

Leitlinien für die Durchführung eines Qualifizierungsverfahrens als Mehrfachbeauftragung zur Erweiterung der DEVK-Zentrale auf dem Gelände des derzeitigen Zoo-Parkhauses in Form eines Bürohochhauses

1. Qualifizierungsverfahren

- Es werden mindestens 5 Planungsteams am Qualifizierungsverfahren beteiligt, drei der Planungsteams werden durch die Stadt Köln gesetzt.
- Die Preisträger*in wird unter Berücksichtigung der Empfehlung des Preisgerichts mit der Umsetzung der in Beschlusspunkt 9 dieses verfahrensleitenden Beschlusses benannten Planungsleistungen beauftragt.
- Das Qualifizierungsverfahren in Form einer Mehrfachbeauftragung durchgeführt.
- Es wird empfohlen, die Preisträger*in mit der Umsetzung des Projektes bis mindestens LPH 5 HOAI – Ausführungsplanung – zu beauftragen. Die Übertragung der künstlerischen Oberleitung an die Preisträger*in wird empfohlen.
- Die Bildung des Preisgerichtes richtet sich nach dem „Kölner Modell für Wettbewerbsverfahren“.

2. Planungsraum

- Der Planungsraum des Qualifizierungsverfahrens umfasst die Anbindung des Bestandsgebäudes der DEVK-Zentrale Riehler Straße 190 und das Gelände des Zoo-Parkhauses Riehler Straße 180 unter Berücksichtigung des aktuellen Planungsstandes für den Bestandsbau.
- Der Sockelbereich des geplanten Hochhauses wird in die Planungsaufgabe des Qualifizierungsverfahrens einbezogen. Der Entwurf der Fassade des Bestandsgebäudes wird als Grundlage für die teilnehmenden Planungsbüros zur Verfügung gestellt.
- Des Weiteren umfasst ein freiraumplanerischer Ideenteil die Einbettung in das stadträumliche Umfeld mit Kölner Zoo und der Flora sowie den Anschluss an den Rhein und die B55a (s. Anlage 5).

3. Projektkennzahlen

- Die DEVK plant derzeit Nutzflächen von 84.240 m² als Mindest- und 96.000 m² als Maximalmaß ohne Stellplatz-, Technik- und Verkehrsflächen.
- Die Bruttogeschossflächen belaufen sich von 136.400 m² als Mindest- und 156.000 m² als Maximalmaß, ohne Stellplätze.
- Die maximale BGF wird abschließend in der Erarbeitung der Auslobungsunterlagen geklärt.

4. Hochpunkt

- Die Höhe des Neubaus wird anhand der Verteilung der Baumasse(n) im Qualifizierungsverfahren ermittelt. Sämtliche Höhenvorgaben stehen unter dem Vorbehalt der Verträglichkeit im Zusammenhang mit dem Welterbe Kölner Dom.
- Die Ermittlung der Höhe ist ein zentraler Aspekt des Qualifizierungsverfahrens. Die Teilnehmer*innen sind im Rahmen der maximalen Höhe von 145 m frei, die überzeugendste architektonische und städtebauliche Lösung zu finden und vorzuschlagen.
- Die essentiellen Sichtachsen entlang des Rheins, der Zoo-Brücke und der Flora sind perspektivisch darzustellen und Bestandteil der städtebaulichen Entwurfsbewertung.

5. Anbindung

- Eine öffentliche fußläufige Verbindung über das Vorhabengrundstück ist sicher zu

stellen.

- Eine weiträumige fußläufige Verbindung zwischen Zoo/Flora und dem Rhein als attraktive Freiraumverbindung ist räumlich und funktional im Ideenteil darzustellen.
- Der Masterplan Zoo ist hierbei beizuziehen.
- Die Integration der gegenwärtigen Anzahl an Stellplätzen des Zoo-Parkhauses ist zu gewährleisten.

6. Freiraumplanung

- Der freiraumplanerische Ideenteil kann gegebenenfalls auch unabhängig vom Siegerentwurf des Qualifizierungsverfahrens bewertet werden, da der Ideenteil als Impuls für eine Umsetzung durch die Stadt Köln oder den Kölner Zoo gilt.
- Der Masterplan Zoo soll im freiraumplanerischen Ideenteil des Qualifizierungsverfahrens beigezogen werden.

7. Umsetzungsqualität

- Die Sanierung des Bestandsgebäudes soll Berücksichtigung im Qualifizierungsverfahren finden (zeitnahe Vorstellung der Planungsvarianten im Gestaltungsbeirat zur Verzahnung mit dem Inhalt der Auslobung).
- Aufgrund der prominenten Lage des Vorhabens am Auftakt des linksrheinischen Inneren Grüngürtels am Rhein sowie in direkter räumlicher Nähe zum Kölner Zoo und zur Flora ist ein besonderes Augenmerk auf eine qualitätsvolle Entwicklung des Standortes hinsichtlich städtebaulich-architektonischer, freiraumplanerischer sowie Nachhaltigkeits-Aspekten zu legen.
- Um dies sicherzustellen, orientiert sich das Vorhaben an den „Spielregeln“ Innerer Grüngürtel (Masterplan Innenstadt, Zwischenstand 01/2022,) sowie des in Vorbereitung befindlichen Höhenentwicklungskonzepts.