

Anlage 1 - Gekürzter Auslobungstext

Köln: Innerer Grüngürtel und Bürohochhaus „COLONIUS NORD“
Qualifizierung Städtebau und Freiraum/Architektur

Nichtoffener zweiphasiger hochbaulicher und freiraumplanerischer
Realisierungswettbewerb mit freiraumplanerischem Ideenteil nach RPW 2013

ERKENNEN ENTWICKELN ERSCHAFFEN



ART INVEST
— REAL ESTATE —

ulrichhartung
Stadtplanung Projektentwicklung

INHALT

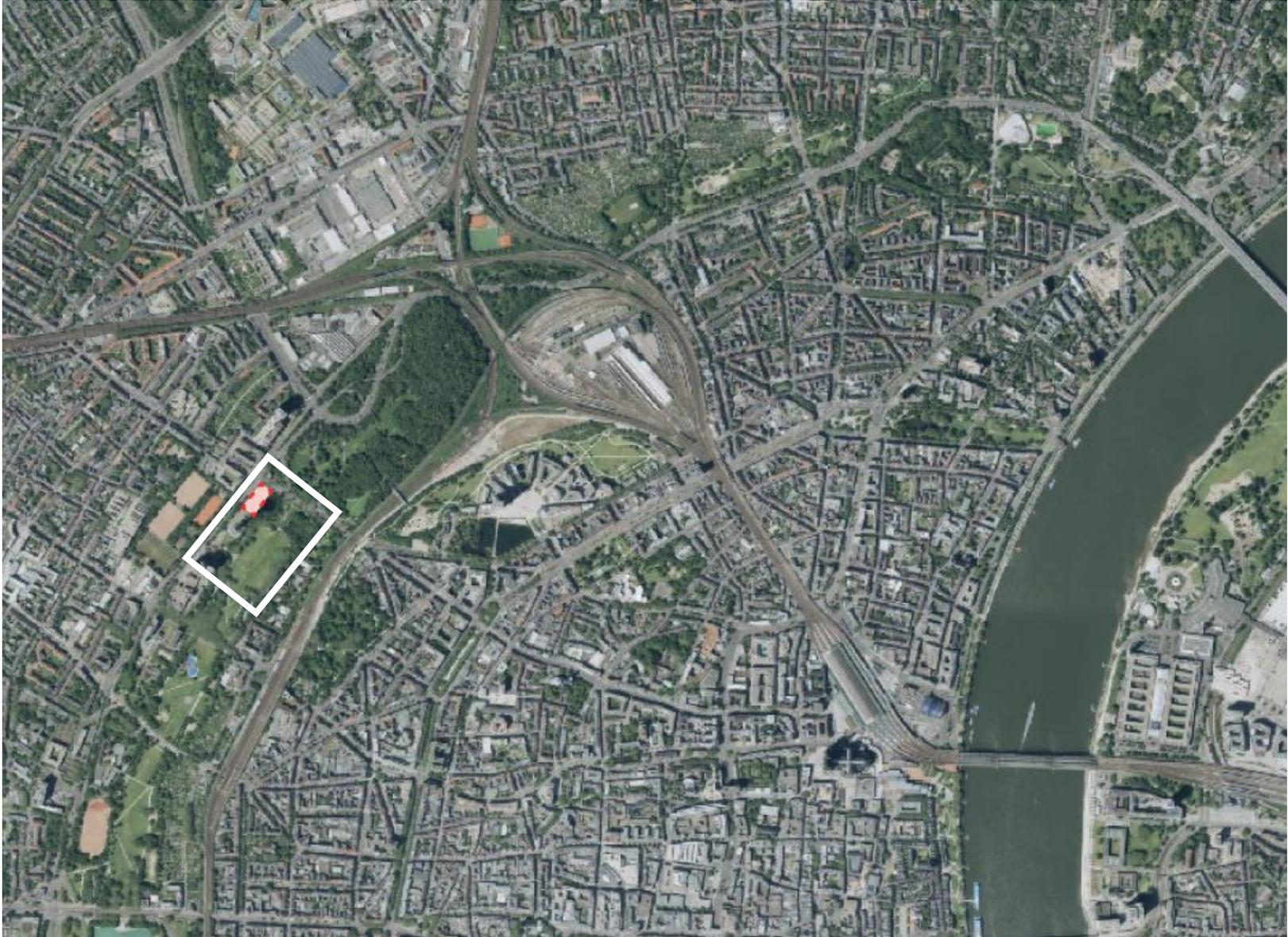


Präambel	5
1 Rahmenbedingungen.	6
1.1 Historie und Anlass	6
1.2 Ziele	8
1.3 Struktur des zweiphasigen Wettbewerbsverfahrens	8
1.4 Städtebaulicher Kontext	9
2 Planungsaufgabe	35
2.1 Standortspezifische Maßnahmen im Inneren Grüngürtel – Ideenteil / Phase 1	36
2.2 Projektgrundstück Colonia Nord	38
2.3 Städtebauliche Kennziffern, Gebäudehöhe, Abstandsflächen.	38
2.4 Orientierung und Adressbildung	39
2.5 Nutzungskonzept.	39
2.6 Funktionale Anforderungen	39
2.7 Bürowelten	41
2.8 Freiraumgestaltung	43
2.9 Besonnung / Durchlüftung / Schall	44
2.10 Klimaschutz / Retention / Begrünung	44
2.11 Green Building, Energiestandard, Gebäudetechnik / DGNB-Zertifizierung	44
2.12 Bauweise	45
2.13 Fassade	45
2.14 Tragwerk.	46
2.15 Brandschutz	46
2.16 Stellplätze, Mobilitätskonzept	46
2.17 Wirtschaftlichkeit	47
3 Allgemeine Wettbewerbsbedingungen	49
3.1 Ausloberin.	49
3.2 Wettbewerbsbetreuung	49
3.3 Wettbewerbsverfahren	49
3.4 Wettbewerbsteilnehmer:innen	49
3.5 Preisgericht und Vorprüfung.	50
3.6 Bürger:inneninformation.	50
3.7 Wettbewerbsunterlagen	50
3.8 Wettbewerbsleistungen	51
3.9 Beurteilungskriterien	52
3.10 Termine	54
