

 öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Mehrfachbeauftragung im kooperativen Verfahren - Tuchtinsel - Vorbereitung einer Mehrfachbeauftragung und Öffentlichkeitsbeteiligung

Fachbereich:

61 - Stadtplanungsamt

Dezernentin / Dezernent:

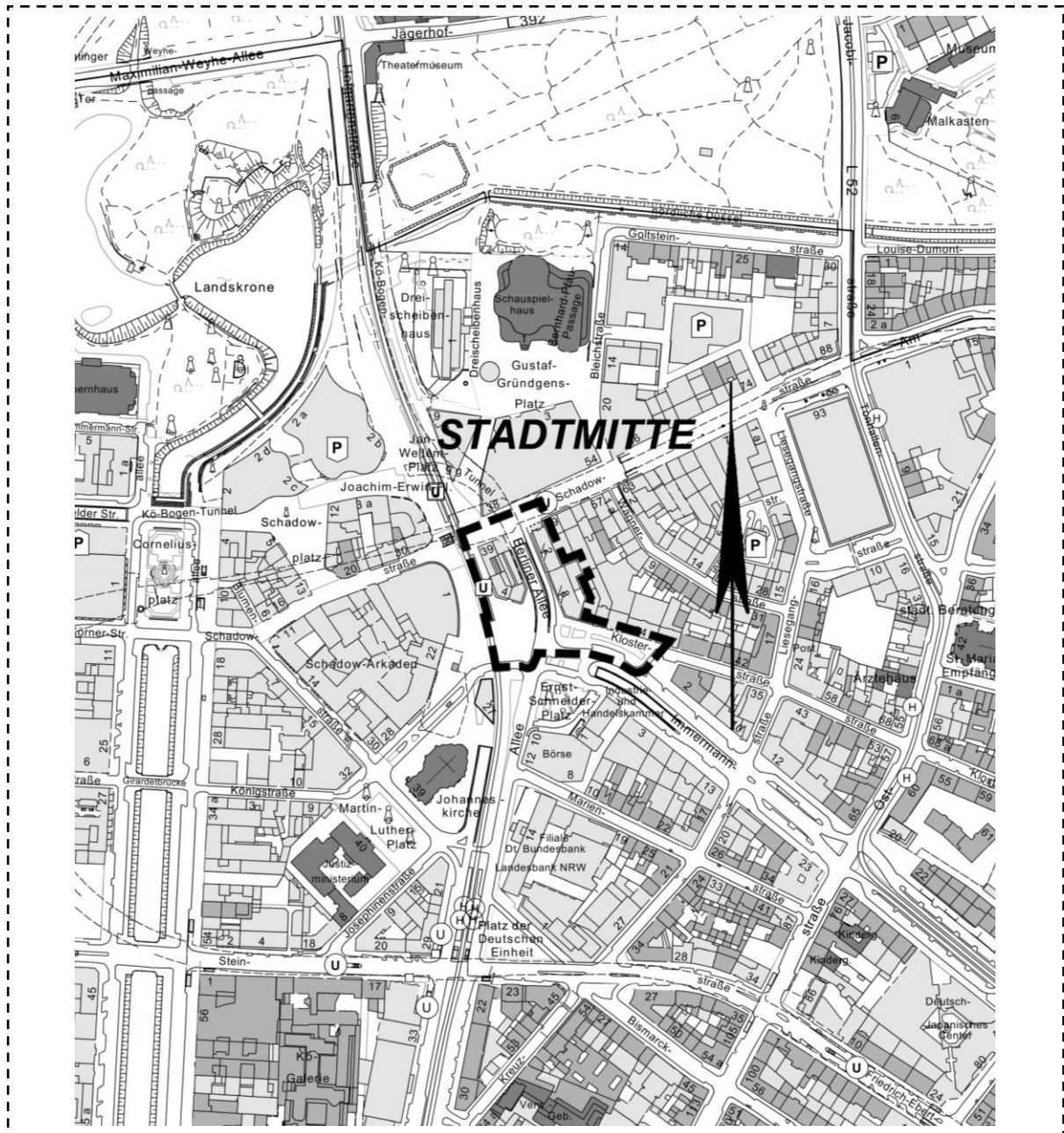
Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 1	05.12.2025	Anhörung
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	28.01.2026	Entscheidung

