

Dokumentation

# Hochhaus rahmenplan

**Düsseldorf**  
Nähe trifft Freiheit





# Inhalt

<b>Vorwort des Oberbürgermeisters</b>	<b>4</b>
<b>Vorwort der Beigeordneten</b>	<b>5</b>
<b>Ausgangslage</b>	<b>6</b>
<b>Hochhäuser in Düsseldorf</b>	<b>7</b>
<b>Entstehung des Hochhausrahmenplans</b>	<b>11</b>
<b>Vorläufer des Hochhausrahmenplans</b>	<b>11</b>
<b>Vom Symposium zum Planwerk</b>	<b>12</b>
Auftakt-Symposium	12
Berufung des Hochhausbeirats	12
Öffentlichkeitsbeteiligung	14
<b>Der Hochhausrahmenplan im Kontext weiterer gesamtstädtischer Entwicklungskonzepte</b>	<b>16</b>
<b>Potentiale neuer Hochhäuser für eine zukunftsgerichtete Stadtentwicklung</b>	<b>18</b>
<b>Düsseldorfspezifisch – Der Kontext und der Horizont</b>	<b>18</b>
<b>Hochhäuser – besondere Gebäude für eine Stadt von morgen</b>	<b>19</b>
<b>Social Return – der Mehrwert eines Hochhauses</b>	<b>24</b>
<b>Nutzungsmischung und Wohnen – Nachbarschaften diversifizieren</b>	<b>26</b>
<b>Strukturbild und vorgeprägte Bereiche</b>	<b>28</b>
<b>Strukturbild</b>	<b>28</b>
<b>Sieben vorgeprägte Räume</b>	<b>32</b>
Zentraler Bereich – Immermannstraße/Berliner Allee/Schadowstraße	32
Hauptbahnhof	33
Kennedydamm	34
Hafen- und Regierungsviertel	35
Mörsenbroicher Ei	36
Völklinger Straße	37
Am Seestern	38
<b>Leitlinien</b>	<b>40</b>
<b>1. Ebene: Die Rolle des Hochhauses in der Stadt – Vernetzte Verdichtung</b>	<b>40</b>
STADTSILHOUETTE – Orientierung und Markenzeichen	40
VERKEHRSANBINDUNG – gleichberechtigt ans Ziel	41
STADTKLIMA – Frischluft und Verschattung	41
<b>2. Ebene: Die Rolle des Hochhauses in seiner Nachbarschaft und im Quartier – Lebenswerte Stadträume</b>	<b>42</b>
STADTBAUSTEIN – Kontextuelle Hochhäuser	42
NUTZUNG – Identitätsstiftend und einbindend	42
FREIRAUM – Öffentlicher Stadtraum	43
<b>3. Ebene: Das Hochhaus als Gebäude – Nachhaltige Hochhäuser</b>	<b>44</b>
ÖKOLOGISCH – Energiesparende Konstruktion, Hülle und Gebäudetechnik	44
NACHHALTIG – ressourcenschonend	44
ÖKONOMISCH – stadtkononomisch und sozial	45
<b>Steuerung und Beratung von neuen Hochhausprojekten</b>	<b>46</b>
<b>Arbeitsweise des Hochhausbeirats</b>	<b>46</b>
<b>Qualitätssicherung und Öffentlichkeitsbeteiligung</b>	<b>46</b>
<b>Zusammenwirken von Hochhausbeirat und politischen Gremien</b>	<b>47</b>
<b>Glossar</b>	<b>48</b>
<b>Mitwirkende</b>	<b>50</b>

# Vorwort des Oberbürgermeisters



Düsseldorf gehört zu den erfolgreichen Investitionsstandorten. Damit verbunden sind eine rege Bautätigkeit und eine äußerst dynamische Entwicklung über die letzten Jahre hinweg. Zahlreiche Hochhäuser sind entstanden, die das Image Düsseldorfs als eine zukunftsfähige Landeshauptstadt nachhaltig prägen.

Neben der Altstadt, den lebendigen Quartieren und den Rheinbrücken mit Regierungsviertel und Medienhafen als identitätsstiftenden Bereichen für den Charakter unserer Stadt stehen die Hochhäuser selbst für ein modernes Stadtbild.

Auch bei vielen Wohnprojekten werden immer häufiger innovative Hochhausprojekte angestoßen, um zur Deckung der hohen Nachfrage nach Wohnraum beizutragen. Gleichzeitig wachsen die Anforderungen an neue Hochhäuser. Insbesondere die Anpassung an den Klimawandel und die anstehende Mobilitätswende stellen große Herausforderungen dar, denen wir uns auch beim Bau von Hochhäusern stellen müssen.

Zudem werden Hochhäuser oft zu Ikonen oder Aushängeschildern einer Stadt. Daraus erwächst ein hoher Anspruch an uns, Qualitäten für die Stadtgesellschaft in Form von klimaoptimierten und Nutzungsgemischten, lebendigen Stadtbausteinen auszubilden und Hochhäuser sensibel auf den jeweiligen Standort abzustimmen.

Daher freut es mich, dass unser Hochhausrahmenplan für die Stadt den Investierenden, Architektinnen und Architekten ein Rahmenwerk an die Hand gibt, um die zukünftige Entwicklung von Hochhäusern mit all den Herausforderungen, Anforderungen und Bedarfen positiv zu begleiten. Die hohe Zustimmung aus der Bürgerschaft zeigt außerdem, dass der Rahmenplan ein gutes Steuerungsinstrument ist, mit dem die Hochhausplanung nachhaltig und gleichzeitig verträglich gestaltet werden kann.

Damit gibt der Hochhausrahmenplan eine gute Orientierung und ist gleichzeitig flexibel genug für die Herausforderungen einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung.

A handwritten signature in blue ink, reading "Stephan Keller". The signature is fluid and cursive.

**Dr. Stephan Keller**  
Oberbürgermeister

# Vorwort der Beigeordneten



Düsseldorf ist eine Stadt *mit* Hochhäusern und nicht eine Stadt *der* Hochhäuser. Die Landeshauptstadt verfügt bereits über eine hohe Anzahl an ikonischen Hochhäusern. Die Düsseldorfer *Hochhaus-Familie*, die aus verschiedenen Blickwinkeln und Silhouetten ganz unterschiedlich wahrgenommen wird, kann im Sinne des Düsseldorfspezifischen weiterentwickelt werden. Der bisher geltende Hochhausrahmenplan hatte insbesondere Bürohochhäuser und konkrete Orte im Fokus, sodass eine Aktualisierung notwendig wurde. Inzwischen werden auch Wohnhochhäuser und mischgenutzte Projekte errichtet und nachgefragt. Die Hochhäuser werden vielschichtiger, aber sie brauchen eine Grundhaltung zur Stadt und Begleitung bei der Entwicklung.

Der nun aufgestellte Hochhausrahmenplan versteht sich als ein wichtiges Steuerungsinstrument für die zukünftigen Hochhausprojekte in der Landeshauptstadt. Da wir in einer Zeit mit vielschichtigen Einflüssen und Rahmenbedingungen leben, war es wichtig, ein dynamisches Regelwerk zu schaffen, das zudem ein besonderes Augenmerk auf Architektur und Qualität im Sinne der Baukultur und Nachhaltigkeit legt. Aus diesem Grund werden neue Hochhausprojekte durch einen im September 2019 einberufenen Hochhausbeirat von Anfang an mit Hilfe des vorliegenden Rahmenwerkes und der fachlichen Expertise der Mitglieder begleitet. Durch den parallel laufenden Prozess zum städtebaulichen Leitkonzept *Raumwerk D* konnten zudem gewonnene Erkenntnisse in den Hochhausrahmenplan und umgekehrt einfließen.

Mit dem vorliegenden Rahmenplan ist es gelungen, Bewährtes und zukunftsfähige Standards in einem allgemeingültigen Regelwerk zu verbinden. So

wurde definiert, was für Düsseldorfer Hochhäuser typisch ist, und eine große Neuerung im Anspruch an Hochhäuser, durch die Einführung des Social und Sustainable Returns, implementiert. Damit wollen wir jedes Hochhausprojekt intensiv beleuchten und herausarbeiten, was ein neues Hochhaus für seine Umgebung und die Stadt beitragen kann. Es soll neben der Flächensparnis die passende Infrastruktur und wichtige Funktionsbausteine in sich aufnehmen, die wir für die kompakte Stadt der Zukunft brauchen. Hochhäuser dürfen also nicht nur für sich alleine stehen!

Die Aufstellung des Hochhausrahmenplans hat von der bemerkenswert hohen Resonanz der Öffentlichkeit, dem Mitwirken der lokalen Verbände und Expertinnen und Experten profitiert. Für dieses außergewöhnliche Engagement der verschiedenen Akteure möchte ich mich ausdrücklich bedanken. Die Erarbeitung des Planwerkes wurde insbesondere durch den Hochhausbeirat, unter dem Vorsitz von Professorin Christa Reicher, und das beratende Kuratorium mit fachlicher interdisziplinärer Expertise geprägt.

Der Hochhausrahmenplan ist eine Gemeinschaftsarbeit von Expertinnen und Experten, Bürgerinnen und Bürgern, Politik und Verwaltung, auf die ich sehr stolz bin.

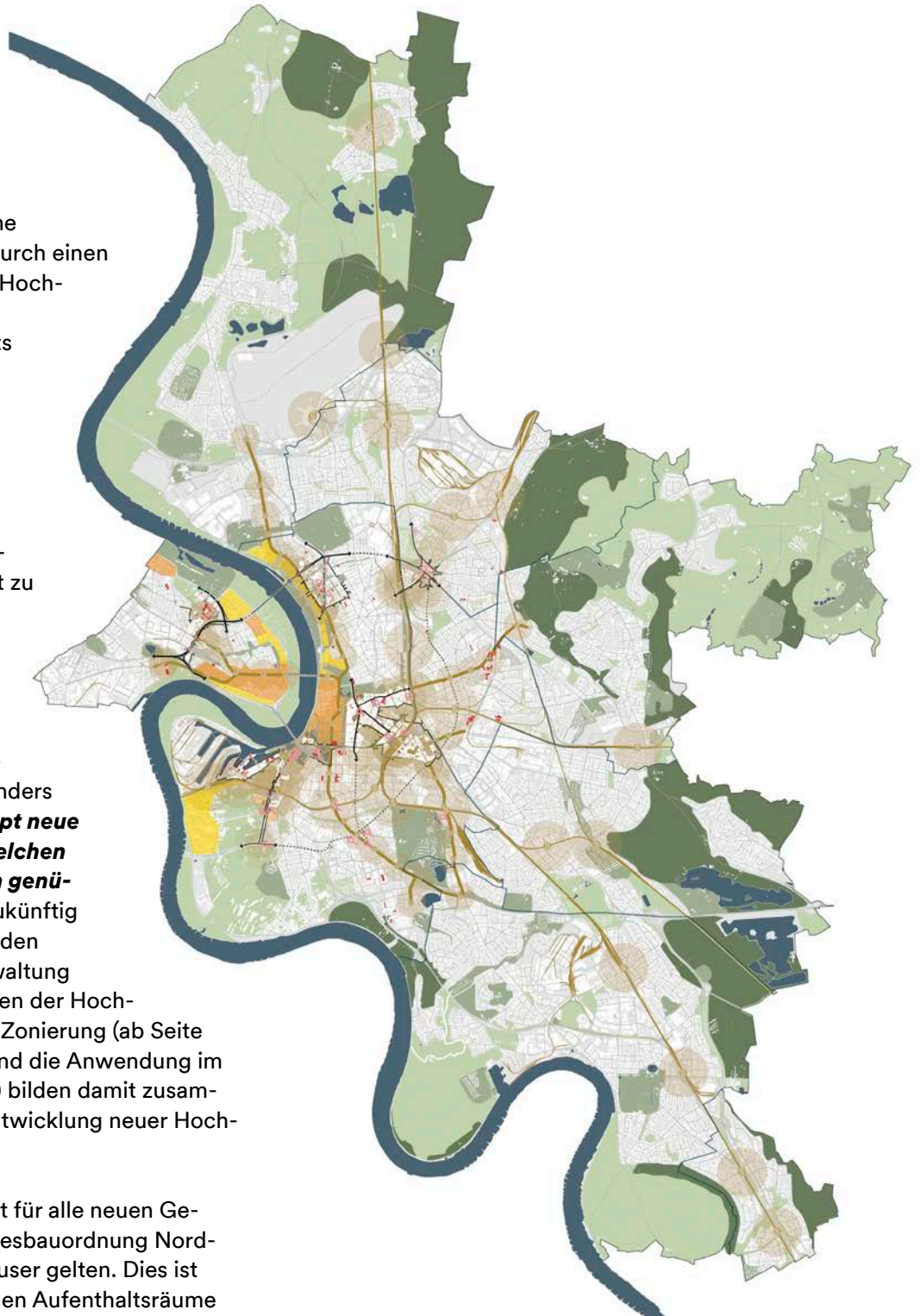
**Cornelia Zuschke**  
Beigeordnete für Planen, Bauen, Wohnen und Grundstückswesen

# Ausgangslage

Vor dem Hintergrund eines expandierenden Immobiliengeschehens werden an die Stadt vermehrt Anfragen zu Hochhausvorhaben gestellt. Zur transparenten, qualitätsorientierten und nachhaltigen Steuerung neuer Vorhaben hat der Rat der Stadt im Mai 2019 zwei Beschlüsse gefasst, zum einen die Erarbeitung eines zeitgemäßen Handlungsrahmens für Hochhäuser und zum anderen die fachliche Begleitung neuer Vorhaben durch einen Hochhausbeirat. Sowohl der Hochhausrahmenplan als auch die begleitende Arbeit des Beirats setzen auf die besonderen Standortqualitäten Düsseldorfs und seine einzigartige Stadtmorphologie. Es gilt, die Dynamik der Stadt zu begleiten und jede Hochhausentwicklung mit einem Mehrwert für die Stadtgesellschaft zu koppeln.

Der Hochhausrahmenplan beinhaltet in seiner Struktur einen **Zweiklang von räumlicher Zonierung** (Planwerk) **und Leitlinien**. Oder anders formuliert **„Wo sind überhaupt neue Hochhäuser denkbar und welchen Kriterien müssen diese dann genügen?“**. Der Rahmenplan ist zukünftig die **Beratungsgrundlage** für den Hochhausbeirat und die Verwaltung sowie die Politik in allen Fragen der Hochhausentwicklung. Räumliche Zonierung (ab Seite 28), Leitlinien (ab Seite 40) und die Anwendung im Hochhausbeirat (ab Seite 46) bilden damit zusammen die Grundlage für die Entwicklung neuer Hochhäuser in Düsseldorf.

Der Hochhausrahmenplan gilt für alle neuen Gebäude, die im Sinne der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalens als Hochhäuser gelten. Dies ist der Fall, wenn in den Gebäuden Aufenthaltsräume entstehen, deren Fußboden mehr als 22 m über dem umliegenden Gelände liegt.



# Hochhäuser in Düsseldorf

Die Stadtentwicklung Düsseldorfs war bereits in den letzten 100 Jahren eng mit dem Bau stadtbildprägender Hochhäuser verknüpft. In dieser Zeit wurden einige markante Solitäre errichtet, deren baukulturelle Bedeutung auch weit über die Stadtgrenzen hinausreicht.

So sind in Düsseldorf Hochhäuser entstanden, die aufgrund ihrer Innovation berühmt wurden, beispielsweise als Vorreiter einer Konstruktionsart (zum Beispiel Wilhelm-Marx-Haus, Neuer Zollhof, Mannesmann-Hochhaus), durch den Einsatz innovativer Technik (zum Beispiel Belüftungskonzept des Stadttores) oder auf Grund ihrer Konzeption als Landmarken (zum Beispiel Stadttor, Dreischeibenhaus, Neuer Zollhof, Sternhaus). Im Folgenden werden exemplarisch Hochhäuser in Düsseldorf in der zeitlichen Entwicklung und Schwerpunkträume im Stadtgebiet aufgezeigt und erläutert.



**Industriehaus Am Wehrhahn**  
© De Zwarte Hond

Die Entwicklung von Hochhäusern nahm ihren Anfang in den Jahren 1922 bis 1924 mit dem **Industriehaus Am Wehrhahn** im expressionistischen Stil, das mit sieben Geschossen nach dem damaligen Baurecht ein Hochhaus war und dem **Wilhelm-Marx-Haus** nach den Plänen des Architekten Wilhelm Kreis. Mit 12 Geschossen überragte es die übrige Stadtbebauung deutlich und ist bis heute als prägendes Hochhaus im Stadtkontext an der Grenze zwischen Altstadt und City erlebbar.



**Wilhelm-Marx-Hochhaus**  
© De Zwarte Hond

In den Folgejahren wurden weitere bemerkenswerte und das Stadtbild prägende Bauten errichtet, zum Beispiel das Stummhaus (Neuer Stahlhof) an der Breite Straße (Architekt: Paul Bonatz) oder das so genannte *Haus Rheinpark* an der Theodor-Heuss-Brücke, das als frühes Beispiel eines Wohnhochhauses gilt.

Im Zuge des Wiederaufbaus nach der Zerstörung des Zweiten Weltkrieges wurde in den Jahren 1957 bis 1960 das **Dreischeibenhaus** nach dem Entwurf von Hentrich, Petschnigg, Eller, Moser und Walter (später HPP Architekten) gebaut. Es zählt heute zu den bedeutendsten architektonischen Zeugnissen der Nachkriegsmoderne. Errichtet im sogenannten Internationalen Stil, besticht es durch seine Einfachheit und Klarheit, ja Eleganz. Drei gegeneinander versetzte Volumen von je nur 8,50 m Tiefe und unterschiedlichen Höhen zwischen 86 und 94 m lassen den Eindruck dreier großer Scheiben entstehen. Es bildet mit dem Schauspielhaus eines der bedeutendsten Ensembles dieser Aufbruchsstimmung in Deutschland und Europa.

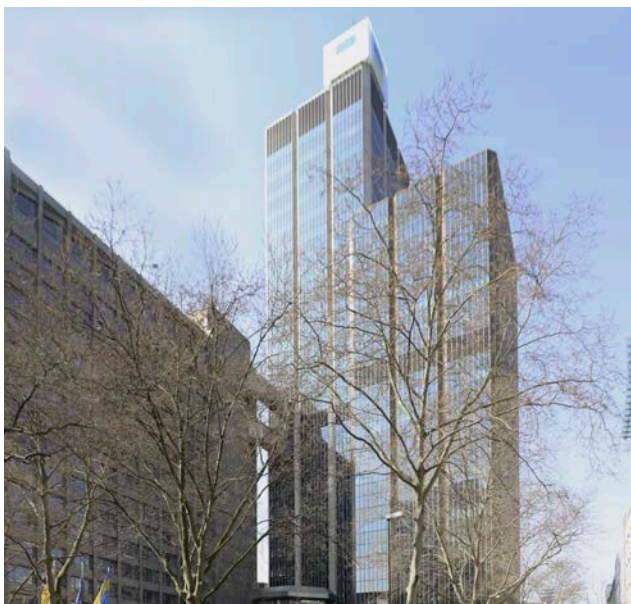


**Dreischeibenhaus**  
© Düsseldorf Tourismus

## Hochhäuser in Düsseldorf

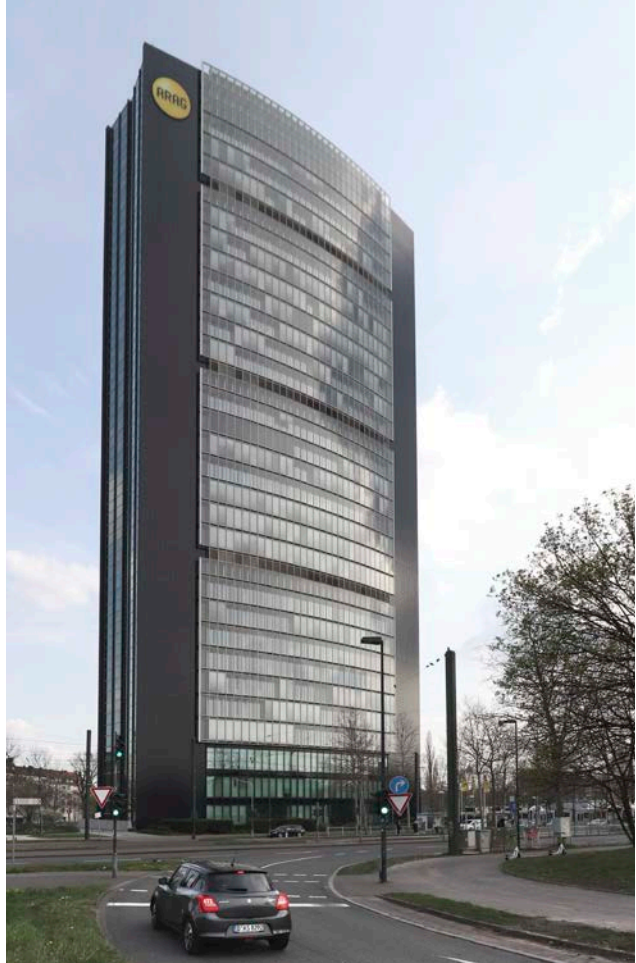
Die zweite Ikone der Nachkriegsmoderne entstand mit dem Mannesmann-Hochhaus direkt am Rheinufer in den Jahren 1956 bis 1958. Als Kontrast und Ergänzung zum Mannesmannhaus von Peter Behrens aus dem Jahr 1912 entwarf Paul Schneider-Esleben ein Hochhaus mit 88 m Höhe.

