

Weiterentwicklung des Entwurfs von Carsten Roth
Stand 08.01.2018

Weiterentwicklung des Entwurfs von Carsten Roth

Im Nachgang zur Jurysitzung vom 05.05.2017 wurden in den letzten Monaten investorenseitig alle drei Entwürfe, basierend auf den vorliegenden Informationen, bedeutend intensiveren und umfassenderen Untersuchungen unterzogen. Schwerpunkt waren technisch – wirtschaftliche Aspekte in Bezug auf die Umsetzung. Das Ergebnis dieser Untersuchungen ist ausführlich im „Erläuterungsbericht zur Entscheidungsfindung“ dargestellt (vgl. Anlage 7).

Danach ist der Entwurf von Carsten Roth Architekten aus Hamburg der für die realistische Umsetzung des Bauprojektes der am Besten geeignete.

Gleichwohl hat sich herausgestellt, dass auch dieser Entwurf zur Sicherstellung der Realisierbarkeit in verschiedenen Punkten optimiert werden muss.

Zusammen mit Carsten Roth wurden unterschiedliche Ansätze erarbeitet, um die wirtschaftlich-technischen Anforderungen an die Architektur, sowie den Empfehlungen der Jury und den Belangen der Politik, der Stadt und der Investoren zur erfolgreichen Realisierung des Projektes Rechnung zu tragen. Die einzelnen Ansätze werden hier dargestellt.

1) Optimierung der Architektur

- **Erhöhung der Spannung**

Die von verschiedener Seite gewünschte Erhöhung der Spannung zwischen den Türmen wurde wie folgt umgesetzt:

- a) Der höhere Turm wurde um 2 Geschosse erhöht, sprich von 87 m auf 94 m Höhe.
- b) Der niedrigere Turm wurde um 1 Geschoss verkleinert, sprich von 67 m auf 63 m Höhe.

Dadurch erhöht sich die Baumasse um rund 816 m² BGF (siehe Abbildung 1,2).

Insgesamt erhöht sich, verteilt auf folgende drei Maßnahmen:

- Erhöhung der Spannung (s. oben)
- Stärkung des Sockelzone (s. Erläuterung weiter unten)
- Verbreiterung der Gebäudeausmaße (s. Erläuterung weiter unten)

die Gesamtbaumasse um 4.175 m² von 35.732 m² auf 39.907 m² BGF.

Durch diese Maßnahme können 18 zusätzliche Apartments untergebracht werden.

Insgesamt erhöht sich durch die oben genannten drei Maßnahmen die Anzahl der Gesamtapartments von 730 auf 820.

- **Stärkung der Sockelzone**

Aus wirtschaftlichen Gründen ist ein höherer gewerblicher Anteil im Bauprojekt erforderlich. Dazu erfolgte eine intensive Auseinandersetzung mit der Hochhausrichtlinie der Stadt Köln, welche bei Hochhäusern die Ausbildung einer starken Sockelzone vorsieht.

Weiterentwicklung des Entwurfs von Carsten Roth

Stand 08.01.2018



Die Sockelzone wird von zwei auf drei Geschosse erweitert. Dadurch wird die architektonische Struktur optimiert und die Stärke des Gebäudes hervorgehoben. Der daraus resultierende Anteil von Gewerbenutzung erhöht sich um rund 1.527 m² BGF von 4.673 m² auf insgesamt 6.200 m² BGF für alle drei Sockelgeschosse. Der gewerbliche Teil soll mit Elementen wie Gastronomie, Co-Working Spaces, Co-Cooking Spaces, einem Fitnesscenter und eventuell einem kleinen Lebensmitteleinzelhandel belebt werden. Dieses Angebot, welches auch für die Bewohner des angrenzenden Veedels nutzbar sein soll, stärkt darüber hinaus das Miteinander der unterschiedlichen Bewohner im Gebäude (s. Abbildung 14-17).

- **Verschattungsstudie**

Die Verschattungsstudie zum Entwurf von CRA stellt heraus, dass es keine maßgebliche Verschattung der angrenzenden Parkanlage zu unterschiedlichen Zeiten im Jahr gibt (s. Abbildung 6 bis 8).

- **Sichtbeziehungsstudie**

Eine Studie der Sichtbeziehungen zum Dom führt zum Ergebnis, dass diese nicht Hinsicht beeinträchtigt werden (s. Abbildung 9 bis 13).

1) Sicherstellung der wirtschaftlichen Machbarkeit

Auch wenn CRA im Rahmen der technisch-wirtschaftlichen Prüfung als der Entwurf herauskam, der den größten Konsens aller Beteiligten auf sich vereinen kann, ist auch dieser ohne Veränderungen nicht in der Lage, die wirtschaftliche Machbarkeit sicherzustellen. Folgende Anpassungen sind notwendig:

- **Veränderung des Nutzungskonzeptes**

Um die wirtschaftliche Realisierbarkeit überhaupt erst sicherzustellen, ist eine Modifikation des Nutzungskonzeptes notwendig. Dies beinhaltet eine Einbindung einer gewerblichen Nutzung in Form einer Boardinghouse-Komponente und der Stärkung des gewerblichen Anteils in der Sockelzone. Der Lifestyle Mikrotower enthält in dem angepassten Nutzungskonzept (siehe Anlage 9) gefördertes Wohnen, freies Wohnen, eine Boardinghouse Komponente und kleinere Gewerbeeinheiten. Dies führt nicht nur zur Sicherstellung der grundsätzlich wirtschaftlichen Machbarkeit, sondern auch zu einer sich positiv auswirkenden Durchmischung der Bewohner/Nutzerstrukturen. Damit wird auch den Bedenken Rechnung getragen, dass sich eine Monokultur ausbilden könnte. Die Bewohner aus dem angrenzenden Quartier können die gewerblichen Angebote ebenso nutzen.

