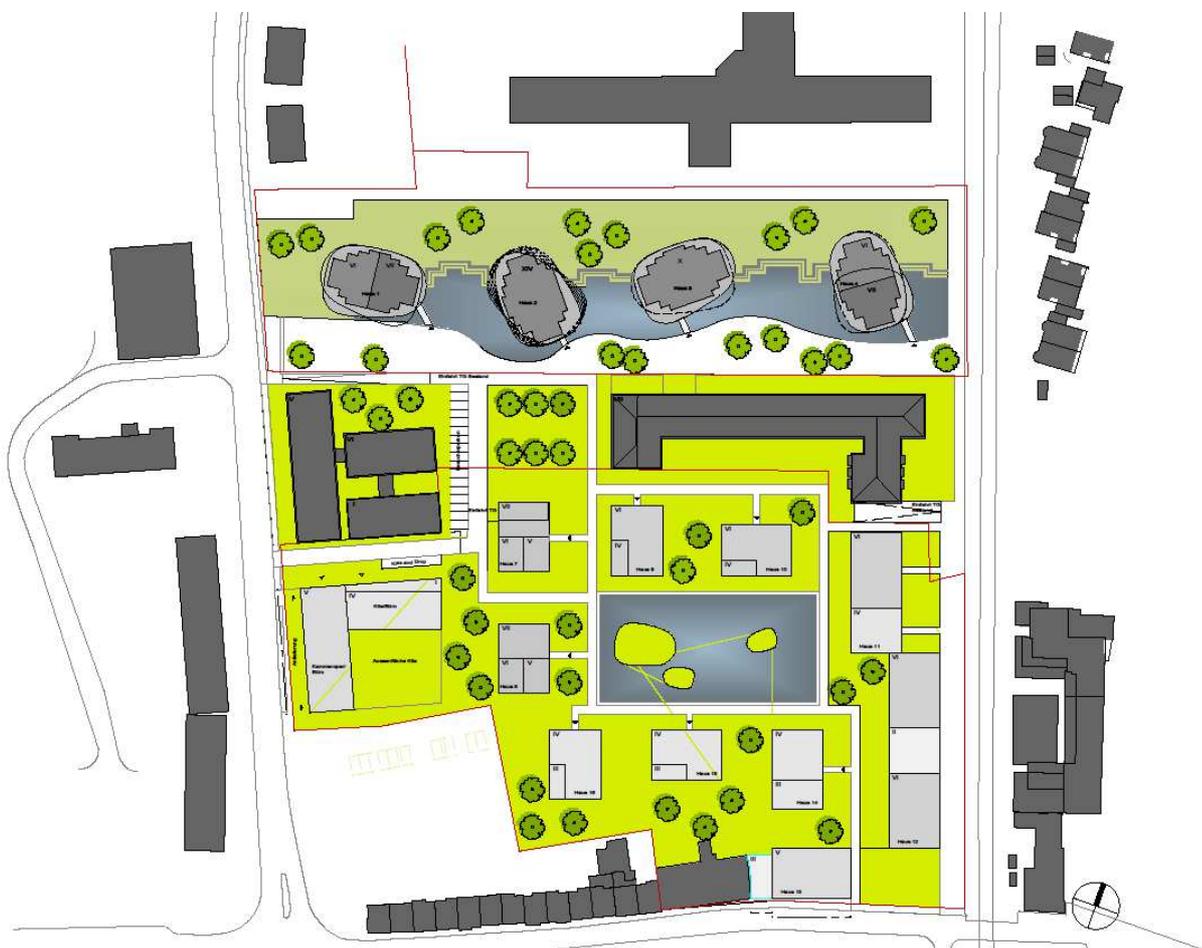


Mehrfachbeauftragung Bahnstraße in Köln Rodenkirchen

Dokumentation

16.08.2013



Lageplan mit Stand 16.08.2013

Ausgelobt durch
ARGE B-Plan Bahnstraße

INHALTSVERZEICHNIS

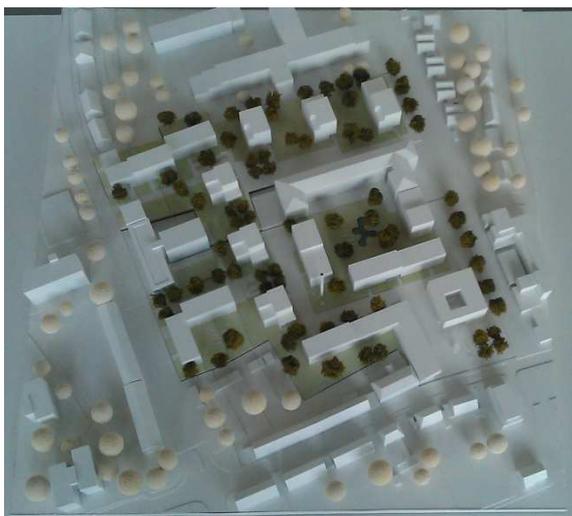
1. Piktogramme der Entwürfe zur Mehrfachbeauftragung
2. Protokoll (Auszug) zur Jurysitzung 22.03.2013
3. Planungsverfahren / Planungsziele/ begleitetes kooperatives Verfahren
4. Entwicklung eines gemeinsamen Konzeptes der beiden Preisträgerbüros
5. Juli / August 2013 Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzeptes

