



built  
around  
you.

built  
around  
you.

●	U	R	●	▶	◀	R
▲	R	●	▲	M	◐	●
◐	◀	4-5	Einleitung	●	◀	
		6-7	Smart Facts			
U	●	8-11	Digital, Nachhaltig, Flexibel, Präventiv	M	▼	
		12-27	Human Centric Building			
◐	◀	28-33	Grundrisse - Beispielplanungen	●	◐	
		34-37	Standort			
R	●	40-41	Kontakt	▶	◐	
▼	U	◀	▼	●	◐	◀
●	M	◀	●	◐	◐	◀

# Willkommen im Vorum!

HUMAN CENTRIC BUILDING –  
DER ARBEITSPLATZ DER ZUKUNFT

Smart for Future – Ohne Frage, Office-Konzepte, die die Bedürfnisse ihrer Nutzer in den Vordergrund stellen und sogar mit dem Home Office konkurrieren, werden den Arbeitsplatz der Zukunft neu definieren. Das Vorum ist genau so ein Ort. Die neue, voll digitalisierte Büroimmobilie am Standort Köln-Ehrenfeld wird nach dem Human Centric Konzept entwickelt. Mit neuesten High-End Gebäudetechnologien wird der Fokus hier auf den Menschen und seine individuellen Wünsche gelegt – Wohlühl-Atmosphäre garantiert.

Dort, wo Smart Building Technologie, Architektur und Atmosphäre miteinander verschmelzen, entsteht mit dem Vorum ein einzigartiger Raum für Interaktion und Inspiration. Als Gebäudeensemble mit dem direkt benachbarten Neubau THE SHIP sowie der historischen Alten Wagenfabrik ergänzt das Vorum den lebendigen Campus um einen weiteren smarten Baustein.

▼ ca. 800 Arbeitsplätze

● ca. 20.000 m<sup>2</sup> Gesamtfläche

■ Geplante Fertigstellung 2024

## Die Vision

„Wir schaffen mit dem Vorum einen Marktplatz für Interaktion und Inspiration. Unser Ziel ist es, eine ideale Arbeitsumgebung zu kreieren, die voll und ganz auf die Bedürfnisse der Menschen ausgerichtet ist, die sich hier wohlfühlen und entfalten können. Einen Ort für inspirierende Begegnungen, lebendigen Austausch und innovativen Unternehmertegeist.“

Dr. Oliver Steinki  
Bauherr



# Smart Facts im Detail



**Fertigstellung**  
geplant 2024



**Kühlung/Lüftung**  
Kühldecke per App steuerbar mit mechanischer Be- und Entlüftung sowie öffnbaren Fenstern



**Geschossanzahl**  
5 Geschosse oberirdisch  
2 Tiefgaragenschosse



**Beleuchtung**  
Intelligente flächendeckende Beleuchtung mit App steuerbar



**Besonderheiten**  
4.000 m<sup>2</sup> auf einer Etage möglich  
Flexible Raumaufteilungen



**Technische Details**  
Cat 7-Verkabelung  
Hohlraumboden mit Datenkabel  
Eigener EDV-Raum pro Mieteinheit



**Teilbarkeit**  
ab 400 m<sup>2</sup>



**Atrium**  
Repräsentatives überdachtes Atrium



**Maßangaben**  
Geschosshöhe EG 4,50 m, OG 3,90 m  
Lichte Höhe EG 3,50 m - 4,00 m, OG 3,00 m



**Gastronomie**  
Food Court mit saisonalem und regionalem Food Konzept, Außengastronomiebereich mit integrierter Eisdielen und digitalem Bio-Hofladen für den täglichen Bedarf an Lebensmitteln



**Mobilität**  
E-Ladestationen für PKW und Fahrräder, E-Scooter und Car Sharing Plätze



**Stellplätze**  
ca. 340 Tiefgaragen- und Außenstellplätze



**Sonnenschutz**  
Außenliegender Sonnenschutz per App steuerbar, innenliegender Sonnenschutz nachrüstbar



**Boden/Decke**  
Hochwertiges Parkett, versiegelter Beton, Hochflorteppich - je nach Mieterwunsch, Decke mit integrierter Sensorik, Heiz- und Kühlfunktion



**Fassade**  
Klinkerfassade mit Glas, innen hochwertige Bandfassade mit Glas



**Zugang**  
Barrierefreies Konzept



**Zertifizierung**  
Gold Standard der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen e.V. angestrebt



**Sonstiges**  
Hohe Aufenthaltsqualität durch begrünte Außenanlagen sowie große Terrassenflächen im Staffelgeschoss, großzügige Personenaufzüge



# VORUM

INTELLIGENCE MADE FOR YOUR BUSINESS

## Digital

Das Vorum ist intelligent. Es lernt seine Nutzer und ihre Bedürfnisse zu verstehen und kann aktiv darauf reagieren. Technologische Prozesse und Funktionen wie etwa die Licht- und Klimasteuerung regelt der intelligente Kern des Gebäudes in Echtzeit – individuell angepasst an den Bedarf der einzelnen Mitarbeiter. Zudem funktioniert die Gebäudesteuerung per App. Das Smartphone wird für den Nutzer somit zum Schlüssel und zur Fernbedienung für die komplette Indoor Navigation.



