

Projekt Düsseldorf

# Realisierungswettbewerb Revitalisierung B1 Völklinger Straße













## Impressionen

Einblicke in die Preisgerichtssitzung.

Fotos: Nicole Zander

BLB NRW



# **INHALT**

Inhaltsverzeichnis	3
Wettbewerbsverlauf	
Anlass	4
Ziel	5
Ausgangssituation	6
Aufgabe	7
Preisgericht	8
Termine	9
Wettbewerbsergebnis	
1. Platz	28
2. Platz	30
Anerkennung	32

## **Anlass**

Das Verwaltungshochhaus B1 (Völklinger Straße 49, 40221 Düsseldorf), das bis zum Jahr 2009 Sitz des Landesamtes für Besoldung und Versorgung NRW war, steht seit dem Auszug leer. In einer im Jahr 2017 durchgeführten Machbarkeitsstudie wurde die Revitalisierung des Verwaltungsgebäudes B1 zur Nutzung als Verwaltungsimmobilie für einen Nutzungszeitraum von mindestens 25 Jahren nachgewiesen. Um das Gebäude jedoch für heutige Ansprüche und Anforderungen zu qualifizieren, sind umfangreiche bauliche und technische Maßnahmen erforderlich, die es in diesem EU-weiten Verhandlungsverfahren gemäß § 17 VgV mit vorgelagertem Auswahlverfahren und nichtoffenem, einphasigem, hochbaulichem Realisierungswettbewerb gemäß § 3 Abs. 3 RPW 2013 zu generieren gilt.

Der Anlass des Verfahrens ist die Suche nach einer geeigneten Generalplaner\*in oder Generalplanungsgemeinschaft resultierend aus dem hohen Grad an Komplexität des Auftrages, der insbesondere durch das erforderliche Zusammenwirken unterschiedlicher Fachdisziplinen hervorgerufen wird.





#### Landmarke

Entree-Situation für die NRW-Landeshauptstadt Düsseldorf





### Ziel

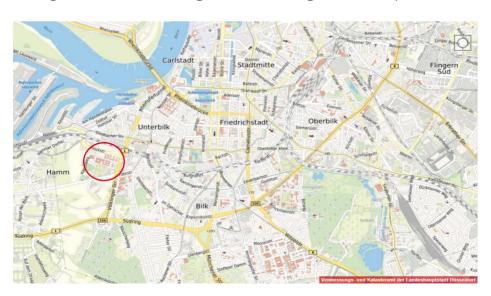
Die Revitalisierung und Entwicklung des Gebäudes B1 zu einer Multi-Tenant-Immobilie, die ein hohes Maß an Drittverwendungsfähigkeit gewährleistet, soll unter bestmöglicher Beibehaltung der Bestandsstrukturen erfolgen. Neben der innenräumlichen Funktionalität bildet die Fassadengestaltung einen besonderen Schwerpunkt der Entwurfsaufgabe.

Aufgrund seiner exponierten Lage an einer der Haupteinfallstraßen, soll das Gebäude zukünftig als Landmarke eine Entree-Situation zur nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt Düsseldorf bilden. Zudem wird ihm stadtbildprägender Charakter zugeschrieben, den es im Rahmen dieses Verfahrens herauszustellen und zu stärken gilt. Dies ist vorranging über die Konzeption und Gestaltung der Fassaden zu erreichen, die einen hohen Gestaltungsanspruch widerspiegeln sollen. Für die Planung ist zu berücksichtigen, dass die bestehende Fassade komplett abzubrechen und neu zu errichten ist. Zudem ist eine Tiefgarage unter der bestehenden Gebäudestruktur sowie eine möglichst hohe Anzahl oberirdischer Stellplätze auf dem Grundstück zu entwickeln. Zwischen dem 1. OG des benachbarten Gebäudes des LKA und des B1 ist die Möglichkeit eines optionalen eingeschossigen Verbindungsganges zu untersuchen und darzustellen. Sämtliche technische Gebäudeausrüstung (TGA) ist dem mittleren Standard zuzuordnen.

# **Ausgangssituation**

Das Gebäude B1 befindet sich an der Völklinger Straße zwischen den Düsseldorfer Stadtteilen Unterbilk und Hamm, rund 1 km südlich des Medienhafens und des Landtages. Die Hauptverkehrsstraße verbindet über den Südring die Umgebung mit der Innenstadt. Die regionale Anbindung ist hiermit in ausreichendem Maße gegeben. Das Umfeld wird überwiegend durch Verwaltung und Gewerbe geprägt. In direkter Nachbarschaft befinden sich Einrichtungen des Landeskriminalamtes und des Oberlandesgerichts Düsseldorf sowie zwei Ministerien.

