

PIOTR CELEWICZ*

**NOWE PRZESTRZENIE DLA ŚRODOWISKA
MIESZKANIOWEGO W KOLONII****NEW SPACES FOR THE HOUSING ENVIRONMENT
OF COLOGNE****Streszczenie**

W Kolonii jest obecnie realizowane jedno z największych przedsięwzięć architektoniczno-urbanistycznych (2003–2009). Polega ono na rewitalizacji przestrzeni nabrzeża portowego (ponad 15 ha), modernizacji niektórych obiektów i uzupełnienia struktury o nowe powierzchnie: biurowe, handlowe, usługowe i mieszkalne. Tereny zlokalizowane są na styku ze śródmieściem i mają bardzo atrakcyjne walory kształtujące jakość środowiska mieszkaniowego: kontakt z przyrodą przez rzekę, ciągi rekreacyjne i parki miejskie. Duże zainteresowanie inwestycją jest spowodowane popytem na zaprojektowaną przestrzeń. Wysoka cena nie jest barierą dla przyszłych właścicieli. W konsekwencji ma powstać bardzo nowoczesna i ekskluzywna część miasta z mariną jachtową, która stanie się wizytówką nowego nabrzeża portowego Kolonii.

Słowa kluczowe: mieszkalnictwo, architektura

Abstract

In Cologne one of the greatest architectural and urban enterprises is being realized. It consists of revitalizing the space of the berth (over 15 ha), modernizing some of the objects and supplementing the structure with some new office, trade, service and residential areas. The areas are located at the meeting point with the city centre and possess some very attractive values shaping the quality of the housing environment: contact with nature through the river, recreational routes and municipal parks. The great interest in the investment proves the demand for such a space. Even the high price does not scare the future owners away. In consequence, a very modern and exclusive part of the city with a marina is going to be created and become the landmark of Cologne's new waterfront.

Keywords: housing, architecture

* Mgr inż. arch. Piotr Celewicz, SusPurPol, Instytut Projektowania Urbanistycznego, Wydział Architektury, Politechnika Krakowska.

Wybór wymarzonego miejsca zamieszkania weryfikuje często rzeczywistość – cena, jaką należy zapłacić w wymiarze materialnym lub poprzez rezygnację z czegoś innego. Kompromis pomiędzy planami a realnymi możliwościami jest wypadkową wielu, często dla każdego indywidualnych, czynników. Miasto działa jak magnes, oferując szeroką ofertę rynku pracy, sztuki, kultury, rekreacji etc. Ceny nieruchomości kształtują popyt i podaż, a najwyżej wycenia się obszary śródmieść i ich najbliższego otoczenia. A zatem, co decyduje o chęci mieszkania jak najbliżej centrum? **Atrakcyjność** jest tu kluczowym słowem.

Dziś czynnik ekonomiczny wymusza na władzach miast racjonalne zagospodarowanie zarządzanymi obszarami. Tereny przemysłowe, zaniedbane, a bardzo cenne, ze względu na lokalizację, poddawane są rewitalizacji, często wpisując się w nurt zasad zrównoważonego projektowania, wpływając na jakość środowiska mieszkaniowego.

Interesującym przykładem wyżej opisanego procesu jest realizacja nowego planu zagospodarowania przestrzennego portu wodnego na rzece Ren w Kolonii. Pomysł przebudowania zaniedbanych terenów położonych w centrum miasta powstał w 1989 roku. W związku z czym w latach późniejszych ogłoszono konkurs, w którym zwyciężył Hadi Teherani z Hamburga. Następnie przez kilka lat poprzez rozmowy, dyskusje korygowano finalną wizję zamierzenia inwestycyjnego.

Przebudowa Rheiauhafen (od 2003 roku do 2009 roku – planowane zakończenie prac budowlanych) jest obecnie największą inwestycją podporządkowaną planom rozwoju przestrzennego miasta.

