

Projekt	1585 Düsseldorf Schwannstraße: Städtebaulicher Dialog
Gegenstand	Aufgabenstellung und Verfahrensteil
Stand	28.10.2025
Verfasser	büro luchterhandt & partner
Arbeitsstand	final

1585 DÜSSELDORF SCHWANNSTRASSE: STÄDTEBAULICHER DIALOG

Inhaltsverzeichnis

1	STÄDTEBAU IM DIALOG – STÄDTEBAULICHE PERSPEKTIVEN FÜR DAS GRUNDSTÜCK SCHWANNSTRASSE 12	2
2	DER STANDORT UND SEIN KONTEXT	3
3	ENTWICKLUNG KENNEDYDAMM – AKTUELLE PROJEKTE UND PERSPEKTIVEN	4
3.1	AKTUELLE NEUBAUVORHABEN	5
3.2	ENTWICKLUNG „WESTLICH KENNEDYDAMM“	6
4	DAS GRUNDSTÜCK SCHWANNSTRASSE 12 – BESTAND, ZIELE, FRAGESTELLUNGEN	7
4.1	NUTZUNGSPROGRAMM ENTWICKELN	9
4.2	STÄDTEBAULICHEN RAHMEN FORMEN	10
4.3	FREIRAUM STRUKTURIEREN, ERSCHLIEßUNG UND VERKEHR ORGANISIEREN	11
4.4	KLIMASCHUTZ, NACHHALTIGKEIT UND UMWELTSCHUTZ AUF STÄDTEBAULICHER EBENE SICHERN	12
5	ERGÄNZENDE HINTERGRUNDINFORMATIONEN	15
5.1	RAUMWERK D	15
5.2	HOCHHAUSRAHMENPLAN	15
5.3	DÜSSELDORFER BAULANDMODELL	16
5.4	KLIMASCHUTZ UND NACHHALTIGKEIT	16
5.5	MOBILITÄTSSTRATEGIE DER STADT DÜSSELDORF	17
6	STANDORTDOKUMENTATION (IM LAYOUT)	17
7	VERFAHRENSTEIL	18
7.1	BETEILIGTE AKTEURE	18
7.2	INHALTE	19
7.3	VERFAHRENSMODALITÄTEN	19
7.4	ABGABELEISTUNGEN UND TERMINE	20

1 Städtebau im Dialog – städtebauliche Perspektiven für das Grundstück Schwannstraße 12

Das Areal rund um den Kennedydamm erlebt aktuell eine starke Transformation. Zahlreiche Neubauprojekte sind bereits realisiert, weitere sind in Planung. Der Standort Kennedydamm ist seit jeher insbesondere für gewerbliche Nutzungen von großem Interesse, doch inzwischen mischen sich auch Wohnen und andere Nutzungen in das Quartier. Dass hier städtebaulich prägnante und architektonisch hochwertige Hochpunkte entstehen, macht die Vorhaben über das Quartier hinaus für ganz Düsseldorf reizvoll. Umso wichtiger ist es, auch bei diesem Grundstück an Schwannstraße/Kennedydamm offen über die Ziele, Möglichkeiten und Grenzen seiner Entwicklung in den Dialog zu treten.

Aus diesem Anlass lädt die *Schwannstraße 12 Grundstücks GmbH* alle relevanten Akteure zum „Städtebaulichen Dialog“ ein, kreativ und klug auszuloten, welchen Beitrag die Entwicklung auf dem Grundstück Schwannstraße 12 für das Quartier und die Stadt Düsseldorf, ebenso für die Bauherrn- und Nutzerschaft leisten kann. Planerisch begleitet und angeregt wird der Werkstattprozess von dem dänischen Architekturbüro C. F. Moeller. In dem Bewusstsein, dass der Veränderungsprozess für das Quartier herausfordernd ist, ist es umso wichtiger, über die Grundzüge der baulich-räumlichen Entwicklung in diesem „Städtebaulichen Dialog“ Einvernehmen zu erzielen.

Die Fragestellungen sind komplex. Sie eint das Ziel, einen Mehrwert für den Stadtteil zu erzielen und dabei die wirtschaftlichen Interessen der Eigentümerschaft angemessen zu berücksichtigen. Die nachfolgend formulierten Leitfragen können nicht isoliert beantwortet werden, sondern verlangen eine ganzheitliche Betrachtung im Kontext aller anderen Aspekte:

1. Welches **Nutzungsprogramm** passt optimal zum Stadtteil und kann zugleich von der Bauherrnschaft wirtschaftlich umgesetzt werden? Die beteiligten Akteure begeben sich gemeinsam auf die Suche nach der richtigen Mischung, die sowohl auf dem Grundstück trägt als auch im Zusammenwirken mit den Nutzungen und deren Verteilung im Stadtteil sinnfällig erscheint. Der Blick richtet sich auf das Wohnen in all seiner programmatischen Vielfalt und Verfügungsformen, ebenso auf gewerbliche und soziale Bestandteile. Auch andere Nutzungsvorschläge sollen offen eingebracht werden, weil die Frage der Nutzung ein Schlüssel für eine gelingende Integration in die Stadt ist.
2. Welche **bauliche Dichte** ist an diesem Standort tragfähig, und welche **städtebauliche Form** bindet die Nutzungen stadträumlich und funktional optimal in die Umgebung ein? In dem Verfahren wird der Frage nachgegangen, wie viel Bruttogrundfläche (BGF) und in welcher Form am Standort angemessen erscheint und das bisher rahmensetzende Maß aus Bestandsbebauung und genehmigten Vorbescheid in Verbindung mit neuen Nutzungsüberlegungen vertieft.
3. Welche **Gebäudehöhe** darf das Bauwerk erreichen, um als Teil der Gesamtentwicklung entlang des Kennedydamms wahrgenommen zu werden? Welche Hochhausdimension erschiene nicht mehr angemessen, weil es dem Haus dann einen zu großen Stellenwert verliehe? Die Dimensionierung des angestrebten Hochpunkts wird in Verbindung mit dem Nutzungskonzept Gegenstand der kreativen Auseinandersetzung aller Mitwirkenden mit den städtebaulichen Möglichkeiten und Grenzen sein.
4. Welchen Beitrag kann eine künftige Nutzung und Bebauung auf der **Ebene des Erdgeschosses** und **des Außenraums** leisten? Adressbildung, Ausrichtung der Erdgeschosszone, Lage von Zugängen und Zufahrten und Einbindung in das Wegenetz der Nachbarschaft sind Erfolgsfaktoren für Wahrnehmung des Hauses und seiner Nutzerschaft. Es ist gemeinsam zu erörtern, zu welchen Seiten sich das Haus aktiv öffnet. Besonders reizvoll ist die Frage nach einer Öffnung und Adressbildung zum Kennedydamm – für die nahe Zukunft und in mittelfristiger Perspektive.
5. Wie kann überdies die **Gestalt des Freiraums** – trotz der geringen Grundstücksgröße – die Durchwegung im Stadtteil verbessern und die Grünstrukturen auf dem Grundstück wie in ihrer Vernetzung mit der Umgebung ausbauen? Im Prozess wird die Freiraumstruktur im

Zusammenwirken mit der städtebaulichen Form erörtert, um eine sich überzeugend in die Stadt einfügende Struktur zu finden.

6. Auch wenn die Untersuchung des Bestandsgebäudes ergeben hat, dass eine **Sanierung und Umnutzung** der Immobilie aus vielerlei Gründen für nicht sinnvoll erachtet wird, so ist es konzeptabhängig nicht ausgeschlossen zu hinterfragen, ob und ggf. unter welchen Voraussetzungen Bestandteile (z. B. das Untergeschoss) nicht doch in eine Neunutzung integriert werden könnten und sollten.

Um den „Städtebaulichen Dialog“ intensiv führen zu können, wird das beauftragte Architekturbüro C. F. Moeller eingehend den Standort analysieren und daraus die Chancen und Herausforderungen, mögliche Zielsetzungen und Fragestellungen im Detail herleiten. Im Dialog wird sodann anhand von Plänen und Modellen der Möglichkeitsraum für den Städtebau konkret ausgelotet. Anders als im Wettbewerb sind im „Städtebaulichen Dialog“ alle mitwirkenden Akteure aufgerufen, sich in den Dialogveranstaltungen kreativ mit den Zwischenergebnissen auseinanderzusetzen. Im „Werkstattmodus“ sollen sie an Plan und vor allem Modell mutig und offen Entwurfsansätze weiterdenken, um gemeinsam an der besten Lösung „zu feilen“.

Nachfolgend werden zu den einzelnen Aufgabenfeldern die Rahmenbedingungen und Fragestellungen vertieft dargestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass die städtebauliche Analyse des Planungsteams Gegenstand des Dialogprozesses ist und sich daraus Anpassungen an den Rahmenbedingungen für die Planung (insbesondere an etwaigen Vorgaben/Setzungen) ergeben können.

Die Ergebnisse des „Städtebaulichen Dialogs“ bilden die Basis für das Bebauungsplanverfahren zum Grundstücks sowie einen hochbaulichen Realisierungswettbewerb.

2 Der Standort und sein Kontext

Das Grundstück an der Schwannstraße 12 umfasst rund 8.000 m² und befindet sich im Düsseldorfer Stadtteil Golzheim. Der Stadtteil erstreckt sich entlang des westlichen Rheinufer nördlich der Innenstadt. Das Grundstück liegt in einem überwiegend gewerblich, insbesondere durch Büronutzung geprägten Bereich am Kennedydamm.

