

Fassade

Dominium Köln: Bauen mit Bestand

Im Mittelalter bezeichnete man mit Dominium das Eigentum mehrerer Herrschaften und Güter, die das Vermögen der Herrschaft bildeten. Verwaltet wurde ein Dominium zentral von einem Beamten, der meist mit Regent bezeichnet wurde. Nach dem Allgemeinen preußischen Landrecht gab es mehrere Eigentumsformen. Neben dem Volleigentum das Obereigentum (dominium directum) und das Unter- oder nutzbare Eigentum (dominium utile). Der Baukomplex „Dominium Köln“ ist demnach ein „dominium directum“ der Generali Deutschland Immobilien GmbH.



Hauptansicht Eckgebäude;
alle Fotos Krolkiewicz

Im Juni 2009 wurde das neue Domizil der Generali Deutschland Holding eingeweiht. Vorher in Aachen angesiedlet, begründete Konzernchef Dietmar Meister den Umzug nach Köln: „Durch die zentrale Lage Kölns und seine verkehrstechnisch gute Anbindung werden wir unsere neue Konzernzentrale auch als Konferenzzentrum für unsere Gruppe nutzen“. Besonders stolz sei er, dass der Neubau von Fachleuten und Stadtplanern sehr viel Lob bekommen habe. Seine besondere Anerkennung galt dem Bauunternehmen Hochtief sowie den Architekten Prof. Hans Kollhoff und Prof. Dörte Gatermann.

Eigenständige Gebäudeteile

Der vorherige alte Gebäudekomplex zwischen Komödien-, Tunisstrasse und Unter Sachsenhausen – in unmittelbarer Nähe von Dom und Hauptbahnhof gelegen – liegt im Kölner Bankenviertel. Zum Baubestand gehörten unterschiedlich strukturierte Einzelgebäude und zwei denkmalgeschützte Objekte. Auf dem Weg eines beschränkten Architektenwettbewerbs entschied sich die Jury für den Entwurf des Architekturbüros Kollhoff. Es wählte die Parzellierung des Gebäudekomplexes in einzelne, dem Maßstab der alten und umliegenden Bebauung entsprechenden Gebäudeteilen. So entstand ein dem Frontver-



lauf angepasster U-förmiger Baukomplex mit fünf eigenständigen Gebäudeteilen. Zu den drei Strassenfluchten hin entstand eine strukturierte, geschlossene Fassadenoptik. Zur bestehenden angrenzenden Bebauung hin ergeben sich durch Gebäudeflügel im EG, 1. OG und 2. OG, zwei Innenhöfe, von denen einer mit einem Glasdach überdeckt die Empfangshalle markiert. Der andere bildet eine Terrasse zur Nachbarbebauung.

Auf 4.180 m² Grundstücksfläche (ca. 89,00 m x 47,00 m) wurde ein Neubau mit rund 25.000 m² Nutzfläche und drei, teilweise vier Untergeschossen mit 220 Stellplätzen und Nebenräumen sowie ein sanierter Altbau (ehemaliges Commerzbankgebäude) mit 3.700 m² Nutzfläche und einem bzw. zwei Untergeschossen - dem ehemaligen Tresorraum - errichtet. Die Steil- und Walmdächer des Dominium liegen alle oberhalb der 22-m-Hochhausgrenze. Nicht nur die beiden 36 Meter hohen, 25 Grad geneigten Dächer, sondern auch alle

anderen Dachflächen und Dachgauben wurden aus brandschutztechnischen Gründen aus Beton, entsprechend der Feuerwiderstandsklasse F 90-A, erstellt. Für die Dacheindeckung wurde Naturschiefer verwendet. Die Dacharchitektur nimmt mit ihren zahlreichen Dachgauben Bezug auf die ursprüngliche Altbauarchitektur.

Die Anzahl der Geschosse ist je nach Hausbereich sehr unterschiedlich. Sie liegt zwischen neun Geschossen plus Dachgeschoss (Turm) in zwei Bereichen, sieben und sechs Geschossen. Die Regelgeschosshöhe beträgt 3,45 m und im EG 4,25 m. Die im Split-Level-Verfahren gebaute Tiefgarage hat eine Geschosshöhe von 3,25 m und 2,75 m. Im EG des Gesamtgebäudes sind Büros und Sonderflächen (Privatbank, Kantine), dagegen in den Obergeschossen nur Büros angeordnet. In zwei Dachgeschossen ist die Gebäudetechnik untergebracht. Die Untergeschosse werden als Tiefgarage, Technik- und Lagerräume genutzt.

Ansicht Ecke Tunisstr



Commerzbank

Das unter Denkmalschutz stehende, in die Neubauchitektur einbezogene Gebäude der ehemaligen Commerzbank wurde 1911 vom Architekten Carl Moritz errichtet. Die eigenständige, reich gegliederte Fassade aus grauweißem Muschelkalk zeigt eine neoklassizistische Architektur. Das Hauptportal bildet mit Säulen- und Pfeilervorlagen einen Vorbau. Die seitlichen Fassadenbereiche und das 3. OG sind reich gegliedert mit Bildhauerarbeiten, bezogen auf die griechische Sagenwelt. Die alte Empfangshalle mit ihrer Stuckdecke wurde komplett erhalten. Heute ist in diesem Gebäudeteil die Kantine der Generali untergebracht.

