ANLAGE 6

12.01.2022

PARKVIEW KÖLN
TYPOLOGISCHE UNTERSUCHUNG

QUO VADIS

PROJEKTHISTORIE

Der Gebäudebestand an der Ecke Innere Kanalstraße / Subbelrather Straße wurde viele Jahre als Bürostandort der ArcelorMittal genutzt. Nach Umzug des Unternehmens und Veräußerung des Areals wurde in den Jahren 2016 bis 2019 ein städtebaulich / architektonisches Projekt für die Realisierung von 2 Wohntürmen im Ensemble von Politik und Verwaltung der Stadt Köln vorangetrieben und in einem Qualifizierungsverfahren weiter definiert. Aufgrund der Implikationen mit dem kooperativen Baulandmodell konnte und sollte das Projekt letztendlich in dieser Form nicht umgesetzt werden. Das Grundstück wurde in der Folge verkauft.

Art Invest Real Estate hat als neuer Eigentümer des Areals die hohe Visibilität und gute Erreichbarkeit des Grundstücks, verbunden mit der Lagequalität am Inneren Grüngürtel erkannt und möchte hier einen zukunftsweisenden, klimafreundlichen und grün geprägten Bürostandort entwickeln. Erste Studien wurden ab 2019/2020 gemeinsam mit der Idee der Entwicklung eines Regelwerks im Verhältnis zum Grüngürtel entwickelt.

Parallel dazu wurde 2020/2021 die Unterschutzstellung des Colonius durch die obere und untere Denkmalbehörde betrieben und lässt die Entwicklung des besagten Grundstücks im Zusammenhang mit den beiden Baudenkmälern Colonius und Innerer Grüngürtel in einem anderen Licht erscheinen. Eine reduzierte Höhenentwicklung mit geringerer Ausnutzung scheint nun gegeben. Eine Höhe von 80m scheint grundsätzlich denkbar, die genaue Form der Volumetrie ist den vorgesehen Qualifizierungsverfahren vorbehalten.

Aufgrund der Erfahrung in den Vorprojekten ist Wohnungsbau als Ergebnis der Kombination von Typologie (Hochhaus), der Lage (Orientierung und Schall), sowie dem kooperativen Baulandmodell nur bedingt umsetzbar. In der Folge ist eine gewerblich Entwicklung des Standortes schlüssig, sowohl für die Lage und das Umfeld am Grüngürtel, als auch der politischen Forderung nach besonderen Gewerbeimmobilien für besondere Unternehmen. Im Ergebnis wird jedoch eine höhere Flexibilität in der Gebäudetypologie notwendig. Die schlanken, extrudierten Bauteile, wie aus den Entwürfen zum Wohnungsbau bekannt, müssen sich verbinden und den Anforderungen an gut nutzbare Bürogrundrisse gerecht werden.

Im Zuge verschiedener Studien zur möglichen Baumassenentwicklung am Standort wurden auch niedrig geschossige Varianten (7 Geschosse / 25 Meter, analog der Bebauung vis-à-vis) als Blockrand oder auch ein überhöhter Block (11 Geschosse / 40 Meter) untersucht und von der Verwaltung (Stadtplanung, Bauaufsicht, Stadtkonservator) als auch dem Grundstückseigentümer als städtebaulich nicht prägend, für den Grüngürtel nicht förderlich und daher nicht verfolgenswert bestimmt.

Im Vorfeld zur Auslobung eines zweiphasigen Wettbewerbs wurden daher verschiedene, vereinfachte, grobe „Volumenmodelle“ entwickelt. Diese werden von den Fachgutachtern für Verschattung und Windkomfort auf deren Auswirkungen auf die Aufenthaltssituation und Struktur der Grünsubstanz des Grüngürtels hin untersucht.

Sowohl die niedrig geschossige Bebauung mit +/- 40m, als auch die typologische Untersuchung von Hochpunkten mit +/- 80m sind im Folgenden dargestellt.

Köln, im Januar 2022

WETTBEWERB 2016 / 2017

1. Platz:
Delugan Meissl

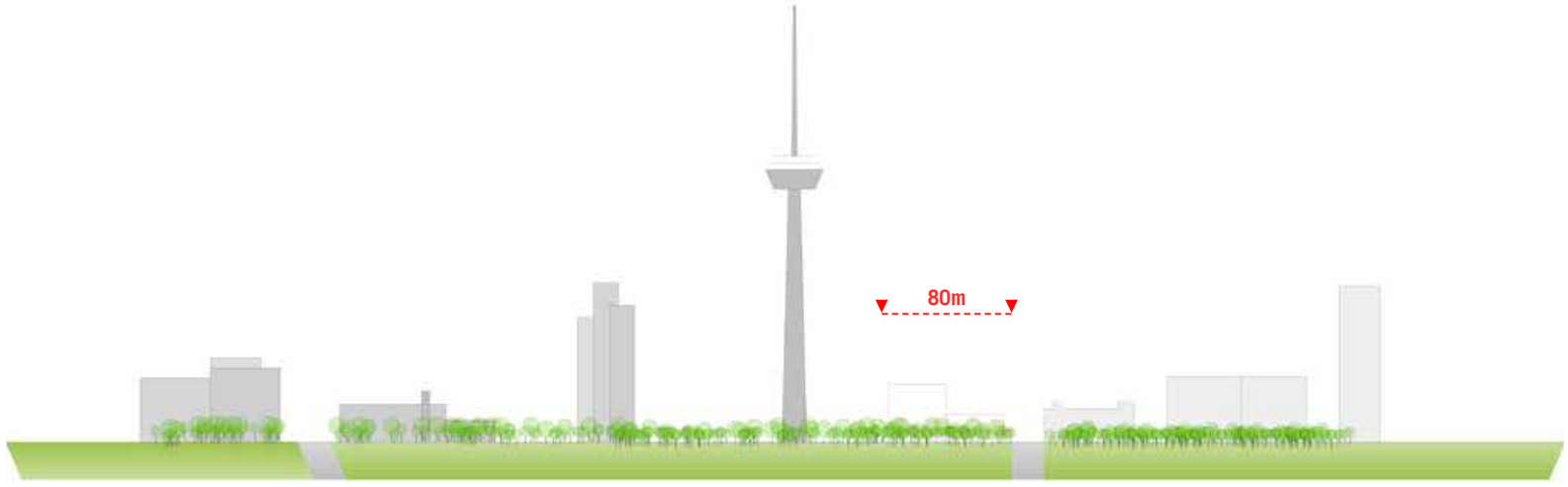
2. Platz:
Carsten Roth Architekten
Grundlage der Planung bis 2019