Am südlichen Ende der Königsallee wurde in der zweiten Hälfte der 1970er Jahre das **Hauptgebäude der Landesversicherungsanstalt (LVA)** nach den Plänen von Harald Deilmann errichtet. Es besteht aus vier verschränkten Volumina und war mit 123 m für eine lange Zeit das höchste Gebäude der Stadt. Im Jahr 2005 wurde am Graf-Adolf-Platz mit **GAP 15** das zunächst letzte Hochhaus in der Innenstadt errichtet.



Hauptgebäude der Landesversicherungsanstalt  
© De Zwarte Hond

Parallel zu den besonders prägenden Solitären oder technischen Innovationen wurde eine Vielzahl zu meist niedrigerer Hochhäuser im Bereich zwischen Berliner Allee und der Bahnhaupttrasse gebaut. Hervorzuheben ist, dass sich über fünf Jahrzehnte im Umfeld der Innenstadt sowohl aus Fußgängerperspektive als auch den verschiedenen Perspektiven der Silhouetten eine gegenüber anderen Städten besondere Struktur herausgebildet hat, die spezifisch für Düsseldorf ist. Diese Struktur und Anordnung sind zum einen gekennzeichnet durch einen Traditionshorizont von um 100 m Höhe und zum anderen durch eine Wirkung der Hochhäuser als Einzelobjekte im Raum an besonderen Orten und Achspunkten und deren Korrespondenz miteinander.



ARAG  
© De Zwarte Hond

Am Verkehrsknoten *Mörsenbroicher Ei* entstand zur Jahrtausendwende das **ARAG-Hochhaus** (Architekten: Foster + Partners und Rhode, Kellermann, Wawrowsky). Mit einer Höhe von 125 m ist es seither das höchste Bürogebäude Düsseldorfs.

Neben den Solitären entwickelten sich einige wenige stadträumliche Entwicklungsschwerpunkte mit Hochhäusern, beispielsweise das Areal am Kennedydamm, das parallel zum Wiederaufbau der Innenstadt bereits Mitte der 1950er Jahre als ein *Entlastungszentrum zur Innenstadt* geplant wurde. Beiderseits des Kennedydamms, einem Teil der Bundesstraße 1, konzipierte der Stadtplaner Friedrich Tamms einen Standort für Verwaltungsbauten und Hotels nach dem Leitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt. Entlang des Kennedydamms befinden sich heute unter anderem drei markante Solitäre: am südlichen Ende das um 1970 errichtete Sternhaus im Stil des Brutalismus und am nördlichen Ende aus dem Jahr 2017, das Hochhaus **Horizon** mit einer Höhe von jeweils 60 m. Beide entstammen dem Architekturbüro HPP, aus verschiedenen Generationen. Zwischen diesen liegt das im Jahr 2009 errichtete Sky-Office von Ingenhoven architects, mit einer Höhe von 89 m. Ergänzt wird die Silhouette in diesem Bereich der Stadt derzeit von zahlreichen zumeist scheibenförmigen Hochhäusern mit einer Höhe um 60 m.





**Horizon**  
© De Zwarte Hond

Südlich der Altstadt wurden ab den 1970er-Jahren mit der Transformation des östlichen Hafengebiets zum Medienhafen und dem Ausbau des Regierungssitzes des Landes NRW zahlreiche Hochhäuser gebaut. Der **Rheinturm** als Fernseh- und Fernmeldeturm, das mit 240 m höchste Bauwerk Düsseldorf, wurde nach den Plänen von Harald Deilmann gebaut und im Jahr 1982 fertiggestellt. In seiner direkten Nachbarschaft, südlich des Rheinparks Bilk, wurde im Jahr 1998 das **Stadttor** nach den Plänen des Architekturbüros Petzinka, Overdiek und Part-

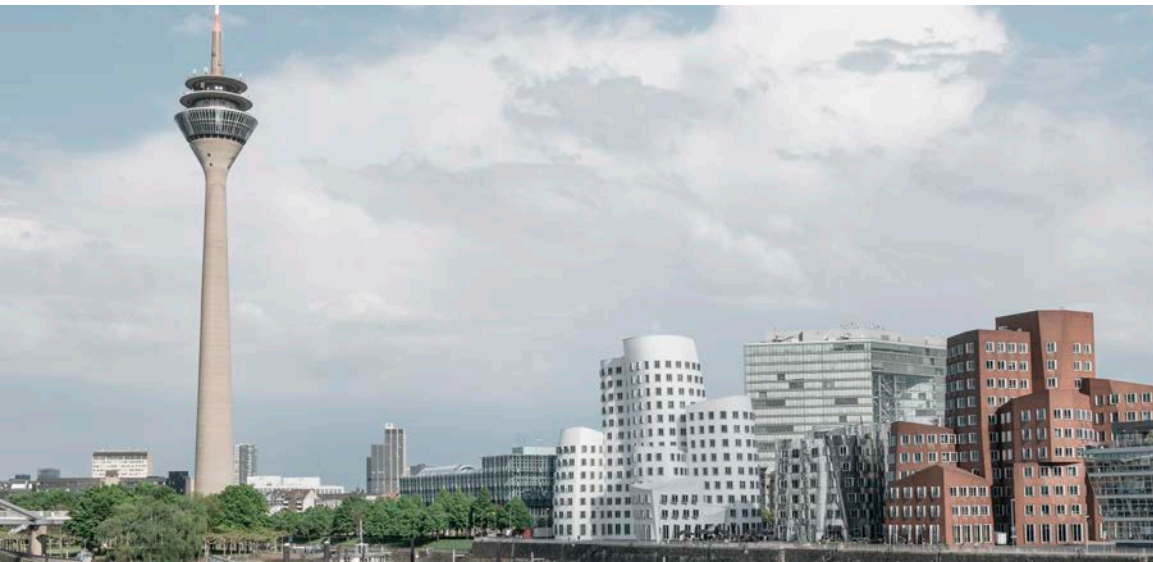


**Stadttor**  
© De Zwarte Hond

ner eröffnet. Das Atriumgebäude mit einer Höhe von 72 m wurde oberhalb der Zufahrt des Rheinufertunnels errichtet, als Landmarke in der Sichtachse der Völklinger Straße beziehungsweise der Rheinuferpromenade.

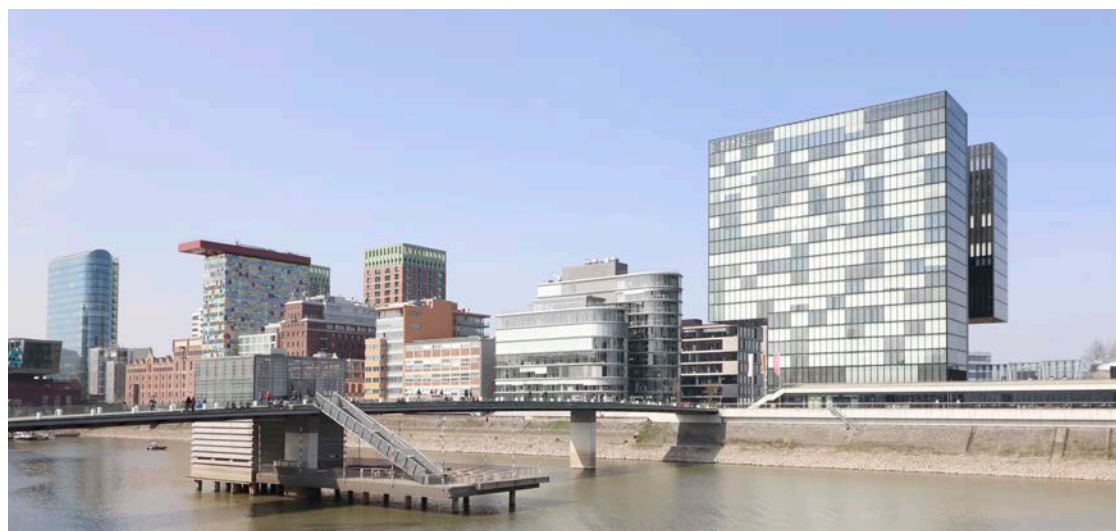
Am Medienhafen selbst liegen mehrere markante Hochhäuser, darunter der **Neue Zollhof**, ein Ensemble von drei Gebäuden des Architekten Frank O. Gehry, das im Jahr 1999 fertiggestellt wurde und weniger durch seine Höhe von 50 m als durch die besondere Formensprache hervorsteht, und die

**Hafenspitze** aus dem Jahr 2010 von JSK mit einer Höhe von 65 m. Insgesamt finden sich heute knapp 20 Hochhäuser im Hafen- und Regierungsviertel.



**Rheinturm und neuer Zollhof**  
© Landeshauptstadt Düsseldorf

**Hafenspitze**  
© De Zwarte Hond



## Hochhäuser in Düsseldorf

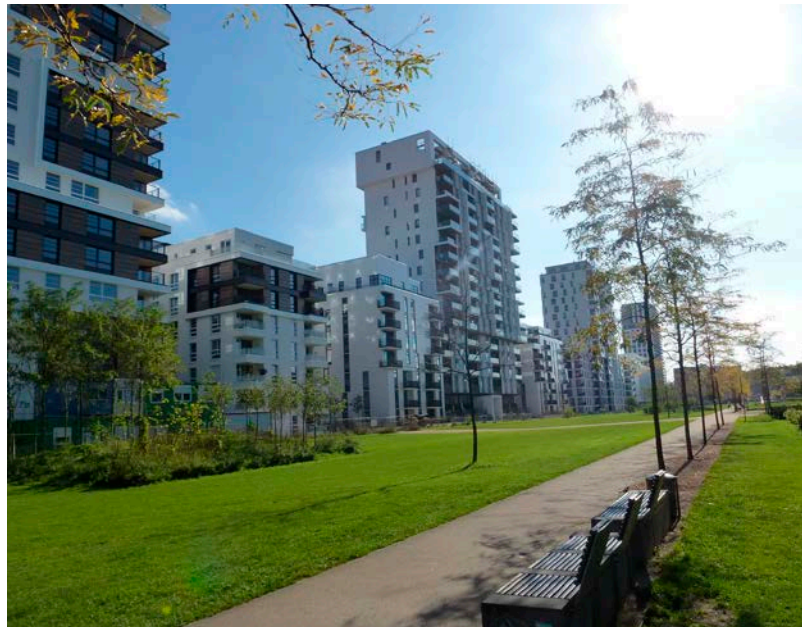


**Portobello**  
© De Zwarte Hond

Die Entwicklung von Hochhäusern in Düsseldorf bezieht sich bis heute primär auf Verwaltungs- und Hotelgebäude. Ausnahmen stellen die Wohnhochhäuser dar, die als Teil neuer Großsiedlungen in den 70er Jahren am Stadtrand entstanden. Düsseldorf-Garath ist hierfür das bekannteste Beispiel. Seit dem Jahr 2000 wurden einige Umnutzungen von Büro- hin zu Wohngebäuden, sowie Neubauten von Wohnhochhäusern realisiert. So wurde beispielsweise das **Portobello** am Rheinpark Bilk in den Jahren 1996 bis 2002 nach den Plänen von Döring, Dahmen und Joeressen errichtet. Mit der Höhe von 70 m entwickelt sich dieses Wohnhochhaus als Akzent aus der Blockrandbebauung heraus.

Im Rahmen der städtebaulichen Transformation des ehemaligen Güterbahnhofs Derendorf wurden ab dem Jahr 2015 vier Hochhäuser mit Sockelbebauung und einem hohen Anteil an Wohnnutzung gebaut. Sie liegen an der **Toulouser Allee**, östlich des Maurice-Ravel-Parks und haben eine einheitliche Höhe von 60 m.

Im Linksrheinischen wurde im Jahr 2021 das mischgenutzte Hochhaus Rheinkilometer **RKM 740** am Heerdter Krankenhaus fertiggestellt (Architekt: Jürgen Mayer H.). Mit 72 m Höhe und einem Sockel aus Ärztehaus und Wohnungen ab dem 7. Obergeschoss steht das Gebäude für einen neuen Typus Hochhaus in Düsseldorf.



**Toulouser Allee**  
© Landeshauptstadt Düsseldorf

Die Entwicklung der Düsseldorfer Hochhauslandschaft ist somit differenziert zu betrachten und zeigt heute ein breites Spektrum an unterschiedlichen Bauweisen, Innovationen sowie Nutzungen auf.

**RKM 740**  
© De Zwarte Hond



# Entstehung des Hochhausrahmenplans

Der Hochhausrahmenplan ist das Ergebnis eines intensiven Prozesses. Den Ausgangspunkt bilden die Vorläuferpläne aus den Jahren 1994 und 2004 sowie ein Auftakt-Symposium 2018. Zentrales Beratungsgremium des vorliegenden Rahmenplanes war der im Jahr 2019 eingesetzte Hochhausbeirat, der die Erarbeitung eng begleitet hat. In Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt hat das Planungsbüro De Zwarte Hond, Köln, unter der Projektleitung von Matthias Rottmann die fachlichen Grundlagen erarbeitet. Im Rahmen einer breit angelegten, mehrstufigen Öffentlichkeitsbeteiligung haben die Düsseldorferinnen und Düsseldorfer zahlreiche Anregungen formuliert und zur Schärfung der Leitlinien beigetragen. Nach politischer Beratung im Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung und den zehn Bezirksvertretungen trat der Hochhausrahmenplan mit dem Ratsbeschluss am 10. März 2022 in Kraft.

Planungsrechtlich ist der Hochhausrahmenplan ein gesamtstädtisches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 Baugesetzbuch, vergleichbar mit dem Rahmenplan Einzelhandel. Durch den politischen Beschluss wird eine Selbstbindung generiert, die Richtschnur für das Verwaltungshandeln und den Beirat setzt.

## Vorläufer des Hochhausrahmenplans

Bereits im Jahr 1994 wurde für die Landeshauptstadt Düsseldorf ein Hochhauskonzept erarbeitet. Es gliederte die Stadt in verschiedene Zonen mit unterschiedlichen Bauhöhenbeschränkungen für neue Hochhäuser. Während sich Projekte in sensiblen Bereichen an den Bestandshöhen orientieren sollten, waren für die übrigen Teile der Innenstadt Bauhöhen bis 70 Meter vorgesehen. Rund um die S-Bahnhöfe wurden Verdichtungsbereiche ohne eine Bauhöhenbeschränkung vorgeschlagen.

Der Hochhausrahmenplan aus dem Jahr 2004 griff den Steuerungsansatz und die Zonierung dieses Konzeptes auf und entwickelte es fort. Ein Kriterienkatalog zur Beurteilung neuer Projekte ergänzte die räumlichen um qualitative Vorgaben für neue Hochhäuser.

Für den Rahmenplan von 2004 wurden historisch sensible Bereiche wie die Düsseldorfer Altstadt identifiziert, in denen Hochhäuser ausgeschlossen wurden. In angrenzenden Übergangszonen waren angepasste Bauhöhen vorgesehen. Zentrale ÖPNV-Schwerpunkte und bestehende Büroarbeitsschwerpunkte wurden hingegen als besonders geeignet für weitere Hochhäuser ausgewiesen. Der Hochhausrahmenplan aus 2022 fußt also auf einer guten Grundlage.



# Entstehung des Hochhausrahmenplans

## Vom Symposium zum Planwerk

### Auftakt-Symposium

Im September 2018 wurde ein öffentliches Symposium zur Hochhausentwicklung in Düsseldorf in Kooperation der Landeshauptstadt mit dem BDA (Bund Deutscher Architektinnen und Architekten) Düsseldorf ausgerichtet.

Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer des Symposiums formulierten mit Blick auf den bestehenden Hochhausrahmenplan aus dem Jahr 2004, was für die Beurteilung und Qualifizierung von Hochpunkten in Zukunft maßgeblich ist: Der Schwerpunkt lag auf qualitativen Kriterien, die insbesondere innovative, ökologische, soziale und Mobilitäts-Aspekte einbeziehen sollten. Hiermit wurden die Hauptthemen für die Fortschreibung des Hochhausrahmenplans gesetzt und der Auftrag formuliert, sich dezidiert mit der Ortstypik auseinanderzusetzen: Welche besonderen Qualitäten und Alleinstellungsmerkmale hat die Düsseldorfer Stadtlandschaft und welche Rolle spielen die bestehenden Hochhäuser hierin?

Die Aufgabe umfasste, ein räumliches Konzept zu erarbeiten, das den Zonenplan aus dem Jahr 2004 aufnimmt und mit ausreichend Flexibilität für die Adaption neuer Erkenntnisse und Technologien verbindet. In der Interaktion von Fachexpertinnen und -experten, Politik und Gästen wurde auch ein Beirat zur Begleitung von Projekten gefordert.

### Berufung des Hochhausbeirats

Anhand der Ergebnisse des Symposiums beschloss der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung im November 2018 neben der Aufstellung eines neuen Hochhausrahmenplans die Berufung eines Hochhausbeirats. Der Beirat erhielt die Aufgabe, die Erarbeitung des Hochhausrahmenplans eng zu begleiten, auf dessen Basis neue Entwicklungen und aktuelle Vorhaben kontinuierlich zu beraten und Empfehlungen an die politischen Entscheidungsträger auszusprechen. Das war eine besondere Situation und eine Phase des lernenden Erstellens einer Beurteilungsmatrix und sich vertiefender Zusammenarbeit in unterschiedlichen Rollen.

Im September 2019 traf sich der Hochhausbeirat zu seiner konstituierenden Sitzung und tagte seither vier bis fünf Mal im Jahr (siehe Geschäftsordnung des Hochhausbeirats). Der Beirat setzt sich aus unterschiedlichen Expertinnen und Experten zusammen: Der stimmberechtigte Fachbeirat ist mit derzeit sechs externen Fachleuten aus den Bereichen der Architektur, Stadtplanung, Landschaftsarchitektur und Immobilienwirtschaft besetzt. In Anbetracht zukünftiger Herausforderungen können auch noch weitere Fachrichtungen hinzukommen. Die Stadt Düsseldorf ist im Hochhausbeirat vertreten durch die Beigeordnete für Planen, Bauen, Wohnen und Grundstückswesen sowie durch ein Mitglied jeder Ratsfraktion. Diese internen Mitglieder haben kein Stimmrecht.



© LHD



Fachbeirat am Stadtmodell; von links Anna Popelka, Cornelia Müller, Amtsleitung Ruth Orzessek-Kruppa, Beigeordnete Cornelia Zuschke, Jürgen Tietz, Christa Reicher, Stephan Petermann (Juni 2022)

© de zwarte Hond

„Es war spannend zu sehen, wie sich die Beratungen zu den ersten konkreten Vorhaben im Hochhausbeirat und die gleichzeitige gemeinsame Erarbeitung des Hochhausrahmenplans immer wieder ergänzt haben. Wir haben so die Anwendung des Hochhausrahmenplans bereits während seiner Entstehung überprüfen können.“  
**Prof. Christa Reicher, Vorsitzende des Hochhausbeirats**

Ein beratendes Kuratorium aus Vertreterinnen und Vertretern lokaler Verbände unterstützte den Hochhausbeirat in der Erstellung des Hochhausrahmenplans und verkörpert, ebenfalls ohne Stimmrecht, die lokale Stimme der Stadt. Es entsendete Mitglieder aus der Industrie- und Handelskammer Düsseldorf, der Architektenkammer (AKNW), dem Bund Deutscher Architektinnen und Architekten, dem Bund Deutscher Baumeister sowie dem Architekten- und Ingenieurverein Düsseldorf. Alle Mitglieder bereichern seither mit ihrer Erfahrung in der Landeshauptstadt und darüber hinaus den interdisziplinären Arbeits- und Beratungsprozess.

In der zweijährigen Aufstellungsphase des Hochhausrahmenplans hat der Beirat außerdem aktuelle Projekte diskutiert. Sowohl neue Vorhaben mit Fragen zur Standorteignung, als auch bereits laufende Projekte in Bebauungsplanverfahren waren Gegenstand der Beratung. Die Erfahrungen aus der Beratung flossen in den Rahmenplan ein und brachten Transparenz in die Genehmigungsprozesse von Hochhäusern. Umgekehrt konnte die Anwendung des Hochhausrahmenplans erprobt werden.

„Gleichzeitig erfahren Investoren eine wertschätzende wie kompetent kritische Reflexion ihrer Projekte, sodass unser Genehmigungswesen transparent und inhaltlich gut vorbereitet wird.“  
**Beigeordnete Cornelia Zuschke**

# Entstehung des Hochhausrahmenplans

## Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Sommer 2021 wurde der Zwischenstand des Hochhausrahmenplans zunächst in den politischen Gremien und anschließend der Bürgerschaft vorgestellt. Aufgrund der Pandemie musste auf weitere Saalveranstaltungen verzichtet werden. Mit unterschiedlichen Formaten – analog und digital – erreichte die Öffentlichkeitsbeteiligung dennoch eine sehr große Anzahl an Bürgerinnen und Bürgern. Die Resonanz zum Thema Hochhäuser war weitaus umfassender und positiver als erwartet.