## Nachhaltig

Das Vorum schafft ein gutes Gefühl. 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.



## Flexibel

Das Vorum passt sich an. Spätestens mit der Corona Pandemie wissen wir, wie flexibel und selbstverantwortlich Arbeiten funktionieren kann und muss. Feste Bürostrukturen lösen sich nach und nach auf und machen Platz für variable Konstrukte und inspirierende Räume, die eine ideale Voraussetzung sowohl für Einzel- als auch Gruppenarbeit schaffen.



## Präventiv

Das Vorum schafft Sicherheit. Corona stellt langfristig völlig neue Anforderungen an die gesundheitliche Sicherheit am Arbeitsplatz. Das Vorum ist bereits darauf ausgelegt. So verfügt das Gebäude beispielsweise über eine erstklassige Luftfilteranlage mit extra High-Efficiency Particulate Air (HEPA)-Filtern, die bis zu 99% der Aerosole, die Viren enthalten könnten, filtert. Weiterhin können die Mitarbeiter viele Funktionen des Arbeitsalltags per App über das eigene Handy steuern, ohne etwa Türklinken oder Lichtschalter berühren zu müssen. Heat Maps geben Auskunft zur Auslastung bestimmter Areale im Gebäude, so dass Menschenansammlungen gemieden werden können.



# Das Vorum denkt mit

SMARTE LÖSUNGEN MIT MEHRWERT FÜR MIETER



Digitale Türschilder



Interne und externe Zutrittskontrolle



Corona konform  
Luftfilterungsanlage sowie Belegungs- und/oder Zutrittskonzept



Schnelle Raumbuchung



Digitaler Concierge



CO2-Footprint  
Reduzierung des CO2-Footprints durch optimierten datengetriebenen Betrieb



Individuelle Raumbedingungen



Smart Locker



Mobilität  
Beitrag zur nachhaltigen Mobilität in Köln durch ein breites Angebot an Mobilitätsalternativen



People Counting



Indoor Navigation



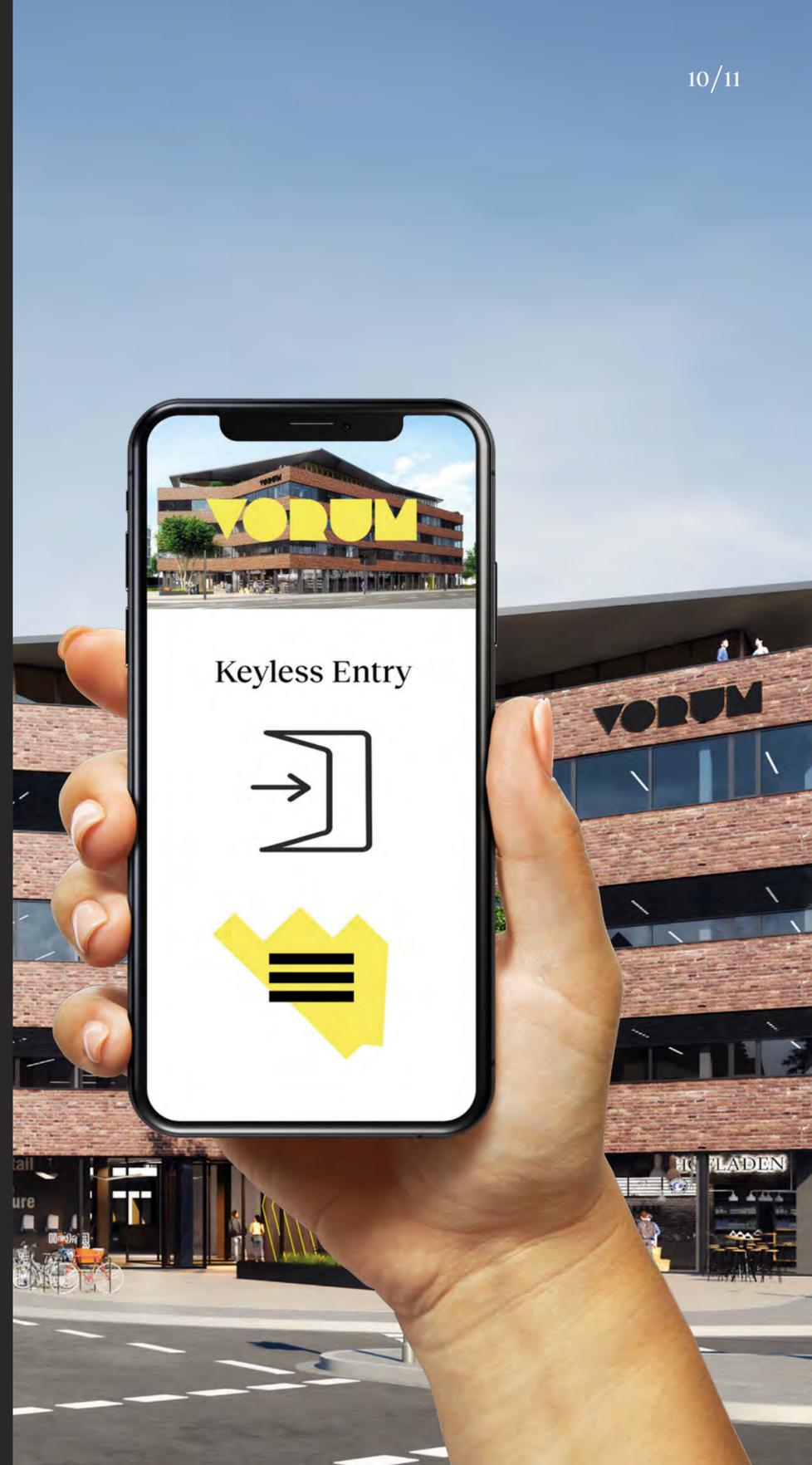
Komfort  
Erhöhung des Komforts und der Produktivität der Mieter



