

maxCologne:

Neue (Erlebnis)Werte nicht nur für die Mieter

# Office- schönheit in Deutz

Foto: Stefan Schilling | Text: Frank D. Geschke

Das Projekt maxCologne setzte – unter anderem 2013 von der Jury des ImmobilienmanagerAwards zum besten Revitalisierungs-Projekt Deutschlands gekürt – neue Maßstäbe für die Neupositionierung veralteter Bürohäuser. Im Rahmen unseres Schwerpunktthemas „Office Solutions“ geht stylus der Frage nach, worin die Besonderheiten dieses Projektes liegen und inwieweit Standards, die maxCologne setzte, allgemein Gültigkeit im Markt für Revitalisierungsmaßnahmen hochwertiger Büroflächen haben. Dazu sprach stylus mit Dipl.-Ing. Remigiusz Otrzonsek, Architekt und Gesellschafter der HPP Hentrich-Petschnigg & Partner GmbH + Co. KG. Die Kölner Niederlassung der HPP übernahm für das Revitalisierungsprojekt maxCologne die künstlerische Bauleitung sowie die innenarchitektonische Gestaltung. HPP mit Gründungs- und Hauptsitz in Düsseldorf ist mit 10 Bürostandorten und 360 Mitarbeitern national sowie international vertreten und gehört zu den 40 größten Architekturbüros weltweit. Sei Gründung des Büros vor 80 Jahren wurden weltweit über 1.100 Gebäude realisiert. Der Neubau und die Revitalisierung von Bürogebäuden ist einer der Leistungsschwerpunkte von HPP.





Nicht nur auf das Objekt selbst, auch die Qualität des Ortes wurde verbessert. Parketagen wurden zurückgebaut und begehbarer Raum geschaffen: Zwischen dem Hochhaus und dem Riegel entstand mit dem Kennedyplatz ein wunderbarer städtischer Platz.



INTERVIEW MIT:

## REMIGIUSZ OTRZONSEK

Dipl.-Ing., Architekt und Gesellschafter  
der HPP Hentrich Petschnigg & Partner  
GmbH + Co. KG

### stylus: Wie stellt sich der Markt der Neupositionierung veralteter Bürohäuser aus ihrer Sicht aktuell dar?

Otrzonsek: Wir beobachten, dass der Markt für Revitalisierung von Bürogebäuden allgemein stark wächst und die Chancen zunehmend erkannt werden. Wir bearbeiten selbst in Köln aktuell einige Revitalisierungsprojekte. Darunter neben dem TÜV-Hochhaus die PSD-Bank, ein Gebäude aus den 50er Jahren in Nähe der Farina. Ein wachsendes Segment innerhalb der Revitalisierung sind denkmalgeschützte Bürogebäude. Ein Paradebeispiel hierfür ist das Dreischeidenhaus in Düsseldorf. Das wurde von uns Anfang der Sechzigerjahre gebaut, später unter Denkmalschutz gestellt und von uns komplett saniert.

### Worin liegen die Vorteile bzw. Chancen einer Revitalisierung allgemein und wie zeigt sich das konkret am Beispiel maxCologne?

Die Vorteile und Chancen sind sehr vielschichtig. Eine Revitalisierung ist zwar nicht immer das Mittel der Wahl, aber sie kann im Vergleich zu Abriss und Neubau wirtschaftlicher sein. Hinzu kommt, wie bei dem Projekt maxCologne, dass ein Neubau möglicherweise baurechtlich nicht genehmigungsfähig ist. In jedem Fall eröffnen sich – insbesondere bei einer so besonderen Lage, wie sie bei maxCologne gegeben ist – Chancen, das Bürogebäude zu seinem städtebaulichen Umfeld neu in Beziehung zu setzen.

So lässt sich die vorhandene Stadtstruktur nicht nur ergänzen, sondern sogar ein wenig korrigieren. Das ist bei dem ehemaligen Lufthansa-Hochhaus besonders wichtig gewesen. Der ursprüngliche Bau hatte eine Konzeption, die mit der Ausrichtung auf die autogerechte Stadt auf eine Grundhaltung der siebziger Jahre basierte. Das Hochhaus und der Riegel waren über Parkdecks miteinander verbunden. Man fuhr über eine Erschließungsrampe auf die dritte Etage. Heute sucht man jedoch nach Aufenthaltsqualität im städtischen Raum und möchte Autos lieber aus der Innenstadt fernhalten.

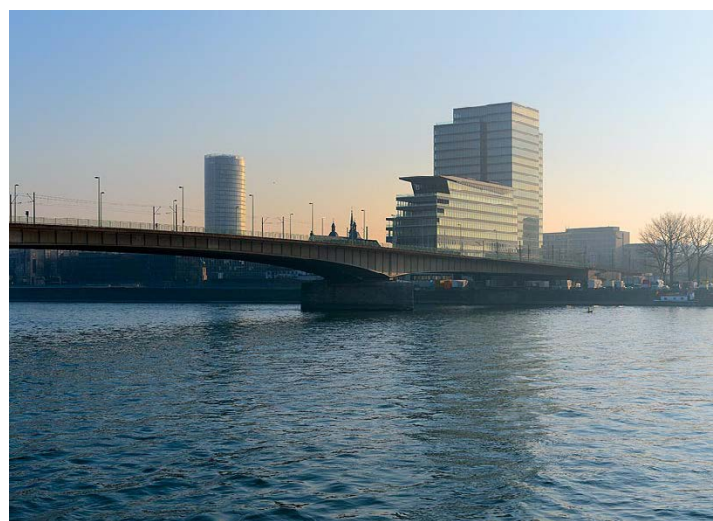
Das Grundprinzip unserer Revitalisierung war deshalb, diese Parketagen zurückzubauen. Zwischen dem Hochhaus und dem Riegel entstand mit dem Kennedyplatz ein wunderbarer städtischer Platz. Man kann jetzt zwischen Hochhaus und Riegel entlanggehen, und der Blick auf das benachbarte Kloster Alt St. Heribert sowie auf die linke Rheinseite mit Domblick wurde frei.