Rundecke Tunis



Neobarock

Der Eckbereich Tunisstrasse/Unter Sachsenhausen wurde ursprünglich vom Architekten Fritz August Breuhaus de Groot 1952 geplant. Das Anfang des 20. Jhdts. im neobarocken Stil errichtete Bankgebäude wurde im Zweiten Weltkrieg zerstört und 1952/53 neu aufgebaut. Es bestand aus drei Vollgeschossen, einem Mezzaningeschoss und einer Dachgarage. Die neue Fassadengestaltung des Dominium wurde optisch diesem Ursprung nachempfunden. Besonders die runde Eckausbildung mit den großen Glasflächen im EG entspricht der Fassade von 1952.

Die im Fassadenbild optische Höhe des EG leitet sich von Säuleneingang des ehemaligen Bankgebäudes ab und erstreckt sich über den Gebäudekomplex und endet an der Ecke Komödienstrasse zum denkmalgeschützten Fassadenteil.

Detail Altfassade



Historische Fassade

Der unter Denkmalschutz in der Komödienstrasse stehende viergeschossige Fassadenteil des ehemaligen Hauses Jabs wurde beim Abriss des Altbaus mit einer Stahlkonstruktion gesichert und so im Ursprung erhalten. Die mit Figuren und Steinmetzarbeiten reich geschmückte historische Fassade erhielt an der Ecke zur Tunisstrasse einen baulich angepassten Übergangsbereich zum Neubau.

Eine typisch Kölner Lösung wurde für die Stahlstützkonstruktion der Fassadenabstützung gefunden: Um den sehr hohen Prinzenwagen des Rosenmontagszugs, der auf dem Zugweg Komödienstrasse und Tunisstrasse lag, unter der Abfangung durchfahren zu lassen, wurde eine Art Brückenkonstruktion für die Fassadenabfangung so hoch ausgeführt, dass der Prinzenwagen ungehindert durchfahren konnte

Eingang Merckbank

Fassade Neubau

Das Achsraster der Fassade beträgt 1,35 m. Mit der neuen Gliederung entstanden optisch sechs individuelle Gebäude. Die Hausfronten bilden unterschiedliche Ansichten mit starker Gliederung in einen zweigeschossigen Sockelbereich mit Hauseingängen und Schau Fenstern. Filigran ausgeführte Pfeiler betonen den vertikalen Charakter, abgeschlossen durch den ortstypischen Dachabschluss mit Gauben. Alle Strassenfassaden zeigen die für die Kölner Innenstadt charakteristischen Materialien: Sandstein, Muschelkalk, Basalt,

Kalkstein und Tuff, die Dacheindeckung nimmt mit ihrem Schieferdach bezug auf die früher im Rheinland übliche Deckart. Auf den Innenhofseiten wurden statt Naturstein die Fassaden mit einem Wärmedämmputz versehen.

Konstruktion



Mit der Tragwerksplanung wurde das Kölner Büro IDK Kleinjohann GmbH & Co.KG VBI beauftragt. Der gesamte Baukörper wurde in Stahlbeton, schlaff bewehrt, ausgeführt. Der gesamte Neubau wurde ohne Gebäudefugen hergestellt, ist aber konsequent durch Fugen von den bestehenden Nachbargebäuden getrennt. Zur Aussteifung des Gebäudes wurden die in jedem Bereich vorhandenen Treppen-

hauskerne und die GrenzWände zur Nachbarbebauung herangezogen. Das System der Aussteifung werden in die Untergeschosse eingespannt. Diese bilden einen sog. steifen Kasten, der die Horizontalkräfte in den Baugrund weiterleiten kann.

Aufgrund der differenzierten Fassadengestaltung und des Gebäudegrundrisses wurde für den Nachweis der Stabilisierung, Schiefstellung und Erdbeben ein räumliches Modell herangezogen. Zum Erdbebennachweis zog man mehrere Schwingungsformen heran. Die Dachflächen über dem 6-ten und 7-ten OG sind Stahlbetonschalentragwerke mit geringer Neigung und Steildächer über zwei Geschosshöhen. Alle Dachflächen werden durch viele, große Gauben durchbrochen. Bei den Gauben handelt es sich um eigen-

Ecke Tunis Sachsenhausen

STOLPUNDFRIENDS seit 1989

• Marketinglösungen für die Wohnungswirtschaft



Sichern Sie sich schon heute die beste Position im Wettbewerb von morgen!

Stolp und Friends ist eine der führenden Marketing-Gesellschaften in der Wohnungswirtschaft. Hier sind Sie an der richtigen Adresse, wenn es um die strategische Positionierung und Zukunftsorientierung Ihres Unternehmens geht.

