

BOIS de Cologne Städtebauliches Planungskonzept

Projektbeschreibung

Städtebau

Auf einer Fläche von ca. 6,7ha wird ein Sport- und Gesundheitspark entwickelt. Nutzungen aus dem Bereich Gesundheitsvorsorge, Rehabilitation, Ausbildung und Jugendförderung bilden Synergien mit Sport-, Fitness- und Freizeitnutzungen. Sie werden ergänzt durch darauf abgestimmte Gewerbe-, Dienstleistungs-, Einkaufs- und Beherbergungsangebote. Insgesamt werden ca. 33.000qm BGF (Bruttogeschossfläche) im westlichen Bereich und ca. 12.000qm BGF 'Sportwelt' (Sportarena und Basketballtrainingszentrum) im Osten erreicht.

Im Städtebaulichen Konzept verschränken sich Gebäude- und Grünfinger. Es entstehen fünf Linien teils verketteter Einzelbauten in nord-südlicher Ausrichtung. Sie bilden im Süden entlang der Haupteinschließung markante VI-geschossige Köpfe aus und staffeln sich nach Norden von IV auf II Geschosse ab. Ein III-geschossiger mäandrierender Baukörper mit Durchgängen bildet eine städtebauliche Kante zum westlichen TRIOTOP-Park.

Grün / Freiraum

Im Planungskonzept wird der Natur und Landschaft in besonderem Maße Rechnung getragen. Wie Kiesel in einem Flusslauf liegen die Baukörper umspült vom Grünraum. Landschaftlich gestaltete Grünfinger, durchsetzt mit kleinen Sport- und Freizeitangeboten, reichen vom bewaldeten Wall im Norden bis an die Erschließungsstraße im Süden und ermöglichen Durchblicke in die Natur.

Der 'Sportwelt' im Osten wird größten Teils mit Erdreich überdeckt, begrünt und verschmilzt so mit dem angrenzenden Hügel. Lediglich die Kuppel der Arena und einige Deckenlichtöffnungen durchbrechen das begehbare Dach, das über Treppen und Fußwege an den Weg auf dem Hügelrücken angeschlossen ist. Südlich der Arena und der Kletterwelt entsteht der geräumige, durch Gastronomie belebte Arenaplatz, der der Aufnahme größerer Menschenmengen und Zufahrtsverkehre dient. Zwischen Wassermannhalle und Basketballtrainingszentrum schiebt sich ein weiterer durch Gastronomie belebter Platz.

Verkehr

Parallel zum Girlitzweg wird an der südlichen Grenze des Planungsgebietes eine zweite Erschließungsspanne ausgebildet. Sie führt die westlich angrenzende Straße 'Am Wassermann' mit gleichem Profil fort (6,50m+beidseitig Fußwege) und schließt sie östlich an die Vitalisstraße an. Von dieser entwickeln sich nach Norden zwei Erschließungsstichstraßen mit Wendehammer als Anliegerstraßen. Entlang aller Straßen erfolgt die Unterbringung des Ruhenden Verkehrs auf dezentralen Kleinparkplätzen sowie als Senkrechtparker unter Bäumen. Es entstehen insgesamt ca. 150-200 oberirdische Stellplätze. Das oberirdische Parkplatzangebot kann nach Bedarf durch Tiefgaragen und ein Parkhaus erweitert werden.

Der Bereich der 'Sportwelt' ist durch eine zweigeschossige Großgarage mit 800 Stellplätzen unterbaut. Eine sechsspurige, schaltbare Ein- und Ausfahrtsrampe, wie auch die Aufweitung des Arenaplatzes, bieten genügend Rückstauraum im Veranstaltungsfall.

Wegen des hauptsächlichen Veranstaltungszeitraumes von 18.00-22.00h kann von einer Mehrfachbelegung der Stellplätze im Tageszeitraum von 8.00-18.00h durch die übrigen Nutzer des Gebietes ausgegangen werden.

Nutzungen

Für die nachstehend aufgeführten Nutzungen wurden Vorplanungen und Vorgespräche mit einzelnen Mietern geführt und bereits konkretisiert. Dennoch ist es möglich, dass im weiteren Verfahren einzelne Gebäude rochieren oder auch geringfügig anderen Nutzungen zugeführt werden. Insofern sollte der heutige Nutzungsmix als Vorschlag verstanden werden, der im Sinne der oben genannten Nutzungen auch weiterhin Änderungen unterliegen kann.