Mehrfachbeauftragung im kooperativen Verfahren
- Tuchtinsel -

Vorbereitung einer Mehrfachbeauftragung und Öffentlichkeitsbeteiligung



Mehrfachbeauftragung im kooperativen Verfahren

- Tuchtinsel -

- Vorbereitung einer Mehrfachbeauftragung im kooperativen Verfahren
 - Durchführung einer Öffentlichkeitsbeteiligung
-

Beschlussentwurf:

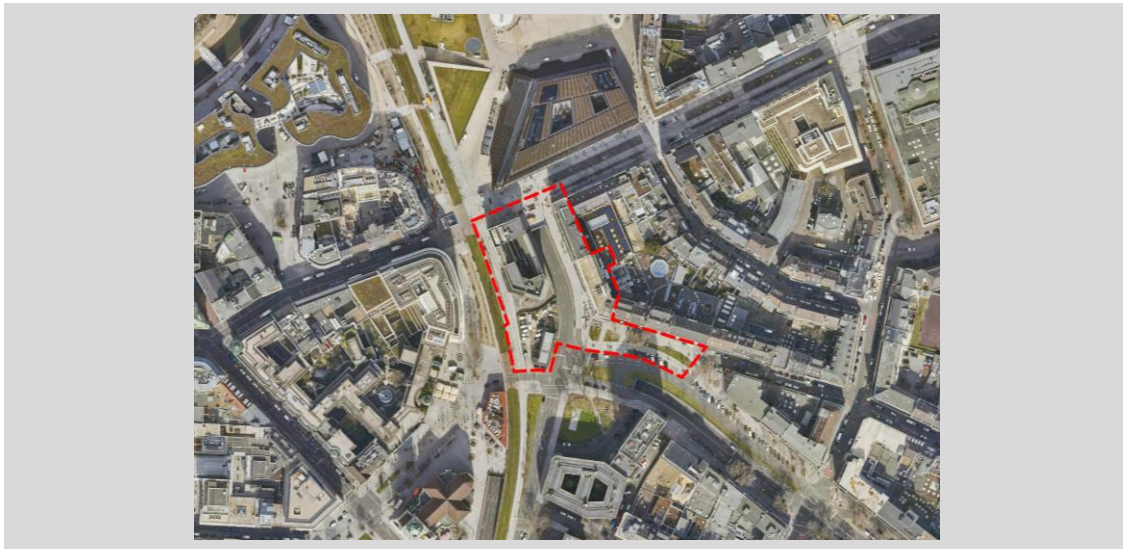
BV Die Bezirksvertretung 1 wird hiermit gemäß § 3 Abs. 10 Nr. 3 der Bezirkssatzung zur Vorbereitung einer Mehrfachbeauftragung im kooperativen Verfahren - Tuchtinsel – sowie Vorbereitung einer Öffentlichkeitsbeteiligung angehört und empfiehlt dem Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung eine vorlagegemäße Beschlussfassung.

APS Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung unterstützt das in der Sachdarstellung aufgezeigte Vorgehen zur weiteren Entwicklung der sogenannten Tuchtinsel und begrüßt den Vorschlag einer Mehrfachbeauftragung im kooperativem Verfahren durch den Vorhabenträger. Die Verwaltung wird beauftragt, die beschriebenen Prozesse, insbesondere auch die Durchführung einer Öffentlichkeitsbeteiligung, zu begleiten und fortzuführen.

Sachdarstellung:

Mehrfachbeauftragung im kooperativen Verfahren

– Tuchtinsel –



Luftbild mit Umring des Plangebietes; Quelle: Landeshauptstadt Düsseldorf

Kurzbeschreibung des Projektes

Anlass und Ziele des Verfahrens

Der städtebaulich-freiraumplanerische Wettbewerb Kö-Bogen II hat im Jahr 2009 bereits eine Weiterentwicklung der Tuchtinsel vorgesehen, die bislang – auch aufgrund mehrerer Eigentümer – nicht gesamtheitlich umgesetzt werden konnte. Während die Realisierung des Kö-Bogen I und II voranschritt und weitere Entwicklungen (Ingenhoven Tal, Alte Leipziger, aktuelle Opernentwicklung, etc.) die Transformation der Innenstadt voranbrachten, kamen die Bemühungen zur städtebaulich-architektonischen Qualifizierung der Tuchtinsel bislang über Ideen nicht hinaus.