Modernes Köln – to organizacja mająca organ nadzorujący – jeden z wydziałów urzędu miasta i zrzeszająca strategicznych inwestorów. Taki system pozwala na promocje inwestycji korzystnych dla nowoczesnej Kolonii. Stowarzyszenie to zajmuje się od 35 lat budowaniem nieruchomości dla inwestorów prywatnych, jak i na potrzeby użyteczności publicznej oraz pośrednictwem w branży budowlanej. Zakres świadczenia usług obejmuje całe spektrum od handlu ziemią po zrealizowane projekty.

Dziś Kolonia to wielka metropolia o bogatej historii związanej z położeniem geograficznym.

W 50 r. n.e. cesarzowa Agrypina nadała nazwę *Colonia Claudia Augusta Agrippina* osadzie legionistów – castra Romana. Port rzeczny od początku odgrywał ważną rolę. W średniowieczu miasto było współzałożycielem Związku Hanzeatyckiego, gwarantującego współpracę i rozwój handlu. Po I wojnie światowej miejsce Rheinauhafen zaczęło tracić na znaczeniu, a niektóre funkcje przeniesiono w inne rejon miasta.

Obszar współczesnych inwestycji ma powierzchnię 15,4 ha. Półwysep wcinający się w łód ma szerokość 200 m i rozciąga się na długości około 2 km pomiędzy mostami: Severinsbrücke oraz Südbrücke wzdłuż zielonych nadreńskich ciągów rekreacyjnych i graniczy ze śródmieściem. W części północnej znajduje się niewielka zatoka.

Polityka władz miasta odnośnie zrównoważonego budownictwa wiąże się z racjonalnym wykorzystaniem terenów pod budowę nowej dzielnicy. Projekt zakładał renowację zabytkowych obiektów i uzupełnienie tkanki nowymi, nawiązującymi do dawnego, jak i nowego oblicza portu. Zamierzeniem było stworzenie niesamowitego, indywidualnego charakteru architektury oraz nadanie nowej tożsamości miejsca, odnoszącej się do historii. Przeznaczenie obiektów wg projektu jest zróżnicowane: mieszkania, usługi, biura. Nowa część miasta o różnorodnej strukturze przypominać będzie funkcjonalnie tkanę miejską.

Część północna

Na północ od mostu Severinsbrücke znajduje się strefa kulturalna: **muzeum czekolady (1)***, obiekt zaadaptowany i rozbudowany w 1993 roku, a obok **Niemieckie Muzeum Sportowe i Olimpijskie (2)**, znajdujące się w dawnym XIX-wiecznym budynku hali urzędu celnego, dostosowanego do nowych potrzeb w 1998/99 roku.

Kunsthaus Rhenania (3) to galeria sztuki zmodernizowana w latach 2003–2004. Dziś jest miejscem wystaw, koncertów, inscenizacji teatralnych oraz warsztatów dla artystów z różnych dziedzin sztuki.

Dla pozostałych obszarów przewidziano mieszane użytkowanie. Dominować tutaj będą biurowce, drobny handel, gastronomia, usługi i mieszkania.

Halle 11 (4) to handlowy kompleks w restaurowanym budynku z 1898 roku, w którym nowatorsko, jak na owe czasy, zastosowano beton i stal.

Przy wejściu do mariny powstanie hotel **Art'otel** (5) (hotel artystyczny). Pomędzy przystanią jachtową a muzeum czekolady zostaną zbudowane:

- **Vivacon Development** (6) – obiekt biurowy z niezależną powierzchnią przeznaczoną na kantyny i restauracje. Budowla reprezentuje nowoczesną architekturę, w której dominuje szkło wraz z elektrycznie sterowanymi blendami pozwalającymi na optymalne nasłonecznienie pomieszczeń.
- **RheinartOffice** (7) – biurowiec o dużych walorach estetycznych, którego forma, jak i funkcja ideowo oparta została na krzywej Moebiusa.
- **The Benach** (8) – budynek dla Electronic Arts, producenta gier wideo i komputerowych.

Zmodernizowana historyczna wieża warowna **Hafenamt** (9) mieści biuro firmy logistycznej, a obok znajduje się **Krafthaus** (10) – dawna elektrownia.

