Dokumentation
Stadtentwicklung

Hochhaus Rahmenplan Symposium

Düsseldorf
Nähe trifft Freiheit

Inhalt

Hochhausrahmenplan Symposium Dokumentation 13. und 14. September 2018

Ausgangssituation Seite 4

- Hochhausrahmenplan 2004
- Wo würden Sie neue Hochhäuser platzieren?

Ablauf des Symposiums Seite 12

- Themenfelder des Symposiums

Themen und Diskussionen Seite 16

- Typologien
- Nachhaltigkeit
- Ökonomie
- Prozess
- Partizipation

Erste Erkenntnisse Seite 48

Ausgangs situation

Die Landeshauptstadt Düsseldorf kann auf eine bis in die 1920er Jahre zurückreichende Tradition beim Bau von Hochhäusern zurückblicken. Projekte wie das Wilhelm-Marx-Haus, das Mannesmannhochhaus oder das Dreischeibenhaus prägen bis heute das Stadtbild. Um die Entwicklung von Hochhäusern im Stadtgebiet planerisch vorzudenken, wurden in der Vergangenheit bereits entsprechende Konzepte erarbeitet, zuletzt in Form des Rahmenplans „Hochhausentwicklung in Düsseldorf“ aus dem Jahr 2004. Vor dem Hintergrund einer stetig steigenden Zahl von Hochhausprojekten und sich verändernder Rahmenbedingungen, wird die Thematik der Hochhausentwicklung auch im Rahmen des Prozesses zum Raumwerk D betrachtet.

Mit dem Raumwerk D wird seit 2018 auf gesamtstädtischer Ebene ein städtebauliches Entwicklungskonzept für die Landeshauptstadt Düsseldorf erarbeitet. Ziel dieses Prozesses ist es, die unterschiedlichen Potenziale, Konsequenzen und Herausforderungen für die Stadtplanung zu identifizieren, zu analysieren und zu gestalten.

In diesem Kontext gilt es auch zu prüfen, wie die zukünftige Entwicklung von Hochhäusern in Düsseldorf angemessen gesteuert werden kann. Der Hochhausrahmenplan (HHRP) ist dabei Baustein des Raumwerk D und/oder ein eigenständiges Planwerk. Es bedarf in jedem Fall operativer Schnittstellen und andere notwendigen Abstimmungen, um dieses Planwerkzeug unkompliziert anwendbar zu machen.

Um die Diskussion über die Zukunft dieses Rahmenplans mit Fachleuten sowie interessierten Bürgerinnen und Bürgern zu vertiefen, wurde von der Landeshauptstadt Düsseldorf gemeinsam mit dem BDA Düsseldorf ein zweiteiliges Symposium veranstaltet. Ziel der Veranstaltung mit Vortragabend und Workshop am 13. und 14. September 2018 war es, einen Beitrag zur Aufgabenstellung für die Fortschreibung des Hochhausrahmenplans zu liefern. Den Diskussionen liegen drei Leitfragen zugrunde:

- Welche Themen und Elemente soll der Hochhausrahmenplan enthalten?
- Wie räumlich wird der Hochhausrahmenplan?
- Was kann der Hochhausrahmenplan steuern und was nicht?

Im Vorfeld wurden fünf zentrale Themenfelder identifiziert, die den Rahmen für die inhaltlichen Diskussionen zur Fortschreibung des Hochhausrahmenplans abgesteckt haben. Zum einen wurden die raumwirksamen Belange der Typologien, der Nachhaltigkeit und der Ökonomie betrachtet, zum anderen waren methodische Ansätze im Hinblick auf Prozess und Partizipation Gegenstand der Veranstaltung.

Rechts: Hochhäuser in Düsseldorf
(Alle Grafiken: Landeshauptstadt Düsseldorf / Hochhausrahmenplan 2004)

Hochhaus rahmenplan 2004

Bereits 1994 wurde für die Landeshauptstadt Düsseldorf ein Hochhauskonzept erarbeitet, in dem Zonen mit unterschiedlichen Bauhöhenbeschränkungen ausgewiesen wurden. Während Projekte in sensiblen Bereichen sich an den Bestandshöhen orientieren sollten, waren für die übrigen Teile der Innenstadt Bauhöhen bis 70 Meter vorgesehen. Rund um S-Bahnhöfe wurden Verdichtungsbereiche ohne Bauhöhenbeschränkung vorgesehen.

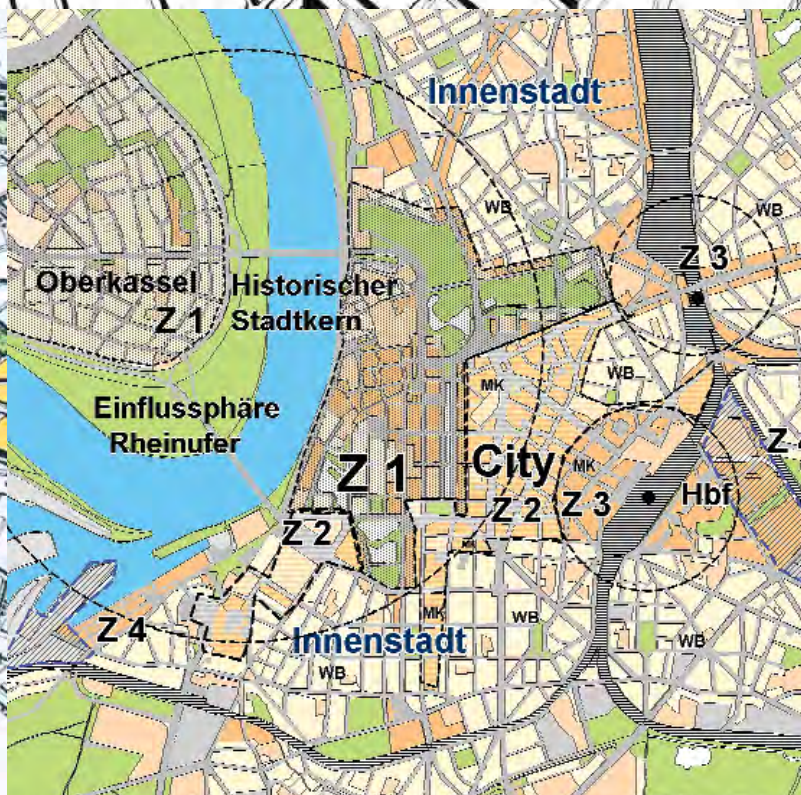
Obwohl das Konzept von 1994 nicht in Kraft getreten ist, wurden darin enthaltene Überlegungen im Hochhausrahmenplan von 2004 aufgegriffen. Dieser verfolgt das Ziel, eine nachhaltige Stadtentwicklung im Bezug auf Hochhäuser durch eine Flächenzonierung vorzunehmen. Ein Kriterienkatalog zur Beurteilung der Projekte ergänzt die räumlichen Vorgaben um qualitative Aspekte.

Für den Rahmenplan wurden historisch geprägte Bereiche wie die Düsseldorfer Altstadt identifiziert, in denen überhaupt keine Hochhäuser erlaubt sein sollen. In angrenzenden Übergangszonen sind angepasste Bauhöhen vorgesehen. Zentrale ÖPNV-Schwerpunkte und bestehende Bürocluster werden hingegen als besonders geeignete Standorte ausgewiesen, für die keine Bauhöhenbeschränkung gelten soll.

Für einzelne Vorhaben wird eine frühzeitige Standortverträglichkeitsprüfung anhand eines im Rahmenplan entwickelten Prüfkatalogs empfohlen. Der Prüfkatalog konkretisiert die in die Abwägung einzubeziehenden Standortvoraussetzungen und stellt gestalterische und funktionelle Anforderungen an die Einbindung der Projekte in das Umfeld. Dabei werden insbesondere verkehrliche und ökologische Themen, die angedachten Nutzungen und der angrenzende öffentliche Raum berücksichtigt. Darüber hinaus werden Verfahrensaspekte wie die Durchführung von Wettbewerben in die Beurteilung einbezogen. Die Bauhöhen sind anhand einer 3D-Simulation an das Stadtbild anzupassen und im Hinblick auf bestehende Höhenbeschränkungen zu prüfen.

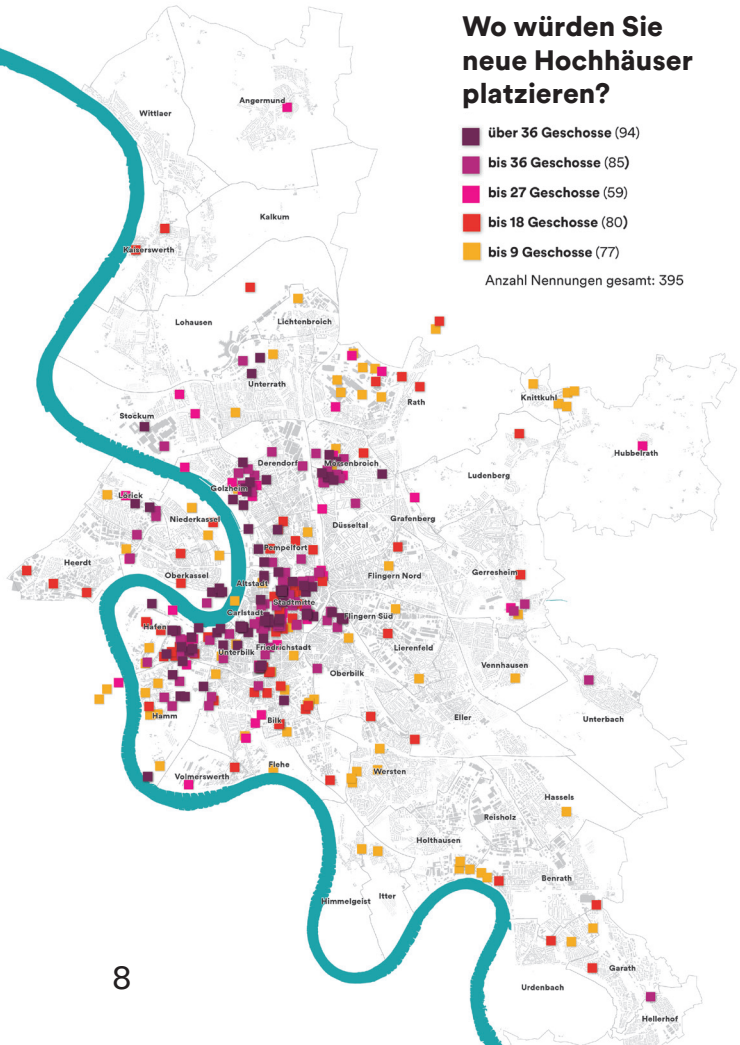
Oben: Titelbild / Hochhausrahmenplan 2004
Links: Hochhausbereiche / Konzept 1994
Rechts: Zonen für die Hochhausentwicklung / Hochhausrahmenplan 2004
(Alle Abbildungen: Landeshauptstadt Düsseldorf / Hochhausrahmenplan 2004)

