

## Wettbewerb Tel-Aviv-Straße

Auf dem innerstädtischen Grundstück des ehemaligen Hauptzollamtes an der Tel-Aviv-Straße 1 möchte die S.I.E. SOINI Immobilienentwicklung GmbH eine neue Wohnbebauung errichten. Außerdem beabsichtigt sie, das südlich angrenzende städtische Grundstück zwischen Perlengraben und Tel-Aviv-Straße ebenfalls zu erwerben, um es in die bauliche Entwicklung einzubeziehen – ein Vorhaben, welches in dem Städtebaulichen Masterplan Innenstadt Köln des Büros Albert Speer & Partner (AS&P) bereits vorgeschlagen wird. Zu diesem Zweck wird die S.I.E. einen begrenzten architektonischen Wettbewerb ausloben. Die Wettbewerbsaufgabe gliedert sich in einen Realisierungsteil (für das Grundstück Hauptzollamt) und einen Ideenteil für das südlich angrenzende Grundstück.

### 1 Rahmenbedingungen des Wettbewerbs

#### 1.1 Aufgabe des Wettbewerbs

Aufgabe des Wettbewerbs ist der Entwurf einer qualitätvollen innerstädtischen Wohnbebauung mit Gewerbe und Dienstleistungen in der Erdgeschosszone. Die besonderen Standortbedingungen des Plangebietes (Verkehrslärmbelastung, Luftschadstoffe, Grundstückszuschnitte, Orientierung) erfordern einen intelligenten und kreativen Entwurfsansatz für die städtebauliche Konzeption ebenso wie für die Ausformulierung der Erschließungs- und Wohnungstypologien. Für den Standort Tel-Aviv-Straße 1 ist eine Wohnbebauung mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen und -typen und gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss und eine Tiefgarage vorgesehen. Für das Gebiet des Ideenteils sind zusätzlich Studentisches Wohnen und ebenfalls Gewerbeeinheiten in den unteren Geschossen und eine weitere Tiefgarage geplant.

Der Wettbewerb dient der Vorbereitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens. Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden.

#### 1.2 Planungsgebiet

Das engere Wettbewerbsgebiet, die Parzelle 435 des ehemaligen Hauptzollamtes, ist im Eigentum der SOINI GmbH und umfasst 4.165 m<sup>2</sup>. Die beiden südlichen Grundstücke des Ideengebietes, die Parzellen 436 und 441, sind zusammengerechnet 6.450m<sup>2</sup> groß und beinhalten die bereits gesperrte Auffahrt zur Tel-Aviv-Straße. Sie befinden sich gegenwärtig noch im Eigentum der Stadt Köln.

#### 1.3 Städtebauliche Dichtevorgaben

Die Höhe der Gebäude wird gemäß Höhenkonzept für die Innenstadt Köln auf max. 22,50 Meter begrenzt. Für das Grundstück Tel-Aviv- Straße 1 ist von einer maximalen Dichte von 2,0 - 2,2 GFZ (Grundflächenzahl) unter Anrechnung § 21a (5) BauNVO auszugehen. Für das weitere Planungsgebiet werden keine Dichtevorgaben gemacht. Vielmehr werden hier bauliche Vorschläge erwartet, deren Qualität sich aus der städtebaulichen Struktur und ihren Bezügen zu den benachbarten Blöcken herleitet.

#### 1.4 Umweltbelange

Im Vorfeld des Wettbewerbs bzw. innerhalb des Verfahrens werden die Umweltbelange Verkehrslärm, Luftschadstoffe und Baumbestand gutachterlich untersucht und in der Planung entsprechend berücksichtigt.

### 1.5 *Verkehrliche Erschließung*

Die Erschließung der Grundstücke wird weiterhin über die Mengelbergstraße erfolgen, da die beiden stark befahrenen Straßen Tel-Aviv-Straße und Perlengraben keine weiteren Möglichkeiten für Zufahrten bieten.

### 1.6 *Denkmalpflege*

Das unmittelbar an das engere Wettbewerbsgebiet angrenzende Gebäude des Finanzamts Köln Mitte steht unter Denkmalschutz. Es ist über einen Zwischenbau auf dem Grundstück des Finanzamts mit dem Gebäude des ehemaligen Hauptzollamts verbunden, welches der Neubebauung weichen wird.

## 2 **Das Verfahren**

Der Wettbewerb wird als begrenzter architektonischer Wettbewerb mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren nach den Regeln der RAW 2004 ausgelobt. Insgesamt werden 6 gesetzte Büros plus 14 geloste/ausgewählte Büros (Architekturbüros und/oder Arbeitsgemeinschaften von Architekten und Stadtplanern) zur Teilnahme zugelassen.

### 2.1 *Gesetzte Teilnehmer*

1. ASTOC Architects and Planners, Köln
2. Hoersch + Hennrich Architekten, Köln
3. Architekt W. Lankmayer, Salzburg
4. Luczak Architekten, Köln
5. Stadtarchitekten Walter Krause, Köln
6. 3 Pass Architekten/innen Architektur Stadtplanung Projektsteuerung, Köln

Die Wettbewerbsbetreuung erfolgt durch REGINA STOTTROP, Büro für Stadtplanung in Zusammenarbeit mit Prof. Christl Drey, Architektin und Stadtplanerin, Köln / Kassel.

### 2.2 *Preisrichter/innen (Vorschlag)*

1. Herr Soini, S.I.E. Soini Immobilienentwicklung GmbH
2. Reinhold Dierkes, GST-Service GmbH, Pullach
3. Ulla Komes, Architektin Aachen
4. Thomas Jocher, Architekt München
5. Prof. Maja Rainer, Architektin München
6. N.N. Stadtplaner/in
7. Bernd Streitberger, Dezernent für Planen und Bauen, Stadt Köln
8. Michael Heller, Büro AS&P
9. N.N., Mitglied des Stadtentwicklungsausschusses (STEA), Stadt Köln
10. N.N., Mitglied des Stadtentwicklungsausschusses (STEA), Stadt Köln
11. N.N., Mitglied des Stadtentwicklungsausschusses (STEA), Stadt Köln
12. N.N., Mitglied des Stadtentwicklungsausschusses (STEA), Stadt Köln

### 2.3 *Stellvertretende Preisrichter/innen (Vorschlag)*

1. Anne Luise Müller, Leiterin Stadtplanungsamt, Stadt Köln
2. Dr. Marcus Trier, Römisch-Germanisches Museum, Köln
3. N.N. Architekt/in
4. N.N., Mitglied der Bezirksvertretung (BV), Stadt Köln
5. N.N., Mitglied der Bezirksvertretung (BV), Stadt Köln
6. N.N., Mitglied der Bezirksvertretung (BV), Stadt Köln
7. N.N., Mitglied der Bezirksvertretung (BV), Stadt Köln

#### 2.4 Preise und Anerkennungen

Die Wettbewerbssumme beträgt netto 61.500,- EUR. Die Preise und Anerkennungen werden wie folgt gestaffelt:

1. Preis 24.600,- EUR netto
2. Preis 14.760,- EUR netto
3. Preis 9.840,- EUR

Anerkennungen insgesamt: 12.300,- EUR netto.

#### 2.5 Terminübersicht

Bekanntmachung	Anfang Mai 2012
Auswahl der Teilnehmer	Ende Mai 2012
Ausgabe der Unterlagen	Anfang / Mitte Juni 2012
Kolloquium	Mitte Juni 2012
Abgabe der Arbeiten	Mitte August 2012
Preisgericht	Anfang / Mitte September 2012
Ausstellung	Ende September.