

ipartment[®]

FIRST CHOICE SECOND HOME.



FOKUSSIERT AUF DAS WESENTLICHE: DESIGN UND NACHHALTIGKEIT

Ein Co-Living Projekt in Köln-Mülheim

©Concrete Apartment Cologne
by Markus Moser

5	01 KONZEPT Co-Living – Ein Gefühl von zuhause fern der Heimat Demografischer Wandel – Leben mit allen Möglichkeiten
12	02 PLANUNG UND LAGE Ursprüngliche Materialien – Verbaut in einem sich wandelnden Stadtviertel
20	03 SMART ENERGY BUILDING Zukunftsweisende Ökotechnologie – Spart Energie und schenkt Komfort
28	04 LIVING KITCHEN Mitten Im Leben – 100 Quadratmeter Lebens- und Genussfreude
36	05 ART Wechselnde Ausstellungen – Kuratiert von der Galerie Martin Kudlek Jonas von Sophie Muller
40	06 INTERIEUR Konsequent funktionales Design – Hier hält man sich gerne auf
50	07 SERVICE Wäsche wechseln, das Apartment reinigen, Anreise zu später Stunde – Alles ist geregelt

CONCRETE APARTMENT COLOGNE – EIN GEFÜHL VON ZUHAUSE FERN DER HEIMAT

01 // DAS KONZEPT

Wer oft längere Zeit in anderen Städten verbringt, weiß: In einem Hotel stimmt zwar der Service, zuhause fühlt man sich dort aber nicht unbedingt. Ganz anders ist dies im Concrete Apartment Cologne: Im Stadtteil Köln-Mülheim finden Großstadtnomaden 50 außergewöhnlich gestaltete Serviced Apartments, deren hochwertige Ausstattung ein komfortables Wohnen auf Zeit garantiert. Gemeinschaftsflächen wie die Living Kitchen im Erdgeschoss ermöglichen den Gästen ungezwungenes Miteinander und Netzwerken – bei einem Kaffee oder auch beim gemeinsamen Kochen.

Die wöchentlich gereinigten Apartments sind zwischen 27 und 70 Quadratmeter groß, haben einen Highspeed-Internetzugang mit eigener IP-Adresse und mindestens ein Smart-TV. Die Küche ist komplett ausgestattet: Es fehlt weder an einem mobilen Doppelinduktionsfeld, noch an einem Einbaukühlschrank, einer Kaffeemaschine oder einem Wasserkocher. Besondere Wünsche? Erfüllt der Concierge-Service gerne.

Architekt und Bauherr des Concrete Apartment Cologne ist Markus Moster, Format Architektur, Köln. Betreiber ist die ipartment GmbH aus Köln, ein führender Anbieter von temporärem Wohnen in Deutschland.

LEBEN MIT ALLEN MÖGLICHKEITEN – HEUTE HIER, MORGEN DORT

Wohnen in Hamburg, Arbeiten in München.
Angestellt in der Zentrale, ausgeliehen in die Filiale.
Eine neue spannende Herausforderung? Immer wieder gerne – projektbasiert, vor Ort. Allzeit erreichbar, ruckzuck von A nach B – alles geht. Auch dank des wachsenden Angebots an Serviced Apartments – vor allem in den großen Städten.

Die Anforderungen der Arbeitswelt an räumliche Mobilität und berufliche Flexibilität steigen zunehmend. Aber auch die Lebensformen wandeln sich. Da Jobs häufiger gewechselt werden als noch vor dreißig oder vierzig Jahren, kann oder will die Familie oft nicht bedingungslos folgen und das soziale und berufliche Umfeld aufgeben.

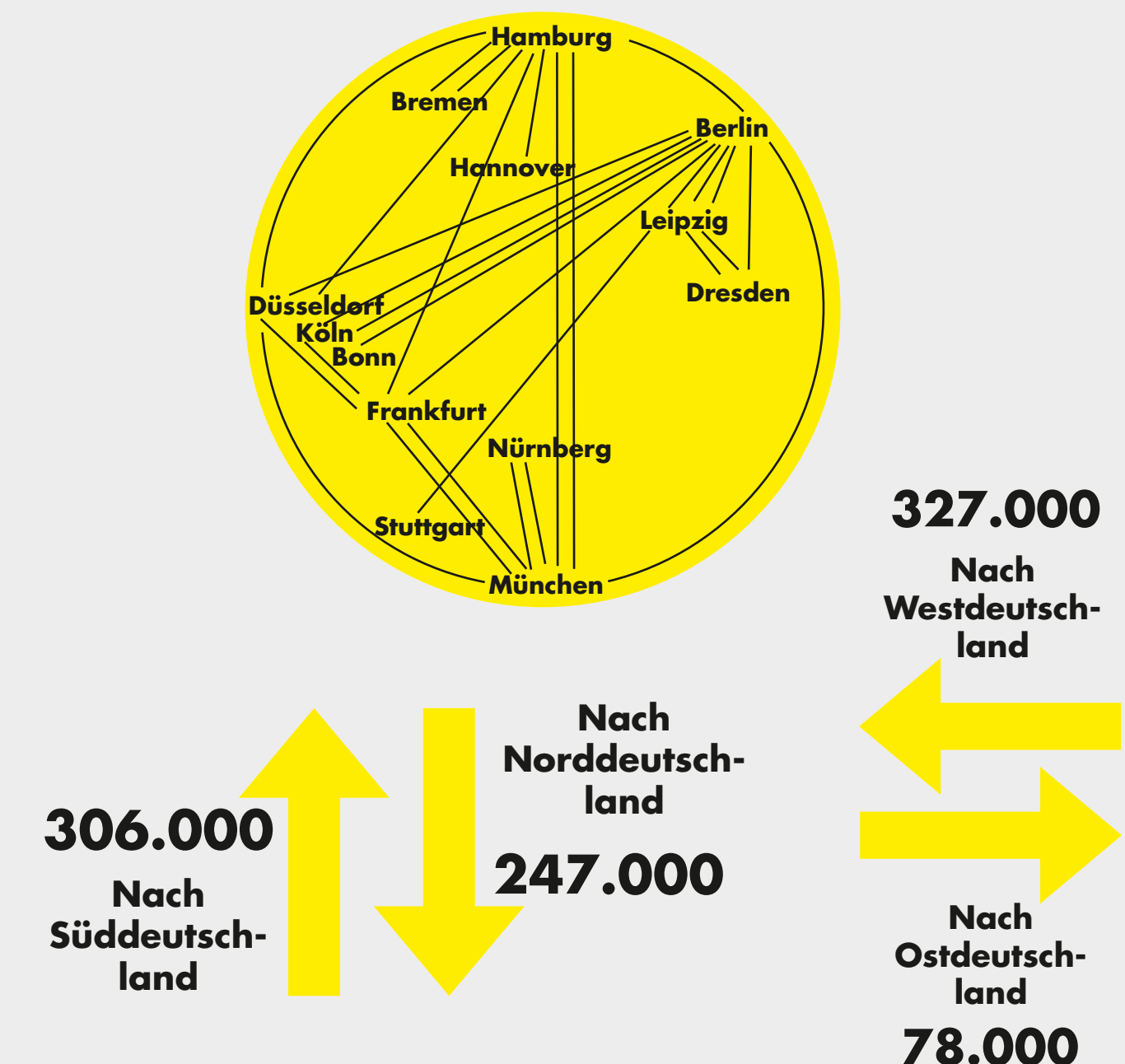
Millionen Menschen legen viele Kilometer zurück, um zur Arbeit zu kommen Die Strecken, die Berufstätige zurücklegen, werden vielfach länger, dies zeigt allein die Zahl der Pendler zwischen den Bundesländern: 2014 waren dies laut DGB mehr als 3,1 Millionen. Hinzu kommen die Menschen, die im Ausland wohnen oder arbeiten oder umgekehrt. Nach Deutschland gab es 2014 rund 126.000 Einpendler und 135.000 Auspendler, welche die Grenze in die umgekehrte Richtung überquerten.

