

# Hochhausrahmenplan Düsseldorf

**Handout aus dem Arbeitsprozess  
zum neuen Hochhausrahmenplan**

**Zwischenstand zur Öffentlichkeitsbeteiligung**



**De Zwarte Hond  
Matthias Rottmann**



**im Auftrag der  
Landeshauptstadt Düsseldorf  
Stadtplanungsamt**

**Stand 25.03.2021**

# Inhalt

1. Einleitung und Methodik	3 - 4
2. Räumliche Ausgangslage	5 - 7
3. "Spezifisch Düsseldorf" Leitlinien für eine nachhaltige und kontextuelle Hochhausentwicklung	8 - 15
4. Räumliche Zonierung	16 - 21
5. Ausblick	22 - 24

# 1. Einleitung und Methodik

**Die vorliegende Fassung des Hochhausrahmenplans stellt einen qualifizierten Zwischenstand dar. Der Aufbau des Rahmenplans und die Inhalte wurde in enger Zusammenarbeit mit den Mitgliedern des Hochhausbeirats und der Verwaltung im Laufe des Jahres 2020 und 2021 erarbeitet und in der Sitzung des Hochhausbeirates im Dezember 2020 als Zwischenstand der gemeinsamen Arbeit präsentiert.**

**Das Handout dient zunächst der Information und Anhörung der politischen Gremien. Nach Beratung und Freigabe soll auf Grundlage der Inhalte dieses Zwischenstandes die Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden.**

## **Anlass und Ziel für die Aufstellung des neuen Hochhausrahmenplans**

- Düsseldorf verändert sich und erlebt den Trend zum Hochhaus, wie andere Metropolen auch. Der Immobilienmarkt zeigt insofern eine besondere Dynamik, die sich auch in zahlreichen neuen Hochhausprojekten und Ideen für weitere Standorte zeigt. Diese Dynamik im Sinne einer zeitgemäßen Stadtentwicklungsstrategie zu steuern, ist ein Ziel des neuen Hochhausrahmenplans (HRP).
- Ein besonderer Fokus liegt auf der Ortsspezifität der Landeshauptstadt in Hinblick auf die Stadtstruktur und ihre spezifische Ausprägung der Hochhäuser. Kennzeichnend sind qualitätsvolle Hochhaus-Solisten und einige wenige Ensembles. Diese Ortsspezifität zu schützen und behutsam weiterzuentwickeln ist das Ziel. Jede neue Konzentration von Hochhäusern im Sinne einer engen Clusterbildung soll vermieden werden.
- Aus gesellschaftlicher Perspektive sind die Themen Nachhaltigkeit, Wohnen und durchmischte Quartiere zu zentralen Aufgaben einer zukunftsgerichteten Stadtentwicklung geworden. Dies ist auch für die Entwicklung neuer Hochhausstandorte zu beachten.
- Der Hochhausbeirat als ein die Politik und die Verwaltung beratendes Gremium, gibt sich mit dem Hochhausrahmenplan eine eigene, gemeinsame Arbeitsgrundlage für die strukturierte Beratung neuer Projekte.
- In erster Linie soll der Rahmenplan das Instrument des Beirates sein, der wiederum die Politik berät. Auch die immobilienwirtschaftlichen Akteure neuer Hochhausprojekte sollen transparente Kriterien erhalten, um ihre Ideen in den gesamtstädtischen Kontext einordnen zu können. Dies gilt sowohl für die Eignung eines Standortes als für die architektonischen und städtebaulichen Qualitäten neuer Entwürfe.
- Der neue Hochhausrahmenplan entsteht in Abstimmung mit parallelen Prozessen der Stadtentwicklung, wie Raumwerk D, Mobilitätsplan D, etc.

# Methodik

Der vorliegende Arbeitsstand ist das Ergebnis der intensiven Beratung im Hochhausbeirat (HBR). Er umfasst vier wesentliche Bausteine:



A. Eine kurze Analyse der **räumlichen Ausgangslage**, insbesondere bezogen auf die Düsseldorfer Stadtstruktur und die Verteilung der bestehenden Hochhäuser in der Stadt. In welchem Verhältnis stehen diese zueinander? Gibt es Zonen, in denen sich diese konzentrieren?

B. Aus der Diskussion im Hochhausbeirat, dem Hochhausrahmenplansymposium und der Analyse der Stadtstruktur wurden **Leitlinien** für zukünftige Hochhausprojekte entwickelt, die die Besonderheiten Düsseldorfs, „das Spezifische“, benennen, achten und mit allgemeinen Aufgaben der Stadtentwicklung koppeln. Die Strukturierung der Leitlinien erfolgt auf Basis unterschiedlicher Maßstäbe: Der Gesamtstadt, dem direkten städtischen Kontext des Gebäudes und für das Hochhaus als solches.

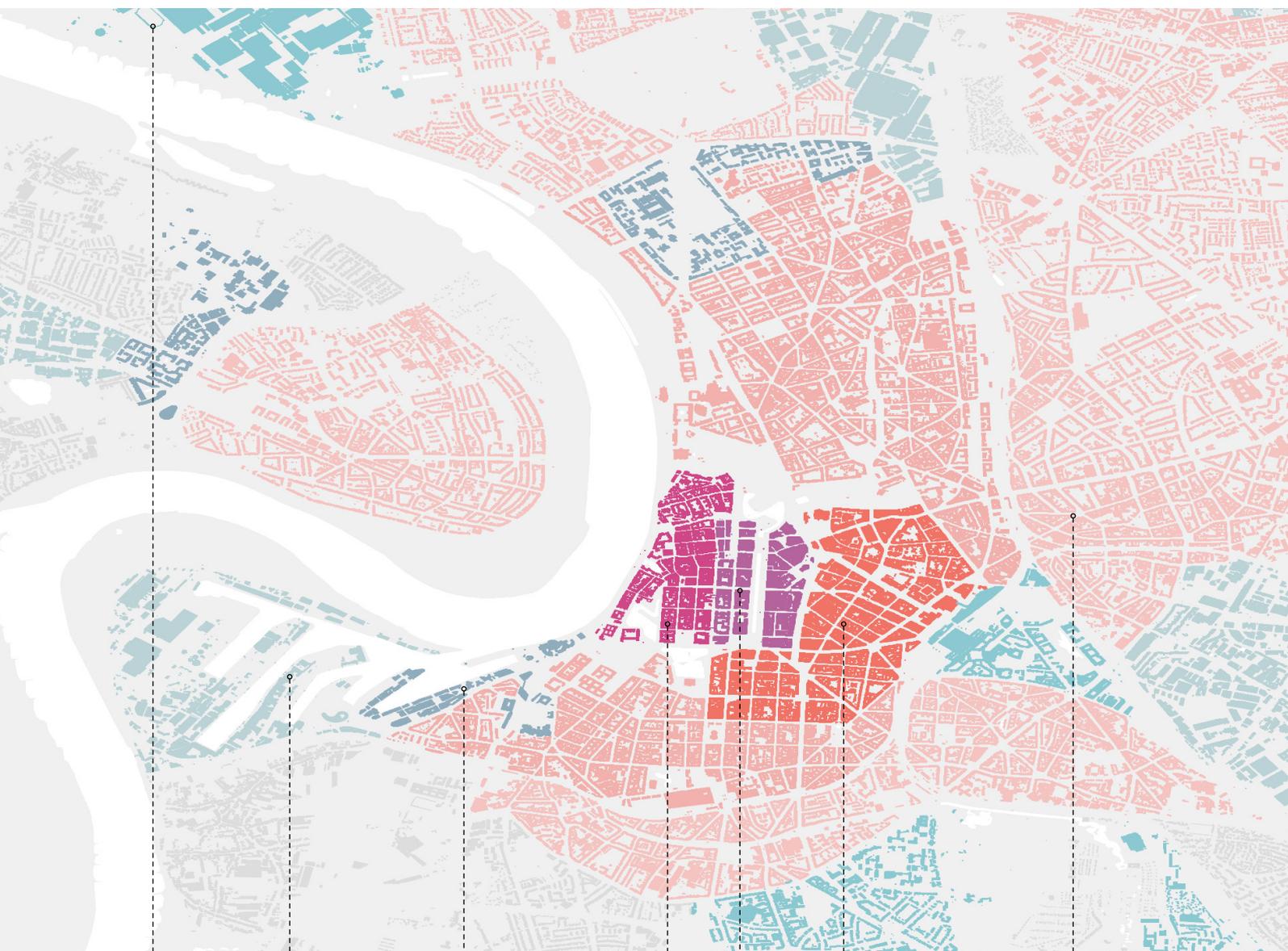
C. Die Übersetzung und Anwendung der Leitlinien auf die Düsseldorfer Stadtstruktur resultieren in einer **räumlichen Zonierung**, in verschiedene Schutzzone und einer detaillierteren Betrachtung von sieben bereits durch Hochhäuser vorgeprägten Räumen und Achsen.

D. In Erarbeitung ist noch die **Arbeitsweise** des Hochhausbeirates in Form eines Werkzeugkastens zu den Leitlinien. Hier sollen Kriterien für zukünftige Projekte anwendungsnah definiert werden. Dieser Werkzeugkasten kann auch nach der Verabschiedung des Hochhausrahmenplanes durch den HBR angepasst, verfeinert und weiterentwickelt werden, wenn sich aus den Diskussionsprozessen hierzu die Notwendigkeit zeigt.