Najbardziej okazałą strukturą w północnej części założenia będzie **Gebäudestruktur Kranhäuser Nord, Mitte und Süd** (11) – trzy wysokie obiekty kształtowane na wzór dźwigów przeladunkowych (północny, środkowy i południowy), które niegdyś dominowały w krajobrazie portowym. Zbudowane zostaną ze stali, betonu, a przede wszystkim ze szkła. Budynek stanie się wizytówką nowego nabrzeża Kolonii, z uwagi na swoją dominującą formę w Rheinauhafen. Historia posłużyła za pretekst do kształtowania nowoczesnych form architektury.

Część środkowa

Whonwer[ft 18.20 (12) – ta nazwa jest grą słów: *wohn* – mieszkalny, *wert* – wartość, *werft* – stocznia. Mieszkanie obok Bayenturm w centrum miasta ma swoją wartość. Nowoczesny budynek jest dialogiem z architekturą spichlerzy poprzez formę, rytm, materiał budowlany i pustą przestrzeń powietrza. Zespół składa się z prostopadłościanów komponujących indywidualne rozwiązania mieszkalne. Od strony miasta tworzą zwartą strukturę, a od drugiej strony otwierają się na rzekę.

Home 4 (13) to luksusowe indywidualne przestrzenie. Partery przeznaczone są na pracownie rzemieślników, a mieszkania od 70–210 m² nierzadko mają po dwie kondygnacje.

Prostopadłościan **Rhein 3** (14) ma 17 osobnych mieszkań gwarantujących wspaniałe widoki na miasto. Elegancka architektura na wysokim poziomie o stonowanej, ale rozróżnionej fasadzie z ogrodem na dachu, świadczy o wysokiej klasie obiektu.

Rheinkontor (15) to zabytek chroniony mający dwie kondygnacje biurowe i dwie mieszkalne w skosach dachowych z charakterystycznymi lukarnami w ścianie szczytowej, które zachowano podczas renowacji.

Kontor 19 (16) to budynek z powierzchnią pod wynajem dla biur z salami do szkoleń. Forma obiektu jest prostopadłościanem, która nie konkuruje z sąsiadującą architekturą zabytkową, ale ją powiela poprzez odbicia lustrzane. Elewacja pokryta jest szkłem i płytami aluminiowymi o artystycznych wzorach.

Baufeld 21 (17) to planowany obiekt z modułarnymi powierzchniami biurowymi oraz reprezentacyjnymi kafeteriami i barami w parterze. Charakteryzuje się prostą, zwartą i nowoczesną formą.

Rheinbastion (18) – dziś znajduje się tu warsztat firmy produkującej biżuterię (Gold- und Silberschmiede Slabohm & Mertens) z powierzchnią ekspozycyjną.

Część południowa

Siebengebirge (19) – zespół spichlerzów (nazwa używana w gwarze niemieckiej) wybudowany w 1909 roku, ma szkieletową konstrukcję ze stali i betonu. Jest jednym z najbardziej rozpoznawanych obiektów – zabytków Koelnauhafen. W miejscu przeładunku zboża buduje się dziś najbardziej ekskluzywne mieszkania w otoczeniu niesamowitego dziedzictwa historycznego. W parterach znajdują się przestrzenie na usługi rzemieślnicze, a pozostałe kondygnacje mieszczą 138 mieszkań o powierzchniach od 50 do 200 m². Charakterystyczne dla konstrukcji obiektu regularne słupy i podciągi zachowano przy modernizacji. Wysoki poziom architektury jest adekwatny do standardów życia przyszłych mieszkańców. Pomimo swojej bardzo wysokiej ceny, mieszkania są rozchwytywane, toteż inwestor zwiększył ich liczbę w porównaniu z pierwotnym projektem. Planowana jest też budowa w pobliżu przystani jachtowej.

ECR Office (20) jest budynkiem posiadającym biura i powierzchnie wynajmowane na różnego typu imprezy.

Silo (21) to zabytkowy, podlegający ochronie konserwatorskiej, spichlerz zbożowy, zaadaptowany na nowoczesne przestrzenie biurowe, pozwalające na dowolne ich kształtowanie. Nowy biurowiec **Kap am Südkai** (22) ma pięć kondygnacji, a od południa dominuje dziesięciokondygnacyjna część kończąca całość założenia architektoniczno-urbanistycznego. Partery zaplanowano jako otwarte dla gości. Znajduje się tam gastronomia i przestrzeń wystawowa dla artystów.

