

NEUES WOHNEN IN ALTER STRUKTUR

SANIERUNG DES GERLING-HOCHHAUSES IN KÖLN



Bild 1. Das Gerling-Hochhaus in Köln war die Keimzelle des Gerling-Areals; seine Sanierung und Umwandlung in ein Wohnhaus verlangte besonderes Fingerspitzengefühl

kister scheithauer gross architekten und stadtplaner, Köln/Leipzig

Text: Natalie Bräuninger

Das 4,6 ha große Gerling-Areal befindet sich mitten in Köln, fußläufig zwischen dem Dom und den Kölner Ringen. Trotz dieser zentralen Lage galt es lange Zeit als „hortus conclusus“, als eigener Kosmos für die Mitarbeiter des Versicherungskonzerns, als architektonisches Abbild des patriarchalischen Gerling-Imperiums. Nicht abgeschlossen, aber auch nicht einladend erfüllten die verschiedenen Bauten der ehemaligen Versicherungszentrale in erster Linie Repräsentationspflichten und blieben über Jahrzehnte im Inneren und Äußeren nahezu unverändert erhalten. Mit dem Auszug des Gerling-Konzerns wird seit 2007 das Areal nach dem Masterplan des Kölner Büros kister scheithauer gross architekten und stadtplaner (ksg) zum innerstädtischen Wohn- und Geschäftsquartier mit 130.000 m² Bruttogeschossfläche umgewandelt und nachverdichtet. Besondere Beachtung verdient die Sanierung des Gerling-Hochhauses, das bis heute in dem vergleichsweise flach angelegten Quartier eine herausragende Position einnimmt.

Die Geschichte des Gerling-Quartiers beginnt 1920: Robert Gerling, der Firmengründer, hatte in der Nähe des Palais Langen in der Von-Werth-Straße nach der Real-

schule seine Lehre gemacht. Als das Palais zum Verkauf steht, richtet er hier seinen Firmensitz ein. Sämtliche auch spätere Gerling-Bürogebäude, die unter seinem Sohn Hans Gerling entstanden, zeugen im Bautypus von der patriarchalischen Selbstauffassung der Firmenchefs. So bevorzugte Hans Gerling eine straffe Firmenleitung, stand für Ordnung, Maß und Stil, liebte Italien und Griechenland und verwirklichte im Gerling Quartier seine architektonische Passion. Generiert aus den Repräsentationsarchitekturen verschiedener Jahrhunderte, entstand hier mitten in der Kölner Innenstadt etwas ganz Eigenes und vollkommen Ortsfremdes.

Der heroische Stil der Gerling-Bauten war Anfang der 1950er-Jahre im bürgerlichen Köln umstritten, zu viele spürten in der Monotonie der Fassadenraster, der Symmetrie und schieren Größe des Ensembles wieder das Pathos des Dritten Reiches. Dies war wenig verwunderlich, denn alle von Gerling engagierten Architekten gehörten zum Planungsstab des Generalbauinspektors Albert Speer. Die Innenarchitektur stammte übrigens aus der Feder von Irene Gerling, der Frau des Firmenchefs Hans Gerling.



Bild 2. Das 4,6 ha große Gerling-Areal mitten in Köln steht heute unter Denkmalschutz

Anfang der 1960er-Jahre wurde Gerling zur Nummer 2 der deutschen Versicherungsbranche. Mitte der 1980er-Jahre hatte der Konzern 8.000 Mitarbeiter und ca. 2 Millionen Kunden. Nach dem Zusammenbruch der Herstatt-Bank verlor Gerling die Aktienmehrheit des Konzerns – doch diesen Tiefpunkt überwand er. Er kämpfte bis zum „Comeback“ – 1986 hat sich „der schrillige Kölner Versicherungskönig“, wie der Spiegel schrieb, wieder die Alleinherrschaft in seinem Firmenimperium gesichert. Nach Hans Gerlings Tod 1991 stürzten Großschäden den Konzern in eine tiefe Krise, die 2003 mit dem Verkauf des Rückversicherungs- und Kreditversicherungsgeschäfts endete. Besiegelt wurde das Ende 2006 schließlich mit der Übernahme des Konzerns und dem Verkauf der damit obsolet gewordenen Kölner Zentrale – immerhin ein Paket aus einem 4,6 ha großen Gelände in bester Innenstadtlage und 112.000 m² BGF in einem außergewöhnlich gut erhaltenen und zum großen Teil denkmalgeschützten Immobilienbestand.