»Durch die  
Revitalisierung lässt  
sich sogar die  
vorhandene  
Stadtstruktur ein  
wenig korrigieren.«

Remigiusz Otrzonsek

### Portrait des Umbaus – zusätzliche Nutz- und Fensterflächen

Das Kölner Büro der HPP Architekten gab dem aus Hochhaus und Riegel bestehenden Ensemble nicht nur ein architektonisch zeitloses Erscheinungsbild, das die besondere städtebauliche Lage würdigt. Umfangreiche Baumaßen, die die Innenarchitektur des Bürohochhauses betrafen, schufen ebenfalls Voraussetzungen für eine zeitgemäße Arbeitsumgebung. Die vorhandenen, zuvor als Verwaltungssitz der Lufthansa genutzten Gebäude aus den Jahren 1969 und 1972, wurden entkernt und erhielten eine gläserne Doppelfassade. Die Etagenflächen wurden zum Teil vergrößert. Ohne das Gebäude insgesamt zu erhöhen, konnten zwei zusätzliche Geschosse eingezogen werden. Es entstanden ca. 49.000 m<sup>2</sup> Büro- und Gastronomiefläche. Als Ergebnis dieser Baumaßnahmen befinden sich die ehemals außen liegenden Treppenhäuser im Inneren des Etagengrundrisses. Die transparente Fassadenfläche konnte erweitert und das Angebot an fensterorientierten Arbeitsplätzen vergrößert werden. Gleichzeitig gelangt mehr Tageslicht in die Etagen. Neben der Fassade, die die Gebäude des Ensembles optisch verbindet, trägt ein Flugdach zu dem charakteristischen Erscheinungsbild des Ensembles bei. Der Officebereich ist für eine Kapazität von 2538 Arbeitsplätzen konzipiert. Hauptmieter Lanxess zog im Frühjahr 2013 mit rund 1000 Mitarbeitern ein.







Als Ergebnis der Baumaßnahmen befinden sich die ehemals außen liegenden Treppenhäuser im Inneren des Etagengrundrisses. Die transparente Fassadenfläche konnte erweitert und das Angebot an fensterorientierten Arbeitsplätzen vergrößert werden.

Insgesamt stehen das Gebäudeensemble und seine Wegebeziehungen im Kontext der Generalkonzeption zur Vitalisierung der linken Rheinseite. Damit ist maxCologne ein Beispiel dafür, wie Revitalisierung sich nicht nur auf das Objekt selbst auswirkt, sondern auch die Qualität des Ortes verbessern, bzw. einen Beitrag zur Gesamtentwicklung der Stadt leisten kann.

**Was leistet die Innenarchitektur, die ebenfalls zu Ihrem Leistungsspektrum bei dem Projekt gehörte?**

Das Innenarchitekturkonzept setzt z. B. auf eine reduzierte Materialität und orientiert sich farblich an den Corporate-Identity-Farben von Lanxess: Schwarz und Weiß. Repräsentative Bereiche wie die 9 Meter hohe Eingangshalle sind ausgelegt mit schwarzem Terrazzoboden und versehen mit Wandverkleidungen aus glänzendem schwarzem Glas.

In den Konferenzbereichen ermöglichen großflächige, akustisch wirksame Textilbekleidungen und Holzböden eine ruhige Arbeitsatmosphäre. Veränderung der Arbeitsstrukturen macht das Haus baulich mit. Man möchte flexibler arbeiten, Gruppen bilden. Eine kleinteilige Raumstruktur mit geräumigen Zellenbüros lässt sich ebenso umsetzen wie Kombibüros oder ein Großraumbüro über eine komplette Etage. Treppenhäuser, Aufzüge und Sanitärräume sind so angelegt, dass auf jeder Ebene die einzelnen Arbeitsbereiche auf kurzen Wegen zu erreichen sind. Darüber hinaus wirken sich Details auf die Optimierung von Arbeitsprozessen aus. Beispielsweise wurde auf jeder Etage eine Drucker- und Kopierzentrale eingerichtet. Das fördert die Arbeitsplatz übergreifende Kommunikation, bringt wirtschaftliche Vorteile und trägt auch zum Umweltschutz bei.

Eine weitere Besonderheit ist die Beleuchtungstechnik: Aus Gründen der Nachhaltigkeit und Ergonomie wurde maxCologne als erstes Bürohochhaus in Deutschland komplett mit der damals noch jungen LED-Lichttechnologie ausgerüstet. Eine Sonderleistung, die wir mit den Beratenden Lichtplanern von RHEIN LICHT in Düsseldorf und dem Leuchtdesigner Tobias Grau entworfen und entwickelt haben.

Zur Arbeitsplatzqualität tragen Transparenz durch raumhohe Glaswände und Panoramaausblicke aus Fenstern bei, die dank der Doppelfassade individuell geöffnet werden können. Insgesamt wurde in Hochbau- und Innenarchitektur ein hohes kreatives Niveau realisiert, das auch heute nicht selbstverständlich ist.

---

**HPP Hentrich-Petschnigg  
& Partner GmbH + Co. KG**

Kaistraße 5  
40221 Düsseldorf  
Tel.: 0211 83 84-0  
E-Mail: [duesseldorf@hpp.com](mailto:duesseldorf@hpp.com)  
[www.hpp.com](http://www.hpp.com)