

An aerial photograph of a city at dusk, featuring several prominent modern skyscrapers. The buildings are illuminated from within, and some have colorful horizontal light bands. The sky is a mix of orange and blue. In the foreground, there are more buildings, some with traditional architecture, and a street with traffic. The overall scene is a vibrant urban landscape.

ERGEBNISSE

AUF DIE MAN BAUEN KANN

**STRABAG**  
REAL ESTATE

# Projektbeispiele Transformation von Flächen ...am Beispiel MesseCity Köln

**Rainer M. Schäfer**

Geschäftsführer STRABAG Real Estate

**Christoph Graumann**

Expert of CREWS Zurich

Köln, den 19. Juni 2023





# Best Practise



# MesseCity Köln Städtebauliche Vorgeschichte

- 2004 UNESCO setzt den Kölner Dom auf die Liste der „Welterbestätten in Gefahr“.
- 2005 Entscheidung des Rates der Stadt Köln, den Bebauungsplan zu ändern. Verzicht auf die Hochhäuser mit einer maximalen Höhe von 120 Metern zugunsten einer kompakten Bebauungsstruktur mit moderaten Gebäudehöhen.
- 2006 – 2008 Moderiertes Werkstattverfahren in mehreren Stufen unter Beteiligung verschiedener Architekturbüros.
- 2008 Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses zur Durchführung der europaweiten Ausschreibung.  
Die wesentlichen baulichen Vorgaben waren dabei:
  - maximal 135.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche
  - max. 60 m Gebäudehöhe für wenige Hochpunkte
  - kompakte Baustrukturen mit max. sieben bis zehn Geschossen.

