

RIDA LUXURY - DES MENSCHEN VILLA IST SEIN HIMMELREICH. LUXUS TRIFFT STIL UND KLASSE. MARIENBURG

Objekt: 2023-00832-RIDA | 50968 Köln / Marienburg
18.000.000,00 €



anfrage@rida.gmbh
www.RIDA.gmbh

Daten

ImmoNr	2023-00832-RIDA
Straße	
Hausnummer	
PLZ	50968
Ort	Köln / Marienburg
Kaufpreis	18.000.000,00 €
Außen-Provision	3,57% inkl. MwSt. bezogen auf den Kaufpreis

Beschreibung

Exklusives Anwesen in Köln-Marienburg – Eine einzigartige Gelegenheit

Willkommen zu einer außergewöhnlichen Immobilie, die Ihnen exklusiven Wohnraum in einer der begehrtesten Gegenden Kölns bietet. Dies einzigartige Grundstück, bestehend aus Parkstraße 1 - 5, erstreckt sich als Eckgrundstück im östlichen Teil der Parkstraße und erstreckt sich bis zur Marienburger Straße im Stadtteil Köln-Marienburg. Marienburg, im Süden von Köln gelegen, gehört zum Stadtbezirk Rodenkirchen und steht für exklusives, hochpreisiges Wohnen. Dieses beeindruckende Grundstück beherbergt derzeit eine abrisssfähige Villa, doch seine wahre Schönheit liegt in den unbegrenzten Möglichkeiten, die es bietet.

Ein Rückblick in die Geschichte

Die Geschichte von Marienburg erstreckt sich über ein Jahrhundert, mit einer Bebauung, die in den späten 1890er Jahren begann und bis 1925 im Wesentlichen abgeschlossen war. In diesem Zeitraum entstanden zahlreiche prachtvolle Gebäude, die die Entwicklung der Architektur von der Spätphase des Historismus über den Jugendstil, Expressionismus bis zur Moderne widerspiegeln. Die Konzentration beeindruckender Villen in dieser Gegend ist in Deutschland einzigartig und schwer mit anderen Vororten wie Berlin oder München zu vergleichen.

Marienburg besticht bis heute durch seine beeindruckende Architektur aus der Zeit um die Jahrhundertwende und großzügige Anwesen mit Gärten, Alleen und Parks. Die Villen in Marienburg wurden stets als Gesamtkunstwerke betrachtet und waren von umfangreichen Gartenanlagen, Wandmalereien und individuell gestaltetem Mobiliar geprägt. Die repräsentativen Villen in der Lindenallee und der angrenzenden Parkstraße haben Marienburg den Ruf als einen der exklusivsten und bedeutendsten Villenvororte in Deutschland eingebracht.

Lage

Eine intakte Oase

Im Vergleich zu anderen Stadtteilen Kölns blieb Marienburg im Zweiten Weltkrieg weitgehend von Zerstörungen verschont. Die offene Bauweise mit Villen und herrschaftlichen Wohnsitzen entlang geschwungener und gerader Straßen prägt die Gegend bis heute.

Die Parkstraße und ihre Umgebung

Die Parkstraße, die an der Marienburger Straße beginnt und sich nördlich als Sackgasse in der Nähe des Grundstücks erstreckt, verläuft parallel zur Marienburger Straße, die in westlicher Richtung über das Oberländer Ufer führt. Beide Straßen sind gut ausgebaut und bieten eine angenehme Umgebung mit asphaltierten oder kopfsteingepflasterten Straßen sowie Gehwegen, die von majestätischen Bäumen gesäumt werden.

Die Vorzüge der Lage

Das Grundstück liegt in einer der exklusivsten Gegenden von Köln, was es zu einer äußerst begehrten Adresse macht. Die Umgebung besticht durch ihre ruhige und dennoch zentrale Lage, mit exzellenten Anbindungen an die Innenstadt (Oberländer Ufer) und die Autobahn. Straßenbahnverbindungen bieten eine komfortable Anbindung an die Kölner Innenstadt und benachbarte Stadtteile.

Ausstattung Beschreibung

Eine erstklassige Wohnlage

Das Grundstück genießt laut dem Kölner Mietspiegel eine sehr gute Wohnlage, frei von störenden Immissionen, die über das Bezirkstypische hinausgehen. Die bebauten Flurstücke sind vollständig erschlossen und verfügen über Strom-, Wasser-, Kanal-, Gas- und Telefonanschlüsse. Der Entwicklungszustand entspricht "baureifem Land" gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV.

Das Grundstück im Detail

Das Grundstück Parkstraße 1 - 5 besteht aus insgesamt vier Flurstücken, die sowohl bebaute als auch unbebaute Abschnitte umfassen. Die bebauten Flurstücke erstrecken sich über eine eindrucksvolle Straßenfront von ca. 64 Metern und einer durchschnittlichen Grundstückstiefe von etwa 47 Metern, wobei sie sich fast rechtwinklig nach Osten erstrecken und leicht nach Süden abfallen. Die unbebauten Flurstücke hingegen bieten eine Straßenfront von ca. 40 Metern an der Parkstraße und ca. 62 Metern an der Marienburger Straße.

Ihr Ansprechpartner

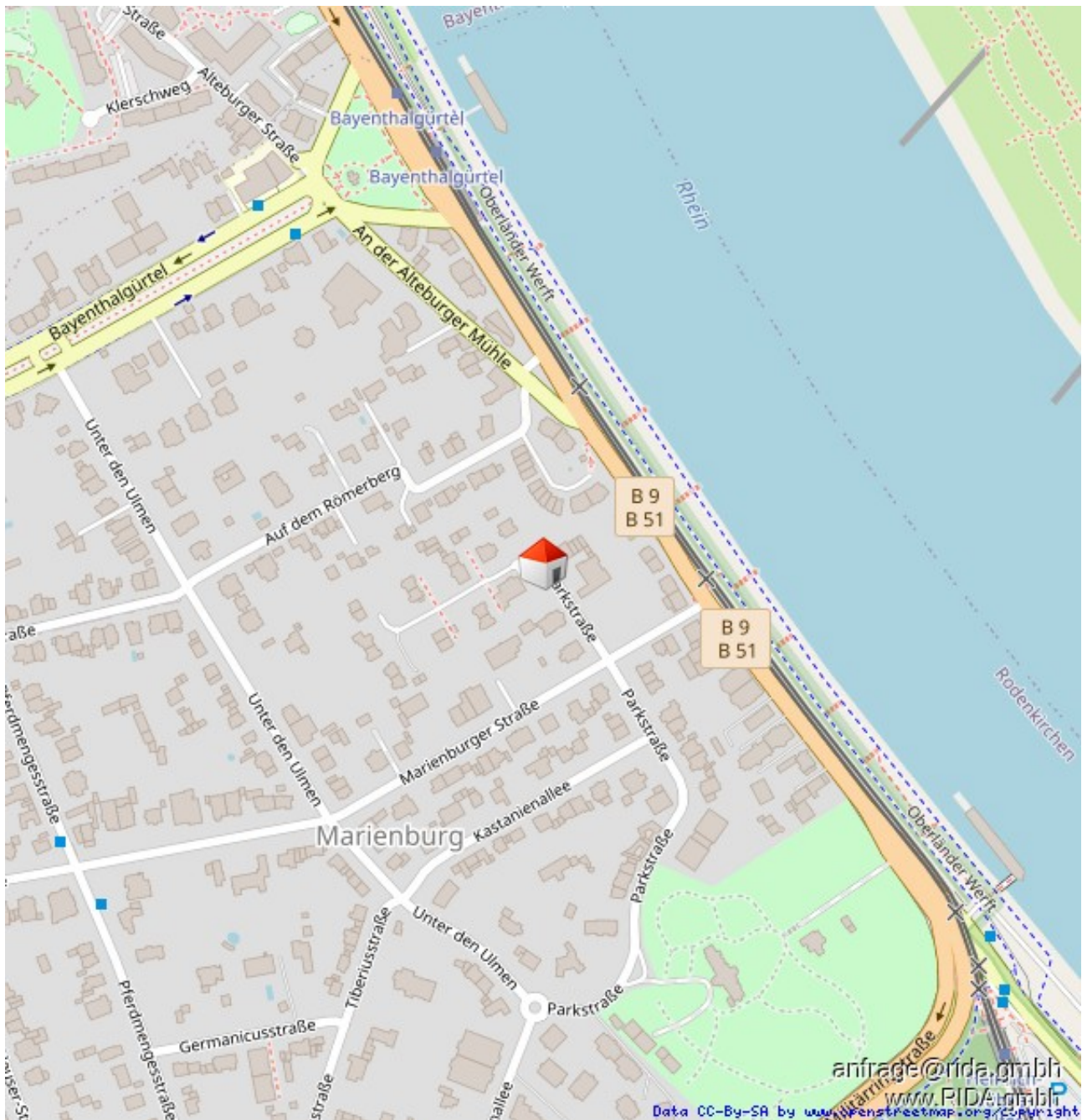
Beyhan Serifi
RIDA GmbH
Bonner Straße 12
51379 Leverkusen

Tel. +49 2171 401 78-99

Fax +49 2171 40 178-98
bs@rida-immo.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.