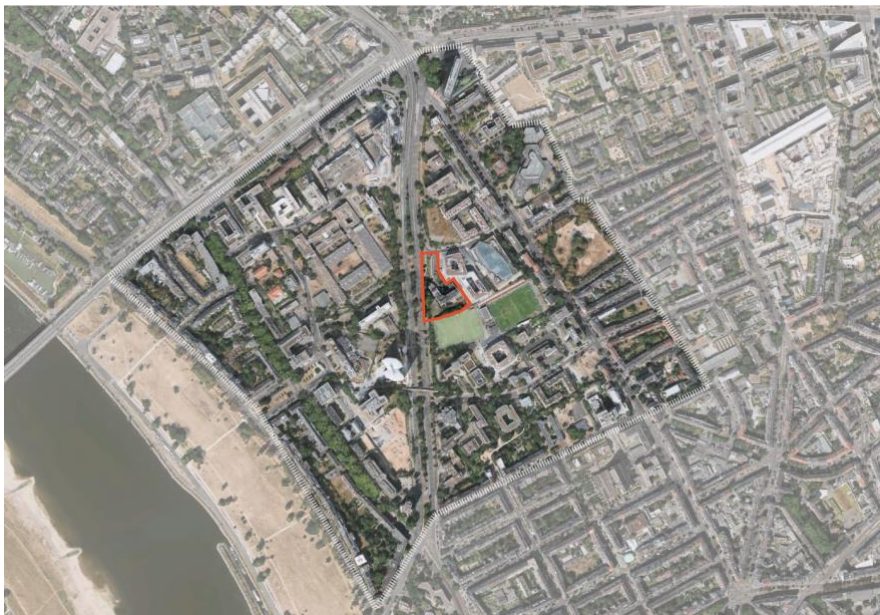


Abb. 1: Planumgriff

Der Standort Kennedydamm wurde in den 1960er- und 1970er-Jahren als Verwaltungs- und Hotelstandort sowie als Sitz der Fachhochschule nach dem Leitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt autogerecht konzipiert. Den Charakter des Areals entlang des Kennedydamms prägen sowohl großflächige Bürokomplexe als auch solitäre Bauten mit Höhen von bis zu 85 Metern. Im Westen, Nordosten und Südosten schließen sich überwiegend vom Wohnen bestimmte Nachbarschaften in drei- bis sechsgeschossiger Blockrandbebauung teilweise aus der Gründerzeit an.

Der sechsspurige Kennedydamm verläuft unmittelbar entlang der westlichen Grundstücksgrenze und zählt zu den wichtigsten Ein- und Ausfallstraßen der Landeshauptstadt; er ist für Fuß- und Radverkehr gleichwohl nur über eine Fußgängerbrücke passierbar. Der Standort ist zugleich gut an den öffentlichen Nahverkehr der Stadt Düsseldorf angebunden: Die U-Bahn-Stationen Kennedydamm und Golzheimer Platz sind fußläufig in etwa gleicher Entfernung erreichbar. Von dort verkehren die U-Bahn-Linien U78 und U79 im 5-Minuten-Takt. Die Düsseldorfer Innenstadt ist in ca. 5 Minuten, der Hauptbahnhof in etwa 10 Minuten erreichbar. Die nächstgelegene Bushaltestelle Frankenplatz wird von mehreren Linien angefahren, die sowohl in Richtung Flughafen und Messe als auch über Oberbilk in Richtung Vennhausen verkehren. Der Flughafen Düsseldorf ist in ca. 6 Minuten mit dem Auto oder in rund 22 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

In unmittelbarer Nachbarschaft zur Schwannstraße 12 sind östlich des Grundstücks bereits zwei neue Bürogebäude entstanden – das sechsgeschossige *Infinity Office* und das siebengeschossige *heylo Düsseldorf*. Auf der brachliegenden Fläche nördlich des Grundstücks plant die Strabag mit den *ALEA Offices* die Errichtung eines 18-geschossigen Bürohochhauses. Nordöstlich des Areals liegt ein kleineres Neubauquartier mit Wohnnutzung. Die östlich verlaufende Roßstraße ist ebenfalls von Wohnnutzung und ergänzender Büro/Gewerbenutzung geprägt. In nördlicher und südlicher Richtung der Roßstraße schließen sich Blockrandstrukturen an. Im Süden grenzt eine Bezirkssportanlage mit zwei großen Sportplätzen an das Grundstück.

Westlich des Kennedydamms liegt der *Campus Golzheim*, ein ehemaliger Standort der *Hochschule Düsseldorf* sowie der *Robert Schumann Hochschule*. Das Areal befindet sich derzeit in einer Phase der städtebaulichen Neustrukturierung. Weitere Hochschulstandorte, wie etwa die *Hochschule Fresenius Düsseldorf*, befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Auch sind fußläufig mehrere Kitas und Grundschulen sowie eine Realschule und ein Gymnasium erreichbar.

Die Nahversorgung im direkten Umfeld ist im städtischen Vergleich als durchschnittlich einzustufen. Die wesentlichen Einrichtungen der Nahversorgung darunter Bäckereien, Metzgereien sowie Supermärkte und Discounter befinden sich in kurzer Entfernung zum Plangebiet. Sie sind in ausreichender Anzahl vorhanden und gewährleisten insgesamt eine gute Grundversorgung. Die medizinische Versorgung am Standort ist für einen städtischen Standort typisch. Alle wichtigen medizinischen Einrichtungen sind im Umfeld bzw. im Stadtgebiet vorhanden. Zudem befindet sich das St. Vinzenz Krankenhaus in unmittelbarer Nähe zum Standort.

Raum zur Naherholung und bieten in der Umgebung mit dem Frankenplatz eine Parkanlage mit Spielmöglichkeiten im Osten, die Spange aus Karl-Arnold-Platz und Golzheimer Platz im Südwesten sowie der Rheinpark. Mit dem rund 70 Hektar großen Nordfriedhof liegt der größte Friedhof Düsseldorfs in Reichweite des Plangebiets.

3 Entwicklung Kennedydamm – aktuelle Projekte und Perspektiven

Die Stadtplanung der 1960er und 1970er Jahre verfolgte das städtebauliche Leitbild der „gegliederten und aufgelockerten Stadt“; die „Stadtlandschaft“ sollte autogerecht organisiert sein. Just zu dieser Zeit erfuhr das Areal entlang des Kennedydamms eine signifikante Entwicklung. Auch wenn sich die Vorstellung von Stadt signifikant gewandelt hat und das Auto nicht mehr im Mittelpunkt der Entwicklung steht, so gilt das Areal um

den Kennedydamm noch heute als attraktiver Standort, selbst wenn zahlreiche Gebäude und die Stadtstruktur insgesamt nicht mehr den aktuellen städtebaulichen, funktionalen und architektonischen Anforderungen entsprechen. Zudem bieten die teilweise aus heutiger Sicht sehr großzügig dimensionierten Stellplatzflächen erhebliches Entwicklungspotenzial. Ein Umstand, der sich in zahlreichen bereits realisierten oder geplanten Neubauprojekten im Umfeld widerspiegelt.

Im *Raumwerk D* (s. [5.1](#)) wird Standort am Kennedydamm als eine Fläche im Kernstadtgebiet in seiner bestehenden städtebaulichen Struktur als Areal mit vielen Chancen charakterisiert. Das Gebiet nimmt die Funktion eines bedeutenden Büro- und Dienstleistungsquartiers ein und fungiert als Eingangstor zum Innenstadtbereich, insbesondere aus Richtung Flughafen und Messe. Gleichzeitig ist die heutige Struktur des Kennedydamms stark monofunktional geprägt. Der Bürostandort soll zugunsten eines multifunktionalen und vielfältigen Stadtgefüges aufgebrochen werden. Dafür ist eine städtebauliche Aufwertung des Bereichs um den Kennedydamm über eine qualitäts- und maßvolle Verdichtung wünschenswert. Die Verknüpfung mit den umliegenden Quartieren ist ebenso zu stärken wie die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, beispielsweise durch eine verstärkte Durchgrünung und eine Optimierung der multimodalen Erreichbarkeit.

3.1 Aktuelle Neubauvorhaben

Im direkten Umfeld des Kennedydamms befinden sich derzeit mehrere Hochhausprojekte in Planung oder bereits in der Umsetzung. Diese folgenden Leitideen des Hochhausrahmenplans der Landeshauptstadt Düsseldorf tragen maßgeblich zur Transformation und Neupositionierung des Standorts bei. Am nördlichen Ende des Kennedydamms entstehen mit dem *Twist* und den *Alea Offices* zwei Bürohochhäuser, die sich aktuell in der baulichen Umsetzung befinden. Am südlichen Ende wurde mit dem *One Plaza* bereits ein modernes Bürogebäude realisiert, das den Auftakt zu einer städtebaulichen Verdichtung und qualitativen Aufwertung des Bereichs bildet.

Ebenfalls in direkter Lage zum Kennedydamm und unmittelbarer Nähe zur Projektfläche befindet sich das gemischt genutzte Entwicklungsprojekt *New Heart on the Block*, das Wohnen, Arbeiten und Dienstleistungen kombiniert und so zur Belebung des Quartiers beiträgt. Ergänzt wird diese Entwicklung durch zwei weitere, stadträumlich relevante Vorhaben im erweiterten Umfeld. Mit den Projekten *Eclipse* und *Lyght* entstehen zusätzliche Impulse, die – auch ohne direkte Adresslage am Kennedydamm – die Gebietsentwicklung entscheidend mitprägen und zur Ausbildung eines Gebietscharakters beitragen.