1. Piktogramme der Entwürfe zur Mehrfachbeauftragung

Die Piktogramme zeigen das Gestaltungsgrundprinzip der Entwürfe auf dem Gelände.

Astoc, Köln





KSG-Kister Scheithauer Gross, Köln



Lorber +Paul Architekten, Köln



Müller Architekten, Köln



RWK, Düsseldorf



2. Protokoll (Auszug) zur Jurysitzung 22.03.2013

Beurteilungskommission

Herr Prof. Juan Pablo Molestina, Köln
 Frau Dipl.-Ing. Anne Luise Müller, Leiterin des Stadtplanungsamtes
 Herr Dipl.-Ing. Kaspar Kraemer
 Herr Dipl.-Ing. Cornelius Schmitz-Helbig
 Herr Dipl.-Ing. Jürgen Minkus als Vorsitzender des Gestaltungsbeirates der Stadt Köln
 Herr Peter Waltner als Grundstückseigentümer
 Herr Reinhard Fleurkens als Vertreter des Grundstückseigentümers Boquoi
 Herr Dr. Rainer Voß, RAE Lenz & Johlen, Köln
 Herr Manfred Giesen, für die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen im Rat der Stadt Köln
 Herr Karl-Jürgen Klipper, Vorsitzender des STEA und der CDU-Fraktion im Rat der Stadt Köln
 Herr Horst Noack, für die SPD-Fraktion im Rat der Stadt Köln
 Herr Ralph Sterck, Vorsitzender FDP-Fraktion im Rat der Stadt Köln

Berater der Beurteilungskommission

Herr Dipl.-Ing. Andreas von Wolff, Stellvertretender Amtsleiter des Stadtplanungsamtes
 Frau Dipl.-Ing. Susanne Chevalier Stadtplanungsamt der Stadt Köln

ANLASS

In Rodenkirchen besteht die Möglichkeit, auf 4,5 ha ein neues Quartier mit direkter ÖPNV Anbindung und fußläufiger Anbindung an das Stadtteilzentrum zu schaffen.

Die Grundstücke befinden sich im Besitz der Familien Boquoi und Waltner, die beide Ihren Immobilienbestand selbst vermieten und verwalten und expandieren.

Die Eigentümer streben als Investoren ein vitales,utzungsdurchmischtes Quartier mit hoher Wohn- und Freiraumqualität an. Eine Adressenbildung mit identitätstiftender Bebauung, die transparent Blickbeziehungen und Durchgrünung für die Bewohner erlebbar macht soll erzielt werden.

Für das Plangebiet liegt derzeit kein rechtsgültiger Bebauungsplan vor. Im Dezember.2012 hat der Stadtentwicklungsausschuss den abschließenden Einleitungsbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss sieht im Plangebiet die Festsetzung eines MI Mischgebiets vor. Im Bereich der Einfamilienhäuser an der Friedrich-Ebert-Straße soll ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. In der an das Plangebiet nördlich angrenzenden Fläche soll ein Gewerbegebiet festgesetzt werden.

In den im Rahmen dieser Mehrfachbeauftragung zu beplanenden Flächen soll ausschließlich ein MI Mischgebiet festgesetzt werden. Die beiden revitalisierten Bürogebäude werden integriert.

Ziel der Planung und zur Qualitätssicherung für die Gebietsentwicklung ist es daher, über eine städtebauliche Mehrfachbeauftragung ein neues Leitbild für dieses Quartier zu entwickeln.

AUFGABENSTELLUNG

Bedingt durch nachhaltigen Wohnraumbedarf entwickeln sich neue Dichten und Köln weist auch in seinen Randlagen immer mehr städtische Strukturen auf. Urbane Typologien für Raum und Höhe sollten für das neue Stadtquartier in Rodenkirchen Anwendung finden.

Als Auftakt ins neue Quartier sollte direkt gegenüber des Bahnhofs und als Bindeglied zum Stadtteilzentrum Rodenkirchen ein Stadtplatz entstehen. Eine untergeordnete Rolle des PKW-

Verkehrs und dessen Verlagerung unter die Erde soll attraktive Freiräume mit gebietsprägenden Raumfiguren verbinden.

