

Wettbewerb Völklinger Straße, Düsseldorf Revitalisierung Verwaltungshochhaus B1



Auslober Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes Nordrhein-Westfalen
Architekt AIP Planungs GmbH, Düsseldorf
Leistung AIP Planung

Planung 2019
Fläche BGF 12.180 m²

Projekt Das 1970 errichtete Verwaltungshochhaus B1 ist in seiner architektonischen Ausprägung typisch für das damalige Architektur- und Nutzungsverständnis. Aufgrund des prominenten Standorts und der Dominanz des Gebäudes hat es an der Magistrale Völklinger Straße eine „Landmarkensymbolik“, die durch das hervorgehobene, gefaltete Dach über dem Aufzugskern vom Entwurfsverfasser gezielt gestärkt wurde. Das Gebäude besitzt trotz der notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen eine eigenständige Ausprägung und Kraft, die durch die vorgesehene Überformung nicht gemindert, sondern gestärkt werden muss.

Die neuen Fassaden

Bestimmendes Element der Fassadengestaltung ist die ca. 1,50 m vor der Ost- und Westfassade geplante, außenliegende Stahlkonstruktion mit einer klaren, konstruktiven Detailführung und den filigranen, diagonalen Zugstäben. Die hinter der Stahlkonstruktion angeordnete neue Ganzglasfassade mit einem Achsmaß

von ca. 1,33 m erhält sowohl zu öffnende, transparente Fensterflächen mit integriertem Sonnenschutz wie auch Glaspaneele in den geschlossenen Bereichen. Damit entsteht eine glatte, gläserne „Haut“, die durch das architektonische Netz der Stahlkonstruktion an den Hochhauskörper des Bestands anbindet. Das vorhandene Bestandsgebäude wird in allen außenliegenden sichtbaren Flächen mit matt geschliffenen, dunkel-rechteckigen Basalt-Natursteinplatten verkleidet und stärkt damit den monolithischen Charakter dieses Baukörpers. Im Bereich der zentralen Erschließung wird das ursprüngliche Motiv der geometrisch kleinteilig gerasterten Fassade aufgenommen und auf der Westseite durch eine indirekte Beleuchtung aufgewertet.

Die neue Nutzung

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 Umbaufwand 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 Ost- und 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. Die an beiden Fassadenseiten zusätzlich gewonnene Breite wird im Bereich der vorhandenen Geschossdecken und Unterzüge als ca. 50 cm hohe Techniktrasse genutzt, in der sich bei Bedarf die mechanischen Zugluftkanäle, die Wärme- und Kälteaggregate als Unterflurkonvektoren und die Stark- und Schwachstrominstallation einschließlich der Unterflurelektranten befinden. Dieses ermöglicht, den fassadennahen Arbeitsplätzen ohne Eingriff in die Bestandskonstruktion bodenbündige Luftauslässe mit einem hohen Komfortgrad und eine elektrische Unterflurversorgung anzubieten.

Das Haupttreppenhaus

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.

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.