Serviced Apartments sind gefragt denn je Serviced Apartments werden heute vor allem in den deutschen Top-7-Städten angeboten: in Hamburg, Berlin, Köln, Düsseldorf, Frankfurt, Stuttgart und München. Aufgrund der steigenden Nachfrage etabliert sich

das junge Konzept aber auch verstärkt in Mittelstädten wie Essen, Mannheim, Nürnberg oder in Autostädten wie Ingolstadt und Wolfsburg. Mitte der 90er Jahre gab es etwa 50 Häuser in Deutschland. Heute stehen rund 750 Häuser mit gut 25.000 Apartments zur Verfügung. Tendenz steigend.

ipartment – first choice second home Einer der aufstrebenden Anbieter ist ipartment. Das 2010 in Köln gegründete Unternehmen startete mit Häusern in Köln, Essen und Frankfurt. Anfang 2016 wurde als viertes und jüngstes Projekt das Concrete Apartment Cologne in Köln-Mülheim eröffnet. Weitere folgen.

Pendler zwischen Großstädten



CONCRETE APARTMENT COLOGNE (CAC)
IM INNENHOF

BETON BRUT – ROHER BETON

Beton ist extrem flexibel und langlebig, zudem recycelbar. Schall dämmt er hervorragend, Wärme speichert er gut. Brandgefahr? Kennt er nicht. Und alles, was man fürs Anmischen braucht, liefert die Natur: Sand, Zement, Kies und Wasser.

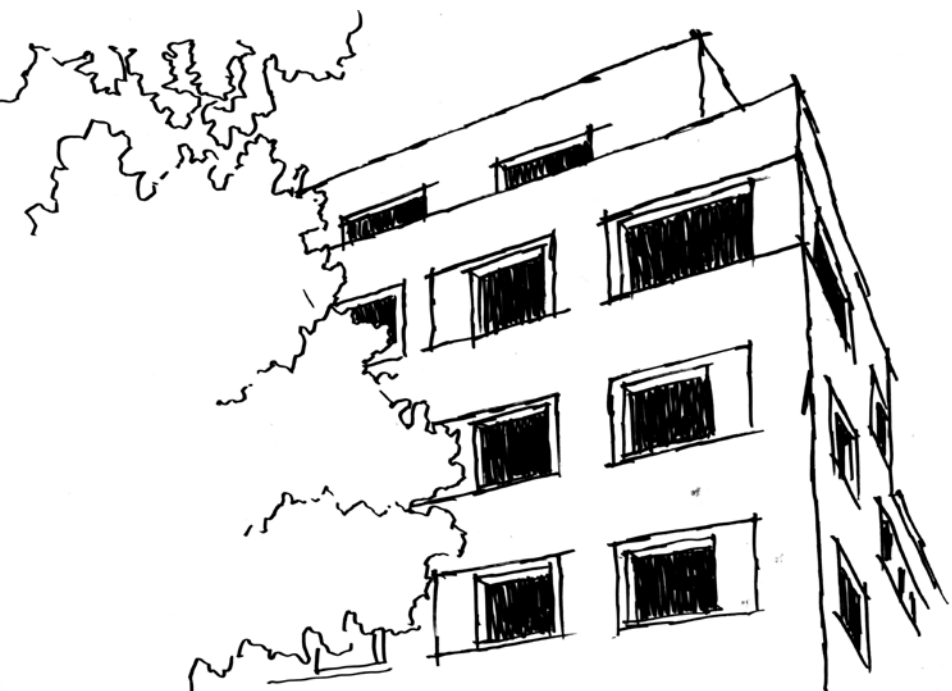


02 // PLANUNG UND LAGE

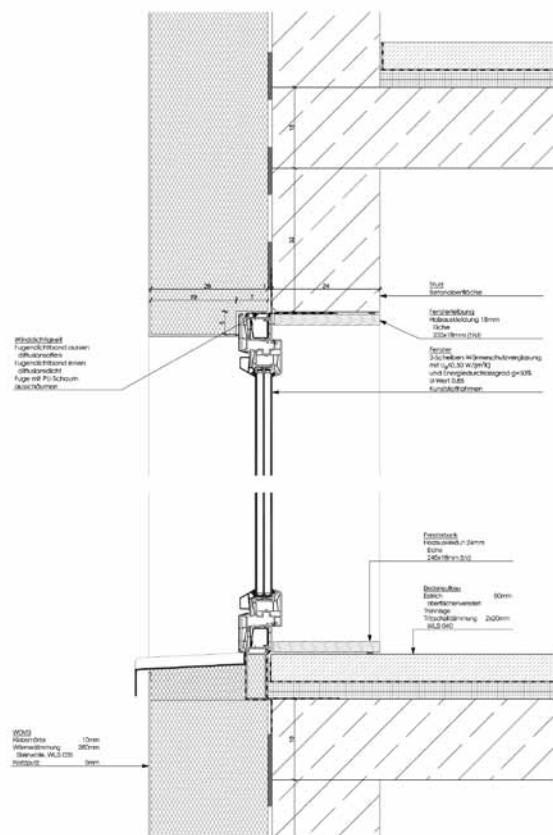
URSPRÜNGLICHE MATERIALIEN –
VERBAUT IN EINEM SICH
WANDELNDEN STADTVIERTEL

Project 04
Köln-Mülheim

PLANUNG



KLINKERFASSADE
Die Farbmischung des aus gebranntem Ton bestehenden Klinkers wurde eigens für das CAC hergestellt.



FENSTER/DÄMMUNG
Die Fenster sind dreifachverglast mit Sonnen- und Schallschutzgläsern. Die Dämmung besteht aus natürlicher Steinwolle.

