

# **VORUM**

## FAQ

**Am Standort Köln-Ehrenfeld entsteht mit dem Vorum ein neuartiges, voll digitalisiertes Human Centric Building. Es stellt die Anforderungen und Bedürfnisse des Menschen an seine Arbeitsumgebung in den Mittelpunkt. Das spiegelt sich vor allem in der intelligent durchdachten architektonischen Gestaltung und dem umfangreichen Digitalisierungskonzept wider.**

**Das Vorum bildet ein Gebäudeensemble mit dem benachbarten Neubau THE SHIP und der historischen Bestandsimmobilie Alte Wagenfabrik. Hier wächst ein urbaner, lebendiger Campus, der neue Ideen und Innovationen hervorbringen wird.**

**Mit einer Gesamtfläche von circa 20.000 qm, verteilt auf fünf Geschosse, wird das Vorum Raum für mehr als 800 Arbeitsplätze bieten. Die Fertigstellung ist für 2024 geplant.**

**Was wird wo gebaut?**

Am Standort Köln-Ehrenfeld, an der Vitalisstraße Ecke Vogelsanger Straße, entsteht das Human Centric Building Vorum.

Mit einer Gesamtfläche von circa 20.000 qm, verteilt auf fünf Geschosse, wird das Vorum Raum für insgesamt mehr als 800 hochwertige Arbeitsplätze bieten. Allein eine einzelne Etage umfasst die großzügige Fläche von rund 4.000 qm und ist flexibel vermietbar. Die Besonderheit: jede Etage öffnet sich hin zu einem lichtdurchfluteten, zentralen Atrium. Zahlreiche Grünflächen, Dachterrassen und Loggien erweitern die Arbeitswelt.

Mit dem offenen Erdgeschoss zur Vitalisstraße hin ist das Gebäude an das gegenüberliegende THE SHIP angeschlossen. So ergänzt das Vorum den Campus aus THE SHIP und Alte Wagenfabrik um einen weiteren Baustein. Es entsteht eine lebendige Atmosphäre, die den Austausch und die Entfaltung von Innovationskraft fördert.

**Wer baut das Vorum?**

Realisiert wird das Vorum von der evolutiQ GmbH unter der Leitung der Bauherren Dr. Oliver Steinki und Gerrit Heidemanns.

Hinter dem Entwurf des Gebäudes steht das Architekturbüro kadawittfeldarchitektur aus Aachen. Die IQ Real Estate übernimmt die Projektsteuerung. Weitere Partner des Projektes sind Drees & Sommer, AWD Ingenieure, Greenbox, Corall Ingenieure, Savills und Soda.

**Warum ist das Vorum ein Human Centric Building?**

Als Human Centric Building steht das Vorum für ein wegweisendes Konzept, welches den Menschen und seine Ansprüche und Bedürfnisse an eine Arbeitsumgebung in den Mittelpunkt stellt. Es entspricht unserer Vorstellung einer zukunftsfähigen Arbeitswelt, dass Faktoren wie Gesundheit und Wohlbefinden, aber auch Flexibilität mehr in den allgemeinen Fokus rücken. Und in Zeiten von hybriden Arbeitsmodellen wandelt sich das Büro mehr und mehr zu einem Ort der Inspiration und Begegnung. Das Vorum setzt diese Anforderungen auf ganzheitlicher Ebene um.

Die Bauherren des Vorums, die auch das digitalisierte Bürogebäude THE SHIP entwickelten, nehmen ihre Vision eines lebenswerten Arbeitsplatzes hier wieder auf und denken sie weiter. Smarte Technologien, eine einladende Infrastruktur und modernste Ausstattung werden den Neubau auszeichnen. In zahlreichen Aspekten sollen die Nutzererfahrungen am zukünftigen Arbeitsplatz verbessert werden – mit direkten positiven Auswirkungen auf die Gesundheit, das Wohlbefinden, die Kreativität und Leistungsfähigkeit der Menschen.