NUTZUNGS-STUDIE 2019

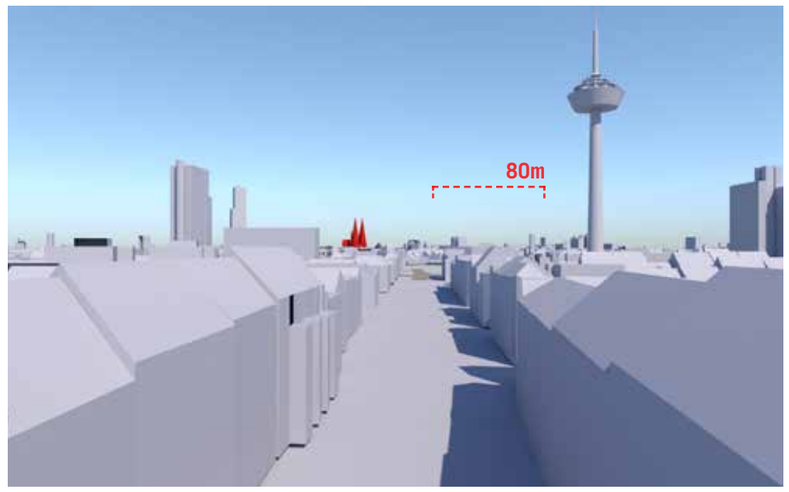
„TPTB Parkview“
HWKN ARCHITECTURE
Büro und gewerbliches Wohnen
Planungsstand vor der Unterschutzstellung „Colonius“

