



**msm**

meyer schmitz-morkramer



## **Berliner Allee 21, Düsseldorf Hochhaus auf kleinstem Raum bringt neue urbane Perspektiven**

An der Berliner Allee, mitten in Düsseldorfs Zentrum, entsteht auf einer minimalen Grundstücksfläche von nur 547 Quadratmeter ein neues Büro- und Geschäftsgebäude mit dem Namen **Vertikum**.

meyerschmitzmorkramer ging beim Projekt Vertikum als Sieger eines qualitätssichernden Verfahrens mit insgesamt drei Teilnehmern hervor. Die Planungen starteten bereits 2016.

Bebaut wird ein Grundstück, das sich an einem besonderen Standort befindet, in unmittelbarer Nähe zur gut frequentierten Ein- und Ausfahrt in den Kö-Bogen-Tunnel. Nördlich der Baufläche liegen der für die Stadt Düsseldorf bedeutende Martin-Luther-Platz sowie die denkmalgeschützte Johanneskirche.

Gemeinsam mit der HIH Real Estate, welche das Grundstück für ein Immobiliensondervermögen der Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH betreut, hat meyerschmitzmorkramer ein neugeschossiges Hochhaus mit trapezförmigem Grundriss geplant. Das Gebäude fügt sich künftig optimal in sein eng abgestecktes urbanes Umfeld ein. Die nach Nord-West gerichtete Seite wird den städtebaulichen Abschluss der Grünfläche Martin-Luther-Platz zur Berliner Allee hin bilden. Eine eingeschossige Tiefgarage macht das Projekt Vertikum komplett. Rund 4.900 Quadratmeter BGF werden hier oberirdisch entstehen.

Dabei gliedern vertikale und horizontale Strukturen die Fassade in einen ruhigen gleichmäßigen Rhythmus, für die ein heller, hochwertiger Naturstein vorgesehen ist. Die helle, homogene Fassade steht im Kontrast zur dunklen Leichtmetallkonstruktion. Betont wird das sich über zwei Ebenen erstreckende Sockelgeschoss wie auch die

zweigeschossige Krone des Baukörpers, allein durch die Auslassung der horizontalen Steinelemente. Die Außenkanten des Vertikums sind abgerundet – so unterstreicht der großzügige Schwung die elegante Linienführung des Gebäudes. Die Formensprache der sanften Rundungen findet sich sowohl in der vertikalen Strukturverkleidung als auch in den Fenstergläsern wieder. Überall geben großformatige Fenster beachtliche Ein- und Ausblicke.

Ein zentrales Anliegen von meyerschmitzmorkramer war es auch, ein Hochhaus mit herausragenden Aufenthaltsqualitäten zu schaffen. So sorgen in den oberen Geschossen feingliedrige Lamellenfenster, die sich nach außen öffnen lassen, für eine individuell regulierbare natürliche Belüftung. Außerdem wurde im 7. Obergeschoss eine spektakuläre Dachterrasse geschaffen: Denn in den Bereichen, wo Vertikum die Höhe der direkten Nachbarbebauung überschreitet, werden die Fassadenbauteile ebenfalls über Rundungen zurückgestaffelt, und bilden somit neuen Freiraum.

In Anbetracht der perspektivischen urbanen Entwicklung entlang der Berliner Allee mit den Hochpunkten Johanneskirche, der Deutschen Bundesbank, der IHK Düsseldorf und der Sparkasse ergibt sich mit der Neuplanung des Vertikums das Potenzial für eine gesamtstädtebauliche Lösung: Durch den Entwurf von meyerschmitzmorkramer wird das Areal zwischen Martin-Luther-Platz und Berliner Allee nicht nur räumlich neu gefasst, sondern gleichzeitig auch städtebaulich neu gegliedert.

Als Berater im Rahmen der Gebäudekonzeption und für die Vermietung des Projektes ist seit Beginn der Planungen die ANTEON Immobilien GmbH & Co. KG aus Düsseldorf im Rahmen eines Alleinberatungs- und Alleinvermietungsauftrages in das Projekt involviert.

## **Fakten**

Vertikum, Düsseldorf

Neubau eines Büro- und Geschäftshauses

1. Preis Qualitätssicherndes Verfahren

Bauherr: Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH

handelnd für das Sondervermögen CEFI II

vertreten durch HIH Projektentwicklung GmbH

Architekt: meyerschmitzmorkramer

Planungsbeginn: 2016

BGF oi: 4.750 m<sup>2</sup>

BGF ui: 527 m<sup>2</sup>

BRI oi: 17.095 m<sup>3</sup>

BRI ui: 2.480 m<sup>3</sup>

Stand: 27.02.2018