LVR-Fachbereich Umwelt, Baumaßnahmen, Betreiberaufgaben

Neubauvorhaben Ottoplatz

Anwohnerinformation vom 01. Februar 2021





Impressum

Herausgeber:
Landschaftsverband Rheinland
LVR-Fachbereich Umwelt, Baumaßnahmen, Betreiberaufgaben
Kennedy-Ufer 2, 50679 Köln
Mail infoveranstaltung@lvr.de
www.lvr.de

Rilder.

Seite 2, 3, 14 und Titelbild: kadawittfeld architektur, Seite 5, 12, 13 und 15: Greenbox Landschaftsarchitekten, Seiten 6 bis 11: ipp – Ingenieurbüro für Projektplanung und Projektsteuerung

Druck und Layout:

LVR-Druckerei, Inklusionsabteilung, Tel 0221 809 2418

Stand Januar 2021

Sehr geehrte Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundbesitz an der Neuhöfferstraße und der Siegesstraße in Deutz, sehr geehrte Damen und Herren, liebe Nachbarinnen und Nachbarn

Der Landschaftsverband hatte Sie mit Schreiben vom 29.10.2020 über die Absicht informiert, die geplante Informationsveranstaltung zum Auftakt des Beginns der Rückbauarbeiten am LVR-Haus am Ottoplatz Anfang 2021 nachzuholen. Leider hat sich die besondere Situation der herrschenden Pandemie bis heute nicht entspannt. Veranstaltungen dieser Art sind, insbesondere zu Ihrem Schutz, derzeit immer noch nicht möglich. Um Sie aber trotzdem über den Beginn und den Bauablauf der Bauarbeiten zu informieren, erhalten Sie diese Broschüre

- mit den wichtigsten Eckdaten über den geplanten Ablauf der bevorstehenden Rückbauarbeiten,
- den aktuellen Planungsstand der Neubebauung auf dem Grundstück des LVR-Hauses sowie
- Informationen zu den im Februar anstehenden Baumfällarbeiten.

In Zukunft werden wir für Sie interessante Informationen einerseits über einen Anschlag am Bauzaun (Neuhöfferstr. und Siegesstr.) mitteilen und Ihnen andererseits aktuelle Informationen auf unserer Internetseite (über einen QR-Code abrufbar) bereithalten.

Darüber hinaus haben Sie die Möglichkeit, sich im laufenden Bebauungsplanverfahren über den Neubau des LVR-Hauses zu informieren. Die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes beginnt voraussichtlich im Sommer 2021.

Mit freundlichen Grüßen Die Direktorin des Landschaftsverbandes Rheinland Im Auftrag

Birgit Röder

Projektvorstellung

In dem weithin sichtbaren Gebäudekomplex, der aus einem 18-geschossigen Hochhaus und einer daran anschließenden fünf- bis sechsgeschossigen Mantelbebauung besteht, entstehen über 1000 Arbeitsplätze. Das Volumen und die Kontur des Neubaus fügen sich differenziert in die unmittelbare Umgebung ein und halten durch den Vorplatz respekt-vollen Abstand zum gegenüberliegenden denkmalgeschützten Deutzer Bahnhof. Der langgestreckte vorgelagerte Platz schafft einen öffentlichen Stadtraum, der zum repräsentativen Vorplatz des LVR wird und sich im Inneren des Hauses fortsetzt.

Der Hochpunkt des Gebäudekomplexes rückt vis-à-vis zum benachbarten Triangle-To-wer an der westlichen Seitenkante des Bahnhofs nach vorne und sorgt so für die Fassung des Straßen- und Platzraumes. An der Schnittstelle zwischen Mantelbebauung und Hochhaus befindet sich das großzügige Foyer des Gebäudes. Um den zentralen Lichthof sind ringförmig alle öffentlichkeitsrelevanten Nutzungsbereiche, wie Konferenz – und Schulungsräume, Ausstellungsflächen, der Empfang und eine Cafeteria mit Kiosk angeordnet. Von hier aus sind auch die südlich anschließenden, um einen begrünten Innenhof angeordneten Bürogeschosse zu erreichen.

