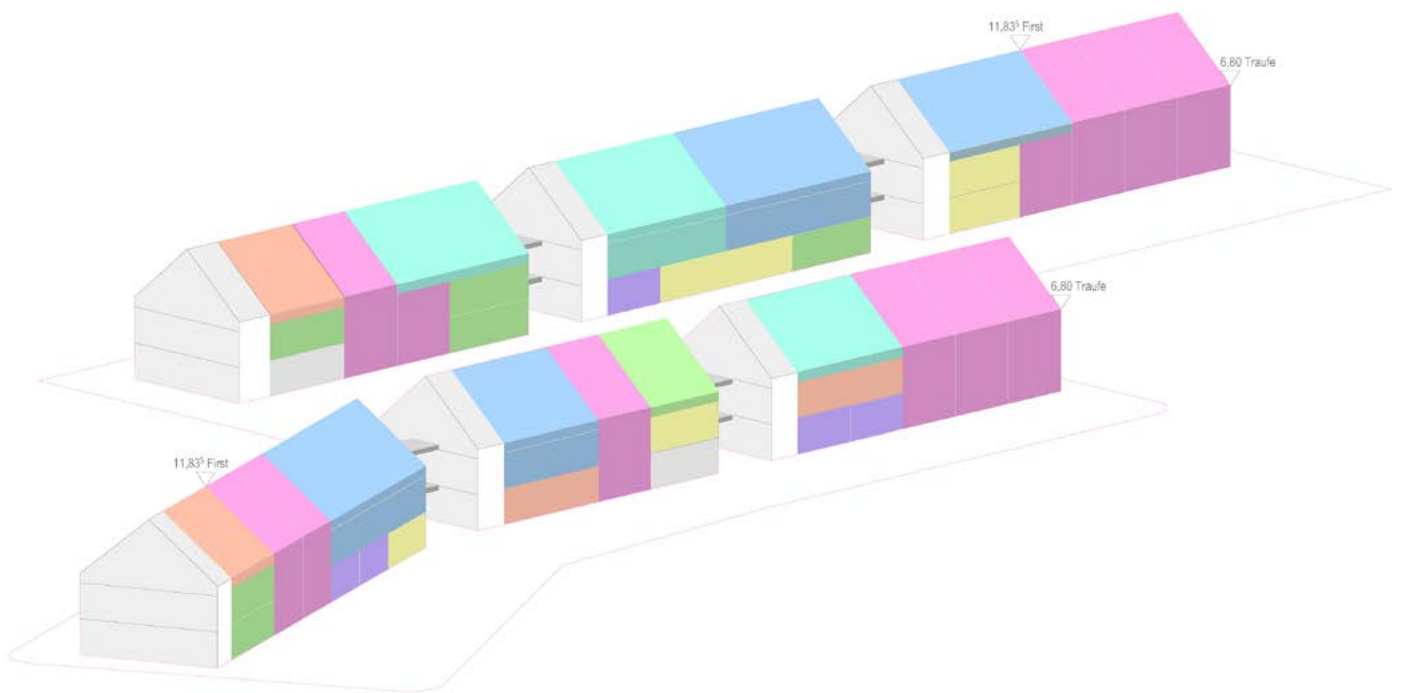




Stadt Köln

Poller Damm

Machbarkeitsstudie



**Gemeinschaftliches
Wohnbauprojekt**



Kontakt

Auftraggeberin

Stadt Köln
Dezernat für Planen und Bauen
Wohnungsbauleitstelle
Büro für gemeinschaftliche Wohnbauprojekte
Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln

Sabine Pawlowski
sabine.pawlowski@stadt-koeln.de
T: 0221 221-33079

Entwurfsverfasser

baut architektur PartmbB
Friesenplatz 25, 50672 Köln

Dietrich Bürgener
buergener@baut-architektur.de
T: 0221 205393-22
www.baut-architektur.de

Copyright

Die in dieser Machbarkeitsuntersuchung dargestellten grafischen Darstellungen sind alle durch das Büro baut architektur partmbb erstellt und geistiges Eigentum des Entwurfsverfassers. Eine Veröffentlichung soll im Rahmen der Konzeptvergabe des Grundstückes erfolgen. Der Entwurfsverfasser stimmt dieser Verwendung ausdrücklich zu. Die Urheberschaft ist gemäß den üblichen Bestimmungen anzugeben.

Hinweis

Die dargestellten Inhalte sind beispielhafte Lösungen unter Berücksichtigung der zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Untersuchung verfügbaren Informationen. Es handelt sich hierbei nicht um Architektenleistungen der Objektplanung zum Beispiel nach HOAI. Wir übernehmen keine Verantwortung für die Genehmigungsfähigkeit der vorgelegten Konzepte.

Köln, den 29.05.2024

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	4
Erläuterung	5
Nutzungsszenarien	6
Untersuchte Mischung der Typologien	7
Gebäudetypologie, Erschließung	7
Nutzungsmischung, Gemeinschaftsflächen	9
Freiflächen, Außenanlagen	10
Stellplätze	11
Heizenergie, Energie	12
Zusammenfassung und Empfehlungen	12
Anhang	14

Abkürzungsverzeichnis

ADFC	Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club
BGF	Bruttogeschossflächen
DG	Dachgeschoss
EG	Erdgeschoss
GRZ	Grundflächenzahl
NF	Nutzfläche
OG	Obergeschoss
OK	Oberkante
OKFF	Oberkante Fertigfußboden
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
TG	Tiefgarage
WA	Allgemeines Wohngebiet
WE	Wohneinheiten
WFL	Wohnfläche

Erläuterung

Die Stadt Köln stellt im Entwicklungsbereich Poller Damm Flächen für ein oder mehrere gemeinschaftliche Wohnprojekte zur Verfügung. Für diese Flächen sollen in einem Konzeptvergabeverfahren Erbbaurechte an gemeinschaftliche Wohnprojekte vergeben werden.