Smartes Energiemanagement



Nachhaltiges Mobilitätskonzept





built  
around  
you.

**VORUM**

ALLES, SO WIE DU ES MÖCHTEST.

- Socializing
- Mobility
- Health
- Recreation
- Flexibility
- Infrastructure
- Identity

# Socializing

VIEL POTENZIAL FÜR NEUE IDEEN

- ▼ Campus-Atmosphäre
- Begrüntes, lichtdurchflutetes Atrium mit offenen Meeting-Bereichen
- Eventfläche für 750 Personen
- Dachterrassen im Staffelgeschoss und großzügige Begrünung mit Arbeitsflächen im Freien
- Food Court, Barista Bar und Work Coffee Lounge

# VORUM

built  
around  
you.

Im Vorum werden spannende und inspirierende Kontakte geknüpft. Netzwerken ist in der modernen Arbeitswelt wichtiger denn je. Das Atrium - Herzstück des Vorums - bildet den idealen Raum für Begegnungen und Interaktionen und lädt dazu ein, gemeinsam Zeit zu verbringen. Die Barista Bar sowie ansprechend gestaltete Lounge-Bereiche sind zentrale Treffpunkte, um in entspannter Atmosphäre mit Menschen an neuen Ideen zu feilen.

Die Grünflächen sowie die Dachterrassen laden ebenso zum Networking oder zum gemütlichen Afterwork ein. Auch für Events und Vorträge ist das Vorum mit bis zu 750 Besuchern im Atrium ein idealer Ort des kommunikativen Austauschs.



# Mobility

GEMEINSAM GROSSES BEWEGEN

- ▼ Holistisches Mobilitätskonzept
- Car Sharing
- E-Bikes
- E-Scooter
- E-Ladestationen



Im Vorum spielt Mobilität eine zentrale Rolle. Dank eines ganzheitlichen Mobilitätskonzepts wird der CO<sub>2</sub>-Footprint der Mieter nachweislich verringert. Die Büroimmobilie trägt somit zur grünen Verkehrswende bei. Für jeden Bedarf gibt es im Vorum eine passende Lösung: 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.



# Health

## PRODUKTIVITÄT UND WOHLFÜHLATMOSPHERE

- ▼ Hohe Luft- und Wasserqualität
- Intelligente Lichtregulierung
- Großzügige Begrünung in den Innenbereichen
- Regionales und saisonales Food Concept mit Live-Cooking Stationen
- Cutting-Edge Fitnessbereich mit Crossfit-Boxen, Kursangeboten von Yoga bis High Intensity Training mit qualifizierter Betreuung sowie Duschen und Umkleiden



Saubere Luft, intelligente, angenehme Beleuchtung und ein gleichmäßiges Raumklima sind für das Wohlbefinden von Menschen an ihrem Arbeitsplatz essenziell. So sind Green Walls und ein innovatives Bepflanzungskonzept im Innenraum nur einige der zahlreichen Ideen, die im Vorum für ein ideales Klima und eine erstklassige Luftqualität sorgen.