DENKMALSCHUTZ 2020 /2021

Unterschutzstellung Colonius
80m als max. Gebäudehöhe

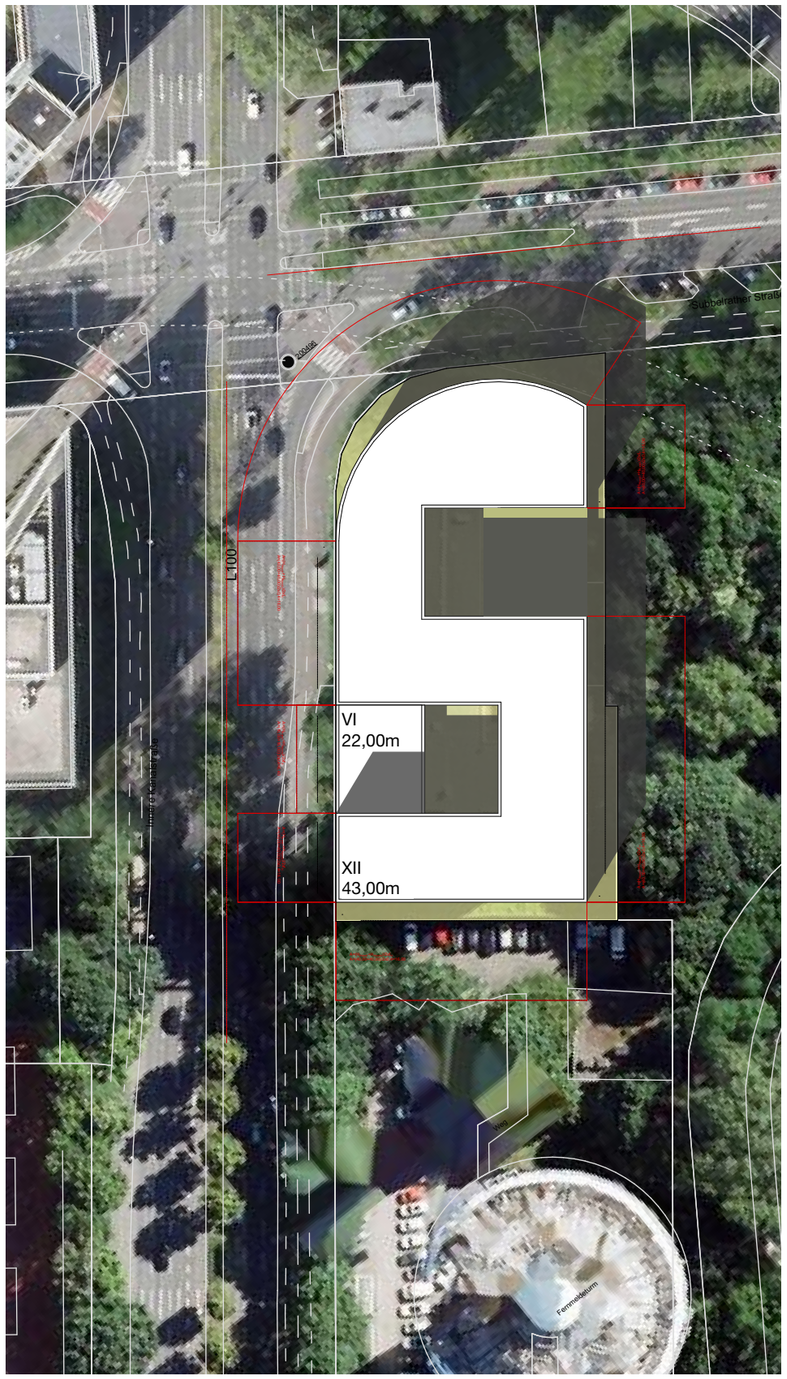


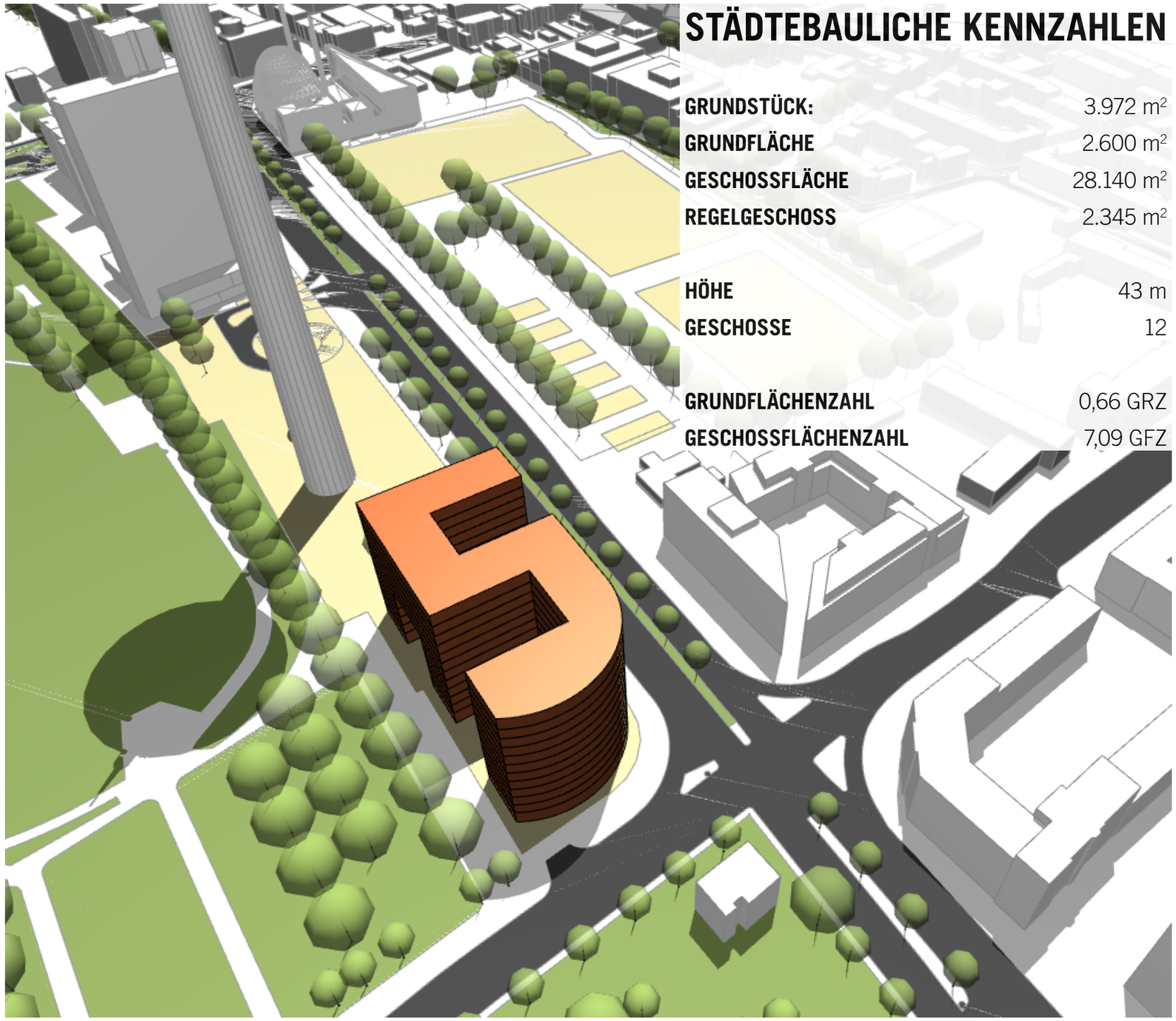
One Cologne | Telekom | Colonius | Baugrundstück | Herkules-Hochhaus