Ein Standort, der nach ökologischen Lösungen schreit

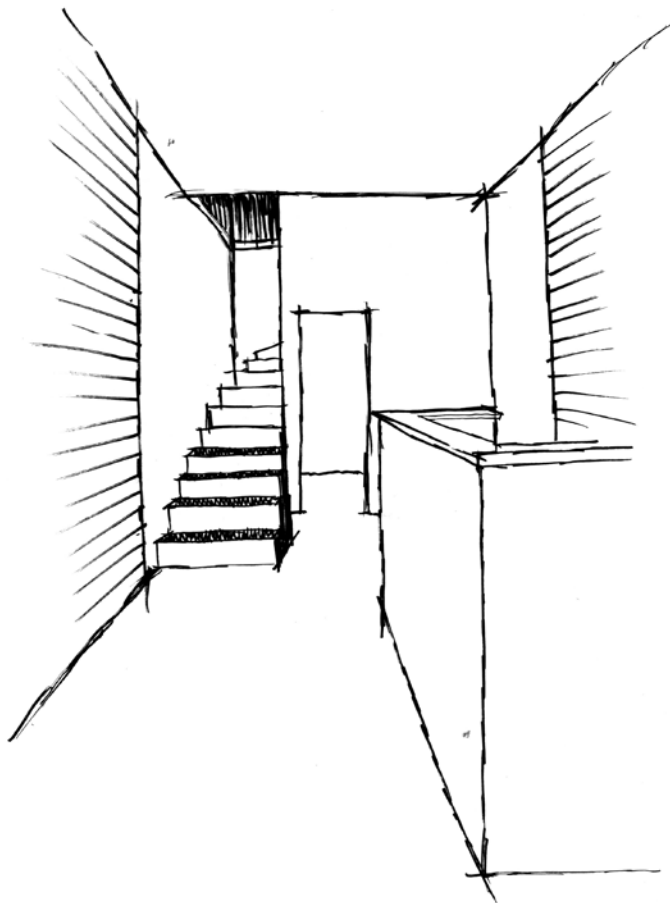
Am Standort Clevischer Ring/Ecke Seidenstraße pulsieren das Leben und der Verkehr. Wer hier wohnt, ist schnell hin und weg. Was den Nachfragern nach temporärem Wohnen entgegenkommt, stellt den Architekten vor eine Herausforderung: Er muss die Bewohner nicht vor extrem gut vor Schall, sondern auch vor Luftverschmutzung schützen. Die optimale Lösung hat Markus Moster durch die Verwendung von nachhaltigen Baustoffen und energieeffizienten Technologien erzielt. Und zwar 50 Jahre, nachdem das Haus zuletzt genutzt worden war.

SÄGERAUES EICHENHOLZ

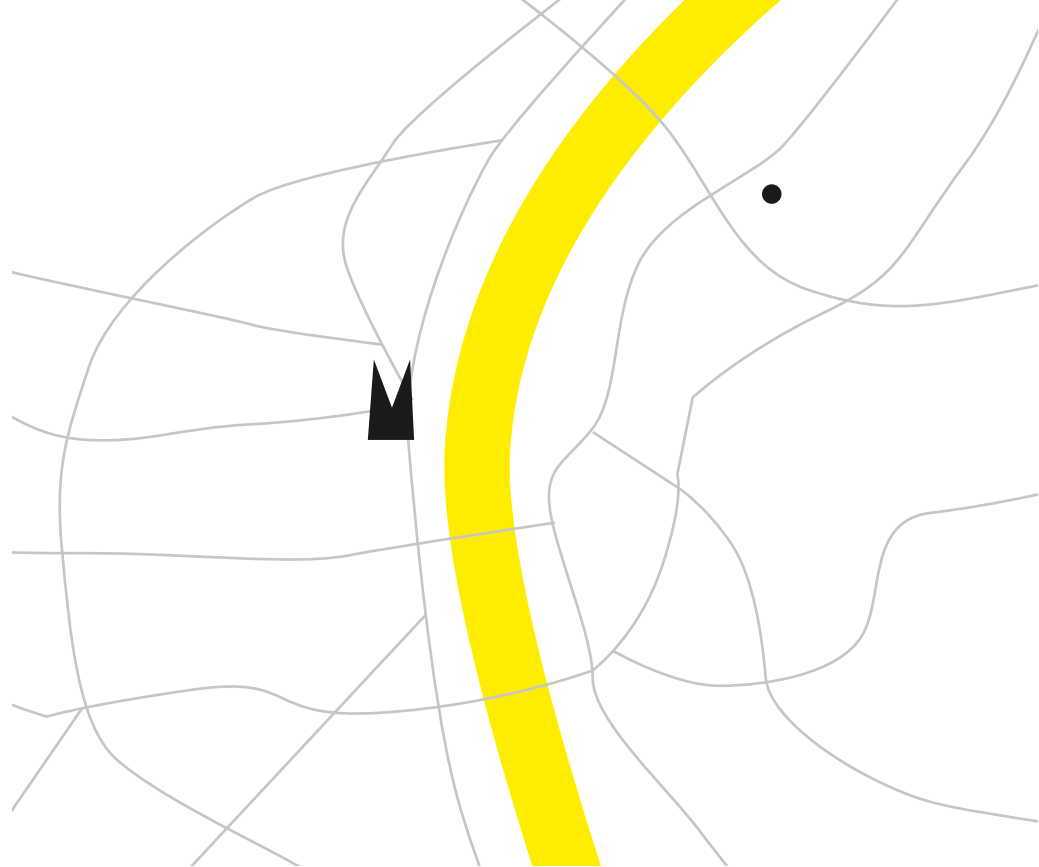
Das Eichenholz wurde eigens aus dem Burgund importiert. Dieser ebenfalls natürliche Baustoff lädt die Kälte des Sichtbetons mit Wärme auf.



