

hotelbau

FACHZEITSCHRIFT FÜR HOTELIMMOBILIEN-ENTWICKLUNG



Urban Nature St. Peter-Ording

Sonderteil Mixed Use • Umbau-Projekte • Aufzüge •
Trinkwasserinstallation • Ladeinfrastruktur



OVUM, KÖLN-BRAUNSFELD

Vielseitig und lebendig

Auf dem ehemaligen Areal der Sidol-Werke im Kölner Stadtteil Braunsfeld entsteht derzeit ein Quartier mit den Nutzungsarten Büro, Hotel, Gastronomie und Handel. Im Zentrum des Mixed-Use-Ensembles befindet sich ein ovaler Platz, der zum „urbanen Treffpunkt“ für die Bürger von Braunsfeld und der angrenzenden Viertel werden soll.



Das Ovum-Ensemble besteht aus vier Gebäuden.

Erst durften die Experten des Römisch-Germanischen Museums graben, um wertvolle Zeugnisse der Kölner Siedlungsgeschichte zu bergen. Dann rückten die Arbeiter mit großem Gerät an und ließen für den Bauherrn Ovum Neue Mitte Braunsfeld GmbH einen Gebäudekomplex aus dem Erdreich wachsen. Der Startschuss für die Errichtung des Quartiers an der Stolberger Straße/Ecke Eupener Straße

fiel 2020, das Richtfest wurde im Mai 2022 gefeiert. Die Fertigstellung ist für das vierte Quartal dieses Jahres vorgesehen. Ovum liegt strategisch günstig zwischen dem Stadtteil Ehrenfeld, der Universität sowie dem Kölner Stadtwald und schlägt damit einen Bogen von beliebten Wohngebieten rund um die Aachener Straße und den Park Linné im Süden bis zu den traditionsreichen Gewerbegebieten im Nordos-

ten. In diese gewachsene Struktur mit Einkaufsmöglichkeiten und guter Verkehrsanbindung soll sich das Projekt nahtlos einfügen.

Attraktiver Standort – schlüssiges Konzept

Die Voraussetzungen für die Integration sind gut, denn Köln-Braunsfeld gilt als aufstrebender Trendbezirk für Kreative



Durch die Anordnung der Gebäude entsteht in der Mitte ein Oval, das dem Projekt seinen Namen gab.



Bild: Alfons & Alfreda/Fay Projects (3)

und die digitale Szene. Die Entwickler – Alfons & Alfreda und Fay Projects – haben es sich zum Ziel gesetzt, eine Vorreiterrolle in dem Stadtgebiet einzunehmen und mit dem Quartier einen Ort des Austauschs mit lebendigem Handel, vielseitiger Gastronomie sowie einer hohen Aufenthaltsqualität zu schaffen. Ein „urbaner Treffpunkt im Herzen von Braunsfeld“, wie es auf der Website der Verantwortlichen heißt. Das Projekt umfasst insgesamt an die 32.000 Quadratmeter Bruttogeschoss-

Ovum soll über die Nutzung hinaus zum urbanen Treffpunkt für alle werden.



Die Büros mit bodentiefen Fenstern wurden nach New-Work-Kriterien geplant.

fläche und rund 27.700 Quadratmeter Gesamtmietfläche, davon entfallen circa 18.400 auf Büronutzung, 1.400 auf Gastronomie und Handel sowie 7.900 auf Hotellerie. Dass die Flächen Stand Ende Mai bereits zu über 90 Prozent vermietet waren, spricht für die Attraktivität des Standorts und die Schlüssigkeit des Mischkonzepts. Den Hospitality-Part hat sich Meininger Hotels als erfahrener Akteur im Hybridhotelmarkt gesichert, von den Büroflächen wurden rund 12.000 Quadratmeter an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) vermietet, die Handelsflächen gingen an die Superbiomarkt AG und die Kyto Coffee GmbH. Zum Zeitpunkt der Fertigstellung wird von einer Vollvermietung