Sowohl ein umfangreicher Online-Auftritt, beworben durch eine Social-Media-Kampagne, als auch Plakate sowie eine Fensterausstellung im öffentlichen Raum informierten und luden zu Rückmeldungen ein. Insbesondere die Internetseite erreichte mit 220.000 Klicks, 13.500 Seitenbesuchen und circa 2.100 ausgefüllten Fragebögen eine ungewöhnlich hohe Reichweite. Die Online-Befragung bestand aus zwei Teilen, einem informativen, der die Inhalte des Rahmenplans und die Arbeitsweise des Hochhausbeirats vermittelte und einem zweiten, in dem die Bürgerinnen und Bürger ihre Meinung und Prioritäten zu Hochhäusern in ihrer Stadt einbringen konnten.

Die Zusammenarbeit mit dem erfahrenen Team der Düsseldorf Marketing und deren Marktforschungsexpertise war an dieser Stelle sehr hilfreich, um

### Plakat zur Öffentlichkeitsbeteiligung

**Ihre Meinung ist gefragt! 14. Juni bis 9. Juli 2021**  
**Öffentlichkeitsbeteiligung Hochhausrahmenplan**

# Düsseldorf, hoch hinaus?

**Düsseldorf**  
 Nähe trifft Freiheit

**Warum wird ein neuer Hochhausrahmenplan erarbeitet?**  
 Düsseldorf ist die zweitgrößte Stadt Deutschlands und wächst kontinuierlich. In Düsseldorf steht ein großer Neubauplan. Ein Ziel des Neubauplans ist es, die Stadt zu vergrößern, mehr Grünflächen zu schaffen und die Stadt attraktiver zu machen. Das Projekt des Hochhausrahmenplans ist ein wichtiger Bestandteil dieses Neubauplans.

**Leitlinien für neue Hochhäuser**

- Vernetzte Verdichtung:** Düsseldorf wird durch seine urbanen, verdichteten Stadtviertel und architektonischen Charakter geprägt. Hochhäuser prägen dabei auf besondere Weise das Stadtbild und machen es zu einer Stadt, die unverwundbar ist. Das Oberleitlinienkonzept und die daraus resultierenden Vorgaben sind ein wichtiger Bestandteil des Neubauplans.
- Neue Hochhäuser können einen Beitrag zur Regenwasser- und Hochwasservermeidung leisten.** Insbesondere dann, wenn sie mit nachhaltigen und klimafreundlichen Bautechniken, Materialien und Konstruktionsweisen ausgestattet sind und unabhängig von der Wahl der Verkehrsmittel gut angeschlossen sind.
- Die Düsseldorf Stadtplanung wird durch Hochhäuser mit besonderer Qualität geprägt. Die Hochhausentwicklung ist qualitativ hochwertig. Die Hochhäuser sollen ein vielfältiges Stadtbild prägen und gleichzeitig zu einem attraktiven Stadtbild beitragen. Die Hochhäuser sollen die Qualität der Luft verbessern und die Stadt attraktiver machen. Neue Konzepte sollen erprobt werden.**
- Abends und nachts sollen die Hochhäuser die Stadt attraktiver machen. Neue Konzepte sollen erprobt werden.**
- Die Qualität einer Hochhausentwicklung ist ein wichtiger Bestandteil des Neubauplans. Die Qualität einer Hochhausentwicklung ist ein wichtiger Bestandteil des Neubauplans.**
- Auf der grünen Dachterrasse des Hochhauses soll ein attraktives Stadtbild entstehen.**
- Überall hoch hinaus, aber nur, wenn es notwendig ist. Die Qualität einer Hochhausentwicklung ist ein wichtiger Bestandteil des Neubauplans.**
- Wie kann ich mich beteiligen?**  
 Website und Online-Befragung: [www.duesseldorf.de/hochhausplan](http://www.duesseldorf.de/hochhausplan)  
 Schreiben Sie Ihre Anregungen: [hochhausrahmenplan@duesseldorf.de](mailto:hochhausrahmenplan@duesseldorf.de)

Landeshauptstadt Düsseldorf  
 Stadtplanungsamt



© LHD

neue Zielgruppen zu erreichen. 63 Prozent der Befragten gaben an, sich mit dieser Befragung das erste Mal zu Themen der Stadtplanung zu beteiligen. Mehr als Zweidrittel der Befragten leben in den zentrumsnahen Stadtbezirken, die durch Hochhäuser vorgeprägt sind. Die Hälfte der Teilnehmerinnen und Teilnehmer war jünger als 35 Jahre. Die umfangreichen Textbeiträge auf offene Fragen zeigen, wie differenziert die Haltung zum Thema Hochhäuser ist und wie das Interesse der Bürgerschaft an anderen Formaten der Beteiligung steigt, wenn diese vielfältig und niederschwellig erreichbar sind, aber auch Themen vor der „Haustür“ betreffen.

**„ Die Beteiligung hat uns gezeigt, dass steuernde Konzepte für Verdichtungsfragen notwendig sind. “**

**Ruth Orzessek-Kruppa, Leiterin des Stadtplanungsamtes**

Im Ergebnis gab die Bürgerschaft dem Steuerungsansatz des Rahmenplans eine hohe Zustimmung, insbesondere den Leitlinien zu öffentlichem Raum, Stadtklima und ökologischen Gebäuden. 78 Prozent

aller Befragten befürworteten neue Hochhäuser, wenn diese sich an den vorgestellten Leitlinien des Hochhausrahmenplans orientieren. Mit fünf Prozent aller Befragten lehnte nur ein kleiner Teil neue Hochhäuser grundsätzlich ab. Insgesamt war über das digitale Format der Öffentlichkeitsbeteiligung eine verbreitete aufgeschlossene Haltung gegenüber Hochhäusern festzustellen, vorausgesetzt neue Vorhaben beachten hohe qualitative Kriterien, sind nachhaltig und geben dem Quartier einen Mehrwert.

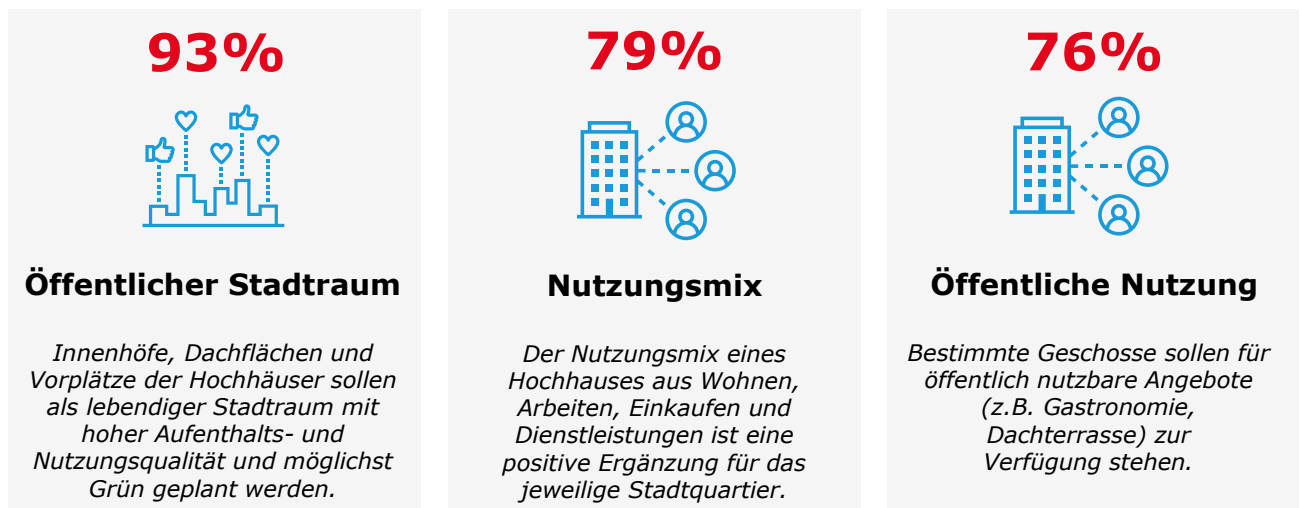
## Verschiedene Leitlinien wurde im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zur Bewertung ausgewählt.

Anteil der Nennungen (sehr wichtig + eher wichtig)

Für die Rolle des Hochhauses in der Stadt sind das Stadtklima und die verkehrliche Vernetzung den Befragten am wichtigsten.



Für die Rolle in der Nachbarschaft hat mit Abstand der öffentliche Stadtraum die größte Bedeutung für die Düsseldorfer\*innen.



Für die Anforderungen an das Gebäude selbst sind ökologische Aspekte mit Abstand am wichtigsten, gefolgt von Nachhaltigkeit in der Konstruktion.





## Der Hochhausrahmenplan im Kontext weiterer gesamtstädtischer Entwicklungskonzepte

Bei der Entwicklung der Leitlinien und einem räumlichen Zielkonzept nahm der Hochhausrahmenplan Bezug auf bestehende Fachplanungen und parallel in Erarbeitung stehende Entwicklungskonzepte der Landeshauptstadt Düsseldorf.

Im Fokus stand das städtebauliche Entwicklungskonzept Raumwerk D, das seit 2018 erarbeitet wird. Da hier Entwicklungsschwerpunkte, Verdichtungs- und Potentialräume definiert werden, haben die Ziele unter anderem einen Einfluss auf die Entwicklung möglicher Hochhausstandorte. Umgekehrt flossen Diskussionsbeiträge aus dem Hochhausbeirat in den Prozess des Raumwerk D ein. Aspekte aus den Raumanalysen und strategische Aussagen des Raumwerk D waren gute Ansätze für die Kontextbetrachtung im Hochhausrahmenplan.

Auch die Quotierungsregelung, eine Maßnahme des Handlungskonzept Zukunft Wohnen.Düsseldorf (HKW), wurde parallel weiterentwickelt. Seit April 2022 gilt durch Ratsbeschluss folgende Regelung: „Bei Wohnungsbauvorhaben auf privaten Grundstücken im Rahmen von Bebauungsplänen mit städtebaulichem Vertrag beziehungsweise bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen mit Durchführungsvertrag sind insgesamt 50 Prozent der geplanten Wohneinheiten im öffentlich geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau zu realisieren. Der Anteil des öffentlich geförderten Wohnungsbaus muss dabei mindestens 30 Prozent betragen und kann auf bis zu 40 Prozent erhöht werden, der Anteil des preisgedämpften Wohnungsbaus muss mindestens 10 Prozent betragen und kann entsprechend bis auf 20 Prozent erhöht werden. Die Summe der Anteile des öffentlich geförderten und preisgedämpften Wohnungsbaus muss in jedem Fall 50 Prozent ergeben.“

Sind Wohnhochhäuser das einzige Wohnbauvorhaben im Bebauungsplan-Gebiet, sind 50 Prozent der Wohneinheiten im preisgedämpften Wohnungsbau zu realisieren. Der Anteil an öffentlich geförderten





Wohnungsbau entfällt im Regelfall.“ Ausnahmen zur Schaffung von geförderten Wohnungen in Wohnhochhäusern kann das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium im Rahmen einer Einzelfallentscheidung zulassen. Als preisgedämpfter Wohnungsbau werden Angebote bezeichnet, die für höchstens 9,80 Euro/m<sup>2</sup> Nettokaltmiete vermietet oder für höchstens 3.500 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche an Eigennutzer veräußert werden. Diese 2020 festgelegten Startwerte sind indexiert (siehe entsprechende Regelungen der aktuell geltenden Fassung der Quotierungsregelung) und werden jährlich Anfang Mai dem Index entsprechend angepasst. Der aktuelle Wert zum Stichtag 31. Mai 2022 liegt bei 10,10 Euro/m<sup>2</sup> Nettokaltmiete und bei einem Verkaufspreis von 3.247,51 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Festlegungen der Quoten werden in den jeweiligen städtebaulichen Verträgen beziehungsweise Durchführungsverträgen unter Berücksichtigung des Angemessenheitsgrundsatzes nach § 11 Absatz 2 BauGB zwischen den Planungsbegünstigten und der Stadt festgeschrieben.

Die Fragen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, innovativer Nutzungsmischung und Social Re-

turn im Hochhaus hat der Hochhausbeirat intensiv beraten (siehe auch Social Return – der Mehrwert eines Hochhauses, Seite 24). Was das HKW betrifft, ist der Anteil gemäß der Quotierungsregelung festgesetzt und unabhängig vom Social Return zu leisten.

Aus dem Klimaanpassungskonzept Düsseldorf, KAKDUS, aus dem Jahr 2017 wurden Planungskriterien in die Leitlinien des Hochhausrahmenplans aufgenommen, um das Thema Klimaschutz und Nachhaltigkeit umfassend zu verankern.

Im Jahr 2021 wurde der noch in Aufstellung befindliche Hochhausrahmenplan als eines von zehn Handlungsfeldern einer nachhaltigen Entwicklung Düsseldorfs vorgeschlagen. Mit dem Ratsbeschluss der Handlungsfelder Nachhaltigkeit vom 19.05.2022 ist ein Monitoring verbunden. Das bedeutet für den Hochhausrahmenplan als Beispiel nachhaltiger Stadtentwicklung die kontinuierliche Überprüfung, in welchem Umfang ökologische und sozialgerechte Qualitäten und ein Mehrwert für die Stadtgesellschaft im Rahmen neuer Hochhäuser entstehen.

# Potentiale neuer Hochhäuser für eine zukunftsgerichtete Stadtentwicklung

## Düsseldorfspezifisch – Der Kontext und der Horizont

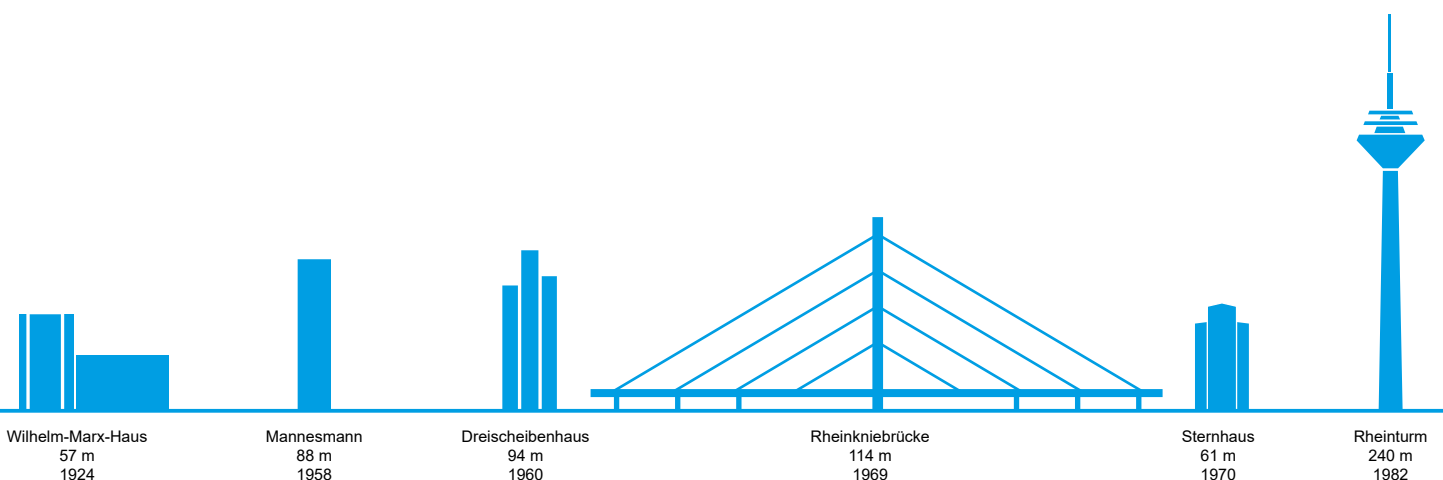
Düsseldorf hat einen unverwechselbaren städtebaulichen und architektonischen Charakter. Hochhäuser prägen dabei seit fast einem Jahrhundert das Stadtbild und formieren sich aber zu keiner City wie andernorts. Die Denkmalsbereiche Altstadt und Oberkassel bilden das hochhausfreie, urbane Herz Düsseldorfs am Ufer des Rheins.

Die Düsseldorfer Stadtsilhouette wird durch Hochhaus-Unikate mit besonderer Qualität geprägt. Diese Solitäre sind an vielen Orten in der Stadt entlang von Achsen im Stadtraum szenisch erlebbar. Die besondere Stadtqualität gilt es langfristig zu sichern. Hierzu sind innerhalb der bestehenden vorgeprägten Räume und Achsen neue Standorte nur mit großer Vorsicht und Kenntnis zu definieren. Neue Konzentrationen von Hochhäusern oder Ergänzungen im Umfeld bestehender Hochhäuser sollen vermieden werden, um diese Düsseldorfer Besonderheit zu bewahren (sogenannter *Nadelkissen-Effekt*). Die hochhausfreie Altstadt stellt dabei nicht nur einen besonderen Wert an sich dar, sondern ermöglicht insbesondere in der Silhouette, von Westen aus betrachtet, einen freien Blick auf die als Solitär erkennbaren Hochhäuser der Innenstadt. Entscheidend ist, dass diese Solitäre auch aus der Fußgängerperspektive in unmittelbarer Nähe der Hochhäuser selbst als solche wahrgenommen werden können.

„Auch schon vor dem neuen Hochhausrahmenplan gab es eine Positionierung der Stadt, dass Hochhäuser in Düsseldorf etwas Besonderes sind und deshalb eine Ballung von Hochhäusern zu vermeiden ist. Als Solitär oder Point de Vue sollen Hochhäuser in Düsseldorf als einzelne Skulpturen mit besonderer Gestaltung zur Identifizierung einzelner Bereiche stehen, wobei die Altstadt und die Königsallee als Orte für neue Hochhäuser ausgeschlossen werden. Diese Haltung hat die Stadtentwicklung in Düsseldorf geprägt und zu einer respektvollen und kontextsensiblen Entwicklung geführt.“

*Dr. Alexander Fils, Vorsitzender des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung*

In der Silhouette tritt noch ein weiterer Aspekt markant hervor. Die Hochhäuser der Innenstadt eint eine ähnliche Höhe. Keines der Hochhäuser ist wesentlich höher als 100 m über Gelände. Dieser gemeinsame *Horizont* wird in der gesamten Stadt nur zwei Mal leicht überschritten. Damit hat sich in Düsseldorf als Ergebnis eines geschichtlichen Prozesses ein sogenannter Traditionshorizont herausgebildet, zu dem sich alle neuen Hochhausprojekte in angemessener und verständlicher Weise verhalten sollen. Der Traditionshorizont der Düsseldorfer Stadtsilhouette ist damit ein wesentlicher Maßstab und Ausgangswert für die Beurteilung der Kontextualität neuer Hochhäuser.



„Was ist Düsseldorfspezifisch? Es gibt eine imaginäre Höhenlinie von ungefähr 100 m, die bisher alle Hochhäuser eingehalten haben. Sie sind bewusst in der Fläche verteilt und erzeugen dadurch eine harmonische Komposition. Dies schlägt sich in der Stadt-Silhouette vom Rhein nieder aber auch beim Blick vom Bergischen Land in die Rheinebene.“

*Dr. Jürgen Tietz, Stellvertretender Vorsitzender des Hochhausbeirats*

Mit Ausnahme der beiden Entlastungsstandorte Kennedydamm und Am Seestern ist es in Düsseldorf bisher zu keiner Clusterbildung von Hochhäusern wie zum Beispiel in Frankfurt gekommen. Am Medienhafen und im Regierungsviertel bilden die zahlreichen Hochhäuser vielmehr ein Ensemble, bei dem die Einzelgebäude immer erkennbar bleiben und als Solitäre auch stadträumlich wirksam sind. Diese Düsseldorfspezifik einer aufgelockerten Stellung gilt es weiterzuentwickeln, indem die Bildung neuer dichter Cluster verhindert wird und bestehende Cluster bewusst eine Weiterentwicklung erfahren, die besonders stadträumlichen Kriterien folgt.

Auch der Abstand zu bestehenden Hochhäusern ist für die Beurteilung von neuen Hochhausvorhaben von Bedeutung. Zu stadtbildprägenden Bauten wie Kirchen oder Denkmälern muss ein angemessener Abstand eingehalten werden.

Eine Besonderheit Düsseldorfs sind die Rheinbrücken, die selbst in hohem Maße das Stadtbild prägen, und häufig einen besonderen Blick auf die Düsseldorfer Silhouette erlauben. Auch hier gilt ein Respektabstand.

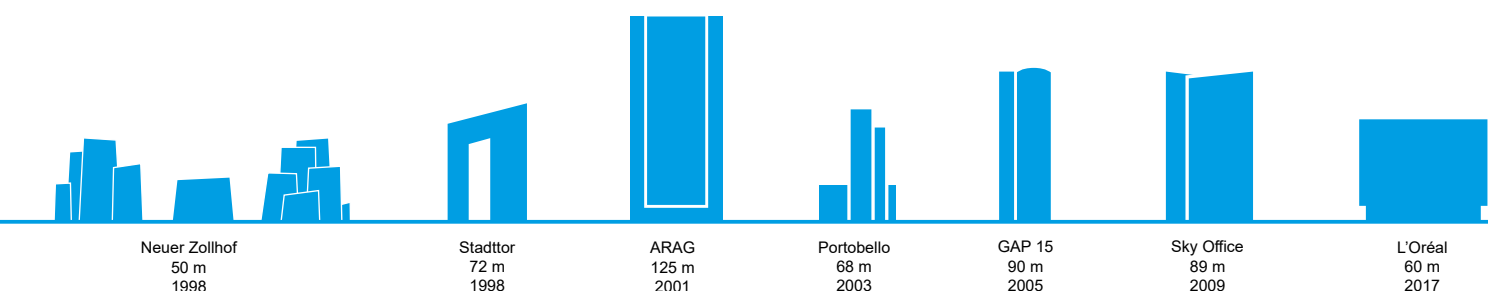
## Hochhäuser – besondere Gebäude für eine Stadt von morgen

Neue Hochhäuser können einen Beitrag zum nachhaltigen Umbau Düsseldorfs leisten – insbesondere bezogen auf die Ziele Klimaneutralität, Verringerung des Flächenverbrauchs, Stärkung und Schutz der Biodiversität und eines reduzierten Ressourcen- und Materialverbrauchs.