Bauvolumen: BGF, oberirdisch 37.785 m², BRI 198.600 m³

Bauherr: Landschaftsverband Rheinland (LVR)

Architekt: kadawittfeldarchitektur Realisierung voraus. 2021 bis 2025

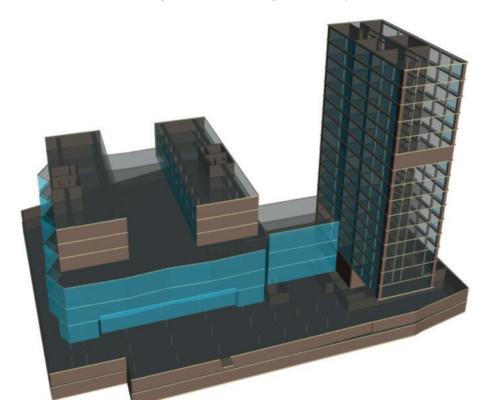
Wettbewerb 2017 – 1. Preis, Verhandlungsverfahren nach VgV – 1. Preis

Zertifizierungsziel DGNB Platin und C2C



Allgemeine Beschreibung der Abbruchmaßnahme

Um den Platz für einen Ersatzneubau zu schaffen, wird im Rahmen einer geplanten Abbruchmaßnahme der komplette Gebäudekomplex des LVR-Hauses am Ottoplatz 2 ab April 2021 bis Oktober 2022 abgebrochen. Der abzubrechende Gebäudekomplex "LVR-Haus" besteht aus mehreren oberirdischen Gebäudeteilen, sowie einer 2-geschossigen Tiefgarage. Oberirdisch befindet sich ein 3-geschossiger Sockelbau, auf dem zwei Riegel aufgesetzt sind. Durch einen Zwischentrakt ist der Sockelbau mit dem dritten Gebäudeteil, dem Hochhaus, verbunden. Die beiden Untergeschosse der Tiefgarage besitzen gegenüber den aufgehenden Gebäudeteilen eine flächenmäßig größere Ausdehnung. Dadurch ergeben sich oberirdisch nicht überbaute Bereiche der Tiefgarage die im Außenbereich asphaltiert und mit schwerem Gerät nicht befahrbar sind. Sämtliche Gebäudeteile werden im Zuge der Maßnahme zurückgebaut, wobei die Tiefgaragenaußenwände (West, Süd und Ost) zur Baugrubensicherung für den späteren Neubau erhalten werden.

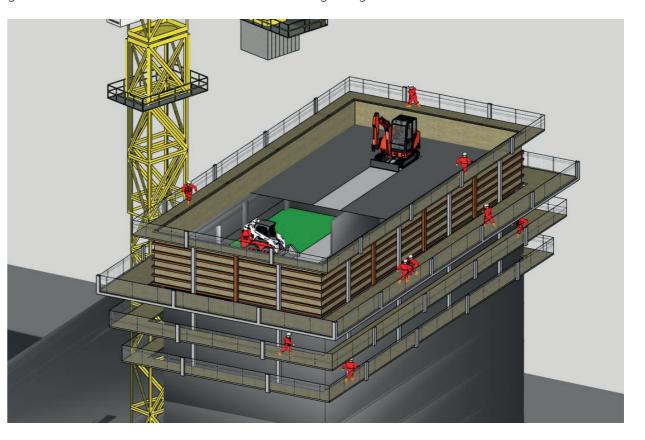


Die wesentlichen Phasen des Abbruchs

• Entkernung und Ausbau von Schadstoffen im Innern des Gebäudes

Zunächst werden die Gebäude entrümpelt und entkernt, das heißt es wird verbliebenes Mobiliar entfernt und im Anschluss werden alle nichttragenden Gebäudebestandteile (bspw. Trockenbauwände, Haustechnik, Rohrleitungen etc.) entfernt. Im Rahmen der Entkernung werden außerdem Schadstoffsanierungsarbeiten im Gebäudeinneren durchgeführt. Die Schadstoffsanierung ist eine wichtige vorbereitende Maßnahme für den Abbruch. Mit der Durchführung der Arbeiten im Inneren des Gebäudes wird sichergestellt, dass keine Schadstoffe nach außen gelangen.

