


 öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Grundsatzbeschluss für das Hansahaus, Konrad-Adenauer-Platz 13 / Harkortstraße 2
- 4 als Standort für Gesundheitsamt und Fahrradgarage

Fachbereich:

66 - Amt für Verkehrsmanagement, 65 – Liegenschaftsamt, 53 - Gesundheitsamt, 23
- Amt für Gebäudemanagement

Dezernentin / Dezernent:

Oberbürgermeister Dr. Stephan Keller , Stadtkämmerin Dorothee Schneider,
Beigeordnete Cornelia Zuschke, Beigeordneter Jochen Kral, Beigeordneter Christian
Zaum

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 1	14.11.2025	Anhörung
Ausschuss für Wirtschaftsförderung, internationale und regionale Zusammenarbeit	18.11.2025	Vorberatung
Ordnungs- und Verkehrsausschuss	19.11.2025	Vorberatung
Bauausschuss	25.11.2025	Vorberatung
Ausschuss für Gesundheit und Soziales	25.11.2025	Vorberatung
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	26.11.2025	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	01.12.2025	Vorberatung
Rat	11.12.2025	Entscheidung

1. Beschlussdarstellung

1.1 Grundsatzentscheidung für Gesundheitsamt und Fahrradgarage am Standort Konrad-Adenauer-Platz 13 / Harkortstraße 2-4

Der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf beschließt vorbehaltlich der Zustimmung des Rates zum Beschluss NÖ/RAT/392/2025 (Ankaufsbeschluss), am Standort Konrad-Adenauer-Platz 13 / Harkortstraße 2-4 das Projekt „Neubau Gesundheitsamt / Zentrum für öffentliche Gesundheit“ sowie den im Bahnhofsumfeld erforderlichen Neubau einer Fahrradgarage mit 1900 Stellplätzen zu realisieren.

1.2 Beauftragung IPM bis zum Ausführungs- und Finanzierungsbeschluss

Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Planungen für den Bau des Gesundheitsamtes sowie den Bau der Fahrradgarage am Standort Konrad-Adenauer-Platz 13 / Harkortstraße 2-4 bis zum Ausführungs- und Finanzierungsbeschluss (inkl. der HOAI-Leistungsphasen 1 - 3 und Start der Leistungsphase 4) an das städtische Tochterunternehmen Immobilien Projekt Management GmbH (IPM) zu übertragen. Die voraussichtlichen Planungskosten, einschließlich der Machbarkeitsstudien, in Höhe von 4.000.000 EUR brutto für das Jahr 2026 sowie 5.400.000 EUR brutto für das Jahr 2027 werden zum Haushalt 2026 ff. veranschlagt. Die Bereitstellung der Mittel erfolgt bei 7.90000770-78510000. Die Deckung erfolgt aus gesamtstädtischen Mitteln.

1.3 Grundstück und Nachnutzung Kölner Straße 180

Der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf beauftragt die Verwaltung, die Nachnutzung des Grundstücks Kölner Str. 180 zum Zwecke des allgemeinen Wohnens und erforderlicher Infrastruktur (z. B. Kindertagesstätte) gemäß dem bestehenden Bebauungsplan vorzubereiten und eine entsprechende Vorlage für eine Ausschreibung im weiteren Verfahrensverlauf den zuständigen Entscheidungsgremien zur Beschlussfassung vorzulegen. Die Ausschreibung soll der Refinanzierung und Gesamtwirtschaftlichkeit des Gesamtprojektes dienen.

1.4 Berücksichtigung der bisherigen Beschlüsse

Mit der Entscheidung für den Standort Hansahaus am Konrad-Adenauer-Platz 13 / Harkortstraße 2-4 für die Realisierung des Projektes „Neubau Gesundheitsamt / Zentrum für öffentliche Gesundheit“ wird der bisherige Ratsauftrag (RAT/445/2021) zur Planung eines Gesundheitscampus an der Kölner Str. 180 in Verbindung mit der Informationsvorlage AGS/021/2024 entsprechend der verfügbaren Flächen angepasst und auf den neuen Standort übertragen.

Mit der Entscheidung für den Standort Hansahaus Konrad-Adenauer-Platz 13 / Harkortstraße 2-4 für die Unterbringung der Fahrradgarage werden die Vorgaben und Eckpunkte der Beschlüsse der Vorlagen OVA/040/2024, OVA/146/2023/1, OVA/024/2019, APS/036/2017, APS/106/2017 bezüglich einer Unterirdischen Fahrradgarage im Bunker unterhalb des Konrad-Adenauer-Platzes auf den neuen

Standort übertragen und in die weitere Planung überführt. Die bisherige Planung, diese Fahrradstellplätze im Bunker zu realisieren, wird nicht mehr fortgesetzt.

2. Sachdarstellung

Zum Ende des Jahres 2024 wurde der Landeshauptstadt Düsseldorf bekannt, dass der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW die Liegenschaft Konrad-Adenauer-Platz 13 / Harkortstraße 2-4 („Hansahaus“) am Bahnhof zum Verkauf anbieten wird. Da das Grundstück direkt an den Konrad-Adenauer-Platz angrenzt und eine Synergie mit anstehenden städtischen Projekten gegeben schien, wurde eruiert, ob die Landeshauptstadt mit einer gemeinwohlorientierten Nutzung den direkten Zugriff bekommen könnte.

Mit der Option, das Hansahaus zu erwerben, hat sich die Möglichkeit eröffnet, zwei bedeutende und bislang voneinander unabhängige und an unterschiedlichen Standorten vorgesehene Projekte (Neubau Gesundheitsamt und Neubau Fahrradgarage) miteinander sinnvoll zu verbinden, daraus entstehende Synergien zu schöpfen und beide Projekte in einer zentralen und verkehrlich sehr gut angeschlossenen Lage zu vereinigen.

Darüber hinaus wird in der Folge eine städtische Wohnbaufläche aktivierbar, die zuvor für die Realisierung des Projektes Neubau Gesundheitsamt / Zentrum für öffentliche Gesundheit vorgehalten wurde.

Im Weiteren erhält der Bahnhofvorplatz durch die geplante öffentliche Nutzung an der südwestlichen Flanke des Konrad-Adenauer-Platz 13 / Harkortstraße 2-4 eine städtebauliche Aufwertung mit nachhaltiger Perspektive. Mit der Umsetzung des Gesamtprojektes ist eine höhere soziale Belebung und Frequenz verbunden, die den Platz attraktiver und sicherer machen und mehr Öffentlichkeit erzeugen wird.

Die Zusammenführung der beiden Projekte am Standort Hansahaus reduziert im Übrigen ursprünglich erforderliche infrastrukturelle Eingriffe für die geplante Unterirdische Fahrradgarage im Umfeld des Hauptbahnhofes und generiert umfangreiche Synergien.

Nach Abschluss einer Machbarkeitsstudie, der Abwägung aller relevanten Interessen und unter Zugrundelegung einer Gesamtwirtschaftlichkeitsbetrachtung lässt sich zusammenfassend festhalten, dass eine Realisierung beider Projekte am Standort Konrad-Adenauer-Platz 13 / Harkortstraße 2-4 für die Landeshauptstadt Düsseldorf zielführend und vorteilhaft ist.

Die dieser Bewertung zu Grunde liegenden Erwägungen werden im Folgenden dargestellt.

2.1 Hintergrund

Die aktuelle Beschlusslage zur Planung eines Gesundheitsamtes an der Kölner Straße 180 sowie zum Bau einer Unterirdischen Fahrradgarage auf dem Konrad-Adenauer-Platz 13 / Harkortstraße 2-4 stellt sich wie folgt dar:

2.1.1 Neubau Gesundheitsamt an der Kölner Straße 180

Das Gesundheitsamt (Amt 53) der Landeshauptstadt Düsseldorf ist derzeit auf verschiedene Standorte im Stadtgebiet verteilt (Kölner Str. 180, Kölner Straße 187, Erkrather Straße 377-389).

Am Hauptstandort der Kölner Straße 180 ist die Landeshauptstadt Düsseldorf Eigentümerin des Gebäudes sowie des Grundstücks. Das Gebäude (Baujahr 1960) ist in die Jahre gekommen und benötigt eine grundlegende Überarbeitung der Gebäudesubstanz, um zukunftssicher zu bleiben. Im Rahmen einer Bestandsaufnahme und Zustandsbewertung durch das Amt 23 wurden kurz- und mittelfristige Instandhaltungsbedarfe festgestellt. Die notwendigen Sanierungsbedarfe umfassen Arbeiten an der Fassade und den Fenstern, den Dachflächen sowie der technischen Gebäudeausstattung und weitere Ausbaugewerke.

Der Standort Erkrather Straße steht nicht im Eigentum der LHD und ist angemietet. Die Festlaufzeit des Mietvertrags endet am 08.06.2030. Die Mietlaufzeit kann durch Ausübung einer Verlängerungsoption um weitere 5 Jahre verlängert werden. Die jährliche Warmmiete (brutto) beläuft sich aktuell auf rund 1 Mio. EUR.