Rodenkirchen zeichnet sich durch vielfältige Strukturen von einer verdichteten Siedlungsbauweise im Nord-Westen und weiten Wohnbebauungen im südlichen Teil aus. Hier dominieren grün gerahmte Einzelhäuser. Der Freizeitwert ist durch die Nähe zum Rhein, dem Grüngürtel und dem Forstbotanischen Garten sowie zur direkten Anbindung an die durch viele Fachgeschäfte geprägte Infrastruktur im Ortskern gegeben. Fussballplätze und Bolzplatz sind fußläufig erreichbar, auch Einrichtungen für Sportarten wie Tennis, Hockey, Reiten und Golfen befinden sich im näheren Umfeld.

Bezogen auf die Wohnungsbauproduktionen sind eine gute Verortung der KITA und der Kammeroper Köln als quasi öffentlicher Bereich sowie die Umsetzung von halb öffentlichen und auch privaten Freiflächen und Spielplätze wichtig.

Eine mehrseitige Belichtung der Gebäude mit Blickbeziehungen auf Durchgrünungen und qualitätsvolle Freiräume werden angestrebt.

Im Anschluss an die Mehrfachbeauftragung sollen die Ergebnisse hieraus in die Bauleitplanung zur Aufstellung des Bebauungsplans einfließen.

1.Rundgang

Vor dem 1. Rundgang erfolgte in gemeinsamer Diskussion die Festlegung der wesentlichen Kriterien

- Umgang mit der Heterogenität im Bestand, Auseinandersetzung mit der vorhandenen Bebauung
- Städtebauliche Dichte (Körnigkeit)
- Maßstäblichkeit
- Raumfolgen

- Herr Fleurkens erklärte, dass im Baufeld 3 im Sinne der Stiftung auf lange Sicht ausgelegter, nachhaltiger, bezahlbarer Mietwohnraum realisiert werden soll. Es wird eine eher weniger intensive Bebauung favorisiert.
- Für Herrn Waltner sind im Baufeld 1 der Umgang mit der gegebenen Verschattung und attraktive Sichtbeziehungen für die Wohnungen wegen der Nähe zu den vorhandenen Bürogebäuden von entscheidender Bedeutung.
- Herr Noack erinnert an die demografische Notwendigkeit, in den kommenden Jahren Wohnraum zu schaffen. Von daher begrüßt er die Initiative zur Projektentwicklung und die Entscheidung für Geschosswohnungsbau. Ebenfalls wichtig ist die Öffnung der Platzfläche zum Ortskern.

Nacheinander stellen die Fachpreisrichter die Arbeiten vor. Danach erfolgt eine Diskussion. Protokolliert werden nachfolgend einzelne Aussagen.

Bewertungen der einzelnen Arbeiten in Stichworten (Eckdaten der Vorprüfung in Klammern)

RKW, Düsseldorf (ca. 46.497 GFgeplant, davon ca. 9.201 GFBüro / ca. 373 WE)

- Die Anordnung der großen, mittigen Platzfläche kann städtebaulich nicht nachvollzogen werden.
- Unklare Raumbildung durch notwendige Abstandsflächen.
- Eine ausreichende Belichtung der Bebauung ist gegeben.
- Die Bebauung wird als ausreichend kleinteilig angesehen, auch wenn manche Abstandsflächenkorrekturen vorgenommen werden müssen.
- Der Eigentümer sieht die Ausbildung eines Hochpunkts im Baufeld 1 statt eines durchgehenden Riegels positiv.
- Die Kita ist plausibel platziert.
- Die Anordnung der Oper und des Bürohauses werden als gelungen angesehen.

HADITEHERANI Architects (ca. 41.479 GFgeplant, davon ca. 13.119 GFBüro / ca. 284 WE)

- Die Arbeit lässt sich in 3 Bereiche einteilen: Entrée, Wohnquartier am Park, Riegel
- Durchmischung verschiedener Wohnungstypen möglich.
- Die gewünschte Verbindung von der Platzfläche (Entrée) zum Innenbereich erscheint zu abgeschlossen und sollte sich mehr öffnen.
- Das geplante aufgeständerte Gebäude im Baufeld 1 wird für den Ort als zu große Geste angesehen.
- Die Freiflächen im Baufeld 1 sind nach Norden ausgerichtet und somit falsch platziert
- Im Baufeld 1 wird die Problematik der Verschattung gelöst
- Die große zusammenhängende und unversiegelte Freifläche „Park“ als realer Baumstandort im Baufeld 3 schafft ein attraktives Wohnumfeld und wird vom Eigentümer positiv gesehen.
- Die große Freifläche im Baufeld 3 ist mit Wohnstraßen umfahrbar (Einzel-Tiefgarage).
- Die Fachpreisrichter halten die Aufgabe in Teilen für verfehlt.