Lageplan



Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster

Stadthaus
Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln
Öffnungszeiten: Di. u. Do. 08.00 – 12.00 Uhr, 14:00 – 16:00 Uhr
und nach besonderer Vereinbarung

KVB: Linien 1, 3, 4, 9, 151, 153, S6, 11, 12
Haltestellen: Bhf. Deutz/Messe, Justinianstraße

Auskunft erteilt: Plankammer
Ebene/Zimmer: 06 E05

Telefon: (0221) 221 – 23021
Telefax: (0221) 221 – 22756

E-Mail: 23-ortsbaurecht@stadt-koeln.de

23

Stadt Köln 234/3
Stadthaus, 50605 Köln

Guten Tag
Koroush Koroush International GmbH
Marienburger Str.2
50968 Köln
Deutschland

Ihr Schreiben

Mein Zeichen
234/3

Datum
10.07.2023

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Grundstück/e: Parkstr. 5
Gemarkung: Köln-Rondorf (4959)
Flur: 51
Flurstück/e: 6905/121, 6906/121

Sehr geehrte*r Koroush International GmbH,

im Baulastenverzeichnis der Stadt Köln sind zu Lasten des oben angegebenen Grundstücks/
der oben angegebenen Grundstücke **keine Baulasten** eingetragen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Ihr Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln

Gebühr: 30 EUR

Diese Auskunft wurde automatisiert erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



Wiedergeboren und ein Vermisser.
Lebenden ist solches nicht



MR. JOAQUIN JARDON RUIZ

735

1. OBERGESCHOSS

M 1:100

BLATT-12 100/01

PROJECT NR. 0203-Albau - Abbruch

Abbau des bestehenden,
denkmalgeschützten Altbau

50163 Köln

VO Jambouze Engelege Fald
Perkstr. S. 5096B Xola

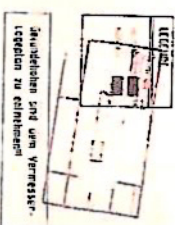
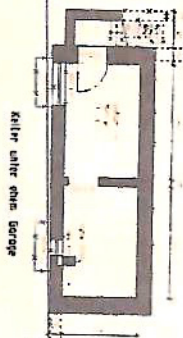
1

architekt
l . o . a . o . p

1990-1991

0221 / 350 29-0

e-mail: info@ustling-erhenborn.de



NR.	DATUM	ÄNDERUNG	GEZ.

KELLERGESCHOSS **M 1:100**

BLATT-NR. A00 / 01
PROJEKT-NR. 0203 Altbau - Abruch
OBJEKT: Abruch bauseitiger
Abbau des bestehenden
denkmalgeschützten Altbaus
Hofstr. 3-5
50968 Köln
Bauherr: Berrut-Hofstr.
Vd. Jährzeine Energie-Estom
Parkstr. 5, 50968 Köln



L. A. A. O. architekten
Spartanstr. 4, 50996 Köln
Tel. 0221 / 350 29 0
Fax 0221 / 350 29 19
e-mail: info@lao-architekten.de

Dieser Plan wurde erstellt am 21.11.00
ALP/KE/ET

AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER

- Liegenschaftskarte/Flurkarte -
Standardauszug

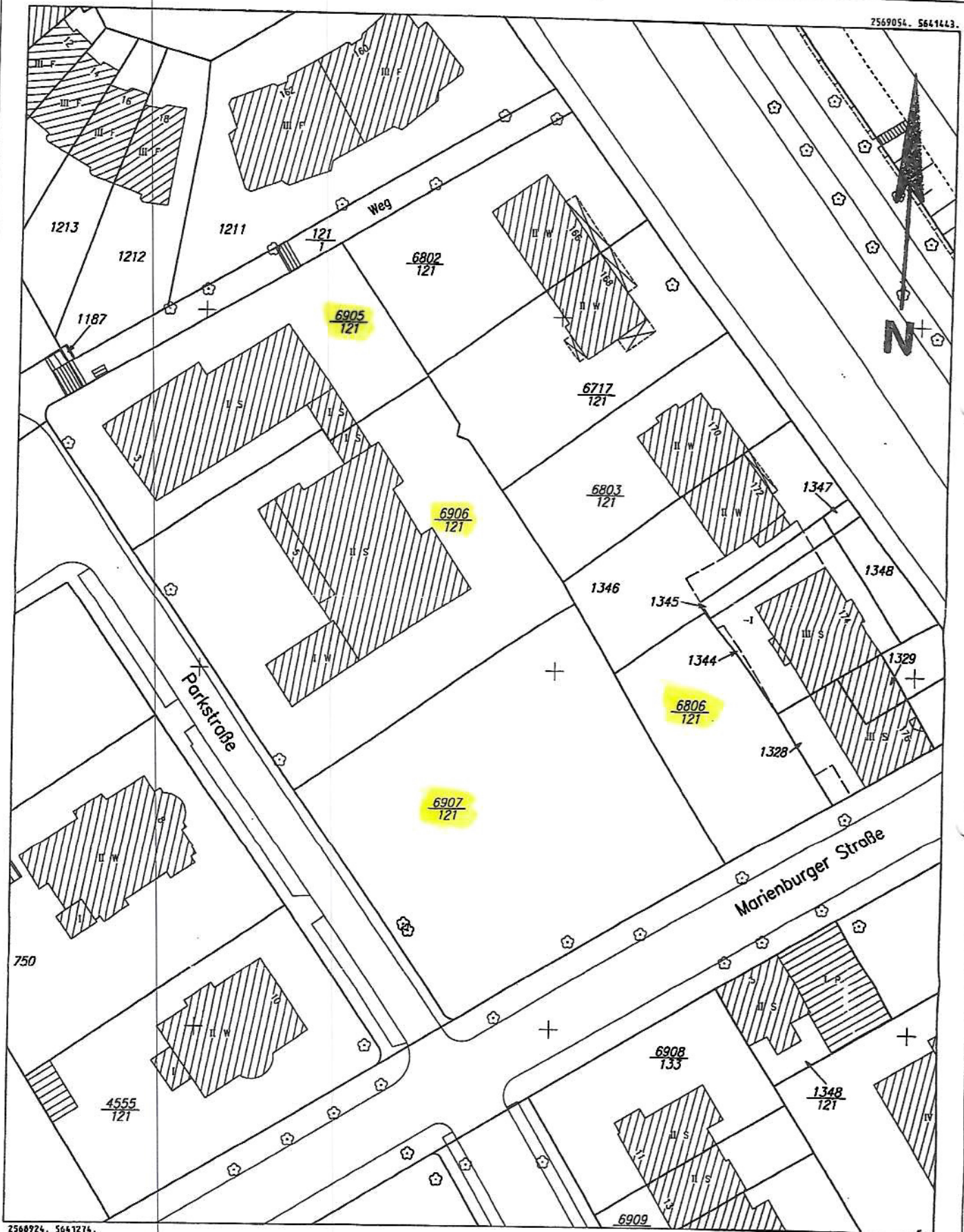
Maßstab 1:500 KB 7867/00
Datum 05.10.2000 (Antrag-Nr.: ----)

STADT Köln

- Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster -
Willy-Brandt-Platz 2 - 50679 Köln

Gemarkung Randerf, Flur 051 u.a.
Flurstück 6906/121 u.a.

