

 öffentlich  nicht öffentlich

## Beschlussvorlage

**Betrifft:**

Städtebaulicher Workshop Nr. 01/021 - ehem. Kaufhof Am Wehrhahn -  
Aufgabenstellung eines Workshopverfahrens

**Fachbereich:**

61 - Stadtplanungsamt

**Dezernentin / Dezernent:**

Beigeordnete Cornelia Zuschke

**Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Beratungsqualität</b>
Bezirksvertretung 1	26.03.2021	Anhörung
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	14.04.2021	Entscheidung



**Städtebaulicher Workshop Nr. 01/021**

**- Ehem. Kaufhof Am Wehrhahn -**

Aufgabenstellung eines Workshopverfahrens

---

Beschlussentwurf:

**BV** Die Bezirksvertretung 1 wird hiermit gem. § 3 Abs. 10 Nr. 3 der Bezirkssatzung zur Aufgabenstellung des städtebaulichen Workshopverfahrens Nr. 01/021 - ehem. Kaufhof Am Wehrhahn - angehört und empfiehlt dem Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung eine vorlagegemäße Beschlussfassung.

**APS** Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung beschließt die beigefügte Aufgabenstellung des städtebaulichen Workshops, inklusive der in der Sachdarstellung wiedergegebenen, durch den Hochhausbeirat empfohlenen Zielrichtung und beauftragt die Verwaltung, das beschriebene Verfahren durchzuführen.

## Sachdarstellung:

### Anlass und Ziel

Mit der Schließung der Filiale Galeria Kaufhof „Am Wehrhahn“ verschwindet ein Schwerpunkt des Warenhaussegmentes in zentraler Lage in Düsseldorf. Die Standortaufgabe setzt aber auch ein Potenzial zur zukunftsweisenden Aufwertung des Bereichs als Eingang zur Einkaufsstraße Shadowstraße frei.

Die Flächeneigentümerin SIGNA Real Estate Management Germany GmbH plant in Kooperation mit der Landeshauptstadt Düsseldorf ein Qualitätssicherndes Verfahren in Form eines Workshops mit dem international renommierten Büro Bjarke Ingels Group (kurz: BIG) und dem Landschaftsarchitekturbüro LAND (Prof. Andreas Kipar). Geplant ist die Revitalisierung und Aufwertung des Standortes durch eine zukunftsfähige Immobilienentwicklung. Dieser Workshop wird nicht nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) durchgeführt.

Ziel der Neuplanung ist eine städtebauliche Neuordnung und Neuentwicklung. Die zukünftige Nutzung soll in Form eines hybriden Workshops (vor Ort und digital) unter Einbeziehung der Öffentlichkeit entwickelt und in Alternativen diskutiert werden. Zur Vorbereitung des Workshops wurde eine Öffentlichkeitsbeteiligung (digital und vor Ort) vom 05.12.2020 – 08.01.2021 durchgeführt. Die Ergebnisse sind in die Aufgabenstellung für die Entwurfsverfasser eingeflossen. Es gilt die Potentiale des Standortes bezüglich seiner Nutzungsmöglichkeiten (Handel, Büro, Wohnen, Kultureinrichtungen bspw. Oper, Gastronomie) und seiner städtebaulichen Ausprägung aufzudecken und neu zu definieren.



Dabei soll auch die Umgebung von der positiven Strahlkraft des Projektes profitieren und in die Entwürfe mit einbezogen werden. Das Ergebnis des mehrstufigen interaktiven Verfahrens wird anschließend in ein Bebauungsplanverfahren umgesetzt.

Bei der Planung der verschiedenen Entwürfe kann auch die Betrachtung des Areals für eine neue Oper einen Beitrag zur Entscheidungsfindung der Standortsuche zur Oper liefern.

Die Eigentümerin beabsichtigt, Teile des Gebäudes bis zum Rückbau, z.B. für Einzelhandel oder Innenstadtlogistik bzw. temporäre Veranstaltungen im Erdgeschoss zu nutzen. Darüber hinaus besteht grundsätzlich die Bereitschaft, das Gebäude für eine temporäre öffentliche Nutzung, wie bspw. Kunstaktionen oder Öffentlichkeitsbeteiligungen zur Verfügung zu stellen.

Die Möglichkeiten hierzu werden derzeit geprüft und können auch im Rahmen des Workshops diskutiert oder besprochen werden.

