

Westdeutsche Spielbanken GmbH & Co.KG  
Landfermannstraße 6, 47051 Duisburg

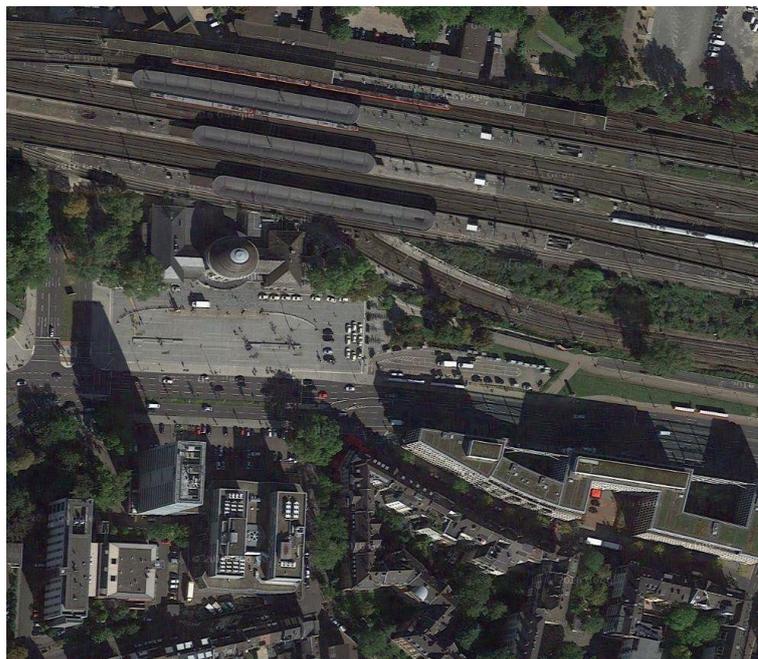


Wettbewerb  
„Casino Köln-Deutz“

PN-4262

Dortmund  
03.06.2016

Zusammenfassung der Auslobung



assmann GmbH  
Baroper Straße 237  
44227 Dortmund  
Fon 0231.75445.0  
Fax 0231.756010  
info@assmanngruppe.com  
www.assmanngruppe.com  
AG Dortmund HRB 3836  
Geschäftsführer  
Wolfgang Ußler, Ulrich Tillmann,  
Andreas Krebs, Ulrich Schneider

assmann architekten GmbH  
Sitz 44227 Dortmund  
AG Dortmund HRB 4210  
Geschäftsführender Gesellschafter  
Burkhard Grimm

assmann frankfurt GmbH  
Sitz 60486 Frankfurt am Main  
AG Frankfurt am Main HRB 94095  
Geschäftsführender Gesellschafter  
Mohamed Genedy

assmann münster GmbH  
Sitz 48149 Münster  
AG Münster HRB 14735  
Geschäftsführender Gesellschafter  
Ralf Uennigmann

Wir planen und managen.



## Inhaltsverzeichnis

|      |                                   |   |
|------|-----------------------------------|---|
| 1.   | Anlass und Aufgabenstellung ..... | 3 |
| 2.   | Rahmenbedingungen .....           | 3 |
| 3.   | Planungsaufgabe und Ziele .....   | 3 |
| 4.   | Wettbewerbsverfahren .....        | 5 |
| 4.1. | Teilnehmer .....                  | 6 |
| 4.2. | Preisgericht .....                | 7 |
| 4.3. | Beurteilungskriterien .....       | 8 |
| 4.4. | Preisgelder .....                 | 8 |
| 4.5. | Terminübersicht .....             | 9 |



## Anlass und Aufgabenstellung

### 1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Westdeutsche Spielbanken GmbH & Co. KG (im Folgenden „WestSpiel“) beabsichtigt, eine neue Spielbank am Ottoplatz am Bahnhof Köln-Deutz zu errichten.

WestSpiel ist eine Tochter der NRW.BANK als Förderbank des Landes Nordrhein-Westfalen.

