

## Protokoll der Preisgerichtssitzung

Allianz Real Estate Germany GmbH

- 1 -

<u>Verteiler:</u>	Datum:	16.07.2009
Wie Teilnehmer	Zeichen:	LS140FA
	Name:	Klaus Fay
	Telefon:	0711.663-3789
	E-Mail:	klaus.fay@allianz.de

### ERGEBNISPROTOKOLL

**Preisgerichtssitzung  
Gutachterverfahren Köln, Breslauer Platz  
am 10.07.2009, 10.00-17.00 Uhr**

Teilnehmer:

Preisgericht: Prof.-Ing. Volkwin Marg, Architekt, gmp-Architekten, Hamburg (Vorsitzender)  
Friedel Kellermann, Dipl.-Ing., Architekt, RKW-Architekten, Düsseldorf  
Jürgen Minkus, Dipl.-Ing. Architekt BDA, Köln  
Anne Louise Müller, Leitung Stadtplanungsamt, Köln  
Karl Jürgen Klipper, CDU, Vorsitzender des Stadtentwicklungsausschusses, Köln  
Ralph Sterck, FDP, Stadtentwicklungsausschuss, Köln  
Johannes Waschek, SPD, Stadtentwicklungsausschuss, Köln  
Horst Thelen, Bündnis 90 / Die Grünen, Stadtentwicklungsausschuss, Köln  
York von Pannwitz, Geschäftsführer Allianz Real Estate Germany GmbH, Stuttgart  
Werner Oellers, Dipl.-Ing., Architekt, Allianz Real Estate Germany GmbH, Stuttgart

Stellvertretende Preisrichter: Jürgen Graupner, Allianz Real Estate Germany GmbH, Frankfurt  
Wolfgang Grebe, Allianz Real Estate Germany GmbH, Stuttgart  
  
Annette Kaiser, Allianz Real Estate Germany GmbH, Frankfurt

Vorprüfung: Klaus Fay, Allianz Real Estate Germany GmbH, Stuttgart  
Thomas Reichelt, Allianz Real Estate Germany GmbH, Stuttgart

## 1. Vorbemerkungen:

Auslober ist die Allianz Lebensversicherungs-AG, Stuttgart, vertreten durch die Allianz Real Estate Germany GmbH, Charlottenstraße 3, 70182 Stuttgart.

Die Ausschreibung erfolgt als konkurrierendes Gutachterverfahren, zu dem 7 Architekturbüros eingeladen sind. Das Verfahren ist anonym.

Das Verfahren unterliegt nicht den Grundsätzen und Richtlinien für Wettbewerbe auf dem Gebiet der Raumplanung, des Städtebaus und des Bauwesens, der Verfahrensablauf wird jedoch in Anlehnung an die GRW durchgeführt.

Gegenstand des Gutachtens ist die Neubebauung auf dem Grundstück der Allianz Lebensversicherungs-AG am Breslauer Platz in Köln.

Mit dem geplanten Gutachten soll, unter Berücksichtigung der für eine Kapitalanlage erforderlichen Wirtschaftlichkeit, eine städtebaulich und architektonisch angemessene und anspruchsvolle Lösung für eine Neubebauung aufgezeigt werden.

Folgende Architektenbüros wurden (in alphabetischer Reihenfolge) zur Teilnahme eingeladen:

1. Gatermann + Schossig, Köln
2. HPP - Hentrich Petschnigg & Partner Architekten, Düsseldorf
3. JSWD Architekten, Köln
4. Kaspar Kraemer Architekten, Köln
5. MSM, Meyer Schmitz- Morkramer, Köln
6. StructureLab Architekten, Düsseldorf
7. Wulf & Partner, Stuttgart

## 2. Preisgerichtsitzung - Einleitung:

Herr Oellers begrüßt die Anwesenden und stellt die Vollständigkeit des Gremiums fest und erläutert die Zielsetzung des konkurrierenden gutachterlichen Planungsverfahrens.

Herr Professor Marg wird per Akklamation als Vorsitzender gewählt.