Abb. 2: Neubauvorhaben entlang des Kennedydamms

Die Umstrukturierung des ehemaligen *Campus Golzheim* westlich des Kennedydamms wurde 2022 im Rahmen eines hochbaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs, den *Staab Architekten* zusammen mit *Levin Monsigny Landschaftsarchitekten* für sich entschieden hat, näher betrachtet. Ziel der Umstrukturierung ist die Reaktivierung innenstädtischer Flächen und die Herstellung eines neuen grünen Campus, der öffentliche Räume, kulturelle Nutzung, Verwaltung und Grünflächen verbindet. Auf Basis der Wettbewerbsergebnisse wird derzeit ein Masterplan erarbeitet.

Auf dem Grundstück der *Evangelischen Kirche im Rheinland* an der Hans-Böckler-Straße 7 soll dem wachsenden Bedarf an Wohnraum in Düsseldorf Rechnung getragen werden. Im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsstudie wurde von vier teilnehmenden Büros untersucht, wie sich auf dem rund einen Hektar großen Areal ein urban geprägtes Wohnquartier realisieren lässt. *Lorber Paul Architekten* konnten sich mit ihrem Entwurf durchsetzen. Das Vorhaben soll gemäß § 31 Abs. 3 BauGB weiterentwickelt und umgesetzt werden.

3.2 Entwicklung „Westlich Kennedydamm“

Da sich das Gebiet mit seinen zahlreichen Neubauvorhaben in einer Phase der Transformation befindet, will die Stadt Düsseldorf die Entwicklung in einem ganzheitlichen Planungsansatz zur Weiterentwicklung des Kennedydamms bündeln. Im Jahr 2019 wurde daher der Teilraum "Westlich Kennedydamm" im Rahmen eines Workshops in Verbindung mit einer städtebaulichen Studie durch das Büro ARUP einer eingehenden Untersuchung unterzogen (s. [Workshop Westlich Kennedydamm](#)). Die Vielzahl der geplanten Hochhausprojekte führt zu einem Bedarf an neuen Infrastrukturen sowie zu einer Intensivierung der Vernetzung von Freiraum und der Entwicklung eines tragfähigen Mobilitätskonzeptes. Die Betrachtung dieser Themen soll nicht projektbezogen, sondern vielmehr in enger Zusammenarbeit zwischen Projektentwicklern, Stadtverwaltung und Öffentlichkeit im Sinne einer tragfähigen Gesamtlösung gestaltet werden.

Im Rahmen des Workshops wurden im Hinblick auf eine zukunftsgerichtete Entwicklung des Kennedydamms bedeutende Kernaussagen festgehalten. Hochhausbauvorhaben sollen sich entlang des Kennedydamms erstrecken und sich nicht in einem Teil des Gebietes konzentrieren. Die Höhenentwicklung entlang des Kennedydamms unterliegt keiner Vorgabe und ist im Rahmen eines Bebauungsplan- und Workshopverfahrens auszugestalten. Darüber hinaus soll die architektonische Identität des Ortes weiterentwickelt werden. Die historisch geprägten Elemente der vorherrschenden Backsteinarchitektur sind hierbei in die Moderne zu überführen und bei der Realisierung von Neubauvorhaben zu integrieren.

Als potenzielle neue Quartiersmitte wurde im Rahmen des Workshops der im Südwesten gelegene Karl-Arnold-Platz identifiziert. Trotz einer Vielzahl gewerblicher und kleinteiliger Einzelhandelsnutzungen wirkt das Umfeld derzeit wenig belebt und bietet deutliche Potenziale für eine städtebauliche und funktionale Aufwertung. Um eine Nutzungsmischung im Gesamtquartier zu erwirken, ist eine Wohnnutzung am Kennedydamm durchaus gewünscht; die hohen Schalleinträge vom Kennedydamm verlangen gleichwohl entsprechende Schallschutzmaßnahmen. Im Rahmen von Neubauprojekten ist generell ein verstärktes Augenmerk auf Nutzungsmischung zu richten. Eine Anpassung des Nahversorgungsangebots sowie der Einzug sozialer Einrichtungen mit Blick auf die künftige Nutzerschaft erscheinen geboten.

Im Zuge der Umstrukturierung des Standortes sind sowohl die öffentliche Durchwegung zu verbessern als auch die Zugänglichkeiten und die Verkehrssicherheit insbesondere durch Querungsmöglichkeiten des Kennedydamms zu erhöhen. Weitere wichtige Maßnahmen sind die Förderung von ÖPNV und alternativen Verkehrsmitteln in Kombination mit einer sinnvollen Parkraumbewirtschaftung.

4 Das Grundstück Schwannstraße 12 – Bestand, Ziele, Fragestellungen

Bei dem Bestandsgebäude auf dem Grundstück handelt es sich um ein 9-geschossiges Büro-Hochhaus aus dem Jahr 1977, bestehend aus einem Untergeschoss, einem Erdgeschoss sowie acht Obergeschossen. Das Gebäude weist im Erdgeschoss eine maximale Ausdehnung von max. 53 m in Ost-West-Richtung und in Nord-Süd-Richtung ca. 57m auf. Das Gebäude wurde lange als Verwaltungsgebäude der Salzgitter Mannesmann Stahlhandel GmbH genutzt. Seit Mitte 2025 erfolgte eine Umnutzung als Wohnheim bzw. Notunterkunft für Geflüchtete. Im Zuge der neuen Nutzung wurden verschiedene bauliche Anpassungen vorgenommen, um das Gebäuden den Anforderungen einer Geflüchtetenunterkunft (Betrieb bis 2032) anzupassen.

Das Grundstück ist mit Ausnahme der südwestlichen Ecke nahezu vollständig unterkellert. Im Bereich des Bestandsgebäudes befindet sich ein Untergeschoss mit verschiedenen Lager- und Technikräumen. Darüber hinaus erstreckt sich beginnend im Norden und sich bis in den südöstlichen Grundstücksbereich fortsetzend eine Tiefgarage über weite Teile des Grundstücks.



Abb. 3: Bestandsgebäude Schwannstraße 12

Prüfung von Bestandserhalt und Umnutzung der Immobilie

Die Umnutzbarkeit des Bestands wurde im Vorfeld durch die Eigentümerin eingehend geprüft. Der Stahlbeton-Skelettbau weist gravierende technische, funktionale und wirtschaftliche Hemmnisse auf, die eine nachhaltige Weiternutzung bzw. Umnutzung erheblich erschweren oder ökonomisch unattraktiv machen.

Die Weiternutzung der Immobilie für Bürozzwecke (Variante A) lässt eine zukunftsfähige Weiternutzung gegenüber einem Ersatzneubau zunächst technisch und wirtschaftlich sinnvoll erscheinen. In vielen vergleichbaren Fällen ist der Ersatzneubau jedoch kostensicherer (weniger Überraschungen), schneller planbar, langfristig günstiger im Betrieb.

Auch der Umbau für Wohnzwecke (Variante B) ist nicht weiterverfolgenswert, da dieser zwar technisch machbar, aber nur mit sehr hohem Aufwand bei erheblichem Kosten- und Planungsrisiko behaftet sein wird. Die Umsetzbarkeit eines vielfältigen Wohnungsmixes für unterschiedliche Nutzer- und Einkommensgruppen erscheint in diesem Rahmen nicht möglich.

Die Prüfergebnisse beider Varianten im Einzelnen:

Variante A) Umbau mit Büronutzung

1) Technische Risiken und Sanierungszwang

- **Asbestbelastete Struktur:** Derzeit nur „gecovert“ für die Bestandsnutzung; jede Umnutzung, selbst geringfügiger Rückbau, löst eine umfangreiche und kostenintensive Asbestsanierung aus. Das betrifft praktisch alle Gewerke (Rückbau, Ausbau, Haustechnik, Brandschutz, Ausbau). Damit sind Umbauten teuer, langwierig und genehmigungsseitig anspruchsvoll.
- **KMF-Belastung:** Künstliche Mineralfasern bedingen zusätzliche Arbeitsschutz- und Entsorgungsvorgaben. Zusammen mit Asbest ein massiver Kosten- und Terminrisikofaktor.
- **Haustechnik am Limit:** Anlagen sind am Leistungsende; eine Modernisierung auf heutige Effizienz-, Komfort- und Digitalstandards erfordert meist Komplettaustausch inkl. Schächten/Trassen – in asbestbelasteter Umgebung besonders kostspielig.
- **Brandschutzdefizite:** „Erhebliche Aufwendungen“ deutet auf strukturelle Defizite (Fluchtwege, Brandabschnitte, Leitungsführungen, Bauteilwiderstände). Nachrüstungen greifen tief in Konstruktion und Ausbau ein und sind in Bestandsbauten dieser Ära oft unverhältnismäßig teuer.

2) Konstruktive und funktionale Limitierungen

- **Zweibund mit schmalen Flur:** Unflexible Erschließung, geringe Zonierungsmöglichkeiten. Das erschwert moderne, offene und modulare Bürokonzepte.
- **Dünne Decken / Verbundestrich, kein Hohlraumboden:** Restriktiv für Lastreserven, Akustik, Schallschutz, Installationsführung (IT/Elektro/Medien). Nachträgliche Hohlraumböden oder Deckensysteme sind in Kombination mit Asbest/KMF und geringen statischen Reserven schwierig bzw. teuer.

3) Wirtschaftliche Unverhältnismäßigkeit

- **Ende Lebenszyklus:** Mehrere Kernelemente (Fassade, Verschattung, Technik, Brandschutz, Schadstoffe) sind gleichzeitig erneuerungsbedürftig. Die Summation dieser Maßnahmen führt typischerweise zu Kosten in Nähe oder über dem Niveau eines Ersatzneubaus.
- **Instandsetzung ökonomisch kritisch:** Selbst reine „Stand-der-Technik“-Nachrüstungen sind „ökonomisch nicht abbildbar“. Ein Return-on-Invest ist bei marktüblichen Mieten schwer erreichbar, insbesondere wenn die Flächenqualität nach Sanierung weiter durch Achsmaß, Flurquerschnitt, Deckenstärken und Raumhöhen limitiert bleibt.