3.11 Abgaben/Einlieferung	54
3.12 Preisrichter:innenvorbesprechung, Rückfragen und Kolloquium	55
3.13 Preisgerichtssitzungen	55
3.14 Prämierung und Aufwandsentschädigung	55
3.15 Auftragsversprechen	56
3.16 Sonstige Verfahrensinhalte.	56



1 RAHMENBEDINGUNGEN

Lage Planungsraum im Stadtgebiet



1 RAHMENBEDINGUNGEN

Ziele

Im Realisierungsteil wird ein zeitgemäßes und realisierbares Bürohochhaus mit einer Höhe von max. 80 m geplant, das mit öffentlich zugänglichen Nutzungen im Erdgeschoss und im obersten Geschoss sowie Freiräumen zu einem lebendigen Stadtraum beiträgt und einen hohen Komfort für die Nutzer:innen bietet. Die Planung soll die Qualität, Identität und Atmosphäre der angrenzenden Baudenkmäler Coloniaus und Grüngürtel stärken. Die Anordnung und Gliederung der städtebaulichen Kubatur des Neubaus soll vielfältige und interessante Ein- und Ausblicke in die Stadt bilden und dabei wichtige Blickachsen auf den Dom, den Coloniaus und den Grüngürtel berücksichtigen.

Das Projektgrundstück liegt außerhalb der Blickfelder/-achsen, gleichwohl ist die Positionierung in die Stadtsilhouette von hoher Bedeutung. Um eine räumlich-funktionale Verflechtung zwischen Standort und Freiraum zu erreichen, wird die Planungsaufgabe auf den Nahbereich des Inneren Grüngürtels ausgedehnt.

Das Projekt soll nach Maßgabe der Spielregeln des Städtebaulichen Masterplans Innenstadt einen Beitrag zur Weiterentwicklung und Aufwertung des Grüngürtels leisten. Ergänzend sollen im Wettbewerb Ideen für die bessere Vernetzung des Grüngürtels mit den umliegenden Quartieren angeboten werden.