30
5
29
8
18
9
28
17
11
Q
3
6
24
C
16


Innenstadt
WB
Oberkassel
Historischer
Z 1
Stadtkern
Z 3
MK
Einflusssphäre
Rheinufer
Z 1
City
Z 2
Z 3
Hbf
Z 2
Z 4
Innenstadt

Wo würden Sie neue Hochhäuser platzieren?

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung zum Raumwerk D im März 2018 wurde auch die Frage gestellt, wo die Teilnehmenden in Düsseldorf neue Hochhäuser platzieren würden. Dabei sind überwiegend östlich des Rheins gelegene, zentrale Standorte in der Stadtmitte, am Medienhafen sowie in Unterbilk und Friedrichstadt gewählt worden. Auch in Golzheim und Mörsenbroich konzentrieren sich die Hochhausvorschläge. Demgegenüber weisen sensible innerstädtische Quartiere wie die Altstadt ebenso wie die linksrheinischen Stadtteile und weniger zentral gelegene Bereiche eine deutlich geringere Vorschlagsdichte auf.

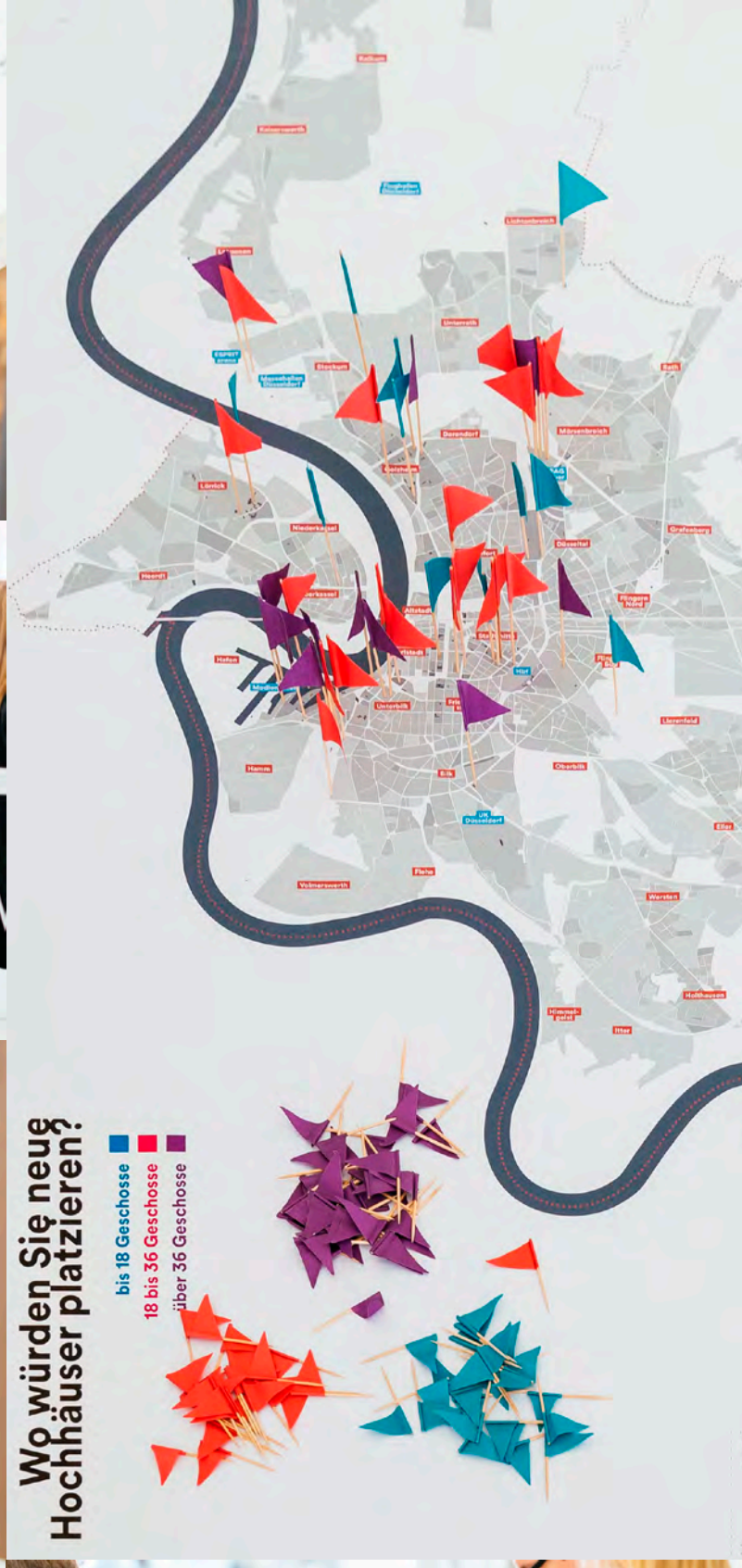


Während des Workshops hatten die Teilnehmenden Fachleute auch die Möglichkeit, geeignete Standorte für Hochhäuser in drei verschiedenen Höhenabstufungen auf einer Karte zu platzieren. Die gewählten Orte weisen vergleichbare Konzentrationen wie die öffentliche Abfrage im Zuge der Aufstellung des Raumwerk D auf: Auch hier wurden überwiegend zentrale Strandorte gewählt, die sich zum größten Teil in den Stadtteilen Stadtmitte, Hafen, Unterbilk und Friedrichstadt befinden. Auch in Mörsenbroich, Golzheim und Bilk wurden im Umfeld bestehender Hochhäuser weitere Neubauten angeregt.

Während sich die Vorschläge in der Stadtmitte sowie in Friedrichstadt und Unterbilk auf Hochhäuser mit 18 bis 36 Geschossen konzentrieren, werden am Hafen vermehrt Gebäude mit über 36 Geschossen vorgeschlagen. In der Nähe des ARAG Towers in Mörsenbroich werden mittlere und hohe Gebäude vorgesehen, während die Anregungen in Golzheim das gesamte Spektrum abdecken. Weniger zentral gelegene Bereiche weisen darüber hinaus einzelne Standortvorschläge für niedrigere Gebäude mit bis zu 18 Geschossen auf.

Auswertung der Beteiligung zum Raumwerk D
(Grafik: Landeshauptstadt Düsseldorf)

Wo würden Sie neue Hochhäuser platzieren?
bis 18 Geschosse
18 bis 36 Geschosse
über 36 Geschosse


Wo würden Sie neue Hochhäuser platzieren?
bis 18 Geschosse
18 bis 36 Geschosse
über 36 Geschosse

Ablauf Vortragsabend

18.30 Uhr Begrüßung und Einführung
18.40 Uhr Vorträge I: Raumwirksamkeit
19.25 Uhr Diskussion I
19.45 Uhr Pause
20 Uhr Vorträge II: Methodik
20.30 Uhr Diskussion II
20.55 Uhr Abschluss und Ausblick

Ablauf Workshop

9.30 Uhr	Begrüßung und Einführung
10 Uhr	Thementische 1. Arbeitsphase
11 Uhr	Thementische 2. Arbeitsphase
12 Uhr	Pause
12.30 Uhr	Vorstellung der Ergebnisse
13.30 Uhr	Abschluss und Ausblick

Das Symposium

Vortragsabend
Der Austausch zur Fortschreibung des Düsseldorfer Hochhausrahmenplans wurde am 13. September 2018 durch einen öffentlichen Vortragsabend in der Kunstakademie Düsseldorf mit circa 200 Besucherinnen und Besuchern eröffnet und mit einem Podium beendet. Die Diskussionen wurden dann am 14. September vormittags im Rahmen eines Workshops von etwa 80 Teilnehmenden bestehend aus Fachexperten der Stadtplanung, Architektur und Projektentwicklung sowie politischen Vertretern der Landeshauptstadt Düsseldorf vertieft.

Die Beigeordnete für Planen, Bauen, Mobilität und Grundstückswesen der Landeshauptstadt Düsseldorf, Cornelia Zuschke, eröffnete die Vortragsveranstaltung. Sie betonte, dass das Symposium sowohl den inhaltlichen Auftakt zur Fortschreibung des Hochhausrahmenplans darstellt, als auch eine Fortführung und Vertiefung des mit dem Raumwerk D angestoßenen öffentlichen Dialogs über die Stadtentwicklung in Düsseldorf. Es gehe darum, die Düsseldorfer Stadtgesellschaft und die lokale Fachexpertise einzubeziehen und mit umfassender Kompetenz Ansprüche an Qualität künftiger Projekte zu vereinbaren.