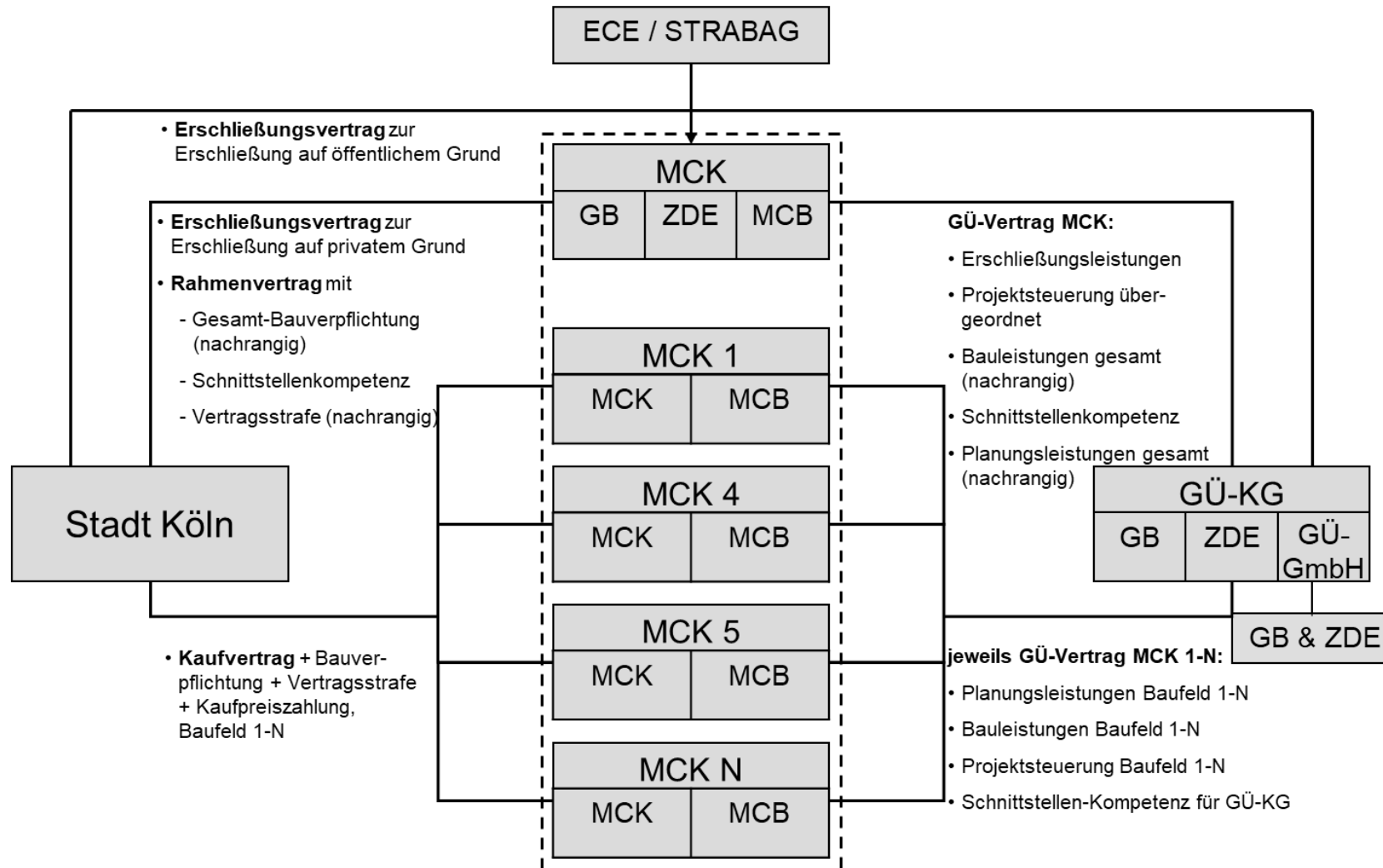
# MesseCity Köln



# Europaweite Grundstücksausschreibung

- 2009 Europaweite Bekanntmachung der Ausschreibung
- 2010 Durchführung der Ausschreibung in Form eines „Verhandlungsverfahrens“.
- Oktober 2010 Abgabe von zwei verbindlichen Angeboten.
- Februar 2011 Beschluss des Rates der Stadt Köln über den Vergabevorschlag der Verwaltung und Zuschlagserteilung an die MesseCity Köln (MCK) GmbH & Co. KG, eine gemeinsame Projektentwicklungsgesellschaft der STRABAG Real Estate GmbH Köln und der ECE Projektmanagement G.m.b.H. nd C. KG Hamburg.

# Bildung Joint Venture





# Ständige Jury und Fassadenwettbewerb



## Mai 2012 - Gründung ständige Jury MesseCity

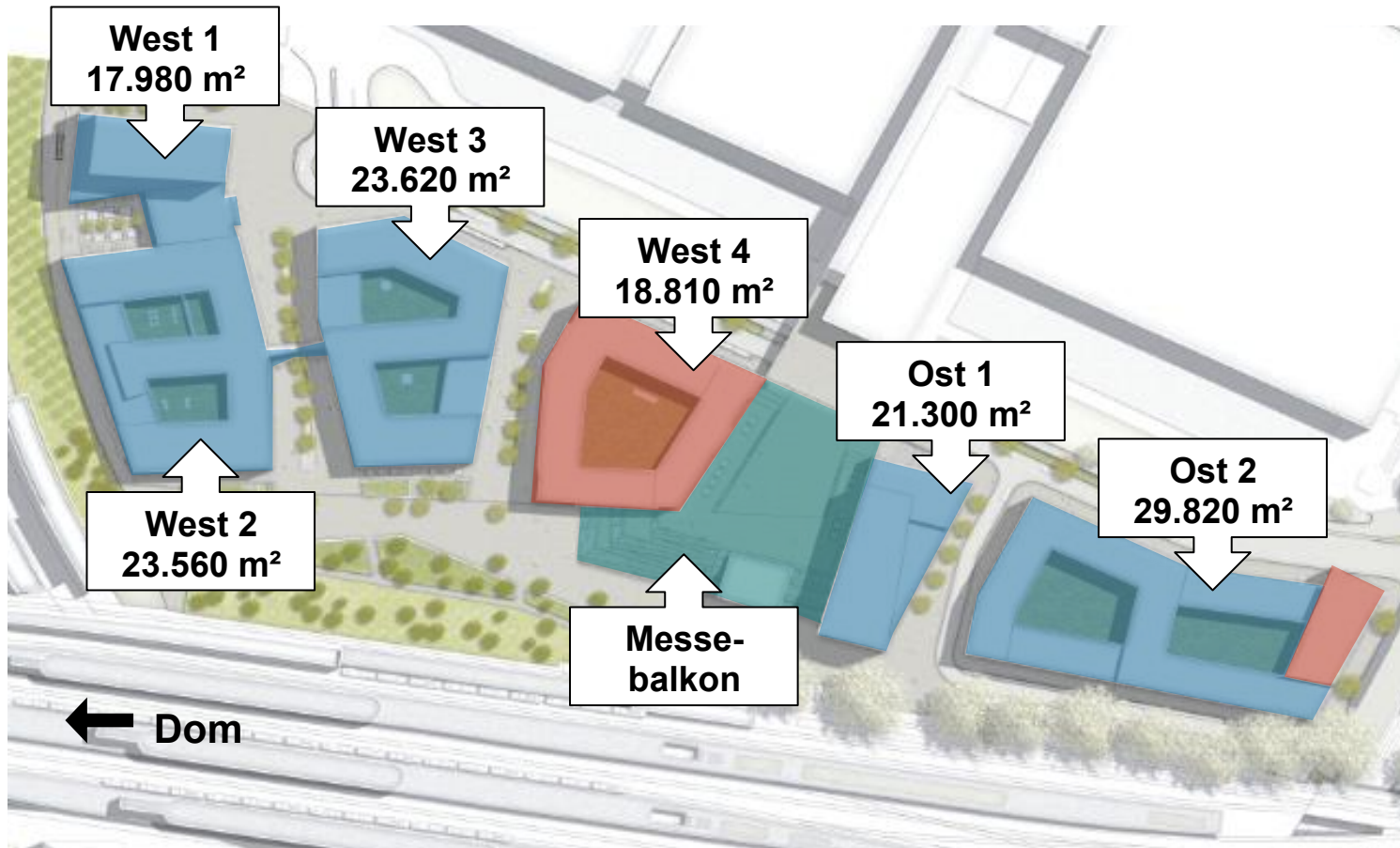
- 12 Teilnehmerinnen und Teilnehmer
- Vorsitz Kaspar Kraemer und Stellvertreterin Christiane Thalgott
- Vier Vertreter des Stadtentwicklungsausschusses, Vorsitzender des Gestaltungsbeirates, Planungsdezernent, Wirtschaftsdezernent, Vertreter der MCK