LANDSCHAFTSVERBAND RHEINLAND



LANDSCHAFTSVERBAND RHEINLAND

Kleingeräteabbruch

Mit einem zeitlichen Versatz von ca. 2 Monaten beginnen dann die ersten sichtbaren Abbrucharbeiten am Hochhaus. Zuerst wird ein Klettergerüst, das die oberen Geschosse des Hochhauses umschließen wird, angebracht. Im Schutz des Klettergerüstes wird der Abbruch der Stahlbetonkonstruktion durchgeführt. Dabei sorgt das Klettergerüst neben der Herstellung eines sicheren Arbeitsraumes für die Reduktion des Abbruchlärms und des Staubaustrages. Nach dem Abbruch der oberen Geschosse des Hochhauses werden auch die oberen Geschosse der Riegelbauten mit Kleingeräten abgebrochen. In Abbildung x ist das schrittweise Vorgehen dargestellt.

• Großgeräteeinsatz

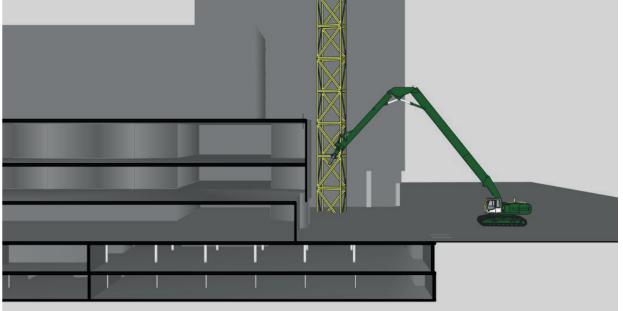
Ca. 8 Monate nach dem Beginn der Abbrucharbeiten ist mit dem ersten Einsatz der Großgeräte für den Abbruch der unteren Geschosse des Gebäudekomplexes zu rechnen. Die Hydraulikbagger, die dafür eingesetzt werden, beginnen im Westen des Grundstückes mit dem Abbruch der unteren Geschosse des Hochhauses und arbeiten sich schrittweise Richtung östlicher Gebäudegrenze vor. Dabei werden alle überirdischen Gebäudeteile und weite Teile der Tiefgeschosse abgebrochen.

Verbauarbeiten

Mit dem Beginn der Abbruchmaßnahme werden außerdem Bohrpfahlarbeiten an der nördlichen Gebäudegrenze (Opladener Straße) beginnen, um die später entstehende Baugrube zu sichern. Parallel zu dem Abbruch mit Kleingeräten werden die Tiefbauarbeiten von der Opladener Straße an die westliche Grundstücksgrenze verlagert, um eine weitere Bohrpfahlwand an der Grundstücksgrenze zwischen dem LVR-Haus und der Jugendherberge herzustellen. Für die Dauer dieser Spezialtiefbauarbeiten wird der Fußweg auf die andere Straßenseite der Opladener Straße umgeleitet, für den Radverkehr sind Umleitungen durch die Sieges- und Neuhöfferstraße vorgesehen.