4) Nutzer- und Marktanforderungen werden verfehlt

- **Fehlende Flexibilität:** Keine Hohlraumböden, starre Struktur (Zweibund), Schallschutzprobleme (Besprechungsräume/Schallübertragung) – all das widerspricht New-Work- und Activity-Based-Working-Anforderungen.
- **Nachhaltigkeit und ESG:** Asbest, alte Fassade/Verschattung (1977), ineffiziente Technik – schwer, anspruchsvolle ESG-/Taxonomie-/Green-Building-Ziele zu erreichen. Zertifizierungen wären teuer oder unrealistisch.
- **Identitätsstiftung/Brand:** Das Gebäude repräsentiert eine Ära und einen früheren Nutzer (Salzgitter Stahl). Heute wirkt es „aus der Zeit gefallen“ und passt u. U. nicht mehr zur gewünschten Unternehmenskultur oder Arbeitgeberattraktivität.

5) Zusammenfassung der Knock-out-Kriterien

- Sanierung löst aufgrund von Asbest/KMF bei jeder Umnutzung eine Kaskade teurer Maßnahmen aus.
- Tragwerk/Decken/Geometrie schränken Flexibilität, Techniknachrüstung und Komfort stark ein.
- Brandschutz und Haustechnik erfordern tiefgreifende, teure Eingriffe.
- Wirtschaftlichkeit ist selbst bei umfassender Sanierung zweifelhaft, während ein Ersatzneubau funktional und energetisch überlegen wäre.

B) Umbau mit Wohnnutzung

1. Gleicher Tiefeneingriff wie bei Büro – plus wohnspezifische Auflagen
 - Auch für Wohnen ist erst die umfassende Schadstoffsanierung (Asbest/KMF) notwendig.
 - Brandschutz im Wohnbau (Rettungswege, Wohnungstrennwände, Leitungsführung in Schächten, Feuerwiderstände) erfordert strukturelle Anpassungen, die in einem Bürotrag- und Ausbauraster besonders aufwendig sind.
2. Grundriss- und Belichtungsprobleme aus dem Büro-Raster
 - Zweibund mit schmalen Flur passt selten zu effizienten, gut belichteten Wohnungsgrundrissen (Anforderungen an Raumtiefe, Privatheit, Belichtung von Aufenthaltsräumen).
 - Dünne Decken/Verbundestrich und fehlende Hohlräume erschweren Trittschallverbesserung, horizontale Ver- und Entsorgungsleitungen, Schächte für Küchen/Bäder sowie Lüftungssysteme.
 - Raumhöhen und Aufbaureserven können für Akustikdecken, Dämmungen und Installationen kritisch werden.
3. Fassade, Verschattung und Energie
 - Fassade/Verschattung aus 1977 sind energetisch und akustisch deutlich unter heutigen Wohnansprüchen; eine Ertüchtigung bis hin zu einem (Teil-)Neubau der Gebäudehülle ist wahrscheinlich – mit entsprechend hohen Kosten.
4. Wirtschaftlichkeit und Vermarktung
 - Die Kombination aus Schadstoffsanierung, Hüllen- und TGA-Erneuerung sowie tiefgreifender Grundrissanpassung erzeugt hohe Umbaukosten.
 - Ohne sehr gute Lagequalitäten sind die erzielbaren Wohnmieten/ -preise oft nicht ausreichend, um die Investition zu tragen, insbesondere wenn Kompromisse bei Belichtung, Akustik oder Außenraumqualitäten bleiben.

Im Rahmen des „Städtebaulichen Dialogs“ sollen kooperativ die funktionalen, städtebaulich-freiraumplanerischen und stadtgestalterischen Rahmenbedingungen und ein tragfähiger Lösungsansätze für die Entwicklung des Plangebiets erarbeitet werden. Die Bearbeitung widmet sich den Aufgabenfeldern „Nutzungsprogramm“, „Städtebau“, „Freiraum und Erschließung“ sowie „Klimaschutz und Nachhaltigkeit“. Es wird darauf hingewiesen, dass die städtebauliche Analyse des Planungsteams Gegenstand des Dialogprozesses ist und sich daraus Anpassungen an den Rahmenbedingungen für die Planung (insbesondere an etwaigen Vorgaben/Setzungen) ergeben können.

4.1 Nutzungsprogramm entwickeln

Zur Erarbeitung eines schlüssigen und standortgerechten Nutzungsprogramms sind folgende Aspekte zu berücksichtigen und in ihren Wechselwirkungen zu analysieren.

- *Nutzungskonzept/Nutzungsverteilung im städträumlichen Kontext ausarbeiten:*
Am Standort wird eine Mischnutzung angestrebt, die das umliegende Quartier bereichert. Vorstellbar sind unterschiedliche Wohnformen, Hotel und gewerbliches Wohnen, neue Arbeitswelten, Büro und ergänzende Nutzungen. Dabei ist zu prüfen, wie die Förderfähigkeit der Wohnformen mit der städtebaulichen Kubatur in Einklang gebracht werden kann (Förderfähigkeit in der Regel nur bis sechs Geschossen).
Es ist ein Nutzungskonzept zu entwerfen, das sowohl eine Bereicherung für die Nutzungsstruktur des Quartiers darstellt („Was kann das Vorhaben für den Standort tun?“) als auch für die Bauherrenschaft eine wirtschaftlich-nachhaltige Realisierung erwarten lässt („Was kann der Standort zum Vorhaben beitragen?“). Dabei ist das Augenmerk auf den „social return“, den das Projekt für sich und die Umgebung mitbringt, zu legen.
Es sind Möglichkeiten und Grenzen eines Nutzungsmixes mit einer qualitativen Beschreibung der Nutzungsarten und ihrer quantitativen Zusammensetzung (Nutzungsschlüssel) aufzuzeigen. Erwartet werden eine vergleichende Auswertung und Priorisierung aus immobilienwirtschaftlicher, sozialer, ökologischer und stadtstruktureller Perspektive.
- *Nutzungsbausteine räumlich anordnen:*
Die Nutzungskonzeptionen sind räumlich zu verorten, sowohl in ihrer flächigen Ausdehnung auf dem Grundstück als auch geschichtet in der dritten Dimension der baulichen Struktur.
- *Aktivierung der Erdgeschosszone prüfen:*
Die Aufgabe der Erdgeschosszone ist es, mit am Standort tragfähigen Nutzungen einen Beitrag zur Belebung des öffentlichen Raums und zur Entwicklung der Nachbarschaft zu leisten. Hierzu können unter anderem kleinteiliger Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, gemeinschaftlich nutzbare Räume oder andere kreative Vorschläge zählen.
- *Grundrissqualitäten für Nutzungsbausteine Wohnen und Dienstleistung/Gewerbe aufzeigen:*
Es sind exemplarisch funktionale und qualitativ hochwertige Grundrisslösungen aufzuzeigen, die auf die jeweiligen Nutzungen zugeschnitten sind (bereits zu den Zwischenpräsentationen).
- *Rahmenbedingungen für eine wirtschaftliche und marktfähige Umsetzung definieren:*
Die vorgeschlagenen Nutzungen sollen im Hinblick auf aktuelle Marktgegebenheiten, Finanzierungsmodelle und die langfristige Nutzbarkeit überprüft werden. Ziel ist ein tragfähiges Konzept, das sowohl wirtschaftlich als auch sozial nachhaltig realisierbar ist.
- *Umnutzung des Bestands ggf. prüfen:*
Die Umnutzbarkeit des Bestands wurde im Vorfeld durch die Eigentümerin eingehend geprüft und wird aus unterschiedlichen Gründen nicht weiterverfolgt. Gleichwohl ist es nicht ausgeschlossen, Elemente der Bestandsstrukturen zu berücksichtigen, sofern dies konzeptionell und wirtschaftlich zu tragfähigen Lösungen führt.

4.2 Städtebaulichen Rahmen formen

Das Grundstück war ursprünglich gemeinsam mit der südlich angrenzenden Grünfläche, die heute als Vereinssportfläche genutzt wird, als Erweiterungsfläche der Bezirkssportanlage für einen westlich des Plangebiets verorteten Schulstandort vorgesehen. Im *Bebauungsplan Nr. 548948*, im Jahr 1968 in Kraft getreten, wird das Areal als Sondergebiet mit den zulässigen baulichen Nutzungen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsstätte, bzw. als Standort für Betriebe des Beherbergungs- und Vergnügungsgewerbes ausgewiesen, als Anlage für kirchlich, kulturelle, soziale oder gesellschaftliche Zwecke und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und -leiter, ebenso eine GRZ von 0,6 und einer GFZ von 2,0 und ein Flachdach als verbindliche Dachform festgesetzt. Aufgrund von veränderter Nachfrage wurde das Areal jedoch ab den 1970er Jahren vornehmlich als Bürostandort genutzt (s. [B-Plan Nr. 5479/043](#)).

In enger Verknüpfung mit möglichen Nutzungskonzepten sind nunmehr städtebauliche Konzepte für den Standort zu entwerfen, die sowohl in der Qualität ihrer nachbarschaftlichen Einbettung als auch im Hinblick auf die angestrebte Ausbildung des Baukörpers als Hochhaus mit Auswirkungen auf die Stadtsilhouette überzeugen muss. Für die Neuentwicklung des Grundstücks soll Planungsrecht geschaffen werden. Im Rahmen des „Städtebaulichen Dialogs“ sollen die maßgeblichen planungsrelevanten Parameter Dichte, Gebäudevolumen und Höhenentwicklung sowie die städtebauliche Kubatur und Körnung definiert werden. Diese Parameter dienen im weiteren Verfahren als Grundlage für die planungsrechtliche Qualifizierung des Projekts.