# 2. Räumliche Ausgangslage

Die **Stadtstruktur** Düsseldorfs, die Morphologie der Quartiere, kann in Bereiche mit ähnlichen stadträumlichen Qualitäten, Nutzungsmischungen, Bebauungstypologien und Entstehungszeiten gegliedert werden. Das hieraus entstehende Gesamtbild Düsseldorfs hilft, homogene Bereiche mit vergleichbaren Fragestellungen oder Schutzansprüchen zu identifizieren.

Die markantesten Stadtbausteine sind die Altstadt, das Umfeld der Kö, die ausgedehnten Gründerzeitviertel, Dienstleistungsstandorte und Transformationsgebiete wie dem Hafen.



Gewerbe und Industrie

Altstadt

Hochverdichtete  
gründerzeitliche Struktur

Sondergebiete  
Hochschulen, etc.

Dienstleistungs-  
und Bürostandorte

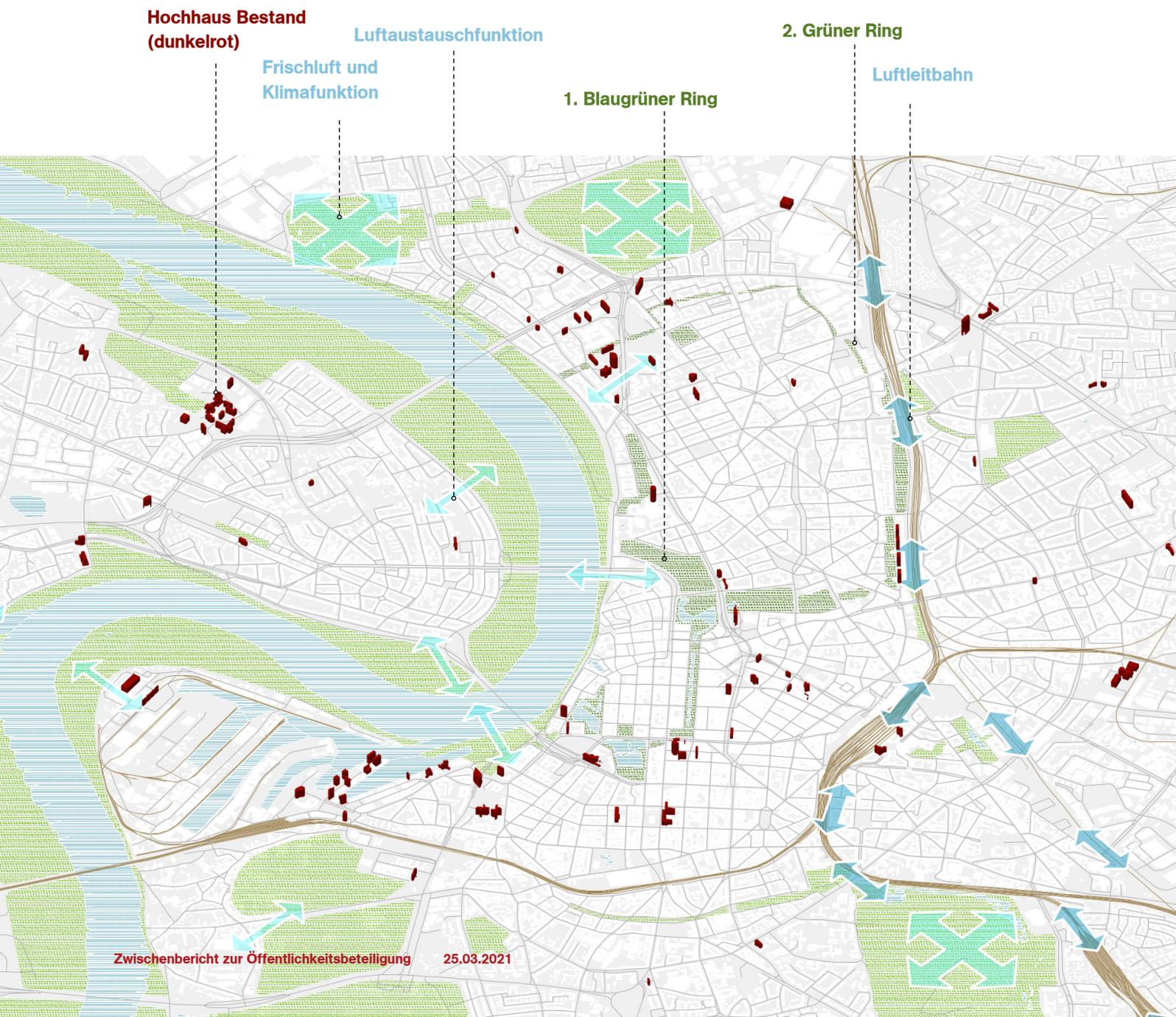
Umgebung Kö

Gründerzeitliche Struktur und  
weitere Siedlungsflächen

Düsseldorf wird neben dem Rhein durch weitere qualitativ hochwertige **Grünstrukturen und Freiräume** wie dem ersten und zweiten grünen Ring und zahlreichen großen Friedhofs- und Parkanlagen geprägt. Diese haben nicht nur eine große Bedeutung als Frei- und Erholungsräume, sondern auch für das Stadtklima, insbesondere für die **Frischluftezufuhr und Kühlung** im Sommer.

Dies gilt auch für die breiten Trassen der Bahn, die Düsseldorf insbesondere in Nord-Südrichtung mit Kaltluft versorgen und den Luftaustausch begünstigen.

Zudem sind die **Hochhäuser im Bestand** dargestellt, um deren Lage im Verhältnis zu den klimabedeutenden Räumen und Funktionen und ihr Verhältnis zu den großen Freiräumen der Stadt darzustellen.





**Hochhaus Bestand  
(dunkelrot)**

**U - Bahnlinie von / bis  
Seestern**

**HBF**

**S-Bahn  
teilweise RRR + DB**

**Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) ist ein zentraler Standortfaktor für Hochhäuser, um die Abhängigkeit von motorisiertem Individualverkehr (MIV) zu reduzieren.**

**Je leistungsfähiger ein Verkehrssystem und ein Bahnhof sind, desto geeigneter kann der Standort für Hochhäuser sein. Ob die ÖPNV-Infrastruktur noch über ausreichend Kapazitätsreserven verfügt, muss im Einzelfall betrachtet werden.**

**Grundsätzlich gilt, je höherwertiger ein Bahnhof oder ein Haltepunkt ist, desto größer ist der Wirkungsradius und damit die Bereitschaft der Nutzer und Nutzerinnen die Distanz, meistens fußläufig, zu überwinden.**

# 3. "Spezifisch Düsseldorf"

## Leitlinien für eine nachhaltige und kontextuelle Hochhausentwicklung

### Das Hochhausrahmenplan - Symposium als Dialog mit der Stadtgesellschaft

Das Auftakt-symposium im September 2018 war eine Veranstaltung in Zusammenarbeit mit dem BDA Düsseldorf für Bürgerschaft, Fachöffentlichkeit, Planer und Planerinnen sowie Verbände der Immobilienbranche, um in einen Dialog zur nachhaltigen und zukunftsgerichteten Entwicklung von Hochhausprojekten einzusteigen. Dies geschah sowohl mit Blick auf Stadtentwicklungsprozesse wie dem Raumwerk D als auch mit Blick auf zahlreiche aktuelle Hochhausvorhaben. Im Symposium sind erste Ideen für die thematische Schwerpunktsetzung dieses Hochhausrahmenplanes entstanden.

Die Ergebnisse des Symposiums zu den Themen Nachhaltigkeit, Typologien, Ökonomie, Prozess und Partizipation bilden die Grundlage für die Entwicklung der Leitlinien und beförderten die Gründung des Hochhausbeirats.



#### Typologien

Die Teilnehmenden wurden gefragt, welche Hochhaustypen eine Bereicherung für Düsseldorf sind. Die meisten Hinweise zielten auf identitätsstiftende und abwechslungsreiche Bauten ab, die sich in die Düsseldorfer Silhouette und das jeweilige Quartier einbinden und einen Umgang mit den vorgefunden baulichen Strukturen finden. Dabei wurde auch die Schaffung von öffentlichen Vorplätzen und Dachgärten angeregt. Des Weiteren wurden ökologische Aspekte angeführt, günstige und für Familien geeignete Wohnungen vorgeschlagen und auf die Notwendigkeit zur Berücksichtigung von Verkehrsbelangen hingewiesen.



#### Prozess

Nach Prozessen und Methoden befragt, die Teil des Hochhausrahmenplans werden sollen, wünschten sich die Teilnehmenden eine fundierte Grundlage mit Bedarfsanalyse, Machbarkeitsstudien und Befragungen zu unterschiedlichen Themen. Ausschlusskriterien könnten die Suche nach geeigneten Standorten unterstützen. Die Realisierung sollte durch Wettbewerbe, einen Gestaltungsbeirat sowie die Diskussion der Planungen in der Öffentlichkeit und politischen Gremien begleitet werden. Der Prozess sollte die Chancen sozialer Medien nutzen und Rücksicht auf die Einbindung unterschiedlicher Zielgruppen nehmen.

