


 öffentlich  nicht öffentlich

## Beschlussvorlage

### Betrifft:

Neubau Technisches Verwaltungsgebäude (TVG), Genehmigungsplanung, Steuerungs- und Gutachterleistungen

### Fachbereich:

23 - Amt für Gebäudemanagement

### Dezernentin / Dezernent:

Stadtkämmerin Dorothee Schneider

### Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bauausschuss	23.09.2025	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	29.09.2025	Vorberatung
Rat	09.10.2025	Entscheidung

### Beschlussdarstellung:

Der Rat beschließt die Finanzierung von Steuerungs- und Gutachterleistungen inklusive der Genehmigungsplanung des Projektes „Neubau Technisches Verwaltungsgebäude“ (TVG) mit Kosten in Höhe von 5.759.564 EUR. Die Deckung erfolgt über das Budget des Dezernats 02 haushaltsneutral.

Der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf (LHD) beauftragt die Verwaltung sowie in der Folge das städtische Tochterunternehmen Immobilien Projektmanagement Düsseldorf GmbH (IPM), in der Funktion der Bauherrin, die Genehmigungsplanung für den Neubau an der Moskauer Straße 23 in Düsseldorf-Oberbilk abzuschließen, um einen genehmigungsfähigen Bauantrag stellen zu können.

### Sachdarstellung:

#### Beschlusslage

Beschluss - Drucksache Ö 23/ 35/2016 des Rates der Stadt vom 07.07.2016

Bedarfsbeschluss - Drucksache Ö 23/ 45/2017 des Rates der Stadt vom 10.10.2017

Änderungsantrag – Drucksache RAT/180/2019 des Rates der Stadt vom 28.11.2019

2. Bedarfsbeschluss – Drucksache Ö BAU/003/2019/1 des Rates der Stadt vom 06.02.2020

Ergänzungsantrag – Drucksache RAT/050/2020 des Rates der Stadt vom 04.02.2020

Änderungsbeschluss – Drucksache Ö BAU/006/2021 des HFA vom 08.03.2021

### Präambel

Die LHD beschäftigt in der Stadtverwaltung über 13.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Sie ist damit eine der größten Arbeitgeberinnen der Region. Gegenwärtig ist ein Großteil der technischen Verwaltung der Landeshauptstadt am Standort „Auf'm Hennekamp / Brinckmannstraße“ im Stadtteil Düsseldorf-Bilk untergebracht. Die fünf dort genutzten Einzelgebäude (TVG I-V) entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine moderne und flexible Arbeitsweise und weisen zudem erheblichen Sanierungsbedarf auf. Vor diesem Hintergrund hat der Stadtrat am 06.02.2020 beschlossen, am Standort Moskauer Straße 23 ein neues Verwaltungsgebäude nach zukunftsorientierten Standards zu errichten. Damit sollen Synergien, bessere Verwaltungsabläufe, ein optimierter Bürgerservice und zeitgleich moderne sowie attraktive Arbeitsplätze in einem insgesamt nachhaltigen, gemäß der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB)-Platin zertifizierten, Neubau ermöglicht werden. Damit einher geht die Chance, am neuen Standort Einrichtungen der Verwaltungen zusammenzufassen und den Bürgerinnen und Bürgern einen zentralen Anlaufpunkt für Serviceleistungen zu bieten. Ein Gebäude, in dem rund 24 % aller Beschäftigten der LHD arbeiten werden, wird über viele Jahre die Unternehmenskultur prägen.

### Bedarfslage

Die LHD plant, für rund 3.000 Mitarbeitende der Verwaltung neue, repräsentative Arbeitsflächen in einem technisch, energetisch und ökologisch anspruchsvollen Hochhaus zu schaffen.

Um die Zeit zwischen Entwurfsabgabe und Ausführungs- und Finanzierungsbeschluss projektdienlich zu nutzen, wurde die IPM durch die Stadt mit der Erstellung der Genehmigungsplanung beauftragt.