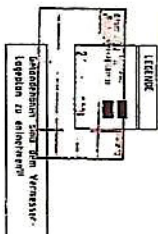
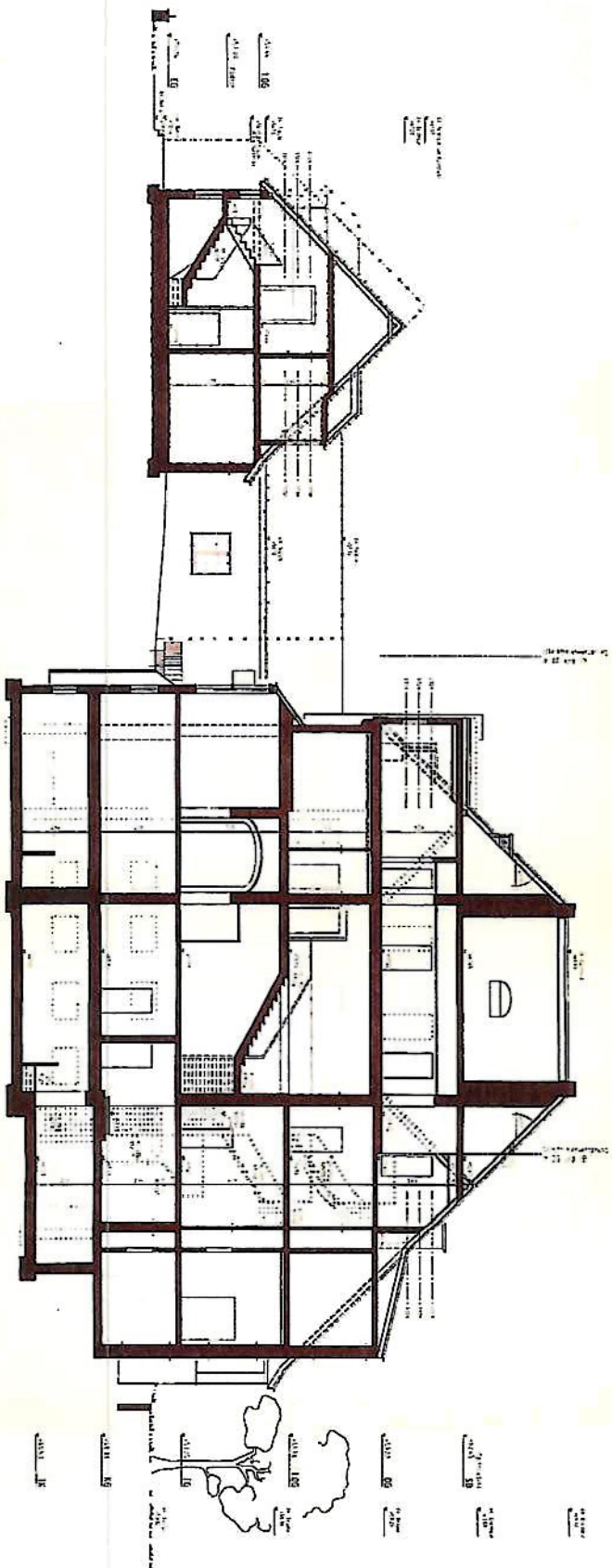
7569054, 5641443.



7568924, 5641274.

Der Auszug ist maschinell erzeugt, er ist ohne Unterschrift gültig

Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt (§ 3 Abs. 1 VermKatG NW). Vervielfältigungen, Umarbeitungen, Veröffentlichungen oder die Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Herausgebers, ausgenommen Vervielfältigungen und Umarbeitungen zur innerdienstlichen Verwendung bei Behörden oder zum eigenen Gebrauch
Es wurde nicht geprüft, ob der dargestellte Gebäudebestand dem neuesten Stand entspricht



NR.	BALUN	ANMERKUNG	BL. 7
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			

SCHNITT A-A M 1:100

BLATT-NR. 100/01

PROJEKT-NR. 0203 Altbau - Abruch

OBJEKT Altbau Abruch -

Abbau des bestehenden

gebäudestrukturierten Altbaus

35070 Köln

Bauherr: Genovis Real Estate

Planung: S. 5088 Köln

Architekt: S. 5088 Köln

Architekt: S. 5088 Köln

Architekt: S. 5088 Köln

Architekt: S. 5088 Köln

Architekt: S. 5088 Köln

Architekt: S. 5088 Köln

Architekt: S. 5088 Köln

Architekt: S. 5088 Köln

Architekt: S. 5088 Köln

Architekt: S. 5088 Köln

Architekt: S. 5088 Köln

Architekt: S. 5088 Köln

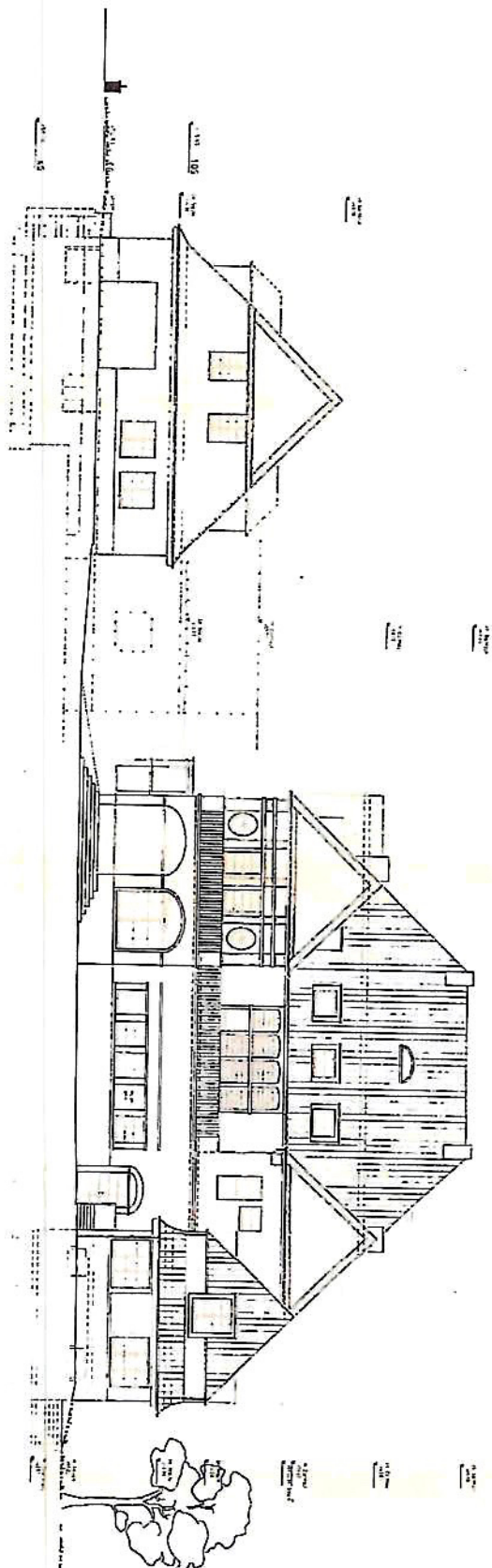
Architekt: S. 5088 Köln

Architekt: S. 5088 Köln

Architekt: S. 5088 Köln

1:100

21.10.00



Vorderansicht Parkstrasse

[illegible]

WESTANSICHT
M 1:100

M 1:100

BLATT-NR. 400/03

PROJEKT-NR 9203 Altbau - Abbruch

around the vegetation,
 denkmalsgeschützten Altbau
 Parkstr. 3-5
 50968 Köln

BAUHER Bongod Itosaleto
Ya Janderane Englede Entom
Forkir 3, 50958 Klein

9

architekturen
eigen lusing • mark richtsack • partner

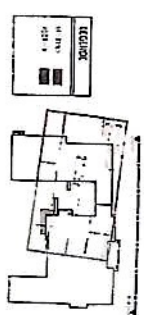
Blüher str. 4 50996 Köln
Tel 0221 / 350 79-0