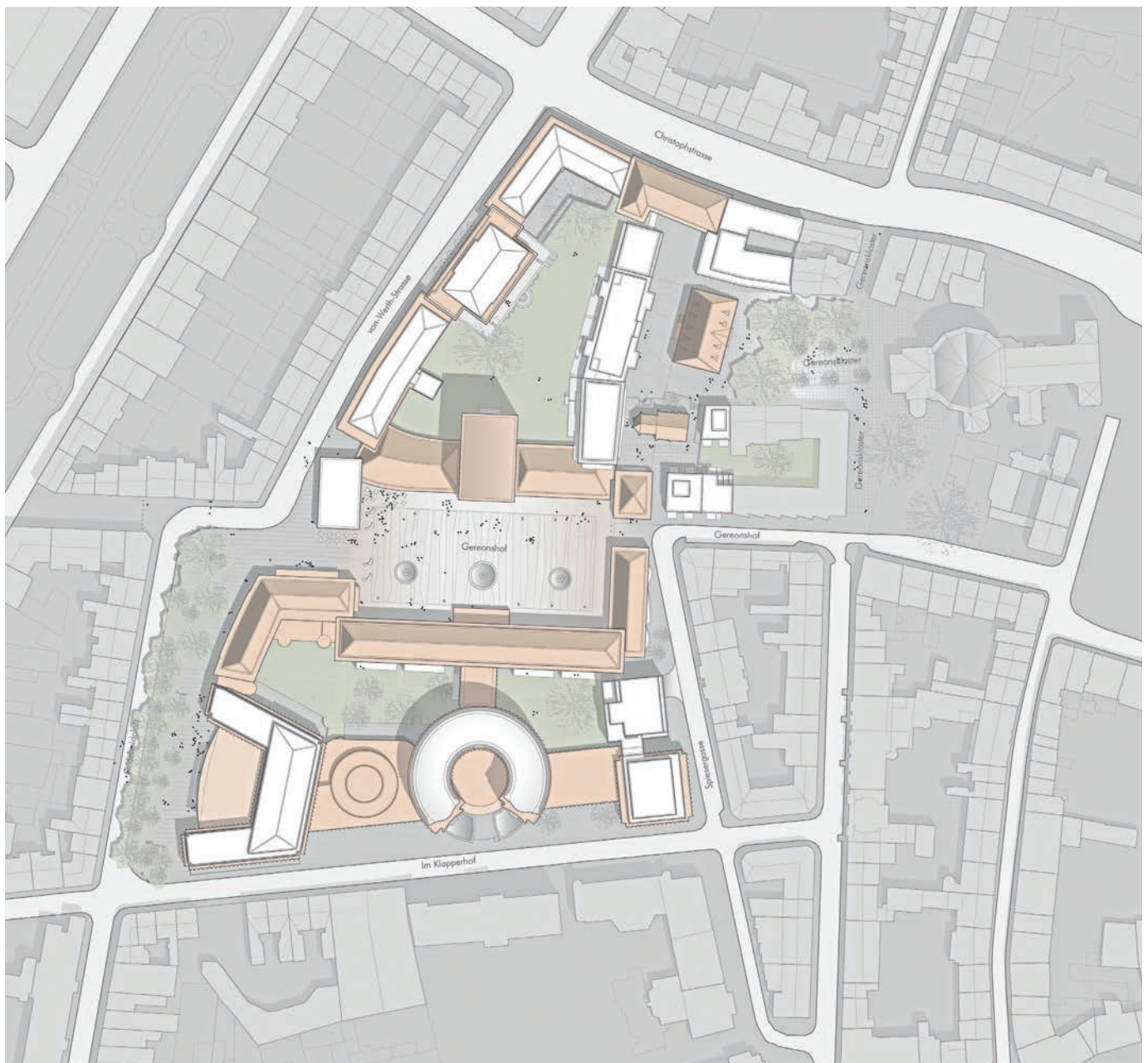


Bild 3. Masterplan des Gerling-Quartiers von kister scheithauer gross (ksg)

Nachverdichtende Masterplanung

Um das Gerling-Universum quasi in sein Gegenteil – ein offenes und lebendiges Stadtquartier – zu transformieren, lobte die neue Eigentümerin FRANKONIA Eurobau AG 2007 ein zweistufiges Gutachterverfahren aus. Hier überzeugte das Büro Kister Scheithauer gross (ksg) und wurde daraufhin mit der Masterplanung beauftragt.

Da der überwiegende Teil des Gerling-Areals unter Denkmalschutz steht, bestand das Hauptanliegen des Bauplanes auf dem Erhalt der Baudenkmäler sowie deren Erweiterung bzw. Aufstockung unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange. Bereits das Wettbewerbsverfahren unter Beteiligung der Stadtkonservatorin machte deutlich, dass eine maßvolle Verdichtung mit Berücksichtigung der Anforderungen des Denkmalschutzes machbar ist: „Die architektonische Seele der Gerling-Bauten soll bestehen bleiben“, wurde gefordert.