#### Nachhaltigkeit

Im Bezug auf das Thema Nachhaltigkeit wurden die Anwesenden gefragt, welche Nachhaltigkeitsthemen der Hochhausrahmenplan berücksichtigen soll. Ökologische Aspekte im Bau und Betrieb der Hochhäuser sowie Auswirkungen auf das Umfeld wurden mit Abstand am häufigsten aufgeführt. Daneben ist auf verkehrliche und ökonomische Aspekte hingewiesen worden. Auch die Notwendigkeit flexibler und durchmischter Nutzungskonzepte sowie bezahlbarer Wohnangebote wurde aufgeführt.



#### Partizipation

Zur Partizipation wurden die Teilnehmenden gefragt, welche Gruppen wie am Hochhausrahmenplan beteiligt werden sollen. Grundsätzlich wurde eine langfristige und frühzeitige Information als Teil eines kontinuierlichen Beteiligungsprozesses gewünscht. Die gewählten Formate sollten konkret sein, Entwicklungen und Bedarfe verdeutlichen und Kritik ernst nehmen. Die Vorschläge zur Berücksichtigung bestimmter Gruppen bezogen sich auf potentielle Nutzer und Nachbarn der Immobilie, politische Gremien sowie verschiedenste Fachgruppen und Verbände. Neben dem Format des Symposiums wurden Umfragen und der Einsatz einer Online-Plattform angeregt.

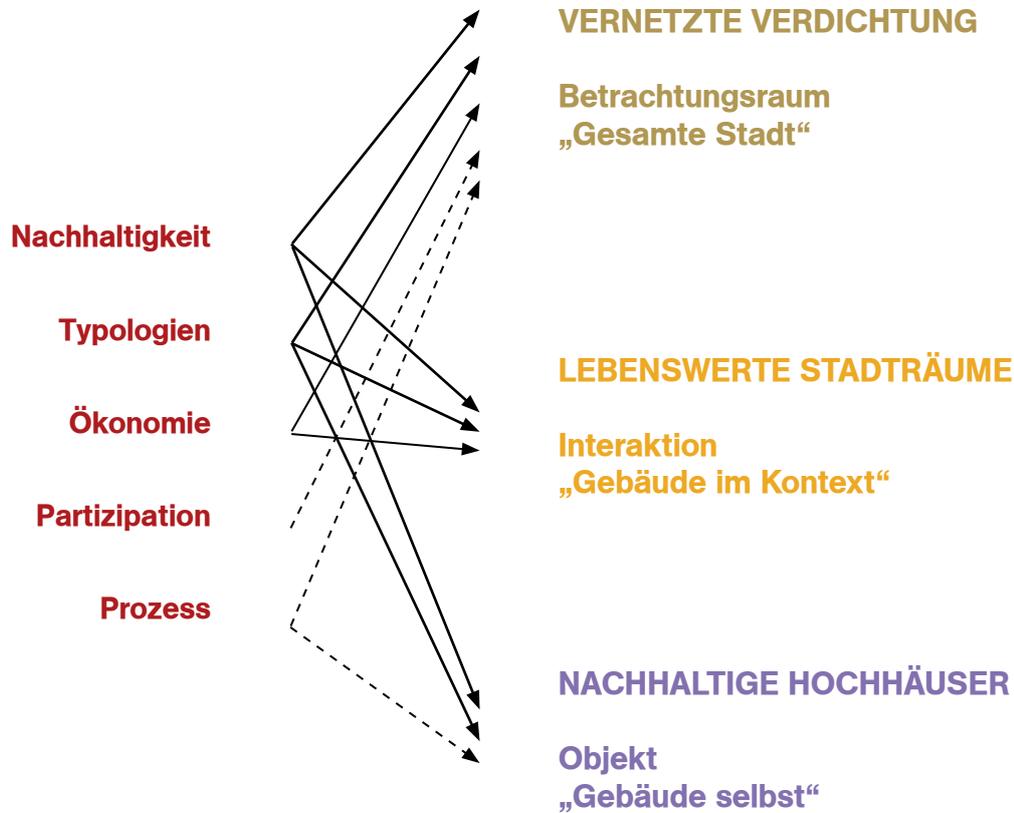


#### Ökonomie

Im Hinblick auf das Themenfeld Ökonomie sind die Bürgerinnen und Bürger darum gebeten worden, Hinweise für Investoren zu sammeln. Es wurde zum einen eine Pflicht für qualitätssichernde Verfahren und die Einhaltung der erarbeiteten Konzepte angeregt, zum anderen wurden aber auch Vorschläge für die Einbindung der Hochhäuser in das Stadtbild und mögliche Nutzungsmischungen in den Gebäuden unterbreitet. Daneben sollten die Investoren durch den Hochhausrahmenplan dazu angehalten werden, soziale und ökologische Aspekte sowie Mobilitätsthemen stärker zu berücksichtigen.



# Strukturierung der Leitlinien



## STADTSILHOUETTE

Orientierung & Markenzeichen

## VERKEHRSANBINDUNG

Gleichberechtigt ans Ziel

## STADTKLIMA

Frischluft & Verschattung

## STADTBAUSTEIN

Kontextuelle Hochhäuser

## NUTZUNG

Identitätsstiftend & einbindend

## FREIRAUM

Öffentlicher Stadtraum

## ÖKOLOGISCH

Energieeffizient & energiesparend

## NACHHALTIG

Ressourcenschonend

## ÖKONOMISCH

volkswirtschaftlich & sozial

Die Leitlinien wurden aus den Ergebnissen des Hochhausrahmenplansymposiums sowie der Diskussion im Hochhausbeirat entwickelt. Dabei wurden die Themen entsprechend ihrer Bedeutung für drei unterschiedliche Maßstäbe strukturiert: dem Maßstab des Hochhausstandorts als Ort in der Gesamtstadt, dem Maßstab des Gebäudes in seinem konkreten städtebaulichen Kontext und dem Maßstab des Gebäudes, seiner Hülle und Konstruktion selbst.

## 1. Leitlinien - Vernetzte Verdichtung

Düsseldorf wird durch seinen unverwechselbaren städtebaulichen und architektonischen Charakter gekennzeichnet. Hochhäuser prägen dabei seit fast einem Jahrhundert das Stadtbild und machen es an vielen Stellen unverwechselbar. Die Denkmalbereiche Altstadt und Oberkassel bilden das HOCHHAUSFREIE, URBANE HERZ DÜSSELDORFS am Ufer des Rheins.

Neue Hochhäuser können einen Beitrag zur flächensparenden, und NACHHALTIGEN VERDICHTUNG Düsseldorfs leisten, insbesondere dann, wenn sie auf bestehende Verkehrsinfrastrukturen zurückgreifen können und unabhängig von der Wahl des Verkehrsmittels sehr gut angebunden sind.

Die Düsseldorfer Stadtsilhouette wird durch Hochhaus-Unikate mit besonderer Qualität geprägt. Ihre SZENISCHE DARSTELLUNG ist düsseldorfspezifisch. Die Hochhaussolisten sind entlang von Achsen im Stadtraum erlebbar. Diese besondere Stadtqualität gilt es langfristig zu sichern. Hierzu sind innerhalb der bestehenden vorgeprägten Räume und Achsen neue Standorte nur mit großer Vorsicht zu definieren. Neue Konzentrationen oder enge Clusterbildungen sollen vermieden werden.

Im Sinne der Klimawandelanpassung werden insbesondere stadtklimatische Aspekte in der Zukunft immer wichtiger. Ein funktionierender Luftaustausch mit dem Umland, dem Rhein und den Kaltluftentstehungsbereichen beugt urbanen Hitzeinseln vor. Jeder Eingriff in das Luftaustauschsystem der Stadt muss deshalb wohl durchdacht sein.

Die Leitlinien, die aus einer gesamtstädtischen Perspektive die Eignung eines Standortes für ein Hochhaus untersuchen, werden unter dem Thema „Vernetzten Verdichtung“ zusammengefasst.

### STADTSILHOUETTE

Orientierung & Markenzeichen

### VERKEHRSANBINDUNG

Gleichberechtigt ans Ziel

### STADTKLIMA

Frischluft & Verschattung

## STADTSILHOUETTE

Orientierung & Markenzeichen

## VERKEHRSANBINDUNG

Gleichberechtigt ans Ziel

## STADTKLIMA

Frischlucht & Verschattung

1.1 Neue Hochhausstandorte würdigen das „Düsseldorfspezifische“ und ergänzen und bereichern die Skyline der Landeshauptstadt. Die Hochhäuser wirken sowohl aus der Straßenperspektive als auch in der Skyline als Solisten.

*„Ich weiß gar nicht, wie es hier ohne dieses neue Hochhaus ausgesehen hat.“*

1.2 Neue Hochhausstandorte ergänzen und stehen in einer stadträumlichen Beziehung zu bestehenden vorgeprägten Achsen und Räumen. Sie befinden sich außerhalb der Schutz-zonen von Altstadt, Oberkassen und Rhein.

*„Keine weitere „Verspargelung“ der Silhouette. Bestehendes qualitativ weiterentwickeln.“*

1.3 Neue Hochhausstandorte stehen nicht in Konflikt mit markanten Monumenten (Brücken, Kirchen und denkmalgeschützten Hochhäusern).

*„Höhe ist nicht das einzige Kriterium, manchmal geht es einfach um Respekt.“*

1.4 Neue Hochhausstandorte für Büronutzungen liegen in einem Laufabstand von maximal 500 m zu einem hochwertigen SPNV-Haltepunkt (S-Bahn). Bei einem Schwerpunkt auf Wohnnutzung kann der Laufabstand 750 m betragen. Bei Straßenbahnhaltepunkten reduziert sich der Abstand bei beiden Nutzungsschwerpunkten um 250 m.