ASTOC, Köln (ca. 56.934 GFgeplant, davon ca. 14.499 GFBüro / ca. 424 WE)

- Die Verbindung von dem großmaßstäblichen Bestand zum kleinteiligen Rodenkirchen wird als gelungen erachtet.
- Kritikpunkt: Die städtebauliche Figur entspricht nicht Rodenkirchen, ist eher innerstädtisch
- Der innere Freiraum verläuft konisch. Vor- und Nachteile der Freiraumqualitäten werden kontrovers diskutiert und unterschiedlich bewertet.
- Weiterentwicklung des Bürogebäudes Bahnstraße ist gegeben. Die Anordnung von Wohnen direkt am Bürogebäude wurde kontrovers diskutiert.
- Der Eigentümer kritisiert die durchgehende hohe Bebauung und sieht die Bildung von geschlossenen Innenhöfen kritisch. Auch eine Auflockerung durch Reduktion der Gebäudebreiten führt nicht zum Ziel.
- Auch die geplanten Platzflächen wurden kritisch gesehen.

KSG, Köln (ca. 45.606 GFgeplant, davon ca. 6.502 GFBüro / ca. 391 WE)

- Die Einbindung der vorhandenen Bestandsgebäude wird als gelungen bewertet.
- Die Anordnung der Quartiersplätze wird begrüßt.
- Stadthäuser hinter Friedrich-Ebert-Straße nehmen Rücksicht auf den Bestand
- Die Kammeroper wirkt für das Quartier adressbildend.
- Die kleinteilige Umgebung wird eingebunden
- Im inneren Teil des Baufeld 3 ist keine Eindeutigkeit gegeben
- Baufeld 1 wird als nicht gelungen bewertet, die Kubaturen der Gebäude mit ihren Auskragungen sind unangemessen und schließen das Quartier nach Norden ab.

Müller architecture, Köln (ca. 56.195 GFgeplant, davon ca. 9.782 GFBüro / ca. 464 WE)

- Der Entwurf bezieht sich auf eine andere Maßstäblichkeit
- Keine gelungenen öffentlichen Räume
- Keine angemessene Anbindung an den Stadtkern Rodenkirchens

Lorber + Paul Architekten, Köln (ca. 55.520 GFgeplant, davon ca. 7.393 GFBüro / ca. 481 WE)

- Kleinteilige Raumabfolge günstig
- Umgang mit dem Bestand an Friedrich-Ebert-Straße wird kritisch gesehen, sonst wird die Höhenentwicklung als angemessen bewertet
- Die Lage der Kita wird als sehr ungünstig angesehen.
- Die Lösung mit zwei 1/3-Geschossen ist möglich
- Die Eigentümer befinden die Gebäude für zu dicht für die angestrebte Wohnnutzung und sehen. Die Jury sieht die Arbeit insgesamt nicht unter den ersten vier Entwürfen.

JSWD, Köln (ca. 53.470 GFgeplant, davon ca. 8.418 GFBüro / ca. 451 WE)

- Die Bildung der Hoffläche mit dem Bürogebäude Bahnstraße mit dem umlaufenden „Corso“ wird polarisierend diskutiert. Der zunächst als autofrei gedachte Corso erschließt auch die oberirdischen Parkplätze an der Nordseite und ist auch entlang der Bahnstraße, also insgesamt 2-seitig, befahrbar.

- Die Blickbeziehungen der nördlichen Wohnhäuser im Baufeld 1 aufeinander werden diskutiert, vor allem als mögliche Alternative zum Blick gegen die Bürogebäude im Süden und Norden. Das Verschattungsthema ist nicht abschließend geklärt.
- Der Eigentümer hält den Entwurf insbesondere wegen der Verschattung im Baufeld 1 für nicht überzeugend.
- Die geplanten Gebäude haben eine Ost-West-Ausrichtung
- Die Punkthäuser im Baufeld 3 schaffen Freiräume, die auch einen grünen Charakter haben sollten.

2. Rundgang

Die Vertreter der Stadt Köln verweisen auf die politisch und verwaltungstechnisch schwierige Umsetzung des Entwurfs von **HADITEHERANI** in ein Planungsrecht

Die Arbeit des Büros RKW wird aus dem Kreis der zu prämierenden Arbeiten mit zwei Gegenstimmen ausgeschlossen

Beschluss

1. Preis: wird nicht vergeben
2. Preis: KSG sowie JSWD
3. Preis: wird nicht vergeben.
4. Sonderpreis für **HADITEHERANI**

In einer Nachbearbeitung durch die beiden zweitprämierten Büros soll ein stimmiges, realisierbares Gesamtkonzept entwickelt werden (siehe Empfehlungen der Jury).