Nach einer Klärung der eigentumsrechtlichen Voraussetzungen soll nun der Lückenschluss vollzogen werden. Ziel des Projektentwicklers ist es, die Tuchtinsel sowohl zukunftsweisend architektonisch zu qualifizieren als auch einen Mehrwert für die Stadt(-gesellschaft) zu generieren. Die Tuchtinsel soll als urbaner Knotenpunkt zwischen Schadowstraße, Berliner Allee, Immermannstraße und Kö-Bogen fungieren. Neben dem neuen Opernhaus, das einen wichtigen städtebaulichen Impuls am östlichen Ende der Schadowstraße setzen wird, soll die Entwicklung der Tuchtinsel einen weiteren, zukunftsweisenden Baustein im urbanen Gefüge des Rheinboulevards ausbilden.

Plangebiet und Umgebung

Die sogenannte Tuchtinsel befindet sich in der zentralen Innenstadt, im nahen Umfeld architektonischer Ikonen, wie Dreischeibenhaus und Schauspielhaus. Das

direkte gegenüber bildet das sogenannte „Ingehoven-Tal“.

Die Tuchtinsel liegt südlich der Schadowstraße. Im Osten grenzt das Grundstück an die Zufahrt in den Kö-Bogen-Tunnel, im Westen an die Berliner Allee. Zum Plangebiet gehören ebenso zwei Grundstücke östlich der Zufahrt in den Kö-Bogen-Tunnel.

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes sind alle zentralen, innerstädtischen Nutzungen verortet. Neben kulturellen Einrichtungen, befinden sich dort hochwertige Büro- und Einzelhandelsimmobilien sowie Wohnnutzungen. Die Tuchtinsel ist aufgrund seiner zentralen Lage, insbesondere auch durch den öffentlichen Personennahverkehr, sehr gut erreichbar.

Bestehendes Planungsrecht

Die Vorhabengrundstücke liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 5477/125 „Kö-Bogen 2. BA“. An der Stelle weist der Bebauungsplan zwei Kerngebiete aus. Das Maß der Nutzung ist nicht festgesetzt und wird demnach gemäß § 34 BauGB beurteilt.

Hochhausrahmenplan

Der Hochhausrahmenplan (HRP) definiert für das Plangebiet, aufgrund der Lage innerhalb des zentralen Bereichs, der durch Hochhäuser vorgeprägt ist (Raumprinzip: einzelne Solitäre an Achsen), allgemein ein Entwicklungspotenzial. Das Areal Tuchtinsel an den Achsen der Berliner Allee und Schadowstraße ist im HRP als Untersuchungsstandort dargestellt.

Aus einer ersten Beratung – zu einem anderen projektierten Vorhaben an diesem Standort - im Hochhausbeirat am 15.09.2020 gingen folgende generelle Empfehlungen zum Grundstück: „Die Tuchtinsel wird als Standort für ein höheres Gebäude grundsätzlich bestätigt. Eine Auseinandersetzung mit dem städtebaulichen Wettbewerb aus dem Jahr 2009 erscheint wichtig.“ Generell ist am Standort mit besonderer Sensibilität auf den städtebaulichen Kontext Bezug zu nehmen, einerseits auf das Dreischeibenhaus (Baudenkmal) und andererseits auf die Achse der Berliner Allee mit Johanniskirche und bestehenden Hochhaus-Solitären.

Neben den bestätigten Standortvoraussetzungen muss jedes neue Hochhaus mit dem Quartier korrespondieren und einen Stadtbaustein ergänzen, der das Plangebiet oder den Kontext qualitativ aufwertet. Dieser Mehrwert für die Nachbarschaft bzw. die Stadtgesellschaft ist individuell für jedes Vorhaben auszuhandeln („social & sustainable return“) und ist im weiteren Prozess, ggf. auch durch Impulse aus der Öffentlichkeitsbeteiligung näher zu definieren.