Ein Erhalt der bestehenden oberirdischen Bebauung ist nach sorgfältiger Prüfung der Bausubstanz nicht vorgesehen. Eine Weiterentwicklung des oberirdischen Bestandes ist aufgrund funktionaler und baulicher Einschränkungen auszuschließen. Ein möglicher Erhalt der Tiefgarage ist im Laufe des Verfahrens zu überprüfen. Trotz des geplanten vollständigen Rückbaus des oberirdischen Bestands ist jedoch eine detaillierte Analyse der bestehenden baulichen und städtebaulichen Strukturen erforderlich, um die Ausgangssituation präzise zu skizzieren. Dazu gehört insbesondere die Untersuchung der aktuellen städtebaulichen Setzung auf dem Grundstück und deren Wechselwirkungen mit dem unmittelbaren Umfeld und der erweiterten Umgebung.

- *Möglichkeiten und Grenzen der städtebaulichen Entwicklung des Standorts ausloten:*
Zur fundierten städtebaulichen Entwicklung des Standorts sind die bestehenden Rahmenbedingungen, insbesondere in städtebaulicher, funktionaler, rechtlicher und nachbarschaftlicher Hinsicht umfassend, zu untersuchen. Hierzu zählen die Analyse relevanter Parameter wie Bauhöhen und baulicher Dichte, bestehender Gebäudetypologien, der Struktur von Frei- und Grünräumen sowie der Emissionseinträge im Umfeld (z. B. Lärm, Luftschadstoffe). Es sind Potenziale zu identifizieren und Restriktionen zu erkennen, um diese bei der städtebaulichen Variantenuntersuchung zu berücksichtigen.
- *Überzeugende städtebauliche Idee für die Grundstücksentwicklung entwerfen:*
Für den Standort sind in Varianten schlüssige städtebauliche Konzepte auszuarbeiten, die nicht nur helfen, die Rahmenbedingungen und Zielsetzungen von Stadt und Bauherrenschaft zu überprüfen und zu konkretisieren, sondern überdies sich als prägnante städtebauliche Leitidee von eigenständigem Charakter erweist und die Akzeptanz unterschiedlicher Akteure erwarten lässt.
- *Sinnfällige Baumassenverteilung im nachbarschaftlichen Kontext ausformulieren:*
Es wird eine städtebauliche Struktur (Vorzugsvariante) gesucht, die in Maßstab, Körnung und Gebäudeausrichtung sich vollends in die Umgebung wie ins Stadtbild insgesamt sinnfälliger integriert. Das Bestandsgebäude besitzt eine BGF von 15.000 m². Im Rahmen einer Bauvoranfrage aus dem Jahr 2023 wurde eine BGF von 22.000 m² genehmigt. Die Ausloberin strebt nun die Überprüfung einer darüberhinausgehenden baulichen Ausnutzung an. Dabei soll die städtebauliche Qualität durch ein innovatives Gesamtkonzept und eine hochwertige Nutzungsmischung die Umgebung bereichern.

- Gebäudehöhe im Einklang mit der Umgebung der Stadtsilhouette Düsseldorfs bestimmen:**
 Im Fokus der städtebaulichen Befassung stehen die Gebäudehöhe und Dimensionierung des Baukörpers. Im Kontext der Leitlinien des Hochhausrahmenplans wie des perspektivisch zu erwartenden städtebaulichen Rahmens ist zu prüfen, welche Charakteristik und Form ein Hochhaus auf dem Grundstück prägen sollte. Dabei sind insbesondere die Einwirkungen auf die Stadtsilhouette Düsseldorfs aus unterschiedlicher Perspektive zu diskutieren.
 Der Baukulturbeirat spricht sich für eine Gebäudehöhe aus, die sich in ihrer Maßstäblichkeit unterhalb der angrenzenden Bauvorhaben und Hochpunkte einordnet. Demnach ist eine Gebäudehöhe von bis zu 90 m möglich. Die gestalterischen und funktionalen Anforderungen des Hochhausrahmenplans (s. 5.2) sind zu berücksichtigen.
- Stadträumlichen Ausprägung der Erdgeschosszone vertiefend betrachten:**
 Das Erdgeschoss soll eine lebendige und öffentlichkeitswirksame Zone ausbilden, die durch hochwertige Gestaltung zur Aktivierung des öffentlichen Raums beiträgt und als vermittelnde Schnittstelle zwischen Gebäude und Stadtraum diesen beleben. In dem Zusammenhang ist eine Auseinandersetzung mit der städtebaulichen Ausrichtung/Adressierung für alle Grundstücksseiten zu erwarten.

4.3 Freiraum strukturieren, Erschließung und Verkehr organisieren

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt von Norden über die Schwannstraße. Auf dem Grundstück befindet sich derzeit eine Tiefgarage mit 230 Pkw-Stellplätzen. Zudem sind hier Fahrradstellplätze vorzufinden. Die Zufahrt für PKW sowie für den Radverkehr erfolgt über eine Zufahrt an der Nordseite des Grundstücks. Ladeinfrastruktur für E-Mobilität sowie weitere mobilitätsfördernde Angebote wie beispielsweise Umkleidemöglichkeiten, Spinde oder Fahrradwerkstätten sind nicht vorhanden.

Das Grundstück ist derzeit nahezu vollständig versiegelt, mit Ausnahme eines begrünten Streifens entlang der südlichen Grundstücksgrenze. Im vorderen Bereich des Grundstücks, gegenüber dem Haupteingang des Bestandsgebäudes, wurde im Zuge der Umnutzung des Areals als Unterkunft für Geflüchtete eine Spielfläche eingerichtet. Der Baumbestand an der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze umfasst insgesamt 42 Bäume mit klein- bis großkroniger Ausprägung. Acht Bäume wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme gemäß Satzung als erhaltenswert eingestuft. Diese befinden sich außerhalb der Tiefgarage und haben Anschluss an den Boden.



Abb. 4: Gutachten Baumbestand, studio grüngrau (2022)

Entscheidend für die Entwicklung eines nachhaltigen städtebaulichen Konzepts ist die vertiefte Auseinandersetzung mit den Themen Freiraum, Verkehr und Erschließung.

- *Freiraumkonzept für das Grundstück mit Beitrag zur Quartiersentwicklung entwickeln:*
Der Freiraum ist als integraler Bestandteil der städtebaulich-funktionalen Konzeption stets mitzudenken. Es ist der Frage nachzugehen, welchen Beitrag stadträumlich und funktional die Entwicklung des Grundstücks leisten kann und sollte. Im Fokus steht dabei die Stärkung des öffentlichen Raums, insbesondere an Schwannstraße und Kennedydamm. Aber auch die Verknüpfung mit den südlich gelegenen Sportflächen und über diese hinaus soll erörtert werden. Idealerweise sollen Impulse in der Nachbarschaft für die Aufwertung des Freiraumverbunds insgesamt aufgezeigt werden.
- *Möglichkeiten einer effektiven Einbindung des Grundstücks in das Verkehrs- und Erschließungssystem des Quartiers aufzeigen:*
Im Zusammenhang mit der Entwicklung einer städtebaulichen Figur sind geeignete Möglichkeiten darzustellen, wie das Grundstück sinnvoll in das bestehende Verkehrs- und Erschließungssystem des Quartiers eingebunden werden kann. Dabei ist die bestehende Erschließung zu analysieren und im Zusammenspiel mit der städtebaulich-freiraumplanerischen Konzept auszuarbeiten.
- *Fuß- und Radverkehr über eine nutzerfreundliche Einbindung des Grundstücks fördern:*
Das Grundstück ist nutzerfreundlich in das bestehende Fuß- und Radwegenetz einzubinden. Ziel ist es, durch attraktive Wegeverbindungen die Nutzung des Umweltverbunds zu fördern. Im Sinne der Mobilitätsstrategie der Stadt Düsseldorf sind auf dem Grundstück mobilitätsfördernde Maßnahmen mitzudenken. Die Förderung des Umweltverbundes kann darüber hinaus dazu beitragen, dass die Anzahl der benötigten Stellplätze für den MIV reduziert werden und die Flächen mit einer anderweitigen Nutzung belegt werden kann.
- *Pkw-Zufahrten und Anlieferung funktional und gestalterisch verträglich in das Quartier einweben:*
Pkw-Zufahrten und Anlieferungen sind funktional effizient und zugleich gestalterisch unaufdringlich in das städtebauliche Gesamtbild zu integrieren. Auf diese Weise soll eine hohe Aufenthaltsqualität bei gleichzeitig reibungslosen Abläufen gewährleistet werden.
- *Flächen für den ruhenden Verkehr nachweisen:*
Für das Vorhaben sind gemäß dem geltenden Stellplatzschlüssel der Stadt Düsseldorf Flächen für den ruhenden Verkehr nachzuweisen. Eine Reduktion ist bei aktiver Förderung des Umweltverbundes möglich.
- *Konzeptionelle Aussagen zur Integration des Grundstücks in ein übergeordnetes Mobilitätskonzept treffen:*
Im Rahmen der städtebaulichen Studie sind konzeptionelle Aussagen zur Einbindung des Grundstücks in ein übergeordnetes, zukunftsfähiges Mobilitätskonzept zu erarbeiten. Dabei sollen nachhaltige Mobilitätsformen gestärkt, der motorisierte Individualverkehr reduziert und eine gute Erreichbarkeit für alle Verkehrsteilnehmer gewährleistet werden.