1 RAHMENBEDINGUNGEN

Struktur des zweiphasigen Wettbewerbsverfahrens/Beteiligung der Bürger:innen

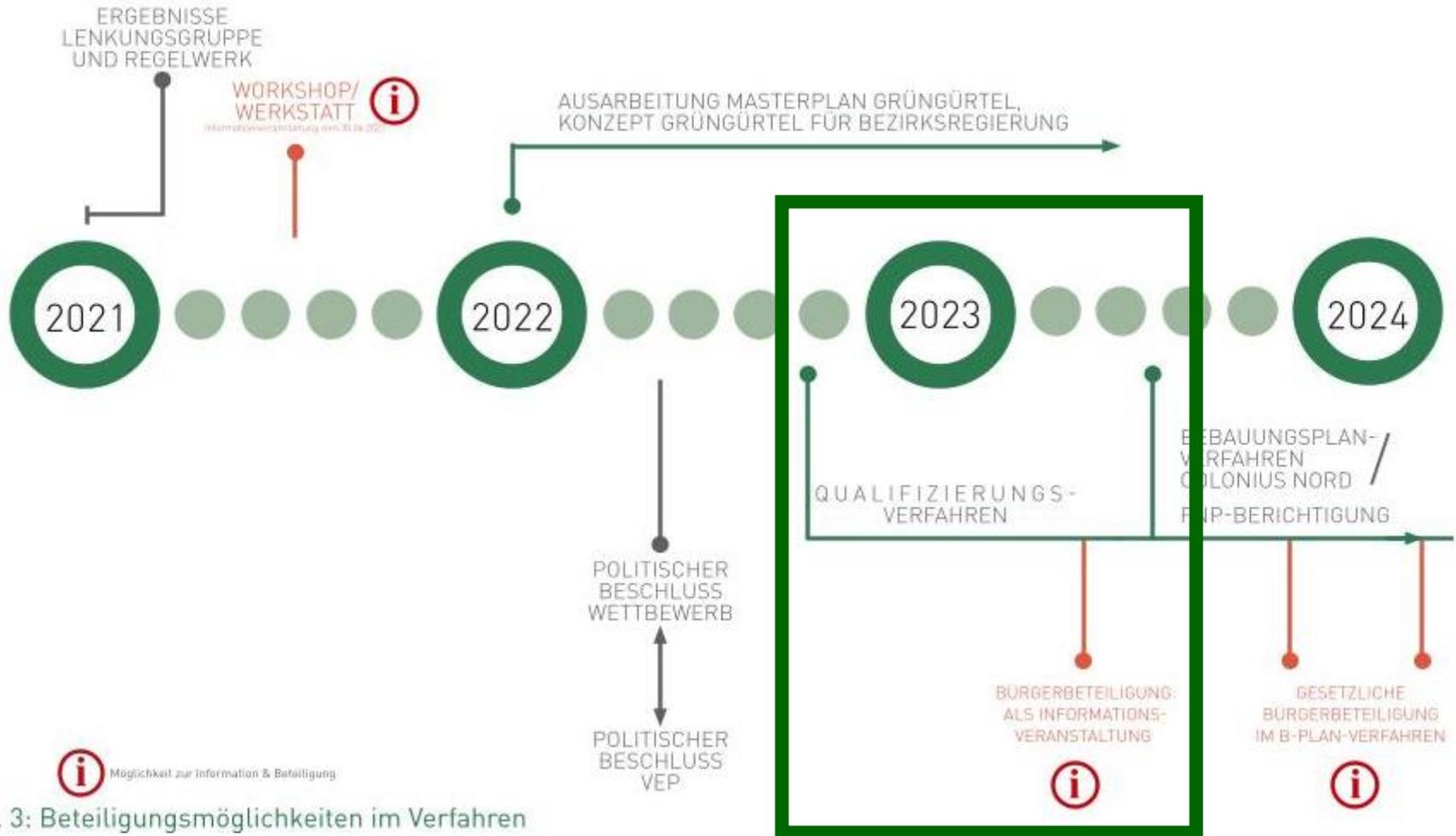


Abb. 3: Beteiligungsmöglichkeiten im Verfahren

1 RAHMENBEDINGUNGEN

Struktur des zweiphasigen Wettbewerbsverfahrens

Der Wettbewerb nach RPW ist eingebettet in den fachlichen und bürgerschaftlichen Beteiligungsprozess des Verfahrens zur Schaffung von qualifiziertem Planungsrecht für den Standort Colonius Nord. Dabei werden sowohl die Öffentlichkeit als auch die zuständigen Gremien in die iterative Entwicklung involviert. Dieses integrierte Planungs- und Beteiligungsverfahren wurde gemeinsam mit der „Lenkungsgruppe Masterplan“ aufgestellt. Wettbewerb, Bauleitplanverfahren und spätere Realisierung sollen Vorbildwirkung entfalten und Impulsgeber für nachfolgende Planungsprojekte im räumlichen Zusammenhang des Grüngürtels sein.

Im Rahmen des zweistufigen Wettbewerbsverfahrens werden in der ersten Phase („städtebaulicher und freiraumplanerischer Ideenteil“) zehn Teams aus Architekt:innen und Freiraumplaner:innen konzeptionelle Ansätze für eine städtebauliche Figur des Bürohochhauses und für wesentliche, punktuelle Maßnahmen in dem Gebiet zwischen Subbelrather Straße (beidseits), Innerer Kanalstraße, Venloer Straße und Innerem Grüngürtel vorlegen. Dafür wurden innerhalb des Grüngürtels sogenannte Maßnahmenstandorte identifiziert, die besondere verkehrliche, städtebauliche oder freiraumplanerische Fragestellungen aufwerfen.

Diese gesamtheitliche Untersuchung für den Planungsraum des Ideenteils unter Aspekten des Städtebaus, des Freiraums, der Verflechtung und der Klimaanpassung stellt die Aufgabe für diese erste Planungsphase dar.