Zur Förderung der Zusammenarbeit innerhalb des Amtes und zur Realisierung von Synergieeffekten sollen nun diese beiden Standorte an zentraler Lage im Stadtgebiet in einem Neubau zusammengezogen werden.

Lediglich Nebenstandorte in den Stadtteilen sollen dort verbleiben, um die Nähe zu Klienten zu pflegen und Hemmschwellen zur Kontaktaufnahme abzubauen.

Mit Blick auf eine Realisierung an der Kölner Straße 180 sollte auch das Sozialpsychiatrische Zentrum (SPZ) an der Kölner Straße 187 als Teil dieser Zusammenführung vorgesehen werden, um eine zentrale und fachlich gebündelte Versorgung zu ermöglichen.

In seiner Sitzung vom 01.07.2021 hat der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf die Durchführung einer Machbarkeitsstudie zur Bebauungsplan-Konformität im Hinblick auf die Errichtung eines Gesundheitscampus an der Kölner Straße 180 beschlossen (RAT/445/2021).

Mit der Machbarkeitsstudie sollten danach in einem ersten Schritt insbesondere die baurechtlich darstellbare Kubatur und die möglichen Dichten und Flächen unter Berücksichtigung der im Beschluss festgelegten Aspekte für die spätere Nutzung geprüft werden.

Neben der Nutzung durch das Gesundheitsamt waren an diesem Standort Flächen für die, mit dem Neubau des Technischen Verwaltungsgebäudes (TVG) im Zusammenhang stehende, zunächst 6-gruppige und später dann auf vier Gruppen reduzierte Betriebs-Kindertagesstätte zu berücksichtigen.

Die Realisierung der Betriebs-Kindertagesstätte auf dem Grundstück Kölner Straße 180 und damit in unmittelbarer Nähe zum Neubau des Technischen Verwaltungsgebäudes wurde durch den Rat im Rahmen des Beschlusses zum Technischen Verwaltungsgebäude vom 18.11.2021 (BAU/014/2021) entschieden.

Darüber hinaus waren auf dem Grundstück Flächen für spezifische, auf das Gesundheitsamt bezogene Wohnbebauung vorzusehen. Dies diene zum einen der Realisierung des Ziels der Schaffung von Wohnraum für Auszubildende und Menschen mit besonderen Problemlagen; trug andererseits aber auch gleichzeitig dem bestehenden Bebauungsplan Rechnung, so dass für die Umsetzung des Projektes kein neues Bebauungsplan-Verfahren erforderlich geworden wäre.

Auch sollte die Möglichkeit einer Ansiedlung weiterer privater Gesundheitsanbieter geprüft werden.

Am 23.04.2024 wurde im Ausschuss für Gesundheit und Soziales eine an die IPM beauftragte und von HPP 2022 erstellte Studie zur Bebauungsplankonformität vorgestellt (AGS/021/2024, Sachstand „Konzept für einen Gesundheitscampus an der Kölner Straße 180“). Hieraus ging hervor, dass die ursprünglich angestrebte Realisierung eines Gesundheitscampus nicht umsetzbar ist. Zu den gesetzten Nutzungsbedarfen (Betriebs-Kindertagesstätte und spezifisches, auf das Gesundheitsamt bezogene Wohnen) konnten lediglich zusätzliche Flächenbedarfe für die Akademie für öffentliches Gesundheitswesen (im Folgenden AÖGW) und für den Aufbau eines „Community Mental Health Centers“ (im Folgenden CMHC) berücksichtigt werden. Letzteres sollte das bestehende sozialpsychiatrische Zentrum des Gesundheitsamtes (aktueller Standort Kölner Straße 187) weiterentwickeln und in Kooperation mit dem Landschaftsverband Rheinland (LVR) sowie weiteren Mitgliedern der Psychosozialen Arbeitsgemeinschaft in den Neubau integriert werden.

Die im Sinne eines Gesundheitscampus angedachte Ansiedlung weiterer, darüberhinausgehender, privater Gesundheitsanbieter wäre an diesem Standort nicht möglich und wurde aus diesem Grund nicht weiterverfolgt.

Das Projekt wird seither unter dem Titel „Neubau Gesundheitsamt / Zentrum für öffentliche Gesundheit“ weitergeführt.

2.1.2 Realisierung der Fahrradgarage als Unterirdische Fahrradgarage am Konrad-Adenauer-Platz

In seiner Sitzung vom 22.02.2024 (OVA 146/2023/1) hat der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf die Neugestaltung mit den beiden folgenden Projekten beschlossen:

- Neugestaltung Freianlagen und Verkehrsanlagen (inklusive zusätzlicher Prüfaufgaben)
- Errichtung einer Unterirdischen Fahrradgarage mit 1.900 Stellplätzen

Nach aktuellem Planungstand soll eine Unterirdische Fahrradgarage in einem ehemaligen Bunker unter dem Konrad-Adenauer-Platz untergebracht werden, die über die Bismarckstraße erschlossen und durch ein Mittelbauwerk unter den Straßenbahngleisen angeschlossen werden soll. Die Vorplanungen zur Unterirdischen Fahrradgarage sind zwischenzeitlich abgeschlossen und stellen sich wie folgt dar:

Die Unterirdische Fahrradgarage, bestehend aus dem alten Bunker und dem Mittelbauwerk, fasst die geplanten 1.900 Fahrradstellplätze, ist damit aber maximal ausgelastet. Eine Erweiterung ist durch die angrenzenden ober- und unterirdischen Bauwerke sowie Kanal- bzw. Leitungslagen nicht möglich. Die Anbindung der Unterirdischen Fahrradgarage an das Radhauptnetz erfolgt ausschließlich über die Bismarckstraße.

Die Erschließung der Unterirdischen Fahrradgarage ist über Fahrsteige in seitlicher Mittellage aus der Bismarckstraße geplant. Da die zulässige Breite der Fahrsteige für Sonderfahräder, etc. nicht komfortabel ist, wird die Unterirdische Fahrradgarage darüber hinaus über zwei Fahrstühle (ein Aufzug auf dem Platz in der Nähe des Hauptbahnhofeingangs, ein zweiter Aufzug an der Ecke Bismarckstraße vor Konrad-Adenauer-Platz Nr. 12) erschlossen.

Die Anbindung der Unterirdischen Fahrradgarage zum Hauptbahnhof erfolgt über eine Öffnung des Bunkers auf den Platz. Über diesen können die Nutzer*innen der Unterirdischen Fahrradgarage diese zu Fuß in Richtung Haupteingang des Hauptbahnhofes verlassen bzw. zu den Abstellanlagen in der Fahrradgarage zurückkehren.

Der Bau der Unterirdischen Fahrradgarage ist mit erheblichen Risiken und Erschwernissen verbunden. Dies betrifft zum einen vorhandene Schadstoffbelastungen sowie zum anderen die Auswirkungen auf die Rheinbahngleise bei Errichtung des Mittelbauwerks im Platz, welche ein komplexes Provisorium für die Gleise erfordert sowie den umfangreichen Eingriff in die Bismarckstraße.

2.1.3 Option Ankauf der Immobilie des Bau- und Liegenschaftsbetriebs NRW am Konrad-Adenauer-Platz 13 / Harkortstraße 2-4

Bereits im Jahr 2024 ist die Landeshauptstadt Düsseldorf nach Bekanntwerden der Veräußerungsabsichten auf den Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW zugegangen und hat sich mit Blick auf den geplanten und heute bereits vollzogenen Umzug des dort ansässigen Finanzministeriums über die Weiternutzung des Gebäudes erkundigt. Zum damaligen Zeitpunkt konnte der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW hierzu noch keine finale Aussage treffen, da die relevanten Gremienentscheidungen noch ausstanden.

Im Zuge einer Entbehrlichkeitsüberprüfung für landeseigene Zwecke hat das Land NRW sich dann entschlossen, die Immobilie zu veräußern; dies im exklusiven Sinne, alternativ zu einem öffentlichen Bieterverfahren, allerdings unter der Bedingung, dass ein neuer Eigentümer diese ausschließlich zu öffentlichen Zwecken nutzen dürfe. Nach Bekanntwerden dieser Vorgabe für eine direkte Vergabe, hat die Landeshauptstadt Düsseldorf gegenüber dem Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW ihr Interesse an dem Erwerb der Immobilie bekundet und mit diesem eine Exklusivität vereinbart, die es ihr ermöglicht, bis Dezember 2025 im Rahmen einer Machbarkeitsstudie zu prüfen, ob der Erwerb des Gebäudes für die Landeshauptstadt Düsseldorf sinnvoll und wirtschaftlich darstellbar ist.