Die Räume im gesamten Gebäude sind so konzipiert, dass sie die Bewegung in den Pausen und auch während der Arbeitszeit fördern. Das hauseigene Fitnessstudio und eine physiologisch geschulte Betreuung ermöglichen es den Mitarbeitern, an der eigenen Fitness zu arbeiten und nachhaltig Stress abzubauen. Das hauseigene Restaurant im offen gestalteten Erdgeschoss bietet jeden Tag frisch zubereitete Speisen mit einer großen Auswahl an regionalen und saisonalen Produkten.

# Recreation

ERHOLEN, KRAFT TANKEN UND IDEEN SCHMIEDEN

- ▼ Well-being Atmosphäre
- Grünflächen im Außenbereich mit Relaxzonen und Workspaces
- Modernes Fitnessstudio, Yoga-Kurse
- Rückzugsorte
- Lounge-Bereiche und Creative Labs



Das Vorum bietet ideale Arbeitsbedingungen in einer Umgebung, die Ausgleich schafft. Im Sinne der New Work-Bewegung verfügt das Gebäude über eine Infrastruktur, die sich komplett an den Bedürfnissen der Mitarbeiter orientiert und entscheidend zum persönlichen Wohlbefinden und zur Leistungsfähigkeit beiträgt.

Das Vorum wurde mit reichlich Erholungsflächen und Rückzugsmöglichkeiten konzipiert. Ob eine Denkpause in einem Lounge-Bereich, einer aktivierenden Trainingseinheit im Gym, einer Yoga-Stunde im Außenbereich oder einfach der Austausch mit den Kollegen beim Kaffee in einer der vielen Wohlfühlzonen – das Vorum bietet Raum für Entschleunigung, um Energie für neue Projekte zu tanken.



# Flexibility

MEHR RAUM FÜR  
INDIVIDUALITÄT

- ▼ Individuelle, activity-based Workspaces
- Think Tanks
- Raum für konzentriertes Arbeiten
- Meeting-Bereiche
- Digitalisierung



Das Vorum steht ganz im Zeichen von New Work. Meeting-Bereiche und Räume für konzentriertes Arbeiten bieten Unternehmen und deren Mitarbeitern maximale Flexibilität. Die variablen und vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten der Flächen erlauben es Unternehmen, auch neue Bürokonzepte oder Teamzusammensetzungen schnell und einfach umzusetzen.

Zwangsläufig führt die Flächenverteilung eines Unternehmens über mehrere Etagen immer zu einem Kommunikationsverlust unter den Mitarbeitern. Das Vorum bietet sowohl die einmalige Möglichkeit 4.000 m<sup>2</sup> auf einer Etage anzumieten, als auch die Etage in fünf Mietbereiche ab ca. 400 m<sup>2</sup> zu unterteilen.

# VORUM



# Infrastructure

WO DAS BESTE ZUSAMMENKOMMT

- ▼ Digitaler Bio-Hofladen
- Barista Bar und integrierte Eisdiele
- Paketstation
- Eventfläche für Vorträge und Veranstaltungen inkl. Inhouse Catering
- Campus Synergien



Das Vorum bietet den Mitarbeitern eine exzellente Infrastruktur für viele Angebote und Services rund um den Arbeitsalltag. So etwa eine Paketstation, mit der sich Mitarbeiter lange, lästige Wege vor oder nach der Arbeit sparen.

Zudem bietet der Bio-Hofladen im Vorum täglich frische Lebensmittel. Das Gastronomiekonzept sieht vor, nicht direkt verkaufte Produkte zu verwerten – für das hauseigene Restaurant sowie für die Herstellung von Convenience Produkten. Auf diese Weise kann dazu beigetragen werden, die Verschwendung von Lebensmitteln zu reduzieren.



# Identity

DAS VORUM SCHAFFT IDENTIFIKATION

- ▼ Human Centric Building
- Campus Benefits
- Einzigartiger Raum für Potenzialentfaltung
- Zukunftsweisende Digitalisierungsfeatures
- Nachhaltiges Gebäude



Dank seines umfassenden Angebots wird das Vorum den Menschen, die hier arbeiten, einen echten Mehrwert bieten. Konzipiert als nachhaltiges und digitales Gebäude, werden der Mensch und seine Bedürfnisse klar im Fokus stehen. Ob man sich nur einige Minuten oder für mehrere Stunden in seinen Räumen aufhält - man merkt schnell, dass das Vorum alles andere als eine konventionelle Büroimmobilie werden wird. Allein schon sein inspirierendes Umfeld mit einer großen Vielfalt an Workspaces, Working Lounges und Rückzugsbereichen machen das Vorum zu etwas Einmaligem.