Sichtfelduntersuchung

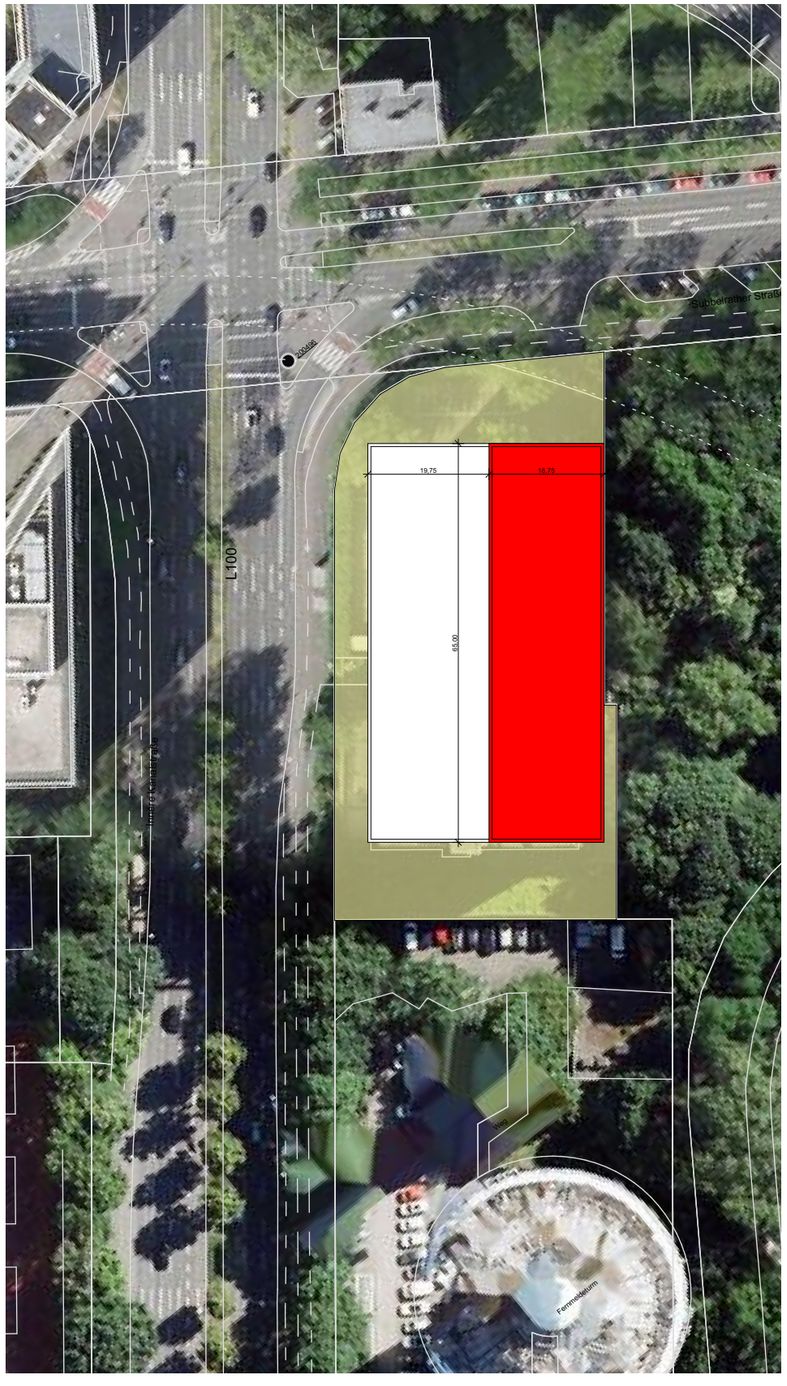
TYPOLOGISCHE UNTERSUCHUNG
MASSENSTUDIE





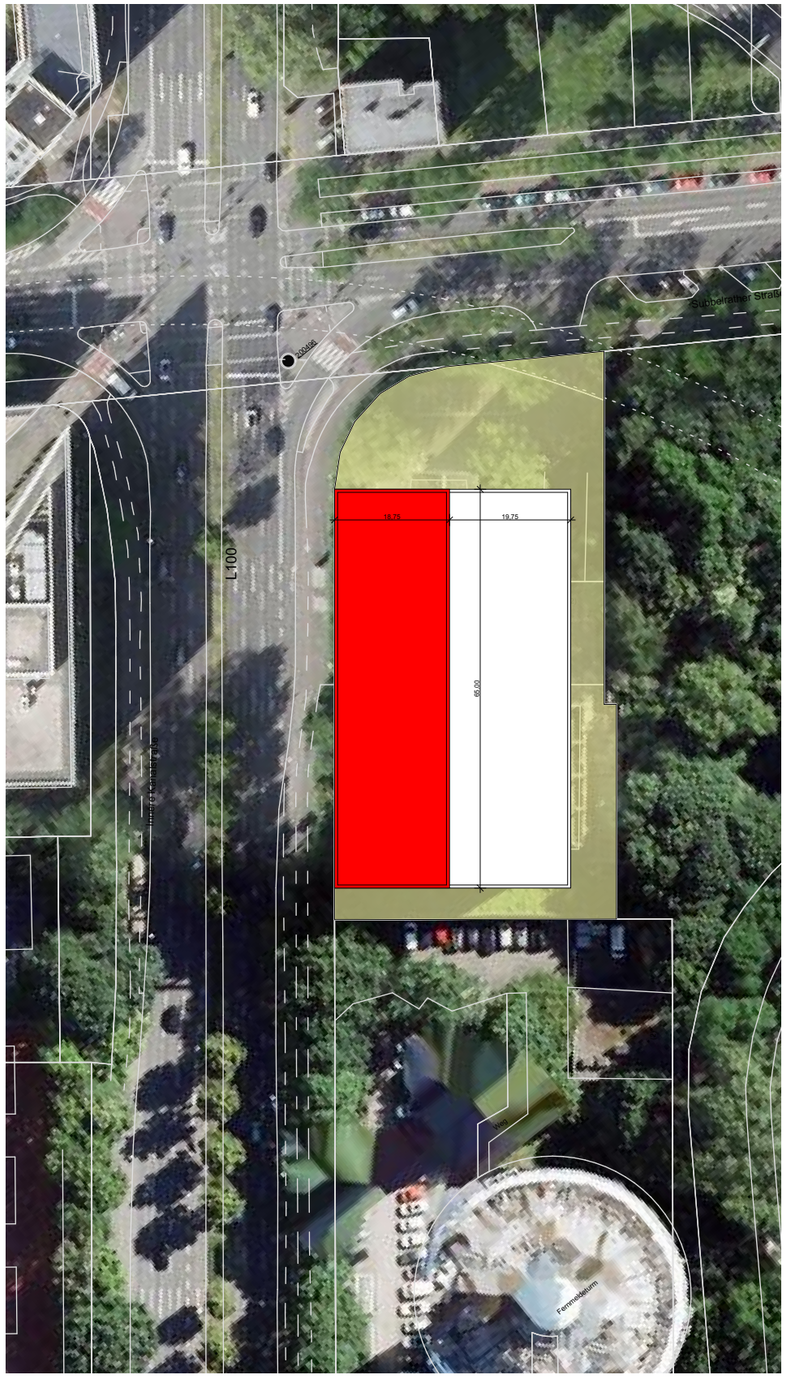
STÄDTEBAULICHE KENNZAHLEN

GRUNDSTÜCK:	3.972 m²
GRUNDFLÄCHE	2.600 m²
GESCHOSSFLÄCHE	28.140 m²
REGELGESCHOSS	2.345 m²
HÖHE	43 m
GESCHOSSE	12