Zusätzlich wurde die IPM aufgefordert, die Planung und Ausschreibung für ein Fassadenmuster zu erstellen, einen Objektfilm zu erstellen sowie die Steuerungs- und Gutachterleistungen für das durch die geplante Maßnahme erforderliche Bauleitplanverfahren zu übernehmen. Dies umfasst auch eine externe Wirtschaftlichkeitsbetrachtung des Projektes.

Aufgrund der komplexen Planung sowie der notwendigen Abstimmung und Prüfung der Unterlagen für den Ausführungs- und Finanzierungsbeschluss, musste der ursprüngliche Zeitplan letztendlich angepasst werden.

Die zeitliche Verschiebung löst zusätzliche Kosten in Höhe von 491.832 EUR brutto für Personalkosten der IPM sowie Kosten für die Projektsteuerung, das Projektkommunikationssystem sowie Zwischenleistungen des Generalplaners aus.

### Ausgangssituation

- Wettbewerb:  
Mit dem 2. Bedarfsbeschluss des Rates vom 06.02.2020 (Drucksache Ö BAU/003/2019/1) wurde die IPM beauftragt, die Planungen für den Neubau des TVGs einzuleiten. In enger Zusammenarbeit mit den städtischen Ämtern wurden daraufhin die Auslobungsunterlagen für einen Generalplanungswettbewerb erstellt, dessen Durchführung der Rat der LHD am 18.11.2021 (Drucksache Ö BAU/014/2021) beschloss. Der Wettbewerb wurde als zweiphasiger, nichtoffener, interdisziplinärer Planungswettbewerb mit einem vorgeschalteten offenen Teilnahmewettbewerb gemäß Vergabeverordnung (VgV) ausgeschrieben.  
Im Herbst 2022 ging die österreichische ARGE TVG, bestehend aus AllesWirdGut Architektur ZT GmbH, Hertl.Architekten ZT GmbH und FCP

Fritsch, Chiari & Partner ZT GmbH, als Siegerin des Wettbewerbes hervor. Im anschließenden Verhandlungsverfahren, an dem die Verfasser der vier besten Beiträge teilnahmen, konnte sich die ARGE TVG ebenfalls durchsetzen. Am 30.01.2023 wurde der Generalplanervertrag zwischen der IPM und der ARGE TVG geschlossen.

- Vorentwurfsplanung mit Nutzerabstimmungen:  
Ab Februar 2023 begann die Vorentwurfsplanung (Leistungsphase LPh 2), die auf dem Wettbewerbsentwurf sowie auf den Empfehlungen des Preisgerichtes und der Sachverständigen basierte. Ein aktualisiertes Raum- und Funktionsprogramm der LHD, das im Vergleich zum Wettbewerb weitere Bedarfe für öffentliche und halböffentliche Zonen berücksichtigte, diente ebenfalls als Grundlage. Im Zuge der Vorentwurfsplanung fanden drei Nutzerrunden mit verschiedenen Nutzergruppen der Verwaltung statt, in denen die Anforderungen der Fachbereiche im Gebäude - unter Einbindung des Gesamtpersonalrates und der technischen Arbeitssicherheit - durch die IPM, das Amt für Gebäudemanagement und das Hauptamt (Amt für Personal, Organisation und IT) im Detail abgestimmt wurden. Der Vorentwurf wurde am 11.12.2023 an die LHD übergeben. Nach anschließender Prüfung erfolgte eine Freigabe durch die LHD.
- Entwurfsplanung mit Nutzerabstimmungen:  
Die Entwurfsplanung (Leistungsphase LPh 3), die ab Februar 2024 begann, basierte auf der Vorentwurfsplanung sowie dem Prüfbericht der LHD zur Leistungsphase 2. Auch in dieser Phase wurden weitere Nutzerabstimmungen durchgeführt, um letzte Anforderungsdetails zu klären. Die Planung wurde am 10.12.2024 fertiggestellt und der LHD zur Prüfung und Freigabe übergeben. Eine Freigabe erfolgte am 11.03.2025. Die Entwurfsplanung wurde der Kleinen Kommission Neubau TVG vorgestellt.
- Genehmigungsplanung  
Die Genehmigungsplanung befindet sich derzeit in der Erstellung. Die Einreichung des Bauantrags soll kurz nach dem Ausführungs- und Finanzierungsbeschluss erfolgen. Parallel wurde die Entwurfsplanung für ein Fassadenmuster erstellt sowie zugehörige Ausschreibungsunterlagen vorbereitet. Über die Planung und Erstellung eines Fassadenmusters ist die Kleine Kommission informiert worden, seitens der Kleinen Kommission wurde der Mehrwert und die Notwendigkeit eines Fassadenmusters positiv bestätigt. Zudem wurde ein Objektfilm erstellt.