*„Morgens auf dem Weg zur Bahn läuft man nicht länger als 8 Minuten, am Arbeitsplatz angekommen sind es maximal 5 Minuten.“*

1.5 Neue Hochhausstandorte sind für Fußgänger attraktiv zu erreichen und in ein Netz lebendiger Straßenräume eingebunden.

*„Der nächste Bäcker ist weniger als 5 Gehminuten entfernt.“*

1.6 Neue Hochhausstandorte sind in das Radwegenetz der Zukunft eingebunden. Mindestens ein Radweg des Radhauptnetzes (fertiggestellt oder in Planung) verläuft in weniger als 500 m Abstand.

*„Mit dem E-Bike ist das Hochhaus auch von weiter weg schnell zu erreichen.“*

1.7 Hochhausstandorte verursachen nur wenig (zusätzlichen) Autoverkehr. Anhand eines innovativen Mobilitätskonzeptes werden die erforderlichen Stellplätze und dadurch der zusätzliche MIV reduziert.

*„Ohne Privatparkplatz überlegt man sich zweimal, ob man das Auto nimmt.“*

1.8 Hochhausstandorte blockieren keine wichtigen Frischluftschneisen in der Stadt.

*„Abends und nachts kann die kühlende Luft ungehindert in die Stadt strömen und so den Hitzestress reduzieren.“*

1.9 Hochhausstandorte liegen so zu wichtigen öffentlichen Freiräumen (Plätzen und Parks), dass diese nicht nachteilig verschattet werden.

*„Was bringen Hochhäuser, wenn man im Frühling im Straßenkaffee im Schatten sitzt.“*

1.10 Hochhausstandorte verschatten benachbarte Wohnnutzungen und andere sensible Nutzungen (Kita, Schule...) maximal 3 Stunden am Tag.

*„Morgens die Sonne zum Aufstehen im Schlafzimmer zu haben, so beginnt ein guter Tag.“*

## 2. Leitlinien - Lebenswerte Stadträume

Düsseldorfs neue Hochhäuser korrespondieren mit dem Quartier. Sie greifen in bestehende gewachsene Strukturen ein und tun dies mit einem hohen Maß an Rücksicht und Bereitschaft, den Kontext qualitativ aufzuwerten. Eine der näheren Umgebung angemessene Höhe und eine besondere architektonische und städtebauliche Qualität sind hierzu ein Schlüssel.

Neue Hochhäuser stellen eine punktuelle Verdichtung der Stadt dar. Hieraus entsteht für neue Hochhausprojekte die Verpflichtung, dass diese nicht nur „sich selbst“ genügen, sondern **POSITIVE EFFEKTE** auf den näheren Kontext und das Quartier nachweisen müssen - durch zusätzliche öffentlich zugängliche Freiräume und lebendige Erdgeschosse. In komplexen Bestandssituationen kann von Hochhausprojekten eine besondere Dynamik ausgehen, die weitere (nicht Hochhaus-) Projekte folgen lässt.

Der **SOCIAL RETURN** eines jeden Hochhauses ist individuell zu bestimmen und stark kontextabhängig. Ob es sich um einen Beitrag zur Stadtstruktur, zur Verkehrsinfrastruktur oder zur Schaffung und Finanzierung von Raum für soziale / nicht gewinnorientierte Nutzungen handelt, ist durch die Vorhabenträger vorzuschlagen und im Hochhausbeirat und in den politischen Gremien zu beraten.

Die Stadt der kurzen Wege - als ein Zukunftsbild der nachhaltigen Stadt - setzt, wo möglich, eine hohe Nutzungsmischung in den Quartieren voraus. Für Hochhausprojekte bedeutet dies, dass **NUTZUNGSMISCHUNG** - entweder im Hochhaus selbst oder innerhalb eines städtebaulichen Kontextes - einen wichtigen Beitrag zu einer lebendigen Stadt liefert. Die Entstehung von bezahlbarem Wohnraum ist ein vordringliches Ziel der Landeshauptstadt Düsseldorf. Auch die Entwicklung von Hochhäusern kann einen Beitrag leisten zur Schaffung von Wohnraum in Verbindung mit dem Handlungskonzept Zukunft Wohnen, HKW.

Die Leitlinien zum Thema „Lebenswerte Stadträume“ greifen insbesondere die physischen Komponenten für Hochhausvorhaben bezogen auf das nähere Umfeld auf.

### STADTBAUSTEIN

Kontextuelle Hochhäuser

### NUTZUNG

Identitätsstiftend & einbindend

### FREIRAUM

Öffentlicher Stadtraum

2.1 Hochhäuser sind kontextuelle Gebäude. Sie entwickeln durch ihr Volumen, durch das Verhältnis von Grundriss zur Höhe eine eindeutig definierte Beziehung zum öffentlichem Raum. Hochhäuser sind Objekt und Kontext zugleich. Aus dem Kontext entwickelt sich auch eine angemessene Höhe des Hochhauses. Diese überschreitet einen Traditionshorizont von ca. 100 m nicht wesentlich.

*„Die Qualität eines Hochhauses ist in hohem Maße davon abhängig, wie es in der Stadt steht.“*

2.2 Hochhäuser und Hochpunkte markieren nicht nur wichtige Punkte. Sie lenken auch den Raum und entwickeln damit den öffentlichen (Straßen-)Raum als Netz weiter

*„Nicht jedes Hochhaus muss auf einer Blockecke stehen.“*

2.3 Hochhäuser verlangen nach einer besonderen architektonischen Qualität. Gebäudesockel, Schaft und oberer Abschluss sind architektonisch zu thematisieren.

*„Ob aus der Nähe oder aus der Ferne betrachtet, sollte für die Qualität eines Hochhauses egal sein.“*

2.4 Sonnenlichtreflektion (tags) und künstliche Lichtemission (nachts) bestimmen maßgeblich die Wahrnehmung eines Hochhauses und bedürfen daher besonderer Betrachtung.

*„Tagsüber wird man nicht geblendet, trotzdem leuchtet es abends so schön!“*

2.5 Der Kontext, die weitere Umgebung und die gesamtstädtisch motivierten Entwicklungsziele für einen Bereich oder ein Quartier sind maßgeblich für den Nutzungsmix eines Hochhauses.

*„Soll ein Büro-Cluster zu einem gemischten Quartier werden? Soll ein Wohnstandort diversifiziert werden? Dies ist keine Frage, die sich aus einem Hochhausprojekt beantworten lässt, sondern die aus gesamtstädtischer Perspektive zu beantworten ist.“*

2.6 Im Sockel (die untersten 10% der Geschossfläche) sind eigenständige Nutzungseinheiten. Das Ziel ist die Ansiedlung von stark frequentierten, öffentlich zugänglichen oder sozialen Funktionen, die einen Anteil zum Social Return und der „Öffnung“ des Hochhauses leisten. Die Fassade ist weit geöffnet und die Nettogeschosshöhe im Sockel beträgt mindestens 5 m.

*„Nur wo man hineinschauen kann, fühlt man sich willkommen.“*

2.7 Ein Wohnhochhaus funktioniert wie ein kleines Quartier. Es erfüllt unterschiedliche Wohnbedürfnisse, ist sozial gemischt und bietet den Bewohnern und Bewohnerinnen Begegnungszonen, um als lebendige Nachbarschaft funktionieren zu können.

*„Von meinem „Vorgarten“ zum Plauschen mit der Nachbarin kann ich über die Stadt schauen.“*

2.8 Hochhäuser ergänzen den Stadtraum durch eine angemessenen große Freifläche, die qualitativ und öffentlich nutzbar ist. Hierzu gehören sowohl die Flächen vor dem Hochhaus als auch im Innenhof oder auf Dächern.

*„Auf der grünen Dachterrasse des Hochhauses ist immer etwas los, da treffen wir uns.“*

2.9 Die Stellung / Form / Orientierung des Hochhauses ist dann optimiert, wenn starke Fallwinde vermieden werden und gleichzeitig die stadträumliche Einordnung gelingt.

*„Auch an windigen Tagen wird man vor dem Gebäude nicht weggeweht“*

## STADTBAUSTEIN

Kontextuelle Hochhäuser

## NUTZUNG

Identitätsstiftend & einbindend

## FREIRAUM

Öffentlicher Stadtraum

### 3. Leitlinien - Nachhaltige Hochhäuser

Düsseldorf bekennt sich zu Nachhaltigkeit, Innovation, Moderne. Auf eine zukunftsweisende und intelligente Weise hinterfragen MODERNE HOCHHAUSENTWÜRFE die Grenzen des technisch und ästhetisch Machbaren.

Vor dem Hintergrund des KLIMASCHUTZES erfolgt eine bilanzierende Betrachtung von CO<sub>2</sub>-Emissionen durch Konstruktion und Betrieb in Bezug auf Flexibilität und Lebenszyklus des Gebäudes und seiner technischen Komponenten.

Düsseldorf wird grüner und biologisch vielfältiger. Hochhäuser können auch hierzu einen Beitrag leisten.