Verfahren

In Anlehnung an die Richtlinie für Planungswettbewerbe, soll eine Mehrfachbeauftragung im kooperativen Verfahren durchgeführt werden. Der

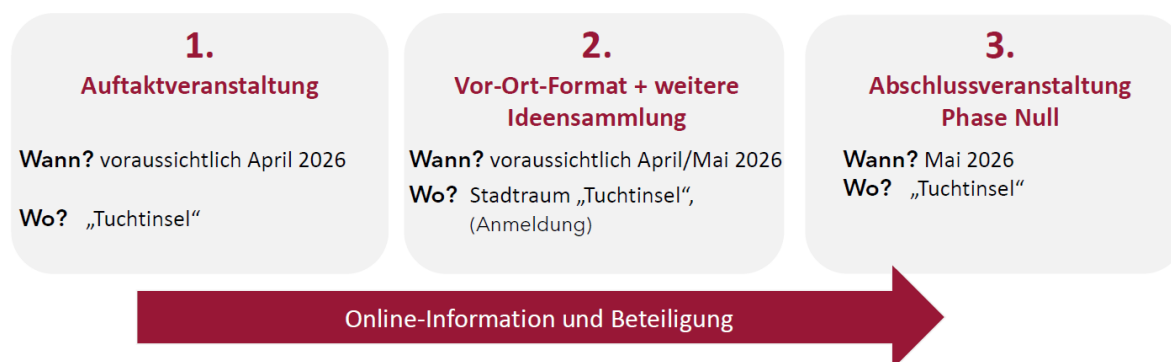
Vorhabenträger hat mit der Verwaltung eine Liste möglicher Teams – und Nachrücker – abgestimmt (siehe nö-Vorlage APS/144/2025), die zeitnah für eine Bearbeitung der Aufgabenstellung angefragt werden sollen. Das Verfahren soll nicht-anonym sein, so dass ein offener, transparenter Austausch zwischen teilnehmenden Teams, Jury und Öffentlichkeit stattfinden kann.

Begleitet wird das Verfahren durch eine breit angelegte Öffentlichkeitsbeteiligung, die bereits mit einer Phase Null, also vor Finalisierung der Aufgabenstellung, beginnt. Die eigentliche Aufgabenstellung wird mit den hierbei gewonnenen Anregungen der Bürgerschaft und Erkenntnissen aus der Diskussion dann gesondert durch die Gremien der Stadt Düsseldorf vor Bearbeitungsstart beschlossen.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Für das Verfahren ist eine zweistufige Öffentlichkeitsbeteiligung vorgesehen. Bereits zur Erstellung der Aufgabenstellung soll die Stadtgesellschaft in einer sogenannten Phase Null durch analoge und digitale Formate eingebunden werden.

Aktuell ist geplant, die Phase Null in drei Schritten durchzuführen. Ein öffentlichkeitswirksamer Auftakt leitet in die Beteiligungsphase ein, die durch vor-Ort-Format gekennzeichnet sein soll, das im weiteren Verlauf der Planung noch auszuarbeiten ist. Den Abschluss soll eine Veranstaltung bilden, in der den Bürgerinnen und Bürgern die Ideensammlung der Beteiligung vorgestellt werden soll. Sie wird zudem Teil der Aufgabenstellung sein, so dass die teilnehmenden Teams über das Ergebnis der Beteiligung in Kenntnis gesetzt sind. Die Phase Null wird durch eine digitale Beteiligung begleitet.



Schematische Darstellung Phase Null der Öffentlichkeitsbeteiligung; Quelle: AS & P

In einer zweiten Phase soll den Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit gegeben werden, ihre Meinung und Anregungen zu den Entwürfen zu äußern, bevor die Jury die finale Entscheidung über die Preisträger fällt. Die Ausgestaltung der zweiten Phase der Beteiligung ist derzeit in Erarbeitung. Eine detaillierte Beschreibung wird in der Beschlussvorlage zur Aufgabenstellung (2. Quartal 2026) erfolgen.

