

Von: Barbara Pauli, Worringer Str. 19, 50668 Köln 0172 2784627

An: Alle betroffenen Eigentümer


Liebe Eigentümer,

die Recherchen der letzten Tage haben nichts Gutes hervorgebracht. Die Mitarbeiter der ZÜRICH werden ab Herbst langsam ausziehen.

Von anderen Eigentümern der Worringer Straße wurde ich eingeladen, an einem Termin beim Bauordnungsamt der Stadt Köln, Frau J. Graf, teilzunehmen. Dort durften wir Akten wälzen, Kopien machen, allerdings leider keine Fragen stellen.

Erschrocken konnten wir feststellen, daß die Worringer Straße sehr unter den Abrissarbeiten leiden wird. Im Zürich Areal wird abgerissen... Worringer Straße, Riehler Straße (bis auf die kleine Villa, die unter Denkmalschutz steht) und die Oppenheim Straße bis zu den zwei Villen von Familie Becker. Ebenso links in der Worringer Straße, vom Riehler Plätzchen bis zur Nummer 10.

Der Bebauungsplan sieht vor, eine SIEDLUNG mit 360 Wohneinheiten zu bauen, fünfstöckig. Der Vorgarten in der Worringer Straße wird bis auf 2 m verschwinden. Die 2 alten Platanen und die zwei Bäume bei der Tiefgaragenausfahrt auch. Man rechnet pro Wohnung 2,2 Personen. D.h. es werden ca. 800 Menschen hier hinziehen. Vorgesehen sind zwei Kitas auf der Riehler Straße und eine Kita in der Worringer Straße. Eine Landschaftsarchitektin, Frau Dipl.Ing. Pia Esser war schon in der Worringer Straße 19 und hat sich die alte Kastanie und die Linde angesehen. Es wird Probleme geben, die zu stützen, da z w e i s t ö c k i g ausgekoffert wird. Es sind zwei Etagen Tiefgaragen geplant. Es ist fraglich, ob die Wurzeln dieser Bäume nicht entscheidend beschädigt werden und diese Bäume dann umfallen.

Ebenso konnten wir feststellen, daß unmittelbar neben der jetzigen Tiefgarageneinfahrt des Gebäudes Worringer Str. 19, eine Müllanlage für diese 360 Wohneinheiten geplant ist. Diese soll mehrfach wöchentlich geleert werden.

Die *Parkplatzsituation* wird sich deutlich, nicht nur während der Bauphase im Bereich des Zürich-Areals, sondern auch darüber hinaus verschlechtern. Da es für die 360 geplanten Wohnungen nicht genügend Stellplätze gibt, wird auf die Nähe zu Bushalteplätzen und U-Bahn hingewiesen. Es wird empfohlen, die Anwohner insoweit zu erziehen, eine Car-sharing Station aufzusuchen, damit nicht so viele Stellplätze gebaut werden müssen. Als Lockangebot sollen die Anwohner dafür Sondertarife erhalten.

Ungeklärt ist noch die Installation von *Fahrradparkplätze*...bei der Anzahl von Wohneinheiten sind es bestimmt 400 Fahrräder die geparkt werden müssen.

Es ist auch nicht geklärt, ob die Anschlüsse an die denkmalgeschützten Gebäude Riehler Straße 88 und 90, bzw. an die Gebäude Worringer Str. 10 und 19, sowie Oppenheim Straße 16 wie in den Plänen dargestellt mit den Belangen des Denkmalschutzes vereinbar sind.

Es wurde mir empfohlen, den Bauherren, also Corpus Sireo, anzuschreiben, um ein *Beweissicherungsgutachten* unseres Eigentumes zu verlangen, d.h. den Ist-Zustand der einzelnen Gebäude festzuhalten. So können später Setzrisse oder Schäden die durch die Baumaßnahmen entstehen können, geltend gemacht werden.

Über die zu erwartenden Staub- und Lärmbelästigungen, Straßensperrungen usw. können wir uns bei der Größe dieses Vorhabens nur Vorstellungen machen.

Weiterhin wurde mir empfohlen, einen Rechtsanwalt, spezialisiert in Baurecht, zu beauftragen, welcher zudem eine eventuell noch zu gründende Interessengemeinschaft vertritt. Ebenso wäre es interessant zu erfahren, ob unsere Rechtsschutzversicherungen solche Fälle abdeckt.