# Fassadenwettbewerb



- Auslobung – 15.09.2015
  - Zwischenkolloquium – 04.12./05.12.2015
  - Preisgericht – 29.02./01.03.2016
- 
- KSP-Jürgen Engel – West 1 - 3
  - gmp – West 4
  - Max Dudler – Ost 1
  - Ortner & Ortner – Ost 2

# Bebauungsplan | Nutzung (inkl. BGF),



Büro

Hotel,

Entertainment

# Städtebauliches Konzept



# Apropos Entertainment im Messebalkon



# Kaufvertrag mit Bauverpflichtung

- Kaufvertrag mit gestaffelten Zahlungsterminen für die einzelnen Baufelder, beginnend im Mai 2016 bis Mai 2020 .
- Stellung hälftiger Patronate seitens ECE und STRABAG SE für eine Bauverpflichtung über 50.000 m<sup>2</sup> BGF zu stellen. Diese Bauverpflichtung wird jedoch bereits mit dem Volumen der Gebäude West 1- 3 (68.777 m<sup>2</sup> BGF) erfüllt.
- Rahmenvertrag mit den baufeldübergreifenden Rechten und Pflichten aus der europaweiten Ausschreibung des Grundstücks aus dem Jahr 2009.
- Erschließungsvertrag für infrastrukturelle Baumaßnahmen.
- Nachbarschaftsvereinbarung mit der Koelnmesse Gmb, die im Wesentlichen wechselseitige Erschließungsabsprachen während und nach der Bauphase beinhaltet.
- Weitere Nachbarschaftszustimmungen für die Bauphase mit Grundstücksnachbarn, u.a. Deutsche Bahn AG.

# Mietvertrag Zurich für West 1 – 3 | 2. Mai 2016



## Pitch mit anschließenden Mietvertragsverhandlungen

- 2014 - Bekanntwerden des Gesuchs, vertreten durch JLL als Tenant Representative.
  - Zuerst vier Projekte in Bonn und vier Projekte in Köln in Prüfung
  - Danach zwei Standorte in Köln in der Auswahl
- Oktober 2014 - indikatives Mietangebot
- August 2015 - verbindliches Mietangebot mit zwei Mietpreisen für 15- bzw. 20 jähriger Festlaufzeit des Mietvertrages
- 2. Mai 2016 - Unterzeichnung Mietvertrag als Ankermieter West 1-3

# Baubeginn mit Spatenstich MCK 1-3 | 26.09.16





# Forward Funding MCK 1-3



- **Käufer:** HIH Invest Real Estate GmbH, Hamburg, u.a. als Asset Manager für 6 verschiedene Investoren, gebündelt in zwei Investitions-gesellschaften (KG) und einer KAG. Bei den Investoren handelt es sich um Versorgungswerke öffent-licher und freier Berufe.
- **Kaufgegenstand** ist der Erwerb von 94,9 % der Messe City Köln 1 GmbH & Co. KG.
- **Vertragsschluss** am 27.09.2016 in Hamburg