So war es nicht nur Aufgabe der Masterplaner – bei allen Anforderungen an Funktion und Technik – den Dialog mit der Stadt als auch die Koordination der Gestaltungsabsichten der beteiligten Architektenkollegen zu führen, sondern vor allem die Transformation mit der Identität des Originals zu versöhnen. Die Planung der Architekten und Stadtplaner setzt sich aus mehreren Grundsatzentscheidungen zusammen, die zu einer städtebaulichen Strategie verschmelzen. Die Eigenart der Architektur – das Spiel mit Höhen und Tiefen sowie der städtische Charakter von steinernen Flächen und Volumina – sollte erhalten bleiben.

Zugleich entwickelte sich das Prinzip „Nachverdichtung“ aus dem Bestand und war auf das städtebauliche Ziel ausgerichtet, Stadträume zu schaffen, Durchgänge zu öffnen, Zwischenräume erlebbar zu machen und den Kontakt mit der Umgebung herzustellen. Alles unter der Prämisse einer ruhigen, einheitlichen Gesamtstruktur. So bestimmte die gegebene Materialität die Planung, und die Vorgaben des Bestandes wie Hausfarben, Sonnenschutzfarben, Fensterprofile und -farben wurden integriert. Zusätzlich zum Masterplan, der Platzgestaltung und dem Neubau des Torhauses entwickelte ksg gemeinsam mit den beteiligten Architekturbüros ein denkmalschutzgerechtes Konzept zur energetischen Fassadensanierung.

Nun, fast zehn Jahre und zwei weitere Eigentümerwechsel später, ist der Umbau fast abgeschlossen. Das Quartier wurde mit ca. 18.000 m² nachverdichtet und trotz Nutzungsänderungen vom Arbeiten zum Wohnen im Duktus seines Erbauers fortgeschrieben.

Eine Kölsche Piazza Navona

Für das Gerling-Quartier und die Nutzungsänderung in ein Wohn- und Geschäftsviertel ist der zentrale Gereonshof wichtigster Bestandteil in der Vision eines neuen Stadtquartiers. Als Herzstück des gesamten Ensembles diente er früher ausschließlich repräsentativen Zwecken und war durch die umliegende Büronutzung und die Durchgangsstraße kaum belebt. Bauherr und Architekt erkannten in dem ungenutzten Potenzial dieses Platzes die darin



Mauerwerk
Natürlich. Wirtschaftlich. Sicher.

UNIKA
KALKSANDSTEIN

UNIKA PLANELEMENTE
Das Bausystem für maximale Gestaltungsfreiheit und Ausführungssicherheit im Mauerwerksbau durch werkseitigen Zuschnitt nach Plan und besten Service.

UNIKA GmbH
Am Opel-Prüffeld 3
63110 Rodgau
Telefon (06106) 28 09 10
Telefax (06106) 28 09 90

www.unika-kalksandstein.de



Bild 4. Das in der seinerzeit innovativen Stahl-Skelettbauweise errichtete Hochhaus musste bis auf sein nacktes Stahlskelett komplett entkernt und von Grund auf neu „befüllt“ werden (Fotos 2 und 4: Immofinanz)

schlummernde urbane Qualität als Kern des neuen Ortes. Sie entwickelten die Idee, einen mediterranen, lebendigen Platz nach dem Vorbild der Piazza Navona in Rom zu schaffen und so das Ensemble der Stadt zurückzugeben.

Entstanden ist ein öffentlicher Platz mit Geschäften, Außengastronomie und zur Mitte orientiertem Wohnraum. Durch die Entwicklung eines Torgebäudes an der westlichen Seite und die Sperrung für den Durchgangsverkehr sollte der Piazza-Charakter zusätzlich verstärkt werden. „So einfach und selbstverständlich sich das anhört, war es doch eine besondere Projektentwicklung, die Büro- zu Wohnstrukturen umzuplanen. Dazu gehörte eine einfühlsame planerische Integration von Ergänzungsbauten und zusätzlichen Geschossen“, so Masterplaner Professor Johannes Kister.

Wohnungen im Gerling Hochhaus

Besondere Beachtung verdient die Sanierung des Gerling-Hochhauses, das sozusagen die Keimzelle des gesamten Areals ist. Das erste Büro-Hochhaus in Köln wurde in der seinerzeit innovativen Stahl-Skelettbauweise errichtet. Hans Gerling beauftragte Anfang der 1950er-Jahre die Architekten Helmut Hentrich und Hans Heuser mit dem Bau eines Hochhauses, denn diese bis dahin in Köln kaum populäre Bauform versprach eine effiziente und schnelle räumliche Expansion. Die Architekten entwarfen ein sich nach oben marginal verjüngendes, 17-geschossiges Hochhaus in Stahlskelettbauweise, das sie mit einem Netz aus Muschelkalk umhüllten. Über den umlaufenden Gang zwischen den beiden Fassaden zerstritten sich Bauherr und Architekt so sehr, dass sie sich schließlich trennten. Ger-