Der Vorsitzende des BDA Düsseldorf, Georg Döring, stellte die grundsätzliche Frage, ob Düsseldorf Hochhäuser verträgt und wenn ja, wo und wie. Darüber solle ein öffentlicher Diskurs stattfinden, zu dem das Symposium einen Auftakt bilde. Die Moderatorin des Symposiums, Frau Prof. Christa Reicher, wies darauf hin, dass nicht nur in Düsseldorf, sondern in vielen europäischen Großstädten vor dem Hintergrund von Stadtwachstum und Verdichtung intensiv über Hochhäuser diskutiert werde.
Um der Vielfalt des Themas gerecht zu werden und eine fachliche Grundlage für den Diskurs zu schaffen, wurden in fünf zehnminütigen Impulsvorträgen verschiedene Aspekte im Kontext des Hochhausrahmenplans beleuchtet:
Der erste Veranstaltungsteil widmete sich **raumwirksamen Belangen**: In einem Vortrag von Prof. Michael Schumacher (Frankfurt) wurden Typologien thematisiert, Rudi Scheuermann (Berlin) sprach über **Nachhaltigkeit im Kontext von Hochhäusern** und durch Andreas Schulten (Düsseldorf) wurden **Aspekte der Ökonomie** vorgestellt. Anschließend wurden die Beiträge mit den Referenten sowie dem Publikum diskutiert. Nach einer kurzen Pause ging es im zweiten Teil um **methodische Aspekte**: Prof. Volker Kleinekort (Wiesbaden) sprach über **Prozessgestaltung** für einen Hochhausrahmenplan und Dr. Oliver Märker erörterte Möglichkeiten der **Partizipation**.
In der zweiten Podiumsdiskussion, an der auch Matthias Pfeifer als Vertreter des BDA teilnahm, wurden verschiedene Diskussionsbeiträge aus den Vorträgen aufgegriffen und miteinander betrachtet.

In ihrem Schlusswort zur Abendveranstaltung verwies Frau Zuschke darauf, dass die Diskussionen einen guten Einstieg in die Behandlung von den Fragen geben, die am nächsten Tag im Workshop zu vertiefen sind.

Als individuelle Anregung waren die Teilnehmenden während des Vortragsabends dazu aufgefordert, an Stellwänden einleitende Fragen zu den fünf Themenfeldern zu kommentieren.

Block 2:
Methodik
Diskussion
• Prof. Michael Schumacher
• Rudi Scheuermann
• Andreas Schulten
• Prof. Volker Kleinekort
• Oliver Märker
• Matthias Pfeifer (BDA)

Workshop
Zum Auftakt des Workshops wurden zunächst die wesentlichen Aspekte der Diskussionen des Vorabends von Frau Prof. Reicher im Gespräch mit den Experten für die fünf Themenfelder des Symposiums zusammengefasst.

Im Mittelpunkt des Workshops standen zwei einstündige Diskussionsrunden in kleineren Gruppen, in denen die Teilnehmenden ihre Ideen und Anregungen für den Hochhausrahmenplan einbringen konnten.

In den Diskussionsrunden zu Typologien stand Prof. Michael Schumachers Büropartner Till Schneider, am Thementisch Nachhaltigkeit Rudi Scheuermanns Kollege Martin Pauli für fachliche Rückfragen bereit. Die Diskussionen zu Ökonomie, Prozess und Partizipation wurden von den Referenten der Vorträge begleitet. Für die zweite Runde wechselten die Teilnehmenden in andere Arbeitsgruppen, sodass die Ergebnisse der ersten Arbeitsphase vor dem Hintergrund der anderen Thementische reflektiert werden konnten.

Anschließend wurden die Ergebnisse aus beiden Gesprächsrunden von den jeweiligen Moderierenden und Experten anhand der drei Leitfragen im Plenum vorgestellt:

- Welche Themen und Elemente soll der Hochhausrahmenplan enthalten?
- Wie räumlich wird der Hochhausrahmenplan?
- Was kann der Hochhausrahmenplan steuern und was nicht?

Zum Abschluss der Veranstaltung fasste Frau Prof. Reicher die Ergebnisse der Veranstaltung zusammen, bevor Georg Döring als Vertreter des BDA und Cornelia Zuschke als Dezernentin der Landeshauptstadt Düsseldorf das Symposium als ersten Schritt in einem weitergehenden Prozess einordneten.

Themen und Diskussionen

Zum Einstieg in die fünf Themenfelder des Symposiums hatten die anwesenden Bürgerinnen und Bürger des Vortragsabends die Möglichkeit, ihre Anregungen zu verschiedenen Fragestellungen an Stellwänden zu platzieren. Die Ergebnisse wurden am Folgetag als Anregungen in die Arbeitsgruppen des Workshops einbezogen.

Typologien

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

Nachhaltigkeit

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

Ökonomie

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

Prozess

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

Partizipation

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

Typologien

Am Vortragsabend gab Prof. Michael Schumacher in seinem Input einen kurzen Überblick über unterschiedliche typologische Aspekte des Hochhausbaus. Er thematisierte die städtebauliche Einbindung, unterschiedliche Nutzungen und die mit wachsender Höhe und Größe steigenden Anforderungen an die Gebäude.

Zunächst warf er die Frage nach dem Standort des Hochhauses auf: Sollen die Gebäude freistehend, auf einer Achse mit anderen Hochhäusern oder in einem Cluster angeordnet werden? Im Hinblick auf die Form des Gebäudes hob er die Bedeutung des Sockels für die Einbindung in das Umfeld hervor und schlug das Abrücken höherer Gebäudeteile von der Straßenflucht vor.

Er beschrieb, dass unterschiedliche Nutzungen wie Wohnungen, Büros und Hotels verschiedene Gebäudestrukturen nach sich ziehen. Dabei seien beispielsweise Wohn- und Büronutzungen aufgrund unterschiedlicher Ansprüche schwierig zu kombinieren. Auch aus den mit der Höhe wachsenden Erschließungsanforderungen ergeben sich unterschiedliche Grundrissstrukturen.

Beim Workshop eröffnete Schumachers Büropartner Till Schneider die Diskussionen mit der Frage nach geeigneten oder notwendigen Typologien, die demnach von einer Vielzahl teilweise standortgebundener Faktoren abhängt. In den Diskussionen stellte sich schnell heraus, dass beim derzeitigen Stand des Prozesses dazu noch keine konkreten Aussagen getroffen werden können. Zu allererst müsse eine Entscheidung darüber getroffen werden, ob und wenn ja wo Düsseldorf neue Hochhäuser will.

Was kann der Hochhausrahmenplan steuern und was nicht?

Schon im Rahmen der Diskussionen des Vortragsabends stand für die Teilnehmenden die grundsätzliche und über den Hochhausrahmenplan hinausgehende Frage am Anfang, welches Stadtbild Düsseldorf überhaupt hat. Davon ausgehend sei zu überlegen, ob man es verändern will und wenn ja, wohin es gehen soll.

Auch aus Sicht der Workshopteilnehmenden sollte zunächst ein Leitbild für das zukünftige Stadtbild von Düsseldorf entwickelt werden, das flexibel genug ist, um über Jahre bzw. Jahrzehnte notwendige Anpassungen mitzutragen.

Dabei erschien es den Beteiligten ratsam, für dieses Vorhaben in Anlehnung an den bestehenden Hochhausrahmenplan von 2004 ein 3D-Modell zu fertigen, an dem die Silhouette der Stadt analysiert werden kann. Zur Stärkung dieses Stadtbildes könne darauf aufbauend im neuen Hochhausrahmenplan eine sorgfältige Standortwahl für neue Hochhäuser erfolgen. Für die einzelnen ausgewählten Standorte gelte es dann, die Proportionen der Hochhäuser, ihre Höhen, ihre Materialität, ihre Nutzung sowie die prozentuale Nutzungsmischung durch entsprechende Vorgaben zu steuern.

Ein für jeden Standort eigens durchgeführter Wettbewerb böte die Chance, den dabei festgelegten Rahmen für die neuen

Hochhäuser als Vorgabe festzusetzen und gleichzeitig auf jeden Ort spezifisch einzugehen, um Besonderheiten des Quartiers miteinzubeziehen. Diese Wettbewerbe könnten aus Sicht der Teilnehmenden von einem immer gleich besetzten Experten-Gremium begleitet werden, um den Blick für das große Ganze nicht zu verlieren und Kontinuität zu gewährleisten.

Wie räumlich wird der neue Hochhausrahmenplan?
Der stadträumliche Bezug war aus Sicht der Teilnehmenden der entscheidende Faktor für die Wahl einer bestimmten Typologie. Sowohl das Publikum des Vortragsabends als auch die Workshopteilnehmenden hoben hervor, dass Hochhäuser neue räumliche Qualitäten entwickeln könnten, wenn sie standortgerecht entwickelt werden.

Im Zuge des Workshops wurde konkretisiert, dass die neuen Hochhäuser dazu eher als Cluster oder Ensemble errichtet werden sollten und bereits bestehende Hochhausstandorte stärken könnten, wobei sie auch an die bereits vorhandene Infrastruktur andocken können. Ein neues Hochhaus(-ensemble) könne aber auch gesetzt werden, um zentrale Orte zu stärken oder neu zu definieren.

Der Hochhausrahmenplan sollte daher in jedem Fall auch räumliche Aussagen beinhalten. Dabei erscheine es vor allem sinnvoll, die Besonderheiten der Stadt im Hinblick auf die bereits bestehenden Hochhäuser zu stärken und besondere Stadtansichten wie die von der Rheinseite zu schützen oder weiterzuentwickeln.

Die Hochhäuser sollten sich gleichzeitig immer an dem jeweiligen Quartier im Umfeld der neuen Standorte orientieren. Außerdem gelte es, der Gestaltung der Erdgeschosszonen erhöhte Aufmerksamkeit zukommen zu lassen. Im Rahmen der Podiumsdiskussionen des Vortragsabends wurde hervorgehoben, dass die Entwicklung der Erdgeschosse maßgeblich vom

Standort des Gebäudes und seiner Qualitäten abhängig sei. Die Erdgeschosszonen sollten daher aus Sicht der Workshopteilnehmenden möglichst offen gestaltet werden, um den Bezug zum umliegenden Stadtraum zu stärken. Diese Anforderungen könnten als raumübergreifende Qualitätskriterien formuliert werden, die dann bei den jeweiligen Entwürfen abhängig vom Umfeld zu berücksichtigen sind.