Sein Vorschlag dieses Auswahlverfahren in Anlehnung an das übliche GRW-Verfahren (Grundsätze und Richtlinien für Architektenwettbewerbe) durchzuführen, wird von allen Anwesenden angenommen.

Im Rahmen der Erläuterung der Prozedur dieses Verfahrens wird beschlossen, nach Festlegung der 3 Arbeiten für die engste Wahl, auf Antrag eine Arbeit für die Auswahl zurückholen zu können.

## 3. Preisgerichtsitzung - Bericht der Vorprüfung:

Herr Fay berichtet, dass 7 Entwürfe und 7 Modelle anonym und termingerecht abgegeben wurden. Alle Arbeiten wurden von der Vorprüfung mit 4-stelligen Tarnzahlen versehen. Alle eingereichten Lösungsvorschläge entsprechen im wesentlichen den Auslobungsbedingungen.

Die Vorprüfung erfolgt in Anlehnung an die in der Auslobung enthaltenen Kriterien.

Es wurden 5 Hauptprüfgruppen (Städtebauliches und architektonisches Konzept; Erschließungskonzept; Gebäudekonzept / Fassadenkonzept / Haustechnikkonzept ; Flächenanalyse sowie Widersprüche zur Auslobung / funktionale Schwächen) gebildet, die im Vorprüfbericht für alle 7 Arbeiten angewendet wurden.

## 4. Preisgerichtssitzung - Rundgänge

### I. Rundgang

In einem 1. Orientierungsrundgang wird jede Arbeit von Herrn Fay in ihren wesentlichen Aspekten vorgestellt und dabei das Einsatzmodell in das Umgebungsmodell eingesetzt.

Jedem Mitglied des Entscheidungsgremiums steht hierbei die jeweilige Einzelvorprüfung und deren vergleichende Gegenüberstellung in Schriftform zur Verfügung.

### II. Rundgang:

Im 2. Rundgang werden solche Arbeiten aufgrund grundsätzlicher Abweichung von den Auslobungszielen ausgeschieden, wenn dafür Einstimmigkeit vorliegt.

Bei jeder Arbeit wurden die Argumente pro und contra vorgetragen und diskutiert. Per einstimmigem Beschluss scheidet folgende Arbeiten aus der weiteren Wertung aus:

#### **Arbeit Nr. 0003**

Die Zweiteilung des Gesamtkomplexes bedingt eine abseitige Zentralerschließung vom Raiffeiseneck, die nicht der gewünschten Adressbildung zum Breslauer Platz vis á vis zu Bahnhof und Dom entspricht.

Die geteilten Baukörper sind für ihre flexible Nutzbarkeit durch die umklammernden Hochhäuser mangelhaft verbunden. Die an sich reizvolle architektonische Gestaltung vermag diese Nachteile, sowie auch die problematischen Grundrisszuschnitte nicht auszugleichen.

#### **Arbeit Nr. 0006**

Die konsequente Blockrandbebauung führt zu einer unangemessenen, introvertierten und engen Hofbildung und damit zu einem weitgehenden Verzicht der Bezugnahme der meisten Büroeinheiten auf Bahnhof und Dom. Die vom Hof zugänglichen, verschiedenen Adressen wirken in Verbindung mit dort gebündelten Konferenzeinrichtungen wenig attraktiv. Für eine Teilvermietung sind die Obergeschosse nicht ausreichend erschlossen. Die Orientierung vieler Büros auf den Lieferhof mit der Garagenrampe entspricht nicht der gewünschten Arbeitsplatzattraktivität. Die ansprechende und selbstverständliche architektonische Gestaltung gleicht die konzeptionellen Nachteile nicht aus.

### III. Rundgang:

Im 3. Rundgang werden nach intensiver Diskussion folgende Arbeiten ausgeschieden:

#### **Arbeit Nr. 0002**

Stimmenverhältnis 7 : 3

Die überwiegende Mehrzahl der Büros an den rückseitigen Höfen, sowie die serielle Gleichwertigkeit von 3 Adressen versäumt die Chance, einen Kontakt auch mit der werbewirksamen Beziehung zu Bahnhof und Dom und eindeutiger Hauptadresse zu entwickeln. Die angebotenen Optionen für den Wohnungsbau verbauen zudem die rückwärtigen Höfe und vermögen nicht zu überzeugen.