4.4 Klimaschutz, Nachhaltigkeit und Umweltschutz auf städtebaulicher Ebene sichern

In die planerische Betrachtung des Grundstücks sind die aktuellen Umweltbedingungen einzubeziehen. Diese stellen sich wie folgt dar und gilt es, für die Zukunft mindestens zu erhalten, idealerweise zu verbessern:

Mikroklima: Das Mikroklima am Standort wird mit der derzeitigen Bestandsbebauung gemäß *Planungshinweiskarte der Stadt Düsseldorf* als mittlere bioklimatische Situation bei Tag als auch bei Nacht klassifiziert. Der Einsatz von Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation zum Beispiel in Form von Verschattungselementen bzw. zusätzlicher Begrünung wird am Standort empfohlen. Grün- und Freiflächen sollen in fußläufiger Entfernung erreichbar und barrierefrei zugänglich sein.



Wirkungsraum: Siedlungsflächen

Verschattende Vegetationselemente sind in Übereinstimmung mit dem Landschaftsplan zu entwickeln. Maßnahmen zur Verbesserung der Tagsituation in Wohn- und Mischgebieten sind auch hinsichtlich ihrer Wirkung auf die nächtliche Durchlüftung zu prüfen und sollten diese nicht einschränken. Bei einer baulichen Entwicklung bzw. Nachverdichtung kann ein separates Gutachten erforderlich sein.

Sehr günstige bioklimatische Situation

Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation sind nicht erforderlich. Das sehr günstige Bioklima ist zu sichern.

Günstige bioklimatische Situation

Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation sind nicht erforderlich. Das günstige Bioklima ist zu sichern.

Mittlere bioklimatische Situation

Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation werden empfohlen, z.B. in Form von Verschattungselementen bzw. zusätzlicher Begrünung. Ausgleichsräume sollten fußläufig erreichbar und zugänglich sein.

Ungünstige bioklimatische Situation

Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation sind notwendig. Hoher Bedarf an Anpassungsmaßnahmen wie zusätzlicher Begrünung und Verschattung sowie ggf. Entsiegelung. Ausreichend Ausgleichsräume sollten fußläufig gut erreichbar und zugänglich sein.

Sehr ungünstige bioklimatische Situation

Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation sind notwendig und prioritär. Sehr hoher Bedarf an Anpassungsmaßnahmen wie zusätzlicher Begrünung (z.B. Pocket-Parks), Verschattung und Entsiegelung. Ausreichend Ausgleichsräume sollten fußläufig gut erreichbar und zugänglich sein.

Abb. 5: Stadtklimaanalyse der Stadt Düsseldorf

Lärm: Vom Kennedydamm ausgehende Lärmemissionen treten in nicht unerheblichem Umfang auf. Es wird sowohl die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tagsüber als auch von 60 dB(A) nachts überschritten. Auch von der südlichen angrenzenden Bezirkssportanlage wirken Immissionen auf das Grundstück, auf die planerisch ggf. zu reagieren ist. Für eine mögliche Wohnnutzung auf dem Grundstück sind daher bauliche Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, um die Schallimmissionsgrenzwerte gemäß den gesetzlichen Vorgaben einzuhalten.

Windkomfort und Verschattung: Lokale Windsysteme in Kombination mit der Höhenentwicklung im Quartier wirken sich maßgeblich auf die umliegenden Bestandnutzungen am Standort aus. Windverhältnisse und bauliche Höhenentwicklung dürfen dabei nicht isoliert betrachtet werden, sondern stets in Wechselwirkung mit dem bestehenden Umfeld, insbesondere da sie einen nicht unerheblichen Beitrag auf die Schaffung eines angenehmen Stadtklimas leisten.

Neben dem Windkomfort ist bei einer hochbaulichen Entwicklung am Standort insbesondere auch die potenzielle Verschattung angrenzender Gebäude und bestehender Nutzungsstrukturen mitzudenken. Darüber hinaus beeinflussen auch die in unmittelbarer Nähe zum Projektgebiet geplanten Neubauprojekt, wie etwa das Projekt New Heart on the Block, den Windkomfort sowie die Verschattung am Standort spürbar.

Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung sind die baulichen Grundlagen unter dem Aspekt der Ressourcenschonung, Energieeffizienz und Klimagerechtigkeit darzustellen und planerisch zu berücksichtigen.

- **Beitrag zum Klimaschutz durch die städtebauliche Ausgestaltung aufzeigen:**
Bereits durch die Ausgestaltung der städtebaulichen Figur soll ein wirksamer Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden. Dabei sind Aspekte wie die Orientierung und Kompaktheit der

Baukörper, Verschattungsstrategien, Durchlüftung des Quartiers, Begrünung sowie die Integration klimawirksamer Freiräume zu berücksichtigen und gestalterisch umzusetzen.

- *Konzeptionell auf Lärmschutzanforderungen reagieren:*
Die städtebauliche Struktur muss die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen für die Gebäudenutzung antizipieren. Bei einer Wohnnutzung sind lärmrobuste Baustrukturen (abschirmende Anlagen, Gebäude ohne Wohnnutzung), Grundrissplanung (durchgesteckte GR) und passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen. Im Falle einer temporären, gewerblichen Wohnnutzung etwa in Form eines Hotels sind ggf. auch Lösungen mit mechanischer Belüftung und nicht offenbaren Fenstern zulässig. Aus städtebaulicher Perspektive sind überdies die Lärm(schutz)wirkungen einer Neubebauung auf die Umgebung darzustellen.
- *Belichtungssituation und Verschattungseffekte prüfen:*
Anhand von exemplarischen Grundrissen ist aufzuzeigen, dass hinsichtlich der Belichtung genehmigungsfähige Nutzungseinheiten in der städtebaulichen Form realisiert werden können. Die Verschattungseffekte der Bebauungsstruktur auf die angrenzenden Gebäude und Freiräume ist zu aufzuzeigen, etwaige qualitätseinschränkende Konflikte sind zu minimieren.
- *Windverhältnisse simulieren:*
Die Beeinflussung der Windverhältnisse durch die Wahl von Höhe, Ausdehnung und Form der Neubebauung ist mit Blick auf die Aufenthaltsqualität im unmittelbaren Umfeld des Gebäudes (auch auf den Nachbargrundstücken zu simulieren.
- *Anforderungen an den Umgang mit den Bestandsmaterialien benennen:*
Im Sinne einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Projektentwicklung gilt es zu untersuchen, ob und inwieweit vorhandene Baustoffe und Materialien aus dem Bestand wiederverwendet, aufbereitet oder einer anderen Nutzung zugeführt werden können. Bei einem Neubau sind Aspekte des zirkulären Bauens in die Planung einzubeziehen. Erste Anforderungen/Erwartungen an den Hochbau sollen in diesem Verfahren aufgeführt werden.

5 Ergänzende Hintergrundinformationen

Die städtebauliche Entwicklung in Düsseldorf orientiert sich an einer Vielzahl übergeordneter Leitbilder und Konzepten. Sie bilden den planerischen Rahmen und sichern die nachhaltige und integrierte Entwicklung der Landeshauptstadt.

5.1 Raumwerk D

Das *Raumwerk D* ist das Städtebauliche Entwicklungskonzept der Stadt Düsseldorf und dient der Stadt als langfristiger Kompass der Stadtentwicklung. Das Konzept legt Leitideen und Maßnahmenpakete für die räumliche Planung der kommenden 30 Jahre fest. Durch den übergeordneten Charakter und die unterschiedlichen Maßstabsebenen ermöglicht das *Raumwerk D* einerseits Spielräume in der Anwendung, gibt Projekten aber auch Orientierung und Klarheit.

Das *Raumwerk D* definiert für die städtebauliche Entwicklung Düsseldorfs verschiedene Grundwerte, darunter *eine inklusive und gerechte Entwicklung, das Streben nach stadträumlicher Vielfalt, die Stärkung bestehender Qualitäten von Mischung und Kompaktheit, die Kultivierung grüner Freiraumqualitäten sowie die Stadt als Raum für Produktion, Innovation und kulturelle Kreativität*. Darüber hinaus werden im *Raumwerk D* Flächen nach ihrem Charakter in ein Raumgerüst eingeordnet und Funktionen in den verschiedenen Strukturplänen zugeordnet. In der Folge ergeben sich fachliche Schwerpunkträume und es werden Pilotflächen definiert (s. [Raumwerk D](#)).

5.2 Hochhausrahmenplan

Im Jahr 2022 hat die Stadt Düsseldorf einen *Hochhausrahmenplan* erstellt, der als verbindliches Instrument zur Steuerung von Hochhausentwicklungen dient. Das Ziel besteht in der nachhaltigen, qualitätsvollen und städtebaulich integrierten Entwicklung markanter Hochpunkte. Der Plan identifiziert geeignete Standorte mit Entwicklungspotenzial, wie beispielsweise am Kennedydamm, am Hauptbahnhof oder im MedienHafen, und definiert gleichzeitig sensible Schutzzonen, wie die Altstadt oder das Rheinufer, in denen die Errichtung von Hochhäusern nicht zulässig ist.

Zentrale Leitlinien betreffen die städtebauliche Einbindung, die Integration ins Quartier sowie Anforderungen an Architektur, Nachhaltigkeit und Nutzungsqualität. Der *Hochhausrahmenplan* fokussiert sich auf die Schaffung von Orten, die sowohl funktional gemischt als auch öffentlich zugänglich sind und eine hohe Aufenthaltsqualität bieten und bildet somit die Grundlage für eine zukunftsgerichtete, maßvolle Hochhausentwicklung in Düsseldorf. Das vorliegende Rahmenwerk setzt sich aus drei Ebenen zusammen, deren Inhalte nachfolgend kurz beschrieben werden (s. [Hochhausrahmenplan](#)).

