
INVESTITIONSVORHABEN DER ERBENGEMEINSCHAFT HARTMUT KÜHN

GEWERBEHOF & WOHN PARK
BONNER-/GOTEN-/KELTEN-STRAÙE in WESSELING



GEWERBEHOF & WOHN PARK **BONNER-/GOTEN-/KELTEN-STRASSE in WESSELING**

BESCHREIBUNG DES VORHABENS

VORBEMERKUNG

Auf der Grundlage eines Masterplans ist beabsichtigt den GEWERBEHOF Bonner Straße 46a in Wesseling als Gesamtanlage neu zu konzipieren und zu erweitern, damit eine städtebaulich sinnvolle und geordnete Entwicklung an diesem exponierten Standort erreicht wird.

Wo Mitte 1800 der Grundstein für eine Lederfabrik gelegt worden ist, finden heute bereits Dienstleistungen unterschiedlicher Branchen statt. Jedoch entsprechen die alten Gebäudekomplexe aufgrund Sanierungsstau nicht mehr den heutigen Anforderungen moderner und zukunftsorientierter Unternehmen. Durch Abriss, Sanierungsmaßnahmen und Neubau sollen neue Nutzflächen und somit auch neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Seit 2003 erfolgte bereits nach einem Gebäudebrand die schrittweise Anpassung der bestehenden Gebäude an neue Nutzungen und die Errichtung einer neuen Werkhalle.

Zur Sicherstellung der Finanzmittel für die Sanierungs- und Neubaumaßnahmen soll das neben dem Gewerbehof gelegene unbebaute Grundstück (Flurstück 548) mit fünf Mehrfamilienhäusern überplant und die Wohneinheiten veräußert werden.

A. DIENSTLEISTUNGSGEBÄUDE 3 – HAUPTGEBÄUDE

Am Beginn der mittelfristig angelegten Umstrukturierung steht die Neugestaltung und bauliche Überformung des bestehenden Hauptgebäudes.

Verschiedenen Funktionsbereiche sollen in einem modern gestalteten Gebäudekörper zusammengefasst werden. Neben Büro-, Sozialräumen und Lager sollen weitere Flächen für Dienstleistungsunternehmen entstehen. Störendes Gewerbe wird nicht angesiedelt.

Zur Neugestaltung gehört, dass nach Abriss desolater Gebäudeteile sowie des Satteldaches, das verbleibende Gebäude mit geschosshohen Glasflächen „eingefasst“ wird und die Fassade durch ein WDVS (Wärmedämmverbundsystem) ein völlig neues Erscheinungsbild erhält.

Von der Bonner Straße aus gesehen dominiert der auf einer Säule ruhende, filigran gläserne Baukörper. Personal- und Kundenparkplätze befinden sich in ausreichender Anzahl in der Mitte des Gewerbehofes und an der Keltenstraße.

B. Hallengebäude 2 – Dienstleistung

Anfang 1900 wurden die Werkhallen errichtet. Darin befinden sich heute eine KFZ-Werkstatt sowie Lager- und Büroräume. Alle Gebäudeteile sind in einem schlechten Bauzustand.

Nach Abriss der Altgebäude erfolgt die Errichtung einer neuen zweigeschossigen Werkhalle, in der sich im Erdgeschoss verschiedene Funktionsbereiche wie Montage-, Werk- und Lagerflächen befinden. Im Obergeschoss sollen Büro-, Atelier- und Sozialräume für Dienstleistungsunternehmen Platz finden.

Die Eingangsbereiche und Andockstellen für Lieferfahrzeuge sind hofseitig angeordnet. Im Hallenbereich schafft die geschosshohe Verglasung optimale Lichtverhältnisse.

Funktionalität, Wirtschaftlichkeit, Transparenz und mustergültige Arbeitsbereiche für Arbeiter/Angestellte sind die wichtigsten Eigenschaften des Neubaus, in dem ebenfalls keine störenden Gewerbe untergebracht werden.

Personal- und Kundenparkplätze sind in ausreichender Anzahl in der Mitte des Gewerbehofes vorhanden.