Parallel wurden die mit dem Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW weitergeführten Verhandlungen zum Kaufvertrag Hansahaus seitens der Verwaltung dazu genutzt, auch andere, bis dahin stockende Verhandlungen mit dem Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW zu weiteren Grundstücken auf Düsseldorfer Stadtgebiet fortzuführen und in ein gesamtheitlich zu betrachtendes Grundstücksgeschäft zu überführen.

2.1.4 Machbarkeitsstudie Hansahaus und Vorhabenbeschreibung

Als sich Ende 2024 für die Landeshauptstadt Düsseldorf die Möglichkeit eröffnete, das Hansahaus am Hauptbahnhof zu erwerben, wurde dieses als weiterer alternativer Standort für das Gesundheitsamt untersucht. Die IPM erstellte hierzu eine weitere Machbarkeitsstudie. Teil der Machbarkeitsstudie war auch die alternative Unterbringung der bislang im Bunker unterhalb des Konrad-Adenauer-Platzes

geplanten Fahrradgarage im Erd- und Untergeschoss des Hansahauses für ca. 1.900 Fahrradstellplätze.

Die Ergebnisse dieser Machbarkeitsstudie wurden anschließend mit den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie zur Realisierung des Neubaus des Gesundheitsamtes an der Kölner Straße 180 sowie mit den Ergebnissen der Vorplanung der Unterirdischen Fahrradgarage verglichen und die jeweiligen Vor- und Nachteile miteinander abgewogen.

Darüber hinaus wurden alternative Nutzungen des Grundstückes an der Kölner Straße 180 (Wohnnutzung mit Kindertagesstätte) in die Betrachtungen mit einbezogen.

Im Übrigen wurde eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung für beide Realisierungsvarianten (Gesundheitsamt und Unterirdische Fahrradgarage) an den Altstandorten und am Standort Hansahauses erstellt.

Bestandteil der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung war auch der zunächst über ein Wertgutachten ermittelte und anschließend mit dem Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW auf dieser Basis verhandelte Kaufpreis für das Grundstück Konrad-Adenauer-Platz 13 / Harkortstraße 2-4.

2.2 Ergebnisse der bisherigen Untersuchungen

Zur Untersuchung möglicher Standort- und Realisierungsvarianten erfolgte für die beiden zuvor beschriebenen Projekte eine Ermittlung der Flächenbedarfe und daraufhin eine Prüfung auf grundsätzliche Umsetzbarkeit der Flächenbedarfe am Standort Konrad-Adenauer-Platz 13 / Harkortstraße 2-4 unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen des Standortes, der B-Plan-Konformität, der Berücksichtigung städtebaulicher Gegebenheiten sowie nutzungsbezogener Vor- und Nachteile und Synergien.

Die Machbarkeitsuntersuchungen für beide Standorte – Kölner Str. 180 und Standort Konrad-Adenauer-Platz 13 / Harkortstraße 2-4 – kamen zu dem Ergebnis, dass beide Standorte für eine Unterbringung des ermittelten Flächenbedarfs für das Projekt „Neubau Gesundheitsamt / Zentrum für öffentliche Gesundheit“ grundsätzlich geeignet sind.

Der Standort Konrad-Adenauer-Platz 13 / Harkortstraße 2-4 ist darüber hinaus auf Basis der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie auch zur zusätzlichen Unterbringung der Fahrradgarage in der geforderten Größenordnung von 1.900 Stellplätzen geeignet.

2.2.1 Ergebnisse der Untersuchungen zum Gesundheitsamt an den Standorten Konrad-Adenauer-Platz 13 / Harkortstraße 2-4 und Kölner Straße 180, Vergleich und Abwägung

2.2.1.1 Realisierung des Gesundheitsamtes am Standort Konrad-Adenauer-Platz 13 / Harkortstraße 2-4

Der Standort Konrad-Adenauer-Platz 13 / Harkortstraße 2-4 (vgl. Anlage 1, Seite 1) liegt in einem gemäß Bebauungsplan ausgewiesenen Mischgebiet, in dem bereits Nutzungen wie Gewerbe, Verwaltung, Hotels und öffentliche Einrichtungen etabliert sind. Das Gesundheitsamt fügt sich somit harmonisch in die bestehende städtebauliche Struktur ein.

Dank der direkten Anbindung an den Hauptbahnhof ist der Standort hervorragend an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Für den motorisierten Individualverkehr stehen Parkmöglichkeiten im DB-Parkhaus am Bertha-von-Suttner-Platz zur Verfügung. Zusätzlich sind barrierefreie Stellplätze direkt am Gebäude sowie für Dienst- und Einsatzfahrzeuge ortsnah im bzw. am Standort HansaHaus vorgesehen, wodurch auf eine aufwendige und ressourcenintensive Tiefgarage verzichtet werden kann – ein klarer Vorteil im Sinne der Nachhaltigkeit.

Die Integration einer Fahrradgarage im selben Gebäude schafft einen modernen Standort der Synergien zwischen Gesundheitsamt und Fahrradnutzung ermöglicht und eine gesundheitsorientierte, nachhaltige Mobilität fördert. Weitere Einrichtungen wie z.B. ein Fahrradcafé und Fahrradstellplätze könnten gemeinsam genutzt werden.

Da das Gebäude derzeit ungenutzt ist, sind keine Interimsmaßnahmen für die Unterbringung des Gesundheitsamtes erforderlich.

Im Zuge der Machbarkeitsstudie zum Standort Konrad-Adenauer-Platz 13 / Harkortstraße 2-4 wurde auch geprüft, ob das CMHC und damit auch das Sozialpsychiatrische Zentrum des Gesundheitsamtes in die neue Planung integriert werden kann. Aufgrund fehlender baulicher Voraussetzungen, insbesondere eines ebenerdigen Zugangs sowie erforderlicher nutzbarer und geschützter Außenflächen für die Klienten, ist eine Verlagerung des Sozialpsychiatrische Zentrums an diesen Standort nicht umsetzbar. Das Sozialpsychiatrische Zentrum soll daher am bisherigen Standort Kölner Straße 187 verbleiben und die Weiterentwicklung zu einem CMHC nunmehr an diesem Standort erfolgen. Damit einher geht der Bedarf, das Gebäude an der Kölner Straße 187 zu sanieren.

2.2.1.2 Realisierung des Gesundheitsamtes in der Kölner Straße 180

Gemäß Bebauungsplan handelt es sich bei dem Gebiet an der Kölner Straße um ein allgemeines Wohngebiet. Dort sind bereits Nutzungen wie Schulen, Kindertagesstätten, Einzelhandel sowie großzügige Grünflächen vorhanden. Eine Verwaltungsnutzung, wie sie durch das Gesundheitsamt vorgesehen wäre, entspricht nicht der planungsrechtlich vorgesehenen Nutzung, wäre aber genehmigungsfähig.

Zur Deckung des ermittelten Flächenbedarfs wurde ein Neubau am bisherigen Standort Kölner Straße 180 (vgl. Anlage 1, Seite 2) untersucht – entweder in zwei Bauabschnitten oder unter Einbeziehung einer Interimsunterbringung des Gesundheitsamtes.

Eine erste Studie von HPP aus dem Jahr 2022 zur Untersuchung der Bebauungsplankonformität ergab eine maximal erzielbare oberirdische Gesamtfläche von rund 19.000 m² Bruttogrundfläche (im Folgenden BGF). Diese kann in fünf Vollgeschossen zuzüglich eines Dachgeschosses realisiert werden.

Sollten über diese BGF hinausgehende Raumbedarfe bestehen, wäre ein Bebauungsplanverfahren erforderlich, was eine Verzögerung der baulichen Umsetzung von mindestens zwei Jahren nach sich ziehen würde.

In der Studie konnten folgende Nutzungen dargestellt werden: das Gesundheitsamt mit ca. 11.000 m² BGF, eine Betriebs-Kindertagesstätte mit ca. 1.200 m² BGF sowie spezifische, auf das Gesundheitsamt bezogene Wohnnutzung mit ca. 2.800 m² BGF.

Im Zuge der weiteren Untersuchungen und der Aufstellung eines detaillierten Raum- und Funktionsprogramms zeigte sich, dass zusätzlich auch der Flächenbedarf für die AÖGW sowie das CMHC im Rahmen des bestehenden Bebauungsplans mit hätten realisiert werden können.

Um dem baurechtlich erforderlichen Stellplatznachweis an diesem Standort nachkommen zu können, wäre der Bau einer Tiefgarage erforderlich geworden.

Für den Fall, dass das Gesundheitsamt am Standort Konrad-Adenauer-Platz 13 / Harkortstraße 2-4 realisiert würde, kann der Standort Kölner Straße vollumfänglich für Wohnen und erforderliche Infrastruktur (z. B. Kindertagesstätte) genutzt werden.

Des Weiteren würde bei Nichtnutzung des Hansahauses der anhaltende bauliche Verfall zu einer Beeinträchtigung des Stadtbildes führen, die soziale Kontrolle schwächen und ein Gefühl von Unsicherheit im öffentlichen Raum vermitteln – das Gegenteil von Stadtreparatur.