1 RAHMENBEDINGUNGEN

Beteiligung der Bürger:innen

Nach Abgabe der Arbeiten in der Phase 1 des Wettbewerbs werden die Ergebnisse in anonymisierter Form den Bürger:innen im Rahmen einer Informationsveranstaltung vorgestellt. Die Bürger:innen erhalten dabei die Gelegenheit, ihre persönliche Einschätzung zu den Arbeiten einzubringen. Ihre Hinweise und Anregungen werden gesammelt und den Preisrichter:innen in aggregierter Form zur Preisgerichtssitzung Phase 1 zur Verfügung gestellt. Somit können Sie Berücksichtigung bei den Bearbeitungshinweisen für die Phase 2 finden. In der Phase 2 des Wettbewerbs werden die Architektur des Bürohochhauses und der Freiraum des Realisierungsteils auf dem Projektgrundstück geplant. In der folgenden Preisgerichtssitzung erfolgt die Auswahl der Preisträger:innen. Nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens werden die eingereichten Arbeiten ausgestellt.

Es ist eine Ausstellungseröffnung mit Vorstellung der ausgewählten Arbeit durch die Preisträger:innen geplant.

Das Ergebnis des Wettbewerbs soll Grundlage der folgenden vorhabenbezogenen Bauleitplanung.

1 RAHMENBEDINGUNGEN

Städtebaulicher Masterplan Innerer Grüngürtel

Ein wesentliches rahmengebendes Planwerk des Wettbewerbs stellt der Städtebauliche Masterplan Innenstadt Köln dar. Er ist Leitlinie für die Umsetzung von mittel- bis langfristigen Entwicklungszielen der Stadt Köln. Von den insgesamt sieben dargestellten Interventionsräumen sind drei von besonderer Bedeutung, da sie in Summe wichtiges Alleinstellungsmerkmal der Stadt Köln sind:

- Stadtraum Rhein
- Ringe
- Innerer Grüngürtel

Als zentrale und Identität stiftende Bausteine der Kölner Innenstadt sollen sie auch künftig gesichert und weiter gefördert werden. Der Planungsraum dieses Wettbewerbs liegt im Interventionsraum Innerer Grüngürtel.

Für die Weiterentwicklung des Inneren Grüngürtels wurden im Rahmen des Masterplans – in vertiefenden Untersuchungen – Defizite, aber auch Potenziale, herausgearbeitet. Vor diesem Hintergrund wird die Erstellung eines Konzeptes „Innerer Grüngürtel Raumsequenzen“ formuliert, um die jeweiligen Handlungsbedarfe einerseits spezifisch zu konkretisieren und andererseits den einzelnen Projekten den notwendigen stadträumlichen Rahmen zu geben.

Der Bereich Colonia wurde dabei als relevantes Projekt identifiziert.



1 RAHMENBEDINGUNGEN

„Spielregeln“ für den Umgang mit dem Inneren Grüngürtel

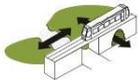
„Den Inneren Grüngürtel mit einer positiven Bilanz für den Freiraum städtebaulich weiterentwickeln.“

Die positive Bilanz gemäß dieser Maxime soll dabei über vier Schwerpunkte erreicht werden. Für die Themen „Stadtraum“, „Vernetzung“, „Klima“ und „Qualifizierungsverfahren“ wurden sogenannte „Spielregeln“ entwickelt, welche künftig für die Qualifizierung der jeweiligen Projekte verbindlich zugrunde gelegt werden sollen. Diese sind auch bei den konzeptionellen Ansätzen für den Ideenteil des Wettbewerbs zu berücksichtigen.

Spielregeln VERNETZUNG

Der Innerer Grüngürtel ist ein hoch frequentierter Freiraum mit vernetzender Funktion und verkörpert in seiner Weiterentwicklung die Mobilitätswende.

Barrieren rückbauen



Vorhandene Barrieren im Zusammenhang mit Verkehrsstrassen oder privater Nutzung werden geprüft und nach Möglichkeit sukzessive zurückgebaut.

Verbindungen gestalten



Wegeverbindungen für zu Fuß, Gehende und Radfahrer*innen werden mit einem hohen Gestaltungsanspruch realisiert. Darüber hinaus bedarf es im Sinne des guten Miteinanders einer räumlich-funktionalen Differenzierung zwischen Radschnellweg und Freizeitweg.

Umweltverbund ausbauen



Der Umweltverbund wird ausgebaut (u.a. Gleisverlängerung DB) und relevante Knotenpunkte werden als Mobilitätshubs ausgebildet.