Die folgenden Elemente fließen daher in das Gebäudekonzept ein:

- Einsatz von Tageslicht und verbesserte Qualität und Steuerung künstlicher Beleuchtung
- Verbesserte Akustik und Verminderung der Geräuschbelastung
- Verbesserte Luftströme und Luftqualität
- Verminderte Überhitzung der Räume und die Möglichkeit individueller Temperaturanpassungen
- Positive visuelle Reize und Stimulationen, z.B. über Materialien und Pflanzen
- Umfassende Verfügbarkeit gesunder, ausgewogener Nahrungsmittel und Trinkwasser

- Schaffung von Orten für den persönlichen Austausch
- Erholungsflächen und Wohlfühlzonen sowie ein Fitness-Bereich
- Exzellente Infrastruktur mit vielen Services rund um den Arbeitsalltag
- Umfangreiches Mobilitätsangebot
- Erhöhte Gestaltungsmöglichkeiten der Büroumgebung für die Nutzer
- Pandemie-relevante, gesundheitliche Sicherheit am Arbeitsplatz

### **Welche digitalen Features umfasst das Gebäudekonzept?**

Als smartes Gebäude lernt das Vorum seine Nutzer und ihre Bedürfnisse mit der Zeit zu verstehen und kann aktiv darauf reagieren. Die technologischen Prozesse und Funktionen regelt der intelligente Kern des Gebäudes in Echtzeit – angepasst an den Bedarf der einzelnen Mitarbeiter. Das betrifft zum Beispiel die Licht- und Klimasteuerung. So sorgt die Technologie für mehr Komfort, ein besseres Arbeitsklima und steigert die Effizienz und Mitarbeiterzufriedenheit im Gebäude enorm.

Zudem funktioniert die Gebäudesteuerung per App. Das Smartphone der Nutzer dient als Schlüssel und Fernbedienung für die Indoor Navigation, das Buchungssystem von Meetingräumen und den Zugang zur Tiefgarage. Alle Features des Gebäudes wurden bereits in der Planungsphase auf den Nutzer ausgerichtet.

### **Welche Rolle spielt Nachhaltigkeit im Vorum?**

Das Konzept des Vorum basiert auf den neuesten Forschungen und technischen Innovationen in den Bereichen Gesundheit und Wohlbefinden. Der Gebäudebetrieb ist durch und durch auf Nachhaltigkeit und die Steigerung der ökonomischen Potenziale ausgerichtet. Das Vorum wird nach dem Gold Standard der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V. zertifiziert sein.

Die Nutzer erleben Nachhaltigkeit zum Beispiel im hauseigenen Bio-Hofladen. Das Vorum sieht vor, nicht direkt verkaufte Produkte zu verwerten – für das Restaurant sowie für die Herstellung von Convenience Produkten. Auf diese Weise kann dazu beigetragen werden, die Verschwendung von Lebensmitteln zu reduzieren.

Daneben spielt nachhaltige Mobilität eine zentrale Rolle. Für jeden Bedarf soll im Vorum ein passender Service angeboten werden: E-Sharing Fahrzeuge, überdachte Premium Fahrradstellplätze und E-Scooter. In der Tiefgarage haben die Mieter die Möglichkeit, ihre E-Fahrzeuge an einer der zahlreichen E-Stationen aufzuladen. Dank des ganzheitlichen Mobilitätskonzepts wird der CO<sub>2</sub>-Footprint der Mieter nachweislich verringert. Die Büroimmobilie trägt so zur grünen Verkehrswende bei.

### **Welche Rolle spielt die gesundheitliche Sicherheit im Vorum?**

Die Corona-Pandemie stellt neue Ansprüche an die gesundheitliche Sicherheit am Arbeitsplatz. Für diese geänderten Bedürfnisse wird das Vorum von vornherein gewappnet sein. Zum Beispiel wird das Gebäude über eine erstklassige Luftfilteranlage mit extra High-Efficiency Particulate Air (HEPA)-Filtern verfügen, die bis zu 99% der Aerosole, die Viren enthalten könnten, filtern. Weiterhin können die Menschen, die im Vorum arbeiten, viele Funktionen des Arbeitsalltags per App über das eigene Handy steuern. Sie gelangen per Keyless Entry ins Gebäude und müssen keine Lichtschalter oder Thermostate berühren. Zudem gibt die App über Heat Maps Auskunft zur Auslastung bestimmter Areale im Gebäude, so dass Menschenansammlungen gemieden werden können.

**Wer soll in das Vorum einziehen?**

Das Vorum spricht innovationsstarke Unternehmen an, die das Wohlbefinden ihrer Mitarbeiter in den Mittelpunkt stellen. Die Mieterstruktur soll vielfältig sein. Da das Raumangebot mit Mietbereichen ab circa 400 qm variabel vermietet wird, können hier auch Startups und Mittelständler von der Wirkung und Infrastruktur des großzügigen Gebäudes und Campusareals profitieren.