Insgesamt werden ca. 820 Ein-Zimmer-Apartments errichtet, die sich auf 359 freie Apartments (Eigentumswohnungen), 309 Boardinghouse Einheiten und 152 geförderte Wohneinheiten (Studierendenwohnungen) aufteilen lassen. In Fläche entspricht das rund 3.608 m² BGF Gewerbefläche, rund 15.899 m² BGF freies Wohnen, rund 13.513 m² BGF gewerbliches Wohnen und rund 6.887 m² BGF gefördertes Wohnen.

Weiterentwicklung des Entwurfs von Carsten Roth
Stand 08.01.2018

Die Boardinghouse Einheiten sollen vollständig in dem kleineren Turm untergebracht werden und der freie und der geförderte Wohnungsbau werden gemeinsam in dem höheren Turm untergebracht (s. Abbildung 5).

Geförderter Wohnungsbau

Wie oben beschrieben sieht das Konzept eine Realisierung von rund 152 Wohneinheiten, sprich 30% der gesamten Wohneinheiten vor. Diese werden nach dem Studierendenwohnheimbestimmungen (SWB) errichtet. Die Wohneinheiten werden in den Etagen 3 bis 13 des höheren Turms untergebracht werden. Der verbindende Sockelbereich in den Etagen 1 bis 3 wird mit allen Elementen, wie der Gastronomie, den Co-Working Spaces, den Co-Cooking Spaces und dem Fitnesscenter allen Bewohnern gleichermaßen zugänglich sein. Es werden keine sozialen Unterscheidungen gemacht werden.

- **Verbreiterung der Gebäudeausmaße**

Die ursprünglichen Gebäudemasse der beiden Türme wurden marginal umlaufend um ca. 35 cm verbreitert von 25,8 x 27,3 m auf 26,5 x 28,0 m.

Diese Maßnahme, kombiniert mit der Optimierung der Grundrisse, ermöglicht zwei zusätzliche Apartments auf jedem Geschoss zu realisieren, was für die Wirtschaftlichkeit des Projektes unerlässlich ist. Auch ermöglicht diese Verbreiterung eine erstmalige Nutzbarkeit der Loggien. Die ursprünglich nicht richtig nutzbaren Loggien werden von 80 cm auf 125 cm verbreitert und erhöhen die Wohnqualität signifikant.

Durch die Verbreiterung der Gebäudemasse erhöht sich die Baumasse um rund 1.832 m² BGF.

Zusammenfassung

Mit der Umsetzung der oben beschriebenen Maßnahmen entsteht ein städtebaulich und architektonisch wertvolles Gebäude, welches seine Grundlage in der durchgeführten Mehrfachbeauftragung hat. Unter Berücksichtigung aller relevanten Aspekte wie Schallschutz, Brandschutz, Verschattung, Sichtbeziehungen etc. kann durch die oben beschriebenen Anpassungsmaßnahmen eine wirtschaftliche Machbarkeit gewährleistet werden.

Die Herausforderung, 30% der Geschossfläche für Wohnen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau in Form von 152 Studierendenapartments nach Studierendenwohnheimbestimmungen zu integrieren, wird in einem nächsten Schritt erfolgen.

Auf dieser Grundlage kann gemeinsam mit der Stadt Köln, der Politik und dem Investor ein zukunftsorientiertes Leuchtturmprojekt realisiert werden, was den modernen Wohnformen entspricht und das Miteinander verschiedenster Bewohner zu marktfähigen Mietpreisen ermöglicht. Es kann auch als richtungsweisendes Beispiel für die Unterbringung geförderten Wohnraum in Hochhäusern gelten.