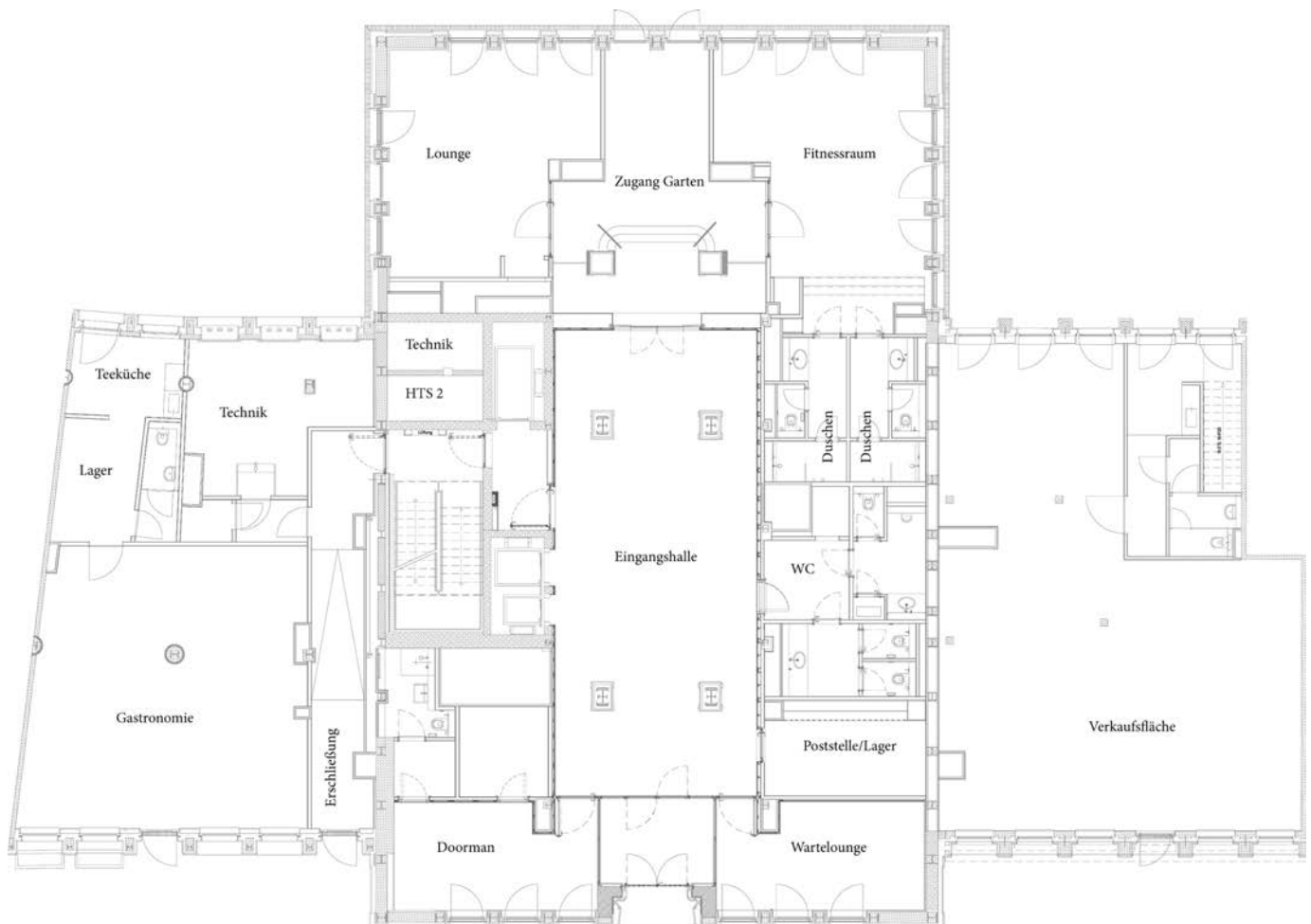


Bild 5. Grundriss EG

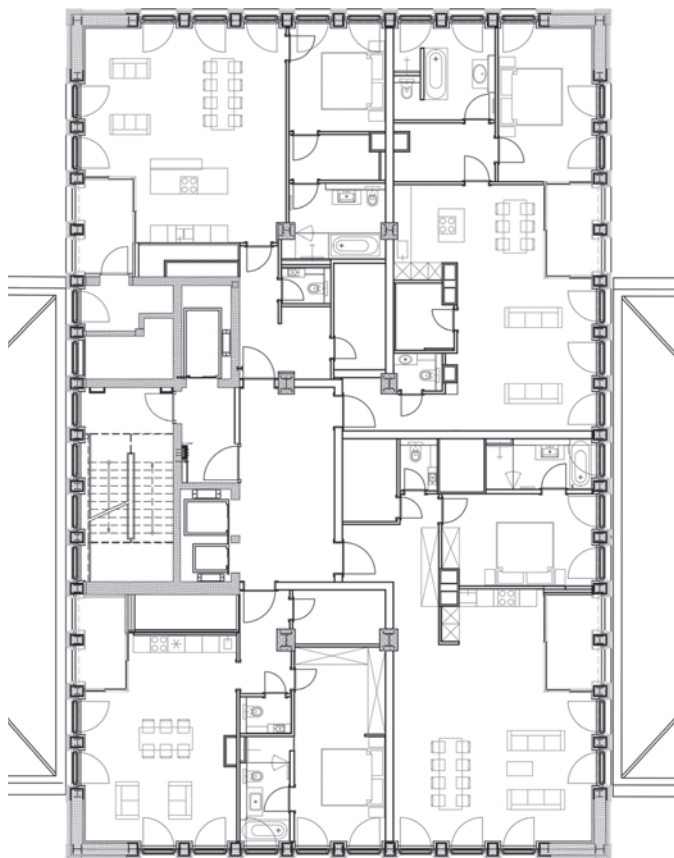


Bild 6. Grundriss 3. OG

ling änderte den Entwurf mit seiner eigenen Bauabteilung, rückte die Fenster in die Ebene der steinernen Hülle und erhielt statt des Wandelgangs nun mehr Bürofläche, so dass er auf die beiden oberen Geschosse verzichten konnte.

„Das Gerling-Hochhaus als Vertikale mit seinem flachen Anbau als Horizontale ist eigentlich eine moderne Komposition – eine ‚suprematistische‘ Architektur, inspiriert von Kasimir Malewitsch. Die steinerne Architektur hat etwas Ornamentales, sie inszeniert sich nicht als Massivbau, sondern als Skelettbau mit davor gehängter Natursteinfassade. Das ist auch der wesentliche Unterschied zu den Bauten, die man vom Dritten Reich her kennt. Und ein wohlthuender Unterschied zu Beliebigkeiten von Glas- und Dämmputzarchitektur“, so Johannes Kister, der neben der Masterplanung u. a. auch für die Transformation des Gerling-Hochhauses verantwortlich war. Dem Ort und dem Aufwand der Maßnahme geschuldet entstanden in dem ehemaligen Bürohochhaus hochwertige Eigentumswohnungen. Allerdings schränkte die Denkmalpflege die unbegrenzte Planungsfreiheit erheblich ein. Hier galt es für die Architekten, individuelle Lösungen zu entwickeln, die keinesfalls als Kompromisse lesbar sind.

Neues unter der steinernen Hülle

Alle denkmalgeschützten Gebäude im Gerling-Quartier mussten energetisch und statisch auf den neuesten Stand gebracht und räumlich umstrukturiert werden. Beides führte letztendlich dazu, dass das Gerling-Hochhaus bis auf sein nacktes Stahlskelett komplett entkernt und von Grund auf wieder neu „befüllt“ wurde. In enger Zusammenarbeit mit HIG Hempel Ingenieure GmbH gingen ksg