Im Verantwortungsbereich von WestSpiel liegen aktuell die Unternehmenszentrale Duisburg, die Spielbank Aachen, die Spielbank Bad Oeynhausen, die Spielbank Dortmund-Hohensyburg, die Spielbank Duisburg und die Gastronomie in den Spielbankstandorten

WestSpiel wird im Projekt Neubau Casino Köln als Vorhabenträger und späterer Bauherr auftreten.

Die Rahmenerlaubnis für die bestehenden vier Standorte wurde durch das Ministerium für Inneres und Kommunales des Landes Nordrhein-Westfalen am 20.12.2012 erneuert und um einen fünften Standort erweitert. Am 29.01.2013 wurde durch das Landeskabinett beschlossen, einen fünften Spielbankenstandort im Land Nordrhein-Westfalen in der Stadt Köln anzusiedeln. Die Planung verfolgt sowohl fachliche Ziele nach dem Spielbankengesetz NRW als auch städtebauliche Ziele.

Um eine städtebaulich und architektonisch angemessene Lösung zu finden, ist ein einphasiger nichtoffener Wettbewerb mit 20 Teilnehmern nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) mit voraussichtlich anschließendem Verhandlungsverfahren vorgesehen. Der Wettbewerb richtet sich an Architekten.

### 2. Rahmenbedingungen

Im Kapitel Rahmenbedingungen werden das Plangebiet und die Umgebung beschrieben, damit auch Büros, welche sich am Standort nicht auskennen, einen Eindruck der Stadt und der Umgebung erhalten können. Es folgt eine ausführliche Beschreibung der angrenzenden und umgebenden Gebäude und der verkehrlichen Anbindung. Außerdem werden in den Rahmenbedingungen Aussagen zum Planungs- und Baurecht getroffen sowie zu bestehenden baulichen Anlagen (Stadtbahn-Tunnel) und der aktuellen Grün- und Freiflächensituation. Abschluss des Kapitels bildet die Beschreibung der technischen Ver- und Entsorgung des Grundstücks. In diesem Kapitel wird die reine Ist-Situation beschrieben im Gegensatz zum anschließenden Kapitel für die Planungsaufgabe und Ziele.

### 3. Planungsaufgabe und Ziele

Zunächst werden im Kapitel Planungsaufgabe und Ziele die allgemeinen Anforderungen an den Neubau dargestellt.

Es folgt eine Beschreibung der gestalterischen und städtebaulichen Anforderungen:

## Planungsaufgabe und Ziele

Das Gebäude soll als östlicher Abschluss des Ottoplatzes ein architektonisches Alleinstellungsmerkmal bilden. Die Fassadengestaltung und die Eingangssituation zum Ottoplatz sollen repräsentativ und der Bauaufgabe angemessen gestaltet werden. Das Gebäude soll ein Flachdach erhalten und das Dach soll als fünfte Fassade ebenso attraktiv gestaltet werden wie die vier Hauptfassaden.

Im nächsten Abschnitt werden die funktionalen Anforderungen an das Gesamtgebäude und die einzelnen Funktionsbereiche beschrieben. Zunächst werden hier lichte Höhen und ausreichende Stützweiten für die Spielbereiche definiert, aber auch die Möglichkeit der Drittverwendbarkeit durch die Umnutzung und Umstrukturierung der Ebenenanzahl wird beschrieben. Es folgen einzelne funktionale Beschreibungen zu den Funktionsbereichen:

- Sicherheitsbereich I. – Foyer / Spiel / Gastraum und Bars
- Sicherheitsbereich II. – Geldverarbeitung
- Sicherheitsbereich III. – Casino-Verwaltung, Casino-Personal und Casino-Nebenräume
- Casino-Gastronomie und Dienstleistungs- bzw. Einzelhandelsflächen für Drittnutzer
- Casino-Parkhaus
- Casino-Technikflächen

Zur Verdeutlichung der Zusammenhänge wurde ein graphisches Funktionsschema erstellt.

Im dritten Abschnitt werden die technischen Anforderungen an das Gebäude und die einzelnen Bereiche beschrieben (Heizung, Lüftung, Klima, Sanitär und Elektro). Außerdem gibt es Angaben zu Müllentsorgung und Werbeanlagen.

