

**Betreff:**  
**Wettbewerb Ergo Hochhaus - Ergebnis**

**Entscheidungsvorlage**

Die Eigentümerin des Ergo Hochhauses - die Viktoria Lebensversicherung vertreten durch die MEAG Asset Management GmbH - will den Standort entwickeln und hat deshalb das Bestandsgebäude untersuchen lassen. Dieses wurde Anfang der 60iger Jahre von Professor Dustmann entworfen und 1965 fertiggestellt. Das Gebäude besteht aus einem Riegel, welcher die Bauflucht des Frauentorgrabens aufnimmt und einem zurückgesetzten Hochhaus mit ca. 40 m Höhe und 11 Geschossen, welches den Endpunkt des Frauentorgrabens akzentuiert und gleichzeitig den Auftakt für den Bahnhofplatz bildet.



*Ergo Hochhaus heute vom Bahnhofplatz aus gesehen, Traufhöhe ca. 40 m*

*Bild: Stadtplanungsamt*

Vom Planungs- und Baureferat wurde angeregt, das Thema „Umgang mit grauer Energie“ durch ein Gutachten untersuchen zu lassen. Die Eigentümerin hat deshalb die Möglichkeiten der Sanierung des Gebäudebestandes durch eine Expertise prüfen lassen und sich gegen eine Sanierung entschieden.

Von der Eigentümerin werden folgende Gründe hierfür genannt:

- Die geringen Geschosshöhen von nur 3.10 m lassen den Umbau zu zeitgemäßen Bürostandards nicht zu.
- Die technische Gebäudeausrüstung ist mangelhaft und müsste komplett ausgetauscht werden.
- Die Schäden an der Natursteinfassade lassen sich nur durch eine komplette Erneuerung der Fassade beheben.
- Der unzureichende energetische Standard der Fassade lässt sich ebenfalls nur durch eine komplette Erneuerung der Fassade verbessern.

## **Planungsrecht**

Das Gebäude liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.4629. Der rechtskräftige Bebauungsplan legt ein „Kerngebiet“ MK nach BauNVO fest. Zulässig sind alle Nutzungen, die im Kerngebiet erlaubt sind. Ausgeschlossen sind lediglich Vergnügungsstätten, Sexshops, Parkhäuser und Tankstellen. Im Bebauungsplan sind keine maximalen Geschosse oder Höhen festgesetzt.

Das Gebäude selbst ist kein Baudenkmal, die Nähe zum Ensemblegebiet der Altstadt gebietet aus denkmalrechtlichen Gründen dennoch eine zurückhaltende Fassadengestaltung.

## **Wettbewerbsverfahren**

Die Bauherrin hat die Alpha Projektpartner GmbH & Co. KG mit der Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens beauftragt. Der Wettbewerb wurde in Übereinstimmung mit den RPW (Regeln für Planungswettbewerbe) als nichtoffener Realisierungswettbewerb durchgeführt. Die Aufgabe war ein Ersatzneubau, welcher die Anforderungen an Wirtschaftlichkeit, die Verwendung von ressourcenschonenden Materialien, moderne attraktive Mietflächen, hohe Ausnutzung des Grundstücks kombiniert. Die Aufnahme der Bauflucht des Frauentorgrabens und die Übernahme der Traufhöhe und die Beachtung der Abstandsflächen gegenüber dem öffentlichen Raum waren städtebauliche Rahmenbedingungen. Aus Gründen des Ensembleschutzes gegenüber der historischen Altstadt war außerdem ein Fensterflächenanteil von maximal 50 % gefordert.

Es wurden 6 namhafte Büros aus Europa zur Teilnahme am Wettbewerb eingeladen:

- Auer & Weber Architekten, München
- Alles wird Gut, Wien
- Baumschlager Eberle Architekten, Vorarlberg
- Henning Larsen, Kopenhagen, München
- Ortner & Ortner, Berlin, Köln, Wien
- Rhode, Kellermann, Wawrowsky, Düsseldorf

Im Preisgericht waren neben dem Bauherrn vertreten:

- Prof. Max Dudler, der planende Architekt des Tafelhofpalais (ehemalige Hauptpost)
- Prof. Hannelore Deubzer, Mitglied des Baukunstbeirates
- Prof. Markus Allmann, Büro Allmann, Sattler, Wappner
- Siegfried Dengler, Leiter des Stadtplanungsamtes

Beratend stand dem Preisgericht die Stadtheimatpflegerin Dr. Claudia Maué zur Seite.

Am 22.04.2020 konnte die Preisgerichtssitzung coronabedingt nur als Videokonferenz stattfinden.

Unter Vorsitz von Prof. Markus Allmann wurde über die 6 eingereichten Arbeiten geurteilt. Jedem Team stand 15 Minuten zur Präsentation seiner Arbeit zur Verfügung.

Am Schluss vergab das Preisgericht zwei 2. Preise und einen 3. Preis und empfahl der Ausloberin die beiden Arbeiten mit dem 2. Preis überarbeiten zu lassen.