Ich habe mir erlaubt folgende Ämter zu kontaktieren:

- Planungsamt der Stadt Köln, Frau Schiermitzki 0221. 221 22893
- Stabstelle Wohnungsbau, Frau Ines Kessner-Hantsch 0221. 221 30898
- Bezirksvertretung Innenstadt, Herr Andreas Hupka 0221. 221 91300
- Umwelt- und Verbraucherschutzamt Leiter: Herr Conrad Peschen 0221.221 26664
- Landschaftsarchitektin Dipl.Ing. Pia Esser 0221 78995020

Alle versprochen zurückzurufen.

Für weitere konstruktive Vorschläge freue ich mich sehr.

Da der Charakter der ganzen Straße durch diese dichte Bebauung verschwinden wird und der Wert unserer Immobilien sicherlich durch die Nachbarschaft einer Siedlung von Corpus Sireo sinken wird, sollte dies uns ALLEN interessieren.

19.03.2019

bp

Anlagen

Städt Köln
Bauaufsichtsamt
Willy-Brandt-Platz 2



KZ-Nr.
50679 Köln

Bauantrag Antrag auf Vorbescheid

Sonderbau

Sonderbauvorhaben, für das das vereinfachte Genehmigungsverfahren nicht gilt.
(§ 68 Abs. 1 Satz 3 BauO NRW)

Bauherrin / Bauherr / Antragstellerin / Antragsteller

NAME, Vorname, Firma
CORPUS SIREO
Aurum GmbH & Co KG

Entwurfverfasserin / Entwurfverfasser

NAME, Vorname, Firma
Molestina Architekten

Strasse, Hausnummer
Aachener Straße 186
KZ-Nr.
50931 Köln

Strasse, Hausnummer
Wormser Str 21
KZ-Nr.
50677 Köln

vertreten durch: NAME, Vorname, Funktion § 68 Abs. 3 BauO NRW
Schmidt, Peter
Aachener Straße 186
50931 Köln

baurechtlich beauftragt: NAME, Vorname § 68 Abs. 3 BauO NRW
Schaeffer, Barbara
Mogelstrasse 10a D-50677 Köln
AKNW 29742

Telefon-Nr. (Hausnr.)
0221-399000

Telefon
221-39900-109

Telefon-Nr. (Hausnr.)
0221-29992520

Telefon
0221-299925222

E-Mail
peter.schmidt@corpussireo.com

E-Mail
info@molestina.de

Baugrundstück

Str. / Straße, Hausnummer, ggf. Grundst.
Oppenheimstr. 2, 4, 14 / Riehler Str. 86, 88, 90, 92 / Clever Str. 36, 38 / Mevissenstr. 1, 3 / Worringer Str. 3-6, 11-13
Köln

Flur
38/46

Flurstücken
139, 140, 151, 213, 214, 236, 2653/3, 32

Bezeichnung des Vorhabens (Erichtung, Änderung)
Erichtung eines neuen Wohnquartiers