In einer darauf folgenden Sitzung mit der Stadtplanung, dem Gestaltungsbeirat sowie den Investoren in Begleitung ihrer Vertreter werden die gewünschten städtebaulichen Elemente zu einem Ganzen zusammengeführt. Hierbei sollen die Quartiersqualitäten und der angemessene Umgang mit den Nachbarschaften weiterentwickelt werden.

Empfehlungen der Jury:

- Beim Entwurf von JSWD sollte vor allem der westliche Teil des Baufelds 1 und der Bereich südlich des Bürogebäudes Bahnstraße überarbeitet werden.
- Beim Entwurf von KSG sollte das Baufeld 1 generell sowie der zentrale Teil im Baufeld 3 überarbeitet werden.
- Die Ausprägung von Hochpunkten über das geplante Maß hinaus oder eines prägnanten einzelnen Hochpunktes im Baufeld 1 soll ebenfalls untersucht werden.
- Im Baufeld 3 sollen Anregungen, die im Entwurf von **HADITEHERANI** enthalten sind, berücksichtigt werden.

3. Erweiterte Planungsvorgaben / Planungsziele/ begleitetes kooperatives Verfahren

B- Plan Bahnstr. Köln Rodenkirchen

Städtebauliches Konzept

Protokoll zum Termin vom 14.05.2013 (Auszug)

Teilnehmer:

Frau Müller, Herr Funk, Herr Minkus, Herr Waltner, Herr Fleurkens, Herr Esser, Büro KSG:Herr Professor Kister, Frau Kosz und Herr Waldthausen (landschaftsarchitekten L92)
Büro JSWD:Herr Drehsen und Herr Jaspert

I. Folgende Planungsvorgaben und Planungsziele wurden erörtert:

Baufeld 3:

1. Als Auftakt zum Quartier soll gegenüber dem Bahnhof ein kleiner Stadtplatz entstehen.
2. Eine grüne Mitte/Anger soll entstehen.
3. Das Wohngebiet um dem Anger soll ausschließlich fuß läufig erschlossen werden.
4. Ein Wasserlauf, der sich verbindend durch das gesamte Quartier (Baufeld 1; 2 u. 3) zieht, ist erwünscht.
5. Unter der grünen Mitte, im Bereich der Baumbepflanzung und Teilen des Wasserlaufes, soll keine Tiefgarage sein.
6. Bebauung entlang der Bahnstraße: Eine optische Vernetzung in Richtung des Stadtteilzentrums Rodenkirchen ist erwünscht. Die zu planende Bebauung soll einen hohen Anteil von Wohnungen mit Westausrichtungen bieten unter Vermeidung einer vollständig durchlaufenden, langen, Zeile.
7. Gebäudetypologie rund um die grüne Mitte: Auch hier sind keine zusammenhängenden Riegelgebäude gewünscht. Geschosswohnungsbau in Einzelhäusern oder Doppelhäusern ähnlich der bereits geplanten Gebäudetypen. Die Geschossigkeit kann zwischen 4 und 7 Geschossen liegen.
8. Die Lage der Oper ist hinsichtlich der logistischen Anforderungen mit rückseitigem LKW Anlieferungsverkehr zu überprüfen. Da es sich bei der Kammeroper nicht um eine öffentliche, sondern um eine privatwirtschaftliche Nutzung handelt, ist eine Folgenutzung, insbesondere bauliche Ausbildung der Halle, bei der städtebaulichen Verortung zu berücksichtigen.
9. Es ist zu überprüfen ob der Standort der Kita inkl. zugehöriger Freiflächen sowie notwendigem Platz für Hol- u Bring Verkehr in Verbindung mit dem Standort der Oper sinnvoll ist.
10. Ein Anbau an das Bürogebäude Bahnstraße 6 soll vermieden werden.

11. Die Besucherverkehre der Oper, die Hol- und Bring- Verkehre der Kita sowie die Ein- und Ausfahrt der Gebietstiefgarage müssen verkehrstechnisch so gelegt werden, dass sie nicht den kritischen Bereich der Friedrich-Ebert-Straße belasten.