Als richtungsweisendes Gebäudekonzept wird das Vorum es den Mitarbeitern zukünftig sehr einfach machen, sich mit ihrem Unternehmen und ihrem neuen Arbeitsplatz zu identifizieren.



# Grundrisse

DIE FREIHEIT UNBEGRENZTER GESTALTUNGSMÖGLICHKEITEN



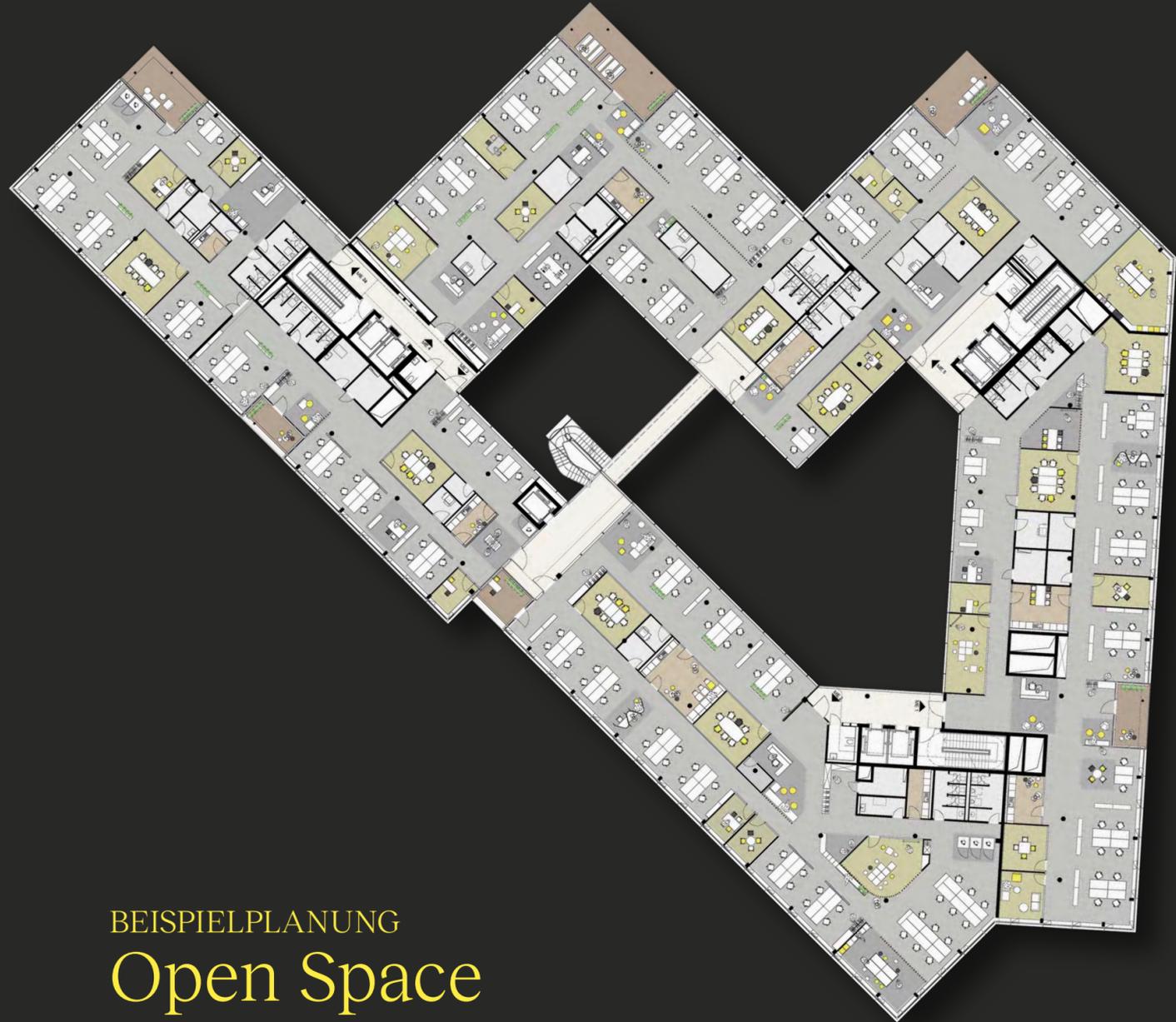
So individuell wie auch jeder Mieter ist, sind auch die Anforderungen an Aufteilung und Gestaltung der Flächen einer Büroimmobilie immer eine sehr individuelle Sache.