Im Rahmen einer Machbarkeitsprüfung sollten verschiedene Planungs- und Baurechtliche Fragestellungen hinsichtlich einer Eignung der vorgesehenen Bauflächen am Poller Damm in Köln Poll für gemeinschaftliche Wohnformen untersucht werden.

Das zu untersuchende Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 70420/02 „Poller Damm in Köln – Poll“. Das Flurstück 39/2169 – WA 3 des Bebauungsplanes – sowie die optionalen Flurstücke 2171, 2172 und 2173 – WA 5 des Bebauungsplanes liegen in zweiter Reihe zur Siegburger Straße inmitten des neuen Allgemeinen Wohngebietes (WA). Die stadträumliche Gesamtsituation zeichnet sich einerseits durch die vorhandene Öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) Anbindung der Stadtbahnlinie 7 und der nahegelegenen Auffahrt zur Bundesautobahn A4 aus und auf der anderen Seite bietet die Nähe des Natur- und Erholungsraums der Poller Wiesen und der Uferflächen des Rheins mit Sportstätten und Vereinen hohen Freizeitwert. Die Einrichtungen des täglichen Bedarfs in der Siegburger Straße sind fußläufig und per Fahrrad gut erreichbar. Die Grundschule (GGs Poller Hauptstraße) ist in circa 500 m Entfernung, eine Kita entsteht auf dem Plangebiet. Weitere Bildungseinrichtungen sind ebenfalls vorhanden, zum Beispiel die Schule auf dem Sandberg (städtische Förderschule).

Es handelt sich nicht um ein urbanes, gemischtes Stadtquartier mit städtischer Dichte und gemischten Nutzungen. Die maßgeblichen Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen eher die Entwicklung eines suburbanen Viertels erwarten. Deshalb sind die Möglichkeiten für Initiativen, die über das gemeinschaftliche Wohnen hinaus, weitere Nutzungen für das Quartier in ihrem Konzept umsetzen wollen, eher eingeschränkt. Die Flächen eignen sich vor allem für gemeinschaftliches Wohnen in einem vorstädtischen Kontext mit Schwerpunkt auf innovative Formen des Zusammen-Wohnens sowie der gemeinsamen Gestaltung und Entwicklung von gemeinschaftlichen Freiflächen ist jedoch gegeben.



Grundlagen

- Bebauungsplan 70420/02 Poller Damm in Köln – Poll, Rechtskraft 15.08.2012
- Baunutzungsverordnung, BauNVO 1990
- Landesbauordnung NRW 2000 für die Definition des Vollgeschosses
- Landesbauordnung NRW in der aktuellen Fassung
- Stellplatzsatzung der Stadt Köln 31.05.2022

Nutzungsszenarien

	WA 3	WA 5 optional
Festsetzungen, Vollgeschosse	GRZ: 0,4: 2-geschossige Bauweise, Satteldach Dachgeschossregelung nach Landesbauordnung 2000: $\frac{3}{4}$ des darunter liegenden Geschosses mit einer Höhe maximal 2,30 von OKFF DG bis OK Dachhaut, das heißt für die WFL werden circa $\frac{2}{3}$ der darunter liegenden Geschossfläche angesetzt.	
Grundstück	4.210 m ²	3.810 m ²
Grundfläche (Baugrenze B-Plan)	33 + 33 + 35 = 101 m Gebäudetiefe 12,00 m Geschossfläche: 1.212 m ² zuzüglich Terrassen 15 Prozent = 1.393,8 m ² Resultierende GRZ: 0,37 Zulässige GRZ: 0,4	44 + 27,5 + 33 = 104,5 m Gebäudetiefe 12,00 m Geschossfläche: 1.254 m ² zuzüglich Terrassen 15 Prozent = 1.442 m ² Resultierende GRZ: 0,38 Zulässige GRZ: 0,4
Geschossfläche, BGF	EG/OG je: 1.212 m ² DG (2/3) 808 m ² BGF: 3.232 m ²	EG/OG je 1.254 m ² DG (2/3) 836 m ² BGF: 3.344 m ²
Wohnfläche, WFL	0,75 x 3.232 m ² WFL: 2.424 m ²	0,75 x 3.344 m ² WFL: 2.508 m ²
Gemeinschaftsfläche circa 3 Prozent WFL	NF: 81 m ² (3,3 Prozent)	NF: 74 m ² (3 Prozent)

Untersuchte Mischung der Typologien

Townhouses circa 6 m Achsbreite	6 WE 3 – 5 Personen/WE 24 Personen	6 WE 3 – 5 Personen/WE 24 Personen
Wohnungen 3 – 4 Personen/WE	12 WE 1 – 5 Personen/WE 44 Personen	13 WE 1 – 5 Personen/WE 43 Personen
Gemeinschaftswohnungen 20 – 30 m²/Personen	circa 365 m ² WFL 14 Personen	circa 495 m ² WFL 19 Personen
Gesamtzahl Bewohner*innen	82 Personen	86 Personen

Gebäudetypologie, Erschließung

Die im Bebauungsplan festgesetzte Gebäudestruktur ist geeignet für die Planung von Reihenhäusern. Dies kommt nicht nur in der Festlegung der Baufenster, der Geschossigkeit und der Dachform zum Ausdruck. Auch lassen die Festsetzungen zum Beispiel das Verbot auskragender Balkone zur Straßenseite, Festsetzungen zu Dachaufbauten (Dachgauben) sowie zu den Stellplätzen auf WA 5 darauf schließen, dass die Autoren des Städtebaulichen Entwurfes eine Bebauung mit suburbanen Reihenhäusern angestrebt haben.