2.2.1.3 Fazit Standortbetrachtung

Die Argumente sprechen klar für die Realisierung des Gesundheitsamtes am Konrad-Adenauer-Platz 13 / Harkortstraße 2-4.

Der Standort liegt zentral am Rand der fußläufig zu erreichenden Innenstadt mit sehr guter verkehrlicher Anbindung. Eine Realisierung des Gesundheitsamtes an dieser Stelle bietet die Chance, das Gesundheitsamt und seine für die Stadtgesellschaft bedeutenden Aufgaben ins Zentrum zu integrieren.

Die öffentliche Nutzung des repräsentativ gelegenen Grundstücks sichert darüber hinaus langfristig den Einfluss der Landeshauptstadt auf die städtebauliche Gestaltung im direkten Umfeld des Hauptbahnhofs und leistet einen wichtigen Beitrag zur Stadtreparatur an dieser Stelle.

Die Realisierung des Gesundheitsamtes am Standort Konrad-Adenauer-Platz 13 / Harkortstraße 2-4 ermöglicht zudem, an der Kölner Straße Wohnnutzung und erforderliche Infrastruktur (z. B. Kindertagesstätte) und damit einen bedeutenden städtebaulichen Mehrwert zu schaffen.

2.2.2 Ergebnisse der Untersuchungen zur Fahrradgarage am Standort Konrad-Adenauer-Platz 13 / Harkortstraße 2 – 4 und als Unterirdische Fahrradgarage im Bunker, Vergleich und Abwägung

2.2.2.1 Fahrradgarage als unterirdische Fahrradgarage mit Nutzung des bestehenden Bunkers

Die Eckpunkte der Planung wurden durch externe Planungs- und Ingenieurbüros in die Vorplanung einer Unterirdischen Fahrradgarage überführt. Sie kann in dem ehemaligen Bunker unter dem Konrad-Adenauer-Platz 13 / Harkortstraße 2-4 untergebracht werden, der aus der Bismarckstraße erschlossen und durch ein Mittelbauwerk unter den Straßenbahngleisen angeschlossen werden soll.

Die Haupteinschließung der Unterirdischen Fahrradgarage sollte bei dieser Variante über drei selbstfahrende Fahrsteige in der Bismarckstraße (Fahrradstraße) erfolgen (vgl. Anlage 2, Bild oben). Die lichte Breite jeder dieser Fahrsteige ist mit einer 1,00 m lichten Breite vorwiegend für die Nutzung von Standardfahrrädern vorgesehen.

Die drei Fahrsteige wurden aus der planerischen Abwägung von vorher erörterten Rampen- und Treppenlösungen aus der politischen Aufgabenstellung, eine komfortable und flächenschonende Erschließung vorzusehen, entwickelt.

Neben der Anbindung durch die drei Fahrsteige - vorwiegend für die Nutzung von Standardfahrrädern - sollten zusätzlich zwei Aufzüge für die Sonderräder vorgesehen werden. Ein Aufzug soll auf dem Platz in der Nähe des Hauptbahnhofeingangs, der andere an der Ecke Bismarckstraße vor Konrad-Adenauer-Platz 13 / Harkortstraße 2-4 vorgesehen werden. Die Aufzüge müssen wegen der Nutzung vorwiegend für Sonderräder als Sondergrößen dimensioniert werden.

Eine weitere Erschließung für die fußläufige Nutzung sollte durch eine Treppe in der Nähe des Haupteingangs (Patio) vorgesehen werden. Um den Patio zu realisieren, sollte der Bunker von oben geöffnet werden. Die Öffnung hätte einen Durchmesser von ca. 8,50 Metern.

2.2.2.2 Fahrradgarage am Standort Hansahaus gemeinsam mit dem Gesundheitsamt

Die durchgeführte Machbarkeitsstudie der IPM zur Überprüfung der Möglichkeiten zur Unterbringung einer Fahrradgarage im Erd- und Untergeschoss des Neubaus am Standort Konrad-Adenauer-Platz 13 / Harkortstraße 2-4 sowie des Gesundheitsamtes weist die Machbarkeit für eine Nutzung als Fahrradgarage nach. Die Studie geht dabei von der Annahme aus, dass mindestens die Anforderungen an die Fahrradgarage im Bunker anzusetzen sein müssen, also die Unterbringung von ca. 1.900 Standardfahrrädern. Diese Anforderung lässt sich am Standort Hansahaus umsetzen.

In dem beispielhaft entworfenen Grundrisszenario lassen sich die Fahrräder auf zwei Etagen, im Erdgeschoss und im Untergeschoss unterbringen. Vorgesehen sind beispielhaft vier Optionen für eine erdgeschossige Erschließung (vgl. Anlage 2, Bild unten).

Die Fassade zur Platzseite übernimmt dabei eine klar erkennbare Eingangsfunktion für die fußläufige Erschließung der Fahrradgarage, gut sichtbar und attraktiv gestaltet.

In der inneren Abwicklung des Grundrisszenarios sind Rampen zum Schieben von Fahrrädern mit einer maximalen Neigung von 6% sowie Treppenhäuser und Aufzüge für die fußläufige Nutzung vorgesehen. Die Stellplätze Sonderräder wurden ebenerdig angeordnet.

Zusätzliche Nutzungsoptionen wurden im Grundrisszenario entlang des „Harkortstraßen-Boulevards“ (gegenüber Hotels) für Sondernutzungen entwickelt: denkbar wäre dort die Umsetzung einer Fahrrad-Werkstatt als zusätzliches Angebot zu der Werkstatt in der Radstation am Bertha-von-Suttner-Platz und eines Cafés (z. B. Fahrradcafé).

Die Radstation am Bertha-von-Suttner-Platz, die derzeit durch die Zukunftswerkstatt Düsseldorf GmbH (ZWD) bewirtschaftet wird, soll sowohl am Standort, in Ausprägung und im Betrieb dort verbleiben.

Es ist hervorzuheben, dass es sich bei dem dargestellten Grundriss der Fahrradgarage lediglich um eine beispielhafte Darstellung im Rahmen der

Machbarkeitsstudie handelt. Die Anordnung der Fahrradstellplätze, die vorgesehenen Erschließungswege (Rampen, Aufzüge, Treppen) sowie die möglichen Zusatzangebote wie Fahrradwerkstatt oder -café dienen ausschließlich der Veranschaulichung. Eine verbindliche Planung der Fahrradgarage erfolgt erst nach einem entsprechenden Beschluss. Erst dann werden Kapazitäten, Stellplatztypen (Standard- und Sonderräder), Zugänge, Erschließungen und ein Betriebskonzept detailliert ausgearbeitet und mit den zuständigen Fachämtern abgestimmt, auch im Hinblick auf die gemeinsame Nutzung der Erdgeschossflächen mit dem Gesundheitsamt.

2.2.2.3 Vergleich der beiden Varianten zur Fahrradgarage und Fazit

Die beiden zuvor ausführlich beschriebenen Varianten der Fahrradgarage unterscheiden sich in den Kriterien

- Erschließung und Anbindung an das Radhauptnetz,
- Gestaltung und Nachhaltigkeit,
- Potential für Zusatznutzungen und
- Zeit und Kosten.

Erschließung und Anbindung an das Radhauptnetz

Bei der Variante Fahrradgarage am Standort Hansahaus erfolgt die äußere Erschließung auf Erdgeschossebene durch mehrere Öffnungen an den Fassadenseiten (vgl. oben). Dadurch besteht sowohl eine direkte Anbindung an das Radhauptnetz als auch an die geplante Radwegführung Konrad-Adenauer-Platz. Die innere Erschließung in das Untergeschoss ist über Schieberampen mit einer maximalen Neigung von 6 % vorgesehen, die für alle Fahrradtypen nutzbar sind. Der nächstgelegene fußläufige Ausgang am Standort Konrad-Adenauer-Platz 13 / Harkortstraße 2-4 liegt etwa 45 m vom Haupteingang des Bahnhofes weiter entfernt als der Ausgang Oberkante Platz am Patio der Unterirdischen Fahrradgarage. Durch eine sichtbare Gestaltung des Eingangs am Standort Hansahaus als attraktiver Zugang zur Fahrradgarage bleibt die visuelle Verbindung zum Hbf gewahrt.

Die Haupteerschließung der Variante Unterirdische Fahrradgarage ist ausschließlich über die Bismarckstraße über drei Fahrsteige gegeben. Zusätzlich werden punktuell zwei Aufzüge vorgesehen. Die Anbindung an das Radhauptnetz erfolgt damit lediglich über die Bismarckstraße. Eine direkte Anbindung an den Radweg über den Platz besteht nicht. Die Abfahrt in die Garage erfolgt über selbstfahrende Fahrsteige mit einer lichten Breite von 1,00 m, wodurch keine Sonderfahräder berücksichtigt werden können. Der fußläufige Ausgang aus dem Bunker liegt etwa 45 m näher am Hauptbahnhofseingang, bedarf aber einer Treppe zur Überwindung des Höhenniveaus von der Ebene der Abstellanlagen. In der Unterirdischen Fahrradgarage werden die 1.900 Fahrradstellplätze auf einer Ebene untergebracht, während in der Fahrradgarage am Standort Hansahaus auf zwei Etagen, im Erdgeschoss und Untergeschoss untergebracht werden.