„Es ist nicht die Frage, ob Düsseldorf neue Hochhäuser braucht, sondern: Wenn wir in der Höhe Fläche gewinnen, dann muss auf der Erde beziehungsweise im Bereich der menschlichen Maßstäblichkeit etwas zurückgegeben werden! Uns ist wichtig, dass wir an jedem Ort, wo ein Hochhaus entstehen soll, eine individuelle Lösung erarbeiten, und zwar städtebaulich, architektonisch und bezogen auf die Nutzungen, die den Ort optimal ergänzen. Hochhäuser umfassen öffentlichen Raum auch innerhalb und auf dem Baukörper und ermöglichen so, eine Quartiersqualität zu erzeugen.“

*Beigeordnete Cornelia Zuschke*

Diese Ziele setzen bei der Prüfung, ob ein Standort für ein neues Hochhaus geeignet ist, eine differenzierte Betrachtung vieler Faktoren voraus. Leistet ein neues Hochhaus einen Beitrag, damit Düsseldorf als Ganzes einen kleinen Schritt nachhaltiger wird? Ein gesamtstädtischer Ansatz ist notwendig, da Hochhäuser isoliert betrachtet in der Regel weniger nachhaltig sind, als zum Beispiel klassische mehrgeschossige Blockstrukturen. Dies liegt an einem erhöhten Aufwand für Konstruktion und Gebäudetechnik. Hierdurch verschlechtert sich mit zunehmender Gebäudehöhe auch das Verhältnis zwischen Nutzfläche und Gebäudevolumen.



# Potentiale neuer Hochhäuser für eine zukunftsgerichtete Stadtentwicklung

Auch das Zusammenspiel von Hochhausstandorten und zukunftsfähiger, nachhaltiger Mobilität ist ein wichtiger Baustein in der gesamtstädtischen Nachhaltigkeitsstrategie. Durch Vernetzung zu bestehenden ÖPNV-Infrastrukturen, können im Hochhaus neue Wohnungen oder Büroflächen entstehen, ohne dass hierzu am Stadtrand neue Flächen versiegelt und neue Infrastruktur aufwendig angelegt werden müssen. Das gilt auch für Sharing- und Bike-Angebote und zum Teil neue zusätzliche Infrastrukturen, die für die Stadt der kurzen Wege Ergänzungen zum klassischen Straßennetz schaffen.

Auch auf dem Maßstab eines Quartiers kann ein Hochhaus positive Effekte auslösen. Durch intelligente Ergänzung um fehlende Funktionen und Nutzungen, fördert ein Stadtbaustein Hochhaus die gemischte Stadt und schafft damit überhaupt erst die Voraussetzungen für die Stadt der kurzen Wege und eine Bereicherung ehemals monofunktionaler Orte.

„Nachhaltigkeit ist heute keine Frage, die sich nur auf der Ebene eines Gebäudes stellt. Ob es aus Holz gebaut wurde oder besonders wenig Energie verbraucht. Wichtiger ist eigentlich die Frage, welchen Beitrag kann es dazu leisten, dass die Stadt als Ganzes – also inklusiv des Verkehrs – weniger Energie verbraucht und damit weniger CO<sub>2</sub> ausstößt, jetzt und in der Zukunft. Hier kann ein Hochhaus Vorteile gegenüber dem Wachstum am Stadtrand haben, insbesondere wenn es auf bestehende Infrastruktur zurückgreifen kann, zum Beispiel in der Nähe eines S-Bahnhofs und es dann noch gelingt „Natur“ in die Architektur des Gebäudes zu integrieren.“

*Stephan Petermann, Architekt, Mitglied des Fachbeirats*

Ein Hochhaus muss durch seinen positiven Effekt auf gesamtstädtischer Ebene den gesteigerten Aufwand für das höhere Bauen überkompensieren und gleichzeitig selbst so nachhaltig und ressourcenschonend wie möglich errichtet werden.

Auf eine zukunftsweisende

und intelligente Weise hinterfragen

deshalb Hochhausentwürfe immer wieder die Grenzen des technisch

und ästhetisch Machbaren.

Eine bilanzierende Betrachtung der

CO<sub>2</sub>-Emissionen von

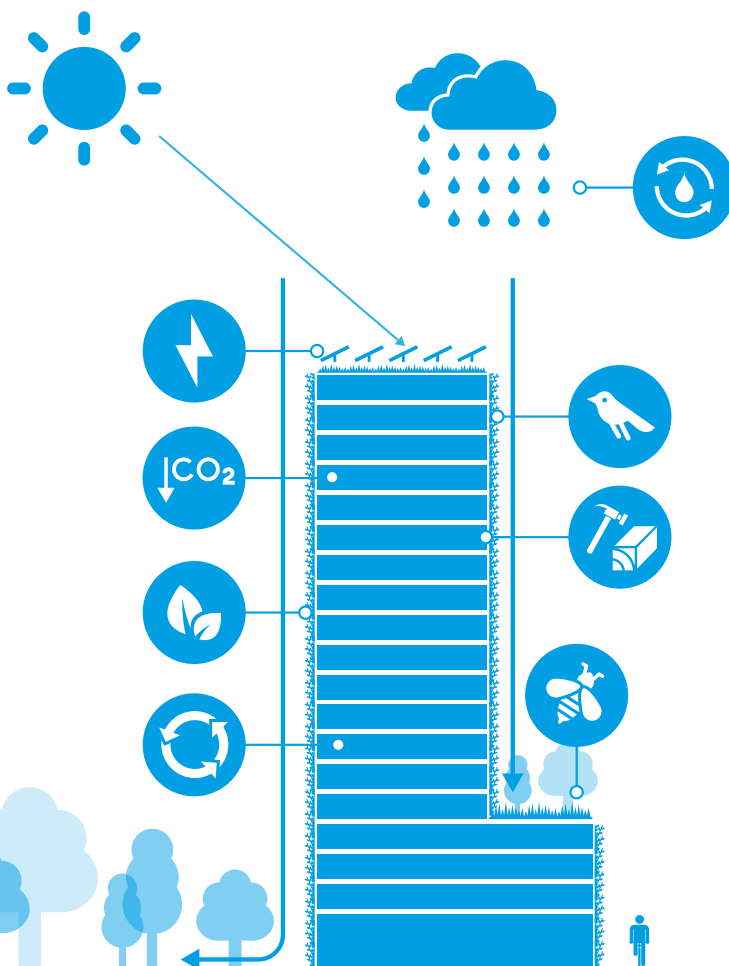
Konstruktion und Betrieb

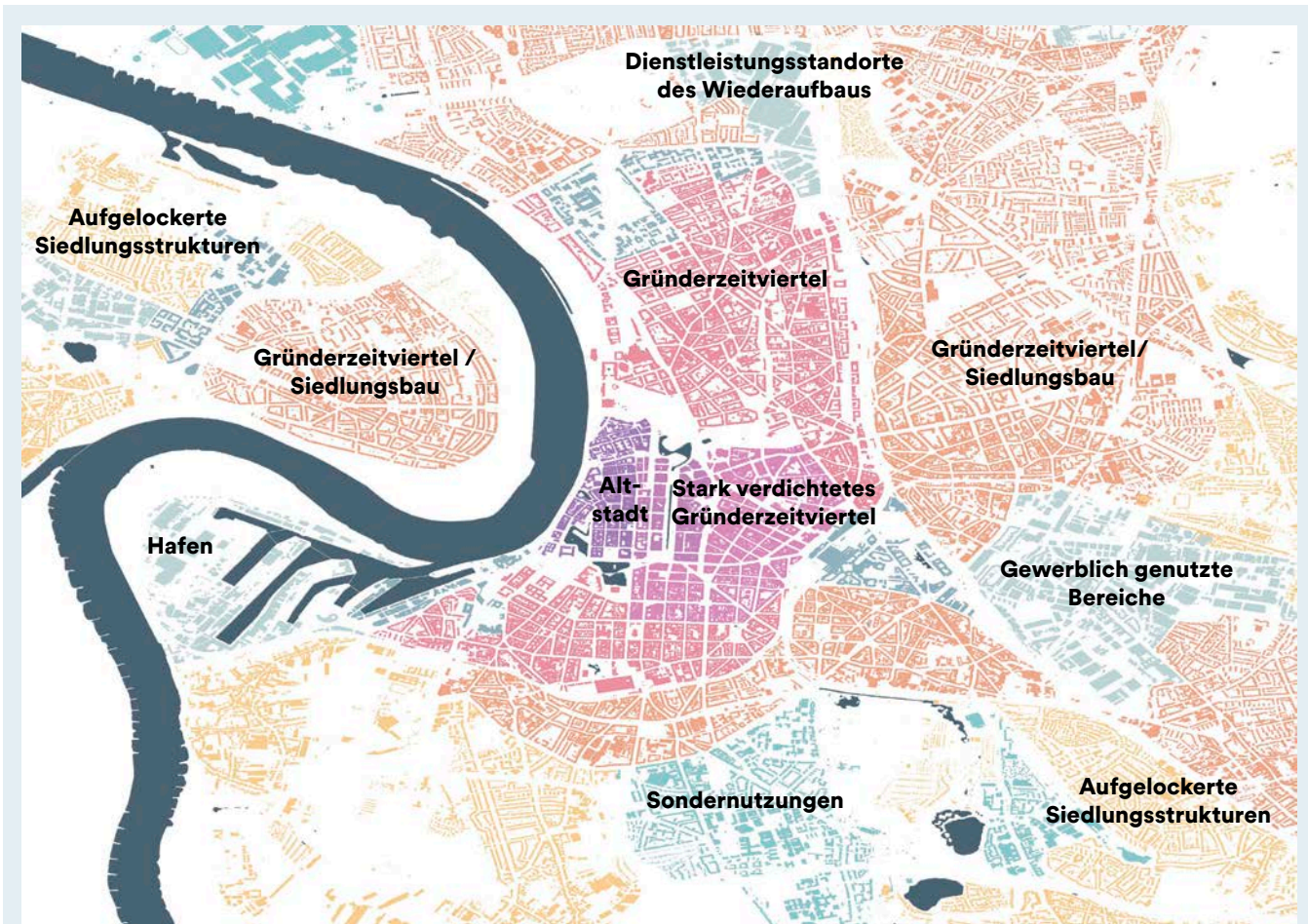
bezogen auf den Lebenszyklus eines

Gebäudes und seiner

technischen Komponenten

ist hierfür die Voraussetzung.





## Stadtmorphologie

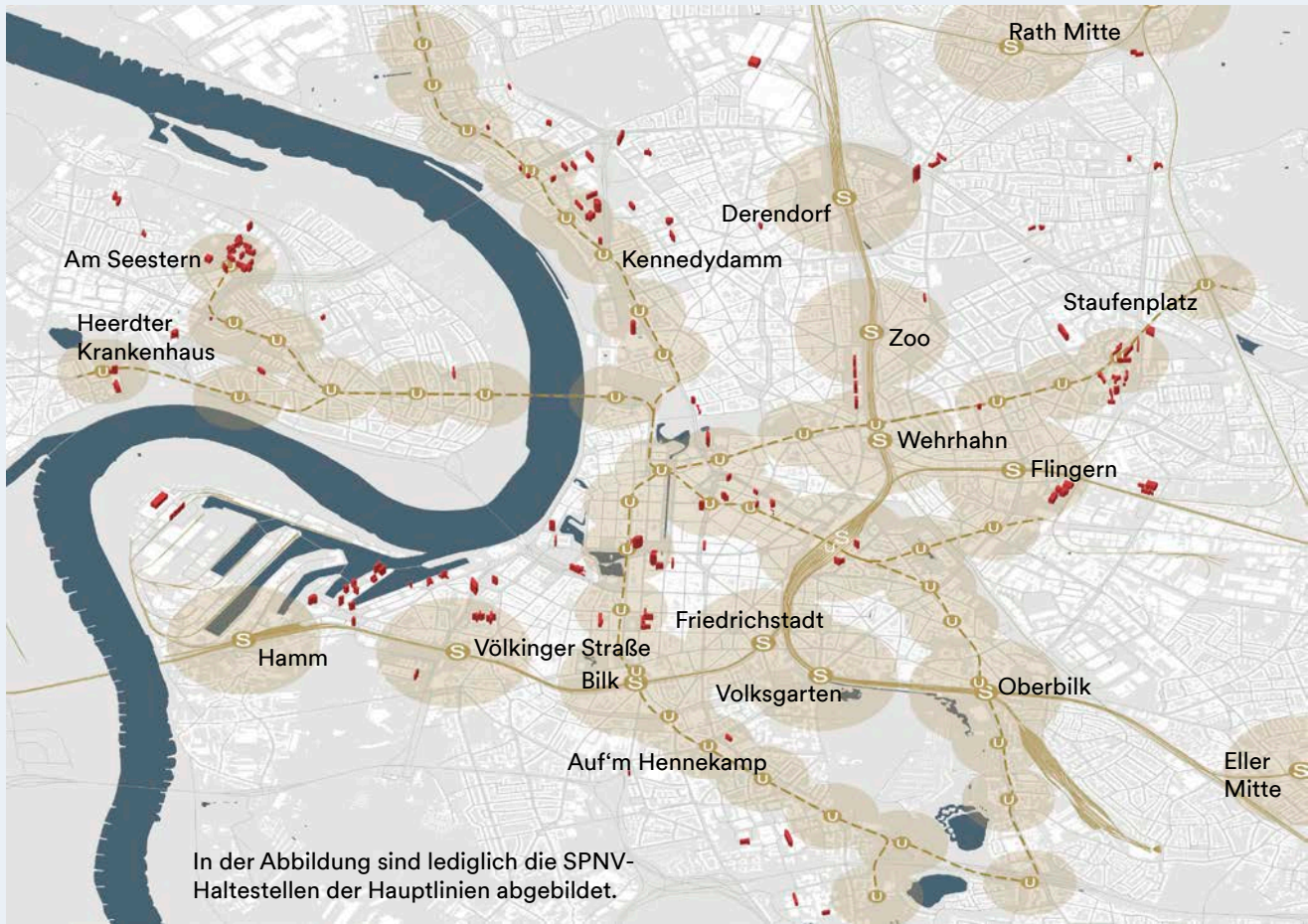
Düsseldorf ist polyzentrisch und besteht aus vielen Stadtvierteln oder Nachbarschaften. Teilweise lassen sich diese klar voneinander abgrenzen, teilweise gehen sie fließend ineinander über. Eine solche morphologische Einheit zeichnet sich häufig dadurch aus, dass sie zum Beispiel stadträumlich homogen ist, über eine besondere Nutzungsmischung verfügt oder durch besondere Gebäudetypologien geprägt wird. Durch die Gliederungen Düsseldorfs in morphologische Einheiten entsteht ein Gesamtbild, das hilft, Bereiche mit vergleichbaren Fragestellungen oder Schutzansprüchen zu identifizieren.

Die markantesten Einheiten sind die Altstadt, das Umfeld der Königsallee, die ausgedehnten Gründerzeitviertel, und die Dienstleistungsstandorte des Wiederaufbaus – wie der Kennedydamm oder Am Seestern. Auch neuere Transformationsgebiete, wie der Hafen, zeichnen sich als klar erkennbare Einheiten in der Morphologie der Stadt ab und bilden eigene Kontexte.

Die Minimierung weiterer CO<sub>2</sub>-Emissionen ist primäres Ziel des Klimaschutzes, gleichzeitig müssen schon jetzt Maßnahmen zum Umgang mit den Folgen des Klimawandels getroffen werden. Im Sinne der Klimaanpassung haben insbesondere stadtklimatische Aspekte eine hohe Bedeutung. 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. Dabei spielen Hochhäuser eine besondere Rolle.

„Die Magie und Geschichte eines Ortes finden, erzählen und transformiert fortschreiben, das ist die Herausforderung. Priorität hat dabei die Entwicklung kraftvoller und individueller Hochhaustypologien in Bezug auf ihre stadtklimatische Positionierung und ökologischen wie auch sozialen Mehrwert – für jeden Ort und für jeden Freiraumkontext neu sehen lernen.“  
**Prof. Cornelia Müller, Landschaftsarchitektin, Mitglied des Fachbeirats**

# Potentiale neuer Hochhäuser für eine zukunftsgerichtete Stadtentwicklung

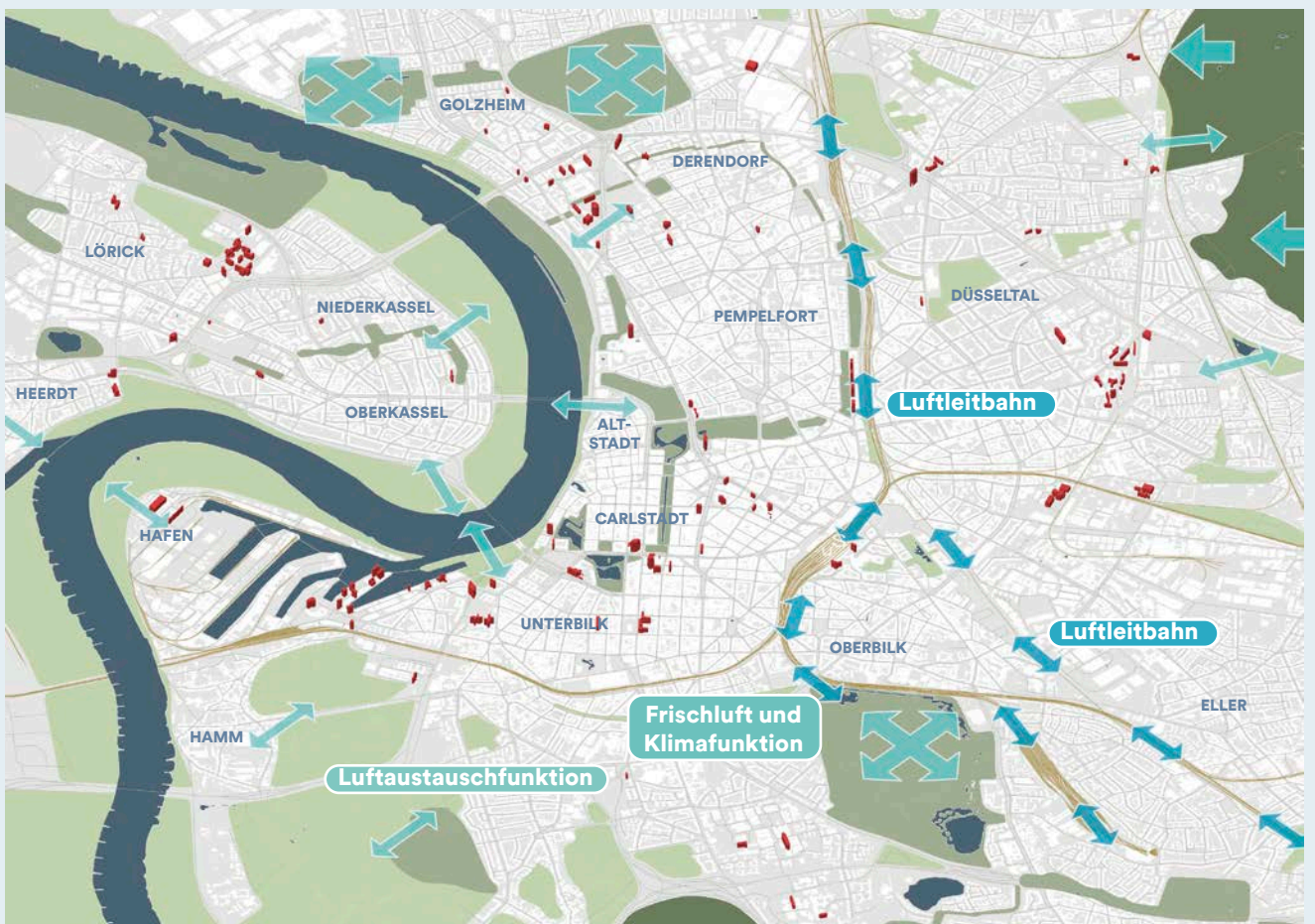


- Bestandshochhaus
- Bahntrasse
- SPNV Komfortkorridor

## Öffentlicher Personennahverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) ist ein zentraler Standortfaktor für Hochhäuser, um die Abhängigkeit vom motorisierten Individualverkehr (MIV) zu mehr Vielfalt bei der Erreichbarkeit zu wandeln. Je leistungsfähiger ein Verkehrssystem und der entsprechende Bahnhof in der Nähe des potenziellen Standorts ist, desto geeigneter kann dieser für ein Hochhaus sein. Dies bildet sich in der fußläufigen Entfernung zwischen Haltestelle und Zielpunkt ab, dem Komfortkorridor, der durch Nutzerinnen und Nutzer allgemein akzeptiert wird.