1. Ebene - Stadt

- Würdigung von „Düsseldorfspezifischem“ und Bereicherung der Stadtsilhouette
- Aufgreifen von bestehenden vorgeprägten Achsen und Räumen
- Kein Konflikt mit ortsprägenden Monumenten wie Brücken, Kirchen und denkmalgeschützten Hochhäusern
- Hochwertige ÖPNV- oder Stadtbahnanbindung in 300 - 500 m Radius
- Einbindung in Fuß- und Radwegenetz sowie ein Netz lebendiger Straßenräume
- Entwicklung eines innovativen Mobilitätskonzepts
- Keine Bebauung von Kaltluftschneisen
- Keine nachteilige Verschattung

2. Ebene - Quartier

- Entwicklung als kontextuelles Gebäude
- Einpassung in den stadträumlichen Düsseldorfer Traditionshorizont: ca. 100 m Gebäudehöhe
- Lenkung und Akzentuierung des öffentlichen Raums

- Hohe architektonische Qualität
- Social & Sustainable Return: besondere Nutzungsangebote, infrastrukturelle Impulse und ergänzende Entwicklungen
- Entwicklung eines kontextuellen Nutzungsmixes, auch mit Blick auf eine Stadt der kurzen Wege
- Ergänzung des Stadtraums durch hochwertige und öffentlich zugängliche Freiräume, bspw. Dachterrassen, Plätze oder Innenhöfe
- Vermeidung von starken Fallwinden durch optimale Stellung, Form und Orientierung

3. Ebene – Gebäude

- Deutliche Unterschreitung der gesetzlichen Vorgaben zum Primärenergiebedarf
- Förderung von Biodiversität und Verbesserung des Stadtklimas durch Fassadenbegrünung oder intensive Dachbegrünung
- Intensive Nutzung von Regenwasser
- Ressourcenschonender Entwurf und Konstruktion, dabei ist nach Möglichkeit auf die Verwendung von wiederverwendbaren und recycelten Materialien zu achten
- Prüfung der Gesamtenergiebilanz samt Erhalt und Transformation des Bestandes als Beitrag zur Nachhaltigkeit
- Vorhaben sind nicht nur immobilienwirtschaftlichen Perspektive sinnhaft, sondern insbesondere langfristig stadtkononomisch nachhaltig zu planen
- Integration von gefördertem und preisgedämpftem Wohnungsbau oder sozialen Infrastrukturen

5.3 Düsseldorf Baulandmodell

Die Stadt Düsseldorf reagiert auf eine hohe Flächennachfrage bei gleichzeitig begrenztem Raum und steigenden Preisen im Sinne einer gemeinwohlorientierten Baulandentwicklung mit dem Einsatz des Düsseldorf Baulandmodells (s. [Düsseldorf Baulandmodell](#)). Eine der wesentlichen Maßnahme des Modells ist dabei die Quotierungsregelung zur Sicherung von preiswertem Wohnraum. Die Quotierungsregelung verlangt bei Wohnungsneubauprojekten auf privaten Grundstücken, die über ein Bebauungsplanverfahren mit städtebaulichem Vertrag (bzw. Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag) erfolgen, die Realisierung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau zu einem bestimmten Anteil der geplanten Wohneinheiten /Wohnfläche. Derzeit umfasst der Anteil an gefördertem Wohnraum mindestens 50 %. Dabei sind die jeweils geltenden Förderrichtlinien zu beachten (s. [Öffentliche Wohnraumförderung MHKBD NRW](#)).

5.4 Klimaschutz und Nachhaltigkeit

Hinsichtlich der wachsenden Herausforderungen durch den Klimawandel wurden durch die Stadt Düsseldorf eine Reihe baulicher und freiraumplanerischer Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas veranlasst. Im Fokus stehen insbesondere die Themen Hitze, Kühlung, Trockenheit sowie der Umgang mit Starkregenereignissen. Ein besonders hohes Potenzial zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas liegt auch in der Intensivierung der Dach-, Fassaden- und Innenhofbegrünung. Derartige Maßnahmen sind bei Neubauprojekten mitzudenken.

Zur Klimaanpassung gehört auch der sachgerechte Umgang mit zunehmenden Starkregenereignissen. Für das Grundstück besteht insbesondere am westlichen Rand entlang des Kennedydamms eine Starkregengefährdung, welche in der weiteren Planung zu berücksichtigen ist (s. [Starkregenkarte Stadt Düsseldorf](#)).

Mithilfe einer *wassersensible Stadtgestaltung* zur schadensfreien Zwischenspeicherung, Versickerung und Ableitung von Regenwasser sollen diesen Ereignissen entgegenwirken. Maßnahmen wie Retentionsflächen, Regenwassermanagement in Freiräumen, Mulden-Rigolen-Systeme oder Gründächer mit Speichervolumen sollten im weiteren Planungsprozess berücksichtigt werden.

5.5 Mobilitätsstrategie der Stadt Düsseldorf

Im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplans „Mobilitätsplan D“ sowie des „Masterplans für ein innovatives und emissionsarmes Verkehrssystem der Landeshauptstadt Düsseldorf“ verfolgt die Stadt eine klare Mobilitätsstrategie für das Kernstadtgebiet. Im Fokus stehen der Ausbau des Radverkehrs, die Stärkung und Vernetzung des ÖPNV sowie die Förderung emissionsarmer Antriebe insbesondere im Bereich der Elektromobilität. Ziel ist die nachhaltige Verbesserung der Mobilitätsangebote und -strukturen für Personen und Warenverkehr (s. [Mobilitätsstrategie D](#)).

6 Standortdokumentation (im Layout)

7 Verfahrensteil

7.1 Beteiligte Akteure

Ausloberin

Schwannstraße 12 Grundstücks GmbH
Dornbusch 4
20095 Hamburg

In Abstimmung mit:

Landeshauptstadt Düsseldorf
Der Oberbürgermeister
Marktplatz 2
40213 Düsseldorf

Verfahrenskoordination

büro luchterhandt & partner

Kaiser Luchterhandt Senger
Stadtplanung und Landschaftsarchitektur PartGmbH
Linn Grönheim, Daniel Luchterhandt, Kristin Schöning

Versmannstraße 32
20457 Hamburg

T +49.40.7070807-0
schwannstrasse@luchterhandt.de

Kommunikation

Nachfragen zum Verfahren sind 040-707080-770 oder per E-Mail: schwannstrasse@luchterhandt.de an die Verfahrenskoordination zu richten.

Beratungsgremium

Stimmberechtigte Mitglieder

- N.N., Vertreter/Vertreterin Baukulturbeirat
- Prof. Jörg Springer, Freier Architekt, Berlin
- Prof. Gernot Schulz, Freier Architekt, Köln
- Prof. Katinka Temme, Freie Architektin, Augsburg
- Anne Kaestle, Freie Architektin, CH-Zürich
- Adi Faust, Freier Landschaftsarchitekt, Berlin
- Cornelia Zuschke, Planungsdezernentin Landeshauptstadt Düsseldorf
- Kai Fischer, Leitung Stadtplanungsamt Landeshauptstadt Düsseldorf
- N.N., Quantum Projektentwicklung GmbH, Hamburg
- N.N., Quantum Projektentwicklung GmbH, Hamburg
- N.N, CDU, Vertreter/Vertreterin Stadtrat/Bezirksverwaltung Düsseldorf
- N.N, SPD, Vertreter/Vertreterin Stadtrat/Bezirksverwaltung Düsseldorf
- N.N, Bündnis 90/Die Grünen, Vertreter/Vertreterin Stadtrat/Bezirksverwaltung Düsseldorf
- N.N, FDP, Vertreter/Vertreterin Stadtrat/Bezirksverwaltung Düsseldorf
- N.N, Die Linke, Vertreter/Vertreterin Stadtrat/Bezirksverwaltung Düsseldorf
- N.N, AfD, Vertreter/Vertreterin Stadtrat/Bezirksverwaltung Düsseldorf
- N.N, Volt, Vertreter/Vertreterin Stadtrat/Bezirksverwaltung Düsseldorf

Stellvertretende Mitglieder

- Henry Fenzlein, Freier Architekt und Stadtplaner, Leipzig
- Sarah Escher, Freie Architektin, Düsseldorf
- Johannes Böttger, Freier Landschaftsarchitekt, Köln
- Dirk Baackmann, stellv. Leitung Stadtplanungsamt Düsseldorf
- Petra Brandner, Bereichsleitung Städtebauliche Planung Stadtbezirke 1 & 2, Stadtplanungsamt Düsseldorf
- N.N., Quantum Projektentwicklung GmbH, Hamburg
- N.N., Quantum Projektentwicklung GmbH, Hamburg
- N.N, CDU, Vertreter/Vertreterin Stadtrat/Bezirksverwaltung Düsseldorf
- N.N, SPD, Vertreter/Vertreterin Stadtrat/Bezirksverwaltung Düsseldorf
- N.N, Bündnis 90/Die Grünen, Vertreter/Vertreterin Stadtrat/Bezirksverwaltung Düsseldorf
- N.N, FDP, Vertreter/Vertreterin Stadtrat/Bezirksverwaltung Düsseldorf
- N.N, Die Linke, Vertreter/Vertreterin Stadtrat/Bezirksverwaltung Düsseldorf
- N.N, AfD, Vertreter/Vertreterin Stadtrat/Bezirksverwaltung Düsseldorf
- N.N, Volt, Vertreter/Vertreterin Stadtrat/Bezirksverwaltung Düsseldorf

Sachverständige und Gäste

- NN. Vertreter AG
- NN., Vertreter Stadt AG
- NN. Vertreter Externe
- NN. ...