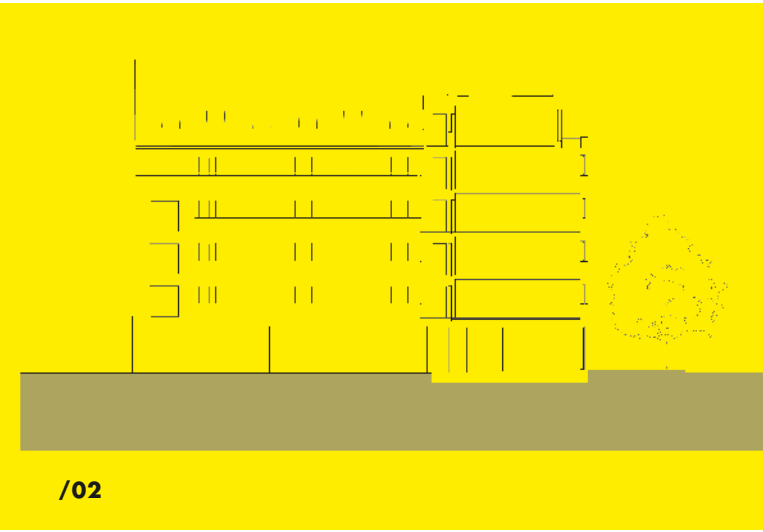
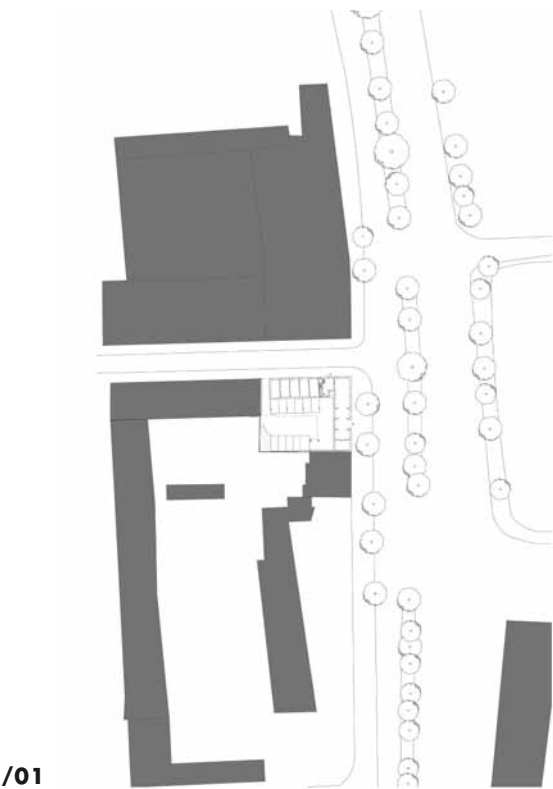
BETON BRUT
Neben seiner optischen Qualität überzeugt Beton durch sehr gute Wärme- und Schallschutzeigenschaften.



WOHNRAUMLÜFTUNG
Die Wohnraumlüftung mit integrierter Wärmerückgewinnung und Filterfunktion sorgt für frische, gesunde Raumluft.



Köln-Mülheim
Ein Stadtteil im Aufbruch, quirlig, multikulturell, das ist Mülheim – und das Concrete Apartment Cologne liegt mittendrin. Schon seit einiger Zeit sorgen städtebauliche Maßnahmen für einen Wandel vom Industrie- zum Szeneviertel. Immer mehr Agenturen, Konzerthallen wie das E-Werk oder Kreativbüros erobern das nur wenige Gehminuten entfernte Schanzenviertel. Die gute Anbindung an die A3 und A59 sowie den öffentlichen Personennahverkehr ist ein weiterer Grund für die aktuelle Entwicklung. Zwei U-Bahn-Stationen liegen quasi vor der Türe des CAC; bis zum S-Bahnhof sind es gut zehn Gehminuten.



BGF 3450 qm
50 Apartments zwischen 27 und 70 qm
100 qm Gemeinschaftsbereich
80 qm Gemeinschaftsterrasse
20 Außenstellplätze

- /01 Lageplan
- /02 Schnitt
- /03 OG

DAS SAGT DER ARCHITEKT UND BAUHERR ZUM PROJEKT:

Herr Moster, beim CAC sind Sie auch Bauherr. Verändert das noch einmal den Blick auf ein Projekt?

Die Entscheidung hier als Bauherr aufzutreten gibt mir als Architekt die Freiheit, alle Details bis zum Möbelbau selbst zu entwickeln und zu entscheiden. Die besondere Herausforderung besteht in der permanenten Abwägung zwischen gestalterischem Wunsch und wirtschaftlich realisierbaren Machbarkeiten.

Das Eckgrundstück, auf das CAC heute steht, lag brach. Inwieweit haben die nebenstehenden Gebäude Ihre architektonische Arbeit beeinflusst?

Das Eckgrundstück war Teil des Liebfrauenklosters. Der Nachbar in der Seidenstraße ist Bestand aus dieser Zeit. Hier haben wir die Dachform, das Fassadenmaterial und die Fensterfaschen übernommen und modern interpretiert – zu erkennen an dem wilden Klinkermix und den übergroßen Putzfaschen.

Franz Markus Moster
Mitbegründer von Format Architektur



DAS GEWÄHLTE MATERIAL UND DIE FORM DER BEARBEITUNG STEHEN IM KONTRAST ZU DER HIGH-END-HAUSTECHNIK DES SMART ENERGY BUILDING

Sichtbeton, unbehandeltes Eichenholz – das Gebäude wirkt im Inneren sehr puristisch. Warum haben Sie sich für dieses Design entschieden?

Das gewählte Material und die Form der Bearbeitung stehen im Kontrast zu der High-End-Haustechnik des Smart Energy Building. Die Materialien sollen in ihrem natürlichen Erscheinungsbild zur Geltung kommen. Ein gewisser Ateliercharakter der Apartments ist durchaus erwünscht. Die Materialbearbeitung soll den Bewohnern auch die Hemmschwelle nehmen, etwa an der Pinnwand private Dinge zu installieren.

Nachhaltigkeit ist das Gebot der Stunde, das CAC ist als Smart Energie Building entworfen.

Welche besondere Herausforderung stellt das an Architekten?

Die größte Herausforderung ist die technische Abstimmung zwischen den verschiedenen Anforderung aus der Bauphysik. Die Umsetzung eines extrem hohen Schallschutzes in Kombination mit einem Passivhaus erfordert technische Aufwendungen und Materialien, die es am Markt nicht als Standard gibt. Aus diesem Grund mussten wir sowohl für die Fassadentechnik als auch für die Lüftungstechnik sogenannte „Zulassungen im Einzelfall“ beim Ministerium beantragen.

Gab es eine Aufgabe während der Bauzeit, mit der Sie im Vorfeld nicht rechnen konnten und die Sie bewältigen mussten?