an die Substanz des Gebäudes und legten die unter der historisierenden Naturstein-Rasterfassade liegende, äußerst modern und filigran geplante Stockwerksrahmenkonstruktion frei. Anhand der historischen Pläne, deren Maßgenauigkeit stichprobenartig überprüft wurde, fertigten die Ingenieure ein 3D-Modell des statischen Systems an. Darin konnten tragwerksrelevante Entwurfsentscheidungen schnell bewertet und kritische Punkte optimiert werden. So wurden 6 Innenstützen mit Doppel-T-Querschnitt in den unteren Geschossen durch symmetrisch beigestellte U-Profile verstärkt. In den Geschossen 3, 6, 9 und 12 unterstützen 8 über die gesamte Gebäudehöhe reichende horizontale Verbände aus Stahlbeton die Eckfelder der Konstruktion. Größere Eingriffe in die Struktur waren des Weiteren im Bereich des Gebäudekerns notwendig, der aus bauordnungsrechtlichen Gründen formal und geometrisch modifiziert werden musste, um die Stahlkonstruktion zu entlasten. Diese Änderungen betreffen auch die Erschließung, die an ihrer ursprünglichen Position an der Westflanke blieb, jedoch vollkommen erneuert und mit einem Feuerwehraufzug ergänzt wurde, um den Brandschutzrichtlinien zu entsprechen.

Neues über dem Stahlskelett

Planerisches Können erforderte die Besonderheit, dass das Hochhaus nach oben hin schmaler wird. Die tragende Stahlkonstruktion verjüngt sich in insgesamt vier Stufen. Dem musste die serielle Fertigung der Bauteile angepasst

Massives Plus an Schallschutz



Der bauliche Schallschutz gehört zu den wichtigsten individuellen Schutzziele im Hausbau.
Für das Wohlbefinden und die Gesundheit der Menschen ist Lärm soweit möglich zu verringern oder auszuschalten.