fax 0221 / 350 79-19
e-mail info@stussing-geliebhardt.de

Order from world gallery at 21100
ALPINE PI



Rückansicht

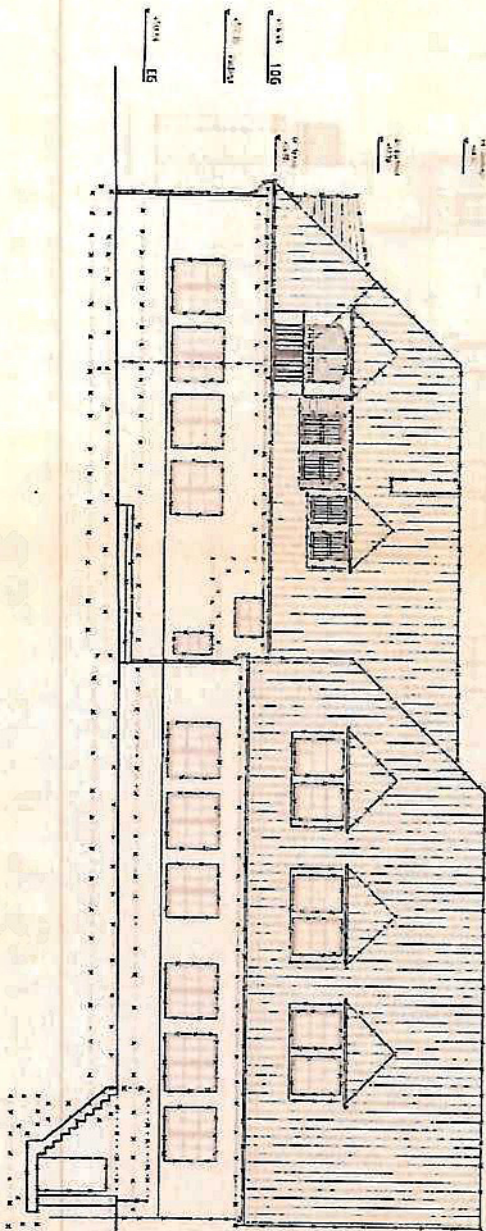


NO. 1	NO. 2	NO. 3	NO. 4	NO. 5	NO. 6	NO. 7	NO. 8	NO. 9	NO. 10	NO. 11	NO. 12	NO. 13	NO. 14	NO. 15	NO. 16	NO. 17	NO. 18	NO. 19	NO. 20	NO. 21	NO. 22	NO. 23	NO. 24	NO. 25	NO. 26	NO. 27	NO. 28	NO. 29	NO. 30	NO. 31	NO. 32	NO. 33	NO. 34	NO. 35	NO. 36	NO. 37	NO. 38	NO. 39	NO. 40	NO. 41	NO. 42	NO. 43	NO. 44	NO. 45	NO. 46	NO. 47	NO. 48	NO. 49	NO. 50	NO. 51	NO. 52	NO. 53	NO. 54	NO. 55	NO. 56	NO. 57	NO. 58	NO. 59	NO. 60	NO. 61	NO. 62	NO. 63	NO. 64	NO. 65	NO. 66	NO. 67	NO. 68	NO. 69	NO. 70	NO. 71	NO. 72	NO. 73	NO. 74	NO. 75	NO. 76	NO. 77	NO. 78	NO. 79	NO. 80	NO. 81	NO. 82	NO. 83	NO. 84	NO. 85	NO. 86	NO. 87	NO. 88	NO. 89	NO. 90	NO. 91	NO. 92	NO. 93	NO. 94	NO. 95	NO. 96	NO. 97	NO. 98	NO. 99	NO. 100
-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	---------

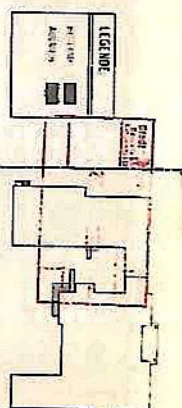
OSTANSICHT
M 1:100

BAUHER: Dörner Holzarchitektur
Herrn S. 5068 Köln
PROJEKTANT: 5203 Altbau - Altbau
OBJEKT: Altbau Wohngebäude -
Altbau des 19. Jahrhunderts
Gemeinschaftsheim Altbau
5068 Köln
PROJEKT: 5203 Altbau - Altbau
OBJEKT: Altbau Wohngebäude -
Altbau des 19. Jahrhunderts
Gemeinschaftsheim Altbau
5068 Köln

L & A P
Konting - Frank Weinert - Partner
Dörner Str. 1
50976 Köln
Tel. 0211 / 350 35-0
Fax 0211 / 350 35-10
e-mail: info@konting-architektur.de
Conting-architektur gmbh
21100



Seitenansicht (rechts - von aussen nach innen)



LEGENDE
PR. 1:100
AUSSEN
INNEN

NR.	DATUM	MASSSTAB	SEITE
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			

NORDANSICHT

M 1:100

BLATT-NR. A00/05

PROJEKT-NR. 9203 Altbau - Abbruch

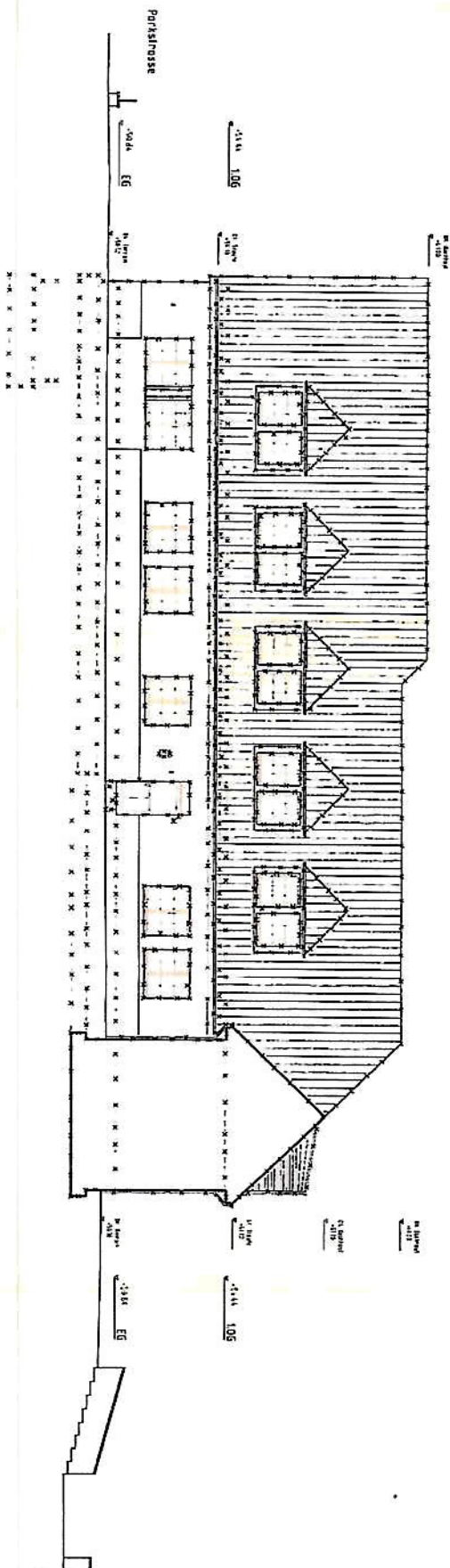
OBJEKT Abbruch Wohngebäude -
Anbau des bestehenden
denkmalgeschützten Altbaus
Parksir 3-5
50968 Köln

BAUHERR Bonyard Poststraße
Va Jontezene Engelage Estami
Parksir 5, 50968 Köln

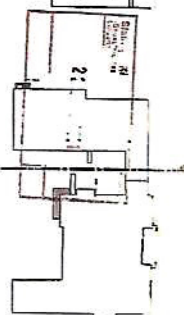
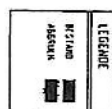
L.A.A.P.
Egon Lusting - Irak urchenbach - partner
architekten
sülicher str. 4 50996 köln
tel. 0221 / 350 29-0
fax 0221 / 350 29-19
e-mail info@lusting-archenbach.de

Arch. 2. 2020 / Köln im Stadt

Dieser Plan wurde gefertigt am 21.11.00
Altplan 11



Seitenansicht (links - von innen nach aussen)



NR. DATUM ANDERUNG
SUDANSICHT
M 1:100
GEZ

BLATT-NR. A00/06

PROJEKT-NR. 9203 Altbau - Abbruch

OBJEKT Abbruch Wohngebäude -
Anbau des bestehenden,
denkmalschutzten Altbaus
Förster 3-5
50968 Köln

BAUHERR Bonyad Heslozafi
Vg. Janbezone Engelage Estami
Pörksir 5, 50968 Köln



L. A. P.
Regen Lusing + Frank archenbach + partner
architekten
Stürmer str. 4 50966 Köln

tel: 0221 / 350 29-0
fax: 0221 / 350 29-19
e-mail: info@lusing-archenbach.de

Dieser Plan wurde gezeichnet am: 27.11.00

11. 10. 01



Der Oberbürgermeister

2 0 1 1

63000

Stadt Köln · Bauaufsichtsamt
Stadthaus · 50605 Köln

Bauaufsichtsamt

Stadthaus · Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln

Öffnungszeiten: Mo.+ Do. 08.00 – 16.00 Uhr
Di. 08.00 – 18.00 Uhr
Fr. 08.00 – 12.00 Uhr

sowie nach besonderer Vereinbarung

KVB: Linien 1, 3, 4, 9, 151, 153 · S 6, S 11, S 12
Haltestellen: Bhf. Deutz/Messe · KölnArena

Auskunft: Frau vom Felde

Zimmer: 06B01

Telefon: (02 21) 2 21 - 22643

E-mail: Maren.vomFelde@STADT-KOELN.DE

Telefax: (02 21) 2 21 - 28482

Bonyad Mostazafa Va
Janbezane Engelage Eslami
Parkstr. 5

50968 Köln

Tag: 09. Okt. 01

B A U G E N E H M I G U N G

Aktenzeichen: 63/B22/0167/2001
Eingangsdatum: 22.01.2001
Straße/Hausnummer: Parkstr. 3 - 5

Gemarkung: Köln-Rondorf Flur: 51 Flurstück: 6806 / 121
Gemarkung: Köln-Rondorf Flur: 51 Flurstück: 6907 / 121

Bauaufsichtsamt
Statistik
04. Dez. 2001

Antragsgegenstand: Erteilung einer Baugenehmigung nach § 68 BauO NRW zur
Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern mittlerer Höhe mit je 7
Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 49 Stellplätzen

Sehr geehrte Damen und Herren,

am 22.01.2001 reichten sie den oben genannten Antrag ein.

Hiermit erteile ich Ihnen gemäß § 75 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 1.3.2000 (BauO NRW) in Verbindung mit § 68 BauO NRW unbeschadet der privaten Rechte Dritter und aufgrund anderer Vorschriften bestehenden Verpflichtungen zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen, Erlaubnissen und Zustimmungen oder zum Erstellen von Anzeigen die Genehmigung für dieses Vorhaben.