Welche Themen und Elemente soll der Hochhausrahmenplan enthalten?
Neben der Frage des Standortes soll der Hochhaumrahmenplan im Bezug auf die Typologien Aussagen zu vier Themenkomplexen enthalten:

Der erste Aspekt bezieht sich auf die Flexibilität. Eine flexible Grundrissstruktur soll unterschiedliche Nutzungen offen halten, um Änderungen zulassen zu können.

Der zweite Themenkomplex umfasst die Berücksichtigung ökologischer Aspekte. Hochhäuser können durch begrünte Fassaden dazu beitragen, die klimatischen Bedingungen eines Standortes zu verbessern. Außerdem schaffe ihr zusätzlicher Bedarf einen Anlass, um das Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs an dem jeweiligen Standort zu stärken.

Der dritte Punkt fokussiert auf den öffentlichen Raum im Umfeld der neuen Hochhäuser, der eine qualitative Gestaltung erfahren sollte. Die Häuser sollten nur in Ausnahmefällen direkt an der Straße stehen. Damit das Gebäude aus der Anonymität heraustritt und sich besser in das Quartier integrieren kann, schlagen die Teilnehmenden vor, dass die Nutzung in der Fassade ablesbar sein sollte. Die integration einer wie auch immer gearteten öffentlich zugänglichen Nutzung durch Gewerbe, soziale Einrichtungen oder Dienstleistungen erschien den Teinehmenden als eine sinnvolle Vorgabe.

Der vierte Themenbereich nimmt die sozialen Aspekte in den Blick. Es wurde vorgeschlagen, Gemeinschaftsräume in den Gebäuden vorzuschreiben, um das Gemeinschaftsgefühl und die Eigenverantwortung der Nutzenden zu stärken. Außerdem erachteten die Teilnehmenden eine Ansiedlung von sozialen Einrichtungen wie Pflegediensten oder Kindertagesstätten in den Hochhäusern als geeignete Ergänzung des Nutzungsspektrums.

Darüber hinaus wurde darauf verwiesen, dass die Instandhaltung und das Gebäudemanagement bei der Planung für das Hochhaus mitgedacht und verankert sein müsse, um eine dauerhafte Qualität des Gebäudes in der Wahrnehmung und der Nutzung zu sichern.

Resümee
Die Teilnehmenden waren sich einig, dass dem Rahmenkonzept zum Hochhausbau eine allgemeine Vision zum Stadtbild von Düsseldorf zugrundeliegen muss, bevor fachplanerische Fragestellungen vertieft werden können.

Bestehende Hochhausensembles und Infrastrukturangebote könnten Anhaltspunkte für geeignete Projektstandorte bieten, die vorwiegend als Ensembles und Cluster gedacht werden sollten. Die Wahl der geeigneten Typologien sei dabei immer eine Frage der Voraussetzungen im Umfeld des jeweiligen Standortes. Daher sollte ein anpassungsfähiges Regelungssystem entwickelt werden, das großmaßstäbliche räumliche Vorgaben mit qualitativen Kriterien für die Bewertung des lokalen Bezugs der Projekte verbindet.

Im Hochhausrahmenplan sollte aus Sicht der Teilnehmenden auf Typologien mit flexiblen Nutzungen, ökologischem und sozialem Mehrwert sowie positiven Beiträgen zum räumlichen Umfeld abgezielt werden. Die Regelungen müssten dabei nicht nur den Bau, sondern auch auf den Betrieb der Objekte berücksichtigen.

Nachhaltigkeit
Themen
Steuerung
Ökonomie
Raumbezug
Themen
Steuerung

Nachhaltigkeit

Rudi Scheuermann stieg mit seinem Vortrag in das Thema Nachhaltigkeit ein, indem er die Sinnhaftigkeit der städtischen Verdichtung zur Vermeidung von Zersiedelung herausstellte. Die mit dem Hochhausbau einhergehende Konzentration von Infrastrukturen könne ihre Wirtschaftlichkeit erhöhen und führe im Idealfall auch zu einer Reduktion des Individualverkehrs.

Gleichzeitig berge hohe Dichte jedoch auch die Gefahr von negativen Auswirkungen auf das lokale Klima, hohem Energieverbrauch und Stress. Um diese Folgen ausgleichen zu können, maß er der Begrünung eine große Bedeutung zu. Sie trage zur Entspannung bei, reduziere Stress und kühle die Luft. Bereits zwanzig Prozent an Dach- und Fassadenbegrünung könnten die Flächenversiegelung eines Projektes kompensieren. Wesentliche Beiträge seien auch durch reduzierten Energieverbrauch, nachhaltige Energiegewinnung, Regenwassermanagement und ein diversifiziertes Mobilitätsangebot möglich. Nachhaltigkeit sei insofern ein breites Themenfeld mit großer Bedeutung für den Hochhausbau.

In den Workshop-Diskussionen zur Nachhaltigkeit im Hochhausrahmenplan wurden unterschiedliche Aspekte in der Entwicklung und im Betrieb von Hochhäusern thematisiert. Der Fokus lag dabei auf dessen Zusammenwirken von Gebäude und Umfeld. Der Zukunftsforscher Martin Pauli erklärte als Tischpate in einer kurzen inhaltlichen Einführung, dass unter dem Begriff der Nachhaltigkeit ein breites Spektrum ökologischer, sozialer und ökonomischer Themen fiele. Im Vordergrund stand daher zunächst die Frage, welche dieser Nachhaltigkeitsaspekte ein Hochhausrahmenplan in Düsseldorf berücksichtigen sollte.

Welche Themen und Elemente soll der Hochhausrahmenplan enthalten?
In ökologischer Hinsicht wurden zum einen Umwelteffekte hinsichtlich Verschattung, Windschneisen und lokalem Klima angeführt, zum anderen der Energie- und Infrastrukturbedarf der Gebäude selbst diskutiert. Neben der mehrfach aufgeführten Begrünung von Gebäudeflächen, für die an Hochhäusern bisher jedoch umsetzbare technische Lösungen fehlen, seien dabei auch Aspekte wie die Energieerzeugung am Gebäude, Regenwassernutzung und neue Mobilitätsformen mitzudenken.

Das überwiegend hochpreisige Wohnraumangebot in Hochhäusern sollte breiter aufgestellt werden und eine stärkere soziale Durchmischung ermöglichen. Auch die Bereitstellung öffentlich zugänglicher Bereiche wie beispielsweise in Form einer Aussichtsplattform könnte dem elitären Charakter entgegenwirken. Eine weitere soziale Chance gehe von der Berücksichtigung neuer Nutzungskonzepte zum Beispiel für kommunikative Arbeitsplätze aus. Gleichzeitig müsse man im Blick behalten, dass das Hochhaus nicht alle sozialen Probleme lösen kann: Die sozial gerechte Stadt oder die Wohnraumnot seien zwar Nachhaltigkeitsthemen, Hochhäuser könnten jedoch nur begrenzt zu Ihrer Verbesserung beitragen.

Zentrale Bedeutung in Bezug auf die langfristige Nachhaltigkeit der Hochhausprojekte hat aus Sicht der Teilnehmenden die Betrachtung des gesamten Lebenszyklus. Die zukünftige Entwicklung der allgemeinen Lebensumstände und anderer Voraussetzungen seien zum Zeitpunkt der Realisierung oft nicht absehbar. Aus diesem Grund sollte dem Betreiberkonzept und der langfristigen technischen und nutzungsbezogenen Flexibilität der Hochhäuser besondere Beachtung geschenkt werden. Gleichzeitig müsse die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Konzeptes geklärt sein, um einen möglichst langfristigen Betrieb des Gebäudes zu sichern. Die Nutzung von Erbbaurecht könnte aus Sicht der Teilnehmenden helfen, sich langfristig den Zugriff auf die Fläche zu sichern.

Insgesamt müsse man sich fragen, was für ein Hochhaus man sich im Sinne der Nachhaltigkeit langfristig leisten könne. Nachhaltige Hochhäuser sollten dabei nicht nur als notwendige Pflicht, sondern auch als Imagefaktor mit Signalwirkung für die Betreiber und die Landeshauptstadt Düsseldorf betrachtet werden. Letztlich sei der Erfolg der Nachhaltigkeitsbemühungen auch eine Frage der beteiligten Akteure – innovative Vorgaben bieten dabei aus Sicht der Teilnehmenden auch das Potential, innovative Akteure anzuziehen.

Wie räumlich wird der Hochhausrahmenplan?
In den Diskussionen des Vortragsabends und den Arbeitsgruppen zum Thema Nachhaltigkeit wurde den lokalen Voraussetzungen an den neuen Hochhausstandorten für die Umsetzung der aufgeführten Themen grundlegende Bedeutung zugemessen. Das mache im Rahmenplan quartiersspezifische Regelungen erforderlich. In jedem Fall sollte schon bei der Standortwahl in den Blick genommen werden, wo ein Hochhaus an bestehende Strukturen andocken kann und was das Gebäude für das umgebende Quartier leisten kann.

Konkrete Auswirkungen könnten sich zum Beispiel in Bezug auf vorhandene Verkehrsinfrastruktur, die Einbindung natürlicher Standortfaktoren wie zum Beispiel des Rheins als Kühlwasserquelle oder die Flexibilität und Eignung des Standortes im Bezug auf unterschiedliche Nutzungen ergeben.