Das klassische Reihenhaus – hier interpretiert als modernes Stadthaus für Haushalte mit größerem Flächenbedarf – wurde ein Erschließungssystem untersucht, mit dem sich in der festgesetzten Kubatur auch Geschosswohnungen unterschiedlicher Größe sowie Clusterwohnungen realisieren lassen. Dies ist für eine angestrebte Nutzungsmischung hinsichtlich unterschiedlicher Lebensalter und sozialer Herkunft und finanzieller Leistungsfähigkeit von großer Wichtigkeit. Zu diesem Zweck wurden die Typologien exemplarisch untersucht und hinsichtlich der Erfüllung der Wohnbauförderrichtlinien des Landes NRW optimiert.

Die Stadt Köln gewährt das Erbbaurecht unter der Bedingung von mindestens 30 Prozent geförderten Wohnbauflächen sowie zusätzlich 20 Prozent preisgedämpftem Mietwohnungsbau. Wegen der hohen Bau- und Finanzierungskosten sind derzeit Kostenmieten von 15 – 17 Euro/m² WFL schwer zu unterschreiten. Deshalb wurde festgehalten, dass der 20 Prozent preisgedämpfte Mietwohnungsbau durch geförderte Wohnflächen nach der Förderstufe B umgesetzt werden kann. Die 30 Prozent sind dann in Förderstufe A zu realisieren.

Der Wohnungsmix beträgt demnach:

Förderstufe A: mindestens 30 Prozent der Wohnbauflächen,

Förderstufe B: mindestens 20 Prozent und freifinanziert: maximal 50 Prozent.

Da in dieser Untersuchung nicht nach geförderten und freifinanzierten Wohnbauflächen differenziert wurde, sind alle dargestellten Wohnungsgrößen prinzipiell förderfähig.

Die Stadt Köln fördert diesen Wohnungsmix mit einem vergünstigten Pachtzins.

Es wurden für drei Wohnszenarien (Stadthaus, Geschosswohnung und Clusterwohnung) auf der Grundlage der festgesetzten Baufelder jeweils die Erschließung (Treppenhaus und gegebenenfalls Aufzug) sowie Beispielgrundrisse erarbeitet und zeichnerisch dargestellt. Eine Herausforderung stellt angesichts der maximal zulässigen zwei Vollgeschosse (plus Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss) die behindertengerechte Erschließung mit Aufzügen dar. Wegen der wenigen möglichen Anzahl der Haltestellen können mit einer Anlage nur wenige Wohnungen erschlossen werden, die sich die Anschaffungs- und regelmäßig wiederkehrenden, laufenden Kosten teilen. Insofern die Landesbauordnung Aufzüge für die festgesetzten dreigeschossigen Gebäude nicht zwingend verlangt, sind hier die Vor- und Nachteile der Aufzugerschließung bei der Konzeption abzuwägen. Vor diesem Hintergrund eignet sich das Vorhaben vor allem für altersgemischte Gruppen, bei denen barrierefreie Erschließungen gezielt an wenigen Stellen geplant werden können.

Da die Barrierefreiheit der geförderten Wohnungen von der Bauaufsicht geprüft wird und nur den Anforderungen der Landesbauordnung entsprechen muss, wäre es auch möglich, auf die Aufzugsanlagen ganz zu verzichten. Die Treppenhäuser müssten dann vollumfänglich nach der DIN 18040-2 barrierefrei geplant werden.

Es ist wünschenswert, die Baukörper über die festgesetzten Baukörper hinweg zum Beispiel mit Stegen, Laubengängen oder Brücken zu verbinden. Von dieser denkbaren Befreiung wurde in der vorliegenden Untersuchung konservativ Gebrauch gemacht.

Freisitze, Balkone, Terrassen

Gemäß der textlichen Festsetzung Nummer 6 des B-Planes sind zu den Straßen keine auskragenden Balkone möglich. Für WA 3 bedeutet dies, dass die Freisitze in den Obergeschossen als Loggien geplant werden müssen. Für die dargestellten teilauskragenden Balkone sind Befreiungen mit der Bauaufsicht abzustimmen.

Gestaltung

Zur Gestaltung sind im B-Plan Gestalterische Festsetzungen (textliche Festsetzungen Nr. 23) getroffen, die aus heutiger Perspektive und mit dem Ziel, gemeinschaftliches Wohnen zu fördern, unglücklich sind und qualitative Architektur eher behindern. Festsetzung Putz in hellen Gelb- und Weißtönen behindert die Verwendung nachwachsender Rohstoffe. Mit der Bauaufsicht sollte geklärt werden, ob von diesen Festsetzungen eine Befreiung zum Beispiel zugunsten von Holzfassaden, Faserzementplatten beziehungsweise abgetönten Putztönen in Aussicht gestellt werden kann. Dies erscheint deshalb möglich, da in der Begründung zum B-Plan (Nr. 4.16) vor allem auf „ein Mindestmaß an gestalterischer Homogenität“ abgestellt wird, die durch die geplante einheitliche Bebauung durch Baugemeinschaften gewährleistet wäre.