GRUNDFLÄCHENZAHL	0,66 GRZ
GESCHOSSFLÄCHENZAHL	7,09 GFZ



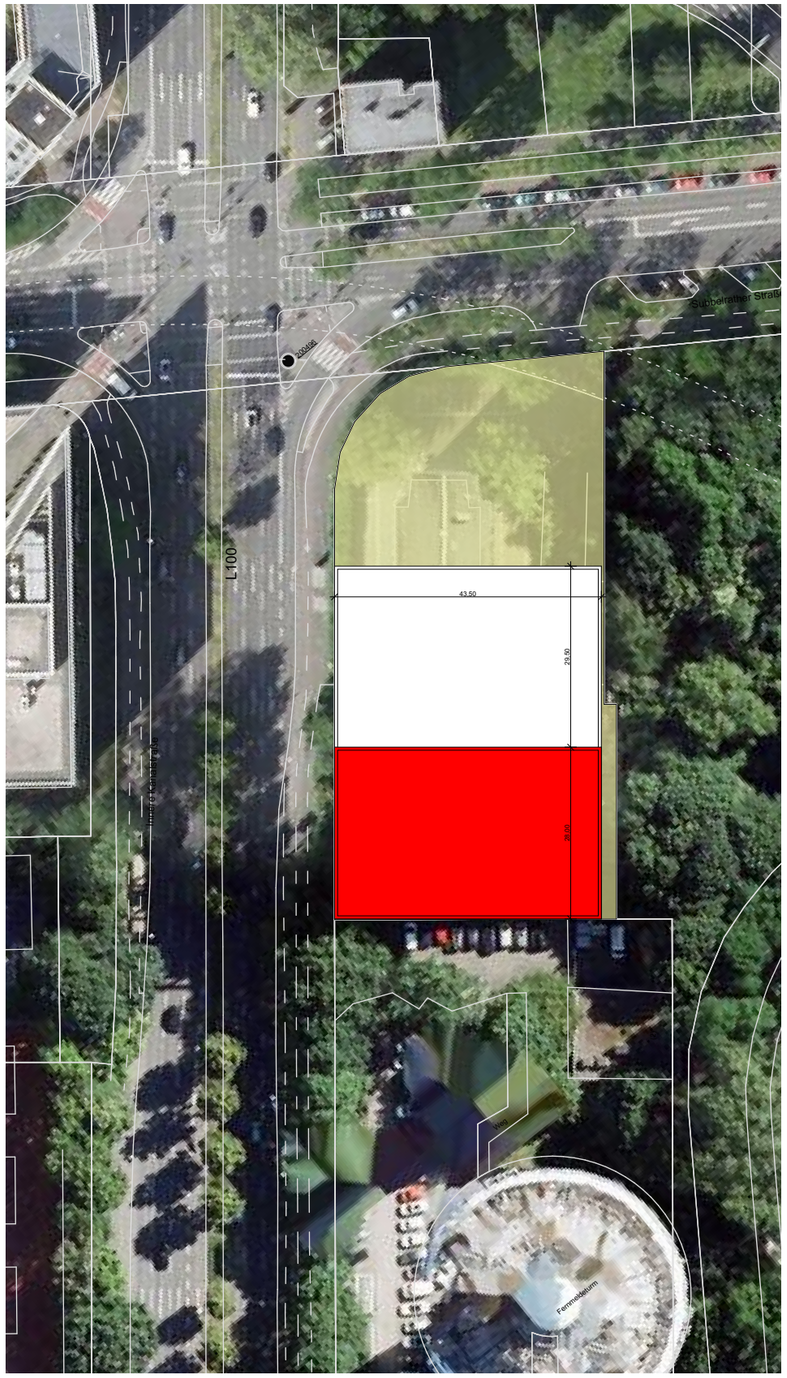
STÄDTEBAULICHE KENNZAHLEN

GRUNDSTÜCK:	3.972 m²
GRUNDFLÄCHE	2.500 m²
GESCHOSSFLÄCHE	28.150 m²
REGELGESCHOSS	1.220 m²
HÖHE	80 m
GESCHOSSE	21
GRUNDFLÄCHENZAHL	0,63 GRZ
GESCHOSSFLÄCHENZAHL	7,09 GFZ



