kann die Zuluft für alle Räume über die Fassade zugeführt und über die zentrale Abluft mit Wärmerückgewinnung abgeführt werden. Der Wohnkomfort wird durch diese kontrollierte u. gefilterte Zuluftführung in Bezug auf Lärm- u. Schmutz-Emissionen der Innenstadt erheblich gesteigert.

GEWERBEFLÄCHEN

- Die **Gewerbeeinheiten** können unabhängig von der Entwicklung im Vorder- und Hinterhaus im Rahmen der vorhandenen Flächen beibehalten oder entwickelt werden.
- Der Rettungsweg für die Läden ist zu erhalten.
- Alternativ könnten in den Innenhöfen auch Flächen für ein tagsüber betriebenes **Café einer Bäckerei** o.ä. Nutzungen untergebracht werden, die den Innenhof zwischen 8.00 und 18.00 Uhr an Werktagen städtisch beleben.



Ansicht Westseite
1:200

Typ A
Typ B
Typ C
Typ D
Typ E
Typ F
Typ G
Typ H
Erschließung
Büroflächen
Gewerbeflächen
Grünflächen

Projektentwicklung . Köln
Noesser Padberg Architekten GmbH . St.-Apern-Str. 48-50 . 50667 Köln . www.nparch.de