Im vierten Abschnitt werden die Anforderungen an die Erschließung und den ruhenden Verkehr beschrieben. Zunächst finden sich hier Vorgaben für eine klare Haupteingangssituation mit eindeutiger Adressbildung sowie Nebeneingangssituationen. Abschließend gibt es hier Angaben zu fußläufiger Erschließung, Fahrradverkehr und öffentlichem Nahverkehr sowie weitere Ausführungen zu den vorgesehenen Stellplätzen auf dem Grundstück.

Im Abschnitt für Planungs- und bauordnungsrechtliche Anforderungen werden die Nutzungszeiten erläutert und Art und Maß der baulichen Nutzung definiert. Hier wird eine Spielbank-Nutzung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 27 Metern vorgeschrieben (GRZ von 6,0). Das Grundstück darf vollständig überbaut werden.

Die Zielvorgaben für Grün- und Freiraum beschreiben die mögliche Dachbegrünung und die notwendigen Außenterrassen bzw. Innenhöfe als Elemente, die sowohl den Rauchern gerecht werden sollen, aber auch den interessanten Ebenenwechsel ermöglichen sollen. Außerdem gibt es Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen für die entfallenden Bäume auf dem Plangrundstück.

## Wettbewerbsverfahren

Im letzten Abschnitt werden die Anforderungen an die Wirtschaftlichkeit in Bau und Betrieb dargestellt. Das Gebäude soll nicht mit dem technisch Machbaren ausgestattet werden, sondern wirtschaftlich vertretbare Standards erhalten. Die Kriterien, welche berücksichtigt werden müssen wie Gebäudekompaktheit, Belichtung, Belüftung, Materialwahl etc. werden hier aufgeführt. Des Weiteren wird hier eine Kostenobergrenze benannt, welche von allen Teilnehmern einzuhalten ist:

Insgesamt steht eine Bausumme (KG 300+400 netto) von 23,17 Mio. Euro zur Verfügung.

### 4. Wettbewerbsverfahren

#### Vorbereitung

Der Wettbewerb wird als einstufiger, nichtoffener Wettbewerb mit vorgeschaltetem Bewerbungs-/Losverfahren nach RPW 2013 ausgeschrieben. Das Wettbewerbsverfahren ist anonym. Die Anonymität wird bis zum Verfahrensabschluss gegenüber allen Beteiligten gewahrt.

Es ist vorgesehen, die Architektenkammer NRW neben der Vorbereitung des Wettbewerbs auch bei der Erstellung der Auslobungsunterlage einzubeziehen und den Wettbewerb mittels einer Registriernummer zu bestätigen.

Die Teilnehmerzahl wird auf 20 beschränkt, davon zehn – zwischen der Stadt Köln und WestSpiel vorabgestimmte – zugeladene Büros.

Für das Preisgericht werden die Mitglieder durch den Auslober und die Stadt benannt (20 Stimmberechtigte) (s.u.).

#### Teilnahmewettbewerb

Im Teilnahmewettbewerb werden die zehn zusätzlichen Büros ermittelt, die nicht direkt zugeladen wurden. Hierfür wird der Wettbewerb EU-weit veröffentlicht, sodass sich Interessenten mittels Bewerbungsformularen für die Teilnahme am Wettbewerb bewerben können. Um auch jungen und kleinen Büros den Zugang zum Wettbewerb zu ermöglichen, werden für die Teilnahme am Wettbewerb keine Mindestkriterien festgelegt.

Aus allen fristgerecht eingegangenen Bewerbungen werden 10 Büros unter juristischer Aufsicht ausgelost (zzgl. fünf Nachrücker).

#### Wettbewerbsphase

Die Auslobungsunterlage inkl. aller Anlagen (Kartenmaterial, Gutachten etc.) wird allen 20 Teilnehmern ca. Ende August 2016 zur Verfügung gestellt.