Baufeld 1 u. 2:

12. Das Baufeld 2 kann dem Baufeld 1 planerisch wegen des gleichen Eigentümers zugeschlagen werden.
13. Die prämierten Entwürfe sahen das Bauen von Häusern auf einer Tiefgarage oder auf einem durchgängigen Gebäudesockel vor. Der Sockel soll kein Parken im Erdgeschoss enthalten. Der Stellplatzschlüssel bleibt gemäß Auslobung mit 390 St. erforderlichen Stellplätzen bestehen. Eine zweigeschossige TG ist zu vermeiden.
14. Gebäudetypologie: Einzelne Punkthäuser als reine Zweispänner mit einer Wohnfläche je Geschoss von ca. 280 m². Zusammenhängende lange Riegelgebäude sind nicht gewünscht.
15. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage muss von der Konrad-Adenauer-Str. erfolgen.
16. Auf dem Baufeld ist dort, wo es typologisch und städtebaulich passt und begründbar ist, ein Hochpunkt mit bis zu XII Geschossen denkbar.
17. Die beiden eingeschossigen Anbauten an den Gebäuden Bahnstr. 8 und Konrad Adenauer Str. 25 können überplant werden.
18. Bestehende Tiefgaragenzufahrten und notwendige PKW-Erschließungen für die Bestandsbauten sind wie nachfolgend beschrieben zu berücksichtigen:
 - Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt am südlichen Gebäudegiebel des Bürogebäudes Bahnstr. 6
 - Zufahrt über die Bahnstr. zu den beiden Büroeingängen des Gebäudes Bahnstr. 6 und Bahnstr. 8 sowie den oberirdischen Stellplätzen entlang der Bürogebäude Vorder- und Rückseite.
 - Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt in der Verlängerung der westlichen Abfahrt, nördlich des Bürogebäudes Konrad-Adenauer-Str. 25.
 - Zufahrt für die östliche Gebäudeseite des Bürogebäudes Konrad-Adenauer-Str. 25.
 -

Zusätzliche technische Hinweise der Investoren:

- a.) Die Kammeroper benötigt nach Rücksprache für die Aufführungsräume eine Halle mit folgenden Abmessungen: (L/B/H = 46/14/10 Meter) die zusätzlich notwendigen Flächen von ca. 250 m² für Verwaltung, Aufenthaltsräume, Garderoben etc. können in unmittelbar angrenzenden Gebäudeteilen berücksichtigt werden.
- b.) Geschosshöhen Wohnungsbau 3,50 Meter um lichte Höhen von 3,0 Metern zu erzielen.
- c.) Die Investoren stellten die Frage, ob es seitens der Stadt vorstellbar sei, den angrenzenden, derzeit ungenutzten Spielplatz, westlich von Baufeld 1 (4.050m²), verbunden mit einer auf Kosten der Investoren durchzuführenden Revitalisierung, als Quartiersspielplatz auszuweisen. Das Stadtplanungsamt wird klären, in wieweit die Fläche zur Aufwertung für öffentlich notwendige Spielplatzanlage herangezogen werden kann.

II. Abgestimmte Vorgehensweise zur Erlangung des städtebaulichen Konzepts gemäß den Vorgaben der Jurysitzung:

1. Ein begleitetes Kooperatives Verfahren auf Grundlage der oben angeführten Planungsvorgaben beginnt ab sofort.
2. Die beiden Planungsbüros werden eine gemeinsame Planung abstimmen, erarbeiten und präsentieren.
3. Der Leistungsumfang besteht aus einem städtebaulichen Lageplan, zwei Systemschnitten und einem Arbeitsmodell auf den ausgehändigten Einsatzplatten für das Bestandsmodell. Die städtebaulichen Kenndaten BGF jeweils bezogen auf die Baufelder 1, 2, 3, Freiflächen / Erschließungsflächen, beabsichtigte Grundstückszuschnitte o. a. berechnet und zusammengestellt werden.