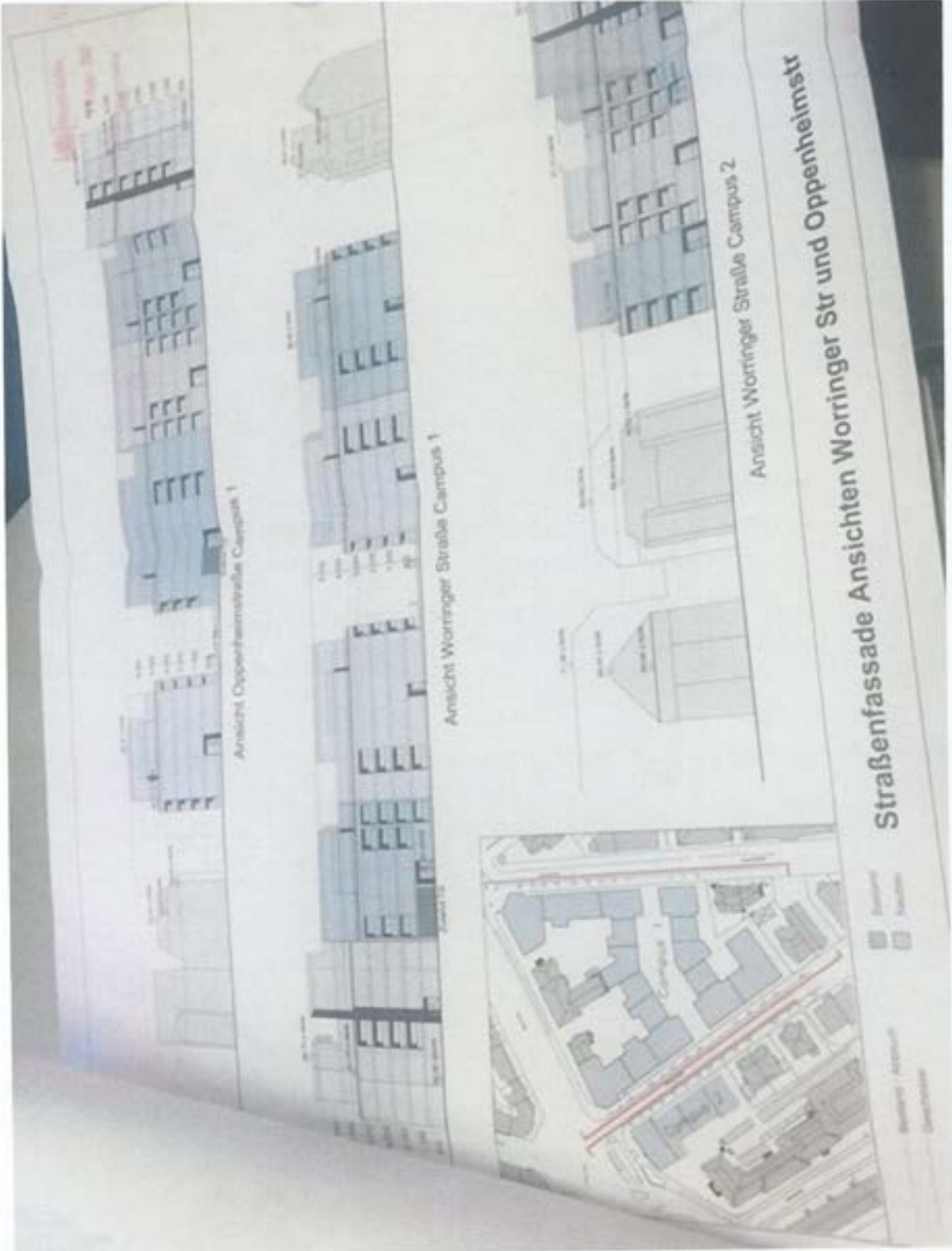
Bei Nutzungsänderung

Besondere Nutzung
Wohnen, Gewerbe, KiTa

Genauere Fragestellung zum Vorbescheid
(zur planungsrechtlichen Zulässigkeit oder baurechtlichen Zulässigkeit)
s. Anlage 1 - Fragestellung zur Bauvoranfrage

| Bindungen zur Beurteilung des Vorhabens | Bescheid von | erlaubt von (Behörde) | Aktenzeichen |
|--|--------------|-----------------------|--------------|
| <input type="checkbox"/> Vorbescheid | | | |
| <input type="checkbox"/> Teilungsgenehmigung | | | |
| <input type="checkbox"/> Befreiungs-/Abweichungsbescheid | | | |
| <input type="checkbox"/> Bauleist. Nr. | | | |
| <input type="checkbox"/> | | | |

Fortsetzung Blatt 2



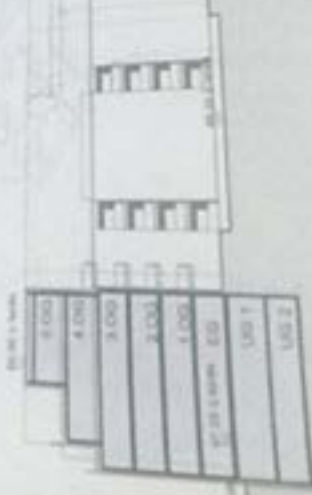
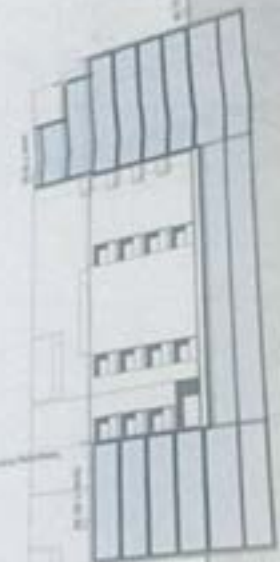
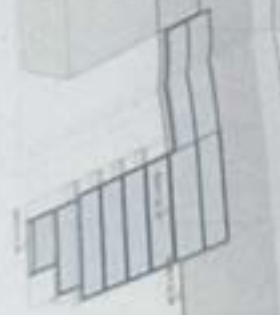
Ansicht Doppelhelmschule Campus 1