Przez założenie Rheinauhafen przechodzi promenada łącząca wszystkie obiekty w jedną całość. Większość budynków ma parkingi podziemne zlokalizowane pod zabudową, które są dziś niezbędne. Planowana marina zwiększy możliwość korzystania z komunikacji wodnej. Przemieszana struktura użytkowa zapobiega wyludnianiu się dzielnic w rytmie dobowym (praca–dom) i rozwiązuje wiele problemów związanych z pokonywaniem odległości.

Kontakt z naturą (rzeka), połączenia z ciągami rekreacyjnymi i parkami miejskimi, lokalizacja w centrum miasta, wysoki poziom architektury, to niewątpliwe atuty sprawiające, że ludzie są skłonni zapłacić niemałe pieniądze za mieszkanie w tak wyszykowanym otoczeniu łączącym w sobie cechy wielu stylów i epok. Nowoczesne biurowce również zyskują prestiż, napędzając jednocześnie koniunkturę i modę na życie w nowej przestrzeni.

W ocenie autora założenie jest trafną inwestycją, począwszy od samego faktu uporządkowania (rewitalizacji) zaniedbanych terenów, poprzez znakomite przykłady udanych renowacji obiektów historycznych (jak zniszczone spichlerze), ważnych dla sylwetki miasta, a kończąc na wprowadzeniu nowoczesnych obiektów o dużych walorach estetycznych w zabytkową tkankę struktury miejskiej. Widoczna jest tu ciągłość architektury łącząca przeszłość z przyszłością, historię z nowoczesnością. Pomimo faktu, iż zrealizowano już część obiektów, wciąż nie można mówić ostatecznie o sukcesie czy porażce. Właściwa ocena dokonana zostanie z upływem lat przez ludzi – zarówno samych mieszkańców, jak i przebywających, pracujących w nowym otoczeniu, po zakończeniu całej inwestycji w 2009 roku.

Przypis

* (1), (2) ... – legenda do ilustracji A i B, dotyczy położenia opisywanych obiektów.

Źródła:

<http://www.moderneskoeln.de> (cały portal, stan z dnia 30.12.2006)

<http://www.rheinauhafen-koeln.de> (cały portal, stan z dnia 30.12.2006)

<http://www.koeln.de/wirtschaft/grossprojekte/rheinauhafen.html> (stan z dnia 30.12.2006)

<http://www.koeln.de/artikel/Koeln/Rheinauhafen-Baubeginn-fuer-erstes-Kranhaus-31321-1.html>
(stan z dnia 30.12.2006)

<http://www.schokoladenmuseum.de/index.html> (stan z dnia 30.12.2006)
<http://www.sportmuseum.info> (stan z dnia 30.12.2006)
<http://www.rhein3.de> (stan z dnia 30.12.2006)
<http://www.home4.de> (stan z dnia 30.12.2006)
<http://www.greif-contzen.de/e/verwa.htm> (stan z dnia 30.12.2006)
<http://www.pandion.de/de/objekte/7gebirge/7gebirge.html> (stan z dnia 30.12.2006)

The choice of a dream place of residence is often verified by reality – the price to be paid in the literal and metaphorical dimension. A compromise between plans and real possibilities is a result of numerous, often individual factors. A city acts like a magnet producing a broad offer on the market of labour, art, culture, recreation etc. It is generally known that the prices of real property are shaped by demand and supply, and the city centres with their nearest surroundings are valued the most highly. Thus, what decides about the will to live as close to the centre as possible? **Attractiveness** is the key word here.

These days, the economic factor forces the municipal authorities to develop the managed areas in a rational manner. Considering their locations, some neglected yet very valuable postindustrial areas are revitalized and often involved in the trend of the principles of sustainable design, influencing the quality of the housing environment.