Ein RESPEKTVOLLER UMGANG MIT DEM BESTAND sowohl aus struktureller, baukultureller als auch aus immobilienwirtschaftlicher Perspektive ist der Ausgangspunkt einer verantwortungsvollen und zukunftsweisenden Lösung.

Die Leitlinien zum konkreten Gebäude - zu seiner Hülle, Konstruktion und Gebäudetechnik - werden im Folgenden unter „Nachhaltige Hochhäuser“ zusammengefasst.

#### ÖKOLOGISCH

Energieeffizient & energiesparend

#### NACHHALTIG

Ressourcenschonend

#### ÖKONOMISCH

volkswirtschaftlich & sozial

3.1. Hochhäuser unterschreiten die jeweils aktuell gültigen gesetzlichen Vorgaben zum Primärenergiebedarf deutlich.

*„Obwohl hoch hinaus, trotzdem low tech und sparsam im Energieverbrauch für Klimaaanlagen, Heizung und Licht.“*

3.2. Hochhäuser tragen mit grünen Fassaden oder intensiver Dachbegrünung zur Förderung der Biodiversität und der Verbesserung des Stadtklimas bei.

*„Die Stadt als biodiverser Lebensraum für Insekten, Vögel und Fledermäuse kann auch von Hochhäusern profitieren.“*

3.3. Regenwasser wird intensiv genutzt: zur Bewässerung oder als Grauwasser. Das Rückhaltekonzept und die Starkregenvorsorge sind auf eine optimale Regenwassernutzung abgestimmt.

*„Regenwasser kommt von selbst, lass es uns so gut wie möglich nutzen.“*

3.4. Hochhäuser werden ressourcenschonend entworfen und konstruiert. Wo möglich kommen nachwachsende / CO<sub>2</sub>-speichernde Baumaterialien zum Einsatz

*„Auch in Holz oder besonders leicht und materialsparend kann man hoch bauen.“*

3.5. Der Einsatz möglichst wiederverwendbarer und recycelter Materialien. Eine potenzielle Dekonstruktion in der fernen Zukunft wird bereits beim Entwurf mitgedacht.

*„Cradle to Cradle (C2C) – Alles kann ein Rohstoff sein.“*

3.6. Bei Verdichtung / Transformation im Bestand kommt der Integration und dem Erhalt des Bestehenden aus der Perspektive der Ressourcenschonung eine besondere Bedeutung zu.

*„Erst alles abreißen, um dann neu zu bauen, ist eine große Hypothek für die Nachhaltigkeit mit Blick auf die verbaute „graue“ Energie.“*

3.7. Hochhäuser müssen nicht nur aus einer immobilienwirtschaftlichen - z. T. kurzfristigen - Perspektive sinnvoll erscheinen, sondern insbesondere langfristig stadtökonomisch nachhaltig wirken.

*„Nur weil es sich heute verkauft, muss es morgen nicht automatisch gut für die Stadt sein.“*

3.8. Hochhäuser sind sozial, indem sie geförderten Wohnungsbau oder soziale Infrastrukturen im Sinne eines Social Return integrieren. Dies kann auch im Rahmen eines Quartiersgedanken in Nutzungsformen des „sozialen Gewerbes“ erfolgen.

*„Es gibt auch immer ökonomische Akteure in einer Stadt, für die zentrale Lagen nicht ohne Unterstützung zugänglich sind, aber für die die Kohäsion einer Stadt und das soziale Zusammenleben wichtig sind.“*