Die angenommene Wegezeit vom nächstgelegenen Fahrradabstellplatz in der Fahrradgarage am Standort Hansahaus ist nicht nennenswert länger als vom nächstmöglich abgestellten Fahrrad in der Unterirdischen Fahrradgarage.

Gestaltung und Nachhaltigkeit

Die Variante Fahrradgarage am Standort Hansahaus ermöglicht im Rahmen der Grundrissentwicklung aus der Machbarkeitsstudie eine Gestaltung mit natürlichem Tageslichteinfall ins Untergeschoss über einen Lichthof im Erdgeschoss. Die Fahrradgarage würde, im Falle ihrer Realisierung am Standort Hansahaus, unmittelbar im Neubau untergebracht werden. Im öffentlichen Raum wird somit kein zusätzlicher Flächenbedarf für Elemente und Aufbauten wie Aufzüge, Patio usw. notwendig.

Die Variante Unterirdische Fahrradgarage wird ausschließlich mit Kunstlicht belichtet; einzig über den Patio erreicht natürliches Licht nur den Bunkerteil. Bei dieser Variante ist der Flächenverbrauch in und an der Ecke Bismarckstraße über die Fahrsteige, den Aufzug und technische Anlagen sowie der Öffnung des Platzes durch den Patio erheblich.

Potential Zusatznutzungen

Die im Rahmen der Grundrissentwicklung aus der Machbarkeitsstudie entstandene Variante Fahrradgarage am Standort Hansahaus hat wegen ihres großzügigen Grundrisses, der Einbindung des Erdgeschosses und Nutzungssynergien mit dem Gesundheitsamt das Potential, auch erweiterte Nutzungen anzubieten - wie zum Beispiel ein im Grundrisszenario vorgeschlagenes öffentliches WC, eine Werkstatt o. ä. Gegebenenfalls lassen sich auch im Verlauf der weiteren Planung bei steigender Nachfrage oder neuen Mobilitätsanforderungen die Anzahl der Fahrradstellplätze erhöhen

Die Variante Unterirdische Fahrradgarage ist räumlich begrenzt und nicht variabel erweiterbar oder mit Zusatznutzungen auszubilden. Dort gibt es neben dem Raum für Aufsichtspersonen keine erweiterbaren Flächen für Sondernutzungen wie Werkstatt oder WC-Anlage.

Kosten und Einsparungspotential

Für die Variante Unterirdische Fahrradgarage ist zwingend eine bestimmte Bauabfolge erforderlich: Zunächst ist zur Erstellung des Mittelbauwerks zwischen Fahrsteigerschließung und Bunkerteil als Bauwerk in offener Bauweise die Verlegung der Rheinbahn auf eine provisorische Gleisbrücke erforderlich, da diese nicht aus dem Baufeld herausgenommen werden kann. Der südliche Platz vor dem Uhrenturm kann erst nach Fertigstellung und Schließen dieses Bauwerks fertiggestellt werden. Durch Ausbildung des Mittelbauwerks der Unterirdischen Fahrradgarage muss außerdem ein öffentlicher Kanal (DN 1200) aufgegeben und an anderer Stelle ersetzt werden. Dafür wird ein neuer Kanal um die Fahrsteige in der Bismarckstraße herumgeführt werden müssen, was mit vorbereitenden Kanalarbeiten auf die Bauzeit schlägt und mit hohen Kosten verbunden ist.

Bei einer Verwirklichung der Variante Fahrradgarage am Standort Hansahaus ist eine Realisierung relativ unabhängig vom Platz und umliegenden Verkehrsanlagen möglich. Auch ergeben sich keine umfangreichen Kanal- und Leitungsumverlegungen im südlichen Platzbereich (Bismarckstraße Ecke Konrad-Adenauer-Platz 13 / Harkortstraße 2-4), keine Notwendigkeit für ein Hilfsbauwerk für die Rheinbahngleise (Gleisbrücke) und damit im Vergleich zur Unterirdischen Fahrradgarage grob

geschätzt eine Zeitersparnis von ca. 2 Jahren Bauzeit, die zugleich wegen der Wahrscheinlichkeit von Baupreissteigerung auch eine Kosteneinsparung bedeutet.

Fazit / Gesamtabwägung: Unterbringung Fahrradgarage im Gesundheitsamt am Standort Konrad-Adenauer-Platz 13 / Harkortstraße 2-4

In der Abwägung aller vorgenannten Kriterien lässt sich zusammenfassen, dass die Vorteile der Fahrradgarage am Standort HansaHaus gegenüber der Unterirdischen Fahrradgarage überwiegen. Insbesondere bei den folgenden Kriterien sind Vorteile der Fahrradgarage am Standort HansaHaus herauszuheben:

Bei der Erschließung ist die Anbindung an das Radhauptnetz bei beiden Varianten gegeben, jedoch nur bei der Variante Fahrradgarage am Standort HansaHaus gibt es eine direkte Anbindung an den Radweg auf dem Platz. Darüber hinaus bietet die Variante Fahrradgarage am Standort HansaHaus die Möglichkeit, die Fahrradgarage an mehreren Stellen an das Rad(haupt)netz anzuschließen, während dies bei der Unterirdischen Fahrradgarage allein über den Zugang in der Bismarckstraße möglich ist.

Der etwas weitere Weg der Fahrradgarage am Standort HansaHaus bis zum Haupteingang von 45 m relativiert sich beim Vergleich der Entfernung von dem nächstliegend abgestellten Fahrrad bis zum Haupteingang: hier ist der Zeitverlust von 10 Sekunden unerheblich.

Weitere Vorteile der Variante Fahrradgarage am Standort HansaHaus sind das Erweiterungspotential und die Synergienutzungen mit dem Gesundheitsamt.

Der bedeutendste Vorteil der Variante Fahrradgarage am Standort HansaHaus ist die Zeit- und Kosteneinsparung durch eine um etwa zwei Jahre kürzere Bauzeit. Denn bei dieser Variante ist keine Kanalumverlegung notwendig, weiterhin kann auf das im Bau komplexe Mittelbauwerk und die mit Risiken verbundene Öffnung des Bunkers verzichtet werden. Die Variante Fahrradgarage am Standort HansaHaus hat keine direkte Schnittstelle mit der Platzoberfläche und kann daher von den anderen Projekten auf dem Platz mit einer unabhängigen Realisierungszeitschiene geplant und gebaut werden.

Davon unabhängig ist der Vergleich der Baukosten der beiden Varianten, der hier ebenfalls eindeutig zugunsten der Fahrradgarage am Standort HansaHaus ausfällt (vgl. Kapitel 2.2.4).

2.2.3 Volumenstudien zur Machbarkeitsstudie HansaHaus, Vergleich und Abwägung

In der Machbarkeitsstudie wurden auf Basis des mit den zukünftigen Nutzern abgestimmten vorläufigen Raum- und Funktionsprogramms¹ 4 Varianten für den Standort Konrad-Adenauer-Platz 13 / Harkortstraße 2-4 untersucht. In diesem Zuge wurden mehrere Volumenstudien entwickelt, vier davon wurden näher betrachtet und weiter ausgearbeitet und werden nachfolgend näher beschrieben.

¹ Das Raum- und Funktionsprogramm wurde auf der Basis einer Bedarfsermittlung und in Abstimmung mit den zukünftigen Nutzern erstellt und stellt eine Maximalbetrachtung des notwendigen Flächenbedarfs dar. Die Fortentwicklung des Raum- und Funktionsprogramms aufgrund von Synergieeffekten und Einsparungen beeinflusst die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie nicht.

2.2.3.1 Variante: Erhalt Bestandsgebäude

Zunächst wurde der Erhalt des Hansahauses, welches von 1900 bis 1902 erbaut und vom Zürcher Architekten Heinrich Ernst im Auftrag der Rheinischen Immobiliengesellschaft „Hansa“ geplant worden ist, untersucht. Das Hansahaus wurde im Zweiten Weltkrieg beschädigt und danach vereinfacht wiederinstandgesetzt. Das Gebäude beherbergte im Ursprung unterschiedliche Nutzungen (Hotel, Büro, Weinhaus). Seit 1959 war der Landesrechnungshof bis Anfang 2025 ansässig und später auch das Finanzamt Mettmann, sodass das Gebäude als Bürogebäude genutzt wurde.