Mit einer Oberkante des Geschossfußbodens (OKFB) des 13. OG von +40,95 m über der Oberkante der Geländeoberfläche (üOKG) ist das Gebäude gemäß § 2 BauO NRW ein Hochhaus. Das Gebäude besteht aus 14 oberirdischen Geschossen sowie zwei Teil-/Technikgeschossen oberhalb des zentralen Treppenraums. Das 13. Obergeschoss wurde ausschließlich zu Lagerzwecken genutzt. Die Fassade ist in diesem Geschoss geschlossen, sodass seine natürliche Belichtung über Dachkuppeln erfolgt. Eine Nutzungsänderung als zukünftige Büroetage ist von Seiten der Verwaltung der Landeshauptstadt Düsseldorf zugesagt worden und soll als solches geplant werden. An den eingeschossigen Keller mit Technik und Abstellräumen schließt, über zwei unterirdisch verlaufende Tunnelgänge verbunden, westlich eine weitere ca. 1.600 m² große Untergeschossfläche an, die mit einer Registratur ausgestattet ist und als Archivfläche genutzt wurde. Die Fläche ist nicht überbaut und diente bislang oberirdisch als Stellplatzfläche für Pkw. Die Funktion der Registratur ist durch Alterung stark beeinträchtigt und soll überplant werden.





## **Aufgabe**

Das geplante Raumprogramm sieht die Schaffung von mindestens 44 Arbeitsplätzen pro Geschoss vor. Diese sind in Form von Einzel- und Doppelbüros herzustellen. Ergänzende, für die Büronutzung erforderliche Funktionen sind, neben Teeküchen und Sanitäranlagen, Besprechungsräume und Kopierräume/-nischen.

Darüber hinaus ist das Erdgeschoss als zentrale Konferenzzone, die für alle Mieter nutzbar ist, zu konzipieren. Ein neuer Eingangsbereich, der eine ausreichende Größe für die mögliche Nachrüstung einer Vereinzelungsanlage bietet, sollte Berücksichtigung finden. Ein Empfang/Pforte und ein Windfang sind in den Eingangsbereich zu integrieren. Die Eingangssituation sollte nach Möglichkeit eine Betonung durch die Außenanlagen erfahren.

Um eine mögliche Verbindung zum benachbarten Gebäude des LKA zu schaffen, ist die Konzeption einer Verbindungsbrücke zur optionalen Umsetzung im Entwurf zu berücksichtigen.

Im Untergeschoss ist in der Fläche der ehemaligen Registratur eine Tiefgarage mit mindestens 52 Stellplätzen vorzusehen. Technik- und Lagerräume sollten ebenso angeordnet werden.

Weitere erforderliche Funktionen, die im Rahmen des Entwurfs einbezogen werden sollten, sind die Herstellung eines Feuerwehraufzuges sowie ggf. die Schaffung eines neuen notwendigen Treppenraumes.

In den Außenanlagen sind Flächen zur Reststofflagerung, oberirdische Stellplätze für Pkw und Fahrräder sowie ein Raucherpavillon nachzuweisen.

## **Preisgericht**

Preisrichter\*innen (fachlich)

Heiner Farwick | farwick + grote architekten &

stadtplaner, Ahaus

Elke Kolfen | Niederlassungsleiterin BLB NRW NL

Düsseldorf

Boris E. Biskamp | Rübsamen + Partner Architekten BDA Ingenieure, Bochum

**Stellvertretung** 

Kerstin Böhnke-Obermann | BLB NRW Zentrale

Preisrichter\*innen (sachlich)

Dr. Alexander Fils | Ratsherr und Regionalrat, Vorsitzender der CDU-Fraktion im Rat der Stadt

Düsseldorf

Oliver Schreiber | Ratsherr der SPD- Fraktion im Rat der Stadt Düsseldorf, Mitglied im Ausschuss

für Planung und Stadtentwicklung

Stellvertretung

Dr. Oliver Breiden | Niederlassungsleiter BLB NRW

NI Düsseldorf

Dr. Lukas Mangelsdorff | Ministerialdirigent,

Ministerium der Finanzen NRW

Berater\*innen

Tanja Lövenich | Ministerium der Finanzen NRW

Astrid Wiesendorf | Fachpolitische Sprecherin der Partei BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN im Rat der Stadt