So wird gebaut

KLB

Klimaleichtblock®



KLB KLIMALEICHTBLOCK GMBH
 0 26 32 / 25 77-0 · info@klb.de
www.klb.de

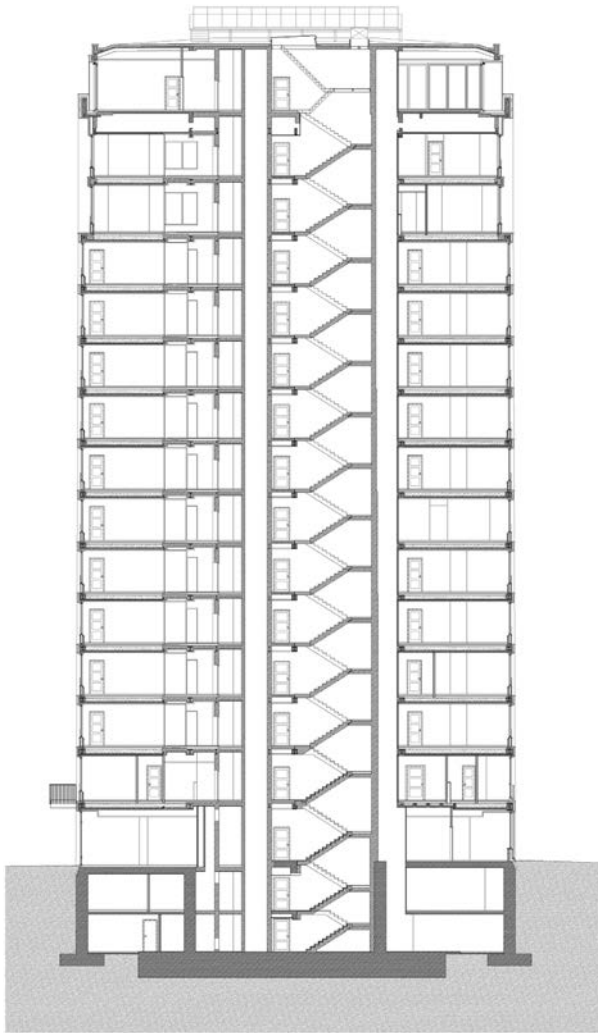


Bild 7. Schnitt (Grafiken 3, 5–7: ksg)

werden. Dass das Hochhaus am Ende eine vollkommen neue Fassade erhalten hat, sieht nur, wer sich an diese ursprünglichen Proportionen genau erinnert. Denn durch den bauphysikalisch bedingten stärkeren Aufbau sowie dickere Fassadenplatten wurde das Volumen der Steinelemente skaliert und nach außen verschoben. Außerdem wurde die Verjüngung des Hochhauses nach oben – immerhin 16 cm an den Schmalseiten, 24 cm an den Längsseiten – über die Verkleidungen kompensiert, so dass überall Fenster der gleichen Größe verwendet werden konnten, während die Stützen dazwischen mit jedem Geschoss einige Millimeter schmaler werden.

Innen großzügige Räume und edle Materialien

Innerhalb des Stahlskeletts konnten die Architekten die Grundrisse vergleichsweise frei anlegen und die ca. 350 m² jeder Etage auf eine, zwei, drei oder auch vier Wohnungen verteilen. Jede der 51 Eigentumswohnungen verfügt, abhängig von ihrer Größe, über mindestens eine Loggia. Diese Freibereiche, auf die Gerling damals ganz bewusst verzichtet hatte, liegen entsprechend den Vorgaben der Denkmalpflege an den langen Gebäudeseiten in jeweils zwei Achsen übereinander und hinter der Natursteinfassade. Zwei Seiten der in diesem Bereich vollverglasten Fassade lassen sich schwellenlos und ohne Eckstütze jeweils zur Hälfte auf-



Bild 8. Das Hochhaus erhielt bei der Sanierung eine vollkommen neue Fassade

schieben, so dass dieser mit 6 m² knapp bemessene Außenbereich als direkte Erweiterung der Wohnräume genutzt werden kann. „Es sind zusätzliche, offene Zimmer, die gläserne Fronten erhalten, damit es in luftiger Höhe nicht zugig wird“, beschreibt Architekt Johannes Kister die Loggien.

Im Inneren besticht das Haus Gerling durch seine zweigeschossige Eingangshalle. Diese bleibt bestehen und ist nach dem Umbau das erste Doorman-Wohnen Kölns.