Mobilitätskonzept entwickeln



Im Bereich Innerer Grüngürtel wird das städtische Mobilitätskonzept kontinuierlich umgesetzt (z.B. Fahrradstraßen im Bereich der Wälle, Sperrung Zülpcherstr.) Im Rahmen von hochbaulichen Entwicklungen wird ein Mobilitätskonzept als integraler Bestandteil erstellt.

Abb. 15: Spielregeln Masterplan für das Thema Vernetzung (Quelle: Stadt Köln)

Spielregeln STADTRAUM

Der Innerer Grüngürtel ist ein räumlich-ordnendes Element mit Bedeutung für die Gesamtstadt. Seine Weiterentwicklung fördert eine klar lesbare Struktur und Komposition.

Rücksicht nehmen



Die Hochbauprojekte fügen sich in die Höhenentwicklung Innere Stadt ein und formulieren eine angemessene Antwort in Bezug auf Schutzbereiche.

Kontur ausbilden



Die Kontur gestaltet sich als klar lesbares Wechselspiel zwischen bebauter Raumskante und Grün, so dass gleichermaßen die Adresse der Gebäude sowie des Inneren Grüngürtels gestärkt werden.

Gestaltungsqualität definieren



Hochbau- wie Freiraumprojekte erfüllen einen besonders hohen Gestaltungsstandard, welcher durch ein geeignetes Qualifizierungsverfahren sichergestellt wird.

Eingänge stärken



Die Eingangssituationen in den Inneren Grüngürtel werden durch eine ausgewogene Komposition von Bebauung und Grün lesbar. Je nachdem um welche Schnittstelle (Innenstadt/IG oder Äußere Bezirke/IG) es sich handelt, sind unterschiedliche Ausformungen möglich.

Nutzungen verzahnen



Die Nutzungsbelegung der Erdgeschosses sowie dessen Architektur korrespondieren mit den angrenzenden Freiräumen.

Quartiersidentität fortschreiben



Programm und Nutzungsmischung der Hochbau- und Freiraumprojekte schreiben die Identität der angrenzenden Quartiere fort.

Abb. 14: Spielregeln Masterplan für das Thema Stadtraum (Quelle: Stadt Köln)

Spielregeln KLIMA

Der Innerer Grüngürtel ist ein Freiraum mit besonders hoher Relevanz für das Stadtklima. Seine Weiterentwicklung leistet einen wichtigen Beitrag zu dessen Verbesserung.

Grünbestand sichern



Sicherung des Grünbestands und Minderung der Eingriffe

Klimawirksame Flächen schaffen



Erhalt und Schaffung von klimawirksamen Freiflächen, z.B. Frischluftschneisen, Retention, Verschattung etc.

Klimastandards definieren



Standards für eine gute Ökobilanzierung der Hochbauprojekte mit positivem Beitrag für das Stadtklima definieren (Stichwort Life Cycle, DGNB etc.)

Ausgleich schaffen



Kompensationsmaßnahmen mit Mehrwert für den Inneren Grüngürtel umsetzen.

Abb. 16: Spielregeln Masterplan für das Thema Klima (Quelle: Stadt Köln)