Im Vorum genießen Mieter die Freiheit und Flexibilität einer ganz persönlichen Flächengestaltung. Für große Pläne lassen sich im Vorum z.B. ganze 4.000 m<sup>2</sup> allein auf einer einzigen Etage anmieten oder aber insgesamt fünf unterschiedliche Büroflächen ab ca. 400 m<sup>2</sup>. Sämtliche Flächen lassen sich dank des modernen Raumkonzepts vollständig auf die Bedürfnisse der Mieter anpassen. Ob Open Space, Business Club oder klassische Einzelbüros - im Vorum ist nichts unmöglich. Da die abgebildeten Grundrisse nur Planungsbeispiele darstellen, sind selbstverständlich noch viele andere Raumlösungen möglich.

# Erdgeschoss & Außenanlage

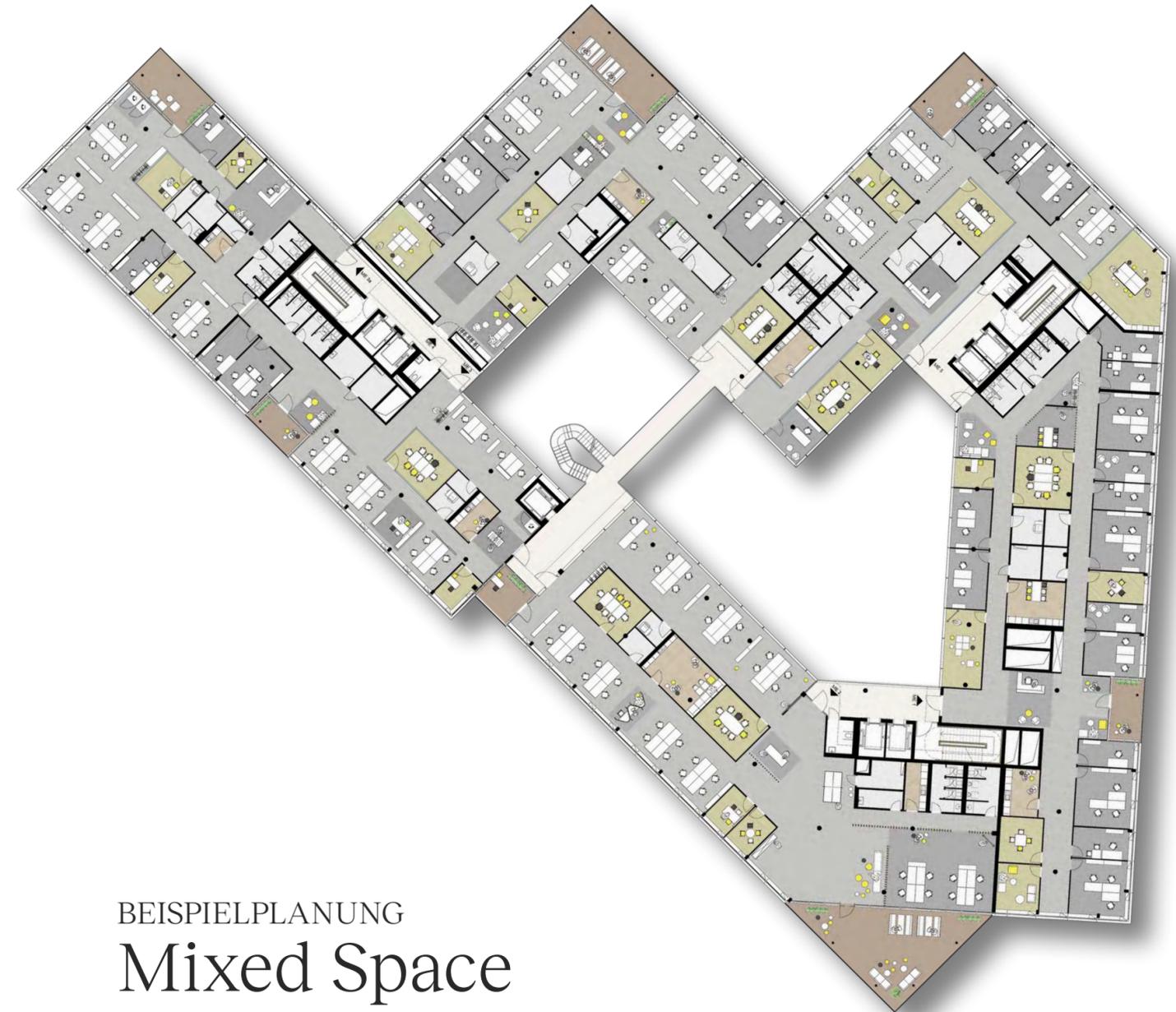


# 1. Obergeschoss



BEISPIELPLANUNG  
Open Space

# 2. Obergeschoss



BEISPIELPLANUNG  
Mixed Space

## 3. Obergeschoss

Beispielhafte Musterplanung unter Einhaltung von Abstandsregelungen.  
Trotz Abstandsregelungen wenig Arbeitsplatzverlust.



