

Unterlage zur Sitzung im öffentlichen Teil

Gremium	am	TOP
Wirtschaftsausschuss	24.08.2009	
Verkehrsausschuss	25.08.2009	
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	03.09.2009	
Stadtentwicklungsausschuss	08.09.2009	

Anlass:

Mitteilung der Verwaltung

Beantwortung von Anfragen aus früheren Sitzungen

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung

Stellungnahme zu einem Antrag nach § 3 der Geschäftsordnung

Altenberger Straße/Breslauer Platz Ergebnis des Gutachterverfahrens

Gutachterverfahren

Am 10.07.2009 wurde das Gutachterverfahren "Altenberger Straße/Breslauer Platz" mit der Jurysitzung abgeschlossen. Die Jury empfiehlt, der weiteren Planung das Konzept der Architekten MSM - Meyer Schmitz-Morkramer aus Köln unter Berücksichtigung der Empfehlungen zugrunde zu legen.

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Allianz Lebensversicherungs AG. Das Gutachterverfahren wurde von der Allianz Real Estate Germany GmbH ausgelobt. Die auf dem Grundstück bestehenden Baustrukturen sollen durch einen neuen Gebäudekomplex ersetzt werden. Der Auslober beabsichtigt, zur Realisierung des Projektes einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan nach § 13a BauGB wurde bereits am 30.06.2009 durch den Stadtentwicklungsausschuss gefasst.

Teilnehmer

Folgende Arbeitsgemeinschaften haben an dem Verfahren teilgenommen:

- Gatermann + Schossig, Köln
- HPP - Hentrich Petschnigg & Partner Architekten, Düsseldorf
- JSWD Architekten, Köln
- Kaspar Kraemer Architekten, Köln
- MSM, Meyer Schmitz-Morkramer, Köln
- StructureLab Architekten, Düsseldorf
- Wulf & Partner, Stuttgart

Jury

- Prof.-Ing. Volkwin Marg, Architekt (Vorsitzender)
- Friedel Kellermann, Architekt
- Jürgen Minkus, Vorsitzender des Gestaltungsbeirates der Stadt Köln
- Anne Luise Müller, Leiterin des Stadtplanungsamtes
- Karl Jürgen Klipper, CDU, Vorsitzender des Stadtentwicklungsausschusses
- Ralph Sterck, FDP, Mitglied des Stadtentwicklungsausschusses
- Johannes Waschek, SPD, Mitglied des Stadtentwicklungsausschusses
- Horst Thelen, Bündnis 90/Die Grünen, Mitglied des Stadtentwicklungsausschusses
- York von Pannwitz, Geschäftsführer Allianz Real Estate Germany GmbH
- Werner Oellers, Architekt, Allianz Real Estate Germany GmbH

Stellvertreter

- Jürgen Graupner, Allianz Real Estate Germany GmbH
- Wolfgang Grebe, Allianz Real Estate Germany GmbH
- Anette Kaiser, Allianz Real Estate Germany GmbH

Ergebnis

Von den sieben Konzepten kamen die Arbeiten folgender Architekturbüros in die engere Wahl:

- Gatermann + Schossig, Köln
- HPP – Hentrich Petschnigg & Partner Architekten, Düsseldorf
- MSM, Meyer Schmitz-Morkramer, Köln
- StructureLab Architekten, Düsseldorf

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

- | | |
|----------|---|
| 1. Preis | MSM, Meyer Schmitz-Morkramer, Köln |
| 2. Preis | HPP - Hentrich Petschnigg & Partner, Düsseldorf |
| Ankauf | Gatermann + Schossig, Köln |
| 4. Rang | StructureLab, Architekten, Düsseldorf |

Empfehlung der Jury

Auszug aus dem Protokoll der Jurysitzung:

"Das Bewertungsgremium empfiehlt der Stadt Köln und dem Auslober die Arbeit Nr. 0007 [Anm.: MSM, Meyer Schmitz-Morkramer] 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."

Besonderheiten

Der prämierte Entwurf sieht im Westen, an der dreieckigen Zuspitzung des Grundstücks, eine Überhöhung vor. Es ist in diesem Bereich eine Höhe von 29,50 m vorgesehen. An der Altenberger Straße, anschließend an die östliche Bestandsbebauung, ist ein Wohngebäude vorgesehen.