Aufgrund dieser unterschiedlichen Nutzungen gab es nie ein funktionierendes Gesamtgebäude, sondern weist das Hansahaus zahlreiche Niveauunterschiede, unterschiedliche Geschosshöhen und zahlreiche Erschließungskerne auf, welche eine barrierefreie Nutzung nur schwer möglich machen. Hinzu kommt, dass das Bestandsgebäude lediglich eine BGF von 19.726 m² aufweist und die Flächenanforderung des Gesundheitsamtes inklusive der Flächenanforderung der Fahrradgarage gemäß Raum- und Funktionsprogramm darüber liegt und damit die Fläche im Bestand nicht ausreicht.

Der südöstliche Schenkel des Hansahauses, welcher sich zur verkehrsberuhigten „Promenade“ ausrichtet, ist nur ein Einbund (Erschließungsflur und Büroräume), daher lässt sich dieser aufgrund der engen Innenhofsituation nicht verbreitern. Der enge und tiefe Innenhof weist wenig Aufenthaltsqualität auf und die zum Innenhof orientierten Büros erhalten wenig Tageslicht. Ein Schadstoffgutachten kam zu dem Ergebnis, dass das Gebäude Asbest und PCB belastet ist.

In Summe führen die genannten Untersuchungsergebnisse dazu, dass das Hansahaus im Bestand keine Grundlage für die Abbildung des geforderten Flächen- und Funktionsprogramms bietet und somit die Anforderungen des Gesundheitsamtes im bestehenden Hansahaus am Konrad-Adenauer-Platz 13 / Harkortstraße 2-4 nicht erfüllt werden können.

2.2.3.2 Architektonische Variante „Dreibund“



Variante "Dreibund"

Bei der nächsten Variante Dreibund handelt es sich um eine geschlossene Blockrandbebauung, welche zur Harkort- und Graf-Adolf-Straße einen oberirdisch 7-geschossigen „Rücken“ bildet, der den anfallenden Lärm durch die Straßenbahn abschirmt. Zur verkehrsberuhigten Straße hin reduziert sich die Geschossanzahl auf 2 oberirdische Geschosse, sodass auf der Dachfläche des 1. Obergeschosses ein großzügiger Dachgarten als Aufenthaltsfläche für die Nutzer entsteht und mehr Tageslicht in die zum Innenhof orientierten Räume gelangt. Das Tageslicht gelangt

ebenfalls über eine großzügige Deckenöffnung in der Decke über EG bis in die Fahrradgarage, sodass dort eine erhöhte Aufenthaltsqualität entsteht und „Angsträume“ vermieden werden.

Die Fassade der Variante Dreibund greift die Gliederung des Bestandsgebäudes auf und nimmt somit Bezug auf die Historie und die angrenzende Bebauung. Die Haupteinfahrt des Gesundheitsamtes erfolgt über das repräsentative Portal zum Konrad-Adenauer-Platz 13 / Harkortstraße 2-4. Die Fahrradgarage verfügt über verkehrsweisende Zugänge im Bereich aller Gebäudeseiten und aktiviert die bestehende Bunkertreppe als Ausgang für die Fahrradgaragennutzer, welche direkt auf dem Konrad-Adenauer-Platz 13 / Harkortstraße 2-4 mündet.

2.2.3.3 Architektonische Variante „Atrium“ – teilweiser Erhalt der Bestandsfassade

Nach der Erkenntnis, dass der Substanzerhalt des Hansahauses für die Nutzungen Gesundheitsamt und Fahrradgarage nicht geeignet ist, wurde ein (Teil-) Erhalt der Bestandsfassade genauer in Augenschein genommen.



Variante "Atrium"

Die Fassade des Hansahauses im heutigen Zustand zeigt deutliche Spuren der baulichen Veränderungen und Vereinfachungen, die nach den Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg vorgenommen wurden. Die ursprünglichen Materialien, wie roter Mainsandstein im Erdgeschoss und Pfälzer Sandstein in den Obergeschossen, sind teilweise noch sichtbar, aber in vielen Bereichen stark verwittert oder beschädigt. Die Pfeilervorlagen und Säulen aus rotem Baveno-Granit mit Bronze-Architekturteilen sind nur noch vereinzelt in ihrer ursprünglichen Form erhalten. Die Fassade weist starken Sanierungsbedarf auf:

- In Teilbereichen wurden Schutznetze angebracht, um herabfallende Fassadenteile zu verhindern
- Es gibt Schimmelbefall in Kellerräumen und Undichtigkeiten, die auch die Fassadenstruktur beeinträchtigen

Der einst repräsentative Turmaufbau über dem Portal zum Konrad-Adenauer-Platz 13 / Harkortstraße 2-4 ist noch vorhanden, aber deutlich schlichter als im Originalzustand. Die symmetrische Gliederung der Fassade, durch die in Abständen noch vorhandenen „Türme“, ist erhalten, jedoch wirken die Details reduziert und funktional, was dem Gebäude ein eher nüchternes Erscheinungsbild verleiht.

Einige Zwischengeschosse wurden nachträglich eingezogen, was die ursprüngliche Fassadenproportion des Erdgeschosses verändert hat. Da die Fassade – nach Zerstörung im Zweiten Weltkrieg – in den Bereichen zwischen den Türmen vereinfacht als Lochfassade wiederhergestellt worden ist, wurde der Erhalt dieser Bereiche aufgrund der nicht möglichen flexiblen Grundrissnutzung verworfen.

Entwurflich wurde auf Grund der noch vorhandenen Qualitäten entschieden, dass die repräsentative Erdgeschossfassade, die „Turmfassaden“ und die Portalfassaden Konrad-Adenauer-Platz 13 / Harkortstraße 2-4 bei der Variante Atrium erhalten bleiben. In den Zwischenbereichen zwischen den Türmen und in dem Bereich zur

verkehrsberuhigten Zone ist eine neue moderne Glasfassade geplant, sodass eine flexible Grundrissnutzung stattfinden kann.

Bei der Variante Atrium handelt es sich um eine geschlossene Blockrandbebauung als Zweibund mit Innenhof, welche aus sieben oberirdischen Geschossen besteht. Entgegen der bestehenden Blockrandbebauung des Hansahauses wird der Innenhof durch die Nutzung der Fahrradgarage im Erdgeschoss um ein Geschoss angehoben. Die Haupteinschließung des Gesundheitsamtes erfolgt über das repräsentative Portal zum Konrad-Adenauer-Platz 13 / Harkortstraße 2-4. Die Fahrradgarage verfügt über verkehrsweisende Zugänge im Bereich aller Gebäudeseiten und aktiviert die bestehende Bunkertreppe als Ausgang für die Fahrradgaragennutzer, welche direkt auf dem Konrad-Adenauer-Platz 13 / Harkortstraße 2-4 mündet.

2.2.3.4 Architektonische Variante „Terrassen“

Bei der Variante Terrassen handelt es sich um eine geschlossene Blockrandbebauung, welche zur Harkort- und Graf-Adolf-Straße einen oberirdisch 7-geschossigen „Rücken“ bildet, der den anfallenden Lärm durch die Straßenbahn abschirmt. Rückwärtig zur verkehrsberuhigten Straße stuft sich das Gebäude in regelmäßigen Abständen zurück, sodass in jedem Geschoss Terrassen und begrünte Dachflächen entstehen. Über eine großzügige Freitreppe sind die Terrassen aller Geschosse und auch die begrünte Dachfläche auf dem 6.Obergeschoss zu erreichen, sodass wertvolle Aufenthaltsflächen geschaffen werden. Der Zugang über die Freitreppe kann im Erdgeschoss gesteuert werden, sodass der Zugang zu den Terrassen kontrollierbar bleibt. Die Haupteinschließung des Gesundheitsamtes erfolgt über das repräsentative Portal zum Konrad-Adenauer-Platz 13 / Harkortstraße 2-4. Die Fahrradgarage verfügt über verkehrsweisende Zugänge im Bereich aller Gebäudeseiten und aktiviert die bestehende Bunkertreppe als Ausgang für die Fahrradgaragennutzer, welche direkt auf dem Konrad-Adenauer-Platz 13 / Harkortstraße 2-4 mündet.



Variante "Terrassen"

2.2.3.5 Abwägung der Volumenstudienbetrachtungen

Alle drei architektonischen Varianten sind grundsätzlich mit den Anforderungen aus dem Raum- und Funktionsprogramm vereinbar; in der Gesamtbetrachtung zeigen sich jedoch deutliche Unterschiede in Nutzungsqualität, Flexibilität, technischer Integrationsfähigkeit, Bauablauf und Risiken.

Die Variante „Dreibund“ verbindet eine kompakte, klar strukturierte Gebäudekonfiguration mit hoher Flexibilität der Grundrisse und guter Drittverwendbarkeit. Zentrale Erschließung und eindeutige Flurachsen sorgen für effiziente Wegeführung; die kompakte Bauweise begünstigt standardisierte Bauweisen und eine klare, wirtschaftliche Technikführung. Großzügige, nutzbare Dach- und Terrassenflächen sowie ein hoher Tageslichteintrag erhöhen die Aufenthaltsqualität und mindern das Risiko von Werteverlusten oder Leerständen. Insgesamt erfüllt „Dreibund“ die Anforderungen des Raum- und Funktionsprogramms mit dem ausgewogensten Verhältnis aus Funktionalität, Qualität und Realisierungsrobustheit.