## ÖKOLOGISCH

Energieeffizient & energiesparend

## NACHHALTIG

Ressourcenschonend

## ÖKONOMISCH

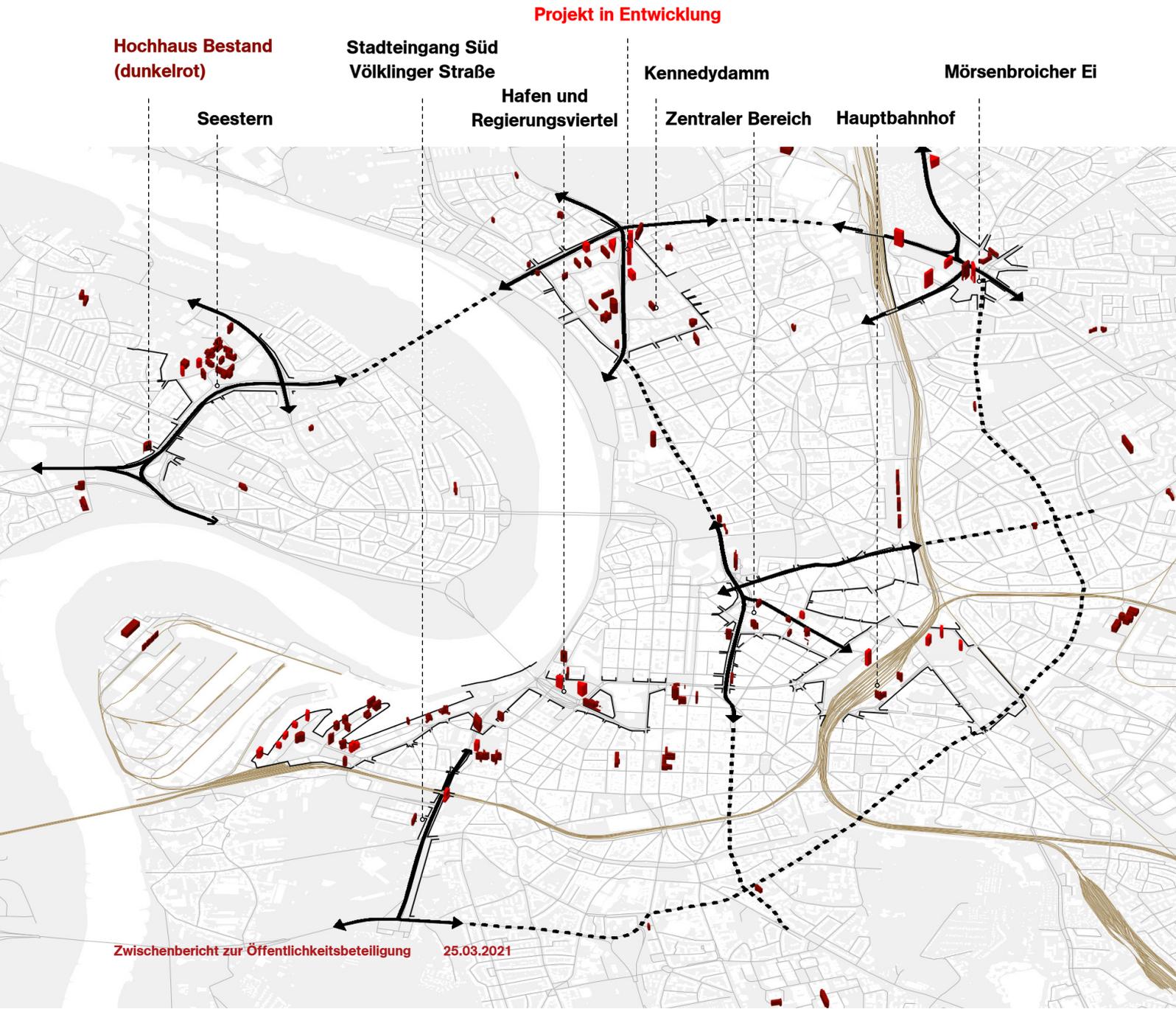
volkswirtschaftlich & sozial

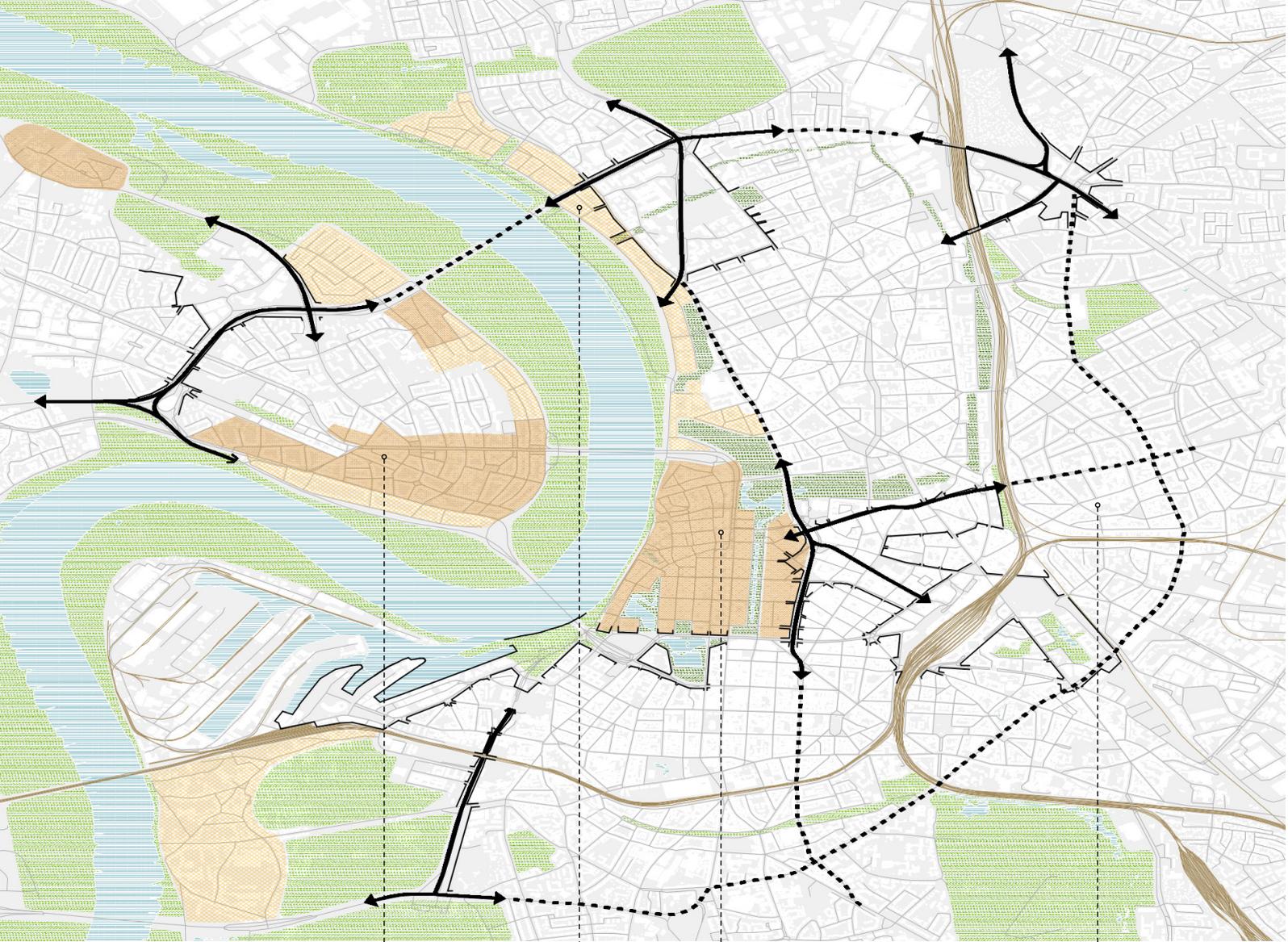
# 5. Räumliche Zonierung

Aus der Überlagerung von Stadtstruktur, **bestehenden Hochhäusern** und **Hochhausprojekten in Entwicklung** oder mit bestehendem Planungsrecht lassen sich sieben besonders vorgeprägte Räume ableiten. Teilweise prägen Hochhäuser hier bereits mit das Bild – wie zum Beispiel den Kennedydamm – oder die Entwicklung von mehreren Projekten machen aus diesem in der Zukunft einen vorgeprägten Raum– wie zum Beispiel am Mörsenbroicher Ei.

Vorgeprägte Bereiche weisen unterschiedliche räumliche Grundprinzipien auf. Es gibt axiale Räume, Cluster mit Achsen und Ensembles.

Ein Ensemble besteht aus mehreren Hochpunkten, die eine kompositorische Einheit bilden. Das heißt, die Höhen, die Erscheinungsform/Architektur und die Abstände der Hochpunkte zueinander, stehen in einem Verhältnis. Beim Cluster hingegen ist über einen langen Entwicklungsprozess eine Ansammlung mehrerer dicht beieinanderstehender Hochhäuser entstanden, die in der Silhouette der Stadt zu einer Ballung verschmelzen.





**Schutzzone Oberkassel**  
= keine Hochhausentwicklung

**Schutzzone Altstadt und Kö**  
= keine Hochhausentwicklung

**Achtungszone Rhein**  
= keine Hochhausentwicklung

übriger Bereich ist Passivzone  
= keine Hochhausentwicklung,  
Ausnahmen unter besonderen  
Voraussetzungen möglich

In der Altstadt, im Umfeld der KÖ wie auch im historischen Kern von Oberkassel sollen auch zukünftig keine Hochhäuser entstehen. Diese werden als **Schutzzone** definiert. Sie sind überwiegend deckungsgleich mit durch Satzungen geschützten Bereichen.

Zusätzlich werden entlang des Rheins **Achtungszonen** ausgewiesen. Für diese Schutz- und Achtungszonen soll die städtebauliche und landschaftsräumliche Charakteristik bewahrt und eine Hochhausentwicklung ausgeschlossen werden.

Die übrigen Siedlungsbereiche, die weder durch Hochhäuser vorgeprägt noch Schutz- oder Achtungszonen sind, liegen in der Passivzone des Hochhausrahmenplanes. Die **Passivzone** steht nicht im Fokus der Entwicklung und kann nur in sehr begrenzten Einzelfällen und als Ausnahme bei entsprechender Standorteignung gemäß den Leitlinien für ein Hochhaus geeignet sein. Das Stadtgebiet der Landeshauptstadt ist somit von der Methodik durch den Hochhausrahmenplan vollflächig erfasst.

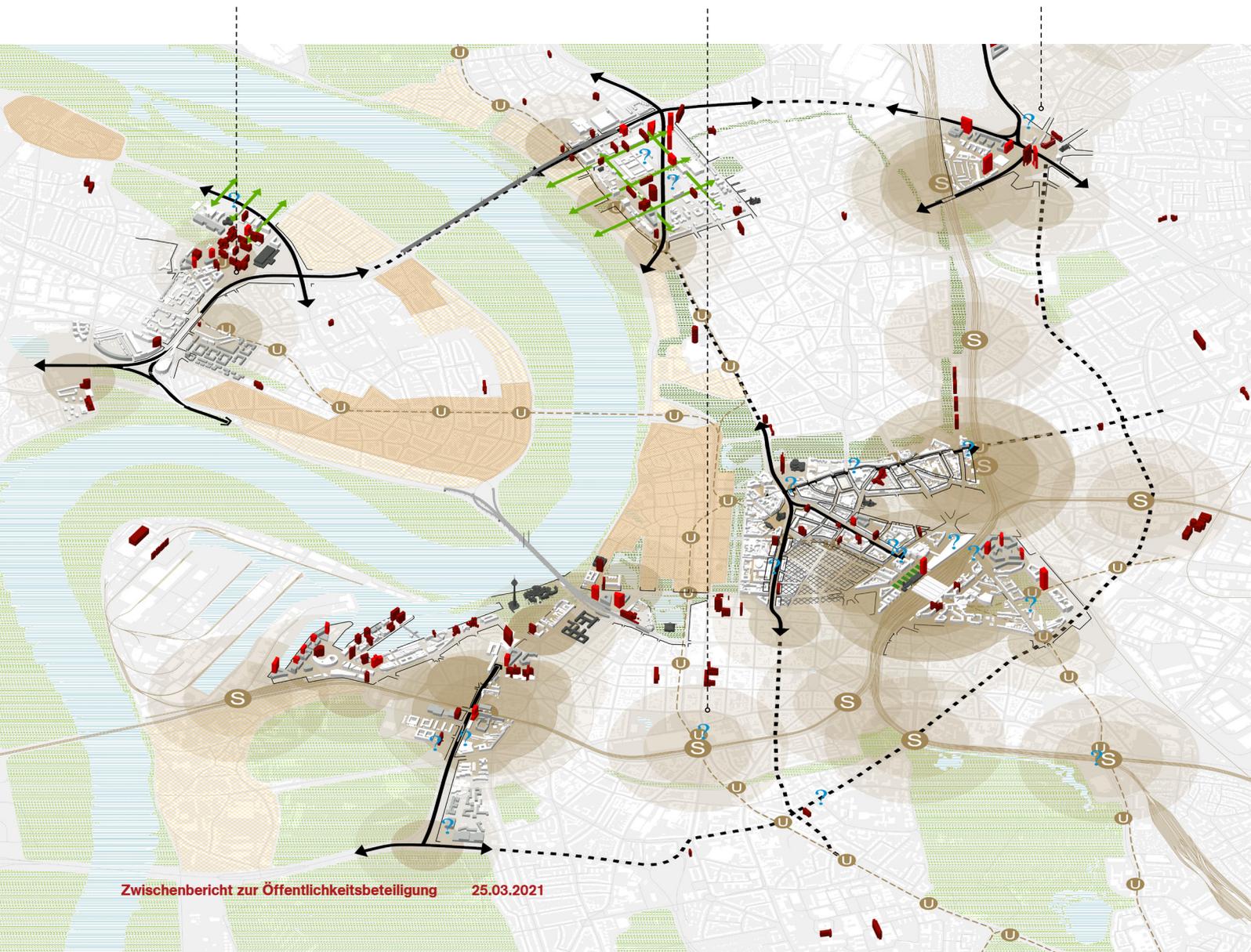
# Gesamtkonzept

Der Rahmenplan definiert sieben vorgeprägte Räume und Achsen, die jeweils für sich eine eigene innere räumliche Logik aufweisen, die individuell behutsam weiterzuentwickeln ist. Dabei gilt es, jedes Vorhaben sowohl in Bezug auf das nähere Umfeld und die Gesamtstadt als auch im Hinblick auf die Erfüllung der Leitlinien zu bewerten.