LANDSCHAFTSVERBAND RHEINLAND



Auswirkungen der Baumaßnahme auf die Umgebung

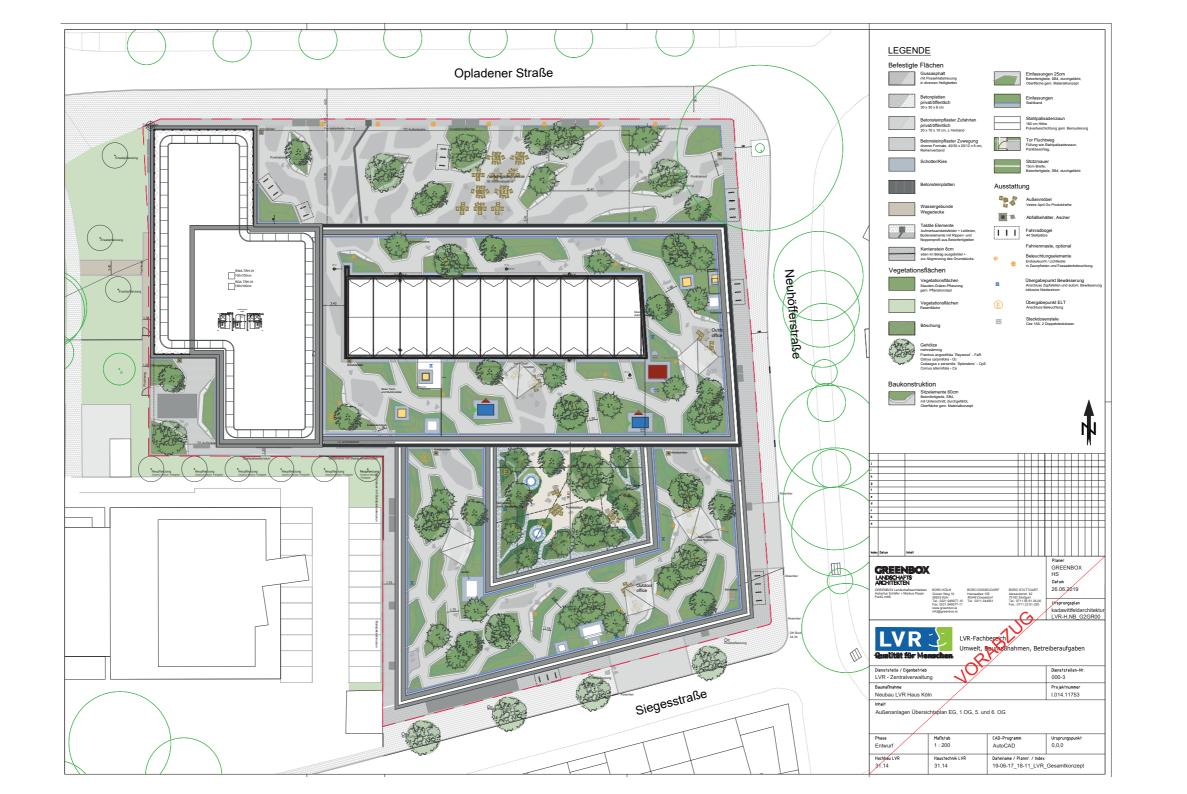
Leider lassen sich bei einem Bauprojekt dieser Größe Beeinträchtigungen wie verkehrliche Behinderungen, Staub und Lärm nicht ganz vermeiden. Da die Abbruchmaßnahme verschiedenen Phasen unterliegt, treten auch unterschiedliche Belastungen auf. Seien Sie dennoch versichert, dass wir bemüht sind, mögliche Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten.

Auf das Klettergerüst und den damit verbundenen Emissionsschutz wurde zuvor schon eingegangen. Beispielsweise ist deshalb auch vorgesehen, den anfallenden Bauschutt für die Dauer der Abbruchmaßnahme zunächst auf dem Grundstück des LVR zu belassen. Mit der gezielten Abfuhr des Materials als letztem Abschnitt der Abbrucharbeiten werden die Emissionen durch die Ladevorgänge und Fahrzeugbewegungen zeitlich auf ein Minimum reduziert. Damit sollen einerseits die Nachbarschaft und andererseits der Fußgänger- und Radverkehr entlang der Opladener Straße nur zeitlich begrenzt belastet werden. Die Erschließung des Baufeldes wird demnach über die Opladener Straße erfolgen. Die Nutzung der Siegesstraße und Neuhöfferstraße sind für Baustellenverkehr nur in einzelnen Ausnahmen vorgesehen.