Bestandteil dieser Baugenehmigung sind folgende Anlagen:

- Beiblatt
- Lageplan
- 1 Satz Bauzeichnungen
- Befreiungsbescheid : 63/A22/2599/2001
- Baubeschreibung
- Baulasteintragung: 63/L12/0966/2001
- 1 Satz Bauvorlagen
- Maßnahmenkatalog für Bauarbeiten in der Wasserschutzzone III, IIIA und III B (Stand 5/00)

Diese Genehmigung gilt auch für und gegen Ihren Rechtsnachfolger.

Sie erlischt, wenn innerhalb von 3 Jahren nach Erteilung der Genehmigung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen wird, oder wenn die Bauausführung ein Jahr unterbrochen worden ist.

Folgende Anzeigen und Anträge sind zu erstatten/zu stellen:

- Der Ausführungsbeginn ist mindestens eine Woche vorher der Bauaufsichtsbehörde schriftlich mitzuteilen.
- Der Bauaufsichtsbehörde sind spätestens bei Baubeginn Nachweise (1-fach) über die Standsicherheit (§ 68 Abs. 2 Bauordnung des Landes NRW), die von einer bzw. einem staatlich anerkannten Sachverständigen oder einer sachverständigen Stelle geprüft sein müssen, sowie über den Schall- und Wärmeschutz, welche von einer bzw. einem staatlich anerkannten Sachverständigen oder einer Sachverständigenstelle aufgestellt oder geprüft sein müssen, vorzulegen (§ 85 Abs.2 Satz 1 Bauordnung des Landes NRW).
- Spätestens bei Baubeginn sind der Bauaufsichtsbehörde einzureichen:
 - die Bescheinigung eines oder einer staatlich anerkannten Sachverständigen nach § 85 Abs.2 Satz 1 Nr.4, dass das Vorhaben den Anforderung an den Brandschutz entspricht.
- Gleichzeitig sind der Bauaufsichtsbehörde die staatlich anerkannten Sachverständigen nach § 85 Abs.2 Satz 1 Nr. 4 zu benennen, die mit den stichprobenhaften Kontrollen der Bauausführung beauftragt worden sind.
- Vor Baubeginn ist die Bauleiterin bzw. der Bauleiter schriftlich dem Bauaufsichtsamt mitzuteilen und auf dem Baustellenschild deutlich zu kennzeichnen. (§§ 14.3 und 59a BauO NRW)
- Bauzustandsbesichtigung der Fertigstellung des Rohbaus
- Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegermeisters über die Tauglichkeit der Schornsteine bzw. der Abgasanlage.
- Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegermeisters über die Benutzbarkeit der Schornsteine bzw. Abgasanlage einschließlich der Anschlüsse.
- Die Bestätigung über den (von Ihnen) erteilten Auftrag auf Einmessung des Gebäudeumrisses gem. § 14 Abs. 2 des Vermessungs- und Katastergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (VermKatG NW).
Der Verpflichtung zur Gebäudeeinmessung kommen Sie nach, indem Sie entweder der Katasterbehörde unmittelbar nach Fertigstellung des Gebäudes einen Auftrag zur Gebäudeeinmessung erteilen oder die Auftragsbestätigung einer öffentlich-bestellten Vermessungsingenieurin bzw. eines öffentlich-bestellten Vermessungsingenieurs vorlegen.
- Bauzustandsbesichtigung nach abschließender Fertigstellung

Aufgrund § 15 des Denkmalschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) vom 11.03.1980 sind Eigentümer bzw. alle am Bau Beteiligten verpflichtet, Bodenfunde dem Römisch-Germanischen Museum/Archäologische Bodendenkmalpflege, Roncalliplatz 4, 50667 Köln (Tel.: 221-24585, 221-22386, 221-2304) zu melden und die Entdeckungsstätte gem. § 16 DSchG NW bis zum Eintreffen eines Bevollmächtigten des Römisch-Germanischen Museums/Archäologische Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu belassen. Im Boden verborgene bewegliche und unbewegliche Bodendenkmäler können z.B. Reste von Siedlungen, Produktionsstätten, Hausfundamenten, Grabstätten, Abfallgruben, Brunnen, Werkzeuge, Waffen, Scherben und Fossilien sein; ferner Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Falls und soweit durch Ihr Bauvorhaben das Baugrundstück erstmals überbaut wird, besteht grundsätzlich die Pflicht zur Versickerung von Niederschlagswasser (§ 51a Landeswassergesetz). Zuständig ist als Untere Wasserbehörde das Amt für Umweltschutz der Stadt Köln - Untere Wasser- und Abfallbehörde – Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Köln vom 29.02.1996 in der bei Bauausführung jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

Straßenbegleitgrün und Bäume sind zu erhalten und während der Bauzeit unbedingt entsprechend der DIN 18920 zu schützen. Schäden an der Vegetation gehen zu Lasten der Bauherrin bzw. des Bauherrn und sind in Absprache mit dem Grünflächenamt, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln, zu beheben.

2

Sind Bäume auf dem eigenen Grundstück von den Bauarbeiten betroffen, setzen Sie sich bitte mit dem zuständigen Amt für Umweltschutz- und Lebensmittelüberwachung, Untere Landschaftsbehörde, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln in Verbindung.

Sollte im Rahmen der Bauarbeiten optisch oder geruchlich verunreinigtes Bodenmaterial angetroffen werden, ist die Antragstellerin bzw. der Antragsteller verpflichtet, dem Amt für Umweltschutz, Abteilung Boden- und Grundwasserschutz, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln, einen Gutachter zu benennen, der die notwendigen Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung durchführt und abschließend bewertet.

Zur Vermeidung von evtl. Auseinandersetzungen über die Regulierung von Bauschäden im öffentlichen Straßenland, werden Sie gebeten, vor Baubeginn das Amt für Straßen- und Verkehrstechnik, Willy-Brandt-Platz 2, in 50679 Köln, einzuschalten.

Die Baugenehmigung und die zugehörigen Bauvorlagen müssen an der Baustelle von Baubeginn an vorliegen. Bei der Ausführung hat die Bauherrin bzw. der Bauherr ein Schild, das die Bezeichnung des Bauvorhabens und die Namen und Anschriften der Entwurfsverfasserin bzw. des Entwurfsverfassers und der Unternehmerinnen bzw. Unternehmer für den Rohbau enthalten muss, dauerhaft und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar anzubringen (§ 14 Abs. 3 BauO NRW).

Gem. § 51 BauO NRW ist/sind 14 Stellplatz/Stellplätze notwendig.

Die Stellplätze können auf dem eigenen Grundstück in der Tiefgarage nachgewiesen werden.

Auf die Bußgeldbestimmungen des § 84 BauO NRW bei Nichteinhaltung der vorgeschriebenen Anzeigen und Abweichungen von den genehmigten Bauvorlagen wird ausdrücklich hingewiesen.

Die Grüneintragungen in den Bauvorlagen sind als Nebenbestimmungen gem. § 36 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG) vom 12.11.1999 zu beachten.

Rechtsbehelfsbelehrung

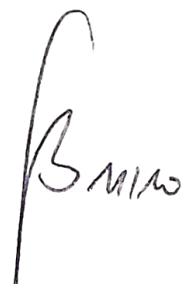
Gegen diesen Bescheid ist der Widerspruch zulässig. Er muss innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe schriftlich oder mündlich zur Niederschrift beim Oberbürgermeister der Stadt Köln eingereicht werden. Es dient einer zügigen Bearbeitung, wenn er beim Bauaufsichtsamt, Stadthaus, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln, eingereicht wird. Die Widerspruchsschrift sollte, zwecks Zeit- und Kostenersparnis, in zweifacher Ausfertigung eingereicht werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

 09. Okt. 01

vom Felde



Bedingung:

Die Vereinigungsbaulast (Az. 63/L12/0966/2001) zwischen den Flurstücken 6806/121 und 6907/121 ist vor dem Baubeginn eintragen zu lassen.