BEISPIELPLANUNG  
Safe Space

## 4. Obergeschoss

Beispielhafte Musterplanung zur Darstellung verschiedener Flächennutzungskonzepte  
(Open Space und Zellenbüros) auf einer Ebene.



BEISPIELPLANUNG  
Business Club

# Standort mit Geschichte

KÖLN-EHRENFELD



Archivbild des Herbol-Geländes

Das Grundstück an der Vitalisstraße in Köln-Ehrenfeld blickt auf eine bewegte Geschichte zurück. 1844 wurde hier die Herbig-Haarhaus-Lackfabrik in Köln gegründet, die ab 1903 unter der Firmierung Herbol aktiv war. Das Unternehmen stellte Farben und Industrielacke her, die während des 2. Weltkriegs als Tarnfarben für verschiedene Fahrzeuge, Flugzeuge und Waffen dienten. Im Zeitraum von 1942 bis 1944 wurden in der Fabrik russische und ukrainische ZwangsarbeiterInnen eingesetzt. 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 neuen Büroimmobilie erinnert an den geschichtsträchtigen Industriestandort. Auch mit einem Kunstwerk an prominenter Stelle soll an das Kapitel der Zwangsarbeiterschaft erinnert werden. Die Kunsthistorikerin Dr. Alexandra Kolossa, die sich in ihrer Arbeit schwerpunktmäßig mit Kunst am Bau beschäftigt, wurde damit beauftragt, einen geeigneten Künstler zu finden um sicherzustellen, dass die bewegende Geschichte des Standorts nicht in Vergessenheit gerät.



# So bunt und vielfältig wie seine Menschen



Das Vorum wird im aufstrebenden Kölner Stadtteil Ehrenfeld entstehen und die angrenzenden Gebäude THE SHIP und die Alte Wagenfabrik um eine innovative Büroattraktion bereichern. Drei hochmoderne Immobilien, die nicht nur räumlich nah zusammenstehen, sondern einen lebendigen und innovativen Campus bilden, der von einem offenen Austausch und unternehmerischem Spirit lebt.

Die Stadt Köln genießt Weltruf. Weltkulturerbe mit einer über 2000 Jahre alten Geschichte und einem der bekanntesten deutschen Wahrzeichen, dem Kölner Dom, der jährlich Millionen von Besuchern aus aller Welt anzieht. Die viertgrößte Stadt Deutschlands verzeichnet derzeit 1,09 Mio. Einwohner - mit steigender Tendenz. Köln beheimatet seit vielen Jahren diverse Wirtschaftszweige wie die Chemie- und Automobilindustrie, die Medienbranche, Versicherungen und den Lebensmittel Einzelhandel. Die jüngsten Entwicklungen zeigen, dass Köln auch immer mehr innovative Startups anzieht. Die Rheinmetropole ist in puncto Ideenreichtum und Leistungsfähigkeit weit vorne unter den Top-Städten Deutschlands. Köln verfügt über 24 Hochschulen und vier hochschul-

ähnliche Bildungseinrichtungen und liegt damit deutschlandweit nach Berlin und München auf Platz drei. Gemessen an ihrer Ausstellungsfläche befindet sich die Koelnmesse unter den Top 10 der Messestandorte weltweit und zieht mit zahlreichen Leitmessen regelmäßig internationales Publikum an. Nicht zuletzt erzielt Köln auch als Immobilienstandort regelmäßig Top-Ratings.

Der Kölner Stadtteil Ehrenfeld steht für authentische und l(i)ebenswerte Vielfalt. Tradition und buntes, lebendiges Miteinander treffen hier aufeinander. Das Veedel (Kölscher Begriff für Viertel) verbindet Wohnen und Arbeiten auf beispielhafte Weise. Dabei fügen sich die jüngsten Entwicklungen in den Bereichen Revitalisierung und Neubau harmonisch in das bestehende Stadtbild ein. Seit Jahren entwickelt sich Ehrenfeld dynamisch. Geplante Bauprojekte und moderne Büroimmobilien wie THE SHIP mit dem darin beheimateten Startup Accelerator „xdeck“ machen Ehrenfeld zu einem gefragten Standort für namhafte Unternehmen, Startups und Kreative. Auch die gute Anbindung ins nahe gelegene Zentrum von Köln machen das Viertel attraktiv.