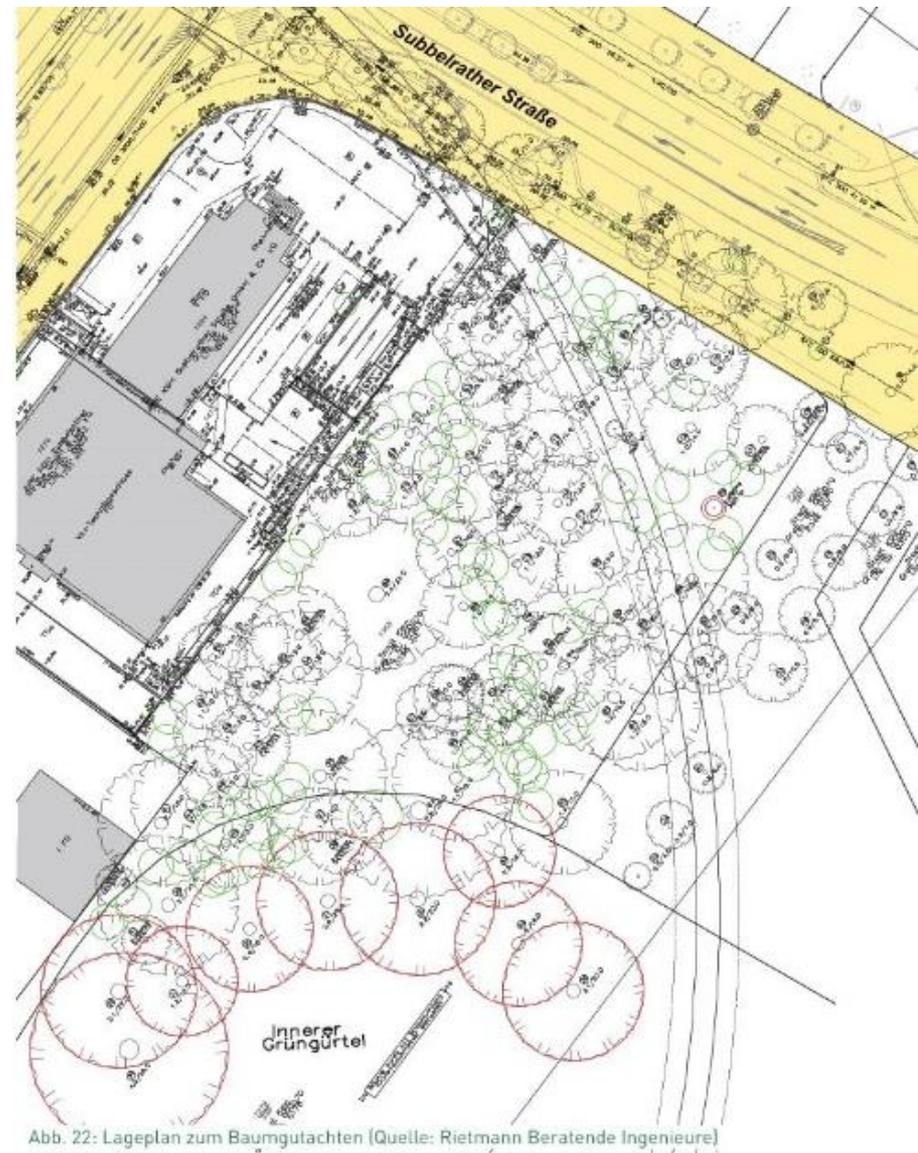
1 RAHMENBEDINGUNGEN

Baumbestand

Im Bereich zwischen Subbelrather Straße und Venloer Straße stellt sich der Innere Grüngürtel insbesondere als weitläufiger, beliebter Naherholungsort dar. Im Zentrum finden sich offene Wiesen- und Rasenflächen. An den Rändern werden diese durch baumbestandene Bereiche gefasst. Ein durchgängiger Baum- und Gehölzriegel schirmt die unattraktiven Rückseiten der Bebauung an der Inneren Kanalstraße ab (Telekom, Colonius, Projektgrundstück). Lediglich schmale Pfade unterbrechen diese Barriere.

Zur Subbelrather Straße finden sich größere Gehölzbestände, die die ruhigeren Rasenflächen vor dem Verkehrslärm schützen.

In Vorbereitung des Wettbewerbs wurde ein Baumgutachten erstellt.



1 RAHMENBEDINGUNGEN

Denkmalschutz

Unmittelbar angrenzend an das Projektgrundstück befindet sich der denkmalgeschützte Fernsehturm Coloniaus.

Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung

In diesem Kontext wurde eine umfangreiche Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung durch das Stadtplanungsamt und den Stadtkonservator durchgeführt. Das denkmalpflegerische Fazit der Sichtfeldanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass eine Höhe von max. 80 m (ohne Berücksichtigung der Bauform) denkmalverträglich vorstellbar ist. In der Fernwirkung wird die sogenannte ‚Aura‘ des Turms dadurch nicht wesentlich gestört.



2 PLANUNGSAUFGABE

Mit dem vorliegenden Wettbewerbsverfahren für das Bürohochhaus Colonus Nord und den Inneren Grüngürtel erfolgt unter besonderer Berücksichtigung der Spielregeln des Städtebaulichen Masterplans Innenstadt eine zweiphasige Qualifizierung des Freiraums, des Städtebaus sowie der Architektur.

In der **1. Phase** sind ein städtebauliches Konzept für ein Bürohochhaus auf der Fläche des Realisierungsteils sowie Ideen für standortspezifische Maßnahmen zur Verknüpfung und Weiterentwicklung des Inneren Grüngürtels zu planen. Bereits mit der städtebaulichen Konfiguration, den entstehenden Freiräumen, der Adressbildung und der Prägung der Gebäudekörper muss eine Aussage zur qualitativollen Büroarchitektur erkennbar sein. In der Bearbeitung soll unter Berücksichtigung der Belange der Nutzer:innen, des Denkmalschutzes, der Sichtbeziehungen, der Klimaresilienz und sonstiger wesentlicher Rahmenbedingungen eine rücksichtsvolle, aber auch identitätsstiftende Lösung für den exponierten Bürostandort entwickelt werden.

Im **Ideenteil der 1. Phase** sind für die ausgewählten Standorte Maßnahmen zur Verbesserung der Durchlässigkeit, zur Optimierung der Fuß- und Radwegeverbindungen sowie Querungen von Straßenräumen zu entwickeln und planerisch darzustellen.