2. Ortner & Ortner, Berlin, Köln, Wien
2. Henning Larsen, Kopenhagen, München
3. Alles wird Gut, Wien

Nach einer Überarbeitungsphase traf sich das Preisgericht zu einer zweiten Videokonferenz, um über die beiden Überarbeitungen zu beraten.

- Henning Larsen, Kopenhagen, München
- Ortner & Ortner, Berlin, Köln, Wien

Die beiden Entwürfe wurden von den Fachleuten hinsichtlich Städtebau, Architektur, Fassadengestaltung, Einfügung ins Umfeld und Nutzungen intensiv diskutiert ohne sich für einen der beiden Entwürfe zu entscheiden.

Die Bauherrin entschied sich in der Folge nach intensiver Prüfung dafür, den Entwurf des Büros von Henning Larsen weiterzuverfolgen. In der Überarbeitung wurden die Büroflächen optimiert und die Fassade des Hochhauses zur Altstadt verbreitert.



Nach der Überarbeitung ist die Fassade filigraner und besser strukturiert

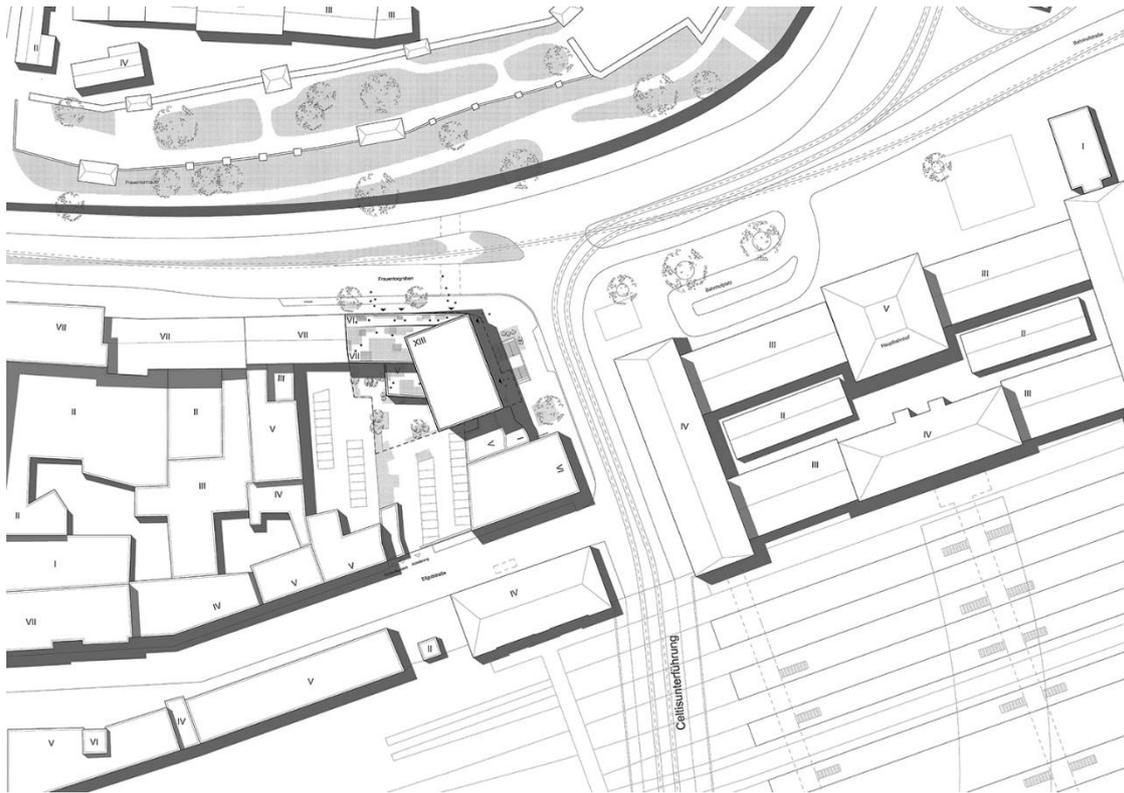


Bilder: Henning Larsen



Entwurf Henning Larsen, Ansicht vom Bahnhofplatz

Bild: Henning Larsen



Entwurf Henning Larsen, Lageplan

Bild: Henning Larsen



Entwurf Henning Larsen, Visualisierung vom Bahnhofplatz

Bild: Henning Larsen



Entwurf Henning Larsen, Visualisierung vom Frauentorgraben aus

Bild: Henning Larsen



Entwurf Henning Larsen, Ansicht vom Frauentorgraben

Bild: Henning Larsen

**Fazit:**

Mit dem Neubau des Ergo Hochhauses in einer zeitgenössischen Architektursprache kann es gelingen, dem Bahnhofsplatz ein zeitgemäßes Gesicht zu geben und den historischen Bahnhof mit zwei neuen prägnanten Hochpunkten städtebaulich zu rahmen. Die Erhöhung der Traufkante des Ergo-Hochhauses ist eine konsequente Reaktion auf die neue städtebauliche Dominante des „Tafelhof-Palais“ des Architekten Max Dudler am Standort der ehemaligen Hauptpost.