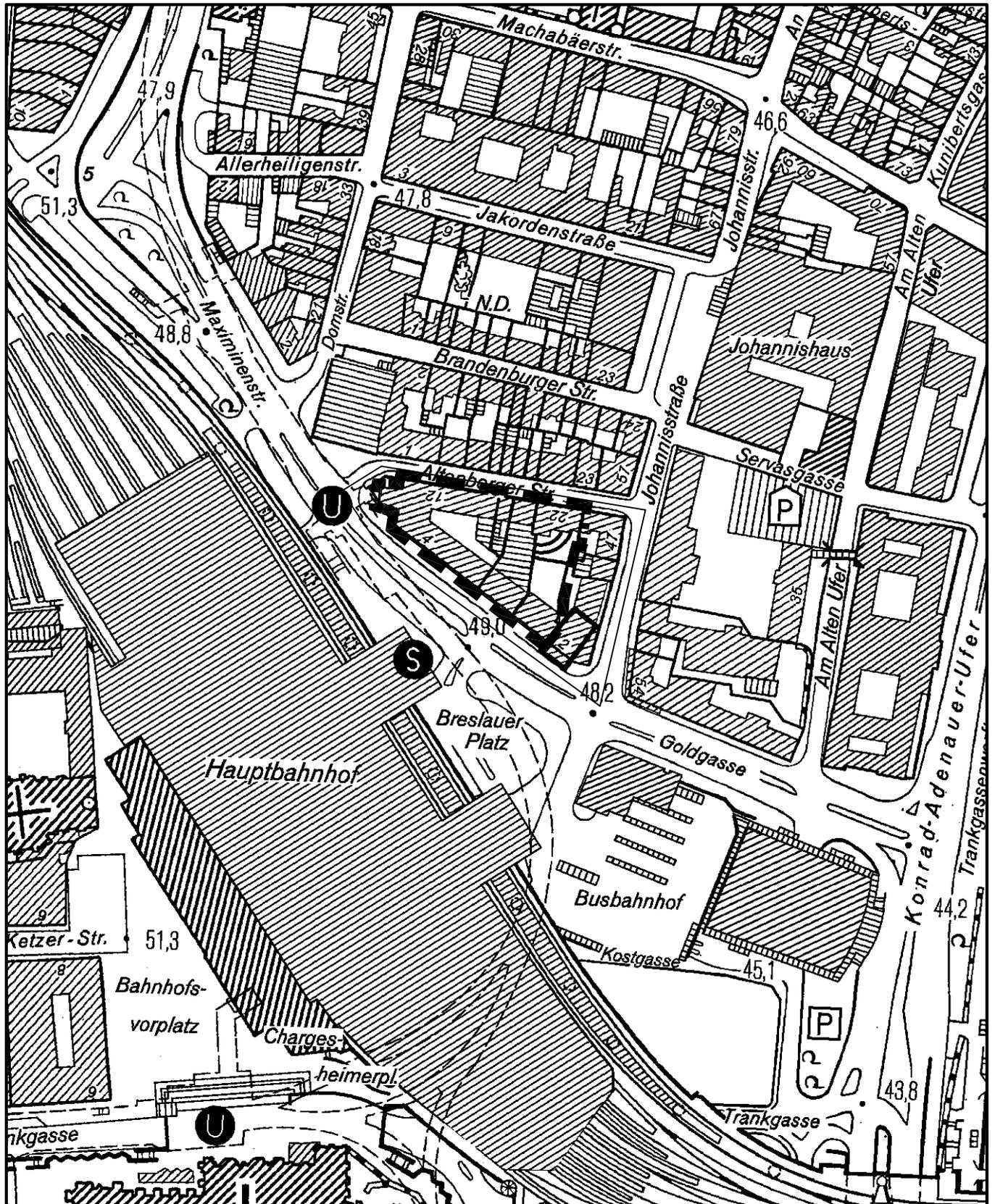
Weiteres Verfahren

Im Weiteren ist vorgesehen, die Empfehlungen der Jury einzuarbeiten und dann einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Anlagen

- 1 Planungsgebiet
- 2 Modellfotos der Arbeiten
- 3 Pläne 1. Preis
- 4 Pläne 2. Preis
- 5 Pläne Ankauf
- 6 Protokoll der Preisgerichtssitzung

Lageplan des Plangebietes für das Gutachterverfahren "Altenberger Straße/Breslauer Platz" in Köln - Altstadt/Nord



Maßstab 1 : 2 500



Planwirkungsbereich der Vorlage zur Orientierung von Mitgliedern des Rates, der Ausschüsse und der Bezirksvertretungen, die wegen Befangenheit an den Beratungen zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teilnehmen dürfen.