Vorgeprägte Bereiche  
= Hochhausentwicklung unter  
Beachtung der Leitlinien / des  
Düsseldorfspezifischen

? Potential Einzelstandort,  
nur in Ausnahmefällen  
innerhalb der Passivzone,

? Potential innerhalb eines  
vorgeprägten Raumes

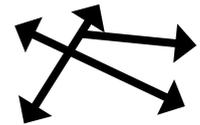
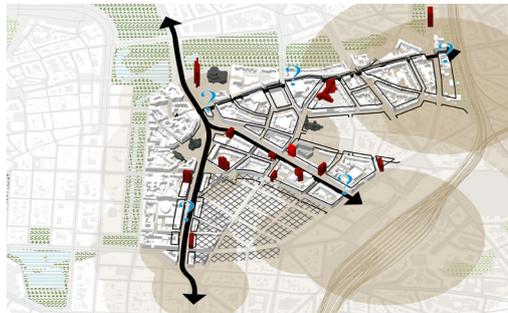


# Vorgeprägte Achsen und Räume

## Zentraler Bereich

### Immermannstr. / Berliner Allee / Shadowstraße

Der Zentrale Bereich, zwischen dem Hauptbahnhof und dem Schutzbereich Kö gelegen, wird durch die drei wichtigen stadträumlich markanten Achsen Immermannstraße, Berliner Allee und Shadowstraße geprägt. Entlang dieser Achsen befinden sich bereits heute Hochhäuser. Teils integriert in die Blockstruktur, teils als markante Solitäre, wie das freistehende Dreischeibenhaus. Spezifisch für das stadträumliche Wirken der Hochpunkte ist, dass diese nicht zu Clustern verschmelzen, sondern jeder für sich im Raum wirkt. Die Struktur der drei Achsen mit hochwertigen Solitären als Objekte im Raum gilt es, behutsam weiterzuentwickeln.



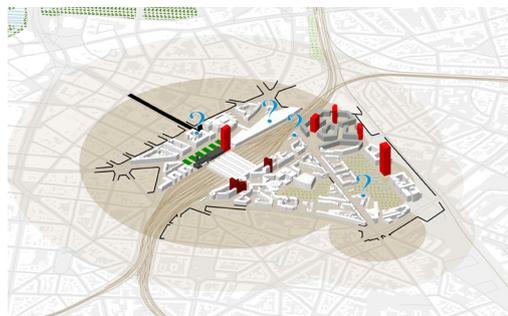
Drei Achsen / Solitäre im Raum

## Hauptbahnhof

Im Umfeld des Hauptbahnhofs sind historisch gesehen bisher keine stadträumlich in besonderer Weise wirksamen Hochhäuser entstanden. Vor dem Hintergrund einer Verkehrswende ist das Bahnhofsumfeld sowohl westlich als auch östlich des Hauptbahnhofs in den Fokus der Hochhausentwicklung gerückt.

Östlich ist mit dem IHZ-Park eine robuste Freiraumstruktur entstanden, die im städtebaulichen Entwurf bereits ein Gegenüber von dichter Bebauung vorsah. Es besteht Planungsrecht für ein Hochhaus (aus dem Jahr 1994). Am westlichen Parkende ist zudem die Entwicklung „Grand Central“ bereits planerisch weit fortgeschritten.

Auf der Westseite des Bahnhofs wurden mit dem Wettbewerb zu Platzgestaltung und Hochhaus wichtige Richtungsentscheidungen getroffen. Prinzipiell sind hier Hochhausstandorte im Sinne eines Ensembles denkbar.

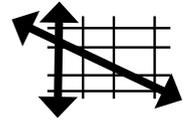
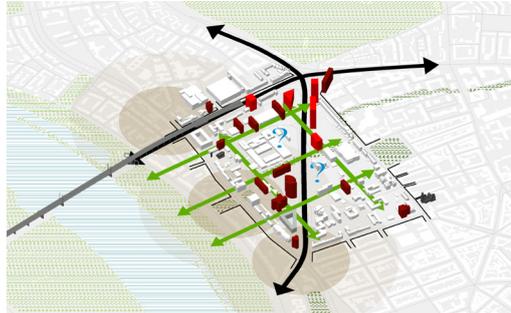


Ensemble

## Kennedydamm

Der Bürostandort Kennedydamm wurde als klassischer „Entlastungsstandort“ (zur Innenstadt) und als Standort der Fachhochschule in den 1960er und 70er Jahren im Sinne der autogerechten Stadt konzipiert und realisiert. Zahlreiche Gebäude sind in ihrer Struktur nicht mehr zeitgemäß, zusätzlich bestehen zum Beispiel auf Stellplatzflächen noch weitere Entwicklungspotentiale. Zahlreiche laufende Projekte zeigen, dass der Standort Kennedydamm auch weiterhin ein attraktiver Standort ist.

Ein Teilraum wurde im Workshop „Westlich Kennedydamm“ und der Studie durch das Büro ARUP im Jahr 2019 näher untersucht. Daraus resultieren Leitsätze zur städtebaulichen Entwicklung des Areals, die politisch beschlossen wurden. Mit einer parallelen Aufwertung und besserer Strukturierung des öffentlichen Freiraums und einem tragfähigem Mobilitätskonzept zur Sicherung und Verbesserung der Erschließung können diese einen besonderen Impuls zur Weiterentwicklung des Kennedydamms als langfristig attraktiven Standort liefern. Hierzu sollte über eine deutliche Verbesserung des ÖPNV die Abhängigkeit vom MIV reduziert werden.

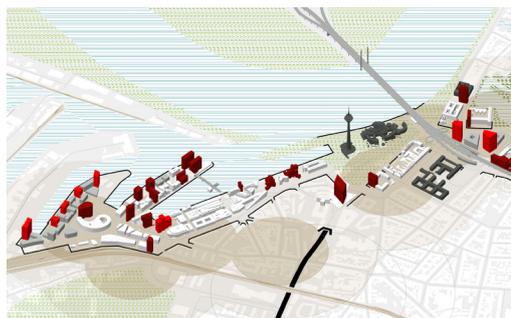


Zwei Achsen treffen Cluster

## Hafen- und Regierungsviertel

Das Regierungsviertel ist mit dem Fernsehturm als einem Düsseldorfer Wahrzeichen, dem Landtag und dem Stadttor als zweiten markanten Hochpunkt als Ensemble zu lesen. Diese Komposition wurde um ein weiteres Ensemble, den Medienhafen, ergänzt. Durch die schrittweise und komponierte Ergänzung um weitere Hochhäuser, konnte die Wirkung der einzelnen Ensembles im Raum erhalten werden. Eine Clusterbildung hat nicht stattgefunden.

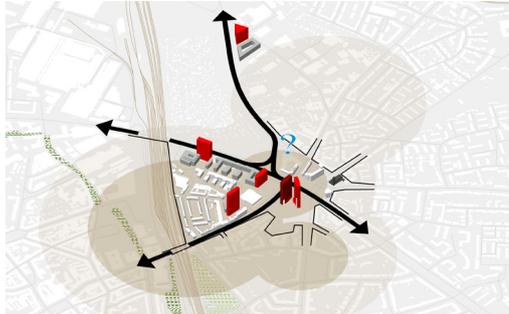
Im Rahmen der weiteren Hafentransformation wurden in den letzten Jahren in städtebaulichen und hochbaulichen Wettbewerben rund um die westlich anschließenden Hafenbecken weitere Hochhausstandorte qualifiziert.



Abfolge von Ensembles

## Mörsenbroicher Ei

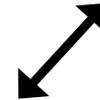
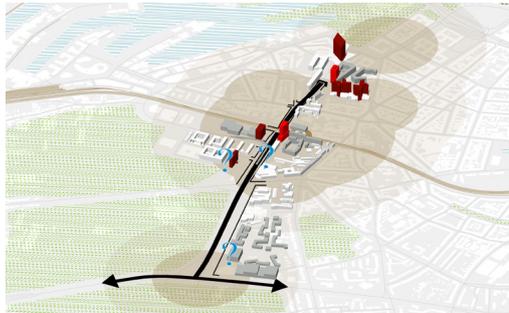
Das Mörsenbroicher Ei markiert einen wichtigen nördlichen Stadteingang. Mit dem ARAG Hochhaus wird das Mörsenbroicher Ei zurzeit noch durch einen Solitär geprägt. Auf den großen Potentialflächen, die im Wesentlichen durch die Verlagerung der Firma Mercedes entstanden sind, wurden in den letzten Jahren zahlreiche Vorhaben durch Wettbewerbe initiiert, die sich nun in verschiedenen Stadien der Planrechtsschaffung und Realisierung befinden.



Ensemble

## Stadteingang Süd / Völklinger Straße

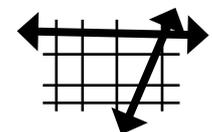
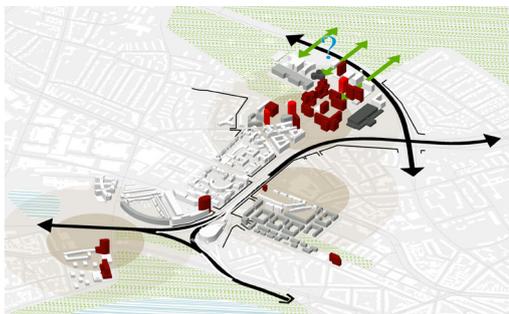
Der südliche Stadteingang Völklinger Straße ist bisher nur an seinem nördlichen Ende mit dem Stadttor durch Hochhäuser geprägt. Aktuell befinden sich zwei weitere Projekte in unmittelbarer Nähe der S-Bahnhaltestelle in der Entwicklung, die diese städtebauliche Achse aufwerten. Im weiteren südlichen Verlauf bildet die Völklinger Straße selbst den „Stadtrand“ Düsseldorfs zum westlich angrenzenden Landschaftsraum aus, den es zu schützen gilt. Das südliche Ende der Völklinger Straße wurde in einem Wettbewerb bereits für einen Hochpunkt untersucht.