Düsseldorf

Vorprüfer\*innen

Silke Frieters | BLB NRW NL Düsseldorf

Ralph Kley | BLB NRW NL Düsseldorf

Claudio Steege | Niemann + Steege GmbH

Johanna Brokjans | Niemann + Steege GmbH



#### Die Akteur\*innen

und der zeitlicher Ablauf des Realisierungswettbewerbes

## **Termine**

Freitag, 28. Juni 2019 Versand Wettbewerbsunterlagen an die

Teilnehmenden und

Beginn des Bearbeitungszeitraumes

bis 09. Juli 2019, Schriftliche Rückfragen

**12.30 Uhr** (gemäß Anlage IV RPW 2013) online

bis 18. Juli 2019 Beantwortung der Rückfragen online (binnen

14 Tagen) und Versand Rückfragenprotokoll

**bis 05. September 2019** Abgabe der Wettbewerbsarbeiten beim

12.30 Uhr BLB NRW. NL Düsseldorf

**10. Oktober 2019** Preisgerichtssitzung

**bis 25. Oktober 2019** Frist zur Abgabe eines Angebotes

**14. November 2019** Verhandlungsgespräche mit Obsiegenden

und ggf. weiteren Bietern / Preisträger aus

Wettbewerb

**Dezember 2019** Beauftragung des obsiegenden Bieters

**18. bis 24. März 2020** Ausstellung der Wettbewerbsentwürfe



# Erläuterungsbericht

### Auszug Entwurfskonzept

Die Besonderheiten von Ort und Aufgabe prägen den Entwurf in besonderer Weise. Der barrierefreie Eingangsbereich verbindet die beiden Plätze und schafft den direkten Zugang zur möglichen, 2,70 m breiten Verbindungsbrücke als Stahl-Glaskonstruktion im 1. Obergeschoss durch Teilöffnung der Decke über dem Erdgeschoss mit einer neuen Freitreppe im großzügigen Entree. Diese Geste des Durchsteckens schafft damit eine gleichwertige Erreichbarkeit der Außenbereiche, die auf der Ostseite vom ruhenden Verkehr geprägt ist. Auf der Westseite - vor allem südlich der möglichen Verbindungsbrücke - steht trotz Fahrradstellplätzen, Anlieferung, Reststoffabfuhr und Feuerwehrumfahrten der Außenraum mit landschaftlich gestalteter Aufenthaltsqualität für die dort arbeitenden Menschen zur Verfügung.

Der Aufzugskern als zentraler vertikaler Verteiler wird gestärkt und als Knotenpunkt ausgebildet. Das Sicherheitstreppenhaus mit Feuerwehraufzug schließt sich über eine Schleuse unter Verwendung des Bestandsschachtes an diesen Kern rückwertig an. Dieses neue Erschließungsbauwerk verknüpft zudem barrierefrei die tiefergelegene, neu erstellte Tiefgarage mit dem Hauptgebäude im Untergeschoss. Adressbildend gegenüber den Aufzügen wird eine transparente Zone mit Besprechungsraum und Teeküche konsolidiert für das ganze Geschoss geschaffen. Dafür werden die Bestandstreppen in dem Bereich und die Wandscheiben in der Ostfassade rückgebaut um die Decken zu schließen und die Fassade zu öffnen.

Sanitäre Anlagen sind vor den kleineren Nutzungseinheiten im Nordriegel angeordnet. Daraus resultieren Nutzungseinheitsgrößen von ca. 400 m² sowie ca. 200 m², die separat ein ideales Größenangebot zur Vermietung anbieten.





ERDGESCHOSS 1:200

## Die zentrale Konferenzzone,

die allen Mietern der Multi-Tenant-Immobilie zur Verfügung steht, und durch mobile Trennwände einen 120 m² Besprechungsraum bietet, ist aus folgenden Gegebenheiten im 13. Obergeschoss positioniert: ausreichende Höhe für Räume dieser Größe, stützenfreie Räume in guter Proportion und ein beindruckender Ausblick auf das urbane Umfeld erreichbar für alle Mieter. Mit begrünten Außenbereichen, teilweise als Terrassen nutzbar, ist dies eine Ort von Fokus, Ausblick, Austausch und Zusammenarbeit. Durch die Infrastruktur ist der Ort für moderne Arbeitsmodelle wie flexible Coworking Spaces denkbar. Diese deutlich vom städtischen Raum erkennbare Qualität der Immobilie präsentiert sich als gläserner Schauraum prominent in Wechselwirkung und wird zum Markenzeichen des Gebäudes.



