



Neubau
**Büro- und Gewerbegebäude,
Königswinter**



Das Projekt

Für die Kuchem Konferenz Technik in Königswinter entsteht ein freistehendes, zweigeschossiges Büro- und Gewerbegebäude mit Staffelgeschoss, in Nachbarschaft zu einem bestehenden Firmengebäude.

Der als Betonbau konzipierte Neubau umfasst zwei vermietbare Vollgeschosse mit reiner Büronutzung, Gewerbeflächen zur Eigennutzung des Bauherrn, Showroom/Konferenz- und Pausenräume sowie eine offene Tiefgarage.

Die Projektdaten

Bauherr:	Kuchem Konferenz Technik
Standort:	Königswinter
Gebäudetyp:	Bürogebäude
Leistung:	Neubau
Bereich:	Büro + Gewerbe
Leistungsumfang:	Lph HOAI 1-8
Fertigstellung:	2020
Zeitraum:	07/2017 - 06/2020
BGF:	2.996 m ²



Vorderansicht

Unsere Maßnahmen

Der barrierefreie Haupteingang auf der Ostseite wird durch einen Betonbügel in der Unternehmensfarbe betont, der die Breite des Weges aufnimmt und als Vordach dient.

Über das Entrée des Neubaus erfolgt die zentrale Verteilung im Gebäude. Von hier aus erreicht man sämtliche Geschosse, sowohl über die Treppe als auch über den rollstuhlgerechten Fahrstuhl.

Funktional unterteilt sich das Gebäude in drei Bereiche: Im Untergeschoss in Gewerbefläche und Parkplätze, im Staffelgeschoss in den Showroom/Besprechungsbereich und in den zwei Vollgeschossen in eine reine Büronutzung. Die beiden Büroetagen sind in separat vermietbare Einheiten gegliedert, die bei Bedarf zusammengeschaltet werden können.

Zusätzlich entsteht im Erdgeschoss eine dritte Teilfläche mit Büros für die Nutzung durch den Bauherren. Diese Büros erstrecken sich als Einzelbüros entlang der Südfassade. Der Bereich erhält ein eigenes Entrée mit kleiner Wartezone, an die sich Sanitärräume und Teeküche anschließen. Ein Lastenaufzug verbindet Gewerbe- und Büroflächen des Bauherren in Unter- und Erdgeschoss.



Seitenansicht des Gebäudes – Rechts sichtbar: eines von zwei Toren zu Lager- und Gewerbeflächen



Die Dachterrasse mündet in einen umlaufenden Balkon

Die zu vermietenden Büroeinheiten in Erd- und 1.Obergeschoss sind dreigliedrig aufgebaut: Entlang der gut belichteten Fassadenflächen liegen die Einzelbüros für je zwei Mitarbeiter, während sich in der Mitte des Gebäudes eine Kombibürozone befindet. Diese ermöglicht Begegnung und Austausch zwischen den Mitarbeitern. Die Kombizone gliedert sich in einen festen Kern, der die Nebenräume wie Toiletten, Serverraum und Teeküche aufnimmt, und in eine variabel nutzbare Fläche für Besprechungsräume, Druckerecke oder zusätzliche Arbeitsplätze.

Büros und Flure, bzw. Büros und die Kombibürozone sind durch Systemglastrennwände optisch verbunden. Jedes Büro mit zwei Arbeitsplätzen erhält eine Tür. Das Wandsystem wird so vorgerichtet, dass bei einer zukünftigen Trennung des Büros das Glaselement durch eine zweite Tür ersetzt werden kann. Alle Einzelbüros und der Freibereich in der Kombibürozone werden mit kühlenden Deckensegeln ausgestattet. Die Segel sind mittig unterbrochen, so dass die Büros ohne nachträgliche Anpassungsmaßnahmen teilbar sind.

Das Staffelgeschoss teilt sich in einen geräumigen Pausenraum für alle Angestellten der Kuchem Konferenz Technik sowie der vermieteten Einheiten und in einen repräsentativen Teil. Abgegrenzt durch eine Tür mit Zugangskontrolle, betritt man hier ein geräumiges Foyer. Es ist Treff- und Sammelpunkt und der zentrale Verteiler zu Showroom, Terrasse und Nebenräumen.

An das Foyer schließt sich der Showroom/Besprechungsraum an, der bei Bedarf durch eine mobile Trennwand teilbar ist. Hier beabsichtigt der Bauherr, seine Medientechnik zu präsentieren. Gleichzeitig erfüllt der Raum alle Anforderungen für Besprechungen, da er bei Bedarf vermietet werden soll. Eine überdachte Dachterrasse wird sowohl vom Showroom als auch vom Foyer aus direkt erreicht und bietet einen herrlichen Blick in das Rheintal.

Das Untergeschoss unterteilt sich in eine natürlich belüftete Tiefgarage mit 15 Stellplätzen, von denen ein Stellplatz behindertengerecht ist, und in die neue, zusätzliche Gewerbefläche mit Lager für den Bauherren.



Blick auf das Staffelgeschoss



Rückansicht des Gebäudes mit Anlieferungsfläche



Umlaufender Balkon, Eckansicht des Staffelgeschosses



Die Tiefgarage



Das Treppenhaus mit Personenaufzug



Büro- und Gewerbegebäude Kuchem Konferenz Technik,
Visualisierung: © Ponnie Images



Büro- und Gewerbegebäude Kuchem Konferenz Technik,
Visualisierung: © Ponnie Images

Fotos: © 2021 Beyss Architekten GmbH, Fabian Franken

Beyss Architekten GmbH
Haydnstraße 36
53115 Bonn

T +49 228 9 45 54 52-0
F +49 228 9 45 54 52-90

office@beyss-architekten.de