In der **2. Planungsphase** erfolgt für die Fläche des Realisierungsteils die Konkretisierung der ausgewählten Arbeiten aus der 1. Phase. Im Fokus stehen die Architektur und der Freiraum des Bürohochhauses Colonus Nord. Die Umsetzung des Realisierungsteils muss dabei unabhängig von den standortspezifischen Maßnahmen des Ideenteils möglich sein, diese jedoch berücksichtigen und planerisch ausformulieren.

3 ALLGEMEINE WETTBEWERBSBEDINGUNGEN

Ausloberin

AIRE Köln Subbelrather Straße GmbH & Co. KG
(Art-Invest Real Estate) I/D Cologne
in Kooperation mit der Stadt Köln

Wettbewerbsbetreuung

Ulrich Hartung GmbH, Bonn

Wettbewerbsverfahren

Nichtoffener zweiphasiger hochbaulicher und
freiraumplanerischer
Realisierungswettbewerb mit
freiraumplanerischem Ideenteil nach RPW
2013

bis zur Offenlegung der Identitäten in der
Preisgerichtssitzung der Phase 2 **anonym**



3 ALLGEMEINE WETTBEWERBSBEDINGUNGEN

Wettbewerbsteilnehmer:innen

10 Architekt:innen in Zusammenarbeit mit
Landschaftsarchitekten:innen (alphabetische
Reihenfolge):

ASTOC Architects and Planners, Köln, mit
studio gruengrau Landschaftsarchitektur,
Düsseldorf

David Chipperfield Architects, Berlin,
mit POLA Landschaftsarchitekten, Berlin

Dorte Mandrup A/S, Kopenhagen,
mit Wes Landscape Architecture, Düsseldorf
(Höhler + Partner, Aachen)

Henn GmbH Architekten, München,
mit GREENBOX Landschaftsarchitekten, Köln

HPP Architekten GmbH, Köln,
mit Landschaftsarchitekt

HWKN ARCHITECTURE, New York,
mit Landschaftsarchitekt und Partnerbüro in
Deutschland

RKW Architektur plus, Düsseldorf,
mit Landschaftsarchitekt

Sauerbruch Hutton Architekten mbH, Berlin,
mit LAND Germany Landschaftsarchitekten,
Düsseldorf

slapa oberholz pszczulny Architekten, Düsseldorf,
mit KRAFT.RAUM Landschaftsarchitekten,
Düsseldorf

Studio Gang Chicago/NYC/Paris,
mit Landschaftsarchitekt und ARGE mit
Architekturbüro in Deutschland

3 ALLGEMEINE WETTBEWERBSBEDINGUNGEN

Preisgericht

Stimmberechtigte Mitglieder:

Caspar Schmitz-Morkramer, Architekt, Köln

Markus Greitemann, Baudezernent, Stadt Köln

Jürgen Minkus, Architekt, Vorsitzender des
Gestaltungsbeirates, Köln

Prof. Jörg Aldinger, Architekt, Stuttgart, Lenkungsgruppe
Masterplan

Prof. Stephan Lenzen, Landschaftsarchitekt, Bonn

Prof. Annet-Maud Joppien, Architektin, Frankfurt am
Main

Prof. Hilde Léon, Architektin, Berlin

Stefan Harwardt, Architekt, Köln (Art-Invest Real Estate)

Jörn Kreuzahler, Architekt, Köln (Art-Invest
Real Estate)

Andreas Hupke, Bezirksbürgermeister Köln-
Innenstadt (Bündnis 90/Die Grünen) Sabine
Pakulat (Fraktion Bündnis 90/Die Grünen)

Niklas Kienitz (CDU-Fraktion)

Isabella Venturini (Fraktion Volt)

Katrin Bucher (SPD-Fraktion)

Michael Scheffer (Fraktion Die Linke)

Ralph Sterck (FDP-Fraktion)

Dr. Markus Wiedenmann, Köln (Art-Invest Real
Estate)

3 ALLGEMEINE WETTBEWERBSBEDINGUNGEN

Preisgericht

Stellvertreter:innen stimmberechtigte Mitglieder:

Eva Herr, Stadtplanerin, Architektin, Stadt Köln

Annette Paul, Architektin, Gestaltungsbeirat, Köln

Prof. Ruth Berktold, Architektin, München

Prof. Astrid Zimmermann, Osnabrück (angefragt)

Arne Hilbert, Köln (Art-Invest Real Estate)

Simon Weber, Köln, (Art-Invest Real Estate)

Matthias Röhrig, Köln (Art-Invest Real Estate)

Prof. Irene Lohaus, Landschaftsarchitektin, Lenkungsgruppe
Masterplan, Dresden (angefragt)