Gutachterverfahren „Altenberger Straße/ Breslauer Platz“

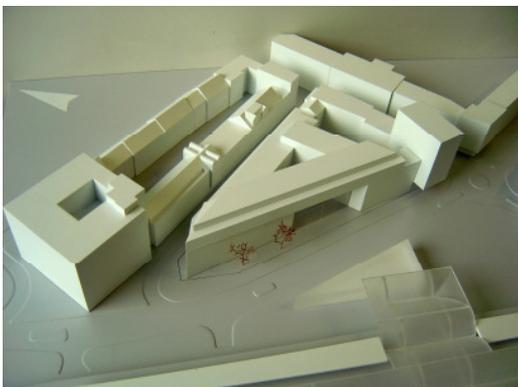
Modellfotos der Arbeiten



1. Preis
MSM, Meyer Schmitz- Morkramer, Köln



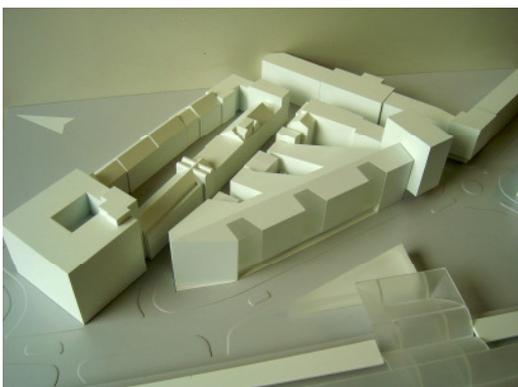
2. Preis
HPP- Hentrich Petschnigg & Partner,
Düsseldorf



Ankauf
Gatermann + Schossig, Köln



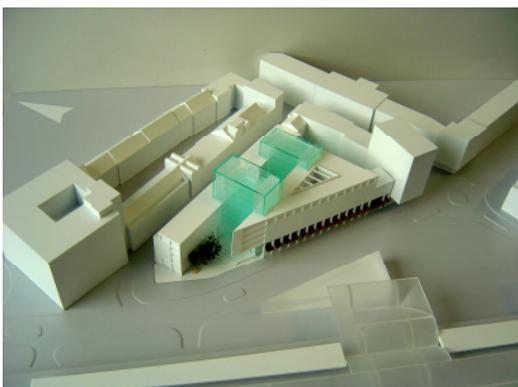
4. Rang
StructureLab Architekten, Düsseldorf



Wulf & Partner, Stuttgart

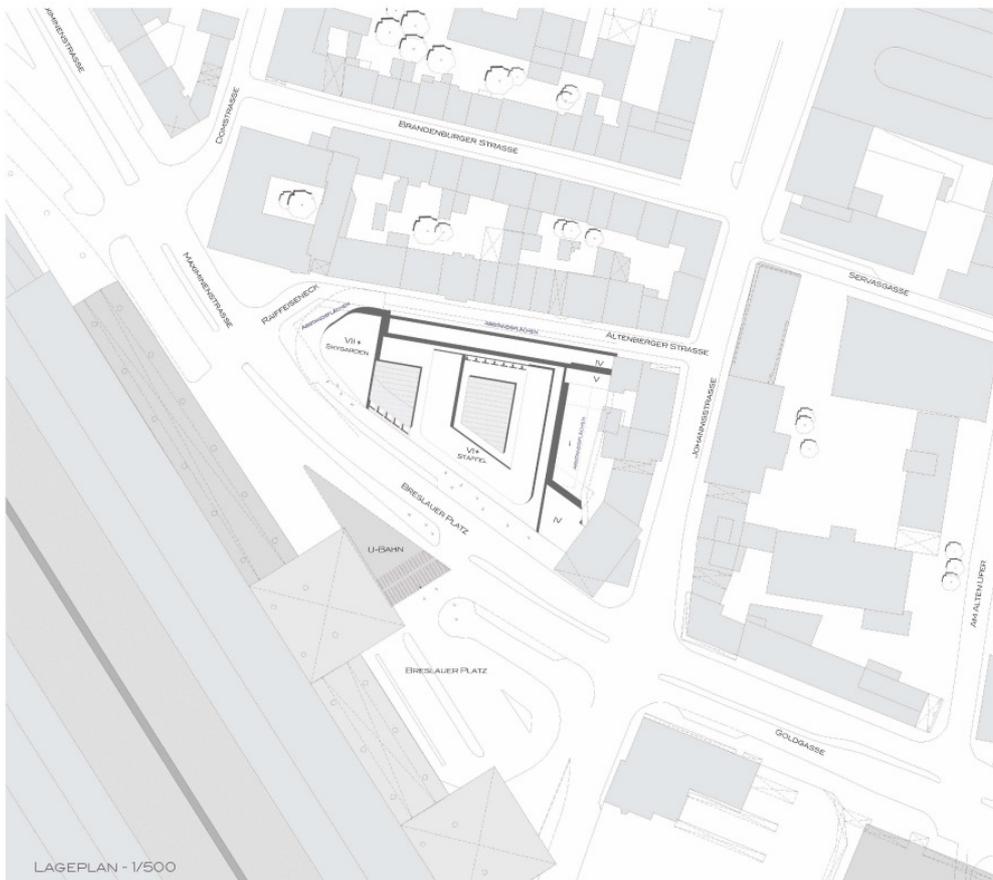
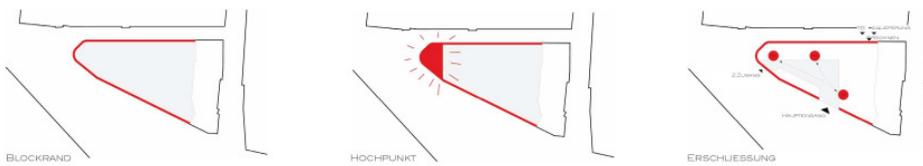