Die Teilnehmenden beider Gesprächsrunden regten ergänzend an, bei diesen Überlegungen nicht von Einzelhäusern auszugehen, sondern die Bildung von Hochhaus-Clustern vorzuziehen, die sich in Bezug auf die Umsetzung der Nachhaltigkeitsthemen ergänzen könnten.

Was kann der Hochhausrahmenplan steuern und was nicht?
Im Hinblick auf die Steuerung wurde von den Teilnehmenden darauf hingewiesen, dass das Hochhaus gerade im Hinblick auf Nachhaltigkeitsfragen nicht für sich genommen im Mittelpunkt der Überlegungen stehen sollte. Es wurde daher einerseits angeregt, in einem „Verdichtungsrahmenplan“ nicht nur die Typologie des Hochhauses in den Blick zu nehmen und andererseits, das Thema Hochhaus auch im Rahmen von anderen übergeordneten, verkehrlichen und räumlichen Konzepten zu berücksichtigen.

Gleichzeitig seien die Steuerungsmöglichkeiten des Hochhausrahmenplanes teilweise nicht ausreichend. Der Rahmenplan sollte vielmehr als ein Baustein eines Gesamtkonzeptes betrachtet werden, zu dem gleichzeitig auch andere Anpassungen gehören, beispielsweise bei übergeordneten technischen und rechtlichen Normen.

Die Vorgaben des Rahmenplanes sollten eine Balance zwischen der Flexibilität auf der einen und der Notwendigkeit klarer und nicht zu offen angelegter Regelungen auf der anderen Seite finden. Es sei ein Rahmenwerk erforderlich, das auf unterschiedliche Lösungsansätze für nachhaltige Hochhäuser und zukünftig veränderte Anforderungen oder technische Möglichkeiten regieren kann.

Nachhaltigkeit
Nachhaltigkeit

Die Festlegungen sollten einerseits innovative Lösungen einfordern, aber andererseits die Umsetzbarkeit nicht durch zu ambitionierte und dadurch möglicherweise nicht realisierbare Zielsetzungen einschränken. Zur Steuerung der Umsetzung wurde ein skalierbares System vorgeschlagen, welches die Bemühungen zur Nachhaltigkeit beispielsweise in Form eines Punktesystems bewertet. Besonders hohe Standards und positive Umfeldbeiträge könnten dabei mit erleichterten Auflagen oder einer Erweiterung des zulässigen Bauvolumens einhergehen, wenn keine städtebaulichen Gründe entgegenstehen.

Auch die Einbindung qualitätssichernder Verfahren könnte aus Sicht der Teilnehmenden zur besseren Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsthemen beitragen, wenn diese Belange dort ausreichend Gewicht erhalten. Ob zum Beispiel in Hochbauwettbewerben die dafür erforderliche inhaltliche Tiefe der Bearbeitung erreicht und berücksichtigt werden kann, wurde unter den Teilnehmenden kontrovers diskutiert. Grundsätzlich sei bei der Verfahrensgestaltung zu berücksichtigen, dass sich eine zu hohe Komplexität beeinträchtigend auf die Umsetzung auswirken könne.

Resümee

Das Themenfeld Nachhaltigkeit wurde von den Teilnehmenden als breiter Themenkomplex mit Schnittmengen zu technisch-ökologischen, sozialen und ökonomischen Aspekten aufgefasst. Insgesamt wurde das Thema als wichtiger Baustein für einen zukünftigen Hochhausrahmenplan gewertet, obwohl es dort nicht abschließend gelöst werden kann. Daher sei es notwendig, über den Hochhausrahmenplan hinaus an grundlegenderen Konzepten und Regelungen zu arbeiten.

Dennoch sollten nachhaltige Projekte mit innovativen Ansätzen im Rahmenplan gefördert und gefordert werden. Die lokalen Voraussetzungen unterschiedlicher Standorte, die Breite des Themenfeldes und zukünftige Veränderungen der Lebensumstände und Anforderungen machen dabei aus Sicht der Teilnehmenden ein flexibles Regelungssystem erforderlich, das an die jeweiligen Rahmenbedingungen angepasst werden kann.

Ökonomie

Braucht Düsseldorf Hochhäuser? Mit dieser Frage führte Andreas Schulten von der bulwiegesa AG in seinen Vortrag ein und erläuterte, dass Projektentwickler in der Regel zunächst eher auf die bauliche Dichte als auf die Höhe der Gebäude abzielten. Hohe Dichten seien beispielsweise in Blockstrukturen auch ohne Hochhäuser zu erreichen. Gleichzeitig sei, nach einer Phase der Stagnation im Hochhausbau von Mitte der 1990er- bis Mitte der 2010er-Jahre, in den letzten Jahren ein neues Interesse an Hochhäusern zu beobachten.

Er beschrieb, dass Hochhausentwicklungen sensibel auf Änderungen im Immobilienmarktzyklus reagieren und damit verbundene ökonomische Risiken hoch seien. Hinzu kommen steigende Kosten für den Bau und die Grundstücke sowie der Wunsch nach Nutzungsmischung. Gerade die Erdgeschosszone soll vielfach mit stark frequentierten Nutzungen belegt werden und stellt Investoren damit vor große Herausforderungen. Denn die gewünschten Angebote, beispielsweise im Einzelhandel, sind standortabhängig und nur Betreiber mit hoher Flächenproduktivität können rentable Mieten zahlen. Ebenso bringen Nutzungsmischungen wie Wohnen und Gewerbe differenzierte bauordnungsrechtliche Anforderungen mit sich, die häufig Schwierigkeiten in der Umsetzung nach sich ziehen.

Immobilienwirtschaftliche Aspekte und deren Effekte für die Stadtentwicklung standen im Mittelpunkt der Diskussionen am Thementisch Ökonomie. Andreas Schulten eröffnete mit einem kleinen Input die Diskussion und stellte zunächst eine grundlegende Frage in den Raum: Warum Hochhäuser bauen? Was kann mit einem Hochhausrahmenplan besser werden? Die Teilnehmenden waren sich einig, dass am Markt eine Nachfrage nach Hochhäusern mit unterschiedlichen Nutzungen besteht und sich mit einer abgestimmten Planung Fehlentwicklungen verhindern lassen. Zudem könnte mit einem Hochhausrahmenplan der Druck auf bestimmte Lagen entschärft und damit ein Flächenmangel entkräftet werden.

Wie räumlich wird der Hochhausrahmenplan?

Hochhäuser fungieren als Landmarken und prägen das Stadtbild maßgeblich mit. Dementsprechend scheint es im Rahmen einer integrierten Planung sinnvoll, geeignete Standorte für Hochhauscluster zu definieren. Gleichwohl wurde damit die Befürchtung verknüpft, dass mit der Ausweisung von entsprechenden Flächen eine Steigerung der Bodenpreise an diesen Standorten einhergeht. Alternativ wurde vorgeschlagen, die Flächen auszuweisen, an denen Hochhäuser unzulässig sind. Einigkeit bestand darüber, dass die Flächenausweisungen nicht zu kleinteilig sein dürfen, um Bodenspekulationen zu verhindern.

Ein bedeutsamer Aspekt zur Realisierung von Hochhäusern wurde in der Anschlussfähigkeit mit dem umgebenden Quartier gesehen. Alle Hochhausplanungen sollten Nutzungszusammenhänge im stadträumlichen Kontext und Wegebeziehungen berücksichtigen sowie die umgebenden öffentlichen Räume mit einbeziehen. Diese Punkte sollten ebenso grundlegend für die Standortentscheidung sein wie die verkehrliche Anbindung der Standorte. Hierbei sei insbesondere auf den Anschluss an den öffentlichen Verkehr großen Wert zu legen,

da dies gerade für die Anlage eines Hochhaus-Clusters die Basis für die Gebrauchsfähigkeit darstelle.

Welche Themen und Elemente soll der Hochhausrahmenplan enthalten?
Der Hochhausrahmenplan könnte als eine Art Regelungskatalog für die Gestaltung, die Nutzungsanforderungen und das Umfeld entwickelt werden. Dieser könnte unabhängig von den Standorten als allgemeingültiger und anpassungsfähiger Leitfaden fungieren und Qualitätsstandards im Gebäude und für das Umfeld definieren.

Die Balance zwischen Vorgabe beziehungsweise Rahmensetzung und Spielraum wurde als bedeutsam erachtet. Da die Erdgeschosszone als Verbindung zum Quartier gilt, sollte hierauf besonderer Wert gelegt werden und die Anforderungen sollen gegebenenfalls entsprechend höher ausfallen.

Die Umsetzung einer Nutzungsmischung innerhalb eines Gebäudes wurde als schwierige und herausfordernde Aufgabe identifiziert. Es wurde daher kontrovers diskutiert, ob eine Mischnutzung in Hochhäusern im Hochhausrahmenplan gefordert werden kann und soll.

Die Teilnehmenden wiesen darauf hin, dass auch monofunktionale Hochhäuser einen Beitrag zur Nutzungsmischung im Quartier liefern können, wohingegen Mischnutzung vielfach nicht rentabel sei und Nutzungskonflikte mit sich bringen könne. Anstatt Vorgaben zu bestimmten Nutzungen oder Nutzungsmischungen vorzusehen wurde es als entscheidend erachtet, eine Flexibilität in den Nutzungen der Gebäude zu ermöglichen und zu fördern.

Darüber hinaus sollte aus Sicht der Teilnehmenden von den Investoren gefordert werden, in Hochhäusern Angebote für differenzierte Preissegmente zu realisieren.

Angeregt wurde, gute Hochhausbeispiele in Düsseldorf und an anderen Standorten als Referenzen mit in den Hochhausrahmenplan aufzunehmen. Hierdurch könnten Qualitätsmaßstäbe anschaulich vermittelt werden. Ebenso sollten Themen wie die Bewirtschaftung und die Unterhaltung von Hochhäusern im Hochhausrahmenplan berücksichgt werden, um eine langfristige Qualitätssicherung zu forcieren.