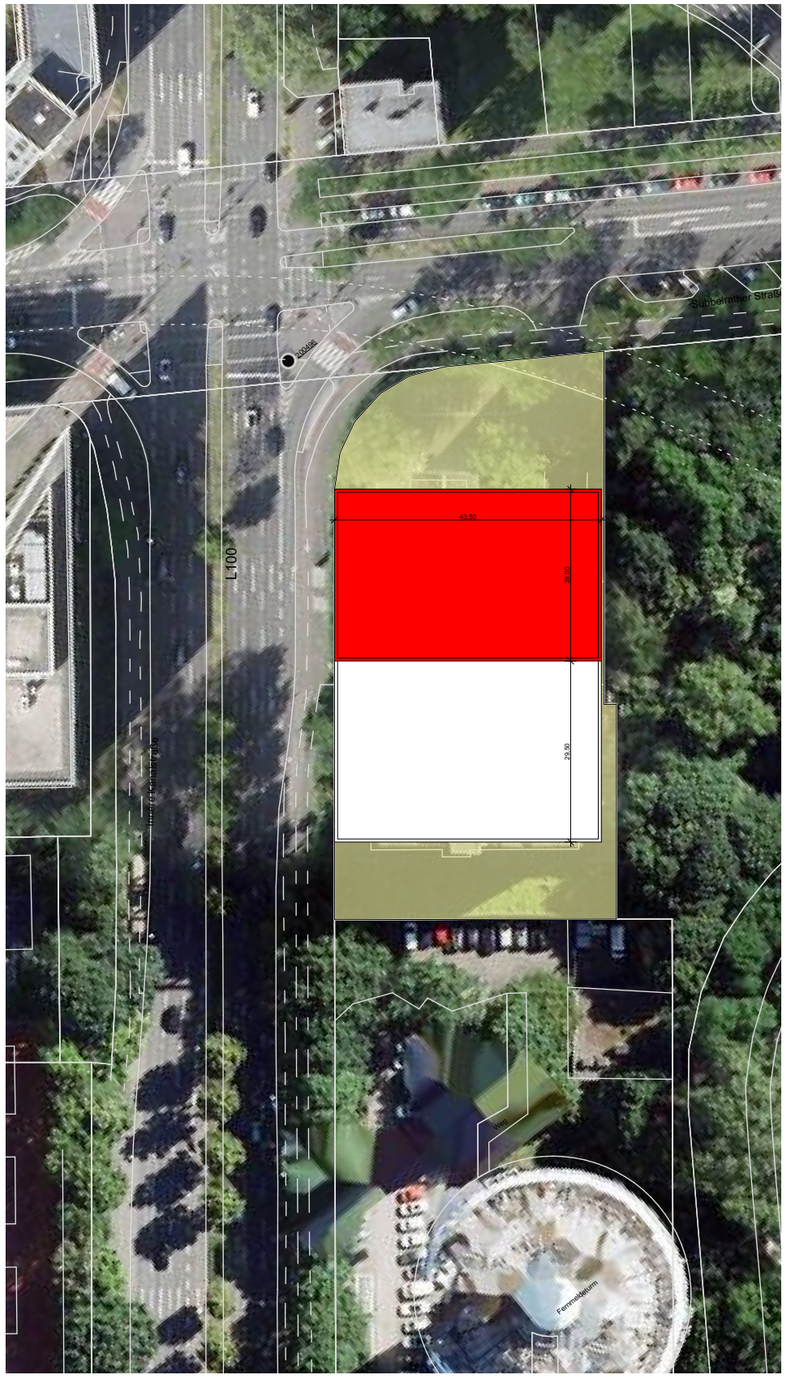
STÄDTEBAULICHE KENNZAHLEN

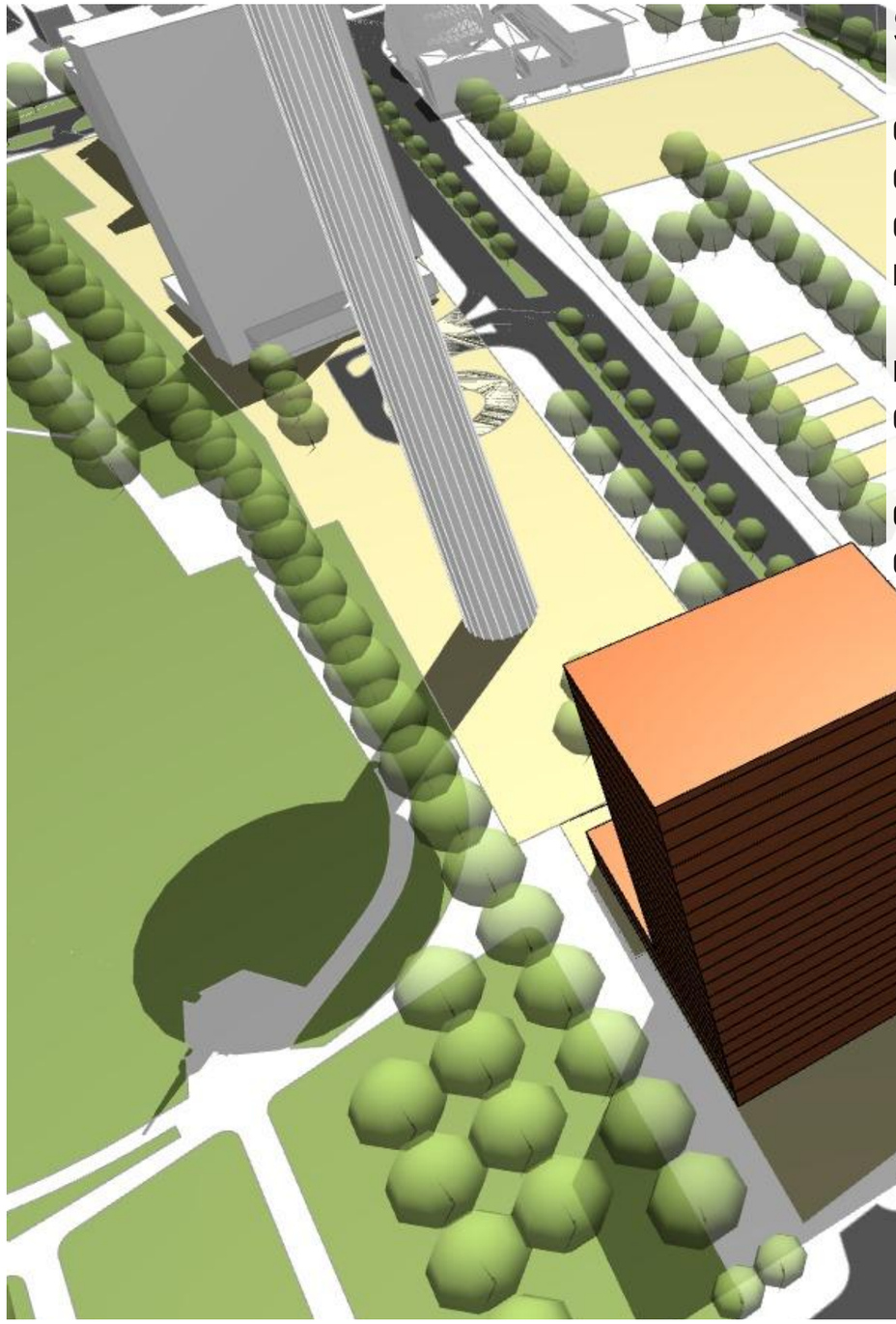
GRUNDSTÜCK:	3.972 m²
GRUNDFLÄCHE	2.500 m²
GESCHOSSFLÄCHE	28.150 m²
REGELGESCHOSS	1.220 m²
HÖHE	80 m
GESCHOSSE	21
GRUNDFLÄCHENZAHL	0,63 GRZ