The implementation of a new plan of the spatial development of a port on the Rhine River in Cologne makes an interesting example of the process presented above. The idea of rebuilding some neglected areas near the city centre appeared in 1989. After several years, a competition was announced. Hadi Teherani from Hamburg won it in 1992. Next, the final vision of the intended investment was corrected by means of talks and discussions within a few years.

Now, the reconstruction of Rheinauhafen is the biggest investment subordinate to the plans of the spatial development of the city.

Modernes Köln is an organization having a supervising organ – one of the departments of the city office and associating some strategic investors. Such a system makes it possible to promote some investments favourable to modern Cologne. The association has been dealing with the construction of real property for private investors as well as for the needs of public use and with agency in the building trade for 35 years. The range of services includes the whole spectrum from land trade to turn-key designs.

Today's Cologne is a large metropolis with a rich history related to its interesting geographical location (on the Rhine).

In 50 AD, Empress Agrippine gave the name *Colonia Claudia Augusta Agrippina* to the legionaries' settlement – castra Romana. The river port has played an important role since the very beginning. In the Middle Ages, the city co-founded the Hanseatic Union which guaranteed co-operation and the development of trade. After World War I, Rheinauhafen began losing its importance, and some functions were moved to different districts of the city.

The area of contemporary investments covers 15,4 ha. The peninsula cutting into the land is 200 m wide and about 2 km long. It extends between Severinsbrücke and Südbrücke Bridges along the green recreational routes and borders on the city centre. There is a small bay in the northern part.

The municipal authorities' policy towards sustainable construction relates to the rational use of the areas intended for a *new district*. The design allows for the renovation of some objects and the supplementation of the tissue with some new ones referring to the past as well as a brand new image of the port. Such a procedure creates an amazing, individual character of architecture and a new identity of the place, which refers to history. The intended use of the objects according to the design is diverse: flats,

services, offices. The new part of the city with various structures will resemble an urban tissue from the functional point of view.

The northern part

To the north of Severinsbrücke, there is a cultural zone: the **Chocolate Museum (1)***, an object adapted and extended in 1993, and the nearby **German Museum of Sports and Olympic Games (2)**, located in the former 19th century building of the customhouse, adjusted to the new needs in 1998/99.

The **Kunsthau Rhenania (3)**, an art gallery modernized in 2003/04, is a place of exhibitions, concerts, theatrical performances and workshops for various artists.

The remaining areas are intended for mixed use. Office buildings, small business, gastronomy, services and flats will dominate here.

Halle 11 (4) is a trade complex in a restored building from 1898 where concrete and steel were used in an innovative manner.

The **Art'otel (5)** (Artistic Hotel) will come into existence at the entrance to the marina.

The area between the marina and the chocolate museum will have:

– the **Vivacon Development (6)** – an office object with an independent area intended for gastronomical services. It makes an example of modern architecture where glass, together with electrically steered blinds allowing for the optimal sunning of the rooms, dominates,

– the **RheinauArtOffice (7)** – an office building of high aesthetic values, whose form and function was ideologically based on the Möbius strip,

– the **Benach (8)** – a building for Electronic Arts, a producer of video and computer games. The modernized historic fortified tower (the **Hafenamt (9)**) houses the office of a logistics company. Nearby, there is the **Kraftshaus (10)** – a former power plant.

The most impressive structure in the northern part of the layout will be the **Gebäudestruktur Kranhäuser Nord, Mitte und Süd (11)** – three tall objects patterned after reloading cranes (northern, central and southern) which once dominated in the landscape of the port. They will be built of steel, concrete and – first of all – glass. The buildings will become a new landmark for this part of Cologne, considering its dominating form in Rheinauhafen. History served as a pretext for some modern forms of architecture.

Today's port does not resemble its old character at all and matches the present time.

The central part

The name of the **Wohnwerf[ft] 18.20 (12)** is a pun: *wohn* – residential, *wert* – value, *werft* – shipyard. Dwelling near Bayenturm in the city centre has its value. The modern building is a dialogue with the architecture of granaries through the form, the rhythm, the building materials and the empty space of the air. The complex consists of some quadratic prisms placed in various manners in the space, composing individual housing solutions.