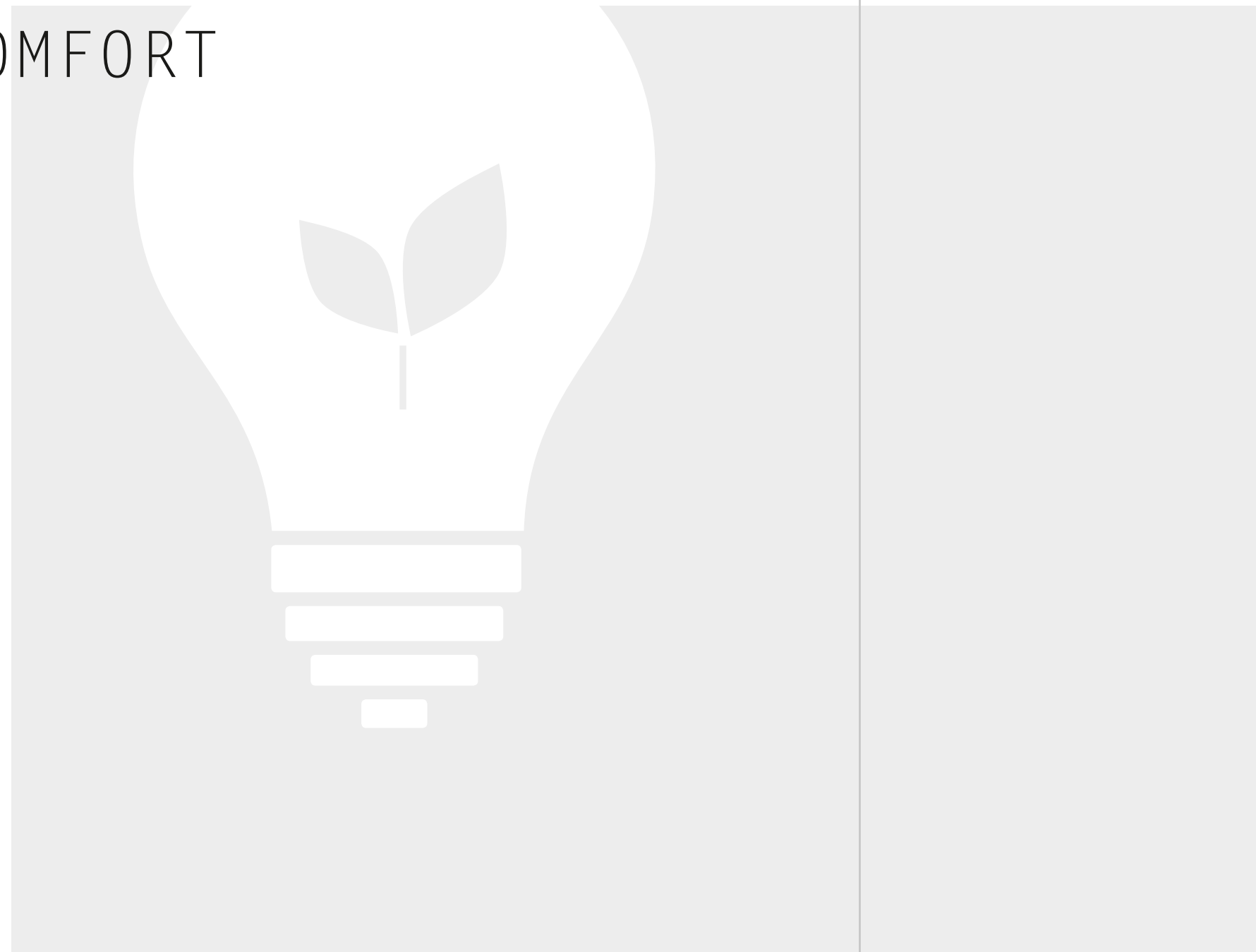
Die Entscheidung, ein Smart Energy Haus mit Passivhausstandard zu bauen, brachte eine ungewöhnlich schwierige Auseinandersetzung zwischen dem Wunsch nach einem nachhaltigen Objekt und der wirtschaftlichen Betrachtung der Investition mit sich.



EIN GEWACHSENES UMFELD IM WANDEL

03 // SMART ENERGY BUILDING

ZUKUNFTSWEISENDE
ÖKOTECHNOLOGIE –
SPART ENERGIE UND
SCHENKT KOMFORT



Im **Concrete Apartment Cologne** ist moderne Umwelttechnik zuhause. In Zeiten der Energiewende und knapper werdenden Ressourcen richtet sich das architektonische Konzept des Gebäudes nach den Erfordernissen der Zukunft – es ist als energiesparendes Passivhaus entworfen.

Dank einer 26 Zentimeter dicken Außendämmung aus Steinwolle sowie dreifach verglasten Fenster erfolgt die optimale Rückgewinnung der Abstrahlwärme von Bewohnern und Haushaltsgeräten nach dem Prinzip einer Thermoskanne. Ein ausgeklügeltes Lüftungssystem sorgt dafür, dass ganzjährig eine angenehme Raumtemperatur herrscht. Anhand des Stickstoffgehaltes der Luft erkennt die Lüftungsanlage die Anzahl der Bewohner. Geregelt wird alles von einem digitalen Steuerungssystem, das zusätzlich den Gebrauch von Leuchten und Großverbrauchern dirigiert.

Strom und Wärme aus Gas

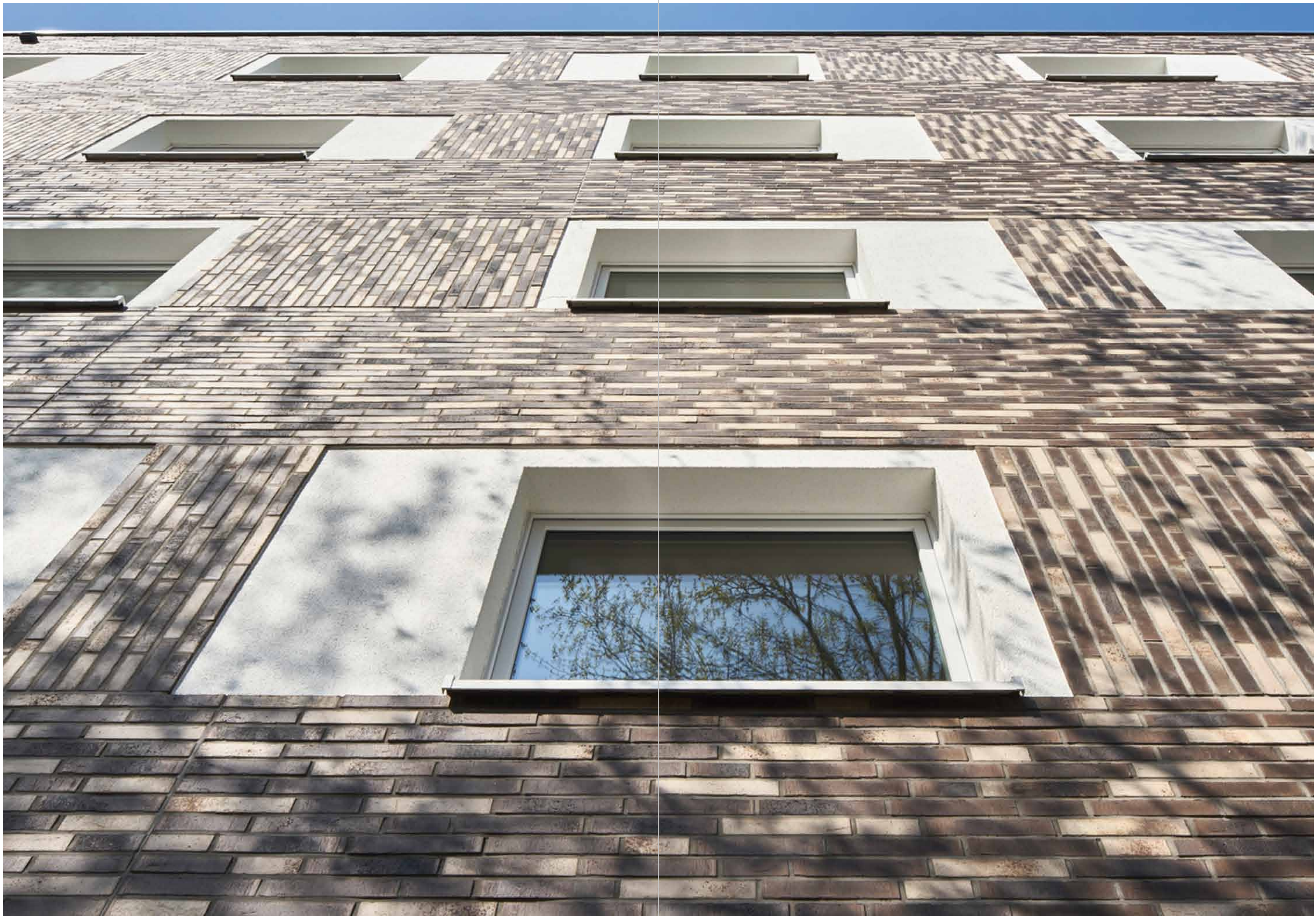
Alle Apartments verfügen an der Eingangstür über einen zentralen Ausschalter, der zum Beispiel alle Lampen bei Abwesenheit abschaltet – auch so geht Energie sparen. In den behindertengerechten Räumen übernehmen Präsenzmelder diese Aufgabe. Die Energie und Wärme für das Haus erzeugt ein eigenes, energieeffizientes Blockheizkraftwerk. Auch hier ist die Technik zukunftsweisend: überschüssig produzierter Strom wird optional in das öffentliche Stromnetz eingespeist oder für die Ladestation für Elektro-Fahrzeuge im Innenhof verwendet.