GESCHOSSFLÄCHENZAHL	7,09 GFZ



STÄDTEBAULICHE KENNZAHLEN

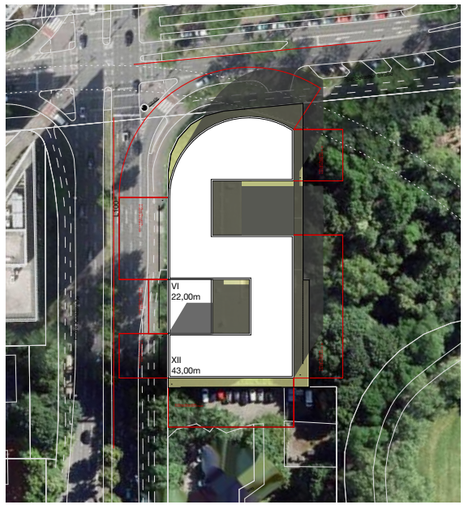
GRUNDSTÜCK:	3.972 m²
GRUNDFLÄCHE	2.500 m²
GESCHOSSFLÄCHE	28.150 m²
REGELGESCHOSS	1.220 m²
HÖHE	80 m
GESCHOSSE	21
GRUNDFLÄCHENZAHL	0,63 GRZ
GESCHOSSFLÄCHENZAHL	7,09 GFZ