Nutzungsmischung, Gemeinschaftsflächen

Die Gebietsfestsetzung gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA). Demnach sind zulässig: 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen gemäß Absatz 3 sind durch textliche Festsetzung Nr. 1.1 des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Insofern verbleibt – theoretisch – eine Vielzahl von wohnortnahen Nutzungen wie zum Beispiel Gästezimmer (Fokus: Selbstnutzung), Quartiersladen, Café und Bistro. Auf Grund der vorgesehenen Entwicklung eines Quartiers mit eher geringer Dichte wären solche Nutzungen allerdings in einem größeren Umfang nur dann realistisch finanziell und wirtschaftlich umzusetzen, wenn WA 3 und WA 5 gemeinsam realisiert werden.

In der Untersuchung sind pro Baufeld jeweils ein Gemeinschaftsraum von circa 80 m² Nutzfläche dargestellt, die sich gegenüberliegen und einen Umfang von circa 3 Prozent gegenüber der Gesamtnutzfläche ausmachen. In Räumen dieser Größe lassen sich Feste feiern, Versammlungen abhalten, Kino- und Kulturabende veranstalten und Übernachtungspartys feiern. Im Gesamtflächenbudget von maximal 5 Prozent der Gesamtflächen wären zusätzlich noch Gästeappartements und Co-Working Bereiche realisierbar. Die dargestellten Gemeinschaftsflächen wären anteilig förderfähig.

Freiflächen, Außenanlagen

Auf WA 3 liegen die im Bebauungsplan festgesetzten Baufelder an der hinteren Grundstücksgrenze während nach Süd-Westen, zur Eva-Zobel-Straße ein offener Raum zur Verfügung steht, der gemeinschaftlichen Wohnprojekten – trotz der linearen Festsetzung der Baufelder – viel Spielraum zur Gestaltung gemeinschaftlich genutzter Freiflächen bietet. Hier sind neben Kinderspielflächen auch die unterschiedlichsten Nutzungen denkbar. Der Testentwurf zeigt hier exemplarisch eine mögliche Zonierung mit privat genutzten Grünstreifen vor den Erdgeschosswohnungen, einer verbindenden Promenade und zur Straße hin orientierten Pflanz- und Spielflächen mit integrierten Abstellanlagen für Fahrräder und Abfallsammelpunkten. Die Erschließung von der Straße erfolgt über kleine Platzanlagen, die landschaftsarchitektonisch mit zum Beispiel Adressbäumen und Sitzbänken gestaltet werden können. Der Streifen zum nordöstlichen Nachbargrundstück (Wohnbebauung der GAG) bietet die Einrichtung privat genutzter Gartenflächen für die Wohnungen im Erdgeschoss.

Die Freianlagengestaltung auf WA 5 nimmt die Idee dieser Zonierung auf. Im Gegensatz zu WA 3 schließt der gemeinschaftliche Garten jedoch nicht an den öffentlichen Raum an. Die Situation der Freianlagen ist hier introvertierter, funktioniert aber für die Gemeinschaft gleichwertig gut.

Stellplätze

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist auf WA 3 eine Tiefgarage mit einer Zufahrt an der Nord-West Ecke des Grundstückes von der Eva-Zobel-Straße aus zulässig. Oberirdische Stellplätze sind auf diesem Baufeld untersagt (Nr. 8.2 der textlichen Festsetzungen). Die für die Wohnungen auf WA 3 gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze für PKW und Abstellplätze für Fahrräder können ohne Probleme innerhalb des festgesetzten Baufensters unterhalb der Geländeoberfläche in einer einfachen, einstöckigen Tiefgarage nachgewiesen werden.

Der Stellplatzbedarf für WA 5 kann wegen der Festsetzungen des B-Planes für gemeinschaftliches Wohnen nicht auf dem betreffenden Flurstück dargestellt werden. Der Stellplatzbedarf insgesamt für beide Baufelder erhöht sich auf die doppelte Anzahl von Stellplätzen, die in der Tiefgarage auf auf WA 3 zum Beispiel in doppelstöckigen Parkanlagen dargestellt werden können.

Ob weitere Reduzierungen mit Hilfe eines Mobilitätskonzeptes möglich sind, sollte im Vorfeld mit der Bauaufsicht abgestimmt werden. Es besteht die Möglichkeit mit Hilfe eines Mobilitätskonzeptes die erforderlichen Stellplätze zu reduzieren.

Darstellung der Fahrradabstellplätze auf dem Grundstück zum überwiegenden Teil in der Tiefgarage beziehungsweise in abgetrenntem Bereich im UG mit der Möglichkeit die Tiefgaragen-Rampe zur Aus- und Einfahrt zu nutzen. Die Zulässigkeit der Tiefgaragen-Rampe mit einer Steigung von circa 15 Prozent ohne Überdachung und einer Durchfahrthöhe von circa 2,20 m muss mit der Bauaufsicht abgestimmt werden. Die Stellplätze sind teilweise als Doppelparker nachgewiesen. Grundlagen sind neben der Stellplatzsatzung die Empfehlungen des Allgemeinen Deutschen Fahrrad-Clubs (ADFC) zur Planung von Fahrradabstellanlagen sowie Herstellerangaben und -empfehlungen.