4. Entwicklung eines gemeinsamen Konzeptes der beiden Preisträgerbüros

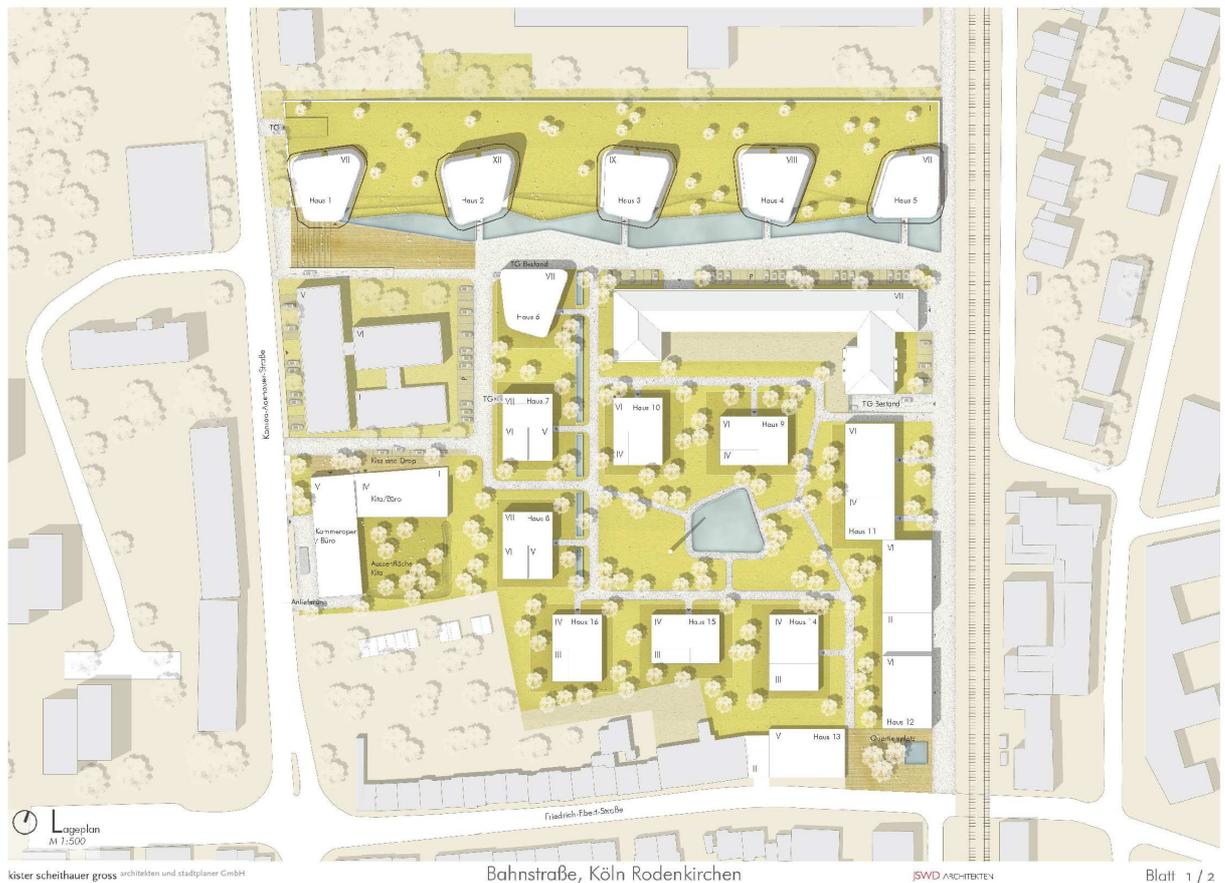
Das gefundene Konzept sieht eine Bebauung mit Geschosswohnungsbau und gewerblichen genutzten Gebäuden in drei Bauabschnitten vor

Den Auftakt im Süden des Plangebietes bildet ein kleiner Stadtplatz im Kreuzungspunkt von Friedrich-Ebert-Straße und Bahnstraße, der in unmittelbarer Nachbarschaft zur Stadtbahnhaltestelle liegt. Er ist das fußläufige Entree ins neue Quartier. Kleinteilige Läden, Gastronomie- und Büronutzungen sollen später den Platzraum beleben. Die Überhöhung der Platzbebauung markiert die Bedeutung des Platzes als „Verbindungsstück“ zwischen Rodenkirchen und dem neuen Quartier.

Räumliches Herzstück des südlichen Baufeldes (Baufeld 3) ist eine großzügig angelegte Freifläche mit integrierten Grün- und Wasserflächen. Die Höhe der Stadthäuser soll zwischen der vorhandenen kleinteiligen Bebauung entlang der Friedrich-Ebert-Straße und dem sechsgeschossigen Bestandsgebäude an der Bahnstraße vermitteln. Die Staffelung der Gebäude von Süden nach Norden ermöglicht eine gute Besonnung des Quartiers. Die Geschossigkeit staffelt sich von IV Geschossen bis auf VI Geschosse. Das parallel zur Stadtbahnlinie geplante Gebäude wird so geformt, dass Sichtbeziehungen erhalten bleiben und ist so proportioniert, dass eine Barriere-Wirkung in Richtung Rodenkirchen vermieden wird.

Kammeroper und Kita liegen an der Konrad-Adenauer-Straße und bilden zusammen eine bauliche Einheit. Die bestehende Struktur der Nachbargebäude soll hier in Bezug auf Höhe und Körnung der Bebauung aufgenommen werden. Ein kleiner Vorplatz bildet das Entree für beide Nutzungen. Südlich des Kita-Gebäudes schließt sich der notwendige Außenspielbereich der Kita in einer Größe von ca. 900 m² an.