2

Archäologische Bodendenkmalpflege

1. Mit zeitlichem Vorlauf zum Baubeginn ist auf der südlichen (1. Bauabschnitt) und der nördlichen Baufläche (2. Bauabschnitt) je ein Kontrollschnitt mit Unterstützung durch Bagger zur genaueren Feststellung des Denkmalbestandes durchzuführen. Veranlassung und Kostentragung gegen zu Lasten des Bauherrn, Durchführung durch Römisch-Germanisches Museum/Archäologische Bodendenkmalpflege der Stadt Köln.
2. Die Ergebnisse aus 1. Werden Grundlage für die Berechnung des erforderlichen Ausgrabungsumfanges sein.
3. Die Kostentragung für die archäologischen Ausgrabungen liegt beim Bauherrn.
4. Der Bauherr wird aufgefordert, zur Vorbesprechung der geforderten Maßnahmen einen Gesprächstermin zu vereinbaren (Römisch-Germanisches Museum/Archäologische Bodendenkmalpflege, Roncalliplatz 4, 50667 Köln, Tel. 0221/22122308 oder 22305). der Stadt Köln

Bauverwaltungsamt

5. Die Tiefgaragenrampe ist entsprechend der GarVO NW auszuführen (ab Straßengrenze, in einer Länge von 3,0 m muss die Längsneigung > 10 v.H. betragen).
6. Vor Baubeginn ist das Amt für Straßen und Verkehrstechnik, Abteilung Bauausführung, Stolberger Straße 11, 50933 Köln, Herr Frankenstein Tel. 5409-358, rechtzeitig zu informieren. Sämtliche bei der Ausführung entstandene Schäden im öffentlichen Straßenland werden durch eine von v.g. Stelle beauftragten Fachfirma zu finanziellen Lasten des Bauherrn beseitigt.
7. Evtl. notwendige Änderungen an der öffentlichen Verkehrsfläche gehen zu finanziellen Lasten des Bauherrn und sind vorher mit dem Amt für Straßen und Verkehrstechnik, (Adresse s.o.), abzustimmen.
8. Die vorhandenen Straßenhöhen sind einzuhalten.
9. Im Bereich des Bauvorhabens ist ein öffentlicher Kanal für die entwässerungstechnische Erschließung vorhanden. Die öffentliche Kanalisation entwässert im Trennsystem. In die öffentliche Kanalisation kann das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser eingeleitet werden. Es ist ein getrennter Anschluss jeweils für Schmutz- und Regenwasser an den jeweiligen öffentlichen Kanal erforderlich.
10. Für die Entwässerung des Grundstückes sind die Angaben des Kanalhöhenscheins, ausgestellt vom Amt für Stadtentwässerung, maßgebend.
11. Jedes Grundstück (gem. §2 Abs. 12 Abwassersatzung) ist mit einem eigenen Anschlusskanal gesondert und ohne Zusammenhang mit den Nachbargrundstücken,

Nachbargebäuden an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen (entsprechend § 13, Abs. 1 Abwassersatzung).

12. Falls Sammelanschluss erforderlich: Dem Sammelanschluss wird zugestimmt, wenn den Stadtentwässerungsbetrieben für den gemeinsamen Anschlusskanal ein Verantwortlicher unabhängig von der gesamtschuldnerischen Verantwortung der übrigen Anschlussberechtigten schriftlich benannt wird.
13. Falls Anschlussleitungen über Fremdgrundstücke verlaufen: Zur dinglichen Sicherung der Grundstücksentwässerungskanäle, die über Fremdgrundstücke geführt werden, ist eine "Grunddienstbarkeit" im Grundbuch einzutragen und bei 680/32 vorzulegen.
14. Die Bestimmungen und Grenzwerte der Abwassersatzung der Stadt Köln in der jeweils gültigen Fassung sind einzuhalten.
15. Gegen den Rückstau aus der öffentlichen Kanalisation hat sich der Bauherr bis zur Höhe der O.K. Straße vor dem Grundstück entsprechend der Abwassersatzung § 4 Abs. 8 durch den Einbau von Rückstauverschlüssen oder anderen geeigneten Maßnahmen, z.B. Einbau einer Hebeanlage, selbst zu sichern. Die Entwässerungsanlage ist in Anlehnung an die Bauordnung NW entsprechend den geltenden DIN-Normen auf Dichtheit zu prüfen.
16. Alte Anschlußkanäle, die insbesondere im Zusammenhang mit Bau- und Abrißarbeiten vorübergehend stillgelegt werden, sind ordnungsgemäß zu verschließen, so daß keine Schadstoffe in die öffentlichen Abwasseranlagen gelangen können bzw. Schmutzwasser auf den Grundstücken austreten kann.
17. Alte Anschlußkanäle, die nicht mehr genutzt werden, müssen entsprechend der jeweils gültigen Abwassersatzung der Stadt Köln am Straßenkanal auf Kosten des Eigentümers abgetrennt bzw. verschlossen werden. Die Arbeiten dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt Köln Amt für Stadtentwässerung durchgeführt werden.
18. Eine Wiederverwendung von alten Anschlußkanälen kann nur zugelassen werden, wenn durch eine Fachfirma auf Kosten des Eigentümers und in Gegenwart der zuständigen Betriebsabteilung des Amtes für Stadtentwässerung, die Dichtigkeit in Anlehnung an die geltenden Vorschriften für Dichtigkeitsprüfungen nachgewiesen wird. Der Termin für die Dichtigkeit ist der jeweils zuständigen Betriebsabteilung rechtzeitig mitzuteilen.

Bezirk Irh. Süd, Stolberger Str. 11, 50933 Köln (Braunsfeld)
, Telefon 0221/5409-412

Bezirk Irh. Nord, Stolberger Str. 11, 50933 Köln (Braunsfeld), Telefon 0221/5409-407

Bezirk Irh. Süd, Bergisch Gladbacher 117, 51063 Köln (Buchheim), Telefon 0221/631524

19. Das Bauvorhaben liegt im Bereich der 11,90 m KP-Überschwemmungslinie. Das Grundstück ist z.Z. bis ca 11,30 m KP hochwassergeschützt. Das Grundstück ist aufgrund seiner Höhenlage bis über 11,30 m KP hochwassergeschützt. Im Rahmen des Hochwasserschutzkonzept der Stadt Köln ist eine Erhöhung des Hochwasserschutzes auf 11,30 m KP entsprechend ca 47,08 m ü.NN inklusive 10 cm Freibord geplant.
20. Es wird vorgeschlagen, Sicherungsmaßnahmen gegen Auftrieb und Dränagewasser vorzusehen.

21. Für den geplanten Neubau wird die Straßen- und Hausnummernbezeichnung **Marienburger Str. 2 und 4** festgesetzt.

Untere Landschaftsbehörde

2

22. Die Fällerausweis wird für den in der Fläche des Baukörpers befindlichen Baumbestand in Aussicht gestellt, insoweit das Vorhaben in der beantragten Form baurechtlich zulässig ist. Zuständiger Ansprechpartner der Unteren Landschaftsbehörde ist Herr Wurst, Tel. 221-24632.
23. Der auf dem o.g. Grundstück befindliche geschützte Baumbestand - v.a. im Nahbereich des Baukörpers - ist zu erhalten und während der Baumaßnahme vor jeglichen Beschädigungen zu schützen. Hierbei sind die während der Baumaßnahme nach DIN 18920 und der RAS-LP 4 zu beachten. Untersagt sind insbesondere im Kronentraufbereich die Verdichtung des Bodens durch das Abstellen von Baufahrzeugen oder anderen Maschinen bzw. das Aufstellen / Errichten von Baustelleneinrichtungen. Sofern eine Einhaltung der vg. Vorschrift nicht möglich ist, sind die vorgesehenen Schutzmaßnahmen frühzeitig vor Baubeginn mit dem Amt für Umweltschutz, Untere Landschaftsbehörde, abzustimmen. Sollte zur Durchführung des Bauvorhabens eine Veränderung geschützter Bäume erforderlich sein, ist vor Durchführung der erforderlichen Maßnahme bei der Unteren Landschaftsbehörde ein entsprechender Antrag zu stellen.
24. Gem. § 64 Abs. 1 Ziffer 2 Landschaftsgesetz (LG) dürfen in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09. eines Jahres die durch das Bauvorhaben ggf. betroffenen Hecken, Wallhecken, Gebüsche sowie Röhricht- und Schilfbestände weder gerodet, abgeschnitten noch sonstwie zerstört werden. Ich weise vorsorglich darauf hin, dass innerhalb der Schutzfrist eine Befreiung gem. § 69 LG von v.g. Verbot zu beantragen ist. Eine Zustimmung i.S.v. § 64 Abs. 2 LG gilt nur als erteilt, wenn unverzüglich nach Erteilung der Baugenehmigung mit dem Vorhaben begonnen wird.

Untere Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde

25. Das Schmutzwasser muss der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden.
26. Der von der Unteren Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde herausgegebene Maßnahmenkatalog für Bauarbeiten in der Wasserschutzzone III, Fassung 5/00, mit anhängendem Alarmplan ist zu berücksichtigen. Der Katalog ist allen ausführenden Firmen zur Kenntnis zu geben und zu beachten.
27. Für den Einbau von Elektroofenschlacke, Hochofenschlacke, Hüttensand, LD-Schlacke, Schmelzkammergranulat und RCL-II* in der Wasserschutzzone III B wird von der Unteren Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 2, 3, 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erteilt, sofern sich über dem einzubauenden Material eine dauerhaft wasserdichte Decke befindet und der Abstand zum höchsten bekannten Grundwasserstand mindestens 1,5 m beträgt. Art und Umfang der Antragsunterlagen sind vorher mit der Unteren Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Zuständiger Ansprechpartner der Unteren Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde ist Herr Bohl, Tel. 221-24618.
28. Der Einbau von RCL-I*, Bauschutt und anderen oben nicht aufgeführten industriellen Nebenprodukten und anderen vergleichbaren Stoffen ist in Wasserschutzzonen verboten.

