

Dokumentation Qualifizierung Hochhaus



Vorbemerkungen

Essenzieller Bestandteil der im kooperativen Planverfahren GemeinschaftsWerk Flin- gern (Oktober 2021 bis August 2022) entwickelten Grünen Mitte ist ein Hochpunkt im Südwesten des Grundstücks an der Ecke Werdener Straße / Fichtenstraße. Da er eine Landmarke bilden und damit einen besonderen Akzent für das Quartier setzen wird, ist die architektonische Gestaltung von besonderer Bedeutung. Deshalb hat das Empfehlungsgremium im Rahmen des kooperativen Planverfahrens dafür plä- diert, die städtebauliche Kubatur und die architektonische Qualität des Hochhauses in einem weiteren Verfahren sicherzustellen.

Nach Abstimmung des Verfahrens zwischen Vertreter*innen des Planungsamtes der Landeshauptstadt Düsseldorf und der Grundstückseigentümerin fiel der Start- schuss dafür im Februar 2023.

Drei interne Teams aus dem Architekturbüro MVRDV aus Rotterdam, das bereits seit Beginn des kooperativen Planverfahrens den Prozess begleitet, entwickelten bis An- fang Mai 2023 je eine Variante für das Hochhaus entwickelt, so dass final drei sehr unterschiedliche Entwürfe als Entscheidungsgrundlage zur Verfügung standen.



Öffentlichkeitsbeteiligung

Am 3. Mai wurden diese zunächst der Öffentlichkeit vorgestellt:

Hexagon, SunCut und Stack.

Nach der Präsentation der drei Hochhausvarianten durch MVRDV waren die knapp 80 Teilnehmenden der Veranstaltung aufgerufen, an drei separaten Infoständen Fragen an die Vertreter*innen der Architektenteams sowie die Fachplaner*innen zu den einzelnen Entwürfen zu richten und ihre Anmerkungen zu hinterlassen. Über eine Stunde lang wurde in sehr angenehmer und konstruktiver Atmosphäre im gastfreundlichen Icklack angeregt diskutiert, geschrieben und nachgefragt.

Die auf Moderationskarten gesammelten Meinungen und Statements wurden in die Sitzung des Empfehlungsgremiums am Folgetag dargestellt und präsentiert, damit sie in die Entscheidung der Jury einfließen konnten.



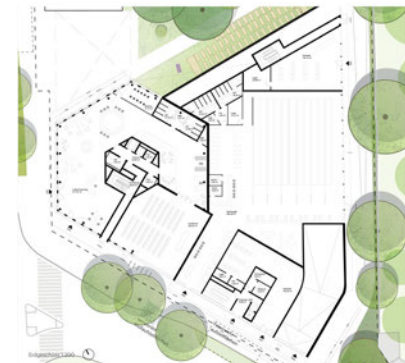


Zusammenfassung der Diskussionsbeiträge zum Entwurf

Hexagon

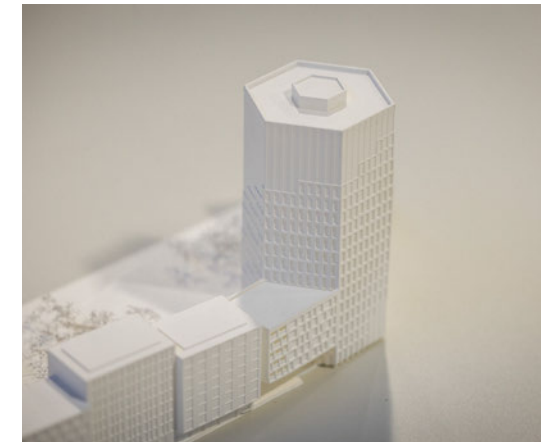
Pro

- Mein Favorit (4x)
- Einpassung in die umgebende Bebauung, trotzdem Akzent
- Flexible Nutzung
- Special Moments
- Roof bar
- Wiederverwendbarkeit der Bodenmodule
- Fehlendes bauliches Element auf dem Podest Richtung Kiefernstraße
- Hexagongrundriss sehr gut geeignet für flexible Bürogestaltung (insb. Kombibüros)
- Großer Grünraum
- Barrierefreies Parkpodest
- Weniger Verschattung der Umgebungsbebauung
- Wirkt schmaler als er eigentlich ist (Mehrfachnennung)
- Eine Arbeit für den zweiten Blick