Heizenergie, Energie

Nach Auskunft des Liegenschaftsamtes ist in der benachbarten Agnes-Freitag-Straße eine Versorgung mit Fernwärme möglich. Die Entfernung zu WA 3 beträgt circa 100 m. Es ist im Rahmen der Planung zu prüfen, ob ein Fernwärmeanschluss realisiert werden kann. Weitere Möglichkeiten der Heizwärme- und Energieerzeugung zum Beispiel Luftwärmepumpe, Erdwärme und Eisspeicher wurden im Rahmen dieser Untersuchung nicht weiter betrachtet. Das Potenzial für Photovoltaik ist auf Grund der festgesetzten Satteldächer mit einer Hauptdachneigung nach Süden beziehungsweise Südwesten vorhanden, wenn die Dachflächen nicht zu stark durch zum Beispiel Gauben und Einschnitte strukturiert werden.

Zusammenfassung und Empfehlungen

Die untersuchten Grundstücke am Poller Damm stellen – trotz einiger oben beschriebener Abstriche – eine Chance für die Entwicklung gemeinschaftlicher Wohnprojekte in Köln mit bis zu 170 Bewohner*innen dar. Die gute Anbindung ermöglicht stadtnahes Wohnen mit hohem Freizeit- und Erholungswert. Wegen der Lage und dem Charakter der Siedlung am Poller Damm ist das Gebiet vor allem für gemeinschaftliches Wohnen in altersgemischten Gruppen interessant. Das heißt neben Senior*innen sollten Familien mit Kindern und vergleichbare Lebensformen angesprochen werden.

Attraktiv sind für die Gemeinschaft das Anlegen und Pflegen zusammen genutzter Freiflächen, für die ein großes Potenzial besteht. Es werden deshalb Gruppen gesucht, welche diese Potenziale gemeinsamer Gartenarbeit, des Aufenthaltes in der Natur einem urbanen Lebensstil vorziehen. Mit der Entwicklung des Deutzer Hafens zu einem gemischten, urbanen Stadtbaustein, der auch in seine Umgebung ausstrahlt, wird das Wohnquartier am Poller Damm zusätzliche Impulse erhalten.

Die Errichtung von gefördertem Wohnraum ist in der von der Stadt beabsichtigten Quote von 50 Prozent allerdings wegen der oben angegebenen Einschränkungen für den Einbau von Aufzügen aus wirtschaftlicher Sicht kritisch.

Die Eignung von WA 5 als zusätzliches Grundstück für gemeinschaftliche Wohnformen ist nur möglich, wenn die erforderlichen PKW in einer gemeinsam mit WA 3 genutzten Gemeinschaftsgarage auf WA 3 nachgewiesen werden können. Ansonsten würden Befreiungen von Festsetzungen des B-Planes erforderlich, die jedoch die Grundzüge der Planung betreffen und deshalb unwahrscheinlich sind.