* Gem. RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft - Gem. RdErl. d. Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr – III B6 – 32-40 (45) u. des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft – IV A3 –953-26308 – vom 25.04.1991: 2
Güteüberwachung von Mineralstoffen im Straßenbau

29. Aus wirtschaftlichen Erwägungen und Umweltschutzgründen wird empfohlen, das Niederschlagswasser der Dachflächen zur Versickerung zu bringen. Möglichkeiten der Versickerung entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Merkblatt.

BERUFSFEUERWEHR

Bauteile allgemein

30. Alle tragenden und aussteifenden Bauteile, wie Wände, Pfeiler, Stützen, Unterzüge und Geschossdecken sind mind. in der Feuerwiderstandsklasse F 90 und in den wesentlichen Teilen aus nichtbrennbaren Baustoffen (F 90-AB) herzustellen.
31. Für Baustoffe und Bauteile (Bauprodukte), die in DIN 4102 nicht genannt sind, ist der Nachweis ihrer Verwendbarkeit im Sinne des § 3, Abs. 2 der BauO NW durch eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung (§ 21 der BauO NW), ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis (§ 22 der BauO NW) oder durch eine Zustimmung im Einzelfall (§ 23 der BauO NW) zu führen.
32. Alle Durchführungsstellen von Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom, Lüftung) durch Wände und Decken, die eine Feuerwiderstandsdauer haben müssen, sind so auszuführen, dass eine Übertragung von Feuer und Rauch nicht zu befürchten ist.

Treppenräume

33. Die Wände der Treppenräume sind in der Feuerwiderstandsklasse F 90 und in der Bauart von Brandwänden herzustellen (§ 33 BauO NW).
34. Die Treppenräume müssen in jedem Geschoss Fenster haben, die geöffnet werden können. Der Öffnungsquerschnitt muss mind. 0,50 m² betragen.
35. Bekleidungen, Dämmstoffe und Einbauten müssen im Treppenraum bis zum Ausgang ins Freie aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen.
Die Treppenräume dürfen nicht eingeengt werden.

Türen

36. An den Wohnungszugängen sind vollwandige und dichtschießende Türen einzubauen (Vollholz, Hartholz, stabile Röhrenspantüren).
37. Die in den Grundrissplänen mit T 30 gekennzeichneten Türen sind als selbstschließende Türen in der Feuerwiderstandsklasse T 30 gem. DIN 4102 herzustellen.
Auf DIN 18082 - Stahltür T 30-1 - wird hingewiesen.
38. Die in den Grundrissplänen mit „T30/RS“ gekennzeichneten Türen sind als selbstschließende Türen in der Feuerwiderstandsklasse T 30 gem. DIN 4102 herzustellen.
Auf DIN 18082 - Stahltür T30-1 - wird hingewiesen.

Gleichzeitig müssen diese Türen die Anforderungen der Rauchschutztüren gem. DIN 18095 erfüllen.

2. 04. 2001

Aufzüge

39. Für die Aufzüge ist die Aufzugs-Verordnung, die technischen Grundsätze in der derzeitig gültigen Fassung und § 39 der BauO NW einzuhalten.
40. Die Aufzugsschächte sind in der Feuerwiderstandsklasse F 90 und in den wesentlichen Teilen aus nichtbrennbaren Baustoffen (F 90-AB) herzustellen.
Die Fahrschächte müssen zu lüften und mit Rauchabzugsvorrichtungen versehen sein.
41. Die Fahrschachttüren müssen so hergestellt sein, dass Feuer und Rauch nicht in andere Geschosse übertragen werden. Alle zum Einbau kommenden Fahrschachttüren müssen einen Zulassungsbescheid des Instituts für Bautechnik besitzen oder den in Frage kommenden Normen entsprechen.
42. Vor den Zugängen der Aufzüge und in den Aufzugskabinen selbst sind gut sichtbare Hinweisschilder mit folgendem Text anzubringen:

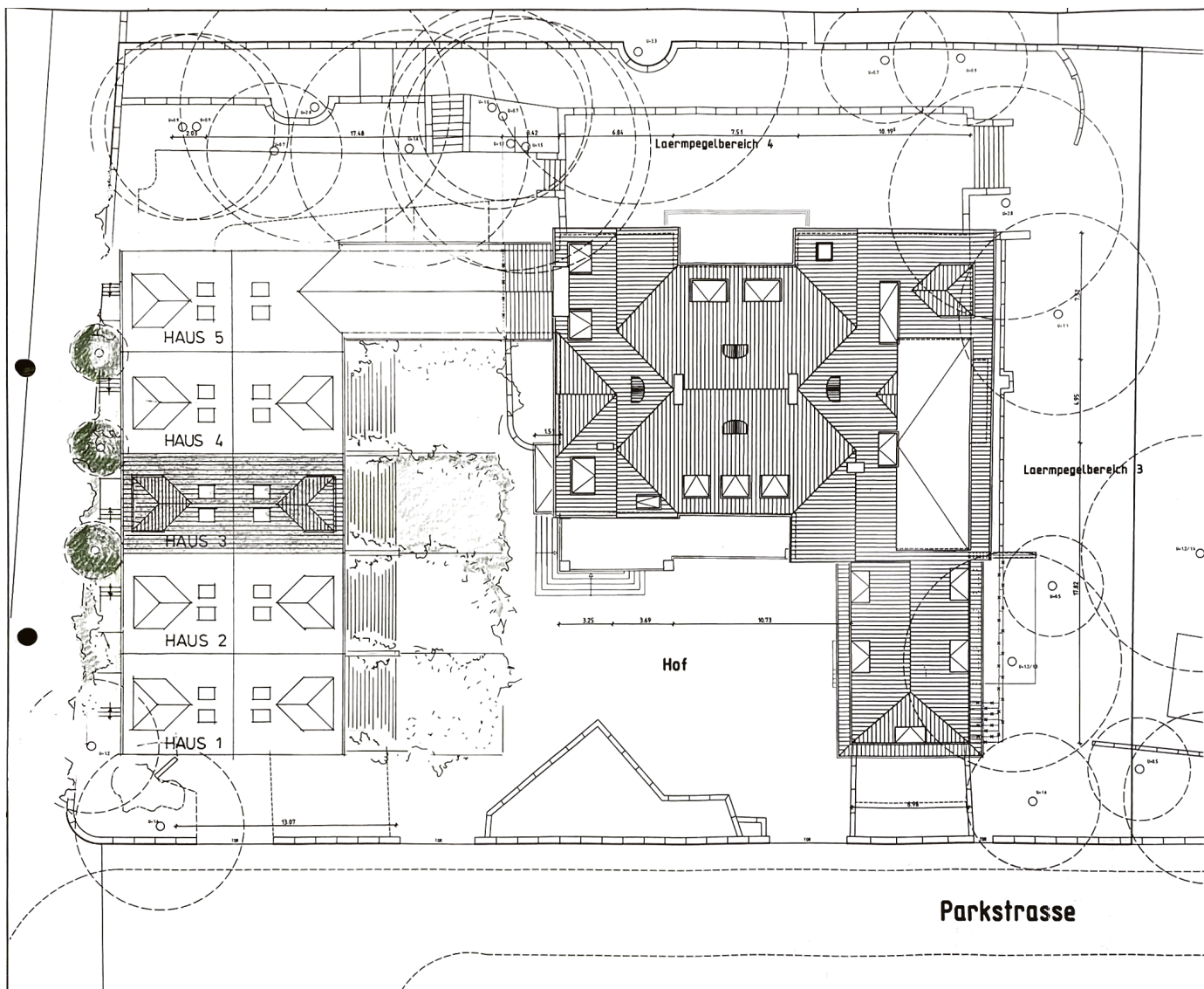
**„Aufzug im Brandfall nicht benutzen!
Fluchtweg über Treppenraum!“**

43. Die Triebwerkräume sind gegen angrenzende Räume in der Feuerwiderstandsklasse F 90-AB abzutrennen. Die Fußböden müssen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen. Die Zugänge zu den Triebwerkräumen sind mit selbstschließenden Türen in der Feuerwiderstandsklasse T 30 abzuschließen.
15. Die Triebwerkräume müssen dauernd gelüftet werden können.
Die Zugänge zu den Triebwerkräumen sind dauerhaft und auffällig zu kennzeichnen. Neben den Zugängen zu den Triebwerkräumen ist je ein genormter und zugelassener 5 kg CO₂-Feuerlöscher anzubringen.