Weiterentwicklung des Entwurfs von Carsten Roth
Stand 08.01.2018



Abbildung 1: Rendering des weiterentwickelten Entwurfs



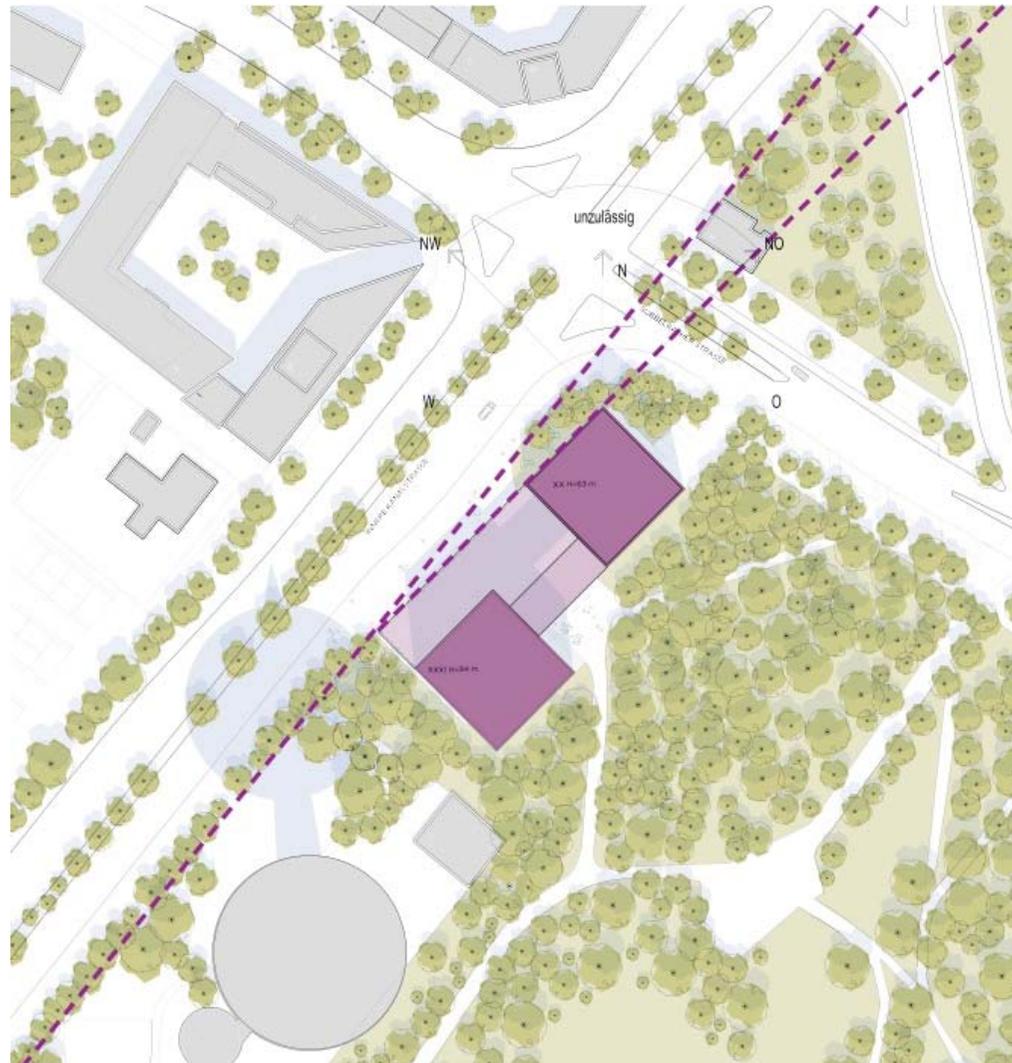
Weiterentwicklung des Entwurfs von Carsten Roth
Stand 08.01.2018