PERSPEKTIVE INNENRAUM

REGELGESCHOSSE 1:200





### 1. Preis

Entwurf von agn Niederberghaus und Partner





# **Beurteilung Preisgericht**

### Auszug

Die Verfasser schlagen ein Fassaden-, Raum- und Nutzungskonzept vor, das Multi-Tenant-fähig ist. Die streng geordnete Fassade bindet den Baukörper zu einem Volumen zusammen und erzeugt eine wohltuende Ruhe. Die Materialwahl wird vom Preisgericht positiv erwähnt. Das Preisgericht empfiehlt, das Identifikationspotential, insbesondere der Ostfassade, durch z.B. Variationen des Fassadenthemas, unter Beibehaltung der Maßstäblichkeit und der maximalen Flexibilität der Innenraumnutzung, zu optimieren. Die transparente Gestalt der obersten Etage steigert die Attraktivität der Immobilien. Maßstab und Rhythmus der Fassade ermöglichen eine maximale Flexibilität der Innenraumnutzung, dürfen aber in der weiteren Bearbeitung nicht zu einer Banalisierung der Außenwirkung führen. Die Außenraumgestaltung sollte noch einmal überdacht werden. Insbesondere die Eingangssituation muss nach Festlegung der Mieter des Gebäudes angepasst werden. Positiv wird hervorgehoben, dass die Schmalseiten des Gebäudes nicht verbaut sind, sodass attraktive Einzelbüros entstehen können.

# 2. Preis

# AIP ARGE Völklinger Straße



## Erläuterungsbericht

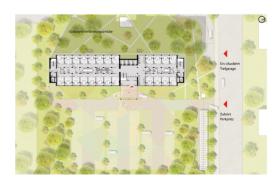
### Auszug Entwurfskonzept

Sowohl die vorhandene Tragkonstruktion wie auch das Verhältnis Bürofläche zur Verkehrsfläche entsprechen nicht den heutigen Anforderungen. Die vorhandenen Geschosshöhen von ca. 3,15 m lassen nur eingeschränkte lichte Raumhöhen zu, wenn gleichzeitig Anforderungen an eine moderne Gebäudetechnik erfüllt werden sollen. Heutige Bürogebäude müssen unterschiedlichsten Nutzungsstrukturen gerecht werden. Sowohl klassische Zellenbüros wie Open-Space-Lösungen sollten ohne großen Umbauaufwand möglich sein. Darüber hinaus sollte grundsätzlich eine Drittverwertung mit eigenständigen, unterschiedlich großen Mietflächen umgesetzt werden können.

Auf der Grundlage der vorgenannten wesentlichen Einschränkungen wurde ein Entwurfskonzept entwickelt, das durch den Flächengewinn auf der Ostund Westseite zwischen der tragenden Bestandsstruktur und der neuen
Stahlkonstruktion inklusive der neuen Fassade der Büronutzung zugutekommt.
So wird es möglich, den vorhandenen Flur von ca. 2,20 m Breite zu einer ca. 5,60 m breiten Mehrwertzone aufzuwerten. Diese Mehrwertzone beinhaltet neben den Erschließungsbereichen die erforderlichen Nebennutzungen wie Sanitärräume,
Teeküchen, Meetingpoints, Besprechungs- und Serverräume. Somit ergibt sich die Möglichkeit, in den Außenzonen klassische Zellenbüros anzuordnen und für die bisher unwirtschaftliche Innenzone eine Nutzungsoptimierung anzubieten. Bei einer Umwandlung der Gebäudestruktur in eine Open-Space-Lösung kann ohne großen Aufwand die gesamte Bürofläche für Arbeitsplätze genutzt und damit eine größere Flächeneffektivität erzielt werden.

Zur Verbesserung der Attraktivität des zentralen Treppenhauses mit Aufzugsanlagen werden jeweils 2 Geschosse zu einer Erschließungszone mit hohem Luftraum, Galerie und Freitreppe zusammengefasst. Damit entsteht die Möglichkeit der Einrichtung einer gestalterisch anspruchsvollen Verweilzone und der Verbesserung der Kommunikation zwischen den einzelnen Geschossen. Bei einer eventuellen Fremdvermietung von einzelnen Geschossen ist die Attraktivität der Erschließung in den Geschossen von hoher Wertigkeit.