C. WOHNGEBÄUDE 1 und 2 - 1. Bauabschnitt

WOHNGEBÄUDE 3, 4 und 5 - 2. Bauabschnitt

Die im 1. Bauabschnitt zu errichtenden, senioren- und behindertengerechten zwei Wohngebäude mit drei Voll- und einem Dachgeschoss sind zur Gotenstraße hin ausgerichtet und haben jeweils acht Wohneinheiten mit Wohnflächen von 69,0 m² bis 110,0 m².

Die Gebäude werden mit einer Tiefgarage mit 16 Stellplätzen unterbaut. Weitere fünf Stellplätze befinden sich auf dem Grundstück.

Im 2. Bauabschnitt sollen drei Mehrgenerationen-Häuser, ebenfalls senioren- und behindertengerecht, an der Keltenstraße errichtet werden. Sie haben sechs bis acht Wohneinheiten mit Wohnflächen von 50,0 m² bis 80,0 m². Die Gebäude bestehen aus zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss. Auch diese Gebäude werden mit einer Tiefgarage mit ca. 20 Stellplätzen unterbaut.

Die Planung, Baukonstruktion und Haustechnik der Wohngebäude ist so ausgelegt, dass sie die **40er-Norm** der **KfW-Richtlinien** erfüllen. Hierfür kommt die neueste Technik, wie Solar/Photovoltaik, Wärmerückgewinnung, Raumlüftung etc., zur Anwendung.

Um den Gebäuden im 2. Bauabschnitt an der Keltenstraße ausreichend Freiraum zu verschaffen, wird das ehemalige Druckerei-Gebäude sowie das Wohnhaus Keltenstraße 1, Flurstück 319/198, abgerissen.

FAZIT

Der Gewerbehof und der Wohnpark sollen nach Fertigstellung der Sanierungs- und Neubaumaßnahmen ein Beispiel für die zukünftige Entwicklung an diesem Standort sein. Mit ihrer Architektur verbinden sie zum einen die Idee, Altsubstanz zu erhalten und in einen „modernen Rahmen“ zu setzen und zum anderen, dass „Unternehmen im Stadtquartier“ als verträgliches, nicht störendes Element mit dem umliegenden Gebäudebestand in Einklang zu bringen.

Dem Trend der Aufwertung der Stadtentwicklung der Stadt Wesseling folgend, versucht das Vorhaben aufzuzeigen, dass dieser an exponiertem Standort entwickelte Gewerbe- und Wohnpark auch zur Verbesserung des Quartiers geeignet ist und neue Möglichkeiten für die zukünftige Entwicklung dieses innerstädtischen Gebiets eröffnet.

AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER

- Liegenschaftskarte / Flurkarte -
Standardauszug

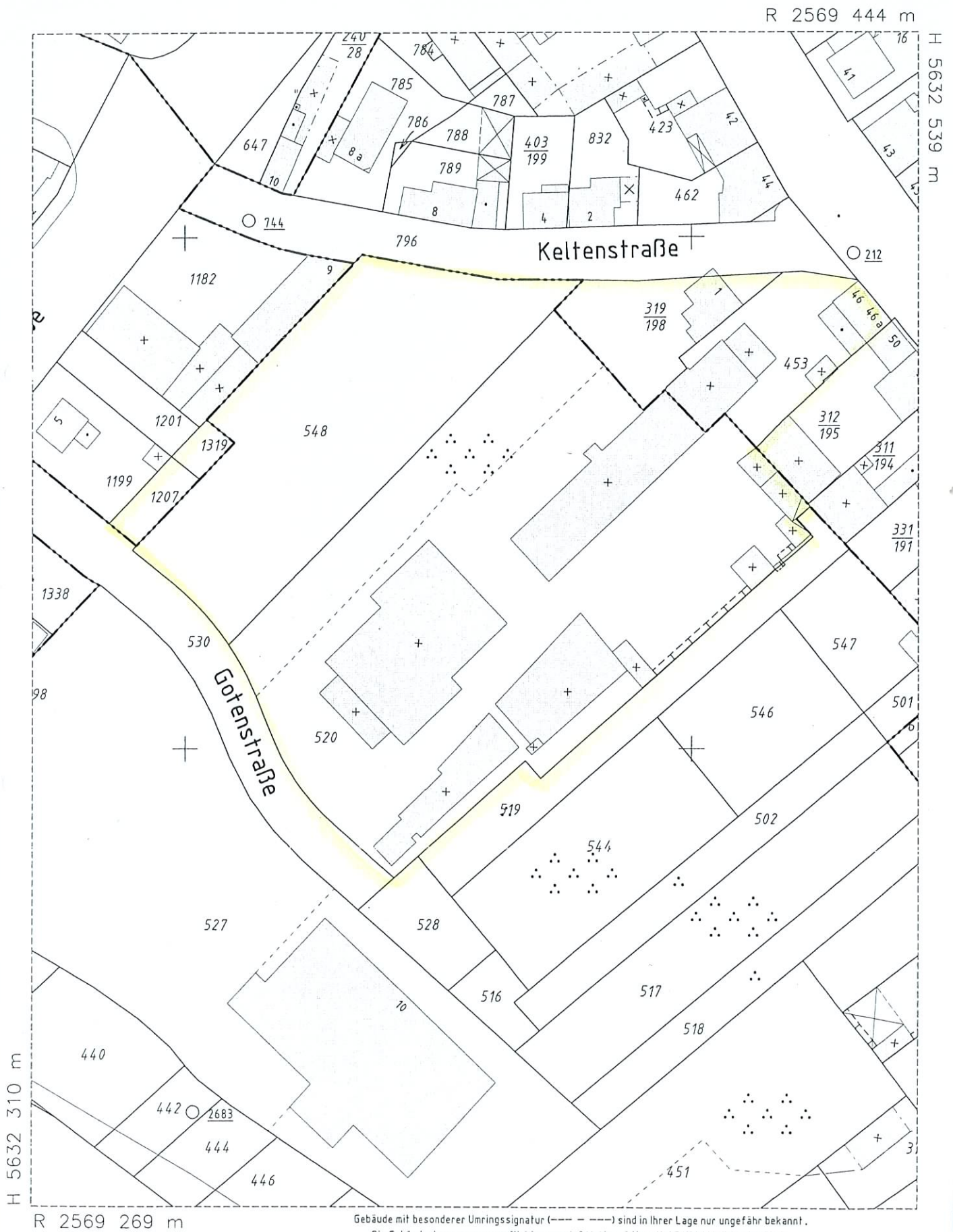
Maßstab 1:1000

Datum 29.11.2007

(Antrag-Nr.: C6079/07)