From the side of the city they make a compact structure while from the other side open to the river.

Home 4 (13) consists of luxurious individual spaces. The ground floors are intended for artisans' studios, the flats of 70–210 m² often have two storeys.

The **Rhein 3** quadratic prism (14) has 17 separate flats guaranteeing great views of the city panorama. The elegant architecture of the subdued yet sculptured façade with a garden on the roof proves the high class of the object.

The **Rheinkontor (15)** is a protected monument having two office storeys and two residential storeys in the roof slants with some characteristic dormers in the gable, which were preserved during renovation.

Kontor 19 (16) is a building with an area for renting offices and training centres. The form of the object is a quadratic prism which does not compete with the neighbouring historic architecture but copies it through mirror images. The elevation is covered with glass and interestingly shaped aluminum panels.

Baufeld 21 (17) is a planned object with some modular office areas and elegant cafeterias and bars on the ground floor. It is characterized by its simple, compact and modern form.

The **Rheinbastion** (18) houses a workshop of a firm producing jewellery (Gold- und Silberschmiede Slabohm & Martens) with an exhibition space.

The southern part

The **Siebengebirge** (19), a complex of granaries (*a name used in a German local dialect*) built in 1909, has a framework construction of steel and concrete. It is one of the most characteristic objects – monuments of Koelnauhafen. The most exclusive flats, built in the place of grain reloading, are surrounded by some amazing historical heritage. On the ground floors, there are some spaces for handicraft services. The remaining storeys house 138 flats of 50 to 200 m².

Some regular pylons and buntlines, characteristic of the construction of the object, were preserved during modernization. The high level of the architecture is commensurate with the future residents' living standards. Despite their high price, the flats are much in demand, therefore the investor has increased their number in comparison to the primary design. The construction of a nearby marina is planned, too.

The **ECR Office** (20) is a building with some offices and areas rented for various events.

The **Silo** (21) is a historic, protected granary, adjusted to modern office spaces making it possible to shape them freely. The new **Kap am Südkai** office building (22) has five storeys. In the southern part, there is a ten-storey accent finishing the whole of the architectural and urban layout. The ground floors were planned as open to guests. There is gastronomy and an exhibition space for artists there.

The layout of Rheinauhafen is crossed by a promenade combining all the objects into a whole. Most buildings have underground car parks which are necessary today. The planned marina will increase the possibilities of using water transport. The mixed usable structure prevents the districts from being desolated in the diurnal cycle (work-home) and solves lots of problems related to covering distances.

Contact with nature (the river), connections with recreational routes and municipal parks, location in the city centre, high-level architecture – these are unquestionable trump cards making people pay large sums of money for living in such surroundings combining features of many styles and epochs. The modern office buildings also gain in value and power the economy and fashion for living in a new space.

Endnote

* (1), (2) ... – captions referencing illustrations A and B, regarding the location of described structures.



- II. 1. **A** – model przestrzenny zamierzenia inwestycyjnego Rheinauhafen; <http://www.pandion.de/de/objekte/7gebirge/inhalt/rheinauhafen01.html> (stan z dnia 30.12.2006); **B** – rzut; <http://www.rheinauhafen-koeln.de/uebersicht2#> (stan z dnia 30.12.2006), opisy obiektów – autor; **C** – Kap Am Südkai, fot. aut.; **D** – Rheinkontor – fot. aut.; **E** – Siebengebirge – fot. aut.; **F** – Hafenam, Kontor 19 – fot. aut.; **G** – Whontwer[f]t 18.20 – fot. aut.
- III. 1. **A** – spacial model of Rheinauhafen development; <http://www.pandion.de/de/objekte/7gebirge/inhalt/rheinauhafen01.html> as for 30th Dec 2006; **B** – Plan; <http://www.rheinauhafen-koeln.de/uebersicht2#> 30th Dec 2006 – descriptions – author; **C** – Kap Am Südkai – photo: aut.; **D** – Rheinkontor – photo: aut.; **E** – Siebengebirge – photo: aut.; **F** – Hafenam, Kontor 19 – photo: aut.; **G** – Whontwer[f]t 18.20 – photo: aut.