Zudem solle der Hochhausrahmenplan auch Markt-Themen abbilden und fortschreiben, da sich Hochhausplanungen nur bei entsprechender Marktlage tragfähig umsetzen ließen.

Was kann der Hochhausrahmenplan steuern und was nicht?
In den Diskussionen ist deutlich geworden, dass Investoren als Stadtmacher einerseits Regeln und andererseits Handlungsspielräume brauchen. Es wurde vorgeschlagen, von den Investoren frühzeitige Transparenz ihrer Absichten und qualitätssichernde Verfahren zu fordern. Dafür kommen beispielsweise vorgeschaltete Gutachterverfahren in Betracht, um bereits frühzeitig unterschiedliche Lösungen für ein Vorhaben auszuloten.

Im weiteren Planungsprozess sollte bei Hochhausvorhaben die Durchführung von Wettbewerben oder ähnlichen gestaltsichernden Verfahren eine Selbstverständlichkeit sein.

Um eine Überregulierung bei der Standortentwicklung zu vermeiden, wurde angeregt, im Ausgleich eine Art Fonds für die Allgemeinheit einzurichten, in den die Projektentwickler einen prozentualen Anteil ihrer Investitionen einzahlen. Mit diesen finanziellen Mitteln könnten von der Stadt beispielsweise Infrastrukturmaßnahmen oder soziale Projekte umgesetzt werden.

Resümee
Es blieb unklar, für welchen Zeithorizont der Hochhausrahmenplan gelten sollte; vielmehr bestand Einigkeit darüber, dass der Hochhausrahmenplan dynamisch bleiben müsse; er sollte prozessorientiert angelegt und anpassungsfähig an sich verändernde Stadtentwicklungsziele und Marktlagen sein.

Wenn es schließlich nicht mehr zu einem eigenständigen Hochhausrahmenplan kommen sollte und dieses Thema in das Raumwerk D eingespeist wird, dann könnte alternativ zu Hochhäusern das Thema der städtischen und stadträumlichen Dichten intensiv bearbeitet werden, da es perspektivisch nicht immer nur um Hochhäuser gehen müsse.

Hochhäuser sind prägend für die Stadtsilhouette und damit für die Erscheinung der Stadt – nicht nur in der Fernwirkung. Grundlegend für diese Diskussionen wurde jedoch eine vorgeschaltete Auseinandersetzung mit den langfristigen Zielen der städtebaulichen Entwicklung Düsseldorfs gefordert.

Es wurde auch ein Zukunftsbild entworfen: Düsseldorf als gutes Beispiel für eine Stadt, die durch soziale Gerechtigkeit, Klimaneutralität und ein reduziertes Verkehrsaufkommen gekennzeichnet ist. Im Kontext der Hochhausentwicklung könnte dies bedeuten, dass die Verknüpfung von Hochhausstandorten mit alternativen Verkehrsträgern ebenso grundlegend wird wie qualitätssichernde Verfahren, die neben der Gestaltung auch innovative konzeptionelle Ansätze berücksichtigen und gemeinnützige Vorhaben bevorzugen.

Ökonomie
Raumbezug
Themen
Steuerung
Verkehrssteuerung
FEHLENTWICKLUNG VERHINDERN
Flächenmangel
WETTBEWERB RAHMENPLAN
DOPPELTER BODEN
MEDIATOREN

Prozess

In seinem Impulsvortrag zum Prozess stellte Prof. Volker Kleinekort zunächst die These auf, dass der Rahmenplan im Hinblick auf die Weiterentwicklung des Stadtbildes so räumlich und konkret wie möglich sein sollte. Der Rahmenplan könnte beispielsweise Regelungen zu Standorten, Nutzungsmischungen auf Quartiers- und Gebäudeebene oder zur absoluten und relativen Höhe enthalten.

Dabei könnten unterschiedliche Regelungen miteinander verknüpft werden, um ein gewünschtes Verhalten zu honorieren. Dadurch könne man zusätzliche Anreize für nutzungsgemischte oder besonders schmale Gebäude schaffen, die dann im Gegenzug höher ausfallen könnten.

Grundsätzlich sollte jedoch zunächst die Aufgabenstellung für den Rahmenplan klar umrissen werden. Dabei müsse diese Definition auch von den Bürgerinnen und Bürgern mitentwickelt werden. Anhand von methodischen Analysen könnten mögliche Beeinträchtigungen des Stadtbildes definiert werden. Mithilfe von verschiedenen Testentwürfen könnten Leitbilder herausgebildet und die Öffentlichkeit miteinbezogen werden.

Die Diskussionen zum Prozess haben sich daran anknüpfend mit dem Weg zu einem neuen Hochhausrahmenplan und der Einbindung unterschiedlicher Themen und Akteure auseinandergesetzt. Dabei wurde bereits in den Beiträgen der Teilnehmenden des Vortragsabends die Präzisierung der Aufgabenstellung als notwendiger erster Schritt herausgestellt und das Erfordernis eines räumlichen Leitbildes erörtert. Diese Diskussionen wurden im Rahmen des Workshops fortgesetzt und vertieft. Neben der Frage, welchen Weg die Stadt Düsseldorf für ihren Hochhausrahmenplan wählen sollte, wurde auch darüber gesprochen, wie räumlich der Rahmenplan anzulegen ist und welche gestaltsichernden Verfahren ihn begleiten können.

Wie räumlich wird der Hochhausrahmenplan?

In der Arbeitsgruppe Prozess wurde angeregt, die Kriterien für Suchräume zum Neubau von Hochhäusern im Zuge des Verfahrens genauer zu definieren. Beispielhaft wurde die vorhandene Infrastruktur als wichtiger Aspekt genannt. In diesem Zusammenhang wurde auf die unterschiedliche Größe der bisher im Hochhausrahmenplan an Bahnhöfen ausgewiesenen Bereiche zum Hochhausbau verwiesen.

Die Tauglichkeit als Hochhausstandort müsse demnach in Abhängigkeit vom jeweiligen Ort genauer analysiert und differenziert werden. Das Vorhandensein eines S-Bahnhofs sei beispielsweise alleine kein ausreichender Faktor für die Eignung als Hochhausstandort. Nach dem gleichen Verfahren sollten in einem Ausschlussprinzip Tabu-Zonen definiert werden, in denen keine Hochhäuser gebaut werden dürfen. Das sei zum Beispiel sowohl für historisch geprägte Bereiche als auch für Windschneisen oder bedeutende Sichtachsen denkbar.

Im Zuge der Überlegungen zu räumlichen Festlegungen wurde angeregt, die Marktsituation bei der Entwicklung des Hochhaus-

rahmenplans einzubeziehen. Es sei problematisch, losgelöst vom Markt, Flächen zu bestimmen, da eine Entwicklung ohne vorhandene Nachfrage nicht vorstellbar sei.

Darüber hinaus wurden weitere Fragen aufgeworfen, die im Rahmen der Diskussion zunächst nicht vertieft worden sind: Inwieweit ist eine Festlegung von Flächen für Cluster oder für sich stehende Hochhäuser sinnvoll? Welche Auswirkung hat die Hochhausbebauung auf das Quartier? Und welchen Einfluss nimmt der Rahmenplan auf benachbarte Städte und Gemeinden?

Welche Themen und Elemente soll der Hochhausrahmenplan enthalten?
Ausgehend von den Überlegungen zur Frage geeigneter Standorte wurden in Bezug auf den Prozess mehrere Schritte identifiziert, die den räumlichen Überlegungen vorausgehen und dann im neuen Hochhausrahmenplan berücksichtigt werden sollten. Im Vorfeld des Aufstellungsprozesses seien einige grundsätzliche Fragen zu beantworten, deren Ergebnisse dann in den Rahmenplan einfließen sollten: Welches Stadtbild soll die Stadt Düsseldorf in Zukunft haben? Wie kann sich die Stadt weiterentwickeln? Was soll mit dem Hochhausrahmenplan verändert werden? Ist das Hochhaus „das“ Nachverdichtungswerkzeug oder nur eins von vielen? Wie wird ein Hochhaus definiert? Was sind seine Qualitäten?

In den Hochhausrahmenplan sollten darauf aufbauende Analysen auf unterschiedlichen Maßstabsebenen einfließen. Es sollte beispielweise untersucht werden, welche Firmen und Privatpersonen nach Düsseldorf ziehen und warum. Ferner wurde eine Marktstudie in Bezug auf die Nachfrage nach Hochhäusern und zu den Gründen für die Wahl der Anmietung von Hochhausflächen angeregt. Des Weiteren waren Machbarkeitsstudien zum Beispiel zu Frischluftschneisen und Verschattungen im Gespräch.

Diese Vorarbeit stelle die Voraussetzungen für eine fundierte Beteiligung her, die bei allen Beteiligten Begeisterung für das Thema wecken sowie Planungen und Prozesse verständlich kommunizieren soll. Die Einbeziehung sollte kontinuierlich, aber nicht dauerhaft erfolgen. Gleichzeitig wurde vielfach die Meinung vertreten, dass dem Hochhausrahmenplan auch eine politische Vision zugrunde liegen müsse. Die Rolle der Planer bestehe dabei vor allem darin, die Umsetzung beratend zu begleiten.

Darüber hinaus wurden auch in den Diskussionen zur Vorgehensweise Themen herausgearbeitet, die bereits in der Entwicklung des Aufstellungsprozesses zum Hochhausrahmenplan berücksichtigt werden sollten. Dabei wurden Nutzungsmischung, Verschattung, Abstandsflächen und Dichte besonders hervorgehoben.

Zum Thema Nutzungsmischung wurde angeregt, dass sowohl Wohnen als auch Arbeiten in einem Hochhaus möglich sein sollten. Des Weiteren sei auch eine soziale Mischung anzustreben sowie familienfreundliches Wohnen in der Hochhausplanung mitzudenken. Dabei wurde auch auf die Förderung von sozialem Wohnungsbau und Wohneigentum verwiesen.