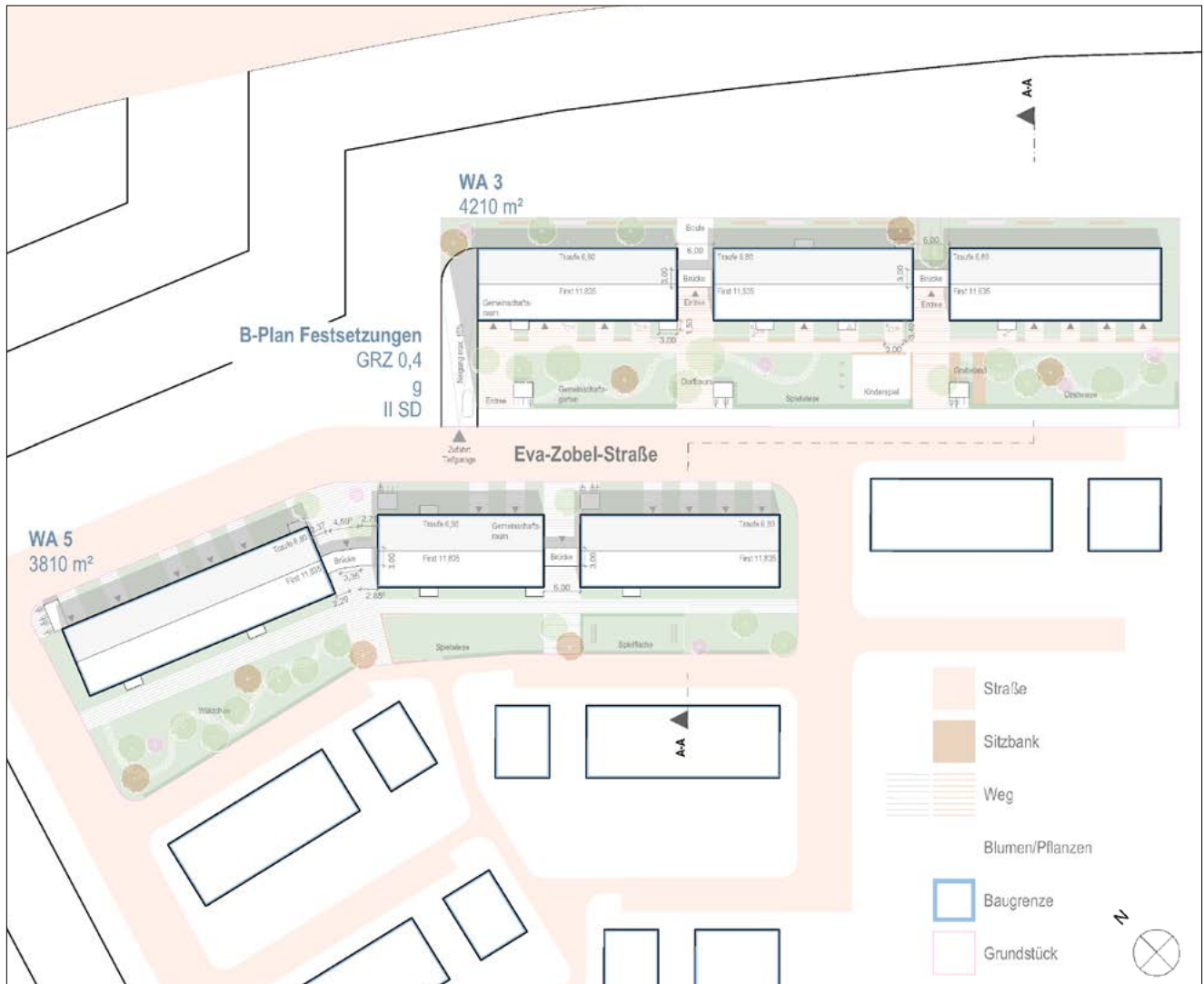
Empfehlungen für die Bauvoranfrage

- Befreiung zur Überschreitung der überbaubaren Fläche durch verbindende Stege.
- Konkretisierung der von der Bauaufsicht in Aussicht gestellten Möglichkeit der Erschließung mit Laubengängen (sind zum Beispiel auch Treppen/Aufzüge zwischen den Häusern möglich, kann der Laubengang auch außerhalb des Baufeldes an den Häusern vorbeiführen).
- Befreiung von den Festsetzungen des Verbotes für Terrassen und Balkone zur Eva-Zobel- Straße, gegebenenfalls in Kombination mit Loggien (teilauskragende Balkone).
- Befreiung von den Gestaltungs- und Materialvorgaben zum Beispiel zur einfacheren Verwendung nachwachsender Rohstoffe und der Erreichung einer besseren Architektur et cetera.
- Abstimmung mit der Bauaufsicht bezüglich der Anforderungen an die Beschaffenheit und Erreichbarkeit der Abstellplätze für Fahrräder, zum Beispiel hinsichtlich der Rampe.
- Klärung, ob die erforderlichen Stellplätze von WA 5 in der Tiefgarage (TG) von WA 3 nachgewiesen werden können.

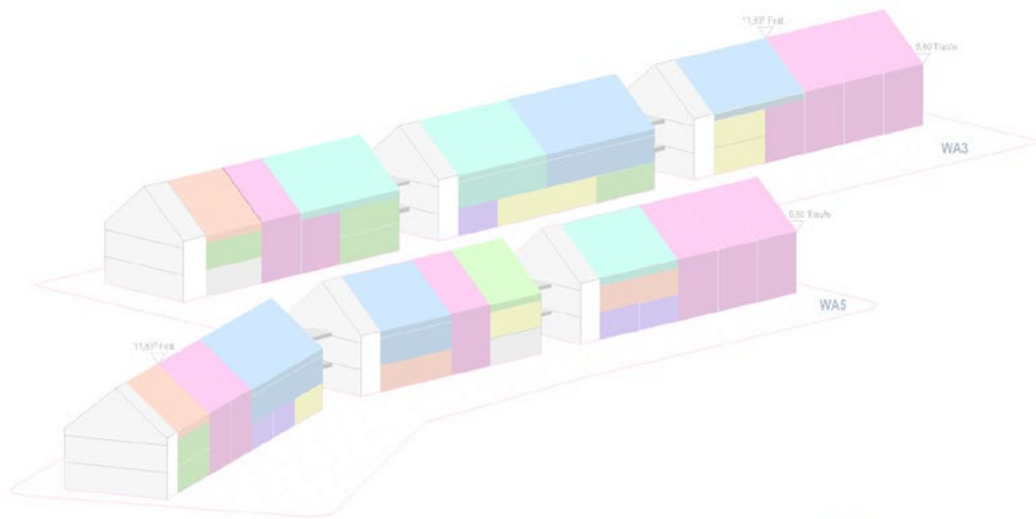
Empfehlungen für die Vergabe

- Der Schwerpunkt bei der Konzeptvergabe sollte auf die alters- und soziale Mischung der Bewohner, der Qualität der Freiflächenkonzepte sowie gegebenenfalls der Nachhaltigkeit der Architektur gelegt werden. Weitergehende Anforderung zum Beispiel zur Integration von Nichtwohnflächen in die Konzepte bergen das Risiko inhaltlichen Überfrachtung und werden dem Standort gegebenenfalls nicht gerecht.
- Vergabe der beiden Baufelder in maximal zwei Gruppen (eine Gruppe je Baufeld)

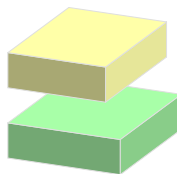
Anhang



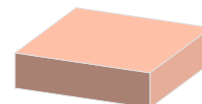
Lageplan ohne Maßstab



2-Zimmer Wohnung
1-2 Personen
50 m²
Nutzung
Studenten, Singles,
Paare



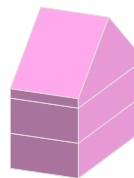
3 Zimmer Wohnung
2-4 Personen
65-85 m²
Nutzung
Paare, kleine Familien,
preiswerter Wohnraum