ausgegangen. Ralph Esser, Geschäftsführer bei Fay Projects, kann sich das große Interesse so erklären: Bei dem Projekt stünden die verschiedenen Nutzungsarten Büro, Hotel, Nahversorgung und Gastronomie im Einklang mit der städtischen Lage zwischen nördlich gelegenen Gewerbe, wie dem Technologiepark, und den südlichen, hochwertigen Wohnquartieren, darunter Park Linné, Aachener Straße und Lindenthal. Also entsteht mit Ovum genau das richtige Konzept am richtigen Ort.

Gastronomie und Supermarkt sind zum Platz hin ausgerichtet.



Bild: Altons & Alfreida/Fay Projects



Im Gespräch mit ...

... **ARCHITEKT MARTIN WELP**, GESCHÄFTSFÜHRER DES BÜROS PHASE 5

Was war die Idee hinter der Anordnung der einzelnen Baukörper zu einem homogenen, in sich geschlossenen Ensemble, das aber zugleich offen und einladend wirkt?

Das Quartier Köln-Braunsfeld zeigt einen sehr heterogenen Charakter mit Resten einer kleinteiligen Bebauung vom Anfang des letzten Jahrhunderts, Brachflächen, großmaßstäblichen Gewerbehallen sowie neueren Büroparks, die ebenfalls als großmaßstäbliche Strukturen ausgebildet

sind. Öffentliche Stadträume mit echter Aufenthaltsqualität finden sich im Umfeld bislang kaum. Mit dem Projekt Ovum greifen wir eingeführte Elemente des klassischen europäischen Städtebaus auf – wie etwa Haus, Straße und Platz.

Die einzelnen Häuser sind für den Betrachter als solche ablesbar. Für die Mieter stellen sie eine echte Adresse dar, mit der sie sich identifizieren können. Der Platz, um den

Bild: Phase 5

Attraktive Raumfolgen

Für die gelungene Umsetzung der Entwicklung zeichnet das Architekturbüro Phase 5 (p5) mit Sitz in Düsseldorf und Berlin verantwortlich. Ovum besteht aus vier fünf- bis sechsgeschossigen Baukörpern und umschließt einen ovalen Platz. Ein wenig erinnert der Komplex an ein mächtiges Amphitheater, der Innenhof an eine italienische Piazza. Auch wenn bei seinem Anblick der Eindruck von formaler Geschlossenheit entsteht, ist jedes Volumen als einzelnes Gebäude zu erkennen. Durch die Konzeption ergeben sich attraktive Raumfolgen: von der Führung durch gefasste Wege zwischen den Trakten hin zu dem sich öffnenden Platz. Die Verbindung wird durch das einheitliche,

über fünf Meter hohe Sockelgeschoss mit durchlaufendem Bogenmotiv aus hochwertigem Sichtbeton sowie die durchgehende Klinkerfassade hergestellt. Wichtig war den Architekten der durchlässige und einladende Charakter des Ensembles, denn der begrünte Platz soll nicht nur von den Mietern genutzt werden, sondern zum öffentlichen und belebten Treffpunkt werden (siehe auch: Interview mit Martin Welp). Das Quartier wurde daher nicht als isolierte mono-genutzte Bürostadt geplant, sondern als Ort, an dem alle zusammenkommen: Familien, die ihre Einkäufe erledigen, Büromitarbeiter, die auf dem Platz und den umgebenden Gassen und Straßen ihre Pausen verbringen, sowie Braunsfelder, die sich hier verabreden und treffen.