# Vermietung Hotelgebäude und Verkauf West 4, Vermietung Parkgarage

- **MotelOne** (2-Sterne),  
307 Zimmer, Zimmerration 29,6 m<sup>2</sup>, Laufzeit: 25 Jahre + 1 x 5 Jahre Option.  
Vertragsabschluss am 27.12.2016
- **Adina apartments hotels** (4-Sterne),  
171 Zimmer, Zimmerratio 52,55 m<sup>2</sup> Laufzeit: 17,5 Jahre + 2 x 5 Jahre Option.  
Vertragsabschluss am 21.03.2017
- **Contipark Berlin**  
547 Stellplätze, zum Teil fest vermietet an Büronutzer West 1-3, größtenteils mit EinfahrtSrechten zu üblichen Bürozeiten, ansonsten frei nutzbar für Öffentlichkeit bzw. Hotelgäste
- **DWS-Grundbesitz GmbH Frankfurt** Endinvestor

# Grundsteinlegung MCK 1-3 | 27. Juni 2017



# Bauphase MCK 1-4







# Eröffnung MCK 1-3, Zurich | 28. Oktober 2019



# Vermietung Ost 1 an KPMG



- Mietfläche 19.684 m<sup>2</sup> + 160 PKW-Stellplätze
- Mietdauer 15 Jahre sowie 2 x 5 Jahre Option
- September 2018 - Bekanntwerden des Mietgesuchs über Savills
- Oktober 2018 - 1. Indikatives Mietangebot
- Dezember 2018 – Exklusivität
- März 2019 - 2. Indikatives Mietangebot
- Juli 2019 - Head of Terms
- Oktober 2020 - Abschluss Mietvertrag
- Bauzeit: 2021 - 2024



# Entwicklung und Bauphase Ost 2



- Spekulative Realisierung
- Ausgelegt auf Multi-Tenant-Konzept mit 4 eigenständigen Gebäudezugängen
- 26.200 m<sup>2</sup> Mietfläche
- 365 PKW-Stellplätze in privater TG-Ost (davon 311 auf Grundstück ROSSIO)
- 156 Fahrradstellplätze im 1.UG (erreichbar über separaten Fahrradaufzug),
- Dusch- und Umkleieräume
- Baustart UG's/OG's: Sommer 2021, Sommer 2022
- Fertigstellung Mitte 2025

# Einzelaspekte



# Messebalkon



- Fläche The ASH: 870 m<sup>2</sup> Gastrofläche, 430 m<sup>2</sup> Terrassenflächen
- Mietbeginn The Ash Sommer 2021  
MV-Laufzeit 15 Jahre
- Dienstleistungs- und Technikfläche (ca. 1.100 m<sup>2</sup>)
- Bauzeit parallel mit West 4
- Erschließungstreppenanlage zum Messeeingang Süd
- Fläche mit öffentlichem Geh- und Fahrrecht
- Zukünftige Platzierung nur im Zusammenhang mit Ost 1

# Tiefgarage



- Spekulative Realisierung
- Ausgelegt auf Multi-Tenant-Konzept mit 4 eigenständigen Gebäudezugängen
- 26.200 m<sup>2</sup> Mietfläche
- 365 PKW-Stellplätze in privater TG-Ost (davon 311 auf Grundstück ROSSIO)
- 156 Fahrradstellplätze im 1.UG (erreichbar über separaten Fahrradaufzug),
- Dusch- und Umkleieräume
- Baustart UG´s/OG´s: Sommer 2021, Sommer 2022
- Fertigstellung Mitte 2025

# Quartiersentwicklung



- Spekulative Realisierung
- Ausgelegt auf Multi-Tenant-Konzept mit 4 eigenständigen Gebäudezugängen
- 26.200 m<sup>2</sup> Mietfläche
- 365 PKW-Stellplätze in privater TG-Ost (davon 311 auf Grundstück ROSSIO)
- 156 Fahrradstellplätze im 1.UG (erreichbar über separaten Fahrradaufzug),
- Dusch- und Umkleieräume
- Baustart UG´s/OG´s: Sommer 2021, Sommer 2022
- Fertigstellung Mitte 2025

An aerial night view of a city, likely Frankfurt, Germany, showing a dense urban landscape with numerous illuminated buildings and skyscrapers. The sky is a mix of blue and orange, suggesting dusk or dawn. The text 'Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit' is overlaid in large white font across the top half of the image.

**Vielen Dank für  
Ihre Aufmerksamkeit**

The logo for STRABAG REAL ESTATE, featuring the word 'STRABAG' in a bold, red, sans-serif font above the words 'REAL ESTATE' in a smaller, black, sans-serif font, all contained within a white rectangular box with a black border.

**STRABAG**  
REAL ESTATE