JSWD Architekten, Köln

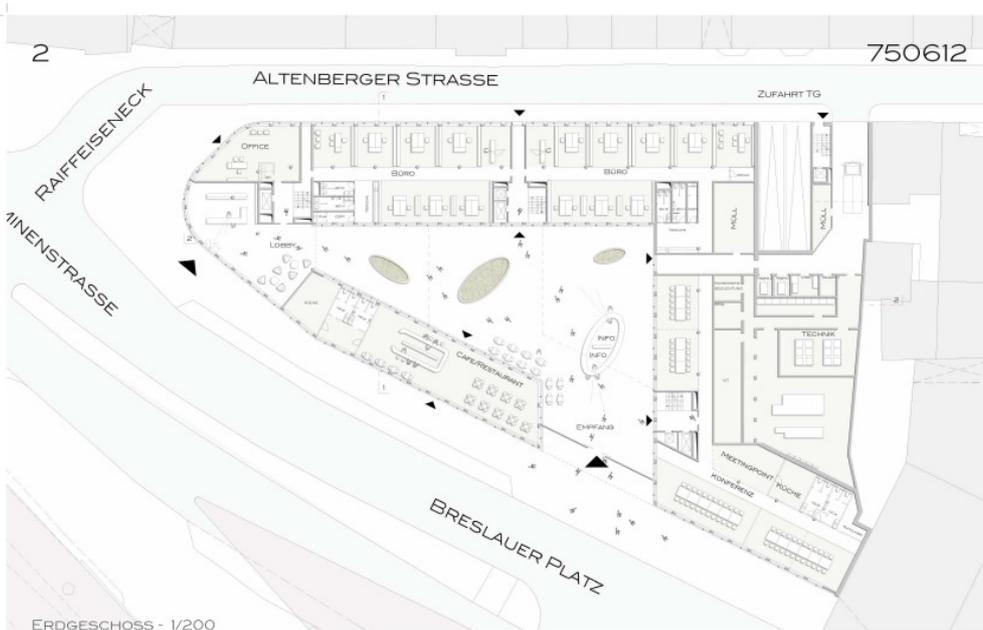


Kaspar Kraemer Architekten, Köln

1. Preis - MSM, Meyer Schmitz- Morkramer, Köln



1. Preis - MSM, Meyer Schmitz- Morkramer, Köln



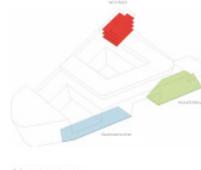
ERDGESCHOSS - 1/200



BLICKBEZIEHUNG



GRÜNE TERRASSEN



NUTZUNGEN



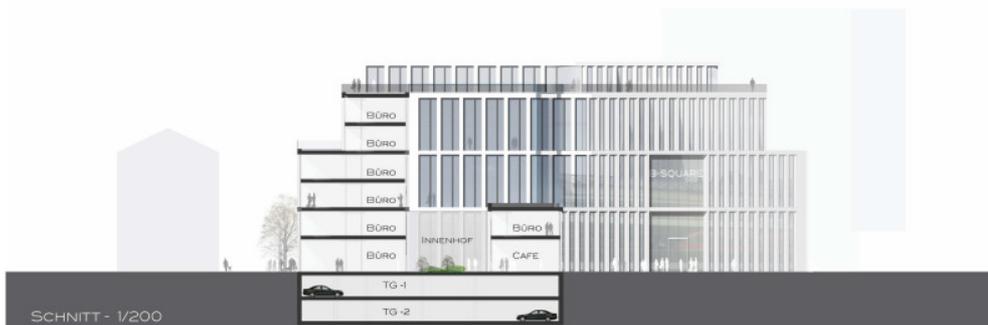
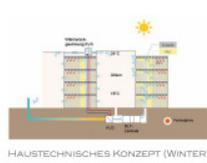
+2 / +3 OBERGESCHOSS - 1/200