Erfasste Verbräuche schärfen das Bewusstsein

Auch zukünftige Nutzungsänderungen wurden bereits bei der Planung bedacht. Was auf Bundesebene noch in weiter Ferne scheint, ist im CAC schon jetzt stand der Technik. Die Erfassung aller Energiedaten sowie die Auswertung der Momentanverbräuche bietet völlig neues Potenzial. Nicht nur Energie sparen und sinnvoll nutzen – auch das Energiebewusstsein, welches sich mittels dieser zukunftsweisenden Technik stärken lässt. Ein persönlicher Energiemonitor ist hier genauso denkbar wie ein Ranking auf einer gebäudeinternen Energy-Safer-Skala.



Außenansicht Clevischer Ring





EICHE AUS DEM BURGUND

04 // EVENT UND VERANSTALTUNG

living

MITTEN IM LEBEN –
100 QUADRATMETER LEBENS-
UND GENUSSFREUDE

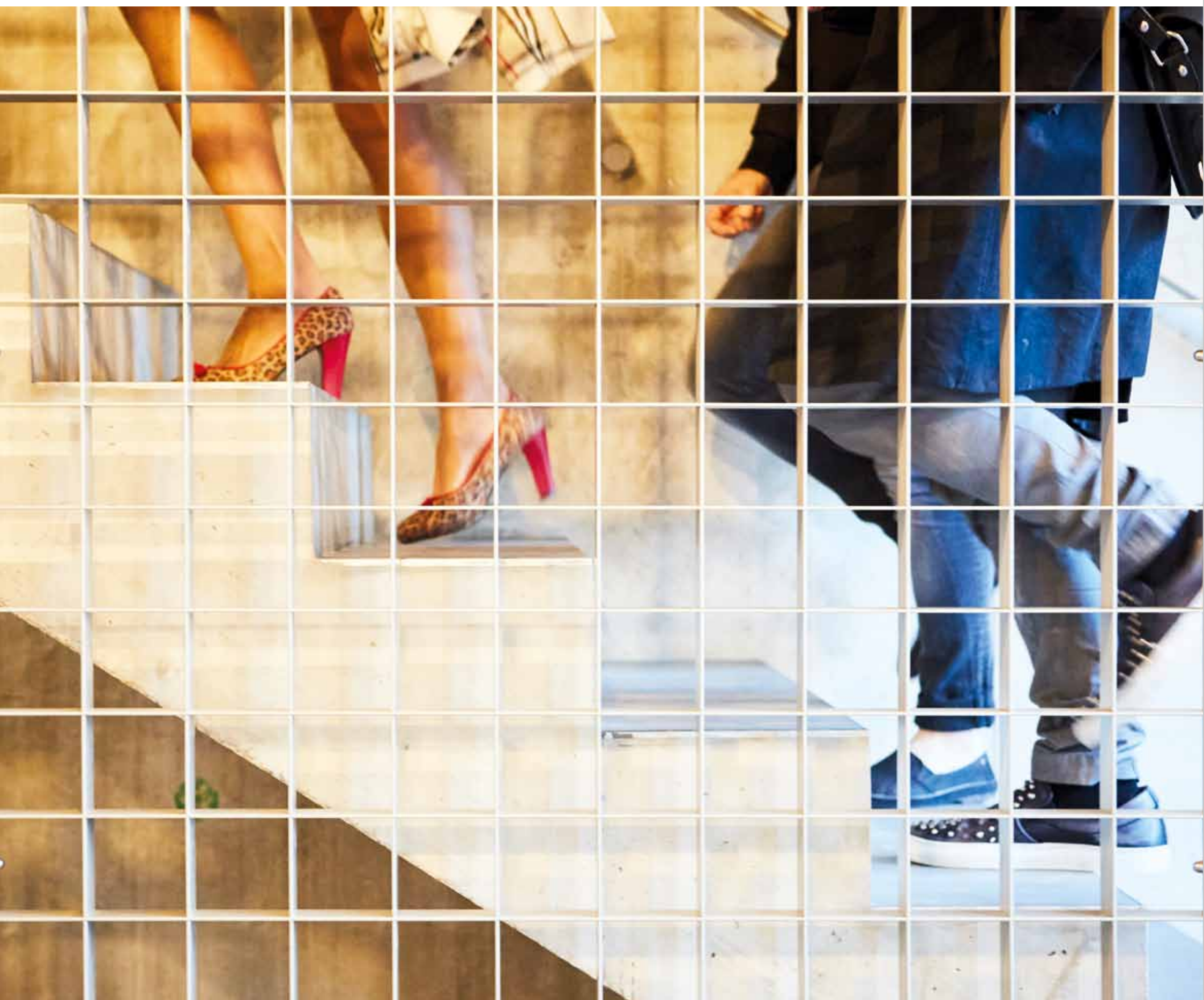
Die schönsten Partys? Finden immer in der Küche statt! Und natürlich gibt's auch im Concrete Apartment Cologne eine. Aber nicht irgendeine, sondern eine hochmoderne Funktionsküche mit allem Pipapo. Der Nutzungsmöglichkeiten sind kaum Grenzen gesetzt: Hier treffen sich die ipartment-Gäste zum zwanglosen Miteinander auf einen Kaffee. Genießer und Köche, Geschäfts- und Filmleute, Trainer und Coaches buchen die Location für Genuss-events, Meetings, Drehs und Veranstaltungen mit 8 bis 60 Personen; optionale Nutzung der 80 Quadratmeter großen Terrasse im Innenhof inklusive.

kitchen





RAUM FÜR ALLE



EINGERICHTET AUF EVENTS



Freies W-LAN, Flipchart, Metaplanwand, HD-Beamer, Leinwand, Moderationskoffer, Getränke und Catering auf Anfrage – und alles, was man zum Kochen auf hohem Niveau benötigt: In der Living Kitchen können sich Menschen kreativ und kulinarisch frei entfalten und konstruktiv miteinander arbeiten.