Nach Ablauf einer Rückfragenfrist, bis zu welcher die Büros, ihre Anmerkungen und Fragen einreichen können, findet ein Einführungskolloquium in KW 37 statt. Neben der Beantwortung der Fragen wird die Wettbewerbsaufgabe noch einmal erläutert. Anwesend im Einführungskolloquium sind sowohl alle Preisrichter als auch Teilnehmer.

## Wettbewerbsverfahren

Anschließend erfolgt die weitere Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe durch die Teilnehmer. Nach Ablauf der Bearbeitungszeit werden die eingegangenen Arbeiten durch Sachverständige und Vorprüfer des Auslobers, der Stadt und der Wettbewerbsbetreuung geprüft und anschließend in einer Preisgerichtssitzung durch das Preisgericht beurteilt. Es wird beabsichtigt, drei Preisträger und zwei Anerkennungen auszuloben. Die Ergebnisse werden in einem Protokoll festgehalten. Alle Wettbewerbsarbeiten werden im Anschluss an das Verfahren ausgestellt.

### Verhandlungsverfahren

Der Auslober beabsichtigt voraussichtlich, unmittelbar im Anschluss an den Wettbewerb ein Verhandlungsverfahren mit den drei Preisträgern durchzuführen, um den Auftrag an den Planer mit dem besten Preis-/Leistungsverhältnis zu vergeben.

Der Auslober erklärt, soweit und sobald die dem Wettbewerb zugrunde liegende Aufgabe realisiert wird, einen oder mehrere Preisträger mit der Realisierung des Wettbewerbs zu beauftragen, stufenweise nach Leistungsphasen und/oder zu realisierenden Bauabschnitten, jeweils mindestens jedoch die Leistungsphasen 2-5 des Leistungsbildes Objektplanung (gemäß § 34 HOAI).

### 4.1. Teilnehmer

Zur Teilnahme am Wettbewerb wurden folgende Büros vorausgewählt und eingeladen:

- 1 Burckhardt Partner GmbH, Basel
- 2 Delugan Meissl Associated Architects, Wien/Österreich
- 3 EM2N Architekten AG, Zürich/Schweiz
- 4 HPP Hentrich-Petschnigg & Partner GmbH + Co.KG, Düsseldorf
- 5 GATERMANN + SCHOSSIG Architekten GmbH & Co.KG, Köln
- 6 gernot schulz : architektur GmbH, Köln
- 7 kadawittfeldarchitektur gmbh, Aachen
- 8 Peter Kulka Architektur, Köln
- 9 schneider+schumacher, Frankfurt a.M.
- 10 Staab Architekten GmbH, Berlin

## Wettbewerbsverfahren

### 4.2. Preisgericht

Das Preisgericht zur Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten setzt sich aus den folgenden Mitgliedern zusammen, die ihre Aufgabe persönlich und unabhängig wahrnehmen:

Stimmberechtigte Mitglieder:

Sachpreisrichter (in alphabetischer Reihenfolge):

- 1 Dr. Peter Güllmann, Bankdirektor, Bereich Unternehmens- und Infrastrukturfinanzierung, NRW.BANK und Vorsitzender des Bauausschusses, Westdeutsche Spielbanken GmbH
- 2 Jens Hashagen, Arbeitnehmervertreter Konzernbetriebsrat, Westdeutsche Spielbanken GmbH & Co. KG
- 3 Kirsten Jahn, Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Stadt Köln
- 4 Martin Murrack, Leiter des Ministerbüros, Finanzministerium des Landes NRW
- 5 Ralph Sterck, FDP-Fraktion, Stadt Köln
- 6 Steffen Stumpf, Geschäftsführer, Mitglied der Geschäftsführung, Westdeutsche Spielbanken GmbH
- 7 NN, NRW.BANK
- 8 NN, CDU-Fraktion
- 9 NN, SPD-Fraktion
- 10 NN, Fraktion DIE LINKE

Fachpreisrichter (in alphabetischer Reihenfolge):