Abbildung 2: Hellgrau hinterlegte Veränderungen im weiterentwickelten Entwurfs



Abbildung 3: Lageplan

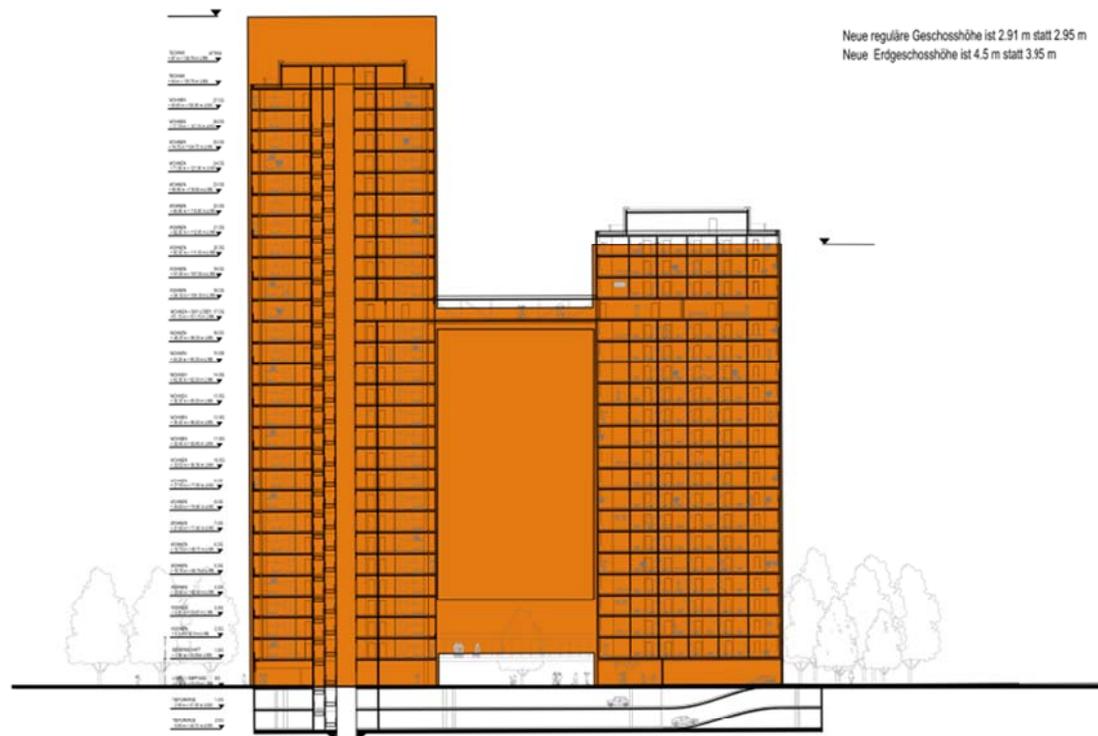


Weiterentwicklung des Entwurfs von Carsten Roth
Stand 08.01.2018

PARKVIEW COLOGNE



Abbildung 4: Schnittzeichnung nach der Weiterentwicklung des Entwurfs

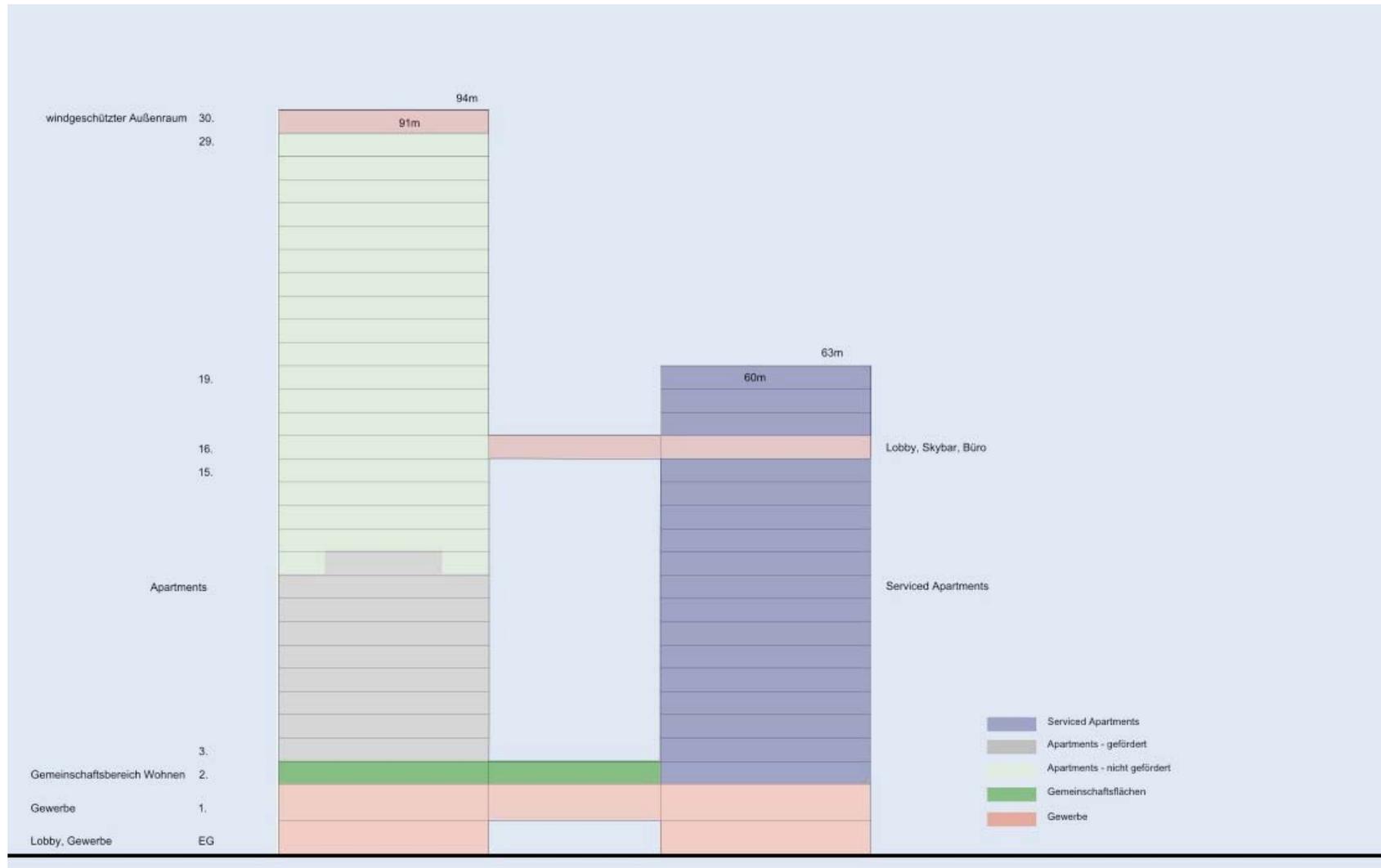


Weiterentwicklung des Entwurfs von Carsten Roth