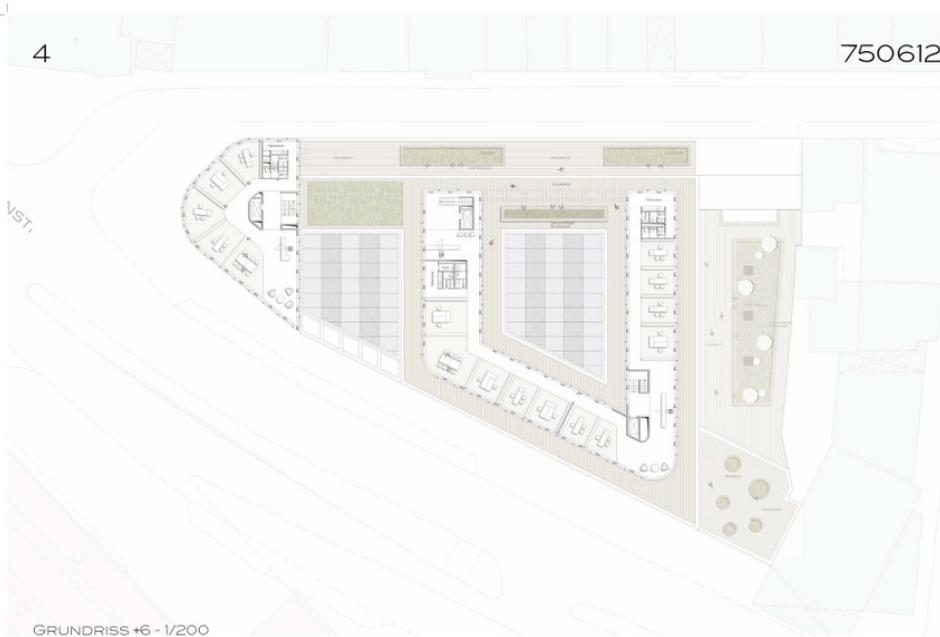
ANSICHT BRESLAUER PLATZ - 1/200



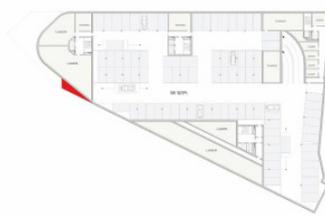
1. Preis - MSM, Meyer Schmitz- Morkramer, Köln



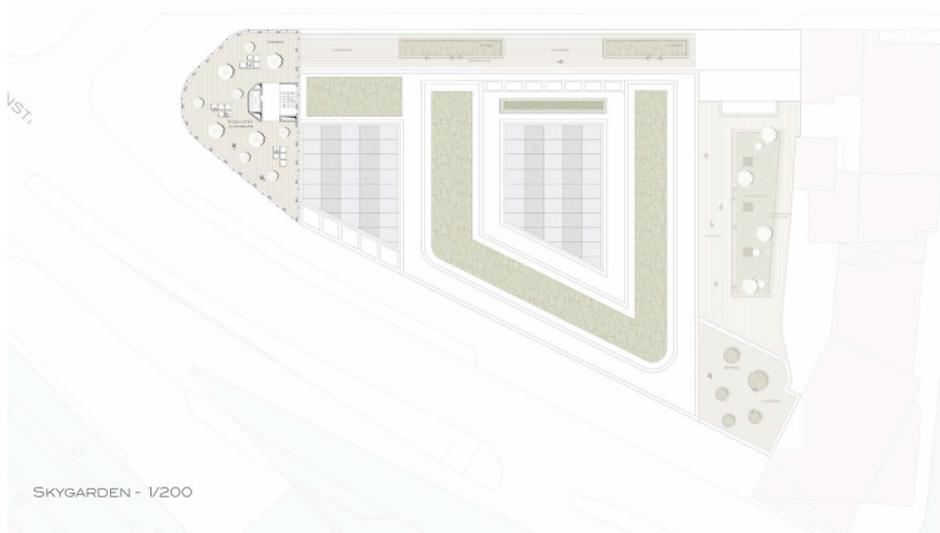
1. Preis - MSM, Meyer Schmitz- Morkramer, Köln



UNTERGESCHOSS -1 - 1/500



UG -2 (OPTIONAL) - 1/500



1. Preis - MSM, Meyer Schmitz- Morkramer, Köln



2. Preis - HPP- Hentrich Petschnigg & Partner, Düsseldorf



Gutachterverfahren Köln, Breslauer Platz

Ausblicke Einblicke

Gute Aussichten: Mit dem Dom im Blickfeld sorgen klare Sichtverhältnisse für Orientierung und Motivation. Ein Dialog zwischen Innenraum und Stadtraum entsteht.