# WORUM



[www.vorumcologne.com](http://www.vorumcologne.com)

Ihr Kontakt:



Savills Immobilien Beratungs-GmbH  
Christophstraße 15  
50670 Köln  
[vorum@savills.de](mailto:vorum@savills.de)  
+49 221 - 933 313 33

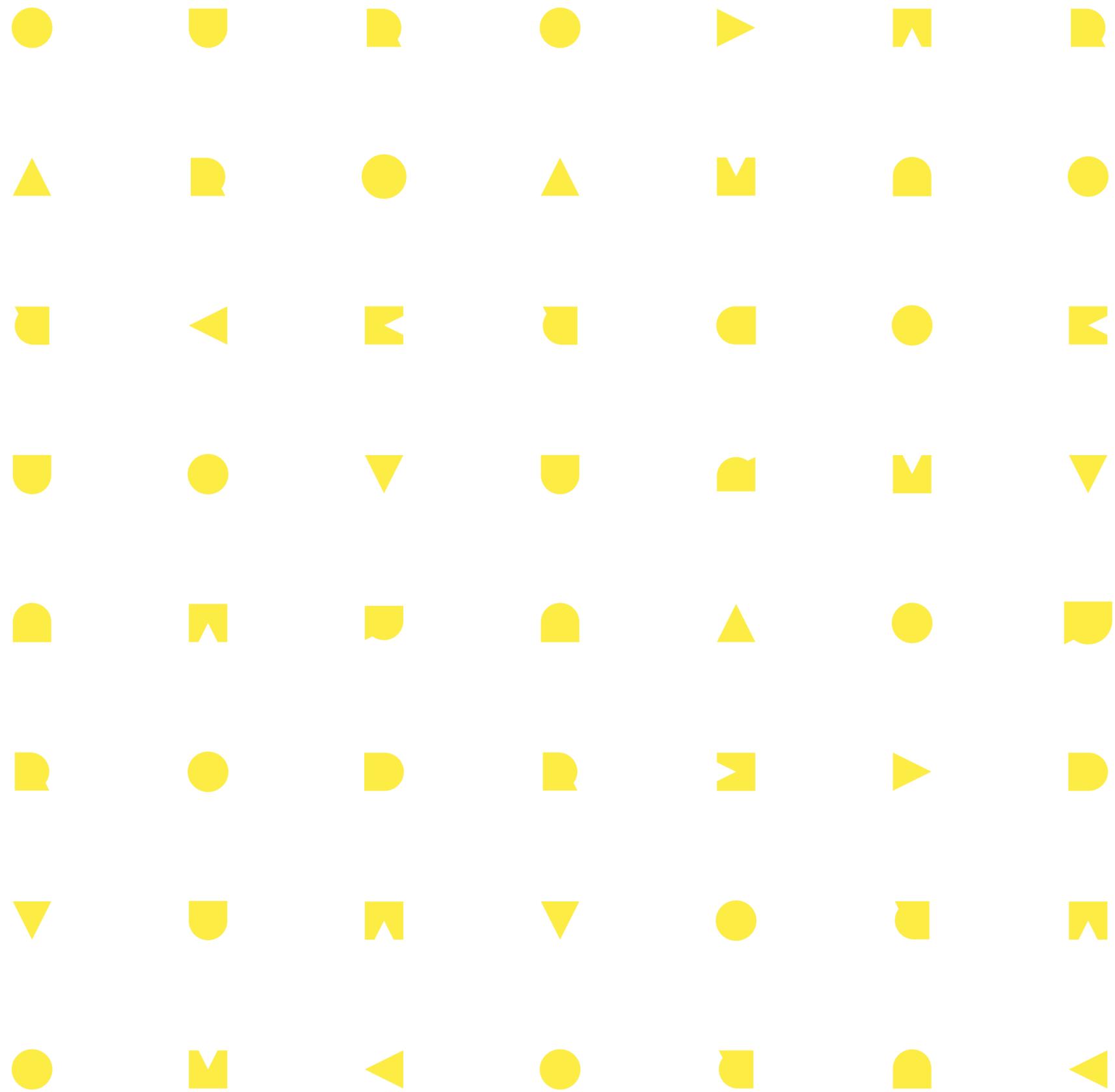


Evolutiq Real Estate Asset IV GmbH  
Vitalisstraße 67  
50827 Köln  
[hello@vorumcologne.com](mailto:hello@vorumcologne.com)  
+49 221 - 292 973 30

Design by adyze communications | [www.adyze.com](http://www.adyze.com)



WORDUM



built  
around  
you.