 Stand 08.01.2018

PARKVIEW



Abbildung 5: Verteilungsstruktur der unterschiedlichen Bewohner

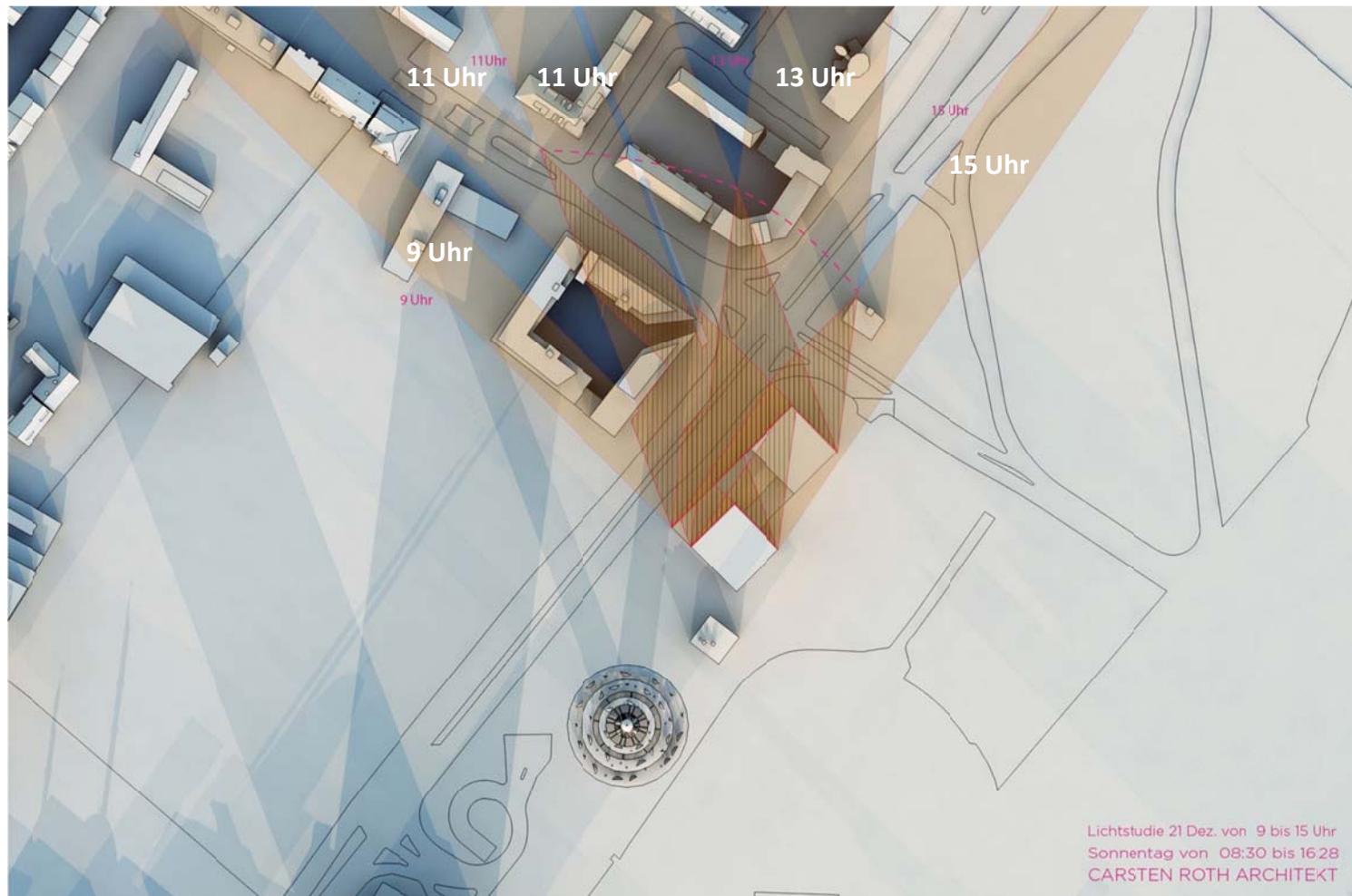


Weiterentwicklung des Entwurfs von Carsten Roth
Stand 08.01.2018

PARKVIEW COLOGNE



**Abbildung 6: Verschattungsstudie am 21. Dezember von 9 bis 15 Uhr
(der hellgraue Bereich ist der Schattenwurf der zwei Türme zur angegebenen Zeit)**