Büros nach New-Work-Kriterien

Drei der vier Gebäude – C1 & C2, D und E – sind als Office-Flächen vorgesehen. Hier werden Einzel- und Großraumbüros zu finden sein, die nach New-Work-Kriterien konzipiert wurden. Entstanden sind großzügige und helle Räume mit bodentiefen Fenstern, Dachterrassen und Deckenhöhen von bis zu 5,75 Metern. In den Großraumbüros gehört zur Ausstattung eine Cat-7-Verkabelung für Ethernet-Netzwerke mit Cat-6a-Anschlüssen in den Bodentanks, außerdem ein intelligentes Beleuchtungssystem mit tageslichtabhängiger Dimmung und Präsenzmelder sowie ein elektrischer Sonnenschutz, der raumweise steuerbar ist. Auch die

sie sich gruppieren, übernimmt verschiedene Funktionen: Treffpunkt, Kommunikation und Handel. Uns war es wichtig, dass er kein abschließbarer Privatraum bleibt, sondern an die Straßen angebunden ist und sich mit der Stadt vernetzt.

Warum gerade ein Oval als zentraler Treffpunkt?

Damit sie sich in dem zuvor beschriebenen Umfeld behaupten, haben wir die einzelnen Gebäude mit einheitlichen oder zumindest verwandten Oberflächen und Elementen gestaltet. So bindet der Sockel mit dem Bogenmotiv die vier Gebäude zusammen. Die homogene, geschlossene Form des Ovals unterstützt dabei die Ausformulierung dieser zusammenfassenden Geste.

Spielt die Ziegelarchitektur auf die Bautradition des Standorts an oder gibt es für den Einsatz des Baustoffs ganz andere Gründe?

So, wie wir auch bei der Anordnung der Baukörper mit den tradierten Elementen – Haus, Straße, Platz – umgehen, setzen wir auch bevorzugt Materialien ein, die unseren Sehgewohnheiten entsprechen. Ziegel ist von alters her in vielen Regionen ein gut verfügbarer Baustoff, der es erlaubt, mit kleinsten Modulen große lebendige Flächen

herzustellen. In Köln finden wir Ziegelarchitektur bereits in der Römerzeit. Eine der großen Ziegeleien des 19. Jahrhunderts lag übrigens im Stadtteil Braunsfeld, dem sie auch ihren Namen gab.

Was war für Sie die Herausforderung beim Entwurf beziehungsweise der Planung dieser Mixed-Use-Immobilie mit ihren unterschiedlichen Nutzungsanforderungen?

Generell besteht ja ein wesentlicher Teil der Entwurfsaufgabe darin, in der Gebäudestruktur die unterschiedlichsten Nutzungen und auch spätere Umnutzungen möglich zu machen.

Die einzelnen Mieter in den Büroetagen haben diese Optionen intensiv genutzt: In den drei Häusern finden wir die verschiedensten Arten von Officekonzepten – vom Einzelbüro bis zum lockeren Großraum mit weitläufigen Lounge- und Fitnessbereichen und anspruchsvoll ausgestatteten Küchen.

Das Hotel stellt andere Anforderungen an die Gebäudestruktur: Es hat geringere Geschosshöhen und das Fassaden- und Ausbauraster folgt den Vorgaben der Zimmertypen. Dennoch ist die Erscheinung des Hotelgebäudes der seiner Nachbarn eng verwandt – durch das Sockelgeschoss, die Materialität und die gesamte Architektursprache.

Verkabelung für ein Zugangskontroll-System wurde verlegt.

Comeback in die Domstadt

Das Haus an der Stolberger Straße (Ovum A & B) ist an die Meininger Hotels vermietet, die in bester Lage ein 209 Einheiten und 747 Betten großes Haus auf sechs Etagen betreiben werden. Die Laufzeit des Mietvertrags beträgt 22 Jahre mit Option auf Verlängerung. Wie bei der Marke üblich, ist das Haus eine Kombination aus Hotel und Hostel und bietet daher Einzel-, Doppel- und Mehrbettzimmer mit bis zu sechs Schlafplätzen, außerdem Bäder en suite sowie eine Gästeküche, eine Bar und eine Lounge. Passend zum Standort ist das Design an den Themen Kölner Lebensart, Kunst und Medien ausge-

richtet. 2017 hatte sich Meininger Hotels aus der Rheinmetropole zurückgezogen, nachdem es zehn Jahre lang Betreiber des Meininger Hotel Köln City Center in der Engelbertstraße war. Die Neueröffnung im Ovum-Ensemble ist zugleich ein Comeback in die Domstadt.