Bild 9. Jede Eigentumswohnung verfügt, abhängig von ihrer Größe, über mindestens eine gläserne Loggia

Die Travertin- und Marmorböden sowie weitere Bereiche im Erdgeschoss wie die Holzvertäfelung oder die Deckenbeleuchtung konnten übrigens gesichert werden, um sie am Ende wieder einzusetzen, so dass der ursprüngliche Charakter erhalten bleibt.

In der Gerling-Ära befanden sich im Staffelgeschoss der Hochhauskrone nicht die Büros des Vorstands, sondern die Technik. Heute steht die Klimaanlage auf dem Dach und gibt den Raum frei für ein Penthouse mit Rundum-Panorama – Kölns wohl teuerste Wohnung. Hier verdichtet sich das strenge Raster der Fassade mit deutlich schmaleren Fensterachsen, weshalb die Architekten die Verglasung, wie ursprünglich von Hentrich und Heuser geplant, an drei Seiten in eine eigene Ebene weiter innen setzten und somit einen schmalen Wandelgang ausbilden, der sich an der Südwest-Fassade zu einer Terrasse weitet.

Nachhaltige Transformation

Lange bevor die ökologische Diskussion das Schlagwort Nachhaltigkeit entdeckte, ist schon allein die Transformation von bestehender Substanz in ihrem Handeln nachhaltig, weil städtebaulich architektonische Investitionen niemals auf funktionale Zwecke alleine, sondern auf Dauerhaftigkeit und wachsende Werteentwicklung durch das Zusammenspiel vielschichtiger Funktionen angelegt sind. Nicht lediglich Einzelbausteine sind wichtig, sondern die Simulation urbaner Vielschichtigkeit in einer atmosphäri-

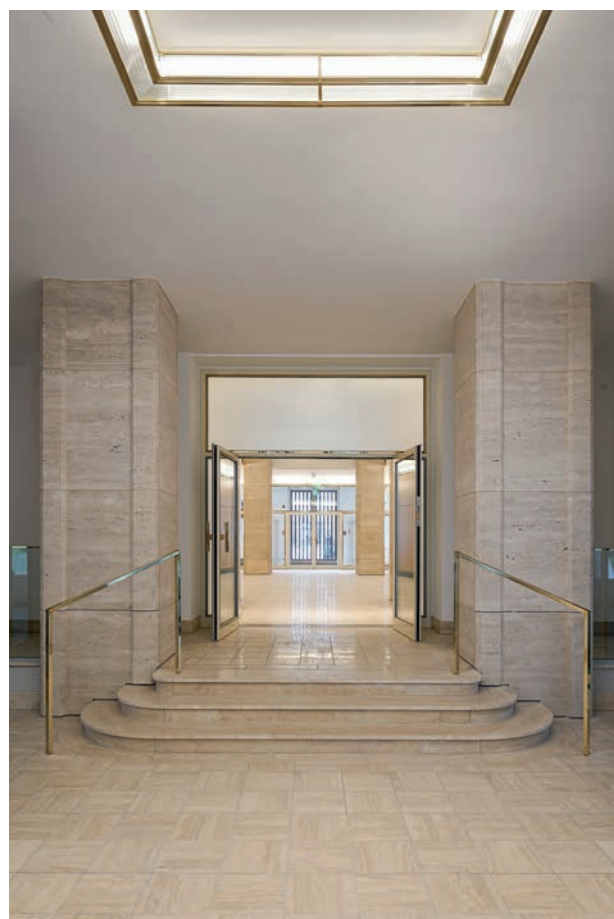


Bild 10. Travertin- und Marmorböden sowie weitere Einbauten im Erdgeschoss konnten gesichert werden, sodass der ursprüngliche Charakter erhalten bleibt



Valutect®

Isolierfolien

versiegeln

Holzschutzmittel
Formaldehyd
Nitrosamine
Naphtaline
Lindan
PCP
PAK

←

←

←

←

←

←

←

Mit Valutect Isolierfolien sanieren Sie
Wände, Decken und Böden kontaminierter Gebäude
einfach, kostengünstig und sicher.

VALUTECT UMWELTECHNIK GMBH · Schemmannstraße 51 · D-22359 Hamburg
Tel. 040 - 603 10 78 · Fax 040 - 603 96 01 · info@valutect.de

www.valutect.de

schen Stadtvision. Zudem geht es natürlich auch um den Erhalt von Baugeschichte. Exemplarisch dafür steht die Eingangshalle im Kölner Gerling-Hochhaus. „So baut man heute nicht mehr, dafür gibt niemand mehr so viel Geld aus“, so Johannes Kister. Umso interessanter ist es für die Nachwelt, wenn solche Häuser wiederbelebt werden. Im Gerling-Hochhaus beispielsweise können die Bewohner der dort entstandenen Wohnungen das ehemalige Vorstandsbüro, die ehemaligen Empfangsräume und die legendäre Bar – zum Teil noch mit der Originaleinrichtung – nutzen. Und neben der kulturellen Bedeutung schont die Wiederbelebung von leerstehenden Bestandsbauten auch die Energieressourcen.