Ob die ÖPNV-Infrastruktur noch über ausreichend Kapazitätsreserven verfügt, um auch die zusätzlichen Verkehre abwickeln zu können, muss im Einzelfall betrachtet werden. Auf jeden Fall jedoch muss ein jedes Hochhaus eine Vernetzungsstrategie zu umgebenden Mobilitätsformen mitbringen und so sich und sein Umfeld zu entlasten.



Bestandshochhaus



Bahntrasse

## Freiraum und Grün

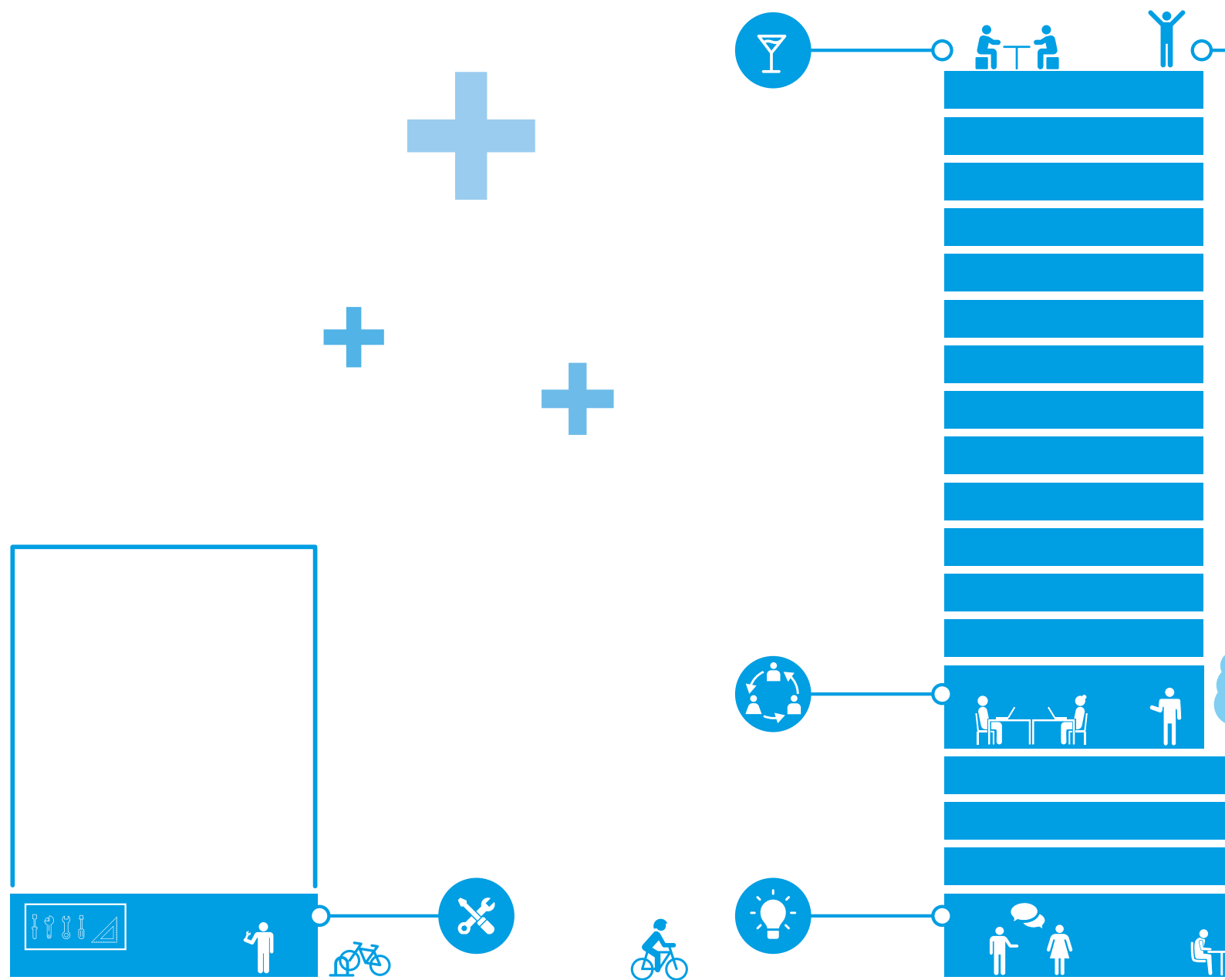
Düsseldorf wird neben dem Rhein durch weitere qualitativ hochwertige Grünstrukturen und Freiräume wie dem ersten und zweiten grünen Ring und zahlreichen großen Friedhofs- und Parkanlagen geprägt. Diese haben nicht nur eine große Bedeutung als Frei- und Erholungsräume, sondern auch für das Stadtklima,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

Dies gilt auch für die breiten Trassen der Bahn, und vergleichbare linienhafte Strukturen, die Düsseldorf insbesondere in Nord-Südrichtung mit Kaltluft versorgen und den Luftaustausch begünstigen. Sie besitzen das Potenzial, als Luftleitbahn kühlere Luftmassen aus dem Umland und der Flussaue in das überwärmte Stadtgebiet zu transportieren und so den Luftaustausch zu fördern.

## Social Return – der Mehrwert eines Hochhauses

Ein respektvoller Umgang mit dem Bestand, in der Nachbarschaft als auch auf dem Grundstück selbst, ist sowohl aus struktureller, baukultureller als auch aus immobilienwirtschaftlicher Perspektive der Ausgangspunkt einer verantwortungsvollen und zukunftsweisenden Lösung. Dabei können Hochhäuser auch den immobilienwirtschaftlichen Impuls darstellen, um weitere Transformationsprozesse zu ermöglichen oder zu beschleunigen.

Jede Neuentwicklung eines Hochhauses muss insbesondere mit dem Quartier korrespondieren und einen wertigen Stadtbaustein ergänzen. Der Eingriff in bestehende gewachsene Strukturen hat mit einem hohen Maß an Rücksicht zu erfolgen und der Bereitschaft, den Kontext qualitativ aufzuwerten. Die höhere Wertschöpfung für das Grundstück wird mit einem Mehrwert für die Stadtgesellschaft verknüpft (Social Return). Dieser Mehrwert wird aus dem Standort heraus entwickelt, vorhabenspezifisch eingefordert und im Prozess der anschließenden Bauleitplanung sowie den damit verbundenen Städtebaulichen Verträgen abgesichert.



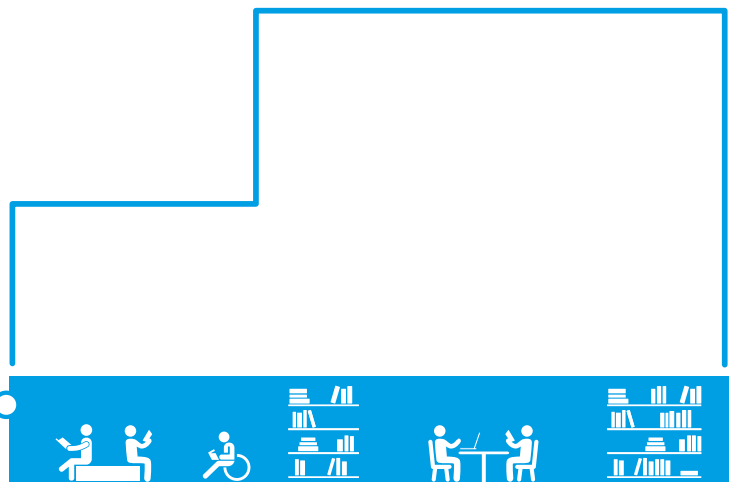


**Grundsätzlich kann der Mehrwert durch verschiedene Aspekte und Strategien eingelöst werden:**

- Außerhalb des eigentlichen Projektes durch einen Finanzierungsbeitrag oder die eigenständige Errichtung von Infrastruktur in der näheren Umgebung des Hochhauses, mit einem Mehrwert für die Nachbarschaft und die Nutzer des Hochhauses. Beispiele sind Brücken, Zugänge oder Verbindungen, um strukturelle Erschließungsdefizite zu beheben.
- Auf dem Grundstück durch die langfristige Bereitstellung und Pflege von attraktiven Räumen, die die Bürgerschaft kostenfrei nutzen darf. Beispiele sind öffentliche Dachgärten, Höfe oder Plätze.

- Innerhalb des Gebäudes durch die langfristige Bereitstellung von Räumen für kulturelle, soziale und/oder nicht kommerzielle Nutzungen für die Nachbarschaft. Dies geht über eine attraktive Gestaltung belebter Sockelzonen mit kommerziellen Nutzungen, wie Gastronomie oder Einzelhandel, deutlich hinaus.

**„Hochhäuser haben eine große Präsenz im Stadtraum. Sie schaffen Raum für viele Menschen an einem neuen Ort. Damit erwächst auch eine große Verantwortung für diesen Ort oder für das Quartier. Dieser Verantwortung kann eine Hochhausentwicklung auf vielerlei Arten gerecht werden: durch die Bereitstellung attraktiver öffentlich zugänglicher Räume, durch eine die Stadtgesellschaft in ihrer Gesamtheit ansprechende Nutzungsmischung bis hin zu leistbarem Wohnen oder durch Beiträge zur Infrastruktur. Nicht zuletzt muss auch einer baukulturellen Verantwortung entsprochen werden, durch die Entwicklung von innovativen Konzepten und Typologien, die den Status Quo verbessern und mehr Schönheit in die Stadt bringen.“**  
*Anna Popelka, Architektin, Mitglied des Stadtrats*



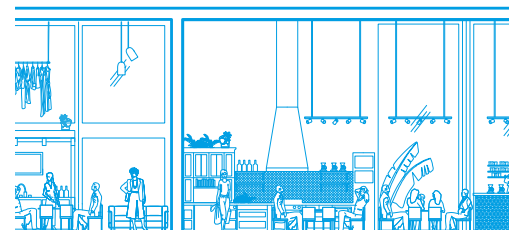
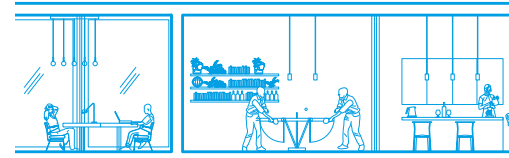
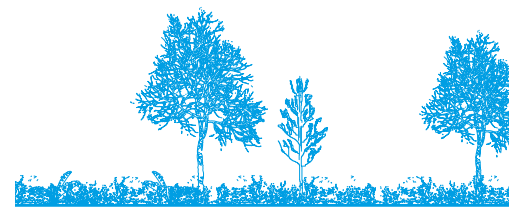
## Nutzungsmischung und Wohnen – Nachbarschaften diversifizieren

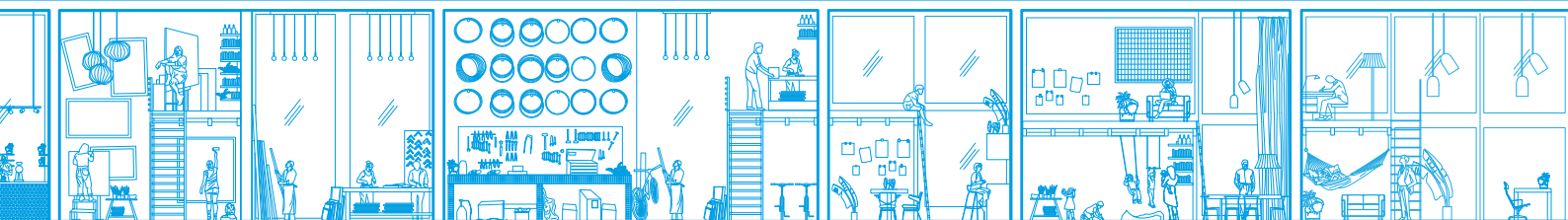
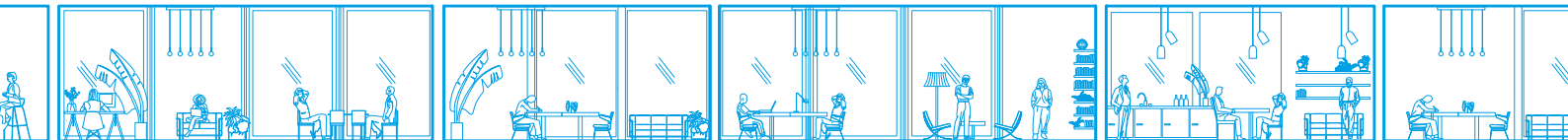
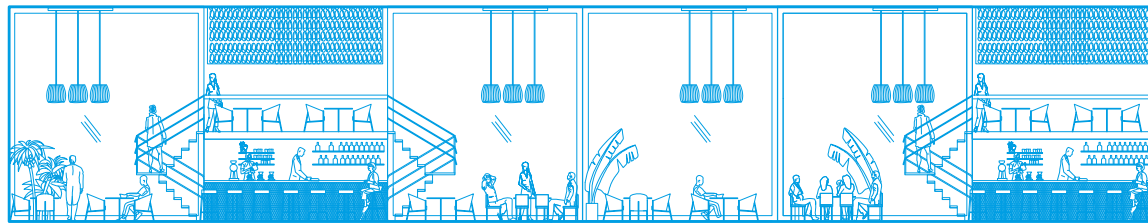
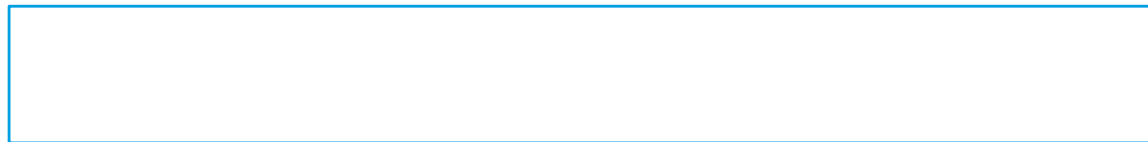
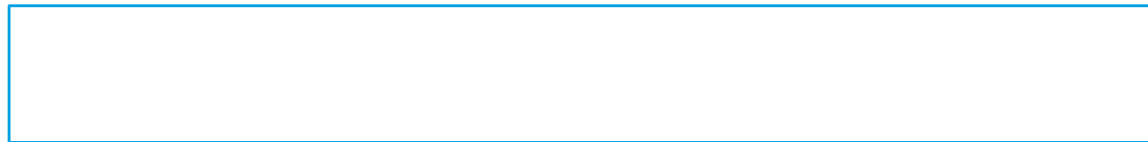
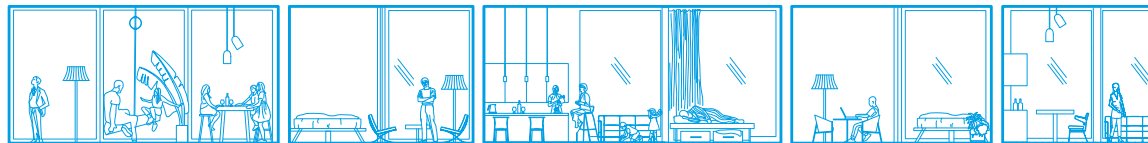
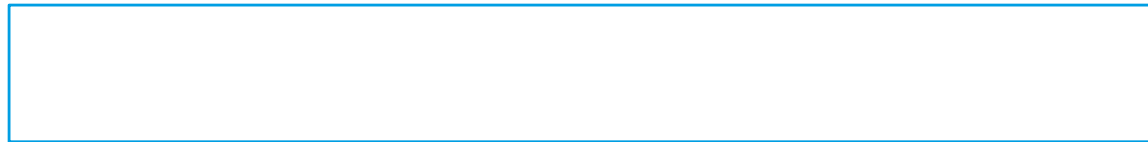
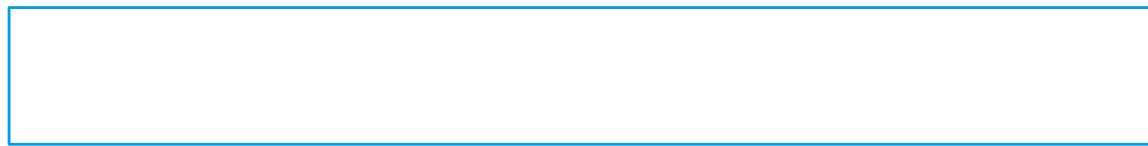
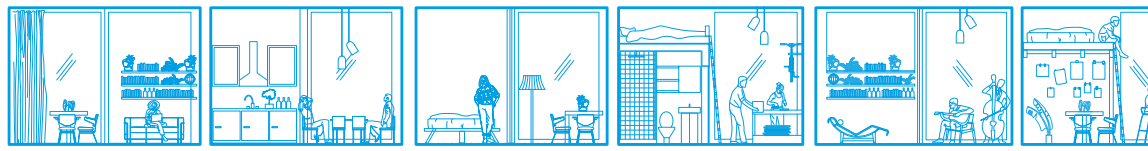
Eine lebendige Stadt braucht Nutzungsmischung in ihren Quartieren. Zahlreiche positive Beispiele belegen, dass nutzungsgemischte Gebäudekonzepte einen hohen Mehrwert für sich und die Nachbarschaft generieren können. Aber auch ein monofunktionales Gebäude, das seinen Kontext komplementär ergänzt und bereichert, kann einen großen positiven Effekt entfalten. Für einseitig geprägte Bürostandorte der 1960er-Jahre muss die anstehende Sanierung von Schlüsselimmobilien die Nutzungsmischung im Quartier verbessern und die Qualität der Erschließung, der Grün- und Freiräume sowie deren Belebung befördern.

**„Eine Nutzungsmischung innerhalb von Gebäuden führt meistens zu einer interessanten Architektur. Bei der Konzeption neuer Vorhaben ist es aber eigentlich noch wichtiger, dass die Nutzungen den Kontext optimal ergänzen, also die Stadt „mischen“. Nur so kann eine nachhaltige Stadt der kurzen Wege funktionieren.“**

**Prof. Dr. Guido Spars, Immobilienökonom, Mitglied des Fachbeirats**

Die Entstehung von bezahlbarem Wohnraum ist ein wichtiges Ziel der Landeshauptstadt Düsseldorf und im Handlungskonzept Zukunft Wohnen Düsseldorf (HKW) verankert. Auch die Entwicklung von Hochhäusern kann einen Beitrag zur Schaffung von attraktivem Wohnraum leisten. Größere Vorhaben, die sich durch eine Kombination von Hochhaus und Sockelbebauung auszeichnen, bieten die besondere Chance zur Integration auch von gefördertem Wohnraum innerhalb des Gesamtprojektes.






# Strukturbild und vorgeprägte Bereiche

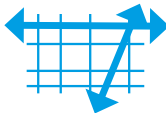
## Strukturbild

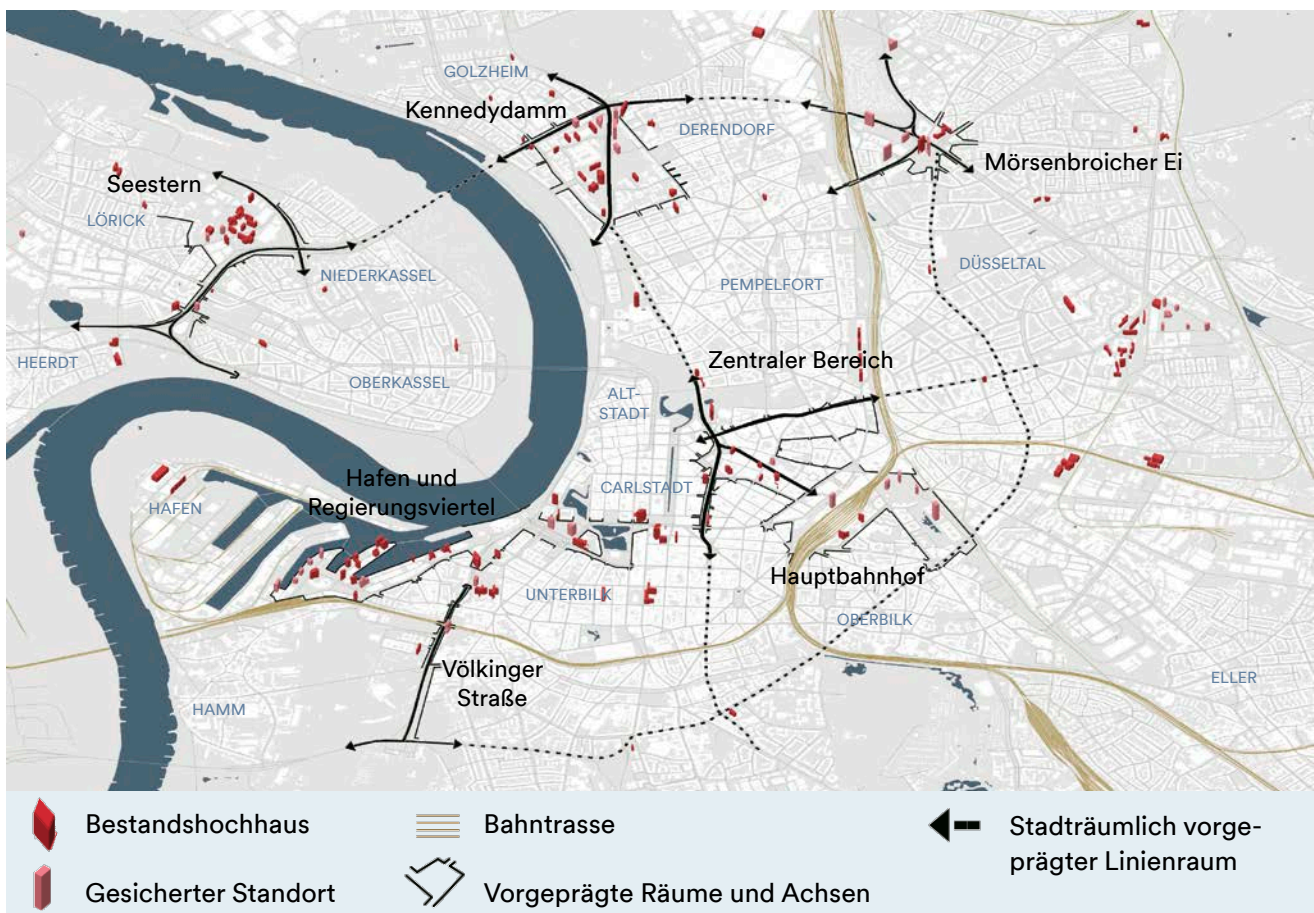
Aus der Überlagerung von Stadtstruktur, bestehenden Hochhausstandorten und Hochhausprojekten, die sich bereits in einem Verfahren befinden, lassen sich einerseits sieben bereits durch Hochhäuser vorgeprägte Räume und Achsen, andererseits verschiedene Schutzzone ableiten. Die vorgeprägten Räume und Achsen korrespondierenden über Linienräume miteinander.