Im Erdgeschoss von Haus E werden zudem ein Biosupermarkt und ein Gastronomie-Outlet Einzugs halten – beide sind zum Platz hin ausgerichtet. Darüber hinaus punktet die „Neue Mitte“ mit 270 Pkw-Stellplätzen in einer zweigeschossigen Tiefgarage, Elektrotankstellen sowie gesicherten Fahrradstellplätzen. Freies WLAN ist auf dem gesamten Areal verfügbar, eine Videoüberwachung an den Hauptzutrittspunkten und den Zugängen zur Tiefgarage sorgt für Sicherheit.

Flächenschonende Baumaßnahme

Nachhaltigkeit ist bei Neubauten mittlerweile ein wichtiger Faktor und so wurde auch Ovum nach entsprechenden Kriterien geplant. Die DGNB-Gold-Vorzertifizierung sowie eine Wired-Score-Gold-Zertifizierung hat das Projekt bereits in der Tasche. Nach Ansicht der Architekten ist das Quartier auf jeden Fall eine flächenschonende Baumaßnahme, da ein alter Gewerbestandort neu genutzt und ein Teil des Areals entsiegelt wurde. Details wie die Bepflanzung der Dächer und des Innenhofs gehören ebenfalls zum Konzept eines Ansatzes, der Städte grüner und damit lebenswerter macht.

Kirsten Posautz ■■■

SCHWERPUNKT



Bild: Radisson Hotel Group

Hotelmarkt Berlin

Die Hotellerie in der deutschen Hauptstadt erholt sich langsam. Sowohl die monatliche Auslastung als auch die

Zimmerpreise nähern sich wieder den Höchstwerten aus 2019 an. Neben Zahlen und Fakten stellen wir Ihnen auch neue Berliner Hotelprojekte vor, darunter Deutschlands erstes Radisson Collection sowie das Hotel Luc am Gendarmenmarkt, ein Mitglied der Autograph Collection von Marriott.

UMBAU / NEUBAU



Bild: M. Dengler

The Secret Sölden

Im österreichischen Ötztal hat das luxuriöse Apartmentresort The Secret Sölden eröffnet. Auf 6.000 Quadratmetern Grund-

stücksfläche ist ein Bestandsgebäude, das ehemalige burgförmige Hotel Castello mit einem neu errichteten Anbau kombiniert worden. Zu den Highlights gehören die Skybar „The Vue“ und der Wellnessbereich „Le Feel“.

PLANUNG



Bild: Jacob Lund/stock.adobe.com

Gemeinschafts- und Coworkingflächen

Die Bedeutung der Public Areas hat sich in den vergangenen Jahren gewandelt – weg vom

repräsentativen Zweck hin zu zwanglos-kommunikativen Treffpunkten. So ist in vielen Hotels die Lobby zum Wohnzimmer geworden und für flexibles Arbeiten stehen den Gästen Coworking-Spaces zur Verfügung. In der nächsten Ausgabe berichten wir über unterschiedliche Gestaltungsansätze.



Bild: Lisnerhof

Spa und Wellness

Wer möchte nicht einmal wieder eine kleine Auszeit? Ein paar Tage Wellness wirken oft Wunder. Wir zeigen

Ihnen tolle Konzepte, mit denen Sie dem Alltag entfliehen und ihre Akkus wieder voll aufladen können. Besonders wohltuend für Körper und Geist sind Saunarituale. Wie wäre es mit einer Schwitzhöhle mit leisen Maultrommel- und Klangschalengeräuschen?