Preisgekrönte Eleganz

„Die Sanierung und Umnutzung des Gerling-Hochhauses steht exemplarisch für die Beständigkeit stadträumlich, gestalterisch und konstruktiv guter Architektur und ist wegweisend für die sorgfältige und hochwertige Erneuerung eines Bauwerks aus den fünfziger Jahren“, urteilte die Jury des Stahlbaupreises 2016. Für seine gelungene Transformation des Kölner Gerling-Hochhauses erhielt das Architekturbüro kister scheithauer gross architekten und stadtplaner den Sonderpreis des Bundesministeriums für Umwelt, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) für nachhaltige Stahlarchitektur – ein Beweis dafür, dass es gelingen kann, neues Wohnen in alter Struktur zu realisieren.

„Die Wohnqualität bei Gerling ist geprägt von dem scheinbaren Paradoxon, mitten in der Stadt zu sein und



Bild 11. Bestehend ist auch die zweigeschossige Eingangshalle mit originaler Holzvertäfelung und Beleuchtung (Fotos 1, 8–11: Marcus Schwier, Düsseldorf)

dennoch eine große Ruhe zu genießen. Hinzu kommt die mondäne Urbanität, welche Gebäude wie das Hochhaus ausstrahlen: Eleganz, Stil, eine moderne klassische Attitüde – alles Eigenschaften, die nicht typisch Köln, aber eben typisch Gerling sind“, erklärt Johannes Kister die Attraktivität und Anziehungskraft des Wohnens im Gerling-Quartier.

Weitere Informationen:

kister scheithauer gross
architekten und stadtplaner GmbH
Agrippinawerft 18, 50678 Köln
Tel. (0221) 92 16 43-0, Fax (0221) 92 16 43-50
koeln@ksg-architekten.de, www.ksg-architekten.de

Bautafel

Sanierung Gerling-Hochhaus Köln (Gerling-Quartier, Köln)

- Bauherr: bis September 2012 FRANKONIA Eurobau AG; seitdem: IMMOFINANZ
- Nutzer: Eigentumswohnungen
- Architekten Bestand: Helmut Hentrich, Hans Heuser, 1953
- Transformation: kister scheithauer gross architekten und stadtplaner GmbH, Köln/Leipzig; Verantwortlicher Partner: Prof. Johannes Kister; Projektteam: Beate Münch, Sabine Süss, Dagmar Pasch, Danijela Pilic; Innenarchitektur: Maike Arndt, Dorothee Heidrich
- Bauleitung: Heinle Wischer Gesellschaft für Generalplanung mbH, Köln; HTP Gesellschaft für Planen und Bauen GmbH, Köln; FW Engineers GmbH, Berlin
- Tragwerksplaner: HIG Hempel Ingenieure GmbH, Köln
- TGA: Skiba Ingenieurgesellschaft für Gebäudetechnik mbH, Herne
- Fassadentechniker/ Beratung: Rache Engineering GmbH, Aachen
- Lichtplaner: ag Licht Gesellschaft beratender Ingenieure für Lichtplanung, Bonn
- Innenarchitektur (Lobby, Gemeinschaftsräume etc): kister scheithauer gross architekten und stadtplaner GmbH, Köln/Leipzig
- Akustikplaner: ISRW Klapdor GmbH, Düsseldorf
- Landschaftsarchitekt: Lill + Sparla Landschaftsarchitekten, Köln
- Energieplaner/Energieberater: ISRW Klapdor GmbH, Düsseldorf
- Brandschutzplaner: HHP West Beratende Ingenieure GmbH, Bielefeld
- Abstimmung Denkmalschutz: Stadt Köln, Amt für Denkmalschutz und Denkmalpflege
- Projektsteuerung: BMP Baumanagement, Köln/Drees & Sommer, Köln
- Ausführungsplanung: HPP Architekten GmbH, Köln

Projektdaten

- Geschossflächenzahl: 15
- Nutzfläche gesamt 6.000 m²
- BGF (abc gesamt): 9.064 m²
- Brutto-Rauminhalt: 32.444 m³
- Energiebedarf: Primärenergiebedarf 18,89 kWh/m²a nach EnEV
Jahresheizwärmebedarf 43,84 kWh/m²a nach PHPP/EnEV
- Gebäudehülle: U-Wert Außenwand = 0,392 W/(m²K); U-Wert Bodenplatte = 3,125 W/(m²K); U-Wert Dach = 0,228 W/(m²K); U_w-Wert Fenster = 1,3 W/(m²K); Ug-Wert Verglasung = 0,9 W/(m²K); U_g total (mit Sonnenschutz) = 0,5 W/(m²K)
- Bauzeit: 2013–2016