#### Geplante Maßnahme:

Der Neubau des TVG entsteht im zentral gelegenen Büro- und Wohnquartier des Internationalen Handelszentrums (IHZ) in Düsseldorf-Oberbilk. Der Standort ist hervorragend an den ÖPNV angebunden, mit fußläufig erreichbarem Hauptbahnhof sowie U-Bahn- und Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe. Auf dem Grundstück entsteht ein Hochhaus mit rund 107.000 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche und 110 Metern Höhe. Der markante Baukörper besteht aus vier versetzten Quadern auf einem viergeschossigen, öffentlich zugänglichen Sockel mit begrünten Innenhöfen und einem Hauptzugang über den IHZ-Park.

Das Gebäude dient als modernes Dienstleistungszentrum für die Stadtverwaltung mit offenen Servicebereichen, einem Bewerbendenzentrum, Konferenzräumen, einem Restaurant für Mitarbeitende, flexiblen Büroetagen und Rückzugsräumen sowie Wintergärten. Im obersten Bereich befinden sich ein Bistro, ein Work-Life-Balance-Bereich und Technikflächen. Zwei Tiefgeschosse unter dem IHZ-Park bieten 420 Pkw- und 620 Fahrradstellplätze. Für Radfahrende stehen Rampen, ein Aufzug, Spinde, Duschen und eine Fahrradwerkstatt zur Verfügung.

Der TVG-Neubau erfüllt höchste Anforderungen an Barrierefreiheit und Nachhaltigkeit (gemäß DGNB-Platin). Zur Energieversorgung werden u. a. Geothermie, gereinigtes Grundwasser und Fassaden- sowie Dach-Photovoltaik genutzt. Die Materialwahl folgt dem Cradle-to-Cradle-Prinzip. Eine extensive Fassaden- und Dachbegrünung sowie klimaangepasste Bauweisen verbessern das Mikroklima und unterstützen die Artenvielfalt.

Der Eingriff in den Park, unter anderem durch die Erstellung der Tiefgarage, wurde mit allen Urheberrechtsinhabern abgestimmt. Auf eine Grundstücksteilung wird aus funktionalen Gründen verzichtet.

### Kosten

Durch diesen Beschluss wird die Mittelbereitstellung für die nachfolgenden Kosten beschlossen:

- Kosten Genehmigungsplanung inklusive Objektfilm und Planung des Fassadenmusters:  
4.703.966 EUR brutto
- Kosten für die Steuerungs- und Gutachterleistungen, unter anderem des Bauleitplanverfahrens sowie externe Wirtschaftlichkeitsbetrachtung:  
563.766 EUR brutto
- Zusatzkosten durch die Anpassung des Zeitplans im Hinblick auf den Ausführungs- und Finanzierungsbeschlusses:  
491.832 EUR brutto

Somit ergibt sich ein Gesamtbedarf von **5.759.564 EUR** brutto.

### Finanzierung

Nach positiver Beschlussfassung werden im Haushalt 2025 Mittel in Höhe von 5.759.564 EUR benötigt, die über das Budget des Dezernates 02 gedeckt werden können. Der weitere Bedarf für die Folgejahre ergibt sich aus diesem Beschluss nicht, sondern wird mit dem Ausführungs- und Finanzierungsbeschluss beschlossen.

Konto des Amtes für Gebäudemanagement (7.90000512 78510000)

### **Anlagen:**

keine