Das nördliche Baufeld (Baufeld 1) wird geprägt von *vier Punkthäusern*, die durch ein landschaftlich überformtes Sockelgeschoss (Parkebene und Wohnungsabstellräume) miteinander verbunden werden. Die Anordnung der fünf aufstehenden Gebäude, deren Abstände und Ausrichtung sollen überdacht und weiterentwickelt werden



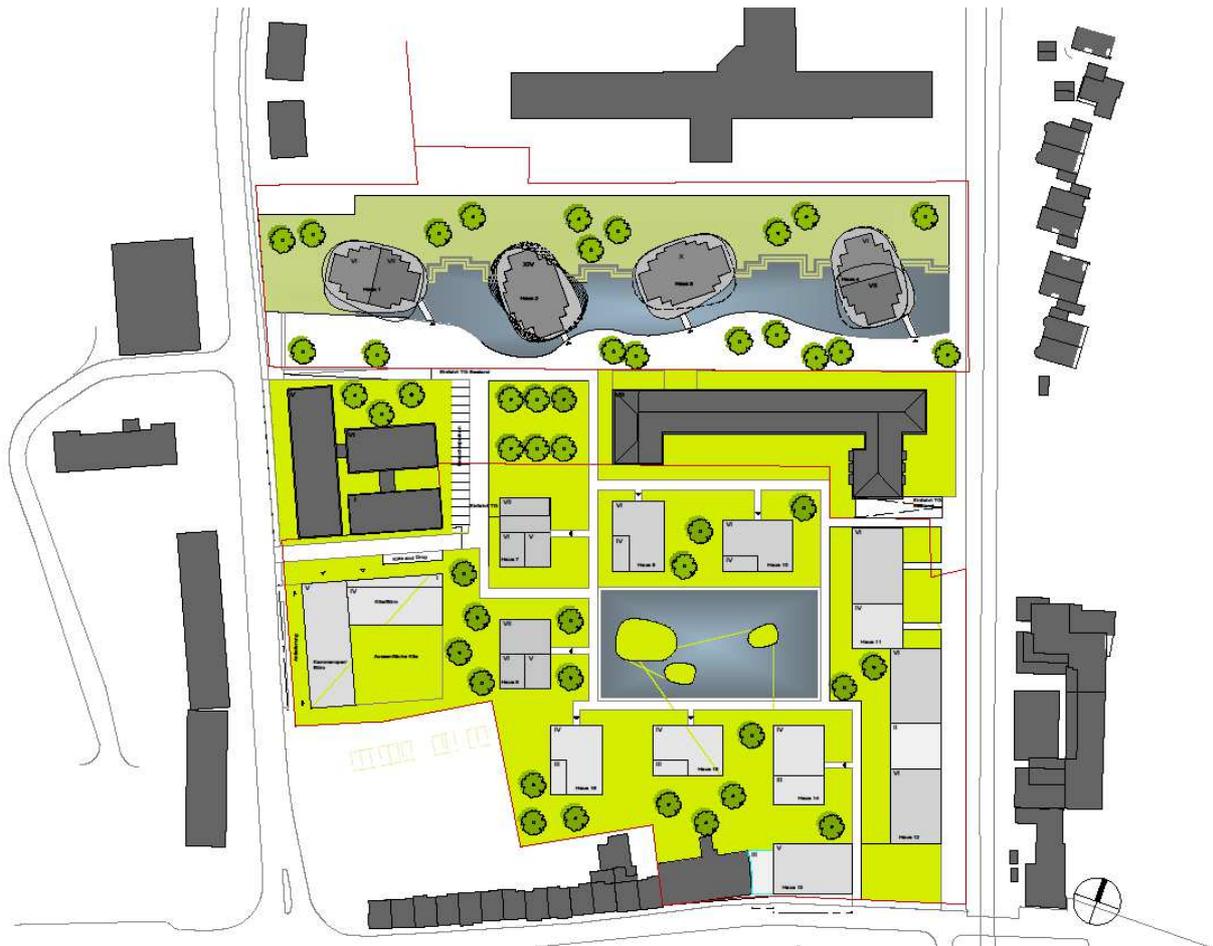
5. Juli / August 2013: Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzeptes

In der Weiterentwicklung wurde zur Verbesserung der städtebaulichen Qualität auf 2 Gebäude verzichtet: Die Bebauung des Baufeldes 2 entfällt und statt 5 Gebäuden auf dem Sockel gibt es nur noch vier Gebäude. Die vier Gebäude werden um jeweils ein Geschoss erhöht, was jedoch dem Flächenverlust nicht ansatzweise ausgleichen kann

Die Geschossigkeit einschließlich des Sockelgeschosses staffelt sich von VI bis VII Geschossen bis auf XIV Geschosse. Die Gebäudehöhe des höchsten Baukörpers beträgt 46,50m überhalb der Konrad-Adenauer-Straße und 49,30 m überhalb der vorhandenen Geländehöhe im Quartier. Die Grundfläche der Punkthäuser von ca. 380 m² (ohne die umlaufenden Balkone) ist vergleichbar mit der geplanten Standfläche der Stadtvillen im dritten Baufeld.



Lageplan mit Stand 16.08.2013



Städtebauliches Planungskonzept mit Stand 20.08.2013