Die Ausloberin behält sich vor, weitere Vorprüfende, Sachverständige und Gäste zu benennen.

7.2 Inhalte

Wettbewerbsaufgabe

Im Rahmen einer städtebaulichen Studie sollen innovative und städtebaulich überzeugende Konzepte für die Entwicklung des Grundstückes Schwannstraße 12 erarbeitet werden, die sowohl den besonderen Standortqualitäten als auch den Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen in urbanem Kontext gerecht werden.

Im Fokus der Studie soll die Verprobung unterschiedlicher Baumassen, Geschossigkeiten und Höhenentwicklungen stehen, mit dem Ziel, eine städtebauliche Figur zu entwickeln, die sowohl funktionale als auch gestalterische Anforderungen erfüllt und sich zugleich harmonisch in den bestehenden stadträumlichen Kontext einfügt. Darüber hinaus soll ein tragfähiges Nutzungsprogramm definiert werden, das städtebauliche und wirtschaftliche Anforderungen in Einklang bringt.

Die Ergebnisse der städtebaulichen Studie bilden die Basis für einen nachfolgenden hochbaulichen Realisierungswettbewerb.

7.3 Verfahrensmodalitäten

Verfahrensart

Die Städtebauliche Studie wird als kooperatives Werkstattverfahren ausgelobt. Die Studie dient der Erörterung von offenen Fragestellungen zum Städtebau am Standort in Vorbereitung auf einen hochbaulichen Wettbewerb. Mit der Beauftragung ist somit kein Folgeauftrag verbunden.

Mit der Bearbeitung der Städtebaulichen Studie wurde das dänische Architekturbüro C. F. Møller Architects beauftragt. Das Büro hat seine Teilnahme verbindlich erklärt.

Eigentum und Urheberrecht

Die eingereichten Unterlagen gehen ins Eigentum der Ausloberin über; sie können von dieser an einen Dritten übertragen werden. Das Urheberrecht und das Recht der Veröffentlichung der Entwürfe verbleiben bei den Verfassern; vom Recht zur Veröffentlichung im laufenden Verfahren wird nur nach Abstimmung mit der Ausloberin Gebrauch gemacht. Die Ausloberin ist jedoch berechtigt, die Ergebnisse nach Abschluss des Verfahrens ohne weitere Vergütung zu dokumentieren, auszustellen und auch über Dritte zu veröffentlichen, wobei die Namen der Verfasser genannt werden müssen.

In diesem Zusammenhang weist die Ausloberin daraufhin, dass jegliches Bild- und Planmaterial frei von Rechten Dritter übergeben werden muss bzw. diese Rechte auf eigene Kosten erwerben müssen. Im Falle etwaiger Urheberrechtsverletzungen Dritter auf Grund von unrechtmäßigem Gebrauch von Bild- oder Planmaterial, die an die Ausloberin oder den Verfahrensbetreuer gerichtet werden, haftet ausschließlich die Teilnehmer/-innen.

Rechnungsanschrift

Die Rechnungen über die Honorarsumme können nach Abschluss des Verfahrens an die Ausloberin gestellt werden. Bitte reichen Sie die Rechnungen über das büro luchterhandt & partner ein. Es besteht kein weiterer Anspruch auf die Erstattung sonstiger Ausgaben und Aufwendungen (z. B. Fahrt- und Reisekosten).

Rechnungsempfänger:
Schwannstraße 12 Grundstücks GmbH
Dornbusch 4
20095 Hamburg

über
büro luchterhandt & partner
Versmannstr. 32
20457 Hamburg

7.4 Abgabeleistungen und Termine

Auftaktveranstaltung

Zum Auftakt des Planungsprozesses entwirft das Planungsteam erste konzeptionelle Ansätze in Form von Zielen und Ideen für deren Umsetzung und stellt diese in einem Auftakttermin der Öffentlichkeit sowie am Folgetag dem Beratungsgremium vor. Die Öffentlichkeit und das Gremium haben jeweils die Gelegenheit diese zu kommentieren und Bearbeitungshinweise zu geben.

Konsultation

Nach einer rund achtwöchigen Bearbeitungsphase werden dem Beratungsgremium erste Nutzungs- und Bebauungsvarianten durch das Planungsteam vorgestellt. Ziel des Konsultationstermins ist es, die erarbeiteten Ansätze gemeinsam zu diskutieren, erste Einschätzungen einzuholen und Hinweise für die weitere Ausarbeitung zu gewinnen.

Zwischenpräsentation

Zur Zwischenpräsentation stellt das Planungsteam den vertieften Arbeitsstand der unterschiedlichen Nutzungs- und Bebauungsvarianten zur Diskussion. Die weiterentwickelten Konzepte werden zunächst am Vorabend der Öffentlichkeit und am folgenden Tag dem Beratungsgremium vorgestellt. Im Nachgang werden Überarbeitungshinweise für die weitere Bearbeitung der Varianten formuliert.

Abschlusspräsentation

Im Rahmen der Abschlussveranstaltung stellt das beauftragte Planungsbüro den aktuellen Stand der erarbeiteten Varianten vor. Die verschiedenen Ansätze werden dem Beratungsgremium präsentiert und hinsichtlich ihrer fachlichen, städtebaulichen und funktionalen Aspekte erläutert. Auf Basis dieser Vorstellung spricht das Gremium eine Empfehlung für eine Vorzugsvariante aus. Sofern erforderlich, werden abschließend Hinweise für letzte Überarbeitungen gegeben, bevor der weitere Planungsprozess eingeleitet wird.

Inhaltliche Anforderungen:

Konzeption von drei Untersuchungsvarianten

- Lageplan im Maßstab 1:500
- übergeordnetes Freiraum- und Erschließungskonzept im Maßstab 1:2.000
- Schwarzplan im Maßstab 1:2.000
- Verschattungsstudie zur Schwannstraße und nordöstlich auf das Nachbargrundstück
- Darstellung der Nutzungsverteilung und Nachweis des Nutzungsprogramms im Maßstab 1:500
- Erdgeschossgrundriss, Regelgrundrisse und Schnitten im Maßstab 1:200
- Ansichten 1:500 von allen Seiten
- Stadtansicht des Grundstücks aus Richtung Westen im Kontext der Höhenentwicklung Düsseldorfs
Baumassenstudie von unterschiedlichen Standorten zur Prüfung der großräumlichen Einbindung in den Kontext (Sichtachsen)
- städtebauliches Modell (Maßstab 1:500) als Einsatzmodell in ein vom AG bereitgestelltes Rahmenmodell/Stadtmodell Düsseldorf
- Städtebauliche Kennziffern und Flächenberechnungen (GRZ, GFZ; BGF, NUF, BRI; Stellplätze etc.)
- Hinweise zum Raum- und Funktionsprogramm
- Hinweise zur Rahmensetzung für Nachhaltigkeit in Bau und Betrieb
- Hinweise zur gestalterischen Rahmensetzung in freier Darstellung (z. B. Referenzbilder, Illustrationen)

Auswertung der Varianten

- Aufstellung von Bewertungskriterien (z. B. städtebauliche Qualität; funktionale Qualität, Freiraumqualität, Qualität des Erschließungskonzepts, Nachhaltigkeitskonzeption; Wirtschaftlichkeit, Realisierbarkeit / Genehmigungsfähigkeit)
- Variantenvergleich anhand dieser Kriterien

Ausarbeitungsprozess

- Inhaltliche Vorbereitung und Teilnahme an den Präsentationsterminen inkl. Präsentation
Kontinuierliche Überarbeitung und Vertiefung; Umsetzung der Empfehlungen des Beratungsgremiums
- Finale Überarbeitung der Machbarkeitsstudie einschließlich Vorzugsvariante in Plänen und Bericht
- 1 Auftakttermin mit allen beteiligten Akteuren (ca. 2 Stunden + ca. 4 Stunden am Folgetag, vor Ort)
- 1 Konsultationstermin (ca. 4 Stunden, vor Ort) einschl. Vorbereitungstermin mit AG und Verwaltung (ca. 2 Stunden online)
- 1 Zwischenpräsentationen mit allen beteiligten Akteuren (ca. 2 Stunden + ca. 4 Stunden am Folgetag, vor Ort) einschl. Vorbereitungstermin mit AG und Verwaltung (ca. 2 Stunden online)
- 1 Abschlusspräsentation (ca. 4 Stunden, vor Ort), einschl. Vorbereitungstermin mit AG und Verwaltung (ca. 2 Stunden online)

Formale Abgabeleistung

- Aufarbeitung der Ergebnisse im Präsentationsformat
- Abschlussbericht
- Pläne DIN A0 Hochformat
- städtebauliches Modell (Maßstab 1:500)
- Übergabe der Daten (dwg und pdf)

Die Auftraggeberin behält sich vor, nach dem Auftaktworkshop Anpassungen der Abgabeleistungen vorzunehmen und ggf. Fokusräume bearbeiten zu lassen.

Für das beauftragte Büro ist die Anwesenheit zu Auftakttermin, Konsultation, Zwischenpräsentation und Endpräsentation verpflichtend.

Terminkette

Q1 2026	Auftakt
Q2 2026	Konsultation
Q2 2026	Zwischenkonsultation
Q3 2026	Abschlusspräsentation

anschließend erfolgt eine öffentliche Beteiligung nach § 3.1. BauGB und die Beschlussfassung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes durch die Stadt Düsseldorf.