Ansicht Süd 1:200

### **Die Konferenzzone**

Abweichend von den Vorgaben des Raumprogramms ist die Konferenzzone nicht im Erdgeschoß sondern im 13. Obergeschoß vorgesehen. Da sich hier mit vertretbarem Aufwand die vorhandene letzte Geschossdecke entfernen und mit einer Stahlkonstruktion und einer leichten Montagedecke die für eine Konferenzzone erforderliche Geschosshöhe realisieren lässt, bietet sich die Möglichkeit attraktive Besprechungsräume mit hoher Flexibilität herzustellen. Die erforderliche luft- und kältetechnische Versorgung wie auch der Einbau moderner Kommunikationstechnik ist dadurch technisch und wirtschaftlich sinnvoll umsetzbar. Durch zwei großzügig begrünte, begehbare Atrienhöfe werden die Bereiche gegliedert und ermöglichen einen spektakulären Blick über die Stadt Düsseldorf.





D-REVITALISIERUNG B1 VÖLKLINGER STRASSE D





# **Beurteilung Preisgericht**

### Auszug

Dem Verfasser gelingt durch eine 1,5 m tiefe vorgelagerte Fassadenaufweitung eine Vergrößerung der Gebäudetiefe und damit die Ausbildung einer Kombizonenstruktur in jedem Geschoss. Über die Aufweitung und östliche Fassadenergänzung gelingt, der Konzeption logisch folgend, die Ausbildung einer großen Fassadeneinrahmung als Fassadenthema und Geste. Die Rahmengeste in Verbindung mit der geschossübergreifenden Stahlstruktur kann jedoch in Ausdruck und Maßstäblichkeit nicht vollständig überzeugen und das Rahmenthema bleibt, durch die zusätzliche vertikale Zäsur, eher ambivalent.

Die Verknüpfung zwischen Innen- und Außenraum erfolgt allein und zaghaft durch in den Fassaden nicht ablesbaren Atrien im 13. OG.

Die Raumteilung folgt regelhaft dem Tragwerksraster und ermöglicht eine flexible Teilbarkeit. Die massive Aufweitung der Gebäudetiefe von in Summe 3 m ermöglicht zwar die Kombizonenbildung, diese bleibt aber vor dem Hintergrund einer Effizienz fordernden Nutzerstruktur, eher fraglich. Der im Entwurf dargestellte Flächengewinn schafft großzügige Etagenzuschnitte, allerdings ist die Wirtschaftlichkeit dieses Flächengewinns im Hinblick auf die damit verbundenen Baukosten kritisch zu hinterfragen.



# Erläuterungsbericht

### Auszug Entwurfskonzept

Der vorliegende Entwurf behebt die verschiedenen Probleme des Bestandsgebäudes mit wenigen, aber präzise gesetzten Eingriffen. Dadurch werden nicht nur die funktionalen und technischen Aspekte gelöst, auch der Charakter des Hauses wird zum Positiven gewendet – ein einladendes, zukunftsgewandtes Gebäude an der Völklinger Straße entsteht.

Für eine mögliche Multi-Tenant-Nutzung ist ein zusätzlicher Rettungsweg erforderlich. Hierfür wird an der Stirnseite ein neues Treppenhaus errichtet.

Ein neuer Feuerwehraufzug wird im Bereich des zentralen Erschließungskerns realisiert. Dazu kann dank Aktualisierung der Aufzugstechnik einer der vier bestehenden Schächte eingespart werden. Dadurch entsteht eine Schleuse zu einem vorgelagerten neuen Bauteil, das einen separaten Schacht für den Feuerwehraufzug enthält.

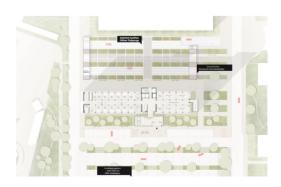
Durch eine Optimierung der Grundrisse können die WCs verschoben und an ihrer Stelle ein neuer Aufenthaltsbereich mit Teeküche und Austrittsmöglichkeit realisiert werden. Dadurch erhält der Bereich der Aufzugslobby Tageslicht. Dieser neue Kernbereich beinhaltet auch ein barrierefreies WC.