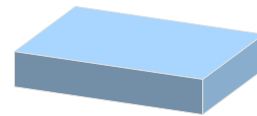
4-Zimmer Wohnung
4 Personen
95 m²
Nutzung
Familie,
preiswerter Wohnraum



5-Zimmer Wohnung
4-5 Personen
115 m²
Nutzung
große Familie,
preiswerter Wohnraum



Townhouses
3-5 Personen
130-140 m²
Nutzung
Familien
Atelier/Büro im EG

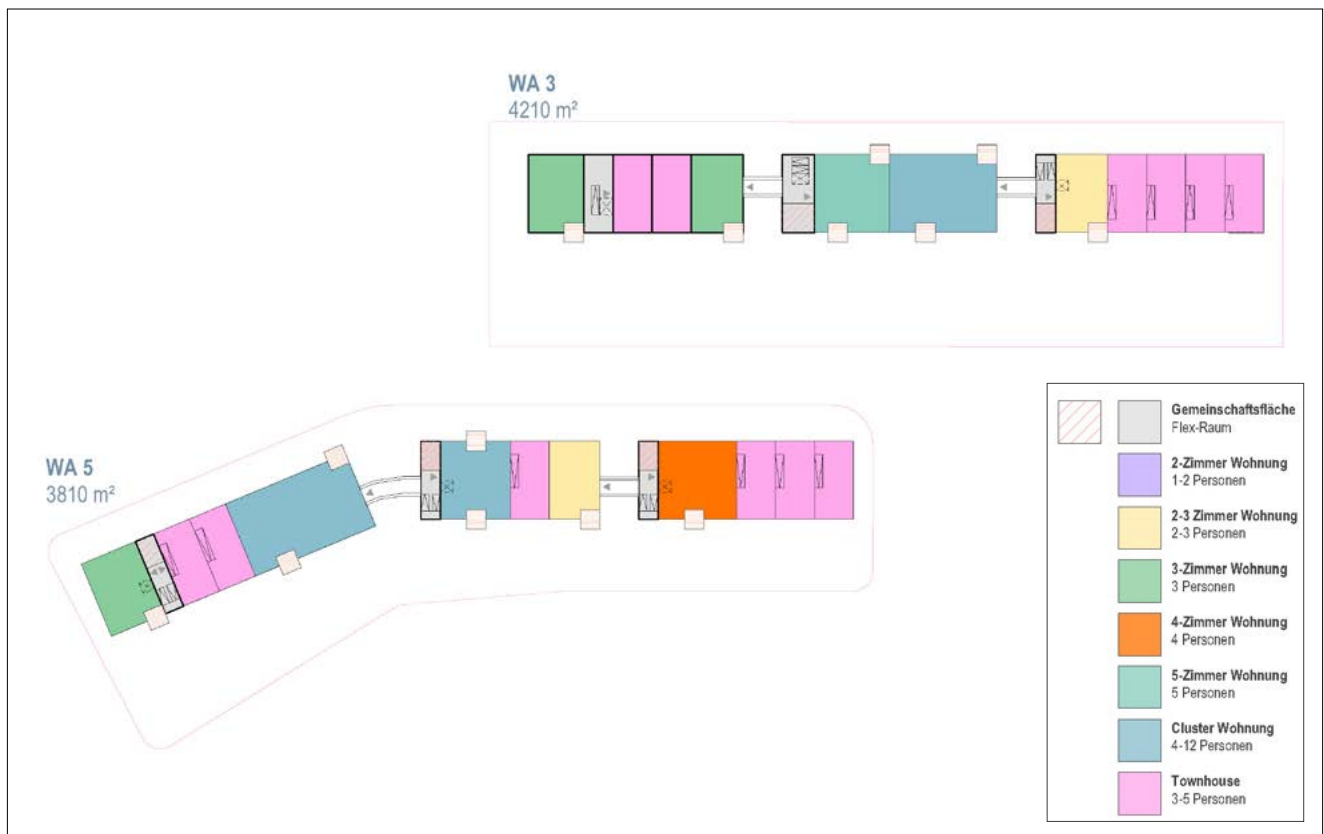


Cluster Wohnung
4-12 Personen
160-300 m²
Nutzung
Privates Wohnen 20-30 m²
Gemeinschaftlicher Wohn- /
Kochbereich 65 m²
Singles, Alleinerziehende, Ältere,
mit Unterstützungsbedarf