Die Variante „Atrium“ ermöglicht durch ihre Ringstruktur eine kontinuierliche Bewegung im Gebäude und erfüllt ebenfalls das Raum- und Funktionsprogramm. Dem stehen ein schmaler Innenhof mit eingeschränktem Tageslichteintrag in unteren Hoflagen sowie erhöhte technische und bauliche Komplexität eines Hybridgebäudes gegenüber (u. a. zahlreiche Schnittstellen, erschwerte Technikintegration). Der (Teil-) Erhalt belasteter Fassadenbauteile ist mit zusätzlichen Kosten- und Terminrisiken verbunden; insgesamt ist mit einer längeren Bauzeit und erhöhtem Störungs- und Kostenrisiko zu rechnen – trotz extensiver Dachbegrünung und PV-Potenzial.

Die Variante „Terrassen“ erfüllt das Raum- und Funktionsprogramm und schafft durch gestaffelte Baukörper hochwertige, begrünte Außenflächen in nahezu allen Geschossen. Gleichzeitig führen spezielle Raumtiefen und Terrassengeometrien zu Einschränkungen in der Drittverwertbarkeit. Die interne Wegführung ist anspruchsvoller; komplexe Geometrien erhöhen Koordinationsaufwand, Schnittstellen und Planungsrisiken und können sich verlängernd auf die Bauzeit auswirken. Teilbereiche weisen aufgrund größerer Gebäudetiefen einen reduzierten Tageslichteintrag auf.

Im direkten Vergleich liegen die Gesamtkosten der drei Varianten in einem ähnlichen Rahmen; die Bauzeit fällt bei „Atrium“ jedoch signifikant länger aus.

Vor dem Hintergrund der funktionalen, betrieblichen und terminlichen Bewertung erweist sich **„Dreibund“** insgesamt als vorteilhafteste Lösung und bildet die Grundlage für die nachfolgende vergleichende **Wirtschaftlichkeitsbetrachtung**.

2.2.4 Vergleichende Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Die Gegenüberstellung beider Standorte berücksichtigt die Unterschiede bei den Kosten für Grundstückserwerb, Rückbau, Interimsmaßnahmen und der unterschiedlichen zusätzlichen Nutzung, wie der Integration der Fahrradgarage, einer Kindertagesstätte und der Wohnnutzung. Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ist damit auch eine Gesamtkostenbetrachtung der Maßnahmen-Konstellation Gesundheitsamt und Fahrradgarage in der Qualität eines Kostenrahmens.

	Gesundheitsamt und Fahrradgarage im Hansahaus	Gesundheitsamt in Kölner Straße 180 + UFG
	Brutto	Brutto
KG 100 - Kaufpreis und Grundstücksnebenkosten		
Kaufpreis Hansahaus	siehe NÖ-Teil	
Erlös Grundstück Kölner Str. 180	noch offen (Erwartung > als Kaufpreis Hansahaus)	
KG200 - Vorbereitende Maßnahmen		
Rückbau mit Schadstoffentsorgung	4,64 Mio. €	1,66 Mio. €
KG 300-600 Bauwerkskosten, Ausstattung, Außenanlagen		
Interimsmaßnahmen / Bau in 2 Bauabschnitten		1,75 Mio. €
Tiefgarage	Anm. 112 Parkplätze verfügbar (derzeit an DB Park vermietet)	8,78 Mio. €
Fahrradgarage im Bunker unter KAP		18,99 Mio. €
Fahrradgarage mit sonstigen Nutzungen im Hansahaus	10,16 Mio. €	
Gesundheitsamt	47,38 Mio. €	49,95 Mio. €
Betreutes Wohnen / Wohnnutzung ist B-Plan Vorgabe		6,95 Mio. €
Kita*	kostenneutral	kostenneutral
Sanierung Kölner Str. 187 (für Unterbringung SPZ)	1,00 Mio. €	
Summe KG 100-600	63,18 Mio. €	88,08 Mio. €
KG 700 + 1000 - Baunebenkosten und Honorare		
Bisherige Planungskosten (LP 1+2) für unterirdische Fahrradgarage	0,37 Mio. €	0,37 Mio. €
KG 700 + 1000	22,15 Mio. €	31,46 Mio. €
Summe	85,71 Mio. €	119,91 Mio. €
Zusätzliche Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Es könnte Wohnen und erforderliche Infrastruktur in der Kölner Straße 180 realisiert werden - Veräußerung Grundstück Kölner Str. 180 möglich - Stadtreparatur 	<ul style="list-style-type: none"> - Es könnte spezifisches, auf das Gesundheitsamt bezogenes Wohnen am Standort realisiert werden - Veräußerung Grundstück Kölner Str. 187 möglich

Die in der Tabelle dargestellten Kosten auf Basis der Machbarkeitsstudien haben die Qualität von Kostenrahmen mit einem statistischen Abweichungsrisiko von 40%. Auch künftige Baupreissteigerungen sind noch nicht berücksichtigt.

Wie der Abbildung zu entnehmen ist, ist die Variante Gesundheitsamt am Standort Konrad-Adenauer-Platz 13 / Harkortstraße 2-4 mit integrierter Fahrradgarage wirtschaftlicher als ein Neubau am Altstandort Kölner Straße und einer Realisierung der Fahrradgarage im Bunker unter dem Konrad-Adenauer-Platz 13 / Harkortstraße 2-4; durch die Integration der Fahrradgarage ergibt sich für das Projekt Fahrradgarage ein wirtschaftlicher Vorteil von ca. 8,8 Mio. EUR brutto, nach jetzigem Kostenrahmen.

Gesamthaft betrachtet ergibt sich für die Standort-Variante Konrad-Adenauer-Platz 13 / Harkortstraße 2-4 nach jetzigem Kostenrahmen ein wirtschaftlicher Vorteil von ca. 34 Mio. EUR brutto gegenüber einer Realisierung der Einzelprojekte.

2.2.5 Gesamtbewertung der Ergebnisse der Untersuchungen der Standorte Kölner Straße 180 und Hansahaus

Die vorliegenden Machbarkeitsstudien, Varianten- und Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen belegen, dass die räumliche Bündelung des

Neubaus Gesundheitsamt und der Fahrradgarage am Standort Konrad-Adenauer-Platz 13 / Harkortstraße 2-4 sowohl für das Gebäudevorhaben als auch für die Fahrradgarage deutliche Vorteile bietet. Beide Teilprojekte profitieren wechselseitig: städtebaulich, wirtschaftlich, terminlich, im Betrieb sowie in Fragen der Nachhaltigkeit und Nutzerqualität.

Wirtschaftlichkeit und Terminrobustheit

Die Gesamtkostenbetrachtung zeigt für die Maßnahmenkonstellation Gesundheitsamt + Fahrradgarage am Standort HansaHaus ein günstigeres Verhältnis von Nutzen zu Aufwand als für die Alternative Gesundheitsamt an der Kölner Straße + Unterirdische Fahrradgarage im Bunker. Insbesondere entfallen bei dem Standort Konrad-Adenauer-Platz 13 / Harkortstraße 2-4 kosten- und risikoträchtige Eingriffe in Platz- und Infrastrukturanlagen (u. a. öffentlicher Kanal, temporäre Gleisbrücken, offener Tiefbau für ein Mittelbauwerk). Dies stärkt die Termin- und Kostensicherheit beider Projekte und reduziert das Risiko baupreisbedingter Mehrkosten. Den Vorteil illustriert die Abbildung unter Punkt 2.2.4, in der die Gesamtkosten je Standort gegenübergestellt sind. Für die Fahrradgarage am Standort HansaHaus entfallen gegenüber der Unterirdischen Fahrradgarage u. a. die Verlegung des öffentlichen Kanals sowie Gleisprovisorien. Für die Fahrradgarage ergibt sich grob geschätzt eine Bauzeitverkürzung von ca. zwei Jahren, was zugleich Puffer für das Gesamtvorhaben schafft.

Städtebau, Adresse und öffentlicher Raum

Mit dem Gesundheitsamt als publikumsorientierter Nutzung an der südwestlichen Platzflanke wird der Konrad-Adenauer-Platz 13 / Harkortstraße 2-4 belebt und in seiner sozialen Kontrolle gestärkt. Zugleich vermeidet die im Gebäude integrierte Fahrradgarage zusätzliche Aufbauten im Platzraum (z. B. Patio, Fahrsteige) und erhält damit die durchgehende Platzoberfläche. Mehrere erdgeschossige Zugänge zur Fahrradgarage in alle Richtungen – darunter der klar erkennbare fußläufige Eingang über den Portikus am Konrad-Adenauer-Platz – sorgen für gute Orientierung und kurze Wege, ohne neue Barrieren zu schaffen. Damit leisten beide Vorhaben gemeinsam einen Beitrag zur Stadtreparatur am Hauptbahnhof.