Westliche Anliegerstraße

- **Boardinghouse**

III Geschosse, ca. 3090qm BGF (Bruttogeschoßfläche), ca. 60 Apartments für zeitweise Übernachtung, EG Gastronomie, Nutzungszeitraum ganztägig, evtl. Tiefgarage

- **ASR (Arbeitsplatzspezifische Rehabilitation)**

III Geschosse, ca. 1770qm BGF, Dienstleistung im Gesundheitsbereich, Nutzungszeitraum 8.00-18.00h

- **Schule**

III Geschosse, ca. 1740qm BGF, Freie Privatschule mit Primar- und Sekundarstufe, 160 Schüler, Hausmeisterwohnung, Außenstellplätze, Nutzungszeitraum 8.00-17.00h

- **Zentrum für Bewegung**

II Geschosse, ca. 1400qm BGF, Dienstleistung im Bereich gesundheitsorientierte, alternative Fitness, Meditation, ruhige Nutzungen im Freibereich, Außenstellplätze, Nutzungszeitraum 8.00-22.00h, im Verbund mit

- **Badehaus**

II Geschosse, ca. 760qm BGF und **Sauna**, II, ca. 760qm BGF, ruhige Nutzungen im Freibereich, Nutzungszeitraum 10.00-22.00h im Verbund mit

- **Hotel**

III Geschosse, ca. 2030qm BGF, ca. 60 Zimmer, Außenstellplätze, evtl. TG, Nutzungszeitraum ganztägig

- **Zentrum für berufliche Gesundheit**

II Geschosse, ca. 1350qm BGF, Dienstleistung im Gesundheitsbereich in Zusammenarbeit mit der Sporthochschule Köln, Nutzungszeitraum 8.00-18.00h

- **Support Gesundheit**

IV Geschosse, Kopfbau VI Geschosse, ca. 4300qm BGF, Dienstleistung/Einzelhandel im Gesundheitsbereich, Nutzungszeitraum 8.00-18.00h

Östliche Anliegerstraße

- **Dienstleistung/evtl. Parkhaus**
IV Geschose, Kopfbau VI Geschose, ca. 3100qm BGF, Dienstleistung/Einzelhandel im Gesundheitsbereich, Nutzungszeitraum 8.00-18.00h
- **Sportinternat**
IV Geschose, ca. 1350qm BGF, ca. 40 Zimmer zur Übernachtung für Schüler und Aufsichtspersonal, Zusammenarbeit mit der Sporthochschule Köln, Nutzung des Basketballtrainingszentrums, Außenstellplätze, Nutzungszeitraum 8.00-18.00h
- **Fitnesszentrum**
II Geschose, ca. 760qm BGF, Fitnessangebot im Verbund mit Sportinternat und Basketballzentrum, Nutzungszeitraum 8.00-22.00h
- **Assessmentzentrum**
III Geschose, ca. 1350qm BGF, Dienstleistung im Gesundheitsbereich, Nutzungszeitraum 8.00-18.00h
- **Support Sport/Gesundheit**
IV Geschose, Kopfbau VI, ca. 4300qm BGF, Dienstleistung/Einzelhandel im Sport/ Gesundheitsbereich, Nutzungszeitraum 8.00-18.00h

'Sportwelt'

- **Basketballtrainingszentrum**
mit Verwaltung, II Geschose, ca. 1350qm BGF , Büros Basketballverein, Umkleide/ Nebenraum-Trakt, III Geschose, ca. 1850qm BGF, 4-6 Basketballtrainingsfelder, I Geschoss, ca. 3500qm BGF, unter begrüntem, begehbaren Dach, Außenstellplätze, Nutzungszeitraum 8.00-22.00h
- **'Kletterwelt'**
in der bestehenden Wassermannhalle, II Geschose, ca. 2050qm BGF, Umkleiden, Equipmentverkauf, Gastronomie, abgesenkter Klettergarten auf Ebene -1 im Freibereich, Nutzungszeitraum 10.00-22.00h, mit angegliedertem
- **Kletterturm**
Höhe 73m, Freiklettern innerhalb einer Netzkonstruktion, Aussichtsebenen, ca.400-1300 Besucher/Tag, max. 125 Besucher/Stunde, Zugang über Eingang Wassermannhalle und aus der TG, Nutzungszeitraum 10.00-22.00h
- **Arena**
I-II Geschose, ca. 8500qm BGF, Multifunktionale Sport-/Veranstaltungshalle für 3000-5000 Besucher unter begrüntem, begehbaren Dach, Zugang vom Arenaplatz und aus der TG mit 800 Stellplätzen, Nutzungszeitraum 18.00-22.00h