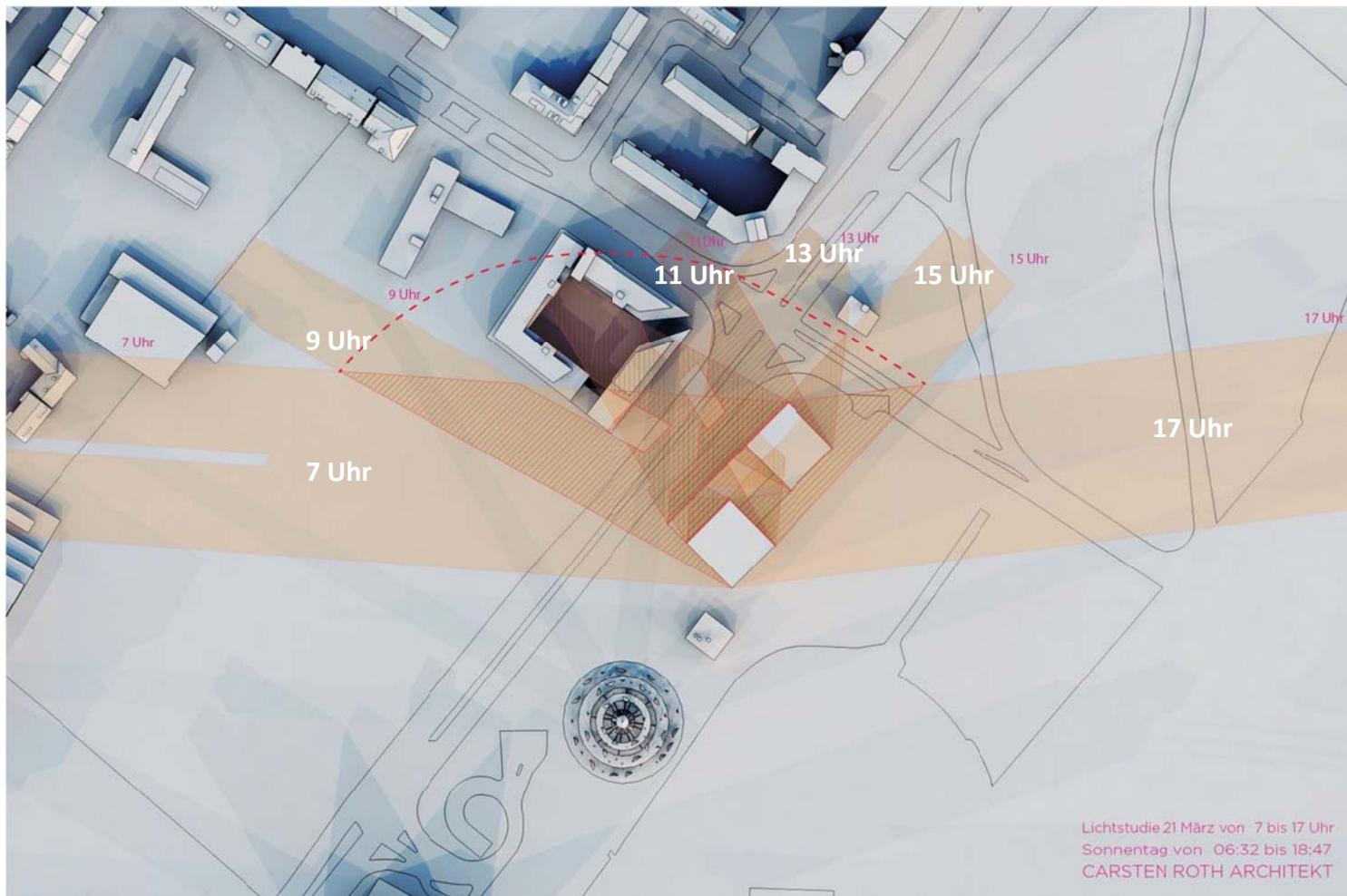


Weiterentwicklung des Entwurfs von Carsten Roth
Stand 08.01.2018

PARKVIEW COLOGNE



**Abbildung 7: Verschattungsstudie am 21. März von 7 bis 17 Uhr
(der hellgraue Bereich ist der Schattenwurf der zwei Türme zur angegebenen Zeit)**

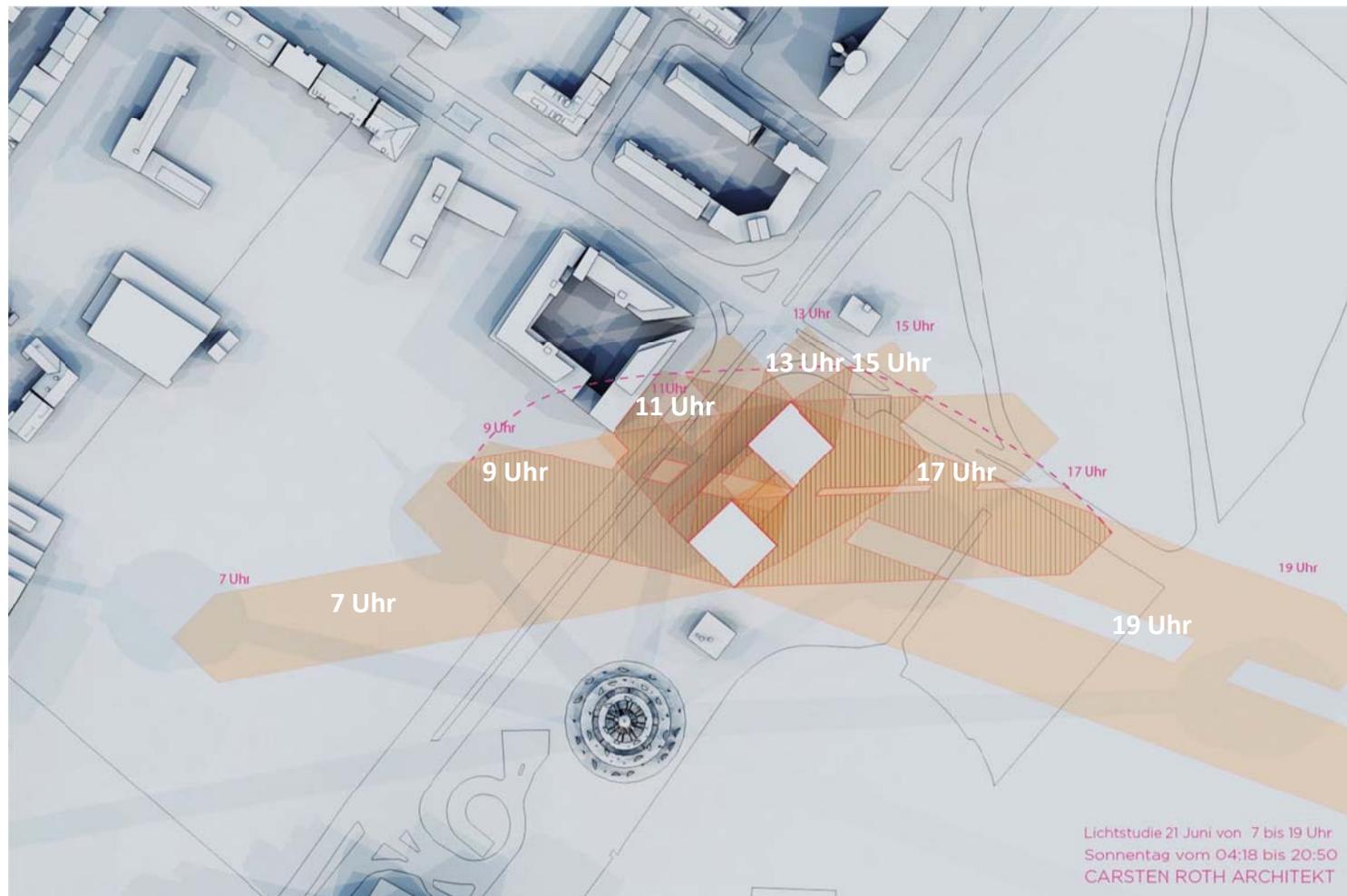


Weiterentwicklung des Entwurfs von Carsten Roth
Stand 08.01.2018

PARKVIEW COLOGNE



**Abbildung 8: Verschattungsstudie am 21. Juni von 7 bis 19 Uhr
(der hellgraue Bereich ist der Schattenwurf der zwei Türme zur angegebenen Zeit)**