Wer nicht weiß, wohin er segeln will, für den ist kein Wind der richtige. Bestimmen Sie jetzt den Kurs!

Interesse? Rufen Sie an unter **0541 800493-0**, oder schicken Sie eine E-Mail an **info@stolpundfriends.de**. Wir freuen uns auf das Gespräch mit Ihnen.

www.stolpundfriends.de



ständige leichte Konstruktionen, die lediglich Last auf die Stahlbetonkonstruktion abgeben. In einem Bereich wird die Dachkonstruktion über zweigeschossige geneigte Stützen abgefangen. Die Decken wurden in Stahlbeton als punktgestützte Platten geplant, in den Randbereichen die Brüstungen als tragende Überzüge herangezogen. Aufgrund großer Deckendurchbrüche werden im

Ecke Tunis Komödien

Gebäudeteil Tunisstrasse in den Mittelachsen teilweise Unter- bzw. Überzüge genutzt. Das Gesamtgebäude besitzt eine Betonkerntemperierung (BKT). In den Flurflächen sind die Decken abgehängt.

Die Lasten aus den Obergeschossen werden im ersten Untergeschoss so abgefangen, dass viel Freiraum für Parken und den Fahrbereich vorhanden ist. Nur wenige Stützen aus den Obergeschossen stützen direkt auf die Gründung durch. Die Tiefgarageneinfahrt wurde mit einem geschlossenem Rahmentragwerk und wandartigen Trägern bzw. Unter- und Überzügen stützenfrei gehalten.

Die Gründung erfolgte über eine Bodenplatte und Einzelfundamente in bestimmten Bereichen. Die Bodenplatte verspringt in der Höhe entsprechend der Untergeschosse in der Achse F. Unter der Bodenplatte verläuft ein massiv hergestellter Lüftungskanal. Alle Bauteile bis 50 cm über dem Grundwasserstand wurden in WU-Beton mit einer entsprechenden Rissweitenbewehrung ausgeführt („Weiße Wanne“).

Besonderheit



Für die Statiker gab es mehrere Herausforderungen: einmal im Altbau der ehemalige Tresorraum sowie die unter Denkmalschutz stehende Decke im Eingangsbereich der alten Commerzbank, zum anderen die in der Tunisstrasse in einem Tunnel geführte Nord-Süd-Strassentrasse sowie die Sicherung des denkmalgeschützten Fassadenteils in der Komödienstrasse.

Eingangsportal Unter Sachsenhausen

Da im Neubau die drei Geschosse der Tiefgarage unter dem Tunnelniveau angeordnet sind und die Außenwände unmittelbar parallel zur Tunnelwand verlaufen, mussten diese über eine aufwändige Schutzkonstruktion statisch gesichert werden. Zudem steht das Gebäude ab dem dritten UG im Grundwasserbereich und wurde deshalb konstruktiv wasserundurchlässig errichtet („Weiße Wanne“). Der Tresorraum der Altbank besass eine entsprechend massive Baukonstruktion mit gesicherten Stahltüren. Dieser Bereich wurde in die übrigen Kellerräume durch Einbau einer Zwischenebene integriert und bautechnisch entsprechend angebunden.

Problematischer war es bei der unter Denkmalschutz stehenden Decke des Eingangsbereichs. Diese musste aufgrund der neuen Nutzung gemäß der statischen Berechnung verstärkt werden. Dazu nutzte man Stahlträger, die als Überzüge den denkmalgeschützten Deckenbereich abfangen und optisch nicht in Erscheinung treten.

Hans Jürgen Krolkiewicz, berat. Ing. BDB, Sachverständiger



Bautafel

Bauherr:

Hochtief Projektentwicklung GmbH, Niederlassung Rhein-Ruhr

Eigentümer:

Generale Deutschland Holding AG, Köln

Architekten:

Architekten Prof. Hans Kollhoff, Berlin

Projektleiter: Dipl.-Ing. Jens Winterhoff

Gatermann + Schossig, Architekten Generalplaner, Köln

Tragwerksplanung: IDK Kleinjohann VBI, Köln

Luftaufnahme: Foto Generali

Willkommen im Einkaufsnetzwerk!

Das neue Komplettprogramm für die vermietungsfördernde Wohnungskosmetik



Über das neuartige Einkaufsnetzwerk-Konzept können Sie allein oder – noch preisgünstiger – im Verbund Produkte und Dienstleistungen für die vermietungsfördernde Wohnungskosmetik einkaufen:

- qualitativ hochwertige, praxisbewährte Produkte
- attraktive Konditionen
- bundesweit abrufbar
- kurzfristig lieferbar

Neugierig geworden?
Nähere Informationen unter
www.netzwerkfdw.de

netzwerk[®]
für die wohnungswirtschaft

Netzwerk für die Wohnungswirtschaft GmbH
Am Schürholz 3 · 49078 Osnabrück
Fon 0541 800493-40 · Fax 0541 800493-30
info@netzwerkfdw.de · www.netzwerkfdw.de