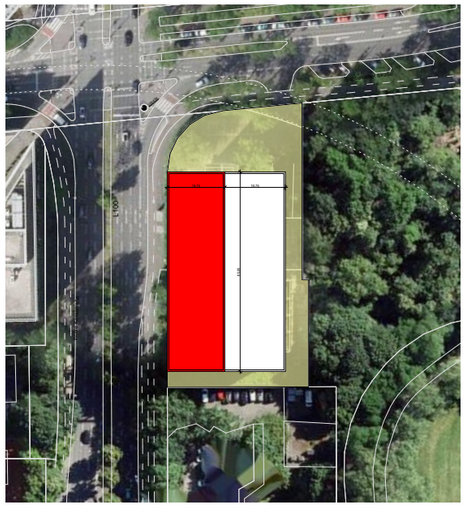


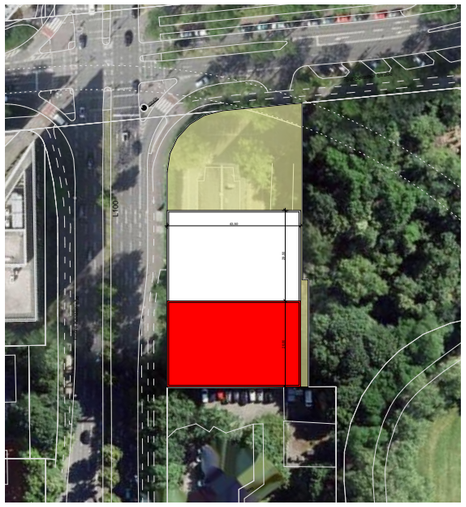


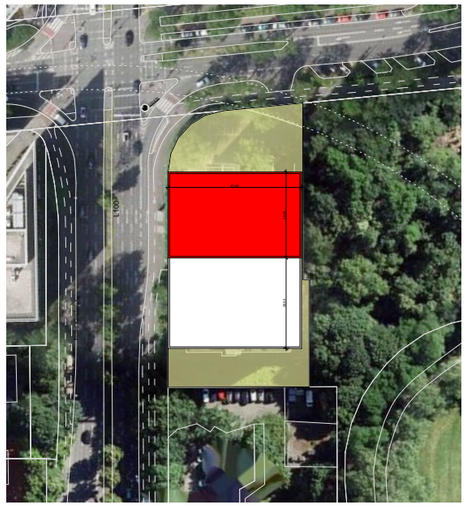
STÄDTEBAULICHE KENNZAHLEN

GRUNDSTÜCK:	3.972 m²
GRUNDFLÄCHE	2.500 m²
GESCHOSSFLÄCHE	28.150 m²
REGELGESCHOSS	1.220 m²
HÖHE	80 m
GESCHOSSE	21
GRUNDFLÄCHENZAHL	0,63 GRZ
GESCHOSSFLÄCHENZAHL	7,09 GFZ









VARIANTE BLOCK / SOLITÄR

GF / GFZ:	28.140 m² / 7,09
GR / GRZ:	2.600 m² / 0,66
RG-FLÄCHE:	2.345 m²
GESCHOSSE:	12
HÖHE:	43 m

VARIANTE RIEGEL / SCHEIBE 1

GF / GFZ:	28.150 m² / 7,09
GR / GRZ:	2.500 m² / 0,63
RG-FLÄCHE:	1.220 m²
GESCHOSSE:	21
HÖHE:	80 m

VARIANTE RIEGEL / SCHEIBE 2

GF / GFZ:	28.150 m² / 7,09
GR / GRZ:	2.500 m² / 0,63
RG-FLÄCHE:	1.220 m²
GESCHOSSE:	21
HÖHE:	80 m

VARIANTE TURM / QUER 1

GF / GFZ:	28.150 m² / 7,09
GR / GRZ:	2.500 m² / 0,63
RG-FLÄCHE:	1.220 m²
GESCHOSSE:	21
HÖHE:	80 m

VARIANTE TURM / QUER 2

GF / GFZ:	28.150 m² / 7,09
GR / GRZ:	2.500 m² / 0,63
RG-FLÄCHE:	1.220 m²
GESCHOSSE:	21
HÖHE:	80 m

VARIANTE BLOCK / SOLITÄR

VARIANTE RIEGEL / SCHEIBE 1

VARIANTE RIEGEL / SCHEIBE 2

VARIANTE TURM / QUER 1

VARIANTE TURM / QUER 2

EIGENSCHAFTEN

- KOMPAKTE ERSCHEINUNG
- HOHER FASSADENANTEIL
- AUFNAHME DER STRASSENFLUCHTEN
- VOLUMEN WIRKT DURCH DEN EINBAU DER LUFT EXTREM GROSS UND VIELLEICHT AUCH FREMD / MASSIG
- UNGEWÖHNLICHE TYPOLOGIE
- STARKE EIGENVERSCHATTUNG
- GROSSE ZUSAMMENHÄNGENDE BÜROFLÄCHEN MÖGLICH

„RIEGEL 1 & 2“- ÜBERGREIFENDE- EIGENSCHAFTEN

- ORIENTIERUNG RICHTUNG DOM / INNENSTADT
- GUTE BÜROGRUNDRISSE MÖGLICH
- RAUMBILDENE BAUWEISE
- SCHLANK VON DER EINEN SEITE, BREIT UND PRÄSENT VON DER ANDEREN SEITE (STRASSENBEGLEITUNG)

ALLEINSTELLUNGSMERKMALE:

- BILD EINER OFFENEN BEBAUUNG
  (ABSTAND UND WEITE ZUR STRASSE UND ZUM GRÜNGÜRTEL)
- SOCKEL, EINBINDUNG AN DER INNEREN KANAL STR.
- „HARTE KANTE“ AM GRÜNGÜRTEL

ALLEINSTELLUNGSMERKMALE:

- STRASSENSSEITIGE SITUATION DER ENGE
- LESART ALS SCHEIBE AN DER INNEREN KANALSTRASSE SCHWIERIG
- TERRASSE / ÖFFNUNG ZUM GRÜNGÜRTEL

„QUER 1 & 2“- ÜBERGREIFENDE- EIGENSCHAFTEN

- SOLITÄRE BAUWEISE
  GUTES BGF/ FASSADEN VERHÄLTNIS
- AUSRICHTUNG ANALOG TELEKOMHOCHHAUS
- ÄHNLICHE PROPORTIONEN VON UNTERSCHIEDLICHEN BLICKRICHTUNGEN

ALLEINSTELLUNGSMERKMALE:

- FREIES VORFELD ZUR ECKE / SUBBELRATHER STR.
  ÖFFNUNG DES GRÜNGÜRTELS
- NÄHE ZUM „COLONIUS“

ALLEINSTELLUNGSMERKMALE:

- AUSGEWOGENE POSITIONIERUNG
- ABSTAND ZUM „COLONIUS“
- RAUMBILDENDE BAUWEISE ZUR SUBBELRATHERSTRASSE
- SÜDAUSRICHTUNG DES SOCKELS

WEITERE INFORMATIONEN ZU DEN GUTACHTEN