**Wie wird der Arbeitsplatz im Vorum aussehen?**

Spätestens in der Corona-Pandemie haben wir erlebt und erlernt, flexibel und selbstverantwortlich zu arbeiten. Ganz im Sinne des digitalen Wandels sind wir in virtuellen Projektteams organisiert und arbeiten zusammen, auch wenn wir räumlich getrennt voneinander sind. Feste Bürostrukturen lösen sich also nach und nach auf. Was jetzt gefragt ist, sind variable Konstrukte und inspirierende Räume. Genau diesen Gedanken unterstützt das Vorum und schafft ideale Voraussetzung sowohl für Einzel- als auch Gruppenarbeit: eine Arbeitsumgebung, die sich individuell an den Mitarbeiter anpasst und die Kreativität, Konzentration und das Wohlbefinden fördert.

**Wodurch zeichnet sich der Campus-Gedanke aus?**

Das Vorum, THE SHIP und die Alte Wagenfabrik bilden ein einzigartiges Ensemble. Architektonisch sind die Gebäude mit der Positionierung ihrer Eingänge und Wege aufeinander abgestimmt. Sie werden aber nicht nur räumlich zusammenstehen – ihre Nutzer bilden zukünftig ein enges Netzwerk. Gemeinsam genutzte Areale oder Einrichtungen sowie gemeinsame Veranstaltungen bieten wertvollen Raum für Begegnungen und Austausch.

**Warum Köln-Ehrenfeld?**

Als viertgrößte Stadt Deutschlands ist Köln eine dynamische Wirtschafts- und Kulturmetropole und erzielt als Immobilienstandort regelmäßig Top-Ratings. Dabei hat sich kaum ein anderer Stadtteil in den letzten Jahren so dynamisch entwickelt wie Ehrenfeld. Der urbane Bezirk beheimatet eine wachsende Zahl von Startups. Auch in Zukunft sehen die Bauherren hier enormes Potenzial für die noch junge Unternehmerlandschaft.

**Was hat es mit der Historie des Grundstücks auf sich?**

Das Vorum entsteht auf dem Gelände der ehemaligen Herbol-Lackwerke/Herbig-Haarhaus AG. Das Werksgelände steht für über 100 Jahre erfolgreiche Industriegeschichte am Standort. Während des zweiten Weltkriegs diente es allerdings auch als Arbeitsstätte und Arbeitslager für ZwangsarbeiterInnen aus Osteuropa. Noch heute erinnern Stolpersteine auf dem Gehweg an ihr Schicksal.

Der Farbenhersteller AkzoNobel übernahm 1999 die Fabrik bevor das Grundstück dann ab 2015 vom britischen Konzern Segro zu einem Gewerbepark umgestaltet wurde. 2019 hat die evolutiq GmbH das Grundstück für die Errichtung des Vorums gekauft. Die Ziegelfassade der geplanten Büroimmobilie soll an den geschichtsträchtigen Industriestandort erinnern. Auch mit einem Kunstwerk wird an prominenter Stelle an das Kapitel der Zwangsarbeiterschaft gedacht. Die Kunsthistorikerin Dr. Alexandra Kolossa, die sich in ihrer Arbeit schwerpunktmäßig mit Kunst am Bau beschäftigt, wurde damit beauftragt, eine Künstlerin oder einen Künstler für die Umsetzung zu finden. Damit soll sichergestellt werden, dass die bewegende Geschichte des Standorts nicht in Vergessenheit gerät.

**Was ist die Bedeutung des Namens?**

Der Name Vorum erinnert an ein römisches Forum, dem Mittelpunkt des gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Lebens einer Stadt. Und so steht auch das Vorum für Lebendigkeit, ein aktives Miteinander und den Austausch von Ideen. Die bauliche Besonderheit, das luftige Atrium als Dreh- und Angelpunkt des Gebäudes, erinnert an einen Marktplatz und setzt diese Idee auf imposante Weise um. Man betritt das Gebäude durch das begrünte Atrium und ist direkt im Geschehen.

Gleichzeitig repräsentiert der Name eine enge Verbundenheit zur Stadt Köln mit ihrer römischen Historie. Das V im Namen steht für den Standort des Gebäudes an der Vogelsanger- Ecke Vitalisstraße.

**Wann wird das Vorum fertiggestellt?**

Die Fertigstellung ist für 2024 geplant.