Thomas Böing
2013

Fotografie auf Alu-Dibond
141 x 196,5 cm

05 // ART

WECHSELNDE AUSSTELLUNGEN – KURATIERT VON DER GALERIE MARTIN KUDLEK

Die Kölner Galerie vertritt internationale zeitgenössische Künstlerinnen und Künstler aus Deutschland, Belgien, Großbritannien, Rumänien und den USA. Präsentiert werden Malerei, Bildhauerei und Zeichnung, wobei der Schwerpunkt auf Objekten und Papierarbeiten liegt. Werke, die sich auf der einen Seite durch ihre formale Strenge und Reduktion auszeichnen, und Positionen, deren figurative Bildsprache auf der anderen Seite narrativ und symbolisch oftmals extrem aufgeladen ist, bilden die zwei Eckpfeiler des Galerieprogramms.

Sofie Jonas von Muller

2011

Patinated Bronze
h=120 cm



Die von Martin Kudlek vertretene Sofie Muller gehört in ihrer Generation zu den erfolgreichsten Bildhauern Belgiens. Bekannt geworden ist sie insbesondere mit ihren verstörenden, psychologisch einfühlsamen und handwerklich anspruchsvollen Bronzefiguren von Kindern und Jugendlichen. Eine davon hängt an der Fassade des Concrete Apartment Cologne.



**Sofie Muller
2016**

Alabaster head
28 x 22 x 20 cm



**Sofie Muller
2011**

Patinated Bronze, Burnt Wood
h=133 cm

06 // INTERIEUR

KONSEQUENTES UND FUNKTIONALES DESIGN – HIER HÄLT MAN SICH GERNE AUF.

Innen wie außen: Auch bei der Inneneinrichtung der Apartments dominieren feiner Beton und markantes Holz. Die Liebe zum Detail ist förmlich spürbar. Da sind zum Beispiel die Pinboards aus 150 Jahre altem Eichenholz, das aus dem Burgund kommt. Oder die maßgefertigten Schränke und Betten für jede der Wohnungen und Zimmer. Oder die dekorativen Schalen aus Beton, einzeln von Hand und exklusiv hergestellt. Auch in den Bädern ist das Design konsequent: Hier treffen edle, rechteckige Metro-Fliesen auf Elemente aus Eiche.

Die Pantry-Küchen sind ebenfalls individuell gefertigt und in den verschiedenen Grundrissen geschickt integriert. Selbst in den kleineren Apartments verfügen sie über viel Stauraum. Und damit das alles in stimmungsvolles Licht gesetzt werden kann: Die Wand-, Steh- oder Deckenleuchten sind für alle Apartments maßgeschneidert und verbrauchen dank LED-Technik sehr wenig Energie.

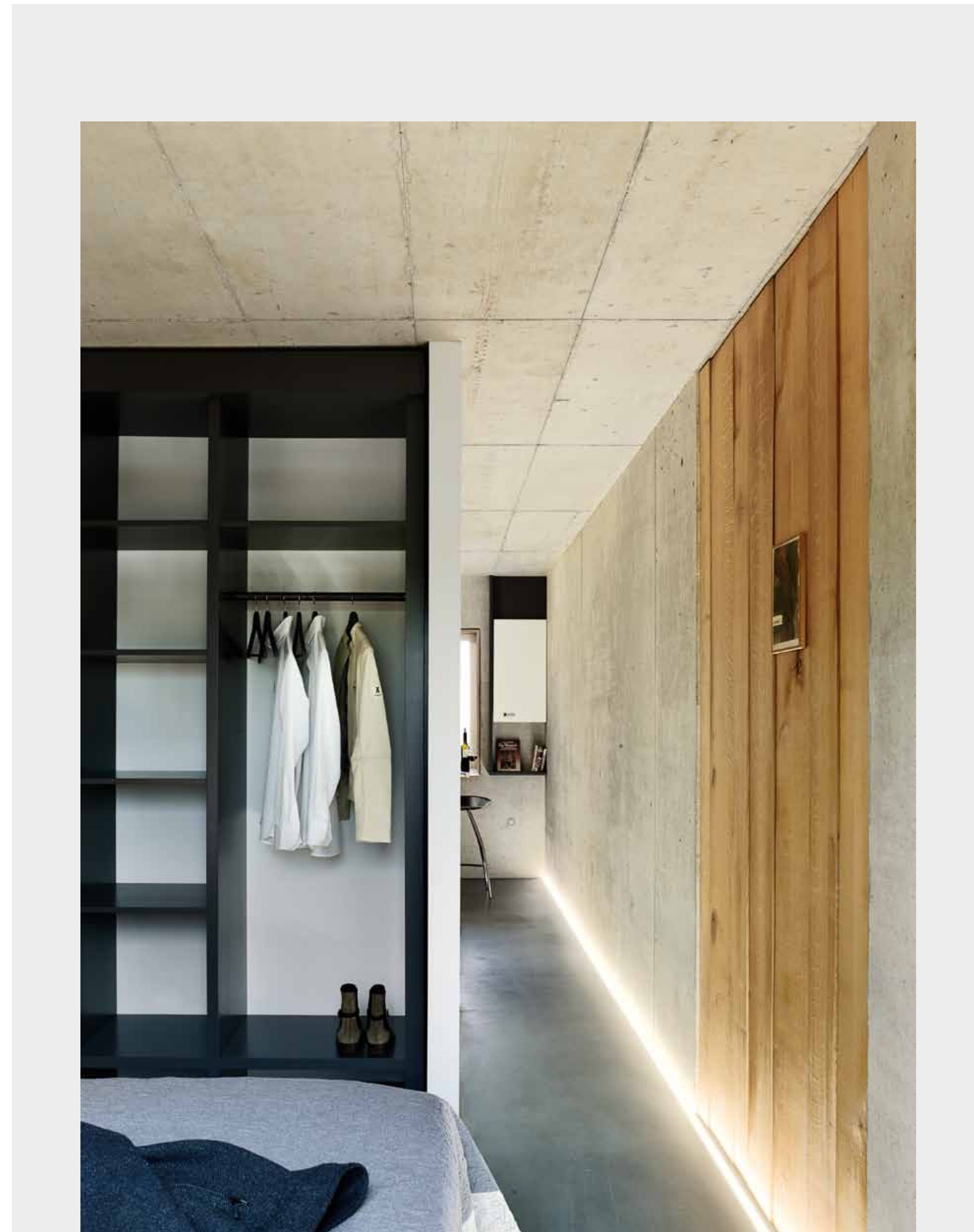






MASSGEFERTIGT

Schränke, Betten, dekorative Schalen aus Beton, Wand-, Steh- und Deckenleuchten – es gibt kaum Interieur, das nicht die Handschrift von Markus Muster trägt, dem Architekten und Bauherren. Und so kommt es, dass sowohl die Bett- als auch die Stehleuchten aus den Eichenholzresten gefertigt wurden, die bei der Anbringung der Wandvertäfelung angefallen sind.