9 9 0 5 1 0





Orientierung

Der Blickbezug zum Dom ist prägend für das gesamte Gebäude. Alle Mietbereiche orientieren sich zum Breslauer Platz, und nahezu alle Büroräume haben Sicht auf das Kölner Wahrzeichen. Auch der offene Garten oberhalb des Erdgeschosses, der die Zugänge zu den drei Aufzugkernen verbindet, bietet einen unverstellten Ausblick.

Stadtraum

Eindeutige Positionierung im Stadtraum: Eine klare Raumkante zum Breslauer Platz und großzügige, ruhige Fassaden antworten auf den Maßstab des Hauptbahnhofs vis-à-vis. Auch das eingeschossige Bestandsgebäude an der Ecke zur Johannisstraße wird in das Gesamtkonzept eingebunden. Die offenen Höfe sind mit Glasmembranen vom Verkehrslärm abgeschirmt.

Lageplan M 1: 500



2. Preis - HPP- Hentrich Petschnigg & Partner, Düsseldorf

9 9 0 5 1 0

Gutachterverfahren Köln, Breslauer Platz

Bewegung Ruhe

Die Energie pulsierender Menschenströme trifft auf
Innenhöfe zum Durchatmen – eine gelungene Balance
in der Dynamik der Großstadt.

Erdgeschoss M 1: 200

Das Erdgeschoss verfügt über Ladenflächen mit hoher Sichtbarkeit. Sie besitzen eine durchgehende Schaufensterfront zum stark frequentierten Breslauer Platz und sind frei unterkellert. Gastronomische Nutzungen können sich bis ins 1. Obergeschoss erstrecken und auch den abgetrennten Gartenhof einbeziehen. Die Anlieferung erfolgt von der rückwärtigen Altenberger Straße mit Verbindungen zu allen Ladenflächen.

1. Obergeschoss M 1: 200

Im 1. Obergeschoss befindet sich ein „Business Center“ als zentraler Servicebereich, der allen Mietern zur Verfügung steht. Für einen größeren Ankermarkt ermöglicht das Konzept die Einrichtung eines exklusiven, separaten Empfangs, inklusive eigener Konferenzzone.

2. Preis - HPP- Hentrich Petschnigg & Partner, Düsseldorf



Gutachterverfahren Köln, Breslauer Platz

Leben Arbeiten

Moderne Bürogebäude verbinden Welten. Effiziente Arbeitsräume harmonisieren mit spielerisch gestalteten Gartenhöfen.

9 9 0 5 1 0



Ansicht Breslauer Platz M 1: 200



Heizergang

Büroflächen

Unter der Marke „Die Dorngräten“ entsteht für die MieterInnen eine Adresse mit Wiedererkennungswert. Die Qualität aller Büroflächen im Gebäude ist hinsichtlich Gebäudetiefe, Tageslicht und Außenbezug gleichwertig. Kleine und größere Mieteneinheiten lassen sich flexibel aufteilen, während die Tiefe von 13 Metern einen flexiblen Ausbau in Zellen- oder Teambüros, Kombizonen oder Open Space-Konzepte ermöglicht.

Druckluft-Gartenhof 1.00



Heizergang

Offen-Meeting



Heizergang

Gangstruktur



Heizergang

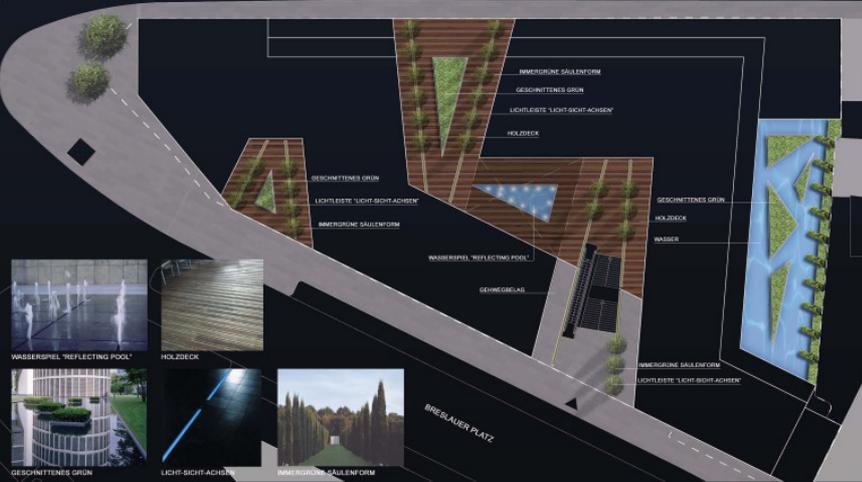
Nutzung



Grünflächen

Die namensgebenden Gartenhöfe bilden lärmgeschützte Ruheazonen und helle Freiräume. Mit Holzdecke, Wasserelementen und geschnittenem Grün erhalten sie eine mediterrane Atmosphäre.