Diese gravierenden Nachteile werden durch die unübersehbaren Qualitäten der konsequenten architektonischen Gestaltung nicht aufgewogen.

#### **Arbeit Nr. 0004:**

Stimmenverhältnis 6 : 4

Die städtebaulich überzeugende, geschlossene Blockrandbebauung mit Innenhof basiert auf einem, in dieser Form nicht vermarktbareren Regelgrundriß mit ungeschickt ausgelegten Erschließungskernen und einem nicht akzeptablen Anteil an Dunkelzonen, die auch im Falle der Nutzung als Kombibüros nicht brauchbar sind.

Es verbleiben somit folgende Arbeiten in der engsten Wahl.

Arbeit Nr. 0001

Arbeit Nr. 0005

Arbeit Nr. 0007

Auf Antrag wird die Arbeit Nr. 0004 mit 6 : 4 Stimmen für die engste Wahl zurückgeholt und wie die verbliebenen Arbeiten ausführlich rezensiert.

## **Arbeit Nr. 0001:**

Der Entwurf bildet eine zum Breslauer Platz gerichtete Kammstruktur mit zwei Höfen aus. Durch die annähernde Gleichwertigkeit dieser Höfe ist die gewünschte Adressbildung nicht eindeutig und insofern nur eingeschränkt gegeben. Zwar nimmt die vor den Höfen liegende, transparente Schallschutzfassade die Straßenkante zum Breslauer Platz auf, allerdings wird die städtebaulich gewünschte Ausformung einer „Platzwand“ zum Breslauer Platz auf Grund der offen wirkenden Kammstruktur nicht erreicht.

Die interne Erschließung der Büroflächen über die Haupteerschließungskerne ist gut und wirtschaftlich gelöst, allerdings ist die beengte Zugänglichkeit in die Kerne im EG zu bemängeln, ebenso wie die Erschließung der gewerblichen Flächen im EG von der Anlieferungszone aus. Die teilweise Orientierung und Erschließung der Handelsflächen zu den Innenhöfen ist wegen der geringen Fußgängerfrequenz nicht akzeptabel. Die flexible Teilbarkeit und Grundrissgestaltung der Büroflächen ist gut gelöst. Die teilweise Orientierung von Büroflächen zum Anlieferhof mit offener Tiefgaragenrampe bewirkt allerdings eine Abwertung dieser Flächen.

Die transparente Architektur entspricht zwar insgesamt dem Anspruch an ein modernes Bürogebäude, im städtebaulichen Kontext lässt der Entwurf jedoch eine, dem Standort angemessene, eigene Identität vermissen.

## **Arbeit Nr. 0004:**

Ein ruhiger lagernder Baukörper formt die raumbildende Kante zum Breslauer Platz.

Die bauplastische Ausformung mit einer Baukörperverschneidung bildet den repräsentativen zentralen Eingang zu einem Innenhof, von dem aus die einzelnen Büroeinheiten erschlossen werden.

Diese großzügige Erschließung erfüllt die Anforderung an die Adressbildung für die insgesamt schwierige Lage des Gesamtkomplexes. Die augenscheinlich repräsentative Situation löst jedoch nicht die Erfordernisse der internen Erschließung und Organisation der einzelnen Büroeinheiten, z. B. wenig repräsentative Miteingangsbereiche.

Die Mietbereichsaufteilung wird als eher problematisch angesehen, z. B. hoher Anteil an Einbündanlagen und nicht belichteten Flächen und damit weder für Einzelmietler noch für Großmieter wirtschaftlich nutzbar. Hinzu kommt ein nicht ausreichend dimensionierter Innenhof (ungenügende Belichtungsverhältnisse, bedingt durch die vorgenannten Defizite bezüglich der Aufteilung und nicht belichteter Flächen). Als wirtschaftliches Vermietungsobjekt ist der Entwurf unbefriedigend.

Aus stadträumlicher und stadtgestalterischer Sicht ist der Entwurf ein bemerkenswerter Beitrag, löst aber ganzheitlich betrachtet nicht die Anforderungen an eine zeitgemäße und nachhaltige Immobilie.