Anzeigenschluss: **4. August 2022**
Erscheinungstermin: **1. September 2022**

IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag:

FORUM ZEITSCHRIFTEN UND SPEZIALMEDIEN GMBH
Mandichostraße 18, 86504 Merching
Tel. 08233/381-0, Fax: 08233/381-212
www.forum-zeitschriften.de
www.hotelbau.de

Geschäftsführerin:

Rosina Jennissen

Chefredakteurin:

Miriam Gläß, MA Germanistik, Tel. 08233/381-552
miriam.glaess@forum-zeitschriften.de

Redaktion:

Petra Kellerer, MA Internationale Literaturen, Tel. 08233/381-332
petra.kellerer@forum-zeitschriften.de
Marie Graichen, BA Germanistik, Tel. 08233/381-497
marie.graichen@forum-zeitschriften.de
Kirsten Posautz, MA Komparatistik, Tel. 08233/381-518
kirsten.posautz@forum-zeitschriften.de
Dipl.-Ing. (Architektur) Sandra Hoffmann,
sandra.hoffmann@forum-zeitschriften.de

Veranstaltungsleitung:

Dipl.-Phys. Martin Gräber, Tel. 08233/381-120
martin.graeber@forum-zeitschriften.de

Autoren in dieser Ausgabe:

Markus Wenske

Anzeigen:

Thilo Paulin, Tel. 08233/381-203
thilo.paulin@forum-zeitschriften.de

Anzeigendisposition:

Birgit Graef, Tel. 08233/381-247
birgit.graef@forum-zeitschriften.de

Leserservice:

Tel. 08233/381-333
service@forum-zeitschriften.de

Gestaltung:

Engel & Wachs, Augsburg

Druck:

Silber Druck, Lohfelden

Anzeigenpreisliste 15/2022, ISSN 1865-5130

Bezugspreise: Jahresabonnement € 66,00 zzgl. MwSt. und Versandkosten
Erscheinungsweise: 6 Ausgaben + 2 Sonderausgaben jährlich

Das Abonnement gilt zunächst für ein Jahr, es verlängert sich automatisch mit Rechnungstellung und ist jederzeit zum Ablauf des Bezugsjahres kündbar. Bei Nichtbelieferung durch höhere Gewalt besteht kein Anspruch auf Ersatz.

hotelbau ist eine Publikation der Sparte Bau- und Immobilienzeitschriften der Forum Zeitschriften und Spezialmedien GmbH. Dazu gehören auch:



www.facility-manager.de



www.apartment-community.de



www.industriebau-online.de

Manuskripteinsendungen/Urheberrecht:

Manuskripte werden gerne von der Redaktion angenommen. Sie müssen frei sein von Rechten Dritter. Sollten sie auch an anderer Stelle zur Veröffentlichung oder gewerblichen Nutzung angeboten werden, ist dies anzugeben. Zum Abdruck angenommene Beiträge und Abbildungen gehen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen in das Veröffentlichungs- und Verbreitungsrecht des Verlages über. Überarbeitungen und Kürzungen liegen im Ermessen des Verlages. Für unaufgefordert eingesandte Beiträge übernehmen Verlag und Redaktion keine Gewähr. Namentlich ausgewiesene Beiträge liegen in der Verantwortlichkeit des Autors. Die Zeitschrift und alle in ihr enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Mit Ausnahme der gesetzlich zugelassenen Fälle ist eine Verwertung ohne Einwilligung des Verlages strafbar.

Gerichtsstand und Erfüllungsort: Augsburg

Copyright: FORUM ZEITSCHRIFTEN UND SPEZIALMEDIEN GMBH

Gemäß Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über die Presse vom 7. 2. 1950 in Verbindung mit § 8 des Bayer. Pressegesetzes wird mitgeteilt: Gesellschafter der FORUM ZEITSCHRIFTEN UND SPEZIALMEDIEN GMBH ist: Ronald Herkert, Kissing.



WISSEN, WAS ZÄHLT
Geprüfte Auflage
Klare Basis für den Werbemarkt