Grünraumplan





WASSERSPIEL REFLECTING POOL



HOLZDECKE



GESCHNITTENES GRÜN

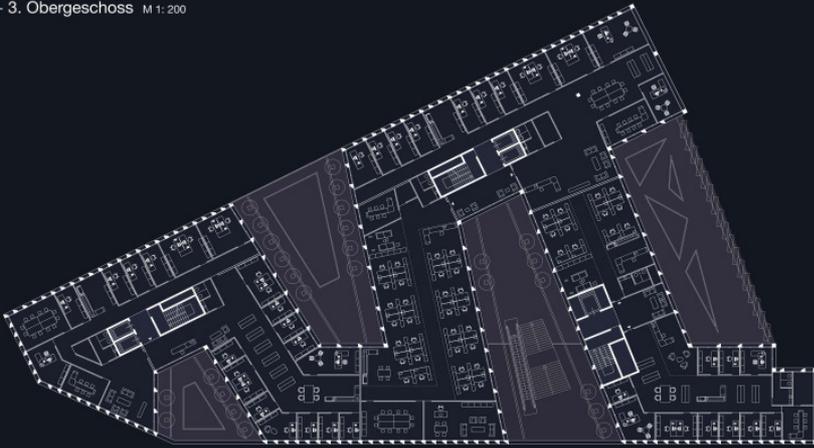


LICHT-SICHT-ACHSE



IMMERGRÜNE SÄULENFORM

2.+ 3. Obergeschoss M 1: 200



2. Preis - HPP- Hentrich Petschnigg & Partner, Düsseldorf



2. Preis - HPP- Hentrich Petschnigg & Partner, Düsseldorf



Gutachterverfahren Köln, Breslauer Platz

Offen Geschlossen

Homogene Formen öffnen sich und spielen mit dem Freiraum des Platzes. Aus Abwechslung wird Anziehung.

9 9 0 5 1 0





1. Untergeschoss M 1: 200

Materialien

Sowohl die Beschaffenheit als auch die Ausrichtung der Fassaden sorgen für attraktive Eindrücke. Dauerhafte Materialien wie Glas und heller Mineralwerkstoff für die geschlossenen Fassadenteile stehen für Modernität und Eleganz, schräg gestellte Fensterbänke erzeugen gleiches Plastizität und Leichtigkeit. So ergeben sich für den Betrachter aus unterschiedlichen Perspektiven wechselnde und stets spannende Eindrücke.



2. Untergeschoss M 1: 200

Parkplätze

Eine Zufahrt an der Altenberger Straße in der Nähe der Johannisstraße erschließt die zweigeschossige Teilgarage mit 160 Stellplätzen. Trotz höchster Zentralität in der Kölner Innenstadt wird so eine komfortable Pkvw-Nutzung für alle Mieter garantiert.



2. Preis - HPP- Hentrich Petschnigg & Partner, Düsseldorf



Ankauf - Gatermann + Schossig, Köln

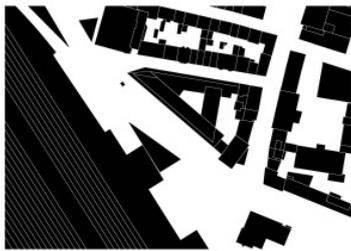
BRESLAUER PLATZ
Neubau Bürogebäude Allianz Real Estate

56 70 78

Das vorliegende Grundstück ist ein kleiner Bereich im westlichen Stadtteil von Köln. Die Fläche ist durch die bestehende Bebauung und die umliegenden Straßen begrenzt. Die Fläche ist durch die bestehende Bebauung und die umliegenden Straßen begrenzt. Die Fläche ist durch die bestehende Bebauung und die umliegenden Straßen begrenzt.



Schwarzplan 1:2500



Schwarzplan 1:1000



Lageplan 1:500

01

BRESLAUER PLATZ
Neubau Bürogebäude Allianz Real Estate

56 70 78



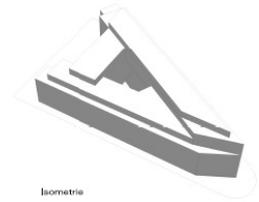
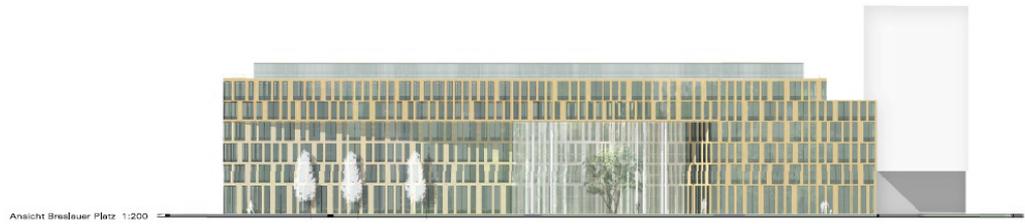
Schaubild Breslauer Platz