Zum Thema Verschattung und Abstandflächen wurde eingebracht, dass der Umgang mit den durch Hochhäuser verschatteten Flächen mitgedacht werden müsse.

Schließlich wurde im Bezug auf die bauliche Dichte die Frage nach den Regeln der Verdichtung aufgeworfen: Welche Bereiche sollen wie verdichtet werden? Und wie kann der Rahmenplan das steuern?

Was kann der Hochhausrahmenplan steuern und was nicht?
Die Steuerungsmöglichkeiten wurden ausgehend von der Ist-Situation der aktuellen Hochhausplanungen und -umsetzungen diskutiert. Es wurde auf die Diskrepanz zwischen Planung und Umsetzung verwie-

sen: Lediglich drei der zwanzig geplanten Hochhäuser im Hochhausrahmenplan von 2004 seien umgesetzt worden. Als mögliche Erklärung wurde die Standortwahl genannt: Die dort ausgewiesenen Flächen seien nicht attraktiv genug und lägen zu weit außerhalb, weshalb diese nicht angenommen würden.

Von diesen Erfahrungen ausgehend sollte der Hochhausrahmenplan einen Rahmen für die zukünftige Entwicklung vorgeben, aber kein starres Korsett bilden. Vielmehr müsse er Handlungsspielräume lassen, flexibel und wandlungsfähig sein und regelmäßig reflektiert und aktualisiert werden.

Darüber hinaus könnten im Zuge der Aufstellung des Hochhausrahmenplans angepasste Steuerungsprozesse für einzelne Themen entwickelt und etabliert werden. So wurde beispielsweise ein System zum Flächenausgleich von verschatteten Flächen vorgeschlagen. Dabei soll die Fläche, welche durch ein Hochhaus verschattet wird, zum Ausgleich in gleicher Größe als Platz- oder Freifläche hergestellt werden. Aus Sicht der Teilnehmenden könnte so auch die Akzeptanz erhöht werden.

Bei der Ausbildung von Hochhausclustern könnte darüber hinaus die Vereinbarung von Abstandsflächenbaulasten im gegenseitigen Tausch angeregt und auf eine koordinierte Planung des Hochhausensembles abgezielt werden. Dabei könnte die gegenseitige Verschattung von Hochhäusern bei der Clusterbildung als Vorteil in Betracht kommen, da so der Energiebedarf zur Kühlung gesenkt werden könne.

Um in den einzelnen Projekten ausreichende Steuerungsmöglichkeiten zu gewährleisten, sollte das Instrumentarium des Hochhausrahmenplans aus Sicht der Teilnehmenden dennoch durch gestaltsichernde Verfahren wie Wettbewerbe oder Gestaltungsbeiräte ergänzt werden. Gleichzeitig sei eine abgestimmte Weiterentwicklung der baurechtlichen Vor-

aussetzungen an den zukünftigen Hochhausstandorten notwendig und müsse im Prozess bedacht werden.

Resümee
Aus Sicht der Teilnehmenden muss dem Hochhausrahmenplan eine Vorstellung zum zukünftigen Düsseldorfer Stadtbild zugrunde liegen. Ausgehend von weiteren Analysen sollte dann unter Einbeziehung von Planern und der Öffentlichkeit der eigentliche Rahmenplan entwickelt werden.

Dieser sollte den Rahmen für die zukünftige Entwicklung vorgeben und Felder definieren, wo und wie gehandelt werden kann. Der Rahmenplan müsse flexibel auf Wandlungsprozesse reagieren, Freiräume lassen und Möglichkeiten zur Entwicklung aufzeigen. Der Aufstellungsprozess sollte dabei nicht als abgeschlossenes Verfahren betrachtet werden. Für die stetige Aktualität und Weiterentwicklung des Rahmenplans ist eine regelmäßige Reflexion erforderlich.

Die eigentliche Umsetzung der Projekte sollte durch objektbezogene Wettbewerbe, projektbezogenes Baurecht sowie einen architektonischen Gestaltungsbeirat begleitet und gesteuert werden.

Partizipation

Oliver Märker sah in seinem Impulsvortrag zum Themenfeld Partizipation die Dialog- und Planungskultur im Wandel: Durch die Digitalisierung finde Beteiligung nicht länger nur vor Ort statt. In einer Verfahrensstruktur, die auf unterschiedliche Medien und Formate zurückgreift, könnten öffentliche, halböffentliche, und nicht öffentliche Beteiligungsformate kombiniert und dadurch unterschiedliche Zielgruppen erreicht werden.

Das Verfahren zum Hochhausrahmenplan biete einerseits die Chance großer Spielräume zur öffentlichen Einflussnahme. Die abstrakte Thematik bringe aber besondere Herausforderungen bei der Beteiligung mit sich. Das Verfahren sollte sowohl Informations- als auch Beteiligungsangebote und neben den Inhalten des Hochhausrahmenplans auch die Ausgestaltung des Prozesses zur Aufstellung umfassen.

Differenzierte Beteiligungsfenster seien dabei zielführender als dauerhafte gleichförmige Partizipationsangebote. Schließlich impliziere die Einbindung bei der Erarbeitung des Rahmenplans auch eine Verantwortung, bei späteren Projekten weitere Beteiligungsfenster zu eröffnen.

In den Workshop-Diskussionen stand die Frage im Vordergrund, wie eine gelungene Beteiligung für den Hochhausrahmenplan aussehen kann. Dabei wurde in Verbindung mit den Themen und Elementen, die im Rahmen von Beteiligungsveranstaltungen für den Hochhausrahmenplan erarbeitet werden sollten, auch die Wahl geeigneter Zeitpunkte und Veranstaltungsformate in den Blick genommen.

Welche Themen und Elemente soll der Hochhausrahmenplan beinhalten?
In der Auseinandersetzung mit der Partizipation im Hochhausrahmenplan waren sich die Teilnehmenden einig, dass die Themen und Elemente für den zukünftigen Hochhausrahmenplan im Zuge der Vorbereitung und Aufstellung unter Beteiligung der Öffentlichkeit geklärt werden müssen.

Aus Sicht der Teilnehmenden steht im Hochhausrahmenplan dabei nicht die Frage im Vordergrund, ob Hochhäuser gebaut werden sollen, sondern wie. Daher ist noch vor dem Auftakt der mit der Aufstellung zusammenhängenden Beteiligung ein politischer Diskurs zu führen, wobei ein grundsätzlicher politischer Wille zum Hochhausbau Voraussetzung für das weitere Verfahren ist. Die Begründung dieser politischen Entscheidung und die Notwendigkeit, sich mit dem Thema auseinanderzusetzen müsse anschließend öffentlich vermittelt werden.

In einem weiteren Schritt könne dann geklärt werden, wie der Aufstellungsprozess im Zusammenhang mit der Partizipation ablaufen soll. Auch dazu sollte eine Beteiligung stattfinden, deren Ergebnisse beispielsweise als Anforderung an den Bearbeitungsprozess in die Ausschreibung zur Erarbeitung des Hochhausrahmenplans eingebracht werden könnten.

Im Zuge der Aufgabenstellung seien verschiedene Fragestellungen zu bearbeiten: Wie bereitet man den Kontakt mit den Bürgerinnen und Bürgern vor? Wann sollte

die Beteiligung einsetzen? Welche Fehler sollten vermieden werden? Welche Abläufe, Verfahren und Partner werden dazu benötigt?

Der Prozess sollte Zeitabschnitte intensiver öffentlicher Bürgerbeteiligung beinhalten, die sich mit Arbeitsphasen der Verwaltungen und Fachgremien bzw. Experten abwechseln, welche durch ein geeignetes Medium transparent zu kommunizieren seien.

Fragen der Beteiligung sollten jedoch nicht nur während der Aufstellung eine Rolle spielen, sondern auch Gegenstand des eigentlichen Rahmenplans werden. Insbesondere die Partizipation bei der Umsetzung des Hochhausrahmenplans in einzelnen Projekten stelle einen wichtigen Bestandteil dar. So werde die kontinuierliche Einbindung der Öffentlichkeit von der Konzeption des Rahmenplans bis zur Realisierung der Gebäude gesichert. Dabei sollten auch räumliche Fragen im Rahmenplan und berücksichtigt werden.

Wie räumlich wird der Hochhausrahmenplan?
Am Anfang der Erarbeitung des Hochhausrahmenplans steht aus Sicht der Teilnehmenden die Frage nach einem gesamtstädtischen Leitbild. Dabei sollte der Beitrag für den öffentlichen Raum und die Wahrnehmung der Stadtlandschaft aus der Perspektive der Bürger und Nutzer heraus eine gewichtige Rolle spielen.

Eine Beteiligung hierzu könnte anhand von Variantenvorschlägen stattfinden, die unterschiedliche räumlich-konzeptionelle Zugänge vertreten. Die öffentliche Erörterung dieser Vorschläge könnte etwa durch ein werkstattähnliches Verfahren mit räumlichem Fokus unterstützt werden. Ein entsprechendes Partizipationskonzept ist bereits in die Aufgabestellung zur Erarbeitung entsprechender räumlicher Vorschläge einzubeziehen.

Die Partizipation sollte aufgrund unterschiedlicher lokaler Voraussetzungen zumindest bis in die Stadtbezirksebenen reichen und dabei die jeweilige Quartiere und ihre Belange stark fokussieren. Gleichzeitig sahen es die Teilnehmer größtenteils als nicht zielführend an, Aussagen zu konkreten Grundstücken und ihrer Bebauungsintensität im Plan zu verorten. Sehr wohl sollte aber in einem Beteiligungsprozess die grundsätzliche Frage geklärt werden, ob das Gesamtkonzept eine Verteilung der Hochhäuser steuert, beispielsweise durch eine Clusterung.