Die sieben vorgeprägten Räume und Achsen liegen in den Stadtbezirken 1, 2, 3, 4 und anteilig im Stadtbezirk 6 und sind zur Kernstadt orientiert. Teilweise prägen Hochhäuser hier bereits das Stadtbild mit – wie zum Beispiel am Kennedydamm – oder das bestehende Planungsrecht für mehrere Vorhaben wird in der Zukunft einen vorgeprägten Raum entstehen lassen – wie zum Beispiel am Mörsenbroicher Ei.

Die vorgeprägten Räume weisen unterschiedliche räumliche Grundprinzipien auf: Sie können ein Ensemble von Hochhäusern sein, ein Cluster mit Achsen oder ein Linienraum.

 Ein Ensemble besteht aus mehreren Hochpunkten, die eine kompositorische Einheit bilden. Das heißt, die Höhen, die Erscheinungsform, ihre Architektur, und die Abstände der Hochpunkte zueinander stehen in einem gestalterisch ausgewogenen Verhältnis. Ein Beispiel hierfür ist der Medienhafen.

 Beim Cluster hingegen ist über einen langen Entwicklungsprozess und aus planerischer Absicht eine Ansammlung teilweise dicht beieinanderstehender Hochhäuser entstanden, die in der Silhouette der Stadt zu einer Ballung verschmelzen. Cluster liegen oft an einer stadträumlichen Achse. Die Innenstadtentlastungsstandorte aus den 1960er beziehungsweise 1970er Jahren, Kennedydamm und Am Seestern, sind hier Beispiele.





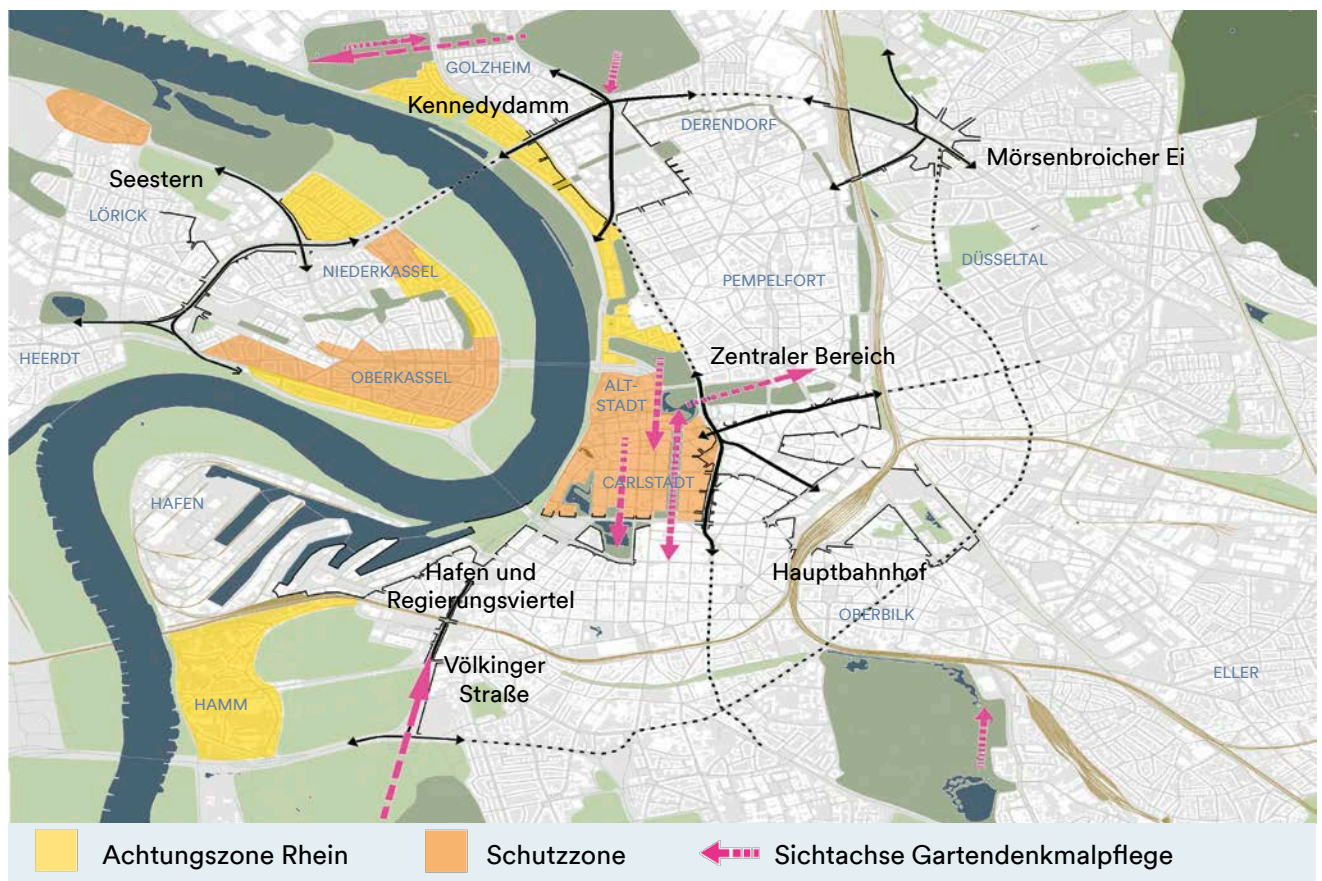
Ein Linienraum orientiert sich entlang einer Hauptstraße oder in Bezug zu einem vorgeprägten Raum. Entlang des Linienraums sind bereits Hochhäuser als Solitäre in rhythmischem Abstand vorhanden oder planungsrechtlich gesichert. Exemplarisch ist hierfür die Berliner Allee.

In den sieben vorgeprägten Räumen und Achsen kann abhängig vom jeweiligen stadträumlichen Kontext eine weitere Hochhausentwicklung unter Anwendung der Leitlinien geprüft werden.

Für die Schutzzonen der Altstadt, der Bereiche um die Königsallee und die Denkmalbereiche im Linksrheinischen ist eine Hochhausentwicklung hingegen ausgeschlossen. Gleiches gilt für die Achtungszonen des Landschaftsraumes entlang des Rheinuferes. Die städtebauliche und landschaftsräumliche Charakteristik der Schutz- und Achtungszonen soll bewahrt werden.

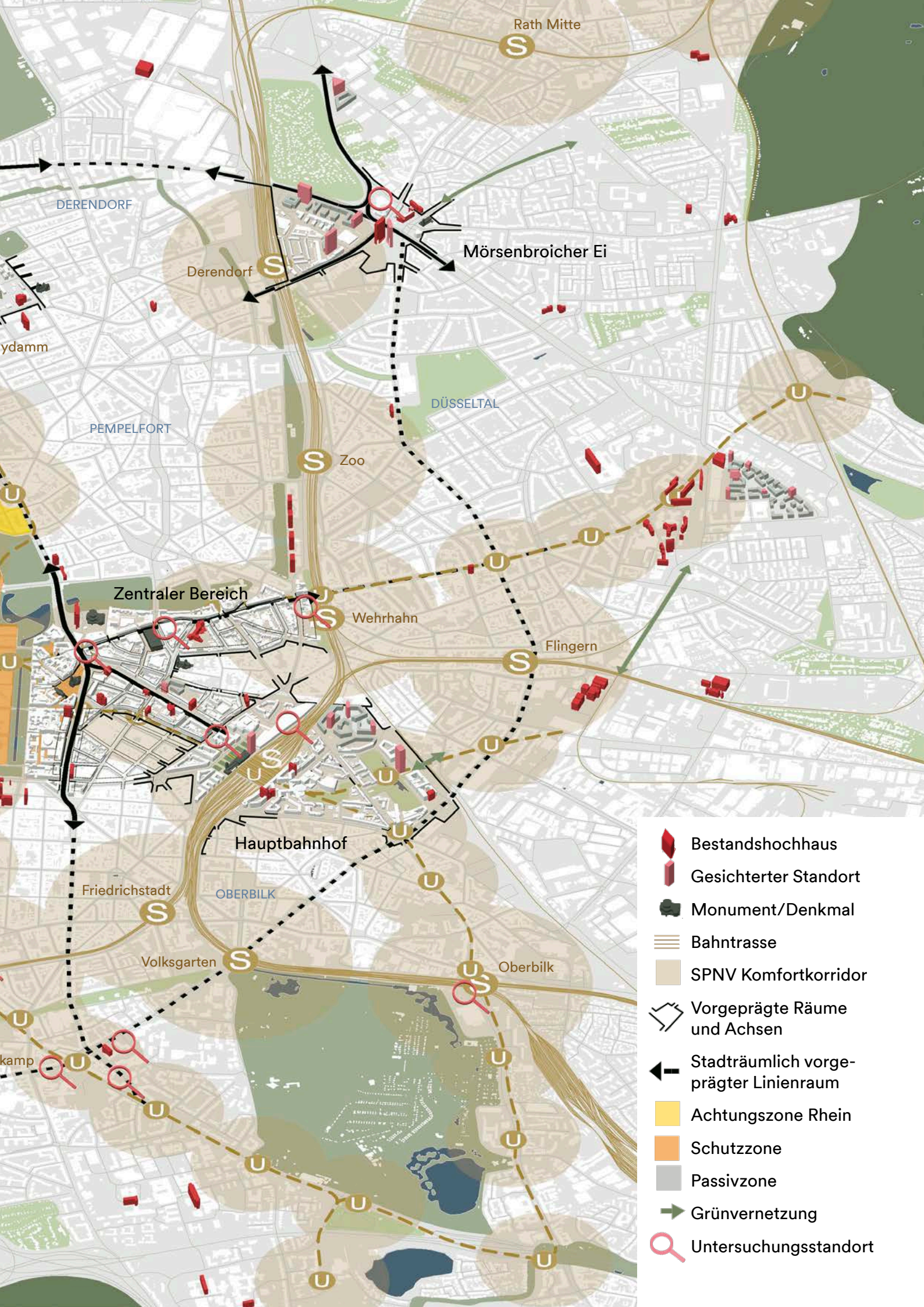
Die großen Frei- und Grünflächen Düsseldorfs sind ebenfalls vollständig geschützt. Hier ist zusätzlich zu beachten, dass teilweise Sichtbeziehungen und Blickachsen, die über die eigentliche Grünfläche hinauswirken, im Sinne der Gartendenkmalpflege eines respektvollen Umgangs bei der Positionierung von Hochhäusern bedürfen und damit bei der Bewertung von Vorhaben berücksichtigt werden müssen.

Die übrigen Bereiche des Düsseldorfer Stadtgebietes, die weder durch Hochhäuser vorgeprägt noch Schutz- oder Achtungszonen sind, bilden die Passivzone des Hochhausrahmenplans. Die Passivzone steht nicht im Fokus der Entwicklung und kann nur in sehr begrenzten Ausnahmefällen und bei entsprechender Standorteignung gemäß den Leitlinien für ein Hochhaus geeignet sein. Somit ist das Stadtgebiet der Landeshauptstadt Düsseldorf durch den Hochhausrahmenplan vollflächig erfasst, gleichzeitig aber ausdifferenziert nach den besonderen räumlichen Qualitäten.



Schutz- und Achtungszonen





Rath Mitte  
S

DERENDORF

Derendorf  
S

Mörsebroicher Ei

DÜSSELTAL

Zoo  
S

PEMPELFORT

Zentraler Bereich

Wehrhahn  
S

Flingern  
S

Hauptbahnhof













Friedrichstadt  
S

OBERBILK

Volksgarten  
S

Oberbilk  
S

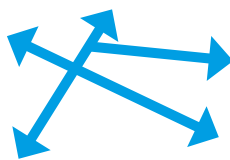
kamp

-  Bestandshochhaus
-  Gesichterter Standort
-  Monument/Denkmal
-  Bahntrasse
-  SPNV Komfortkorridor
-  Vorgeprägte Räume und Achsen
-  Stadträumlich vorgeprägter Linienraum
-  Achtungszone Rhein
-  Schutzzone
-  Passivzone
-  Grünvernetzung
-  Untersuchungsstandort

## Sieben vorgeprägte Räume

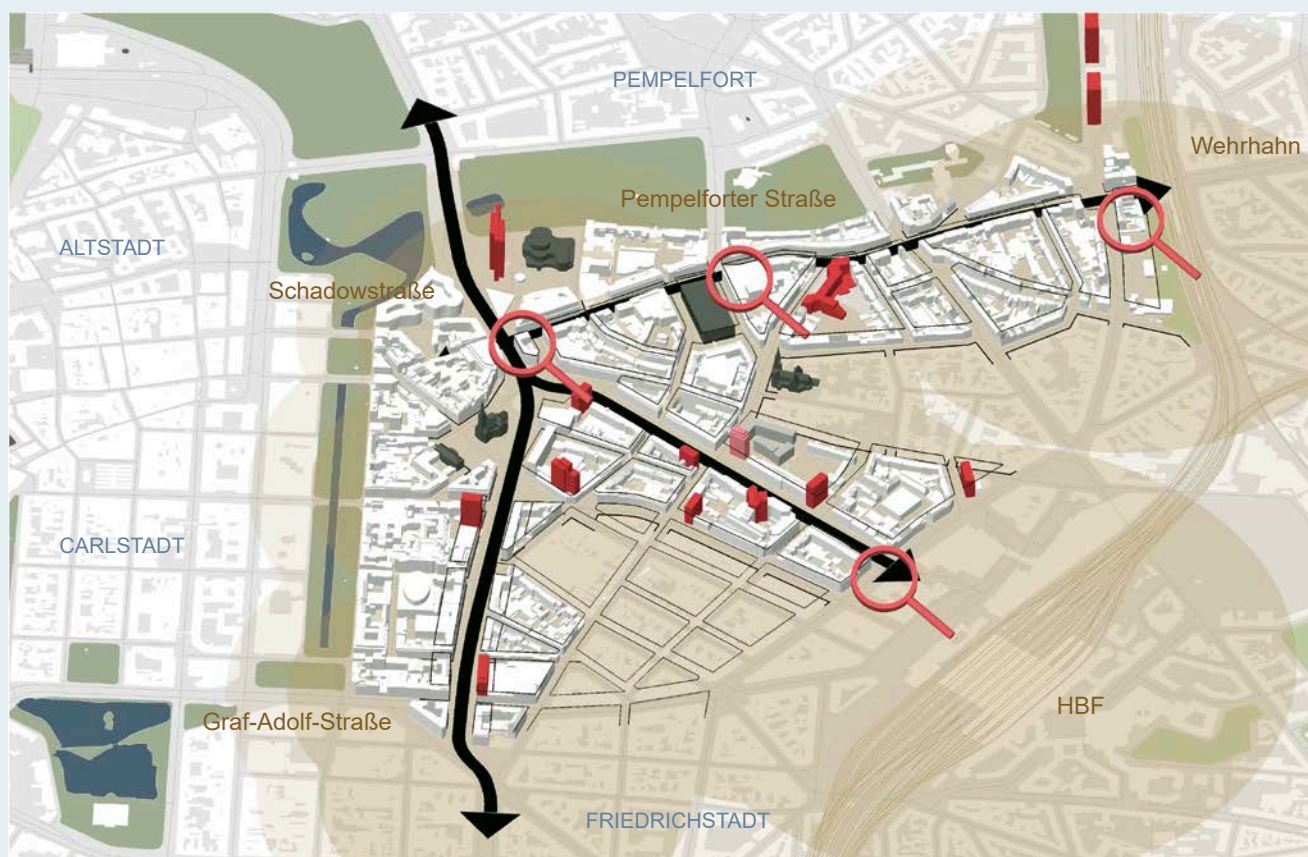
Die zukünftigen Entwicklungspfade der sieben vorgeprägten Räume sowie ihrer Achsen sind durch individuelle Fragestellungen geprägt. Zum einen steht eine behutsame Weiterentwicklung im Fokus, wie im Zentralen Bereich, zum anderen die Begleitung bereits gesicherter Vorhaben, wie am Mörsenbroicher Ei oder Hafen und darüber hinaus die Steuerung eines qualitativen Transformationsprozesses, wie Am Seestern und Kennedydamm.

### Zentraler Bereich – Immermannstraße/ Berliner Allee/Schadowstraße



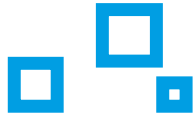
#### Drei Achsen/Solitäre im Raum

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





## Hauptbahnhof




### Ensemble

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 nahe der Moskauer Straße 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) und am westlichen Parkende für die Entwicklung des Projekts *Grand Central* mit drei Hochpunkten (aus dem Jahr 2018). Auf der Westseite des Bahnhofs wurden mit dem Wettbewerb zur Platzgestaltung des Konrad-Adenauer-Platzes und einem

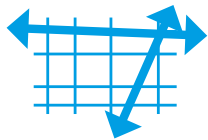
geplanten Hochhaus in Verlängerung des Bahnhofsgebäudes wichtige Richtungsentscheidungen zur Entwicklung des Bahnhofsareals getroffen. Prinzipiell sind im Umfeld des Hauptbahnhofs weitere Hochhausstandorte im Sinne einer Ergänzung eines Ensembles denkbar.

-  Bestandshochhaus
-  Gesicherter Standort
-  Monument/Denkmal
-  Bahntrasse
-  SPNV Komfortkorridor
-  Vorgeprägter Raum
-  Stadträumlich vorgeprägter Linienraum
-  Grünvernetzung
-  Untersuchungsstandort



## Strukturbild und vorgeprägte Bereiche

### Kennedydamm



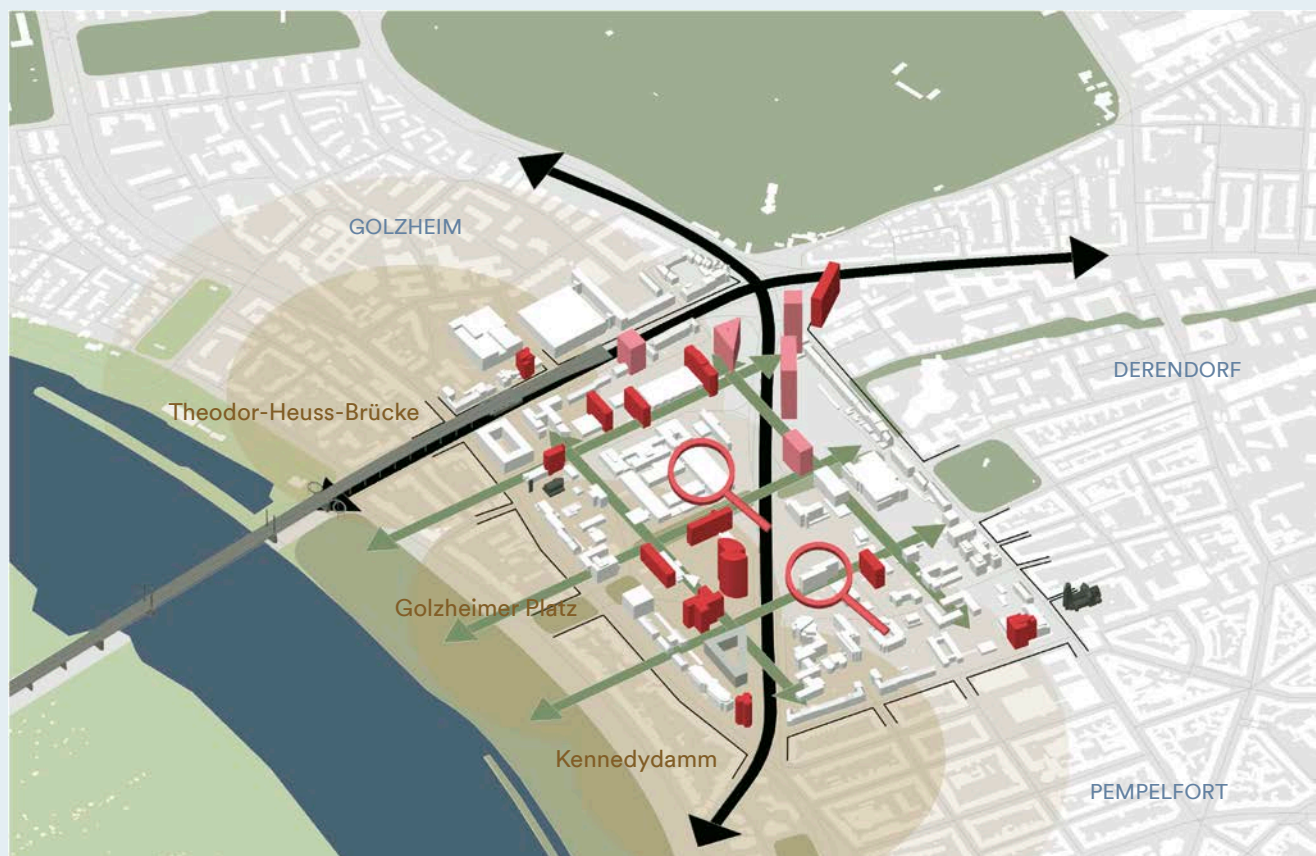
Zwei Achsen treffen Cluster

Der Verwaltungs- und Hotelstandort Kennedydamm wurde als klassischer *Entlastungsstandort* zur Innenstadt und als Standort der Fachhochschule in den 1960er und 70er Jahren im Sinne der autogerechten und aufgelockerten Stadt konzipiert und realisiert. Einige Gebäude sind in ihrer Struktur nicht mehr zeitgemäß, zusätzlich bestehen zum Beispiel auf Stellplatzflächen noch weitere Entwicklungspotentiale. Zahlreiche laufende Projekte zeigen, dass das Areal am Kennedydamm auch weiterhin ein attraktiver Standort ist.