Vertreter:innen der in der BV Innenstadt vertretenen
Fraktionen

3 ALLGEMEINE WETTBEWERBSBEDINGUNGEN

Vorprüfer:innen/Sachverständige

(nicht stimmberechtigt):

Fachdienststellen Stadt Köln

Dr. Thomas Werner, Stadtkonservator der Stadt Köln

beauftragte Fachgutachter*innen » Der
Mietflächengutachter (Flächen) » Drees & Sommer (Kosten)
» EPEA GmbH
(Nachhaltigkeit) » hhp Berlin (Brandschutz)

Volker Spelthann, Bezirksbürgermeister Köln-Ehrenfeld

Vertreter:innen der Fraktionen in der Bezirksvertretung

Art-Invest Real Estate

3 ALLGEMEINE WETTBEWERBSBEDINGUNGEN

Beurteilungskriterien

- Qualität der standortspezifischen Maßnahmen
- Qualität des städtebaulichen Konzepts
- Berücksichtigung Spielregeln Städtebaulicher Masterplan
- Qualität der Architektur
- Qualität und Funktionalität der Grundrisse
- Qualität der Freianlagen
- Vereinbarkeit Denkmalschutz Colonia und Grüngürtel
- Klimaschutz und Klimaanpassung, Green Building Konzept
- Förderung alternativer Mobilität
- Wirtschaftlichkeit und Realisierbarkeit



3 ALLGEMEINE WETTBEWERBSBEDINGUNGEN

Prämierung und Aufwandsentschädigung

Für Preise und Aufwandsentschädigungen stellt die Ausloberin als Wettbewerbssumme einen Gesamtbetrag in Höhe von 475.000 € (brutto) zur Verfügung.

Für die Leistungen in der Phase 1 ist eine Aufwandsentschädigung von insgesamt 130.000,00 € (brutto) vorgesehen,

Für die Phase 2 ist eine Aufwandsentschädigung von insgesamt 36.000,00 € (brutto) vorgesehen.

Die Aufteilung der Preise der Phase 2 ist wie folgt vorgesehen:

- 1. Preis: 160.000,00 €
 - 2. Preis: 90.000,00 €
 - 3. Preis: 59.000,00 €
- (alle brutto inkl. MwSt.).

Die Aufteilung der Wettbewerbssumme kann durch einstimmigen Beschluss des Preisgerichtes neu festgelegt werden.

3 ALLGEMEINE WETTBEWERBSBEDINGUNGEN

Termine

Versand der Wettbewerbsunterlagen.....	13.01.2023
Frist für Rückfragen	02.02.2023
Preisrichter:innenvorbesprechung.....	06.02.2023
Kolloquium.....	06.02.2023
Abgabe der Wettbewerbsleistungen Phase 1.....	27.03.2023
Abgabe Modell Phase 1	10.04.2023
Vorprüfung Phase 1	28.03.2023 – 14.04.2023
Bürger:inneninformation (anonym und öffentlich) ..	20.04.2023
Preisgerichtssitzung Phase 1	24.04.2023
Kolloquium Bearbeitungshinweise.....	02.05.2023
Abgabe Wettbewerbsleistungen Phase 2	07.07.2023
Abgabe Modell Phase 2	21.07.2023
Vorprüfung Phase 2.....	10.07.2023 – 11.08.2023
Preisgerichtssitzung Phase 2	18.08.2023
Ausstellung der Arbeiten	September 2023

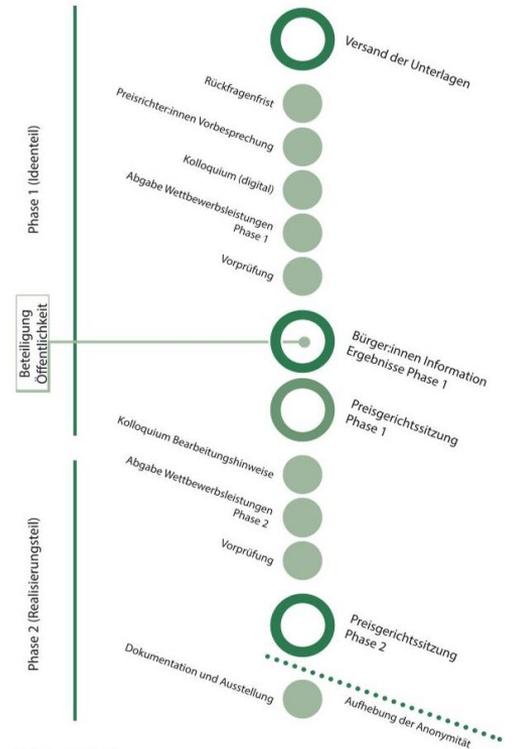


Abb. 60: vorgesehener Verfahrensablauf