Aufgrund der niedrigen Geschosshöhe kann die Haustechnik nicht unter der Decke installiert werden. Stattdessen wird diese in den Brüstungselementen der ohnehin nicht bodentief gewünschten Fenster integriert.

Das Gebäude erhält eine neue, repräsentative Eingangshalle im Erdgeschoss, die einen Wartebereich für Besucher und optional auch eine Sicherheitskontrolle ermöglicht.

Durch die überarbeitete Fassade sowie die hinzugefügten Elemente wie Empfang, neues Treppenhaus und neue Gebäudemitte erhält das Gebäude eine neue Außenwirkung.



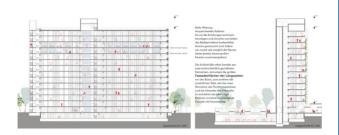


# Offene Tiefgarage

Der Entwurf verzichtet auf eine geschlossene Tiefgarage zugunsten von zwar im UG gelegenen, aber offenen Stellplätzen. Dank der natürlichen Belüftung werden technische Ertüchtigungen gering gehalten. Die neue offene Tiefgarage besitzt einen direkten Zugang zur Aufzugslobby für Mitarbeiter sowie eine Hebebühne für mögliche Anlieferungen. Sie ist teilweise mit Stahlträgern und Gitterrosten bedeckt, die auch als Wege und begrünte, landschaftlich gestaltete Aufenthaltsbereiche ausgebildet sind. Hier befinden sich Fahrradstellplätze, ein Raucherbereich sowie der Müllabstellplatz.







### Anerkennung

Entwurf von RKW Architektur +





# **Beurteilung Preisgericht**

### Auszug

Der Entwurf greift die Bestandsstruktur mit der charakteristischen vertikalen Zäsur auf. Sie definiert gemeinsam mit einem transparenten Kubus eine klare Eingangssituation mit großzügiger innerer Erschließungsstruktur.

Die Addition eines zusätzlichen Treppenhauses an der Nordseite setzt zwar einen weiteren Akzent in der Gebäudewahrnehmung, insgesamt überzeugt das Konzept jedoch nicht in seiner städtebaulichen Wirkung und wird nicht als markanter Identifikationspunkt im Stadtentrée wahrgenommen.

Die Fassadenkonstruktion aus Glasfaserbetonplatten und eingefassten Fensterbändern korrespondiert nicht schlüssig mit der geforderten funktionalen Flexibilität bei der Ausgestaltung der Büroflächen. Die Materialität der Treppenhausfassaden bleibt unklar. Der Entwurf erfüllt die Anforderungen aus dem Raumprogramm, lässt aber kaum richtungsweisende Nutzungskonzepte erkennen. Insbesondere die Anordnung der in die Flurzonen integrierten "Copyboxen" erscheint fragwürdig.

## **Impressum**

Auslobende und Auftraggebende

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW

Niederlassung Düsseldorf

Elke Kolfen | Niederlassungsleiterin Dr. Oliver Breiden | Niederlassungsleiter Eduard-Schulte-Straße 1 | 40225 Düsseldorf

Verfahrensbetreuung

Niemann + Steege

Gesellschaft für Stadtentwicklung Stadtplanung

Städtebau Städtebaurecht mbH Wasserstraße 1 | 40213 Düsseldorf

Verfahrenskoordination

Silke Frieters | BLB NRW Düsseldorf

Ralph Kley | BLB NRW Düsseldorf

Redaktion

Nicole Zander | BLB NRW Düsseldorf

**Konzept und Gestaltung** 

Nicole Zander | BLB NRW Düsseldorf

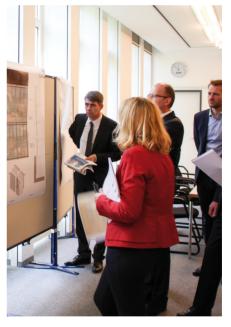
0211/61707-234 d.oef@blb.nrw.de www.blb.nrw.de Registriernummer der AKNW W 26/19

© BLB NRW 2019







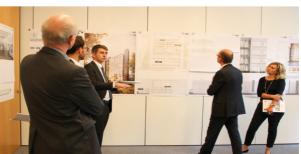


### Impressionen

Einblicke in die Preisgerichtssitzung.

Fotos: Nicole Zander

BLB NRW





www.blb.nrw.de