Achse

## Seestern

Der Seestern, in den 1970er-Jahren als Entlastungsstandort der Innenstadt geplant, wird durch zwei Achsen begrenzt. Er bietet als bestehendes Hochhauscluster nur sehr begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten für weitere Hochhäuser. Im Fokus stehen die Aufwertung des öffentlichen Freiraums und seine Vernetzung mit dem Rhein. Diese und weitere planerische Ziele sind im Nachgang zum Workshop „Zukunft Quartier Seestern“ als Leitlinien formuliert und beschlossen worden.



Zwei Achsen treffen Cluster

# 6. Ausblick

## Arbeitsweise des Hochhausbeirats

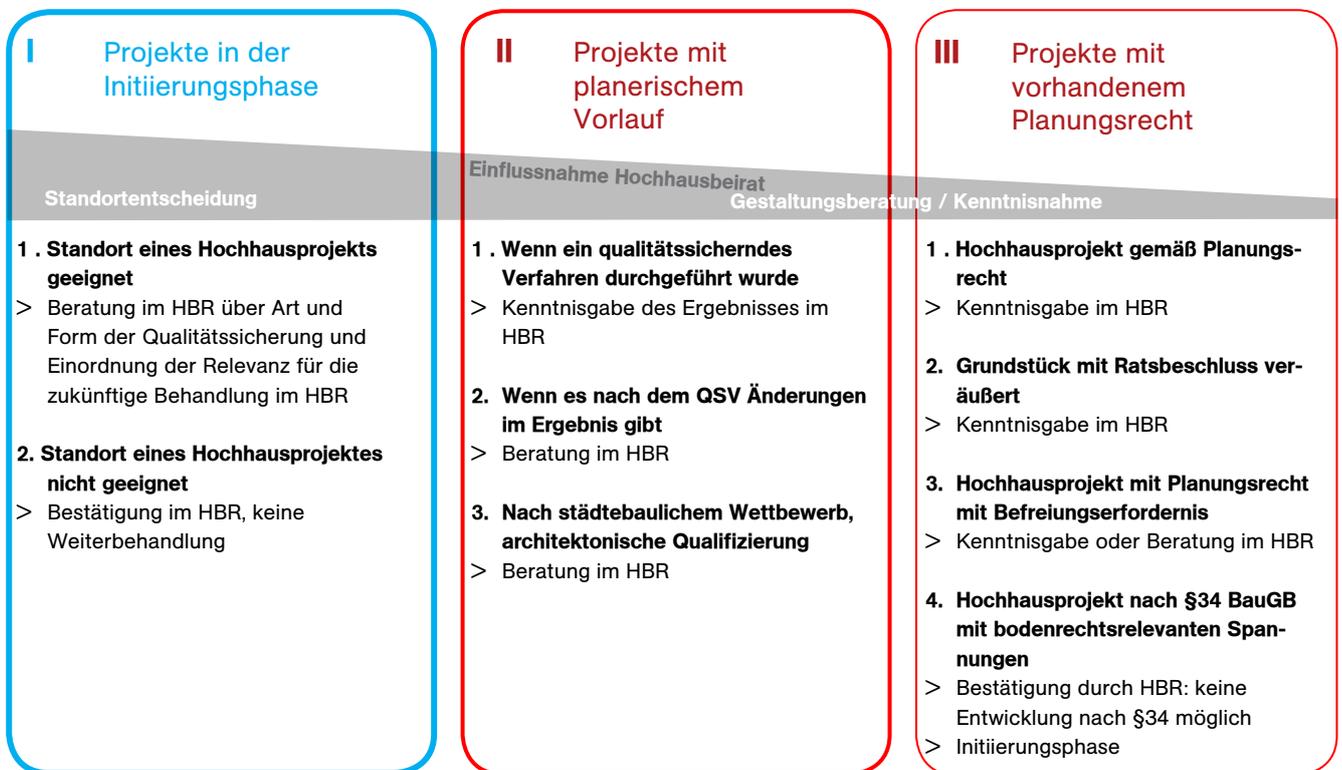
### Struktur und Umfang der Beratung von Einzelvorhaben

Der Beirat hat folgende Struktur für die Beratung vereinbart und die aktuellen Vorhaben hierzu in drei Phasen eingeteilt:

Phase I für Projekte in der Initiierungsphase,

Phase II für Projekte mit planerischem Vorlauf und

Phase III für Projekte mit vorhandenem Planungsrecht.



Die Entscheidung über die Einbringung eines Vorhabens in den Hochhausbeirat trifft die Beigeordnete / Verwaltung. Ausschlaggebend ist u.a. die Reife des Vorhabens und dessen Relevanz im städtebaulichen Kontext. Die erste Projektvorstellung im HBR findet im Regelfall seitens der Verwaltung statt. Bei Bedarf für eine erneute Beratung kann eine Präsentation durch den Verfasser / Architekten als „Live- Format“ im HBR erfolgen.

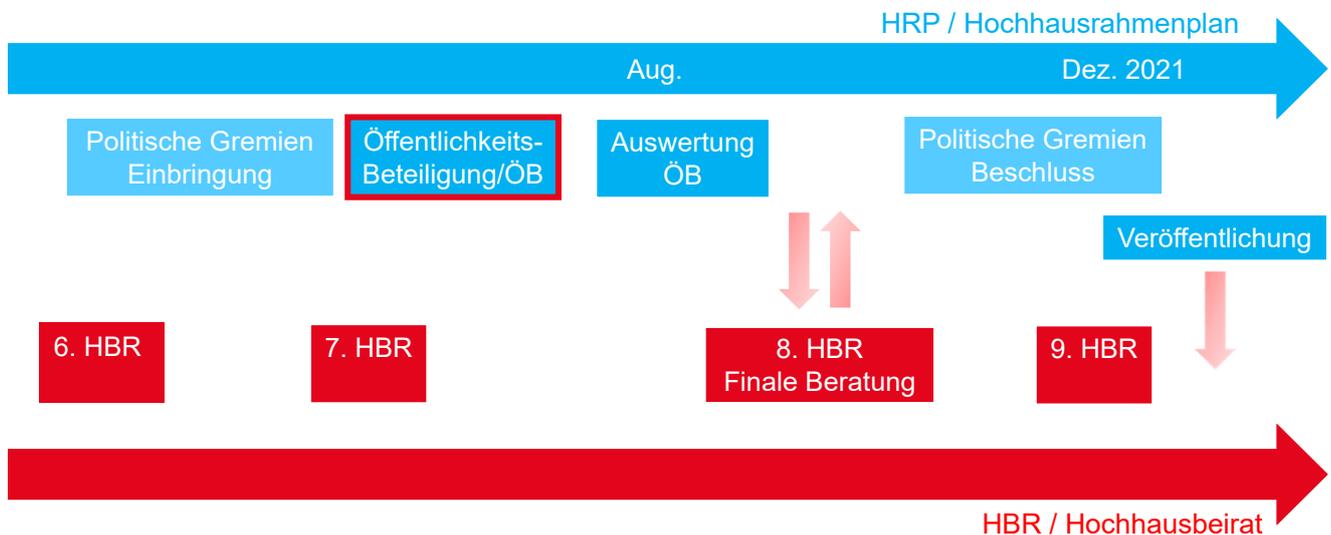
Ziel der frühzeitigen Beratung im Hochhausbeirat (Phase I) ist vorrangig die Klärung der Standorteignung, das weitere qualifizierende Verfahren und der aufgerufene Mehrwert für das Quartier und die Stadtgesellschaft (Social Return).

Exemplarisch für ein Vorhaben in Phase II nach abgeschlossenem Qualitätssicherungsverfahren und laufendem Bebauungsplanverfahren sind Fragen der Gestaltung wie Fassaden, Erdgeschoss oder Gebäudegliederung.

Für Projekte in der Phase III gemäß geltendem Planungsrecht geht es primär darum, den Beirat über laufende Projekte in Kenntnis zu setzen und gestalterische Beratung anzubieten.

Die mit dem Hochhausrahmenplan vorliegende Methodik dient dem Diskurs im Hochhausbeirat und ersetzt nicht den komplexen Entscheidungsprozess der Beratung. Im Anschluss an die Empfehlung des Beirates sind die Beschlüsse der politischen Gremien maßgebend, wie es in der Geschäftsordnung verankert ist.

## Weiteres Vorgehen



Auf Grundlage des vorliegenden Zwischenstands des Hochhausrahmenplanes ist im Sommer 2021 eine breite Öffentlichkeitsbeteiligung geplant. Ziel ist es, sowohl ein breites inhaltliches Feedback aus der Bürgerschaft zu erhalten als auch mit der Fachöffentlichkeit in einen Diskurs zu treten.

Die Inhalte dieses Dokuments dienen der Information der politischen Gremien in Vorbereitung der Beteiligung. Mit den Anregungen aus Anhörung und Beteiligung wird der Rahmenplan überarbeitet und erneut im Beirat vorgestellt und beraten, bevor er zur politischen Beschlussfassung in die Gremien der Landeshauptstadt Düsseldorf eingebracht wird.

Der Hochhausrahmenplan wird vergleichbar mit dem Rahmenplan Einzelhandel eine wichtige Abwägungsgrundlage werden, die in Abständen evaluiert und nach sorgfältiger Prüfung angepasst und weiterentwickelt werden kann.