## **Arbeit Nr. 0005:**

Mit einer klaren Raumkante zum Breslauer Platz erfüllt der Entwurf die Forderung nach einer Blockrandstruktur. Der zentrale Haupteingang ist signifikant für den gesamten Gebäudekomplex. Die Aufteilung durch die großflächige Öffnung zum Innenhof 2 (in den Obergeschossen) bedingt eine wohltuende Aufteilung der Rasterfassade, sowie eine maximal mögliche Blickbeziehung zum Dom. Die gewünschte, eindeutige Adressbildung ist perfekt und sauber abgebildet.

Mit der Staffelung in den beiden obersten Geschossen wird auf die vorhandene, gegenüberliegende Wohnbebauung an der Altenberger Straße Rücksicht genommen. Die optional geforderte Wohnnutzung wird zwar in einem separaten Bauteil am Raiffeiseneck berücksichtigt, ist jedoch fraglich in der Anordnung und da nicht

relevant abgebildet, nicht bewertbar. Die Erschließung der Bürobereiche als Verteilerebene im 1. OG ist positiv zu betrachten, allerdings mit einer nicht relevanten Erdgeschoßnutzung in Form von großflächigen Gewerbenutzungen. Insgesamt ist die Erschließung und Belichtung des Gesamtkomplexes durch die Meanderform gut gelöst.

Die gute und wirtschaftliche interne Organisation wird durch die sinnvolle Anordnung der Kerne zur Erschließung der einzelnen Geschosse erreicht. Die verlangte Teilbarkeit ist gegeben, nachteilig werden jedoch die teilweise durch Übertiefen der Büroräume und durch Schrägteilung schwierig zugeschnittene Büroflächen gewertet. Die offenen Innenhöfe und die damit verbundenen Eingangssituationen sind nicht zu akzeptieren. Durch die in ihrer Attraktivität unterschiedlich angebotenen Erschließungskerne entsteht eine nicht gewünschte Wertigkeit.

Die vorgeschlagene Kombination von zweihüftigen Zellen- / Kombibüros entspricht im Wesentlichen der notwendigen Flexibilität der Büroflächen. Zu bemängeln sind allerdings die teilweise übergroßen Mietbereiche (über 500m<sup>2</sup>) und mangelnde Nebennutzflächen.

Der im EG angebotene, großflächige Einzelhandel ist überdimensioniert und an diesem Standort auf Grund der fehlenden Frequenz und politischen Durchsetzbarkeit fragwürdig.

Die gegenüber dem Bahnhof ausgeglichene, ruhige und wohltuende Gestaltung der Fassade aus Glas und Stein betont zwar den Eingang, behandelt aber ansonsten keine weiteren Höhepunkte.

## **Arbeit Nr. 0007:**

Der Entwurf zeigt eine städtebaulich angemessene Antwort auf die Eingangssituation des Hauptbahnhofs. Die angebotene Überhöhung an der Ecke Altenberger Straße / Breslauer Platz steht im Dialog zum Raiffeisengebäude und dem Hotel und wird positiv gewertet, allerdings steht sie in Konkurrenz zum städtebaulich gewünschten Höhenkonzept. Das großzügige Eingangsfenster über 4 Geschosse entspricht der Wertigkeit des großstädtischen Raumes. Die Anbindung an das Hotel sollte überprüft werden.

Der Entwurf bietet mit dessen Eingangsfenster die vom Auslober gewünschte eindeutige Adresse auch an der richtigen Stelle (gegenüber dem Hbf.-Eingang) an und verteilt Nutzer und Besucher angemessen innerhalb einer attraktiven Eingangshalle. Weitere Zugänge von außen wären, falls funktional erforderlich, möglich.

Die Nutzungsmöglichkeiten der Büroflächen im Sinne von Funktionalität (sowohl Standardbüro wie Kombibüro), Effizienz und Aufteilungsmöglichkeit sind optimal, eine hohe Wertigkeit aller Flächen ist gegeben. Besondere Identifikationsmöglichkeiten, d. h. spezielle Qualitäten jeder einzelnen Fläche werden die Vermietbarkeit ebenso positiv unterstützen wie eine Vielzahl von besonderen qualitätsvollen Räumen (Chefräume / Ecklage / Terrasse / Domblick).