Rhein-Erft-Kreis -Der Landrat-
Vermessungs- und Katasteramt

Gemeinde WESSELING
Gemarkung WESSELING Flur 19
Flurstück: 520

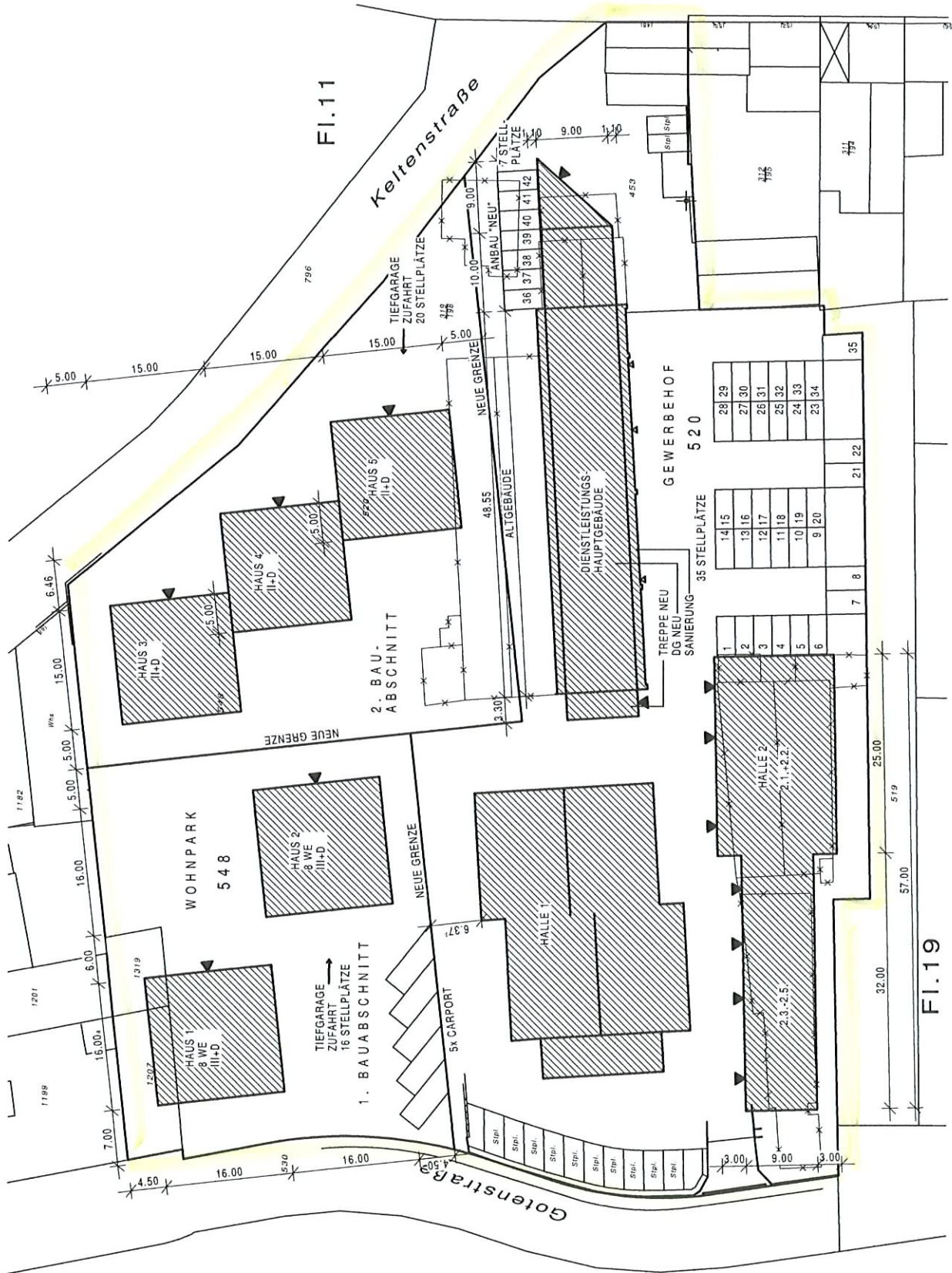


Gebäude mit besonderer Umringsignatur (---) sind in Ihrer Lage nur ungefähr bekannt.
Die Gebäudeeinmessungsverpflichtung nach § 16 Abs. 2 VermKatG NRW bleibt unberührt.

Der Auszug ist maschinell erzeugt, er ist ohne Unterschrift gültig.

Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt (§ 5 Abs. 2 VermKatG NRW). Vervielfältigungen, Umarbeitungen, Ergänzungen, Veröffentlichungen oder die Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung der zuständigen Behörde, ausgenommen Vervielfältigungen und Umarbeitungen zur innerdienstlichen Verwendung bei Behörden oder zum eigenen Gebrauch.

Fl.21



BAUVORANFRAGE

PROJEKT:

SANIERUNG- / UMBAU u. NEUBAU
von DIENSTLEISTUNGSGEBÄUDEN und
WOHNHÄUSERN in 50389 Wesseling
Bonner Straße 46A/ Ketten- u. Gotenstr.

EIGENTÜMER:

Erbengemeinschaft Hartmut KÜHN
50389 Wesseling, Auf der Trift 203

UNTERSCHRIFT:

PLANINHALT:

STELLPLATZ-NACHWEIS

MAßSTAB:

DATUM:

01.05.2008

PLAN-NR.:

FLURSTÜCK:

CAD-EINGABE:

01.05.2008

GEPRÜFT:

ENTWURFS- & PLANVERFASSEN:

ARCHITEKTEN

INGENIEURE LTD.

Peter Sodermanns

Architekt Dipl.-Ing.

UNTERSCHRIFT:

Auf der Trift 203

50389 Wesseling

Tele: 02235-870269

Fax: 02235-870270

eMail: info@arch-ing.de