Verfahrensablauf

Bis zum Start der Phase Null der Öffentlichkeitsbeteiligung, die voraussichtlich nach Ostern 2026 beginnt, werden Grundlagen ermittelt und die Belange der Fachämter

erfragt und aufbereitet. Die Ergebnisse der breit angelegten Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger fließen in die Aufgabenstellung der Mehrfachbeauftragung ein. Diese wird den politischen Gremien im zweiten Quartal 2026 zur Beschlussfassung vorgelegt, so dass die Teams über den Sommer Zeit zur Bearbeitung ihrer Entwurfsideen für die Tuchtinsel haben.

Vor der finalen Jurysitzung im vierten Quartal 2026 erfolgt eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung, deren Feedback den Entscheidungsträgern zur Kenntnis gegeben wird. Das Planungsrecht wird anschließend auf Grundlage des Siegerentwurfes neu aufgestellt.



Schematische Darstellung Verfahrensablauf; Quelle: AS & P

Entwicklung eines zentralen Stadtbausteins

Der Vorhabenträger hat sich bei seinen Entwicklungen zur Aufgabe gemacht, innerstädtische Immobilien neu zu denken – weg von Monofunktionalität hin zu multifunktionalen, hochwertigen Architekturen im Kontext mit dem umgebenen Stadtraum. Durch die längst überfällige Entwicklung der bislang wenig attraktiven Tuchtinsel im Zusammenspiel mit dem benachbarten Grundstück östlich des Tunnelmunds an der Berliner Allee 2 und 8 sowie dem angrenzenden Stadtraum, soll das Areal als ein bedeutender Stadtbaustein in prominenter Innenstadtlage deutlich an Qualität und Attraktivität gewinnen. Die Neubebauung soll die Stadtgestalt positiv prägen und sich an den Vorgaben des Hochhausrahmenplans orientieren. Aus dem Vorhaben sollen sowohl neue Impulse für die direkte Umgebung und das gesamte Quartier resultieren und zudem die Funktion der Innenstadt als lebendiger, vielfältiger und nachhaltiger Stadtraum gestärkt werden.

Multifunktionales Nutzungskonzept und Belebung

Das Nutzungskonzept für den Stadtbaustein soll zukunftsfähig und wirtschaftlich tragfähig gestaltet werden. Von Seiten des Entwicklers ist vorgesehen, einen Gebäudekomplex zu errichten, der eine Mischnutzung („Multi-Use“) anbietet und insbesondere eine Belebung und Aufwertung der Innenstadt unterstützt, weshalb auch über innovative Funktionen nachgedacht wird. Dabei sollen in einem mehrgeschossigen Sockel publikumsintensive Angebote aus Einzelhandel, Gastronomie und Service, öffentliche Einrichtungen, Flächen für Events aber auch Funktionen wie Sport, Kultur, Gesundheit oder Weiterbildung angesiedelt sein. Dieser

Ansatz unterstützt immanent den Lückenschluss in der Schadowstraße, verbunden mit einer Stabilisierung dieser wichtigen Einkaufsstraße und damit die Idee des „Rheinboulevard“. In den oberen Geschossen des Gebäudekomplexes sind innenstadtaffine Nutzungen wie z.B. Themen-Hotel, „Wohnen auf Zeit“, hochwertige Büroflächen sowie Dienstleistungen oder zentrale Einrichtungen vorgesehen.

Die öffentlichkeitswirksamen Nutzungen sollen dazu beitragen, den angrenzenden öffentlichen Raum auch außerhalb der Einkaufszeiten zu beleben. Das Ziel besteht darin, unterstützt durch den Input der Bürgerinnen und Bürger sowie Akteure in der Phase Null ein Nutzungskonzept zu entwickeln, das einen spürbaren Mehrwert für den Stadtraum, Stadtgesellschaft und die Innenstadt bietet und ökonomisch umsetzbar ist. Auf dieser Basis soll im Rahmen der Mehrfachbeauftragung die bestmögliche stadträumliche Gestaltung gefunden werden, die zudem zeitgemäße nachhaltige Prinzipien aus Städtebau und Architektur aufgreift.