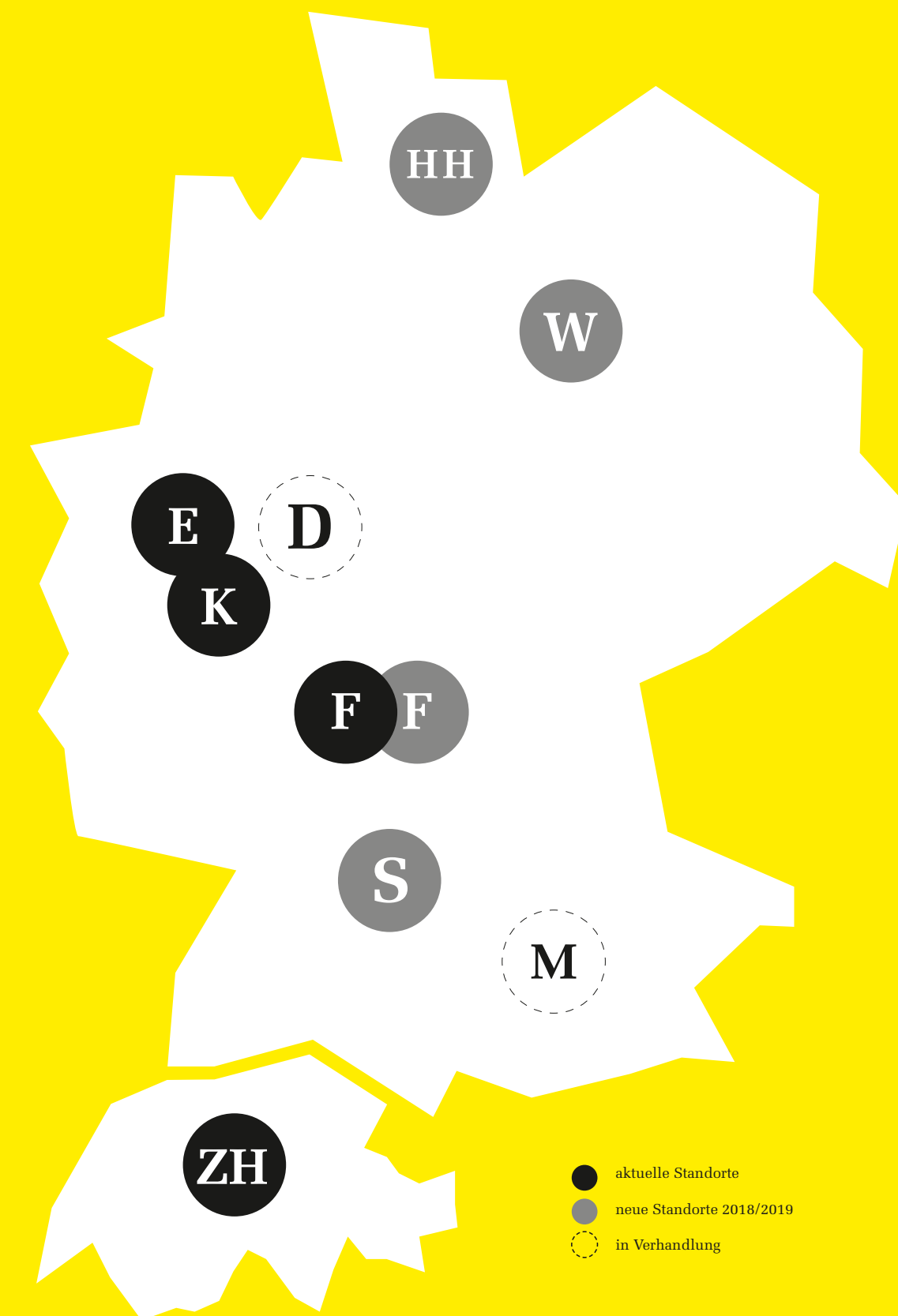
„SERVICED“ APARTMENTS



07 // SERVICE

WÄSCHE WECHSELN, DAS APARTMENT REINIGEN, ANREISE ZU SPÄTER STUNDE – ALLES IST GEREGLT

Wer als Gast des Concrete Apartment Cologne einmal Fragen hat: An der Rezeption erhält er Auskunft beim ipartment-Conciërge. Außerdem können die Mieter auf einen Wäsche- und Reinigungsdienst zurückgreifen. Ein technischer Clou ist das Schließsystem, das besonders spät Anreisenden zugutekommt: Die Außenstation am Haupteingang des Gebäudes besitzt eine Edelstahloberfläche. Darin eingelassen sind ein Touchscreen und ein Drucker. Über die Menüführung kann sich der Gast dort ein Smart-Ticket ausdrucken, das den Zutritt zum Gebäude und zum gebuchten Apartment ermöglicht.



ipartment®
FIRST CHOICE SECOND HOME.

ipartment – In Köln-Mülheim, Köln-Zentrum, Essen, Frankfurt und so weiter und so fort

Im Sommer 2017 eröffnet ipartment ein Haus in Zürich. 2018 folgt ein zweites Objekt in Frankfurt sowie das erste in der Hamburger Hafencity und in Stuttgart. Als nächste Standorte stehen Böblingen/Sindelfingen und Wolfsburg auf dem Plan: Hier finden Pendler 2019 ein zweites Zuhause fern der Heimat.

PROJEKTBETEILIGTE

ARCHITEKTUR / BAUHERR
MARKUS MOSTER
FORMAT ARCHITEKTUR
WWW.FORMAT-ARCHITEKTUR.DE

KUNST
MARTIN KUDLEK
GALERIE MARTIN KUDLEK
WWW.KUDLEK.COM

BETREIBER SERVICED APARTMENTS UND LIVING KITCHEN
IPARTMENT GMBH
WWW.IPARTMENT.DE

KONZEPT & DESIGN
RINCÓN2 MEDIEN GMBH
IDEE / MATTHIAS RINCÓN
ART DIREKTION / MARTINA HARTMANN
TEXT / VERUSCHKA LINDEN
WWW.RINCON.DE

FOTOS
LUKAS ROTH
STUDIO FÜNF6
IPARTMENT
MICHAEL NEUMANN
JENS WILLEBRAND

RESERVIERUNG
IPARTMENT GMBH
GILBACHSTRASSE 29A, 50672 KÖLN
WELCOME@IPARTMENT.DE
0221.921.636.200

PROJEKTADRESSE
IPARTMENT MÜLHEIM, CLEVISCHER RING 41, 51063 KÖLN