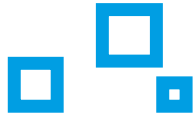
Ein Teilraum des Standorts Kennedydamm wurde im Jahr 2019 im Workshop *Westlich Kennedydamm* verbunden mit einer städtebaulichen Studie durch das Büro ARUP näher untersucht. Die Kumulation

von Hochhäuservorhaben macht es hier nötig, fehlende Infrastrukturen und Vernetzungen für Mobilität und Freiraum zu generieren. Das alles kann nicht einzelprojektbezogen betrachtet werden, sondern muss mit allen Investorinnen und Investoren sowie der Bürgerschaft zu einer tragfähigen Gesamtlösung verhandelt werden.

Die aus dem Workshop resultierenden Leitsätze zur städtebaulichen Entwicklung des Areals wurden politisch beschlossen. Mit einer parallelen Aufwertung und besseren Strukturierung des öffentlichen Freiraums und einem tragfähigen 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 Erreichbarkeit wie auch Vernetzung zum Rhein und zu den angrenzenden Quartieren verbessert werden.



## Hafen- und Regierungsviertel




Ensemble

Das Regierungsviertel ist als ein Ensemble zu lesen, mit dem Rheinturm (Fernsehturm) als einem Düsseldorfer Wahrzeichen, dem Landtag und dem Stadttor als zweitem markanten

Hochpunkt. Diese Komposition wurde um ein weiteres Ensemble räumlich direkt angrenzend ergänzt, dem Medienhafen. Um das Hafenbecken gruppieren sich zahlreiche Hochhäuser unterschiedlicher Höhe und Kubatur. Durch die schrittweise und komponierte Ergänzung um weitere Hochhäuser, konnte die Wirkung der einzelnen Ensembles im Raum erhalten werden. Eine Clusterbildung hat nicht stattgefunden.

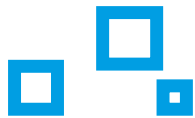
Im Rahmen der weiteren Hafentransformation wurden in den letzten Jahren in städtebaulichen und hochbaulichen Wettbewerben rund um die zwei sich westlich anschließenden Hafenbecken weitere Hochhausstandorte qualifiziert. Auch hier wird ein respektvoller Abstand zwischen den Hochpunkten gewahrt, um einer Clusterbildung vorzubeugen.

-  Bestandshochhaus
-  Gesicherter Standort
-  Monument/Denkmal
-  Bahntrasse
-  SPNV Komfortkorridor
-  Vorgeprägter Raum
-  Stadträumlich vorgeprägter Linienraum
-  Grünvernetzung
-  Untersuchungsstandort



# Strukturbild und vorgeprägte Bereiche

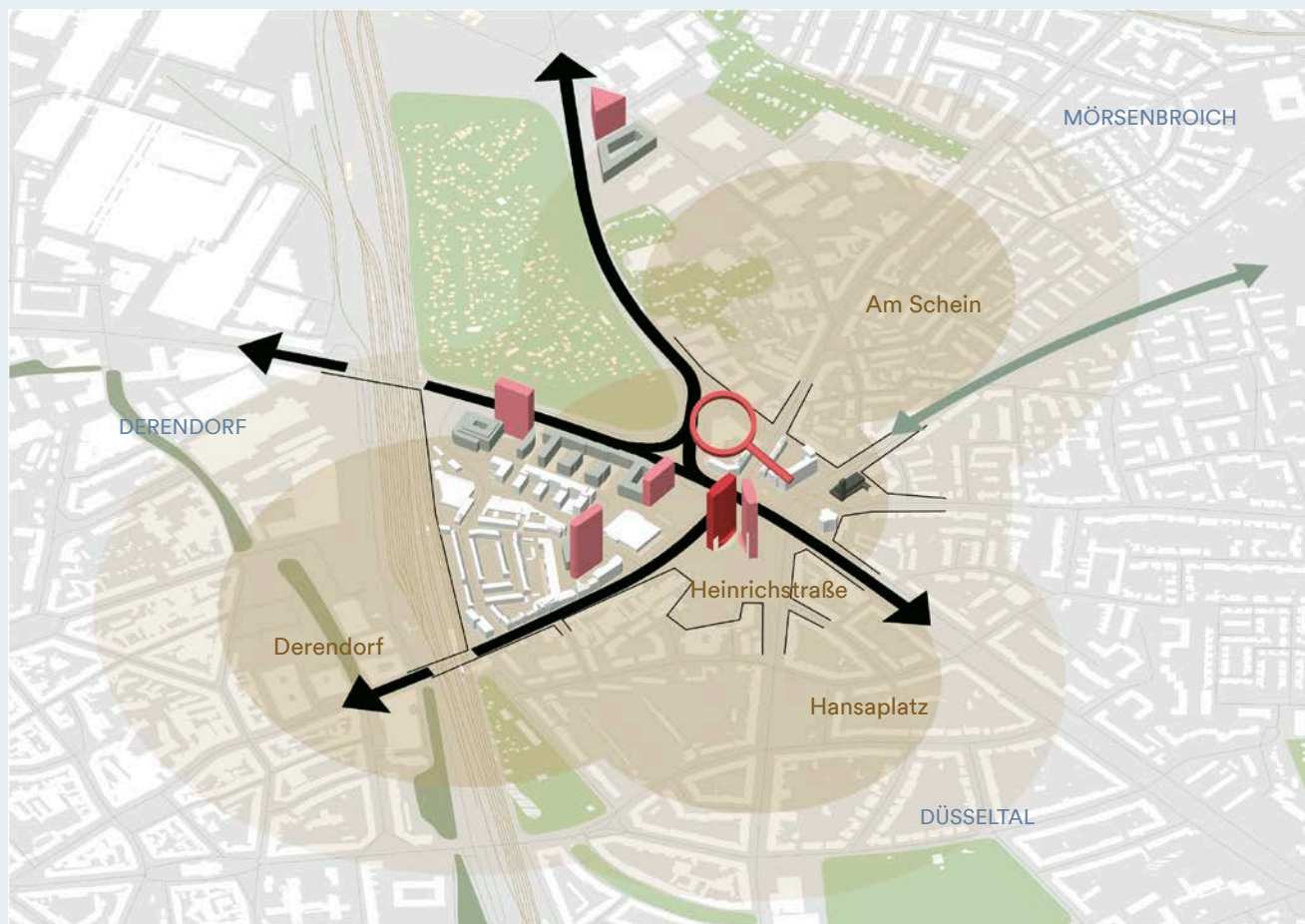
## Mörsenbroicher Ei



Ensemble

Das Mörsenbroicher Ei markiert einen wichtigen nördlichen Stadteingang. Mit dem ARAG Hochhaus wird das Mörsenbroicher Ei zurzeit durch einen Solitär geprägt, der zugleich mit 125 m das höchste Hochhaus Düsseldorfs darstellt. 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. Südwestlich des ARAG Hochhauses entsteht zurzeit ein ähnlich hohes Wohnhochhaus, das Projekt *Upper Nord Tower*.

Perspektivisch wird bereits durch die projektierten und gesicherten Vorhaben am Mörsenbroicher Ei ein Ensemble aus Hochhäusern entstehen, die aus unterschiedlichen Perspektiven entlang der Achsen stadträumlich erlebbar sein werden. Da der Maßstab und die Art der heutigen Verkehrsflächen eine Vernetzung in angrenzende Quartiere erschwert, wird mit neuen Vorhaben vorrangig eine Aufwertung der Grün- und Freiflächen sowie eine Stärkung der Nutzungsmischung verbunden sein. Hier bietet sich auch Raum für projektbezogene Einzigartigkeit, um Bezugspunkte in diese durch weitläufige Verkehrsanlagen zerschnittene Landschaft zu setzen. Ein tragfähiges Mobilitätskonzept für neue Vorhaben muss neben der Ausrichtung auf ÖPNV und Sharing-Angebote insbesondere Maßnahmen zur Verbesserung des Fuß- und Radverkehrs umfassen.



## Völklinger Straße

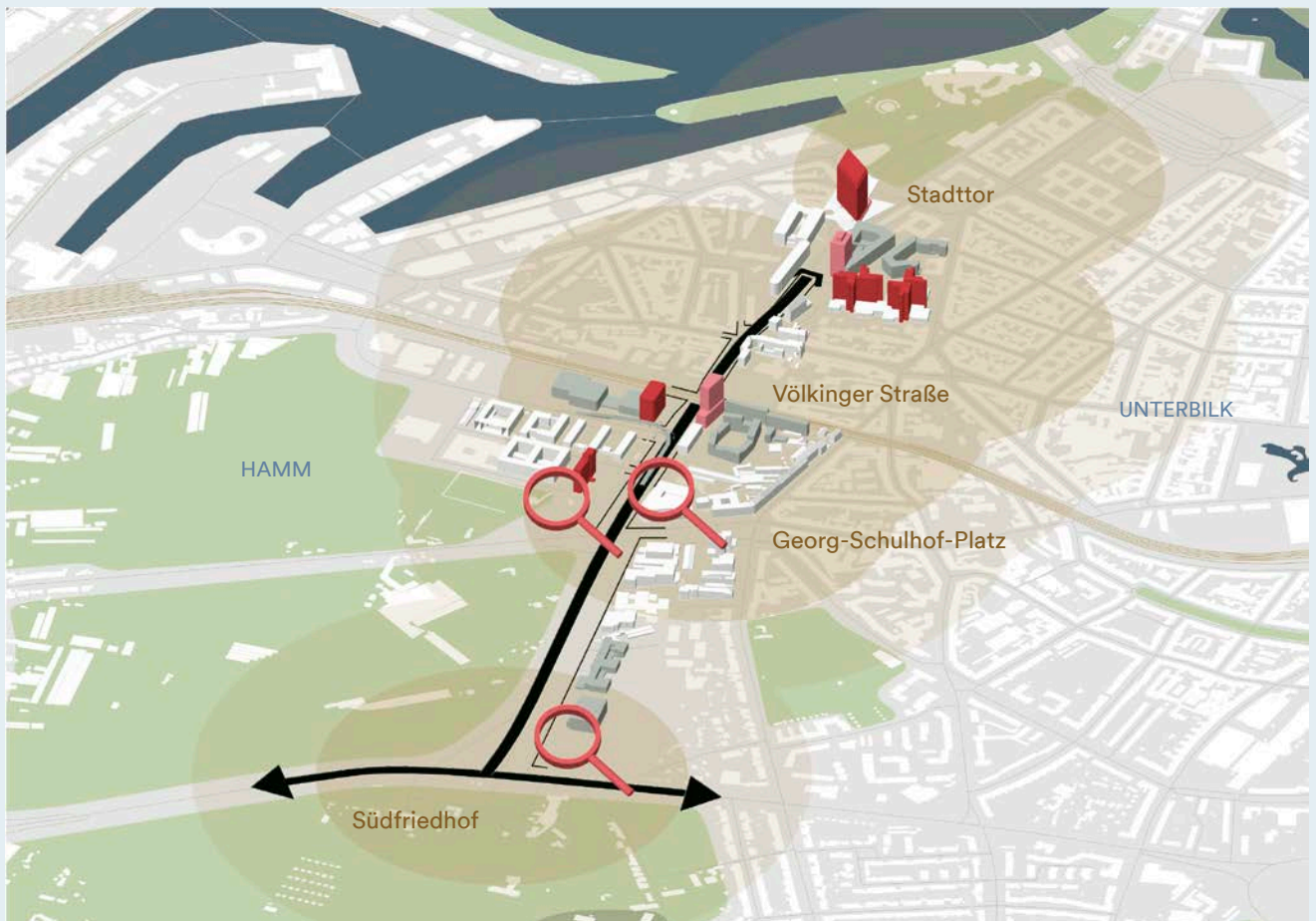


Achse

Die Völklinger Straße markiert einen südlichen Stadteingang, der bisher nur mit dem Stadttor an seinem nördlichen Abschluss, oberhalb der Rheintunnel-Einfahrt durch ein Hochhaus stadträumlich geprägt ist. Aktuell befinden sich zwei weitere Projekte in Nähe der S-Bahnhaltestelle Völklinger Straße in der Entwicklung, die diese städtebauliche Achse aufwerten sollen. 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 in Höhe des Südrings wurde in einem Wettbewerb bereits auf die Option eines Hochpunkts untersucht. Für die weitere Entwicklung ist insbesondere die Berücksichtigung der Sichtachse der Gartendenkmalpflege aus dem Südfriedhof heraus von hoher Bedeutung.

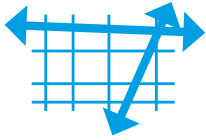
Diese beginnt im Friedhof als Allee und hat in der Völklinger Straße ihre räumliche Fortsetzung. Mit den projektierten Vorhaben wird sich die Völklinger Straße zu einem durch Hochhäuser rhythmisierten Linienraum entwickeln. Weitere Hochhäuser müssen sich entsprechend respektvoll einfügen.

-  Bestandshochhaus
-  Gesicherter Standort
-  Monument/Denkmal
-  Bahntrasse
-  SPNV Komfortkorridor
-  Vorgeprägter Raum
-  Stadträumlich vorgeprägter Linienraum
-  Grünvernetzung
-  Untersuchungsstandort



# Strukturbild und vorgeprägte Bereiche

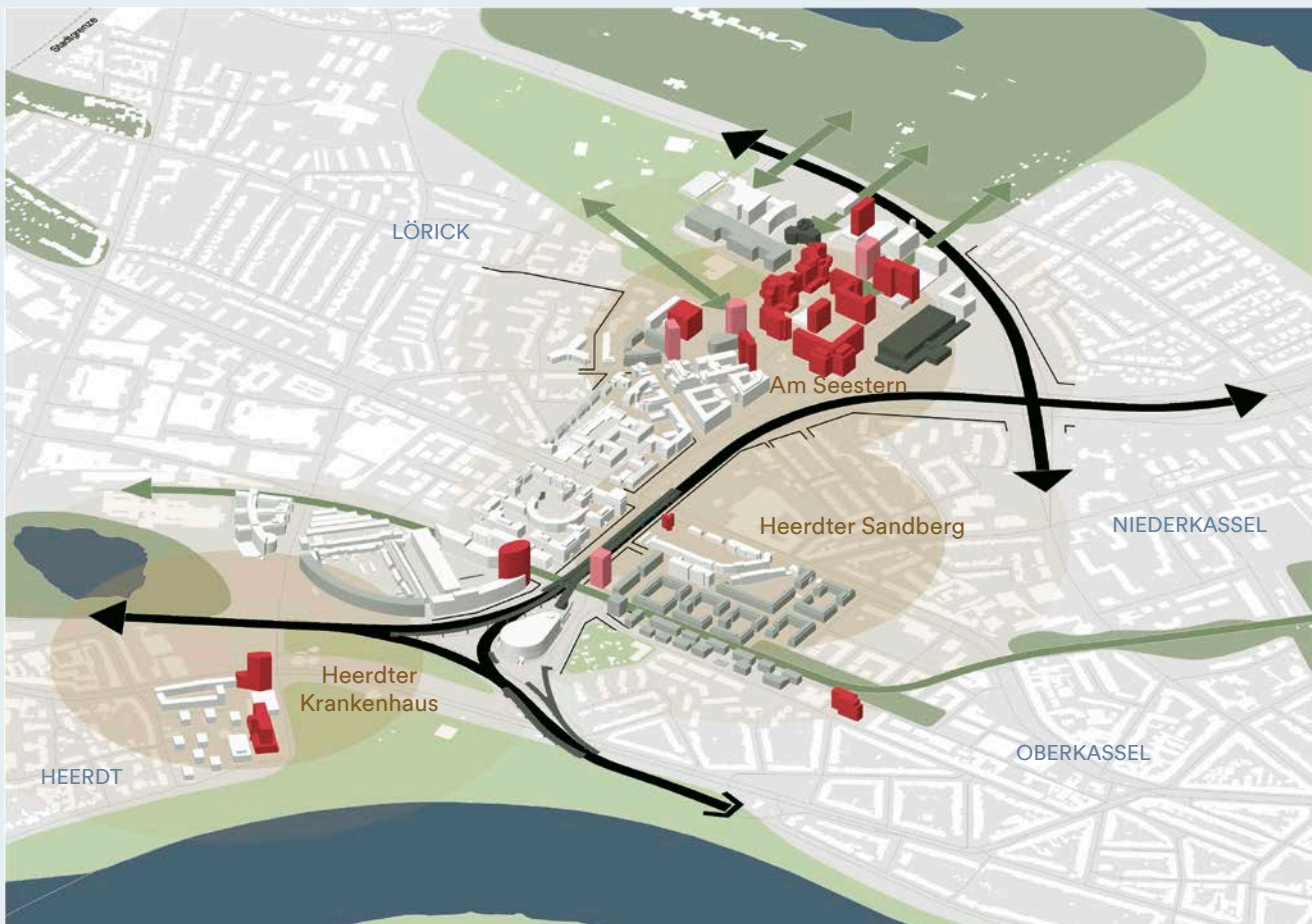
## Am Seestern



Zwei Achsen treffen Cluster

Das Areal Am Seestern, in den 1970er-Jahren als Entlastungsstandort der Innenstadt geplant, wird durch zwei Achsen oder Linienräume begrenzt, die B7 und die Oberlöricker Straße. Es bietet als bestehendes Cluster mit Schwerpunkt Verwaltungs- und Hotelnutzungen nur begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten für weitere Hochhäuser. Im Fokus steht die Modernisierung der vorhandenen Bausubstanz verbunden mit vielfältigerer Nutzungsmischung, die Aufwertung des öffentlichen Freiraums und seine Vernetzung mit dem Rhein. Diese und weitere planerischen Ziele wurden im Nachgang zum Workshop *Zukunft Quartier Seestern* im Jahr 2018 als Leitlinien formuliert und politisch beschlossen.

- Bestandshochhaus
- Gesicherter Standort
- Monument/Denkmal
- Bahntrasse
- SPNV Komfortkorridor
- Vorgeprägter Raum
- Stadträumlich vorgeprägter Linienraum
- Grünvernetzung
- Untersuchungsstandort



**Das Dreischeibenhaus am  
Gustav-Gründgens-Platz  
mit dem baulichen  
Gegenüber des Kö-Bogen II**



# Leitlinien

Die insgesamt 28 Leitlinien dienen der qualifizierten Diskussion und der transparenten Bewertung von Hochhausvorhaben. Sie sind in drei Maßstabsebenen gegliedert: Die Rolle des Hochhauses in der Stadt, die Rolle in seiner Nachbarschaft/Quartier und die Anforderungen an das Gebäude selbst. Auf allen Maßstabsebenen werden Aspekte der Nachhaltigkeit, der räumlichen Qualität, des Schutzes der Umgebung und Natur wie auch des Mehrwertes für die Stadt und das Quartier aufgegriffen.

Die Leitlinien auf der 1. Ebene zur Rolle des Hochhauses in der Stadt haben ein besonderes Gewicht bei der Frage, ob ein Standort überhaupt für ein Hochhaus geeignet ist. Die Leitlinien auf der 2. und 3. Ebene zur Rolle in der Nachbarschaft und zum Gebäude selbst, formulieren primär Hilfestellungen und Anforderungen zur Konzeption des Vorhabens und zur architektonischen Umsetzung.

## 1. Ebene: Die Rolle des Hochhauses in der Stadt – Vernetzte Verdichtung



### STADTSILHOUETTE – Orientierung und Markenzeichen

- Neue Hochhausstandorte würdigen das *Düsseldorfspezifische* und ergänzen und bereichern die Stadtsilhouette der Landeshauptstadt. Die Hochhäuser wirken sowohl aus der Straßenperspektive als auch in der Skyline als Solitär. Zur Prüfung eines Potentialstandortes ist hierzu ein Nachweis zu erbringen.
- Neue Hochhausstandorte ergänzen und stehen in einer stadträumlichen Beziehung zu bestehenden vorgeprägten Achsen und Räumen. Sie befinden sich außerhalb der Schutzzonen und der Achtungszone entlang des Rheins.
- Neue Hochhausstandorte stehen nicht in Konflikt mit markanten Monumenten (Brücken, Kirchen und denkmalgeschützten Hochhäusern). Bedeutende Sichtachsen und Blickbeziehungen sind dabei auch aus einem weiten Abstand zu erhalten. Die aus gartendenkmalpflegerischen und grünplanerischen Gesichtspunkten wichtigen Achsen im Stadtgrundriss werden im Rahmen der Neuentwicklung von Hochhausstandorten miteinbezogen.