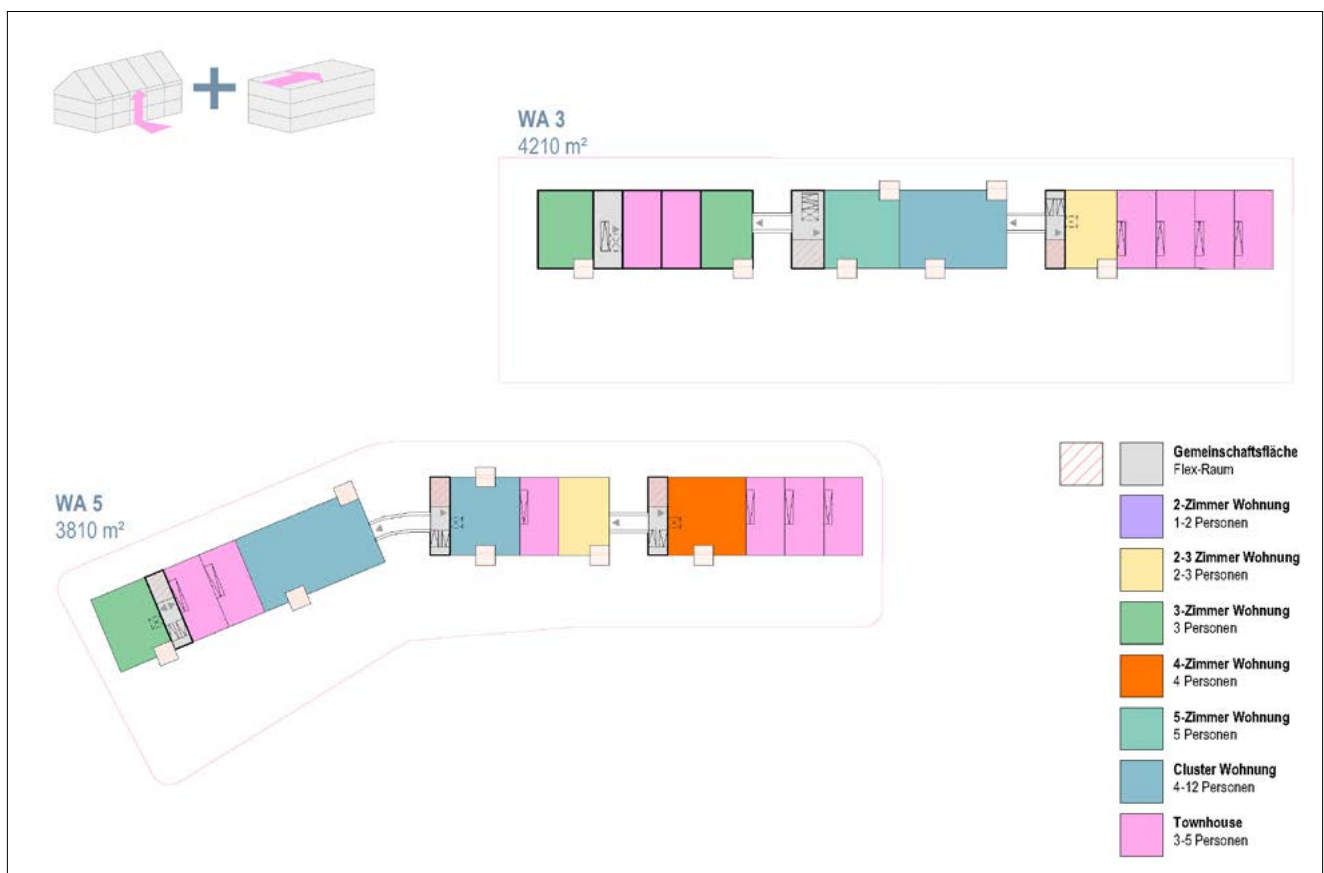
Wohnungsmix



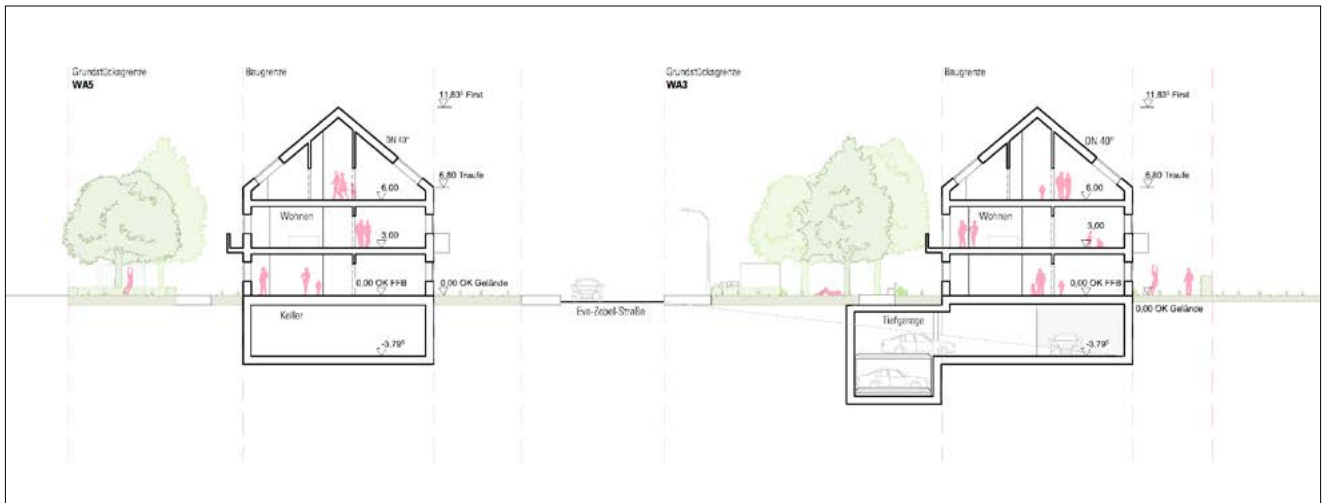
Erdgeschoss ohne Maßstab



Obergeschoss ohne Maßstab



Dachgeschoss ohne Maßstab



Systemschnitt ohne Maßstab



Stadt Köln

Die Oberbürgermeisterin

Dezernat für Planen und Bauen

Amt für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Gestaltung

Zentrale Dienste der Stadt Köln

13-HF/303-24/Dez VI/08.2024