Weiterentwicklung des Entwurfs von Carsten Roth
Stand 08.01.2018

PARKVIEW COLOGNE



**Abbildung 9: Analyse der Sichtbeziehung zum Dom
(würde das Bauvorhaben in einem der hellgrauen Strahlen liegen, wäre der Blick zum Dom beeinträchtigt)**



Weiterentwicklung des Entwurfs von Carsten Roth
Stand 08.01.2018

PARKVIEW COLOGNE



**Abbildung 10: Analyse der Sichtbeziehung zum Dom aus Nord-West Richtung
(würde das Bauvorhaben in einem der hellgrauen Strahlen liegen, wäre der Blick zum Dom beeinträchtigt)**



Weiterentwicklung des Entwurfs von Carsten Roth
Stand 08.01.2018

PARKVIEW COLOGNE



**Abbildung 11: Analyse der Sichtbeziehung zum Dom aus Nord-West Richtung
(würde das Bauvorhaben in einem der hellgrauen Strahlen liegen, wäre der Blick zum Dom beeinträchtigt)**



Weiterentwicklung des Entwurfs von Carsten Roth
Stand 08.01.2018

PARKVIEW COLOGNE



**Abbildung 12: Analyse der Sichtbeziehung zum Dom aus Süd-Ost Richtung
(würde das Bauvorhaben in einem der hellgrauen Strahlen liegen, wäre der Blick zum Dom beeinträchtigt)**



Weiterentwicklung des Entwurfs von Carsten Roth
Stand 08.01.2018

PARKVIEW COLOGNE



**Abbildung 13: Analyse der Sichtbeziehung zum Dom aus Süd-Ost Richtung
(würde das Bauvorhaben in einem der hellgrauen Strahlen liegen, wäre der Blick zum Dom beeinträchtigt)**



Abbildung 14: Raumprogramm – Grundriss Erdgeschoss nach Weiterentwicklung (Sockelgeschoss)