- 1 Prof. Jörg Aldinger, Architekt, Stuttgart
- 2 Stefan Bielig, Leitung Bauwesen, Projektleiter, Westdeutsche Spielbanken GmbH
- 3 Prof. Julia Bolles-Wilson, Architektin, Münster
- 4 Prof. Andreas Fritzen, Architekt und Stadtplaner, Köln
- 5 Franz-Josef Höing, Stadtplaner, Beigeordneter, Dezernat Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Verkehr, Stadt Köln
- 6 Christoph Ingenhoven, Architekt, Düsseldorf
- 7 Jürgen Minkus, Architekt, Vorsitzender des Gestaltungsbeirats, Stadt Köln
- 8 Prof. Kirsten Schemel, Architektin, Berlin

## Wettbewerbsverfahren

- 9 Dr. Thomas Werner, Stadtkonservator, Amt für Denkmalschutz und Denkmalpflege, Stadt Köln
- 10 NN, Bauingenieur, NRW.BANK bzw. NN, Architekt, WestSpiel

### Stellvertretende Mitglieder

#### Sachpreisrichter (in alphabetischer Reihenfolge):

- 1 Jörg Frank, Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Stadt Köln
- 2 Norbert Hilden, FDP-Fraktion, Stadt Köln
- 3 NN, NRW.BANK
- 4 NN, Westdeutsche Spielbanken GmbH

#### Fachpreisrichter (in alphabetischer Reihenfolge):

- 1 Anne Luise Müller, Architektin und Stadtplanerin, Leiterin Stadtplanungsamt, Stadt Köln
- 2 NN

Jeder Fach- und Sachpreisrichter der Stimmberechtigten Jurymitglieder hat eine gleichwertige Stimme. Bei Stimmgleichheit entscheidet die Stimme des Juryvorsitzenden. Neben den stimmberechtigten Preisrichter gibt es Stellvertreter sowie Sachverständige und Vorprüfer, welche kein Stimmrecht, aber trotzdem volles Rederecht in der Preisgerichtssitzung haben.

### 4.3. Beurteilungskriterien

Schwerpunkte der gesamten Planung sind die Berücksichtigung wirtschaftlicher, städtebaulicher, gestalterischer, ökologischer und funktionaler Grundsätze.

Die eingereichten Arbeiten werden nach folgenden Kriterien beurteilt (keine Rangfolge):

- Städtebauliche und architektonische Qualität
- Raumprogramm und Funktionalität
- Wirtschaftlichkeit (Bau- und Lebenszykluskosten)
- Nachhaltigkeit

### 4.4. Preisgelder

Für Preise und Anerkennungen stellt der Auslober als Wettbewerbssumme einen Gesamtbetrag in Höhe von 170.000 Euro inkl. MwSt. und Nebenkosten zu Verfügung.

## Wettbewerbsverfahren

Jeder Teilnehmer erhält bei Abgabe eines vollständigen Wettbewerbsbeitrages ein Bearbeitungshonorar von 2.800 Euro (inkl. MwSt. und Nebenkosten).

Es sind folgende Preise und Anerkennungen durch den Auslober vorgesehen, wobei das Preisgericht unter Beibehaltung des Gesamtwertes der Preissumme eine abweichende Verteilung beschließen kann (Angaben inkl. MwSt. und Nebenkosten):

|                       |             |
|-----------------------|-------------|
| 1. Preis:             | 45.600 Euro |
| 2. Preis:             | 28.500 Euro |
| 3. Preis:             | 17.100 Euro |
| Zwei Anerkennungen à: | 11.400 Euro |

Mit dieser Zahlung erlöschen alle Rechtsansprüche bezüglich Honorarforderungen der Teilnehmenden gegenüber dem Bauherrn für die in dem Wettbewerb zu erbringenden Leistungen.

### 4.5. Terminübersicht

|                                   |                                  |
|-----------------------------------|----------------------------------|
| Versand der Auslobungsunterlagen: | KW 35                            |
| Einführungskolloquium:            | 16. September 2016 (nachmittags) |
| Abgabe der Planunterlagen:        | KW 43                            |
| Sitzung des Preisgerichts:        | 7. Dezember 2016                 |