Tiefgarage, Löscheinrichtungen, Brandmeldeanlage

16. Für die Garage sind die Bestimmungen der Verordnung über Bau und Betrieb von Garagen (Garagenverordnung - GarVO -) vom 02.11.1990 sowie § 51 der BauO NRW einzuhalten.
Insbesondere ist eine gemäß § 15 GarVO zu bemessende Lüftung sicherzustellen.
17. Alle Trennwände zwischen der Garage und anders genutzten Räumen sind mind. in der Feuerwiderstandsklasse F 90-AB herzustellen.
18. Aufgrund des Parkens auf zwei Ebenen (**Doppelparker**) ist die gesamte Tiefgarage mit einer **Sprinkleranlage** auszustatten.
Auf die Sprinkleranlage kann verzichtet werden, wenn im Bereich der Flächen für Doppelparker eine zusätzliche direkte Entrauchung ins Freie nachgewiesen wird und die Tiefgarage mit einer automatischen Brandmeldeanlage ausgerüstet wird.
19. Darüber hinaus sind die im Grundrissplan „Tiefgarage“ gekennzeichneten Wände in der Feuerwiderstandsklasse F90, auszuführen.
20. Die Brandmeldeanlage muss von einer technischen Überwachungskommission oder techn. Prüfstelle (VDS, TÜV u. a.) zugelassen sein und ist aus Sicherheitsgründen nur von Fachfirmen mit Fachkräften entsprechend DIN 57833 einbauen zu lassen.

21. Vor Anschaltung der Brandmeldeanlage an die Übertragungsanlage für Gefahrenmeldungen der Stadt Köln ist entsprechend den Anschlussbedingungen der Stadt Köln vor der Gebäudenutzung eine Abnahme der Brandmeldeanlage durch die Berufsfeuerwehr zu veranlassen.
22. Vor den Treppenraumzugängen ist je eine Feuerlösch-Schlauchanschlusseinrichtung (Wandhydrant) nach DIN 14461 Teil 1 und Teil 3 mit Anschluss an eine Löschwasserleitung „nass“ nach DIN 1988 Teil 6 und DIN 14462 Teil 1 zu installieren.
23. Die Wandhydranten sind mit formbeständigen Druckschläuchen nach DIN 14818 Teil 1 oder Teil 2 und CM-Strahlrohren nach DIN 14365 auszurüsten.
24. Die Schlauchlänge ist auf die örtlichen Gegebenheiten abzustimmen, so dass jede Stelle mit einem wirksamen Löschwasserstrahl erreicht werden kann.
25. Es ist sicherzustellen, dass aus mindestens 2 Wandhydranten gleichzeitig eine Löschwassermenge von je 100 l/min entnommen werden kann.
26. Von der ausführenden Fachfirma ist die sachgerechte Installation der Löschwasserleitungen und Wandhydranten zu bescheinigen (Abnahmeprüfung).
27. Die Löschwasserleitungen und Wandhydranten müssen in regelmäßigen Zeitabständen von höchstens 2 Jahren sachgerecht überprüft und gewartet werden (Gebrauchsprüfung).
28. Alle Rettungswege und Ausgänge sind mit Rettungsweghinweisschildern gem. DIN 4844 zu kennzeichnen. Die Hinweisschilder sind zu hinterleuchten.
29. Die Hinterleuchtung ist an eine Ersatzstromquelle anzuschließen. Im vorliegenden Fall bestehen keine Bedenken, hier Sicherheitsleuchten mit Einzelbatterie zu verwenden.



1	1104.00	Stand	1104.00	SD
NR.	DATE	DRUCKUNG		GEZ.

LAGEPLAN STADTHAUSER 1-5
M 1:200

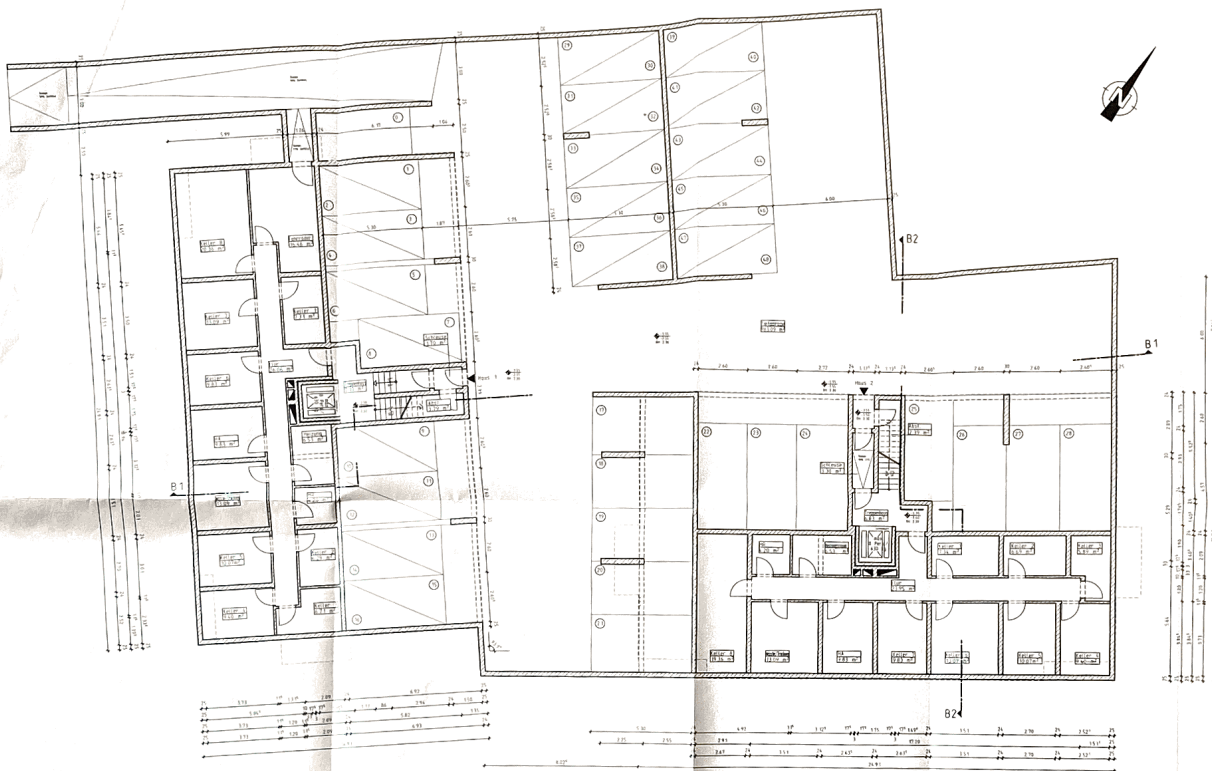
BLATT-NR. A 01/02

PROJEKT-NR. 0000
 OBJEKT NEUBAUPLANUNG/STADTHAUSER
 Parkstrasse
 50968 KÖLN

BAUHERR Hosteizen & Jenbozen
 Foundation

L + A + P architekten
 agn lustig + frank schenkech + partner
 südrhar strasse 4 50996 KÖLN
 tel: 0221 / 350 29-0
 fax: 0221 / 350 29-19
 e-mail: lustig-schenkech@gmx.de

Dieser Plan wurde erstellt am 1104.00



1	11.04.00	Stand	11.04.00	SL/AV
NR	DATUM	ÄNDERUNG		REZ

TIEFGARAGE + KELLER **M 1:100**

BLATT-NR. A02/-01

PROJEKT-NR. 0203

OBJEKT: NEUBAU DER WOHNGÄUßER
Hornburger Straße /
Parkstraße
50996 Köln

BAUHERR: Möfazzation & Junbozon
Foundation

L + A + P architekten

Regn. lüftung + frank erchenbach + partner

surther str. 4 50996 köln

tel. 0221 / 350 29-0

fax 0221 / 350 29-19

e-mail: lueftung@architectenregn.de

Dieser Plan wurde erstellt am 11.04.00

Modernisierungsmaßnahmen

Im Rahmen der Analyse der Modernisierungselemente nach dem Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude wurden verschiedene Maßnahmen ergriffen, die sich auf die modifizierte Restnutzungsdauer auswirken. Nachfolgend werden diese Maßnahmen zur Modernisierung aufgeführt:

1. Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung
2. Modernisierung der Fenster und Außentüren
3. Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)
4. Modernisierung der Heizungsanlage
5. Wärmedämmung der Außenwände
6. Modernisierung von Bäder
7. Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen
8. Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung

Nach dem Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude ergibt sich ein "hoher Modernisierungsgrad". Dieser Grad spiegelt wider, dass verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen, wobei einige in der Vergangenheit erfolgreich abgeschlossen wurden, während andere aufgrund von Einschränkungen, wie dem Denkmalschutz, nicht realisiert werden konnten. Dieser "hohe Modernisierungsgrad" berücksichtigt den Gesamtzustand des Gebäudes und ermöglicht eine angemessene Beurteilung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.