Die grundsätzliche Standorteignung und der Mehrwert eines potenziellen Vorhabens für die gesamte Stadt wird über die drei Themenfelder der räumlichen und baukulturellen Eignung, der verkehrlichen Einbindung und der stadtklimatischen Verträglichkeit abgedeckt.



### VERKEHRSANBINDUNG – gleichberechtigt ans Ziel

- Neue Hochhausstandorte (sowohl für Büronutzungen als auch mit Schwerpunkt auf Wohnnutzung) liegen in einem Komfortkorridor von 300 bis 500 m Luftlinie zu einem hochwertigen ÖPNV- oder Stadtbahnhaltepunkt. Bei Straßenbahnhaltepunkten reduziert sich der maximale Abstand bei beiden Nutzungsschwerpunkten auf 300 m Luftlinie. Attraktive Fußwegebeziehungen zum nächstgelegenen ÖPNV-Haltepunkt müssen vorhanden sein beziehungsweise sind herzustellen. Der Komfortkorridor korrespondiert mit dieser Verdichtung und Lagegunst.
- Neue Hochhausstandorte sind für Fußgänger attraktiv zu erreichen und in ein Netz lebendiger Straßenräume eingebunden.
- Neue Hochhausstandorte sind an das Radwegenetz angebunden. Mindestens ein Radweg des Radhauptnetzes (fertiggestellt oder in Planung) verläuft in weniger als 500 m Abstand. Der Anschluss an das Radhauptnetz ist durch qualitätsvolle Radverkehrsanlagen sichergestellt.
- Hochhausstandorte verursachen nur wenig (zusätzlichen) MIV und Lieferverkehr. Anhand innovativer Mobilitätskonzepte werden die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen in Kompensation mit Sharing-Angeboten und attraktiven Nutzungsangeboten für ÖPNV und alternative Mobilität. Neue Hochhausstandorte sind in das bestehende Netz von Sharing-Dienstleistern einzubinden.

### STADTKLIMA – Frischluft und Verschattung

- Hochhausstandorte blockieren keine wichtigen Kaltluftschneisen in der Stadt.
- Hochhausstandorte liegen so zu wichtigen öffentlichen Freiräumen (Plätzen und Parks), dass diese nicht nachteilig verschattet werden.
- Sofern benachbarte Wohnnutzungen und andere sensible Nutzungen (Kita, Schule, usw.) durch einen neuen Hochhausstandort betroffen sind, ist im Zuge der Standortprüfung ein entsprechendes Fachgutachten vorzulegen, das eine Beurteilung der Vertretbarkeit der Verschattung ermöglicht.

## 2. Ebene: Die Rolle des Hochhauses in seiner Nachbarschaft und im Quartier – Lebenswerte Stadträume



### STADTBAUSTEIN – Kontextuelle Hochhäuser

- Hochhäuser sind kontextuelle Gebäude. Sie entwickeln durch ihr Volumen, durch das Verhältnis von Grundriss zur Höhe eine eindeutig definierte Beziehung zum öffentlichen Raum. Hochhäuser sind Objekt und Kontext zugleich. Aus dem Kontext entwickelt sich auch eine angemessene Höhe des Hochhauses. Diese soll *düsseldorfspezifisch* auch zukünftig den Traditionshorizont um die 100 m über Gelände nicht wesentlich überschreiten.
- Hochhäuser markieren nicht nur wichtige Punkte. Sie lenken auch den Raum und entwickeln damit den öffentlichen (Straßen-)Raum als Netz und Orientierung weiter.
- Hochhäuser verlangen nach einer besonders hohen architektonischen Qualität. Gebäudesockel, Schaft und oberer Abschluss sind architektonisch zu thematisieren.
- Sonnenlichtreflektion (tags) und künstliche Lichtemission (nachts) bestimmen maßgeblich die Wahrnehmung eines Hochhauses und bedürfen daher besonderer Betrachtung. Hierbei ist insbesondere auf die Gefährdung von Vögeln (Vogelschlag durch Spiegelung) und die nächtliche Wirkung auf Insekten zu achten.



### NUTZUNG – Identitätsstiftend und einbindend

- Der Kontext, die weitere Umgebung und die gesamtstädtisch motivierten Entwicklungsziele für einen Bereich oder ein Quartier sind maßgeblich für den Nutzungsmix eines Hochhauses.
- Im Sockel (die untersten 10 Prozent der Geschossfläche) sind eigenständige Nutzungseinheiten vorzusehen. 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.
- Ein Wohnhochhaus funktioniert wie ein vertikales Dorf. Es erfüllt unterschiedliche Wohnbedürfnisse, ist sozial gemischt und bietet den Bewohnerinnen und Bewohnern Begegnungszonen, um als lebendige Nachbarschaft funktionieren zu können. Gemeinschaft führt zu sozialer Kontrolle.
- Neue Hochhausstandorte sind prädestiniert für die Errichtung von Mobilitätstationen, die auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen müssen. So schafft ein neues Hochhaus sowohl ein Angebot alternativer, bedarfsgerechter Mobilität für die Standortnutzerinnen und -nutzer als auch einen Mehrwert für die Stadtgesellschaft.

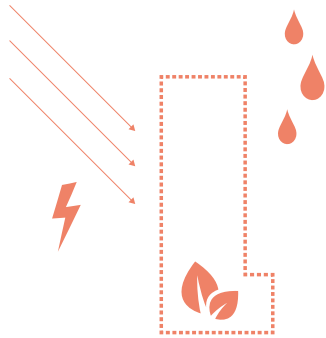
**Auf der Ebene des Quartiers behandeln die Leitlinien das räumliche Einfügen in den konkreten Kontext, die Ergänzung des bestehenden Nutzungsgefüges und die Stärkung der vorhandenen Freiraumstrukturen.**



### **FREIRAUM – Öffentlicher Stadtraum**

- Hochhäuser ergänzen den Stadtraum durch eine angemessen große Freifläche, die qualitativ und öffentlich nutzbar ist. Hierzu gehören sowohl die Flächen vor dem Hochhaus als auch sein Innenhof oder seine Dachterrassen.
- Die Stellung/Form/Orientierung des Hochhauses ist dann optimiert, wenn starke Fallwinde vermieden werden und gleichzeitig die stadträumliche Einordnung gelingt.

### 3. Ebene: Das Hochhaus als Gebäude – Nachhaltige Hochhäuser

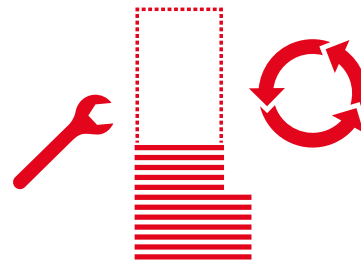


#### ÖKOLOGISCH

Energiesparende Konstruktion, Hülle und Gebäudetechnik

#### ÖKOLOGISCH – Energiesparende Konstruktion, Hülle und Gebäudetechnik

- Hochhäuser unterschreiten die jeweils aktuell gültigen gesetzlichen Vorgaben zum Primärenergiebedarf deutlich.
- Hochhäuser tragen mit grünen Fassaden oder intensiver Dachbegrünung zur Förderung der Biodiversität und der Verbesserung des Stadtklimas bei.
- Regenwasser wird intensiv genutzt: zur Bewässerung oder als Grauwasser. Das Rückhaltekonzept und die Starkregenvorsorge sind auf eine optimale Regenwassernutzung abgestimmt.



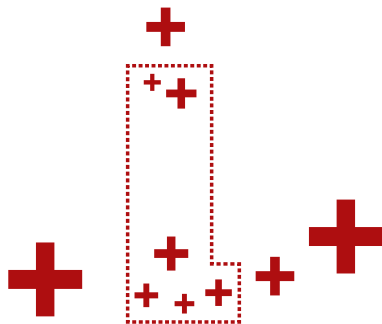
#### NACHHALTIG

ressourcenschonend

#### NACHHALTIG – ressourcenschonend

- Hochhäuser werden ressourcenschonend entworfen und konstruiert. Wo möglich kommen nachwachsende/CO<sub>2</sub>-speichernde Baumaterialien zum Einsatz.
- Der Einsatz möglichst wiederverwendbarer und recycelter Materialien. Eine potenzielle Dekonstruktion in der fernen Zukunft wird bereits beim Entwurf mitgedacht.
- Um das Ziel eines nachhaltigen und ressourcenschonenden Gebäudes anzustreben, ist eine Gesamtenergiebilanz zu prüfen, die insbesondere auch Erhalt und Transformation des Bestandes abbildet.

**Auf der Ebene des Gebäudes, seiner Konstruktion und technischen Lösungen liegt der Fokus der Leitlinien auf der ökologischen Gebäudebilanz, einer ressourcenschonenden Errichtung und in der Integration von Mehrwert vor dem Hintergrund einer langfristigen Wirtschaftlichkeit.**



**ÖKONOMISCH**

**stadtökonomisch und sozial**

### **ÖKONOMISCH – stadtökonomisch und sozial**

- Hochhäuser müssen nicht nur aus einer immobilienwirtschaftlichen – zum Teil kurzfristigen – Perspektive sinnvoll erscheinen, sondern insbesondere langfristig stadtökonomisch nachhaltig wirken.
- Hochhäuser sind sozial, indem sie geförderten Wohnungsbau oder soziale Infrastrukturen im Sinne eines Social Return integrieren. Dies kann auch im Rahmen eines Quartiersgedankens in Nutzungsformen des „sozialen Gewerbes“ oder der Kultur erfolgen.

# Steuerung und Beratung von neuen Hochhausprojekten

Der Hochhausrahmenplan findet Anwendung auf die gesamte Stadt und alle Hochhausvorhaben, die im Sinne der Bauordnung NRW als solche einzuordnen sind. Ob und in welchem Umfang eine Beratung der Vorhaben im Hochhausbeirat erfolgt, orientiert sich an den Grundsätzen der Geschäftsordnung des Hochhausbeirats.

„Der Hochhausrahmenplan ist das Instrument für den Hochhausbeirat zu einer transparenten Entscheidungsfindung bei neuen Vorhaben. Er ist ein Rahmen, der die Stadt deutet und zoniert. Im Detail gibt er durch die Leitlinien konkrete Hinweise und Hilfestellungen für den Entwurf neuer Hochhäuser.“

*Prof. Christa Reicher, Vorsitzende des Hochhausbeirats*



© LHD

## Arbeitsweise des Hochhausbeirats

Die Entscheidung über die Einbringung eines Vorhabens in den Hochhausbeirat trifft die Beigeordnete mit ihrer Verwaltung. Ausschlaggebend ist unter anderem die Reife des Vorhabens und dessen Relevanz im städtebaulichen Kontext.

Die Beratung des Hochhausbeirats findet nicht-öffentlich statt; diese Phase der Beratung ist noch nicht auf Beteiligung ausgelegt. Anders als die politischen Sitzungen, in denen die Teilnahme von Bürgerinnen und Bürgern möglich ist, tagt das beratende Fachgremium unter Ausschluss der Öffentlichkeit und ist zu Vertraulichkeit und Geheimhaltung verpflichtet. Da Hochhäuser aber über Qualifizierungs-

verfahren entstehen oder weiterentwickelt werden, wird in diesem Rahmen der Öffentlichkeit ein breiter Raum zur Beteiligung gegeben.

Der Hochhausrahmenplan ist Grundlage der strukturierten und transparenten Beratung von Hochhausvorhaben im Beirat und im Diskurs mit Stadtöffentlichkeit und Vorhabenträgern. Der Hochhausrahmenplan ersetzt jedoch nicht den Entscheidungsprozess einer umfassenden fachlichen Beratung im Rahmen der Schaffung von Planungsrecht. Im Anschluss an eine positive Empfehlung des Beirats sind für das Genehmigungswesen die Beschlüsse der politischen Gremien maßgebend.

## Qualitätssicherung und Öffentlichkeitsbeteiligung

Ein städtebaulicher Wettbewerb kann auf Empfehlung des Hochhausbeirats oder der Verwaltung der Einstieg in die Qualifizierung eines neuen Standortes sein, um eine größtmögliche städtebauliche und architektonische Qualität zu erzielen.

Die bewährten Qualitätssichernden Verfahren umfassen Wettbewerbe gemäß der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013), Workshops und weitere (freie) Formate. Nicht jedes Vorhaben wird automatisch Gegenstand eines Wettbewerbs; jedoch erscheint für die herausragende Bedeutung eines Stadtbausteins Hochhaus und mit dem aufgerufenen Anspruch an Innovation, Nachhaltigkeit und Social Return in den allermeisten Fällen ein Wettbewerb angezeigt.

Der Hochhausrahmenplan dient in Wettbewerbsverfahren, bei denen ein Hochhaus Gegenstand der Fragestellung ist, neben der Auslobung als Beurteilungs- und Steuerungsinstrument. Der Hochhausbeirat kann eines oder mehrere seiner Fachbeiratsmitglieder in die Jury oder Empfehlungskommission des Wettbewerbsverfahrens entsenden.

Sofern ein Standort im Hochhausrahmenplan als gesichert gilt und sich Verwaltung und Vorhabenträger zu einem QSV verständigt haben, ist eine Vorabberatung im HBR nicht zwingend erforderlich. Das Ergebnis des QSV wird dann dem Beirat zur Kenntnis gegeben und hieraus können gegebenenfalls Empfehlungen zur Überarbeitung eines Siegerentwurfes entstehen.



© De Zwarte Hond

Der Umfang und die Ausgestaltung der Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen des Qualitätssicherungsverfahrens wird mit Blick auf das jeweilige Vorhaben, den Kreis der direkt Betroffenen beziehungsweise die Zentralität des Ortes angepasst. Auf Grund der häufigen Kontroverse zu neuen Vorhaben ist eine umfangreiche Öffentlichkeitsbeteiligung anzustreben. In Düsseldorf sind unterschiedliche Formate der Öffentlichkeitsbeteiligung erprobt und können gegebenenfalls auch miteinander kombiniert werden: Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger in Entwurfswerkstätten, Entsendung ausgewählter Vertreterinnen und Vertreter in die Empfehlungskommission, mehrstufige Verfahren zum Beispiel durch eine Beteiligung in der Auftaktveranstaltung, über Zwischen-Kolloquien mit den Teams bis zur Abschlusspräsentation. Bedingt durch die Corona-Pandemie wurden seit 2020 ergänzend digitale Angebote eingesetzt. Im Nachgang der Pandemie werden alle Formen der Beteiligung angewandt.

## Zusammenwirken von Hochhausbeirat und politischen Gremien

Sofern kein Planungsrecht für ein Vorhaben besteht, ist ein erster Schritt die Bestätigung der grundsätzlichen Standorteignung durch den Hochhausbeirat und die politischen Gremien der Stadt. Anschließend wird ein Bauleitplanverfahren erforderlich, das alle planerischen Belange prüft und das Vorhaben qualifiziert.

Eine weitere Begleitung durch den Hochhausbeirat kann parallel zum Bauleitplanverfahren mit dem Ziel der Entwurfsberatung stattfinden. Rechtlich maßgeblich sind die Beschlüsse der politischen Gremien. Diese werden in ihren Zuständigkeiten durch den Hochhausbeirat nicht berührt, sondern gewinnen aus den Empfehlungen des Beirats fachliche Expertise.

Über den abzuschließenden städtebaulichen Vertrag und Festsetzungen im Bebauungsplan werden neben den regelmäßigen Inhalten auch der geforderte Mehrwert (in Form des Social/Sustainable Return) verankert.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind u.a. die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB und die Offenlegung gemäß § 3(2) BauGB ein fester Bestandteil. Jedes Vorhaben wird frühzeitig und mehrfach den Bürgerinnen und Bürgern vorgestellt, um ihre Anregungen aufzunehmen und zu informieren.



© LHD

# Glossar

## **Bestandshochhaus**

Hochhaus im Sinne der Landesbauordnung, das auch räumlich als Hochhaus im Kontext erkennbar ist. Hohe Zeilenbauten sind in der grafischen Darstellung ausgenommen.

## **Gesicherter Standort**

Für die Planung oder den Bau eines Hochhauses an dieser Stelle wurden bereits wesentliche Verfahrensschritte durchlaufen, wie die Durchführung eines Wettbewerbs oder Qualitätssicherungsverfahrens oder die Aufstellung eines Bebauungsplans.

## **ÖPNV-Komfortkorridor**

Bereich um wichtige leistungsfähige Bahnhaltepunkte (S- und U-Bahn), der für Nutzerinnen und Nutzer einen allgemein akzeptierten fußläufigen Abstand darstellen, zum Beispiel ein Komfortkorridor von 300 bis 500 m Luftlinie

## **Vorgeprägte Räume und Achsen**

Bereiche der Stadt, die durch bestehende Hochhäuser und durch gesicherte Standorte bereits eine deutliche Prägung durch Hochhäuser erfahren haben. Unter Berücksichtigung der detailräumlichen Qualitäten und Besonderheiten sind weitere Hochhausstandorte innerhalb dieser Bereiche nach Einzelfallprüfung möglich.

## **Stadträumlich vorgeprägter Linienraum**

Wichtige Straßen und Achsen, die die räumliche Verbindung zwischen den vorgeprägten Räumen darstellen. Teilweise finden sich an diesen Linien bereits einzelne Hochhäuser.

## **Achtungszone Rhein**

Siedlungszonen zum Landschaftsraum des Rheins in denen keine Hochhausentwicklung möglich ist.

## **Schutzzone**

Die Düsseldorfer Altstadt, Bereiche um die Königsallee und Denkmalbereiche im Linksrheinischen stehen unter einem besonderen Schutz. Hier ist keine Hochhausentwicklung möglich.

## **Passivzone**

Die Passivzone steht nicht im Fokus der Hochhausentwicklung. Hier ist nur in sehr begrenzten Ausnahmefällen eine Hochhausentwicklung möglich.

## **Grünvernetzung**

Grünverbindungen, die ergänzt oder aufgewertet werden sollen und in räumlichem Zusammenhang zu den vorgeprägten Räumen stehen.

## **Untersuchungsstandort**

Standort dessen Eignung für ein Hochhaus bisher nicht bestätigt ist, sondern eine tiefergehende Betrachtung im Einzelfall erfordert.

## **Sichtachsen der Gartendenkmalpflege**

Bedeutende Sichtachsen der Gartendenkmalpflege, die über die Grünflächen hinaus wirksam sind und deshalb bei der Konzeption von Hochhäusern einen respektvollen Umgang erfordern.





# Mitwirkende

An der Erarbeitung des Hochhausrahmenplanes wirkten die folgenden Mitglieder des Hochhausbeirates mit:

## Fachbeirat/externe Expertinnen und Experten

- Prof. Christa Reicher (Vorsitzende)  
Stadtplanerin und Architektin, Aachen
- Dr. Jürgen Tietz (stellvertretender Vorsitzender)  
Architekturkritiker und Journalist, Berlin
- Prof. Cornelia Müller, Landschaftsarchitektin,  
Berlin
- Prof. Guido Spars, Immobilienökonom, Wuppertal/Berlin
- Stephan Petermann, Architekt, Amsterdam
- Anna Popelka, Architektin, Wien/Berlin

## Beigeordnete für Planen, Bauen, Wohnen und Grundstückswesen

- Cornelia Zuschke

## Politische Vertreterinnen und Vertreter der Fraktionen

- Dr. Alexander Fils (CDU)
- Astrid Wiesendorf (Die GRÜNEN)
- Mark Schenk, Peter Knäpper (SPD)
- Julia Marmulla (DIE LINKE)
- Monika Lehmhaus (FDP)
- Lukas Fix (Die PARTEI-Klima-Fraktion)

Außerdem wirkten im **beratenden Kuratorium** folgende Vertreterinnen und Vertreter der Verbände mit:

- Marion Hörsken, Ulrich Biedendorf (Industrie- und Handelskammer Düsseldorf/IHK)
- Prof. Rolf-Egon Westerheide (Architektenkammer Nordrhein-Westfalen)
- Georg Döring (Bund Deutscher Architektinnen und Architekten/BDA)
- Friederike Proff (Bund Deutscher Baumeister/BDB)
- Dieter Schmolz (Architekten- und Ingenieurverein Düsseldorf/AIV)

**Seitens des Stadtplanungsamtes** waren beteiligt:

- Ruth Orzessek-Kruppa
- Dirk Baackmann
- Jan Stöfer
- Bettina Knolle
- Marie-Luise Colditz
- Petra Brandner
- Simone Hoppmann

**Seitens des Bauaufsichtsamtes** waren beteiligt:

- Ulrike Lappeßen
- Michael Pfaff







Landeshauptstadt  
Düsseldorf

**Herausgegeben von der**

Landeshauptstadt Düsseldorf  
Dezernat für Planen, Bauen, Wohnen und Grundstückswesen  
Burgplatz 1, 40213 Düsseldorf

**Verantwortlich** Cornelia Zuschke

**Illustrationen** De Zwarte Hond GmbH Köln

V/23-.3

[www.duesseldorf.de](http://www.duesseldorf.de)