Ein damit zusammenhängender Aspekt ist die Wahrnehmung der Öffentlichkeit im Bezug auf die räumliche und physische Wirkung des Hochhauses, und seine Funktion bzw. Rolle im Stadtgefüge. Der Partizipationsprozess sollte in diesem Sinne im geeigneten Maße die Erwartungen der Bürger an Hochhausprojekte mit einbeziehen. Diesbezüglich wurde insbesondere die Offenheit der Gebäude im Sinne ihrer Einbindung in das räumliche und funktionale Gefüge der Stadt und des Stadtteils sowie die entsprechende soziale und ökologische Verantwortung genannt. Insofern sollte der Rahmenplan darauf abzielen, Hochhäuser zu fördern, die funktionelle Beiträge zu ihrem jeweiligen Quartier und Umfeld leisten. Der Planaufstellungsprozess müsse somit auf unterschiedliche räumliche Ebenen eingehen und diese differenziert behandeln. Der Klärung grundsätzlicher gesamtstädtischer Leitbildfragen sollten Lösungen für sinnvoll abgegrenzte und lokal wahrnehmbare Teilbereiche folgen.

Was kann der Hochhausrahmenplan steuern und was nicht?

Um den Ergebnissen aus den unterschiedlichen räumlichen und zeitlichen Beteiligungsebenen Rechnung tragen zu können, sollte der Hochhausrahmenplan weniger ein System starrer Vorgaben als vielmehr ein flexibles prozessuales Gerüst darstellen, das die Berücksichtigung der unterschiedlichen thematischen Belange sicherstellt.

So wird beispielsweise die Festlegung bestimmter Themen für die Projektverhandlungen zwischen der Stadt, den Projektentwicklern und weiteren Akteuren als hilfreich angesehen.

Im Rahmen dieser Vorgaben werden Verhandlungsspielräume eröffnet, die es erlauben, auf ortsspezifische Rahmenbedingungen einzugehen. Für diese Phase könnten in den Stadtteilen Mediatoren und Botschafter eingebunden werden, die den Diskussions- und Aushandlungsprozess zum lokalen Bezug des Projektes und seinem Beitrag zur lokalen Identität mittragen und mitmoderieren.

Gleichzeitig könnten im Hochhausrahmenplan auch bestimmte Grund- und Zusatzvolumina oder -höhen an entsprechende Bedingungen geknüpft werden, sodass den Projektentwicklern Anreize zur Umsetzung der Ziele des Rahmenplans gegeben werden.

Resümee
Das Thema der Partizipation wurde in den Diskussionen des Symposiums als wichtiger Aspekt für alle Phasen des Hochhausrahmenplans aufgefasst. Dabei sollte sie nicht nur für die Aufstellung des Rahmenplans selbst, sondern auch bei der Entwicklung der Aufgabe und des Prozesses, bei der Realisierung der Projekte und in übergeordneten oder vorangestellten Verfahren wie der Entwicklung eines gesamtstädtischen Leitbildes mitgedacht werden.

Es ist herausgearbeitet worden, dass den unterschiedlichen Beteiligungsschritten ein Partizipationskonzept zugrunde liegen sollte, das nach Erfordernissen unterschiedlicher Prozessphasen und räumlicher Ebenen differenziert. Der Hochhausrahmenplan sollte als ein flexibles Gerüst betrachtet werden, innerhalb dessen Spielräume für die Umsetzung der in den unterschiedlichen Partizipationsschritten und auf den verschiedenen Maßstabsebenen erarbeiteten Ziele bestehen bleibt.

EIGENES SPRACHROHR FÜR DEN PROZESS
WELCHE FEHLER SOLLTEN VERMIEDEN WERDEN?
WANN SOLLTE DIE BETEILIGUNG EINSETZEN?
WIE BEREITET MAN KONTAKT VOR? MIT BÜRGERN
ENTWURFSWERKSTATT
WETTBEWERB RAHMENPLAN
METHODIK VERSTÄNDNIS SPRACHE
AUSCHAULICHKEIT BEI PARTIZIPATION
ERARBEITUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN
WAS SIND DIE MÖGLICHKEITEN DER PARTIZIPATION
BÜRGERBETEILIGUNG VOR DER AUFGABENSTELLUNG
"DOPPELTER BODEN"
BETEILIGUNGSARME VS BETEILIGUNGSREICHE ZEITEN
MEDIATOREN
STADTTEIL BOTSCHAFTER
Phase: 0 BILD D STADT
VISION /RÄUMLICH/
AUFGABENSTELLUNG
/STANDORTE
WETTBEWERB
IV BEGLEITUNG
V UMSETZUNG

Erste Erkenntnisse

An den fünf Thementischen zu Typologien, Nachhaltigkeit, Ökonomie, Prozess und Partizipation wurde darüber diskutiert, welche Themen und Elemente der neue Hochhausrahmenplan enthalten soll, wie Räumlich er wird und was mit dem Rahmenplan wie gesteuert werden kann. Vier zentrale Aspekte wurden an allen Thementischen unter Bezug auf verschiedene Leitfragen angesprochen und sollen beim weiteren Vorgehen als Orientierung dienen:

Gesamtkonzept entwickeln
Es wurde die Notwendigkeit eines übergeordneten Konzeptes für Stadtentwicklung und Stadtbild in Düsseldorf herausgestellt. Durch den thematischen Fokus sei der Hochhausrahmenplan alleine nicht geeignet, die Verdichtung und andere anstehende Entwicklungen zu steuern. Diese Funktion könne das Raumwerk D übernehmen.

Flexibilität ermöglichen
Die Regelungen des Hochhausrahmenplans sollen ausreichend Flexibilität für die Adaption zukünftiger Entwicklungen, neuer Erkenntnisse und Technologien bieten. Die Steuerung durch qualitative Leitprinzipien lässt den Projekten Spielraum bei der Umsetzung der Anforderungen. Gleichzeitig soll der Rahmenplan den Bau von Hochhäusern fördern, die in sich eine Flexibilität zum Beispiel im Hinblick auf unterschiedliche Nutzungen aufweisen.

Lokalen Bezug berücksichtigen
Vielfach ist auf die Berücksichtigung lokaler Identitäten im Hochhausrahmenplan und in den Projekten verwiesen worden.

Es wurden Standortfestlegungen vorgeschlagen, die in ein räumliches Leitbild zur Hochhausentwicklung einfließen können.

Qualitätssichernde Verfahren nutzen
Die Bedeutung von qualitätssichernden Verfahren wie Gestaltungsbeiräten oder Wettbewerben wurde an allen Thementischen hervorgehoben. Dabei könne der Rahmenplan zum Beispiel durch Vorgaben zur Auslobung Themenschwerpunkte setzen. Ein ständiger Hochhausbeirat könne die Entwicklungen kontinuierlich begleiten.

Wiederholt wurden Aspekte angesprochen, die sich auf einzelne Leitfragen beziehen und ebenfalls berücksichtigt werden sollen:

Der Hochhausrahmenplan soll im Bezug auf den **Raum** unterschiedliche Maßstabsebenen differenzieren. Vielfach wurde die Ausweisung von Hochhaus-Clustern und Ensembles diskutiert. Für den lokalen Mehrwert der Projekte sollen qualitative Kriterien erarbeitet werden.

Im Hinblick auf die **Themen** sind insbesondere innovativen ökologischen Ansätzen, einer stärkeren Berücksichtigung sozialer Belange im Hochhausbau und Mobilitätsfragen große Bedeutung zugemessen worden. Auch die Weiterentwicklung der vorhandenen öffentlichen Räume soll beim Hochhausbau mitgedacht werden.

Zur **Steuerung** soll der Rahmenplan Anreize für progressive Projekte vorsehen. Es gelte weiterhin, den späteren Betrieb der Hochhäuser zu berücksichtigen und die Marktsituation im Blick zu behalten, um eine wirtschaftlich tragfähige Umsetzbarkeit der Vorgaben sicherzustellen.

CLUSTER ERÖRTERN

KRITERIEN FÜR DEN LOKALEN MEHRWERT ERARBEITEN

ÖFFENTLICHE RÄUME EINBINDEN

LOKALEN BEZUG BERÜCKSICHTIGEN

GESAMTKONZEPT ENTWICKELN

SOZIALE BEITRÄGE EINFORDERN

FLEXIBILITÄT ERMÖGLICHEN

QUALITÄTSSICHERNDE VERFAHREN NUTZEN

MOBILITÄT THEMATISIEREN

HOCHHAUSBEIRAT

ÖKOLOGISCHE IMPULSE SETZEN

STEUERUNG DURCH ANREIZE

MARKTLAGEN BEACHTEN

BETRIEB MITDENKEN

RAUM THEMEN STEUERUNG

Veranstaltet von
der Landeshauptstadt Düsseldorf und
dem Bund Deutscher Architekten Düsseldorf

Bund Deutscher Architekten Düsseldorf BDA

Bearbeitet von
sds_utku
Büro für Städtebau, Denkmalpflege, Stadtforschung
Am Knappenberg 32
44139 Dortmund
Alexandra Apfelbaum, David Bodarwé, Tobias Frank,
Stephan Gudewer, Yasemin Utku
www.sds-utku.de

In Kooperation mit
RHA REICHER HAASE ASSOZIIERTE GmbH
Architekten Stadtplaner Ingieneure
Am Knappenberg 32
44139 Dortmund
Holger Hoffschröer, Laura Jakowski, Jan Polívka,
Christa Reicher, Johanna Schlack, Milan Wittrock
www.rha-planer.eu

Fotos Sebastian Becker
Kartengrundlagen Landeshauptstadt Düsseldorf

Landeshauptstadt Düsseldorf
Stadtplanungsamt

Herausgegeben von der
Landeshauptstadt Düsseldorf
Stadtplanungsamt
Brinckmannstraße 5, 40225 Düsseldorf

Verantwortlich Ruth Orzessek-Kruppa

XI/18-0.05
www.duesseldorf.de