Betriebs- und Nutzerqualität

Die Integration der Fahrradgarage mit ca. 1.900 Stellplätzen in Erd- und Untergeschoss am Standort HansaHaus ermöglicht gleichberechtigte Erschließung für alle Fahrradtypen (u. a. Schieberampen $\leq 6\%$ und Aufzüge). Die mehrseitige Anbindung (u. a. Graf-Adolf-Straße und Harkortstraße sowie direkter Anschluss an den neuen Radweg über den Konrad-Adenauer-Platz 13 / Harkortstraße 2-4) schafft leistungsfähige, sichere Wegeketten zwischen Hauptbahnhof, Fahrradabstellen und Gesundheitsamt. Die räumliche Nähe fördert Synergien in Bewirtschaftung und Service (z. B. Aufsicht, mögliche Werkstatt bzw. Fahrrad-Café im EG-Bereich), was die Aufenthalts- und Servicequalität beider Einrichtungen erhöht. Der fußläufige Weg zum Haupteingang ist im Vergleich zur Unterirdischen Fahrradgarage nur unwesentlich länger und damit im Nutzeralltag vernachlässigbar.

Technische Machbarkeit und Risiken

Für das Gebäudevorhaben bietet die architektonische Vorzugsvariante Dreibund klare Baustrukturen, effiziente Technikintegration, gute Drittverwendbarkeit und damit

eine hohe Werthaltigkeit. Für die Fahrradgarage entfallen risikobehaftete Bauzustände der Unterirdischen Fahrradgarage (Schadstoffe, Eingriffe in Gleis-/Leitungsanlagen, offene Baugruben); die Garage kann unabhängig von Platzbauarbeiten realisiert werden, was die Zeitschiene des Gesamtprojekts entzerzt. Damit sinken Planungs- und Ausführungsrisiken für beide Teilprojekte spürbar.

Nachhaltigkeit und Energie

Die kompakte Konfiguration des Neubaus erlaubt Tageslichteinträge bis in die Fahrradebenen (z. B. über Lichthöfe) und begrünte Aufenthaltsflächen (u. a. Dachbegrünungen, Dachgarten). Die Vermeidung zusätzlicher unterirdischer Baukörper und sichtbarer Technikaufbauten im öffentlichen Raum reduziert Materialaufwand und Eingriffe in Bestandsinfrastruktur. Zusammen mit den entfallenden Umverlegungen und kürzeren Bauzeiten verbessert dies die ökologische Bilanz beider Vorhaben.

Verkehrliche Anbindung

Das Hansahaus ist direkt an den ÖPNV und das Radhauptnetz angebunden. Für das Gesundheitsamt stehen Parkmöglichkeiten im DB-Parkhaus am Bertha-von-Suttner-Platz sowie barrierefreie Stellplätze am Gebäude zur Verfügung; die Fahrradgarage erhält mehrere, ebenerdige Zugänge in alle Richtungen und bindet zusätzlich an den neuen Radweg über den Platz an. Die vorgesehene Erschließung der Unterirdischen Fahrradgarage ausschließlich über die Bismarckstraße (u. a. Fahrsteige mit 1,00 m lichte Breite ohne Sonderrad-Tauglichkeit) entfällt – ein klarer Vorteil zugunsten der Nutzerfreundlichkeit und Erreichbarkeit der integrierten Lösung.

Konsequenzen für die Kölner Straße 180

Durch die Verlagerung des Gesundheitsamtes an den Standort Hansahaus wird das Grundstück Kölner Straße 180 gemäß Beschlusslage für Wohnen und erforderliche Infrastruktur aktivierbar. Damit bleibt die Möglichkeit für eine Betriebs-Kindertagesstätte in der Nachbarschaft zum Technischen Verwaltungsgebäude gesichert und es entsteht zusätzlicher sozialer und städtebaulicher Nutzen.

Fazit

Unter Abwägung aller Belange empfiehlt die Verwaltung die räumliche Konzentration beider Projekte am Standort Hansahaus als gesamtstädtisch vorteilhafte Lösung.

2.3 Kauf Grundstück Hansahaus

Die Beschlussvorlage zum Ankauf des Hansahauses, Konrad-Adenauer-Platz 13 / Harkortstraße 2 – 4 wird dem Rat im NÖ-Teil (RAT/392/2025) vorgelegt.

2.4 Geplante Maßnahmen für die weiteren Planungen zum Hansahaus

2.4.1 Beauftragung der Immobilien Projekt Management GmbH

Es ist geplant, die weitere Planung für die die Entwicklung des Standorts Konrad-Adenauer-Platz 13 / Harkortstraße 2-4 auf Grundlage des bestehenden Rahmenvertrages bis zum Ausführungs- und Finanzierungsbeschluss an das städtische Tochterunternehmen Immobilien Projekt Management GmbH (IPM) zu übertragen.

2.4.2 Weitere gesamthafte Planung des Hansahauses bis zum Ausführungs- und Finanzierungsbeschluss

Es sind durch die Immobilien Projekt Management GmbH die HOAI-Leistungsphasen 1 (Grundlagenermittlung), 2 (Vorplanung), 3 (Entwurfsplanung) und Start der Leistungsphase 4 (Genehmigungsplanung) auf Grundlage der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie und unter Berücksichtigung des Raum- und Funktionsprogramms durchzuführen und mit den Fachämtern abzustimmen. Hierbei ist die BIM-Methode (Building Information Modelling) im gesamten Planungsprozess zu berücksichtigen. Die Immobilien Projekt Management GmbH plant hierbei ein barrierefreies Gebäude gemäß den Standards der Landeshauptstadt Düsseldorf.

Das geplante Gebäude soll höchsten Ansprüchen an Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit genügen. Im Rahmen der Planung wird eine Zertifizierung nach dem Gold-DGNB-Standard angestrebt. Darüber hinaus soll die Bauweise den Anforderungen des Passivhausstandards entsprechen und im Sinne des Cradle-to-Cradle-Prinzips (C2C) auf kreislauffähige Materialien und ressourcenschonende Konstruktionsweisen setzen. Ziel ist es, die ökologischen Auswirkungen des Bauwerks über seinen gesamten Lebenszyklus hinweg zu minimieren, gleichzeitig die Betriebskosten durch hohe Energieeffizienz dauerhaft zu senken und eine hohe Aufenthalts- und Nutzungsqualität für die zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer sicherzustellen.

Die Immobilien Projekt Management GmbH wird nach Abschluss der HOAI-Leistungsphase 3 eine Kostenberechnung gemäß DIN 276 erstellen, die Unterlagen für eine §13-Prüfung erstellen und bei der Verwaltung einreichen. Im Nachgang sind durch die Immobilien Projekt Management GmbH die Unterlagen für einen Gremienlauf zur Erlangung eines Ausführungs- und Finanzierungsbeschlusses durch den Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf zu erstellen und einzureichen. Während des Gremienlaufs kann mit der HOAI-Leistungsphase 4, der Genehmigungsplanung, begonnen werden.

Die nach jetzigem Stand geschätzte zeitliche Abfolge des Gesamtprojektes stellt sich wie folgt dar:

- | | |
|--|-----------------|
| ▪ Ausführungs- und Finanzierungsbeschluss | 4. Quartal 2027 |
| ▪ Baubeginn / Leistungsphase 8 (Objektüberwachung) | 2. Quartal 2028 |
| ▪ Bauende | 4. Quartal 2030 |

2.4.3 Abschluss der Planung der Unterirdischen Fahrradgarage im Bunker mit Erschließung Bismarckstraße

Im Falle der Weiterführung der Fahrradgarage am Standort Hansahauses werden die bestehenden Verträge mit Planungs- und Ingenieurbüros beendet. Der Vertrag ist als Stufenvertrag konzipiert, die erste Stufe endet mit dem Abschluss der Leistungsphase 2 (Vorplanung) und dem Bedarfsbeschluss. Die nach dem Bedarfsbeschluss beginnende Leistungsphase 3 wird in diesem Fall nicht abgerufen. Die ausbleibende weitere Beauftragung ist für die Landeshauptstadt Düsseldorf kostenneutral, da auf Grund der Vertragsgestaltung auf Seiten der Planer kein Anspruch auf eine weitere Beauftragung besteht.

Die Planung der Fahrradgarage am Standort HansaHaus wird, wie oben beschrieben, als Auftrag an die Immobilien Projekt Management GmbH in das Projekt HansaHaus überführt.

Eine Umsetzung der Unterirdischen Fahrradgarage im Bunker neben der Fahrradgarage am Standort Konrad-Adenauer-Platz 13 / Harkortstraße 2-4 wird damit dauerhaft ausgeschlossen.

Anlagen:

Anlage 1 - Lagepläne

Anlage 2 - Erschließungspläne