Ansicht Worringer Straße Campus 1

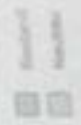
Ansicht Worringer Straße Campus 2

Straßenfassade Ansichten Worringer Str und Oppenheimstr

- Bauwerk / Gebäude
- Aussicht
- Bereitete / Auszubildende
- Landschaft



Schnitte



Bauwerk / Anlage
 Entwurf / Ausführung
 Datum

Schnitt A-A

| 2 | Nutzung | NF | WE | Kinder | Annahme | Anteil Besucher | ohne Abschlag | | | | | | | | | | | |
|--------------------|-------------------|-------|-----|--------|------------------------------|-----------------|------------------|----------------|----|---|---------|-----|---|---|------------------------------|-----|---|---|
| | | | | | | | Stellplatzbedarf | davon Besucher | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | 294 | | | | | | | | | | | |
| 1 | Wohnen | - | 294 | - | 1 Stpl./WE | - | - | 7 | 1 | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | 2 | Gewerbe | 200 | - | - | - | - | - | - |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | Bestand (Gewerbe) | 2.456 | - | - | 1 Stpl./40 m ² NF | 20% | 61 | 12 | | | | | | | | | | |
| 5 | Wohnen | - | 63 | - | 1 Stpl./WE | - | - | 63 | - | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | 6 | Gewerbe | 221 | - | - | 1 Stpl./40 m ² NF | 20% | 6 | 1 |
| Summe mit Bestand | | | | | | | | 433 | 15 | | | | | | | | | |
| Summe ohne Bestand | | | | | | | | 372 | 2 | | | | | | | | | |

Tabelle 3 Stellplatzbedarf (Pkw) gemäß Richtzahlenliste für den Stellplatzbedarf in NRW

Die vorangestellte Tabelle 3 zeigt, dass gemäß Richtzahlenliste für den Stellplatzbedarf in NRW insgesamt **433 Stellplätze nachzuweisen** sind - 372 ohne Berücksichtigung des Bestandes auf dem Campus 1. Hiervon sollten 15 Stellplätze für Besucher des Gewerbes öffentlich zugänglich sein.

5.3 Ermittlung des Stellplatzbedarfs unter Berücksichtigung der Erschließung durch den ÖV

Wie in der Umfeldanalyse bereits beschrieben, wird das Zurich Areal durch den 300 m Einzugsbereich der direkt angrenzenden Bushaltestelle Worringer Straße abgedeckt. Zudem liegt es im 400 m Einzugsradius der südlich gelegenen Stadtbahnhaltestelle Reichenspergerplatz. Die genannten Haltestellen sind in nur 2 bis 4 Minuten fußläufig zu erreichen.

Aufgrund dieser als gut zu bewertenden Erschließung durch den ÖPNV (Bus, Stadtbahn und S-Bahn) ist von einer vermehrten Annahme des ÖV-Angebotes bei den Bewohnern, Beschäftigten sowie Besuchern des Zurich Areals auszugehen, was einen Vorteil in Bezug auf den nachzuweisenden Stellplatzschlüssel bewirkt. Seitens der Stadt Köln, Amt 66 wurde bereits ein ÖV-Abschlag von 30% zugestimmt.

Corpus Sireo Aurum GmbH & Co. KG

Projekt Zurich Area - Verkehrliche Beratung zur verkehrlichen Erschließung und zur konzeptionellen Gestaltung der Tiefgarage

| Mitteilung | Gruppen | Wohnseinheiten | Nutzfläche [m ²] |
|------------|-------------------|----------------|------------------------------|
| Campus 1 | Wohnen | 294 | 260 ¹¹ |
| | Gewerbe | | |
| | KITA | | |
| Campus 2 | Bestand (Gewerbe) | 3 | 2.456 ¹² |
| | Wohnen | | |
| | Gewerbe | 63 | 321 ¹¹ |
| | Bestand (Gewerbe) | | 7.242 ¹² |
| Summe | 3 | 357 | 10.179 |

Tabelle 9: Größenangaben des Plangebietes im Planfall

Zudem gehen Angaben über die Größe der Wohnungen in die Berechnungen ein. Die Aufteilung ist wie folgt geplant:

- 1-Zimmer-Wohnungen: 16 WE → Annahme: 1 EW/WE
- 2-Zimmer-Wohnungen: 89 WE → Annahme: 1,5 EW/WE
- 3-Zimmer-Wohnungen: 143 WE → Annahme: 2 EW/WE
- 4-Zimmer-Wohnungen: 97 WE → Annahme: 3 EW/WE
- 5-Zimmer-Wohnungen: 10 WE → Annahme: 4 EW/WE

Hieraus lässt sich ableiten, dass im Durchschnitt 2,2 Menschen je Wohnung wohnen.