### Wesentliche Punkte der Aufgabenstellung

Zur Entwicklung eines innovativen und zukunftsorientierten Bauvorhabens bilden folgende Aspekte, in die auch die Eingaben aus der Öffentlichkeitsbeteiligung eingeflossen sind, die Rahmenbedingungen für die Entwurfsverfasser:

- Inhaltliches Programm/Mischung + Nutzungsverteilung:  
Eine qualitätsvolle und klar konzeptionierte Nutzungsverteilung und -mischung für ein adäquates und innovatives Areal.
- stadträumliche Einbindung:  
Schaffung hoher stadträumlicher Qualitäten. Gute Integration des neuen multifunktionalen Bausteins in die Umgebung mit geeigneten Anknüpfungspunkten an das Umfeld.
- Dichte und Höhenentwicklung:  
Nachvollziehbare Auseinandersetzung mit gewählten Höhen und Dichten. Darstellung der stadträumlichen Verträglichkeit und städtebaulichen Qualitäten auch in Korrespondenz mit der Umgebung.
- Infrastruktureinrichtungen:  
Planung von ausreichend sozialen Infrastruktureinrichtungen und Einbindung in das Quartier durch geeignete Standortwahl unter Berücksichtigung der gewählten Konzeptionierung.
- qualitätsvolle Freiräume und Vernetzungen:  
Verbindungen im Freiraum aufzeigen und herstellen. Das Areal an die Umgebung anknüpfen.
- verkehrliche Aspekte (alternative/innovative Mobilitätskonzepte):  
Mobilität in innovativen und zukunftsweisenden Konzepten denken und planen. Integration der Mobilität in ein durchdachtes Quartier.
- stadtklimatische Aspekte, Klimaschutz:

Dem Standort auch in klimatischer Hinsicht gerecht werden und das Stadtklima bei der Entwurfsplanung berücksichtigen, um einen positiven Beitrag zu leisten.

### Hochhausbeirat

Der Hochhausbeirat hat in seiner Sitzung am 18.02.2021 den Standort und das weitere Vorgehen zur Entwicklung eines Nachnutzungskonzeptes diskutiert und hierzu nach eingehender Beratung empfohlen:

Der Standort ist als Scharnier von hoher Bedeutung für die Schadowstraße und deren Attraktivität und Funktionalität als Einzelhandelsstandort sowie auch für die Innenstadt. Die im Rahmen des Workshops zu entwickelnden Szenarien sollen von daher dieser Bedeutung gerecht werden und gleichzeitig die Bezüge in die Nachbarschaft, den Block und das Quartier (u.a. Marienkirche, Hofgarten) aufnehmen. Sie sollen weiterentwickelt werden um im besonderen Maße einen nachhaltigen, innovativen und zukunftsfähigen Stadtbaustein mit einer positiven Signalwirkung zu schaffen.

Die Variantenbetrachtung soll ein breites Spektrum zur Auslotung der Chancen für den Standort Schadowstraße untersuchen. Als Grundvarianten soll sowohl die Nachnutzung des Bestandes i.S. einer Erhaltung der „grauen Energie“ als auch eine Teilerhaltung der Gebäudesubstanz oder ein kompletter Neubau in den Blick genommen werden. Wenn eine Hochhausbebauung vorgeschlagen wird, besteht die deutliche Erwartungshaltung, die ergänzende bauliche Ausnutzungsmöglichkeit mit dem Angebot öffentlicher Nutzungen und gesellschaftlicher Mehrwerte (sozial return, sustainable return) zu verbinden, gleichzeitig auch eine vernetzende Quartiersqualität zu erreichen und das Klima der Innenstadt zu verbessern, statt es zu belasten. Dies betrachtet insbesondere die umgebenden Frei- und Stadträume und Nachbarschaften.

Der Workshop ist auf Kommunikation und die Einbeziehung der Öffentlichkeit anzulegen und wird als eine erste Stufe eines kaskadierenden Qualifizierungsprozesses in fortschreitenden Konkretisierungsschritten für diesen Stadtraum verstanden und begrüßt. Der weitere Planungsprozess sowie die einbezogene Konkretisierung und Qualitätssicherung wird durch die politischen Gremien, in Abhängigkeit des erreichten Ergebnisses für weiterführende Verfahren bezüglich Quartier, Nutzung, Architektur und Nachhaltigkeit, offen gehalten. Diese Bandbreite nimmt ebenso Bezug auf das weitgehende Nutzungsspektrum, welches ausgelotet werden soll und gleichermaßen renditeträchtige Aspekte mit gemeinwohlorientierten verbinden kann und soll.

#### Ausblick

Die Öffentlichkeit wird auch weiterhin regelmäßig im Verfahren beteiligt.

Nach Arbeitsphase I werden die Entwürfe der Planungsteams der Öffentlichkeit vorgestellt bzw. für die Öffentlichkeit ausgestellt. Die Bürgerinnen und Bürger haben die Möglichkeit Ihre Anregungen zu Äußern.

Nach Arbeitsphase II werden die Entwürfe erneut ausgestellt.

Zum Abschluss des Workshops wird eine Empfehlungskommission, der auch die Vertreter der politischen Fraktionen angehören werden, einen Entwurf als Grundlage für die weitere Planung empfehlen. Dieser Entwurf wird den Gremien zur Entscheidung vorgelegt.

Im Falle einer Wohnnutzung wird die Quotierungsregelung des Handlungskonzeptes für den Wohnungsmarkt „ZUKUNFT WOHNEN. DÜSSELDORF“ dabei vollumfänglich Anwendung finden.

### **Anlagen:**

#### 1. Aufgabenstellung