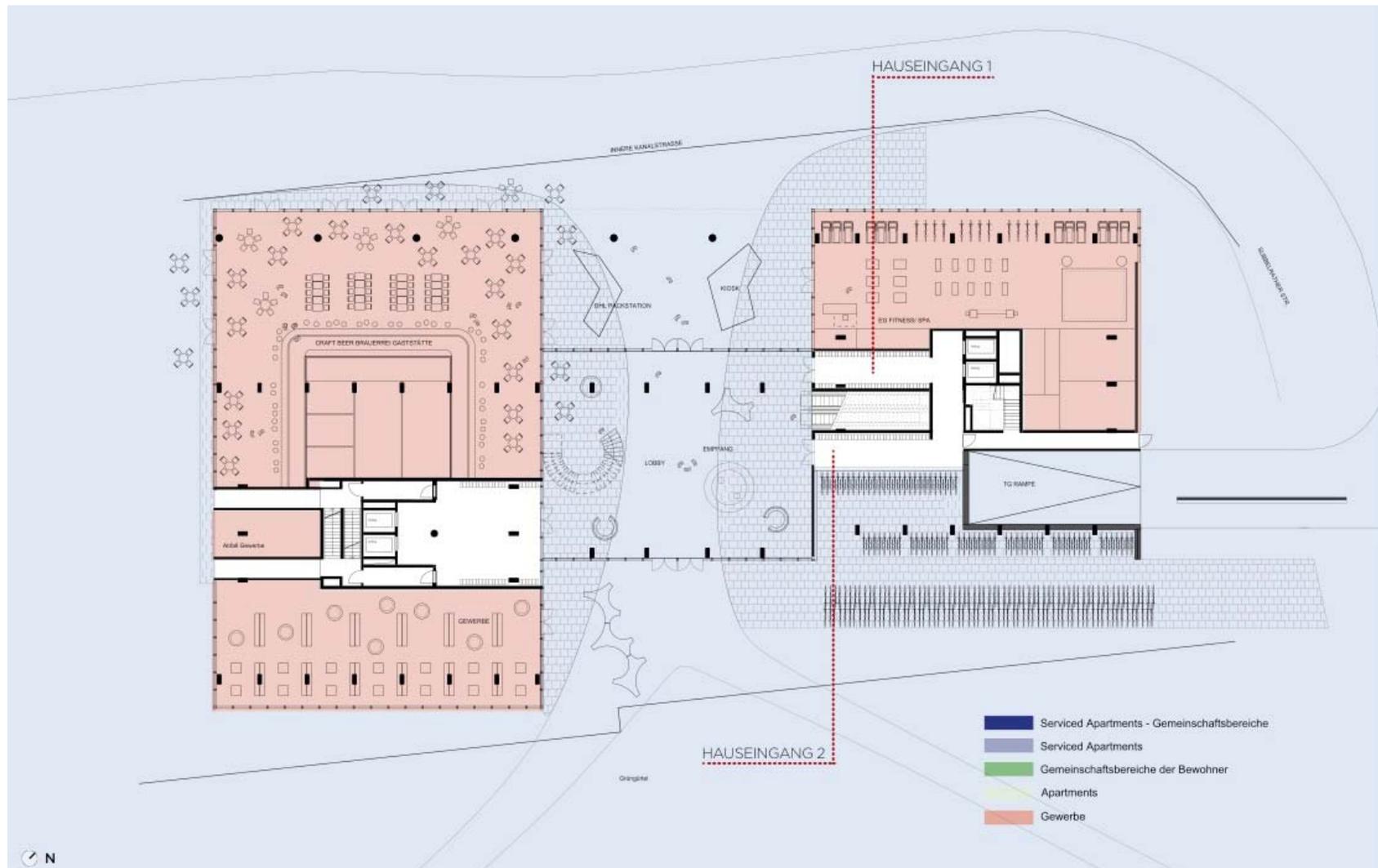
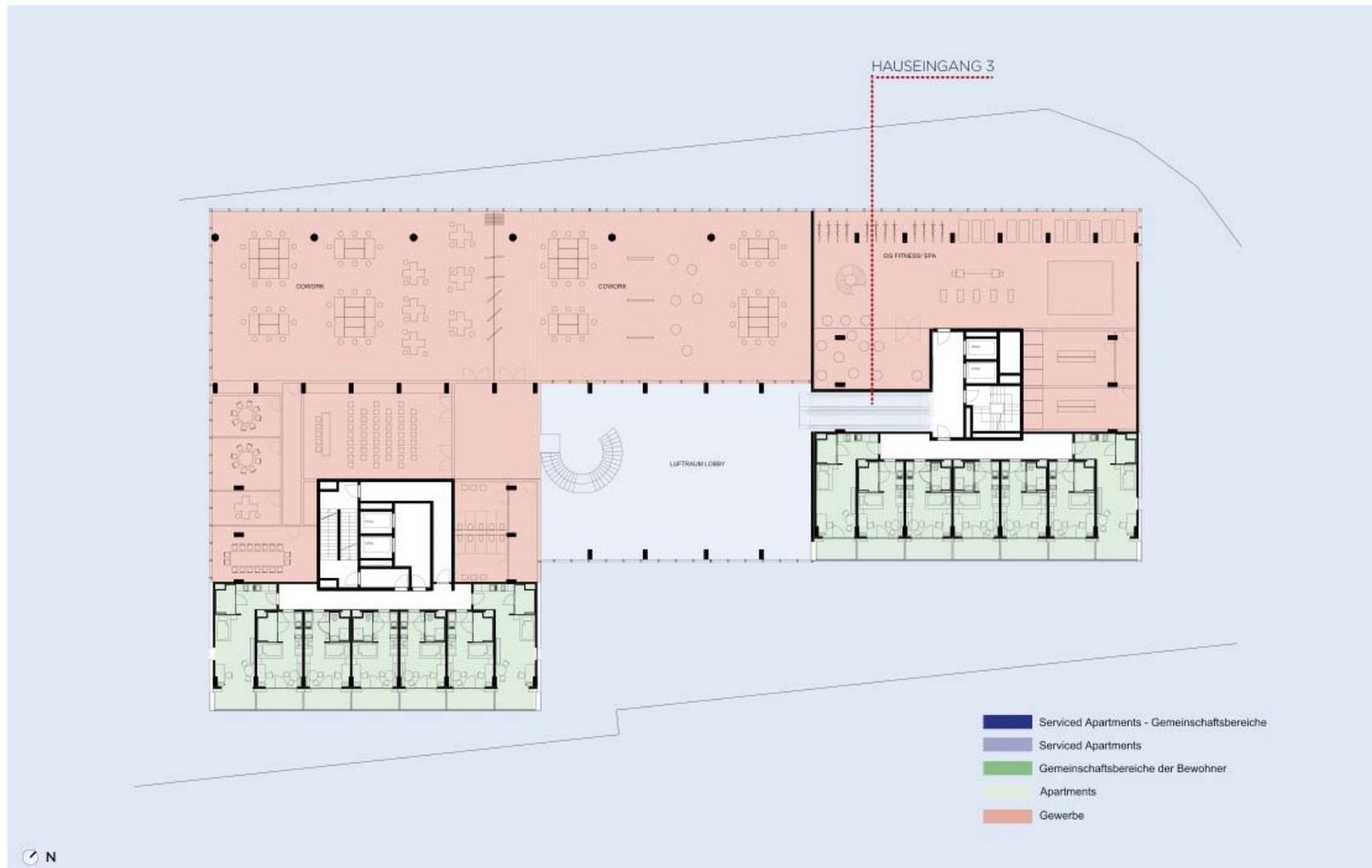


Abbildung 15: Raumprogramm – Grundriss 1. OG nach Weiterentwicklung (Sockelgeschoss)



Weiterentwicklung des Entwurfs von Carsten Roth
Stand 08.01.2018

PARKVIEW



Abbildung 16: Raumprogramm – Grundriss 2. OG nach Weiterentwicklung (Sockelgeschoss)



Weiterentwicklung des Entwurfs von Carsten Roth
Stand 08.01.2018

PARKVIEW



Abbildung 17: Raumprogramm – Grundriss 3. OG nach Weiterentwicklung (Sockelgeschoss)



Weiterentwicklung des Entwurfs von Carsten Roth
Stand 08.01.2018

PARKVIEW



Abbildung 18: Raumprogramm – Grundriss 4. -15 OG nach Weiterentwicklung