Um der Lärmbelastung für die umgebende Bebauung generell entgegenzuwirken sind Abbruchmaßnahmen derzeit nur von Montag bis Freitag geplant. Zu jeder Abbruchphase werden geeignete Schutzmaßnahmen ergriffen, um den Einfluss der Arbeiten auf die Umgebung zu minimieren. Zu den Maßnahmen gehört neben der Einschränkung der Arbeiten auf 5 Arbeitstage/Woche der Einsatz des Klettergerüstes für den kleinteiligen Abbruch der oberen Geschosse des Hochhauses, sowie der Einsatz von Gerüsten und Schallschutzmatten beim Abbruch des Gebäudekomplexes nahe der Sieges- und Neuhöfferstraße.







Baumfällungen und Pflanzungen

Der geplante Neubau des neuen LVR Hauses macht eine Fällung von diversen Bestandsbäumen im Westen und Süden des Grundstücks erforderlich. Dieser Umstand wurde mehrfach geprüft, um Zweifel an der Notwendigkeit der Fällung auszuschließen. Die zu fällenden Bäume werden – teilweise durch mehrfache – Ersatzpflanzungen an Ort und Stelle ersetzt. Die gepflanzten Arten, die Größen und Qualitäten der Bäume werden gemäß Vorgabe der Stadt vorgenommen, sobald die Freianlagen erstellt werden können. Eine dauerhafte Pflege und Instandhaltung ist obligatorisch.

Die Ersatzpflanzungen werden an der Siegesstraße in Form von Straßenbäumen entlang der Fassade, zwischen der Jugendherberge und dem LVR Gebäude, sowie in der westlichen Grünfläche vorgenommen. Im Weiteren wird der Vorplatz mit zusätzlichen mehrstämmigen Bäumen bepflanzt, die keine geforderten Ersatzpflanzungen darstellen. Die große Platane an der Straßenecke Opladener Straße / Neuhöfferstraße, die ein wesentliches, raum- und ortsbildprägendes Element darstellt, bleibt erhalten und wird mit allen Mitteln während des Abbruchs und der Baumaßnahme geschützt. Hierzu haben bereits mehrere Termine mit dem Grünflächenamt der Stadt Köln stattgefunden. Die Platane wird während des Baus durchgehend geschützt, überwacht und auf Beeinträchtigungen kontrolliert.

Zudem verfolgt der LVR auf allen Geschossebenen ein Konzept von intensiven Dachbegrünungen, bei dem, in Abhängigkeit zu Nutzflächen, ein Maximum an Grünflächen und pflanzenverfügbarem Boden, eine große Pflanzenauswahl und sogar Baumpflanzungen möglich werden. Dies erhöht die für das innerstädtische Klima so wichtige Verdunstung und fördert die Biodiversität. Bienenkörbe und Totholz in den Vegetationsflächen sind dabei kleinere ökologische Nebenaspekte.

Termine

Aufstellen des Bauzauns: Januar 2021

Fällung von Bäumen: Bis Ende Februar 2021 Beginn der Zustandsdokumentation: ab Mitte Januar 2021

Beginn der Abbrucharbeiten: Ende März 2021 Beginn der Verbauarbeiten: Ende März 2021

Fertigstellung der Baugrube: Mitte 2022 Beginn der Neubauarbeiten: Mitte 2022

Abbruchmaßnahme in Zahlen

Dauer der Maßnahme: ca. 18 Monate Rückbau-Gebäudevolumen: ca. 100.000 m³

Abbruchmassen

Stahlbeton: ca. 42.000 t Trockenbau: ca. 11.000 m² Fassade: ca. 5.500 m²



Maschinen/Geräte

Turmdrehkran Klettergerüst Minibagger Abbruchbagger Radlader

Allgemeine Informationen

Baustellenöffnungszeiten: 07:00 Uhr bis 19:00 Uhr Anlieferzeiten: 07:30 Uhr bis 18:30 Uhr

Sonn- und Feiertags ist die Baustelle in der Regel geschlossen. Weiterführende Informationen werden ggf. zu gegebener Zeit rechtzeitig in Form von Newslettern oder über die Presse bekannt gegeben.

Hier finden Sie weitere Informationen:



