

# V24

## WORKSHOPVERFAHREN

*Völklinger Straße 24*

---

# WORKSHOP II

---

Ort: Holiday Inn, Volmerswerther Straße, Düsseldorf  
Zeit: 07. Juni 2018, 18:00 –21:15:00 Uhr

## ERGEBNISPROTOKOLL

### EINFÜHRUNG

Am 07.Juni trafen sich ca. 45 Bürgerinnen und Bürger, um im Rahmen eines zweiten Bürgerworkshops zusammen mit Fachleuten des Düsseldorfer Stadtplanungsamtes, dem Grundstückseigentümer sowie Architekten und Fachplanern weiterführende Ideen und konkrete Bebauungsvarianten für das Grundstück zwischen Völklinger und Volmerswerther Straße im Stadtteil Bilk zu entwickeln und zu diskutieren. Begrüßt wurden sie vom Herrn Bezirksbürgermeister Siegesmund.

In diesem zweiten Bürgerworkshop wurden zunächst die Ergebnisse des ersten Workshops im März 2018 präsentiert. Diese waren in der Zwischenzeit von Cross Architekten ausgewertet und in drei unterschiedliche städtebauliche Varianten übersetzt worden – freie Gebäudeanordnung, Platz und Hof – , die der Öffentlichkeit vorgestellt wurden.

Darüber hinaus führte die Gentes Gruppe zwischen dem 1. und 2. Workshop Gespräche mit Mietern u.a. der Caritas und der Düsseldorfer Tafel, den potentiellen Nutzungsinteressenten wie dem St. Martinus Krankenhaus und dem buddhistischen Zentrum sowie mit angrenzenden Grundstückseigentümern..

An drei Arbeitstischen wurden die Varianten in einer anschließenden Workshop-Phase von den Teilnehmenden bewertet und auf Vor- und Nachteile geprüft.

In der anschließenden Diskussion wurden zunächst jeweils von den Moderatoren zusammen

mit einem Workshopteilnehmenden die Ergebnisse der einzelnen Tische vorgestellt. Danach erfolgte eine Bewertung und Erörterung der Varianten durch die Fachplaner, den Eigentümer und das Stadtplanungsamt. Gemeinsam wurden Empfehlungen für die weitere Bearbeitung und abschließend ein Ausblick auf das anstehende Bebauungsplanverfahren gegeben.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Tische wiedergegeben:

## **VARIANTE 01 „FREIE GEBÄUDEANORDNUNG“**

### **STÄDTEBAU UND RAUMQUALITÄT**

- Baukörper sind als Solitäre frei im Raum angeordnet und die bauliche Dichte ist nicht so hoch: die Bebauung wird als „locker“ und „flexibel“ wahrgenommen.
- Für die Wohnungen im Innenbereich kann nicht direkt eine Vorder- und Rückseite identifiziert werden.
- Diffuse öffentliche Räume: es können vernachlässigte „unschöne Ecken“ entstehen.

### **ERSCHLIEßUNG UND FREIRÄUME**

- Durchwegung zur Volmerswerther Straße ist nicht eindeutig (erfolgt im „Zickzack“)
- Die Zwischenräume werden zum Teil als angenehm wahrgenommen, aber keine eindeutige Zuordnung in Freiräume mit eher privatem und Freiräume mit eher öffentlichem Charakter.

### **NUTZUNGSKONZEPT**

- Soziale Einrichtungen integrieren.
- Altenhilfe; 80-Plätze-Heim und Wohngemeinschaften, Tagespflege.

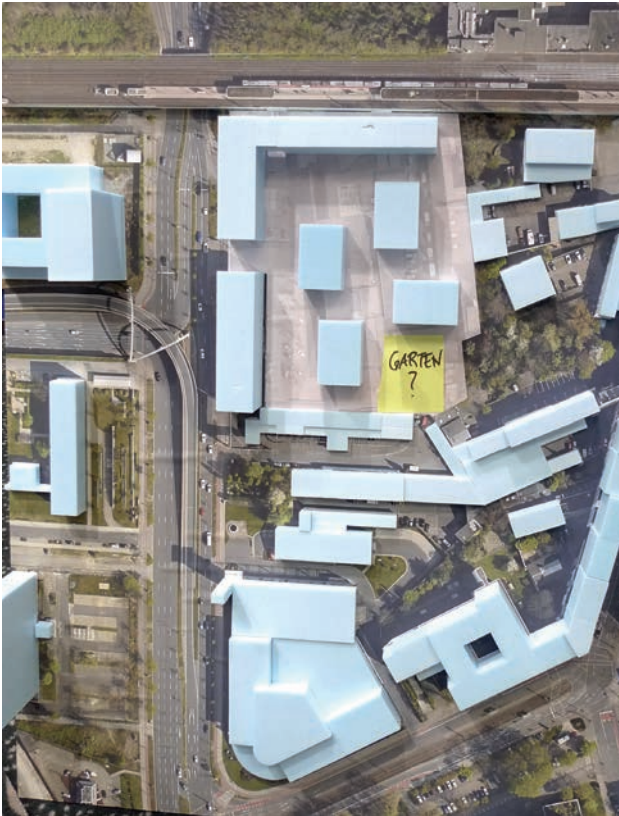
### **POTENZIALE**

- Die Gebäudestruktur mit den Solitärgebäuden wird als gut erweiterungsfähig bewertet. Sie ermöglicht eine gute Öffnung zu den angrenzenden Quartieren.

### **DEFIZITE**

- Der Schall verbreitet sich im Gebiet diffus und kann bis weit in den Innenbereich hineindringen.
- Die Kubatur der Solitäre lässt vermuten, dass es eher wenig „durchgesteckte“ Wohnungen gibt.
- Keine klare Zonierung der Freiräume (öffentlich, halböffentlich, privat)

# FOTODOKUMENTATION VARIANTE 1 „FREIE GEBÄUDEANORDNUNG“



| STÄDTEBAU<br>*<br>RAUMQUALITÄT    | ERSCHLIEßUNG<br>*<br>FREIRÄUME                                    | NUTZUNGS-<br>KONZEPT  | HOHPUNKT                           |
|-----------------------------------|---|---|------------------------------------|
| DICHTE NICHT SO HOCH              | DURCHWEGUNG NICHT EINDEUTIG, VIEL PUNKT AUTOVERKEHR DURCH DEETERS | DURCHWEGUNG IM ZICKZACK<br>FREIFLÄCHEN SCHWER ZU DEFINIEREN   | WELCHE GEBIETE WERDEN VERSCHATTET? |
| WOHNUNGEN HABEN KEINE LEISE SEITE | ZU VIELE 'VERNACHLÄSSIGTE ECKEN'                                  | DURCHMISCHUNG MÖGLICH<br>KEIN AUSREICHEND PLATZ FÜR KOMPLEXE ALTENHILFE<br>80-Plätze-Heim + Wohngemeinschaft + Tagesbetreuung | HH entlang S-BAHN                  |
| ERSCHEINT BESSER BELICHTET        | GEBÄUDE MÜSSEN NICHT IM RECHTEN WINKEL STEHEN                     | KOMPLETTE DURCHFART AN VOLKLINGER?  | GLEICHE HOHE WIE GEGEN-UBER        |
| MEHRWERT FÜR QUARTIER             | PLANE DER BAHN?   | ZWISCHEN-RÄUME SIND ANGENEHM  | HH SCHAFFT ABWECHSLUNG             |
|                                   | ENGER GANG ZUR BAHN   | ZU OFFEN? DURCHGANG, KEIN AUFENTHALT  | HOHPUNKT AN DER ELKE               |
|                                   | POTENZIALE * DEFIZITE   | VERKNÜPFUNG MIT WALD<br>UNDEFINIERTE FREIFLÄCHEN  | SCHALL WANDERT DIFFUS              |
|                                   | ERWEITERUNGSFÄHIG (+)   | WIND-DUSEN ENTSTEHEN?   |                                    |
|                                   | ERTÜGLICH + OFFENUNG ZU QUARTIEREN                                |   |                                    |
|                                   | IST LOCKERER + FLEXIBEL   |   |                                    |

## VARIANTE 02 „PLATZ“

### STÄDTEBAU UND RAUMQUALITÄT

- Entwurfsansatz mit der höchsten Dichte.
- Höfe werden teilweise als „eng“ empfunden.
- Quartier wird als urban und belebt beschrieben, Stichwort „Quartiershof“.
- Geschlossene Raumkanten erschweren Verzahnung mit dem Quartier.

### ERSCHLIEßUNG UND FREIRÄUME

- Durchwegung der drei Höfe ermöglicht kurze Verbindungen und könnte für Gewerbetreibende oder sonstige öffentliche Nutzungen von Vorteil sein.
- Privatheit der Höfe und Qualität können unter dieser Öffentlichkeit leiden.
- Höfe bieten nur begrenztes Potenzial für grüne Erholungs- und Freiräume.

### NUTZUNGSKONZEPT

- Wunsch nach vielseitiger Nutzungsmischung (Café, Bäckchen, Werkstätten, Ateliers bis hin zu Kita oder kleinen Nahversorgern)

### POTENZIALE

- Urbanes, lebendiges Quartier
- Viel neuer Wohnraum
- Neue Kaufkraft im Quartier

### DEFIZITE

- Höfe zu klein
- Zonen der Privatheit schwer ablesbar
- Durchwegung auf dem Gelände nicht ausgereift



## VARIANTE 03 „HOF“

### STÄDTEBAU UND RAUMQUALITÄT

- Klare städtebauliche Figur, positiver Gegenentwurf zur sonst heterogenen Bebauung im Quartier.

### ERSCHLIEßUNG UND FREIRÄUME

- Freiräume können eindeutig zugeordnet werden: öffentliche und halböffentliche Räume zwischen Riegelbebauung und Block.
- Geschützter, privater Hof: intensive Begrünung mit hoher Aufenthaltsqualität möglich.
- Anbindung an die Volmerswerther Straße sollte verbreitert werden.

### NUTZUNGSKONZEPT

- Wohnnutzung der Hoftypologie mit durchgesteckten Wohnungen ist sehr positiv
- Erdgeschosszone der Hoftypologie: Einrichtungen wie Kindergärten oder Altenpflege sind wünschenswert.

### POTENZIALE

- Die Klarheit des Konzepts im Umfeld der jetzigen losen Bebauungsstruktur des Areals,
- Gliederung der Freiräume und die Schaffung eines autofreien geschützten Innenhofs

### DEFIZITE

- Abgeschlossenheit der Hoftypologie sollte zugunsten einer gewissen Offenheit weiterentwickelt werden.
- Ausprägung öffentlicher Freiräume

# FOTODOKUMENTATION VARIANTE 03 „HOF“



**STÄDTEBAU & RAUMQUALITÄT**

- KLARES KONZEPT
- LAUSCHENSTUTZ  
VS.  
VERKÄTTUNG

**ERSCHLIEßUNG & FREIRÄUME**

- KLARE GÜTERUNG  
DER FREIRAUMSTRUKTUR  
ÖFFENTLICH → PRIVAT
- ZWISCHENBEREICH ALS  
VERMITTLER
- GROßWÜGIGER  
HOF (PRIVAT)  
IN INNENSTADT
- WEG VERKETTERN  
ANBINDUNG  
WILDKREUZSTR. 10f.

**NUTZUNGS-  
KONZEPT**

KITA - NUTZUNG

- GERÄUMLICHER  
BEREICH  
FÜR KITA
- MEHR  
WOHNUNGEN

**HOCHPUNKT**

- HOCHPUNKT  
AM ECKPUNKT  
S-BAHN & VÖLKL STR.
- 60 m als Präferenz

**POTENZIALE  
&  
DEFIZITE**

- PRIVATER / GESCHÜTZTER  
HOF

**MEHRWERT  
FÜR  
QUARTIER**

- DURCHWEGUNGEN /  
ANBINDUNGEN
- HALBÖFFENTL.  
RAUM  
IM ZWISCHENBEREICH

## **AUSSAGEN AUS ALLEN ARBEITSGRUPPEN ZUM HOCHPUNKT:**

- Ein Hochhaus könnte sich aus dem Riegel parallel zur Bahntrasse entwickeln.
- Eine Ecklösung entlang der Völklinger Straße, Ecke Bahntrasse wurde ebenfalls diskutiert und im Modell erprobt.
- Teilweise wurde ein Hochpunkt als nicht zwingend angesehen.
- Ein Hochhaus soll auf jeden Fall mit dem geplanten Hochhaus auf der anderen Seite der Völklinger Straße korrespondieren. Zum Teil wurde angeregt, dass ein Hochhaus die Höhe des gegenüberliegenden Hochhauses nicht zu überschreiten sollte, zum Teil wurde auch ein höheres Hochhaus als möglich erachtet.
- Bei allen Varianten des Hochpunktes müssen die Konsequenzen für die Verschattung der umliegenden Gebäude und Freiflächen geprüft werden. Außerdem ist die Windsituation zu untersuchen.

## **SCHLUSSEMPFEHLUNGEN FACHPLANER UND ENTWICKLER:**

### **1.LÄRMSCHUTZ, HERR HÜBEL**

- Riegelbauform entlang der Straße und der Bahntrasse wirkt sich positiv auf den Lärmschutz aus.
- Variante 1: Die offene Struktur mit den Solitären im Blockinnenbereich ist hinsichtlich des Lärmschutzes ungünstig, da sich der Schall hier im gesamten Gebiet verbreiten kann.
- Variante 2: Die Hofbereiche sind gegen Lärm gut abgeschirmt.
- Variante 3: Die ringförmige Bebauungsstruktur im Inneren des Blocks mit einem Hof stellt im Zusammenspiel mit der Riegelbebauung einen sehr guten Lärmschutz dar.

### **2.ERSCHLIEßUNG / DURCHWEGUNG / PARKEN, HERR MAURER**

- Zu allen Varianten: Die Erschließung/Erreichbarkeit von außen ist durch eine zentrale Zufahrt in der Völklinger Straße sowohl für den MIV als auch für Radfahrer und Fußgänger gegeben. Das Parken im oberirdischen Bereich ist an dieser Einfahrt verortet. Hier werden auch Stellplatzmöglichkeiten zum Be- und Entladen sowie Parkplätze für den Einzelhandel (Deiters) vorgesehen. Darüber hinaus wird es Parkplätze in einer Tiefgarage geben. Eine genaue Konzipierung der Tiefgaragenein- und -ausfahrt wird mit Blick auf Verkehrssicherheitsaspekte sorgfältig geplant.
- Variante 1 und 2: Der Brandschutz macht viele Anleiterflächen notwendig, ein Teil der Freiflächen müsste versiegelt sein.
- Variante 3: Durch eine Ein-Richtungs-Umfahrung kann die Erschließungsfläche minimiert werden. Soweit durchgesteckte Wohnungen vorgesehen werden, sind im Inneren des Hofes keine versiegelten Flächen für die Feuerwehr notwendig.



### **3.FREIRAUM, HERR PIEPER, GREENBOX LANDSCHAFTSARCHITEKTEN**

- Variante 1: Große Kleinteiligkeit im Freiflächenangebot, keine klare Gliederung möglich.
- Variante 2: Quartiersplatz hat problematische Proportionen.
- Variante 3: Eindeutige Zonierung der Freiräume: Die befahrbaren Flächen werden auf den äußeren Freiraum beschränkt, so dass im Inneren der ringförmigen Bebauung ein hochwertiger Freibereich entstehen kann.

### **4.WIRTSCHAFTLICHKEIT, HERR KRAUS**

- Bei der Gestaltung des Quartiers geht es nicht um die höchstmögliche Dichte, sondern um die zukünftige Qualität.
- Variante 1: Die Grundstruktur der Bebauung schränkt die räumliche Qualität ein. und zieht Folgeprobleme (viele Erschließungsflächen, keine durch gesteckten Wohnungen etc.) nach sich.
- Variante 2: Die Qualität des zentralen Quartierplatzes ist fraglich.
- Variante 3: Die beste und klarste Differenzierung der Freiräume ist in Variante 3 gegeben.

### **5.EINSCHÄTZUNG VON FRAU ORZESSEK-KRUPPA**

- Zu allen Varianten: Firma Deiters verbleibt vorerst auf dem Grundstück, notwendige Stellplätze müssen bei der weiteren Entwicklung der Planungen mitgedacht werden.
- Variante 1: Die undifferenzierten Freibereiche sind auch im Hinblick auf die Wohnqualität kritisch zu sehen.
- Variante 2: Die Höfe sind relativ dicht und eng.
- Variante 3: Hier können qualitätsvolle Freiräume entstehen.
- Die Herausforderung liegt in der Ausgestaltung des geförderten Wohnungsbaus entlang Bahntrasse einschließlich der Freibereiche.
- Unerlässlich ist eine Aufweitung und attraktive Gestaltung des Freibereichs zwischen dem Riegel mit dem geförderten Wohnungsbau und der Hofbebauung.
- Eine Zugänglichkeit und Durchwegung des Hofes zumindest für Fußgänger und Radfahrer mit Anbindung an die Volmerswerther Straße würde einen Mehrwert für das gesamte Quartier darstellen.

## AUSBLICK – WIE GEHT ES WEITER?

- Alle Beteiligten sind sich bewusst, dass die vorgestellten drei Varianten keine fertig ausgearbeiteten Konzepte darstellten.
- Vor dem Hintergrund der aus dem Workshop zurück gespiegelten Einwendungen und Hinweise der beteiligten Fachleute wird das meiste Potential in der Variante 3 (Hof) gesehen.
- Die schlussendliche Entscheidung obliegt den politischen Gremien.
- Die Ergebnisse des Workshopverfahrens werden ausgewertet, dokumentiert und den zuständigen politischen Gremien zur Kenntnis gegeben.
- Anschließend wird mit dem erforderlichen Bauleitplanverfahren begonnen. Hierbei wird die Öffentlichkeit erneut im Planverfahren beteiligt.

Frau Orzessek-Kruppa bedankt sich bei den Planern und den Organisatoren sowie bei allen anwesenden Bürgerinnen und Bürgern für die Teilnahme und die konstruktive Mitarbeit und wünscht allen einen guten Heimweg.

Auch Herr Kraus bedankt sich und beendet den Workshop.



**PROTOKOLL:** Tobias Kusian, Bärbel Offergeld, Dr. Cordelia Polinna (Urban Catalyst GmbH)