Über die Nutzung des EG ist weiter nachzudenken, scheint aber im Rahmen der aufgezeigten Gebäudestruktur grundsätzlich möglich. Einzelhandelsnutzung ist z. B. auch in der Fläche des Konferenzbereiches denkbar, die EG-Büroflächen an der Altenberger Straße sind nur im Rahmen spezieller Sondernutzungen möglich und in diese Richtung weiter zu entwickeln.

Eine klare und großzügige Fassadengestaltung unterstreicht die hohe Wertigkeit, es wird allerdings empfohlen, das Fassadenstrukturraster nicht in Metall, sondern in Naturstein auszubilden. Die großzügige Gliederung der Fassade in der Zusammenfassung von jeweils 2 Geschossen in der Höhe und 2 Ausbaurastern in der Horizontalen sollte durch entsprechende Details gestärkt werden.

Das Staffelgeschoß bietet zusätzlich hochattraktive Flächen an.

Die in der Auslobung verlangte optionale Wohnnutzung wird an der nord-östlichen Grundstücksecke in einem separaten Bauteil mit Nord-Süd-orientierten Wohnungen und Balkonen zum begrünten Innenhof (Deckel über Technikzentrale) nachgewiesen.

## 5. Rangfolge:

Nach Gegenüberstellung der möglichen weiteren Entwicklungsfähigkeit der angebotenen Entwurfskonzepte beschließt das Gremium folgende Rangfolge:

1. Preis Arbeit Nr. 0007 (Stimmenverhältnis 10 : 0)
2. Preis Arbeit Nr. 0005 (Stimmenverhältnis 10 : 0)
- Ankauf Arbeit Nr. 0004 (Stimmenverhältnis 9 : 1)
4. Rang Arbeit Nr. 0001 (Stimmenverhältnis 9 : 1)

Die Öffnung der Verfasserumschläge ergibt folgendes Ergebnis:

Tarnzahl	Nummer	Büro	Rang
0007	750612	MSM, Meyer Schmitz- Morkramer, Köln	1. Preis
0005	990510	HPP-Hentrich Petschnigg & Partner, Düsseldorf	2. Preis
0004	567078	Gatermann + Schossig, Köln	Ankauf
0001	918237	StructureLab Architekten, Düsseldorf	engste Wahl
0002	120609	Wulf & Partner, Stuttgart	3. Rundgang
0006	277486	JSWD Architekten, Köln	2. Rundgang
0003	021418	Kaspar Kraemer Architekten, Köln	2. Rundgang

## 6. Empfehlung des Preisgerichts:

Das Bewertungsgremium empfiehlt der Stadt Köln und dem Auslober die Arbeit Nr. 0007 der weiteren planrechtlichen und baurechtlichen Entwicklung zugrunde zu legen.

Hierbei ist die durch den derzeitigen Grundstücksverlauf verursachte Knickbildung der Fassade Breslauer Platz /Raiffeiseneck auszugleichen und die jeweils 2 Stockwerke bündelnde Strukturierung der Fassade in ihrer Detailgestaltung und Stofflichkeit zu überprüfen, um eine flache Kulissenbildung der überspielten Geschosse zu vermeiden.

Das Beurteilungsgremium bringt nochmals seine Genugtuung über das konkurrierende Gutachterverfahren und das hohe entwurfliche Niveau der eingereichten Arbeiten zum Ausdruck.

Der Auslober dankt dem Gremium und dem Vorsitzenden für die konstruktive und einvernehmliche Meinungsbildung und stellt die Realisierung des Projektes nach der entsprechenden teilweisen Vorvermietung und der Erstellung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes in Aussicht.

Die Vertreter der Parteien betonen, die noch notwendigen Verfahrensschritte im Rahmen der Beschlussfindung der politischen Gremien der Stadt Köln konstruktiv zu begleiten.

Die Beratung wird um 17.00 Uhr abgeschlossen .

Köln, 10.07.2009