02

Ankauf - Gatermann + Schossig, Köln

BRESLAUER PLATZ
Neubau Bürogebäude Allianz Real Estate

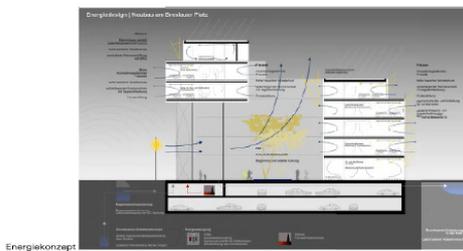
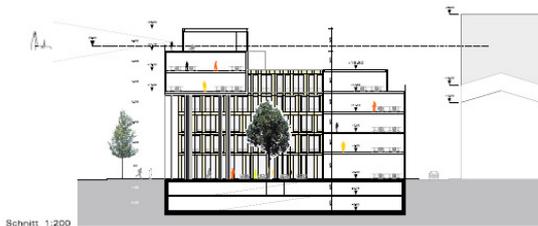
56 70 78



03

BRESLAUER PLATZ
Neubau Bürogebäude Allianz Real Estate

56 70 78

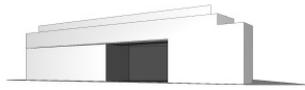
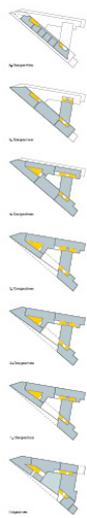


04

Ankauf - Gatermann + Schossig, Köln

BRESLAUER PLATZ
Neubau Bürogebäude Allianz Real Estate

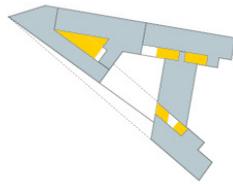
56 70 78



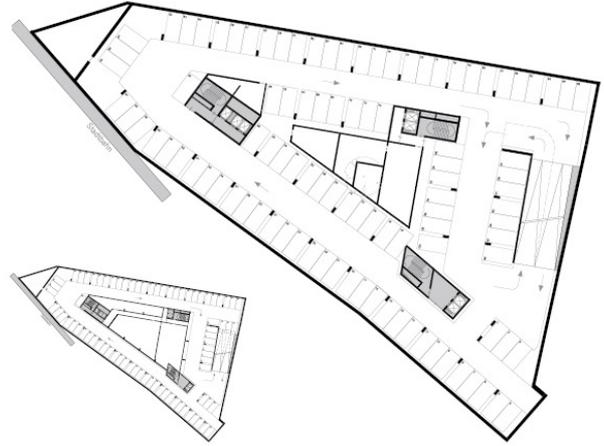
Über die Bäume, die sich entlang der Straße befinden, ist das Gebäude durch die eigene Gebäudestruktur und durch die große offene Fläche der Anlage gut sichtbar.

Von Westen kommend dominieren die hohen Türme und die breite Treppenanlage die Ansicht.

Das Gebäude ist so konzipiert, dass die 14.000 m² auf einem Hauptgeschoss den maximalen Nutzen zu erzielen. Die unteren Geschosse sind für eine flexible Nutzung vorgesehen. Die unteren Geschosse sind für eine flexible Nutzung vorgesehen. Die unteren Geschosse sind für eine flexible Nutzung vorgesehen.



Nutzungsschema



2, Untergeschoss 1:500

1, Untergeschoss 1:200

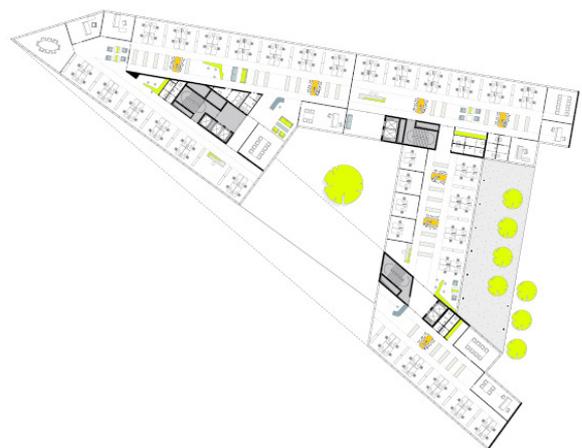
05

BRESLAUER PLATZ
Neubau Bürogebäude Allianz Real Estate

56 70 78



Erdgeschoss 1:200



1.-3. Obergeschoss 1:200

06

Protokoll der Preisgerichtssitzung

Allianz Real Estate Germany GmbH

- 1 -

Verteiler:

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 Mieteingangsbereiche.

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 500m²) 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