



Gewerbegebiet mitten im Grünen: Das Triotop in Köln-Vogelsang wächst stetig.

## Wachstum im Grünen

**TRIOTOP** ■ Der Standort im Kölner Westen war nicht gerade prädestiniert für ein innovatives Büro- und Gewerbegebiet, aber er funktioniert dennoch.

Von Roswitha Loibl

Die Vergangenheit hat Wunden gerissen, die heute keiner mehr erahnt. Wo das Büro- und Gewerbeareal Triotop heranwächst, fraßen sich Anfang der 1920er Jahre Baggerschaufeln in den Boden, um Kies abzubauen. Die Kiesgrube hat sich mittlerweile in einen See verwandelt, der als Biotop unter Naturschutz steht. Auf den Flächen daneben, wo einst Steine lagerten und verarbeitet wurden, ziehen sich die sanften Grasdünen des Wassermannparks bis zum längsten Gebäude des Triotop hin, Zwischermaschine genannt – eine Anspielung auf ein Gemälde von Paul Klee, das Vögel auf einer Telegrafentelegrafentele zeigt.

Die Gesamtmietfläche beträgt aktuell 20.000 Quadratmeter. Leerstand gibt es nicht, was auch daran liegt, dass neue Gebäude erst errichtet werden, wenn der Mieter feststeht. Das komplette Quartier

befindet sich seit vier Generationen im Besitz des Kölner Familienunternehmens Friedrich Wassermann. Mittelfristig sollen einzelne Immobilien veräußert werden, doch das Standortmanagement bleibt in einer Hand.

Das zehn Hektar große Areal bietet Wachstumspotenzial. Die Pläne für weitere Gebäude liegen fertig in der Schublade. Zunächst einmal bekommt das Unternehmen Publi Care, das Medizinbedarf vertreibt, Zuwachs. Der Pioniernutzer, der als erstes Unternehmen im Jahr 2007 nach Köln-Vogelsang zog, erweitert sich um 1.500 Quadratmeter. Im Jahr 2011 steht die Verlängerung der Zwischermaschine mit ihren Loftbüros an, die sich dann um 3.500 Quadratmeter auf insgesamt 9.000 Quadratmeter ausdehnt. Auch Friedrich Wassermann selbst sorgt für neues Leben: Die Firma verlegt ihren Sitz ins Triotop.

Der Standort am Ende eines größeren Gewerbegebiets, zwischen Bahngleisen, Ringstraße und Naturschutzgebiet, ist nicht gerade prädestiniert für eine Büronutzung. Und dennoch funktioniert er. Die rund 30 Mieter stammen vor allem aus den Bereichen IT, Gesundheit und Kommunikation. „Das Ambiente passt optimal zu unserem Geschäftsfeld als Unternehmensberatung. Wir schätzen die angenehmen Nachbarn und vor allem die Ruhe der Natur als Kontrapunkt zum manchmal hektischen Arbeitsalltag“, sagt der Mieter Michael Buttermann, Geschäftsführer von Buttermann Human Consulting.

Noch vor den Gebäuden hatte Anton Bausinger, geschäftsführender Gesellschafter der Friedrich Wassermann GmbH & Co., den 8.500 Quadratmeter großen Park fertigstellen lassen – was für potenzielle Mieter, die gerne im Grünen arbeiten wollten, ein zugkräftiges Argument war: „Es ist schon etwas anderes, ob ich bei der Besichtigung des Rohbaus erkläre, dort wird später mal Park entstehen. Oder der potenzielle Mieter sieht, der Park ist schon da.“

### **Synergien zwischen Mieter und Eigentümer**

Über die Grenzen Kölns hinaus wurde das Büro- und Gewerbeareal im Jahr 2009 bekannt, als eines seiner Gebäude den zweiten Preis beim „Prom des Jahres“ als besonders energieeffiziente Gewerbeimmobilie errang: das Bürohaus Etrium, das ein DGNB-Label in Gold trägt.

Es ist ein Beispiel für die gelungene Zusammenarbeit von Mieter und Eigentümer. Der ursprüngliche Nutzer Econcern war im Bereich der erneuerbaren Energien tätig. Er entwickelte zusammen mit dem Architekturbüro Benthem Crowel und dem Bauherrn Friedrich Wassermann ein energieeffizientes Gebäude mit allen technischen und gestalterischen Schikanen: Grundwasser-Wärmepumpe und Wärmerückgewinnung verbunden mit Betonkernaktivierung. Auf dem Dach stehen Photovoltaik- und Solarthermie-Paneele sowie eine Anlage zur Regenwasserrückgewinnung; die Raumverglasung ist hoch isolierend, und das Tageslicht wird durch die Raumgestaltung besonders effizient genutzt. Der Primärenergieverbrauch liegt dadurch bei 116 Kilowatt-

stunden pro Quadratmeter im Jahr. Die Basis von alledem ist jedoch die Architektur. Das Herzstück des Licht- und Lüftungskonzeptes bildet das Atrium, das über alle Etagen reicht.

Trotz allen Lobs war das Etrium nicht nur eine Quelle des Glücks für den Eigentümer. Wenige Monate nach dem Einzug meldeten Econcern und einige seiner Tochtergesellschaften Insolvenz an – das Unternehmen hatte sich mit einem Offshore-Windpark verlobt. Doch die ehemalige Econcern-Tochter Ecofys blieb, und neue Mieter für die insgesamt 3.700 Quadratmeter kamen hinzu.

Mit dem Wachstum des Triotop findet auch die Nachbarschaft allmählich zu neuen Strukturen. Mittlerweile hat sich dort eine Privatschule angesiedelt, die „Aktive Schule Köln“, die Kinder vom Grundschulalter an nach einem freien, auf der Reformpädagogik beruhenden Konzept unterrichtet. Pläne für den direkt angrenzenden Sport- und Gesundheitspark „Bois de Cologne“ mit einem 77 Meter hohen Kletterturm, der die bestehende Basketballhalle einbindet, werden seit Längerem durchgespielt,



Im Wachstum: Weil der Mieter mehr Platz braucht, bekommt das Büro- und Logistikgebäude Alpha Eins nun eine zweite Hälfte namens Alpha Zwei.

sind aber noch nicht spruchreif. Zur Verzögerung tragen auch Widersprüche der Bürger des Stadtteils Vogelsang bei.

Doch einen Vorteil hat das Heranwachsen des Triotops den Vogelsangern schon heute gebracht. Anton Bausinger, der sich selbst als nicht nur als Unternehmer, sondern auch als Bürger für die

Stadt engagiert, ließ für Fußgänger und Radfahrer eine Brücke über die Schnellstraße Militärring errichten; sie stellt eine neue Verbindung des Stadtteils mit dem Äußeren Grüngürtel her. Das Bauwerk in Knallorange, das vor Kurzem eingeweiht wurde, findet an den Wochenenden regen Zuspruch. **II**