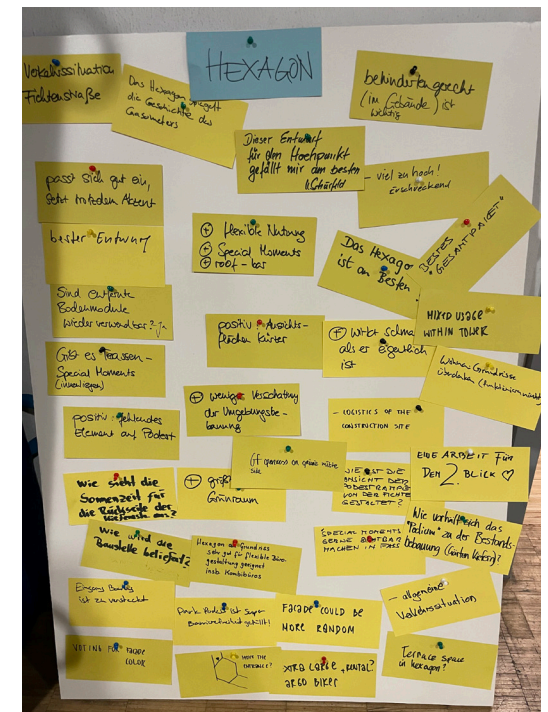
Kontra

- Fehlende Terrassen (Mehrfachnennung)
- Der Eingang zur Bowlingbahn ist zu versteckt
- Fehlende Öffnung Richtung Grüne Mitte
- Die Wohngrundrisse funktionieren nicht
- Zu hoch



Hinweise

- Aussage zur Verkehrssituation in der Fichtestraße / zur allgemeinen Verkehrssituation sollte getroffen werden (Mehrfachnennung)
- Die Form des Hexagon spiegelt die industrielle Geschichte des Quartiers wider (Gasometer)
- Das Gebäude und der Freiraum sollen Behindertengerecht werden
- Innerhalb des Turms ist eine Mischnutzung gewünscht
- Die Belichtung / Besonnung für die Rückseite der Kiefernstraße soll berücksichtigt werden
- Eine gute Lösung zur Baustellenlogistik soll mitentwickelt werden (Mehrfachnennung)
- Über die Fassadenfarbe sollte abgestimmt werden
- Die Lage des Eingangs sollte geprüft werden



- Wie ist die Podestrampe zur Fichtestraße gestaltet? / wie verhält sich das Podium zu Kiefernstraße? (Mehrfachnennung)
- Die special moments sollten in der Fassade sichtbar gemacht werden / die Fassade sollte „willkürlicher“ gestaltet sein (Mehrfachnennung)
- Platz für Lastenräder sollte vorgesehen werden



Zusammenfassung der Diskussionsbeiträge zum Entwurf

Stack

Pro

- Kubatur fügt sich gut ein (Mehrfachnennung)
- Spannende Treppensituation des Podestes (Mehrfachnennung)
- Innenhofgestaltung

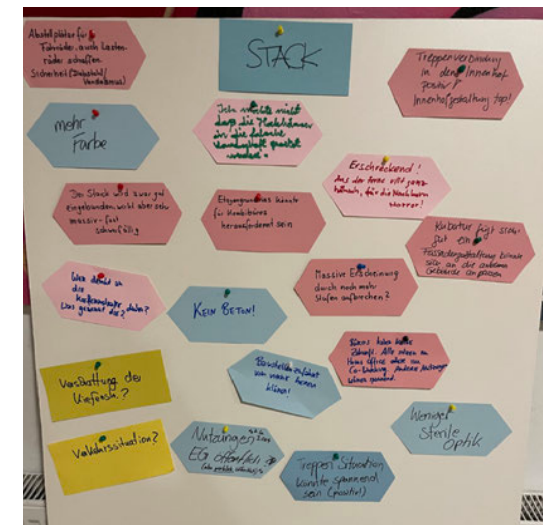
Kontra

- Mehr Farbe
- Wirkt sehr massiv; ggf. durch weitere Stufen aufbrechen (Mehrfachnennung)
- Beton
- Sterile Optik
- Nur Büronutzung -> andere Nutzungen ergänzen
- Etagengrundriss könnte für Kombibüros herausfordernd sein
- Erschreckend für die Nachbarn



Hinweise

- Abstellplätze für Fahrräder / Lastenräder sollen geschaffen werden (Sicherheit, Diebstahl, Vandalismus)
- Berücksichtigung der Kiefernstraße / Verschattung (Mehrfachnennung)
- Aussage zur Verkehrssituation fehlt
- Die Erdgeschossnutzungen sollten öffentlich sein
- Die Baustellenzufahrt sollte von vorne herein geklärt werden
- Die Fassadengestaltung sollte sich an die anderen Gebäude anpassen
- Landschaft ist für Hochhaus nicht geeignet





Zusammenfassung der Diskussionsbeiträge zum Entwurf

SunCut

Pro

- Mein Favorit (3x)
- Starker Charakter
- Optisch am spannendsten (Mehrfachnennung)
- Innovativster Entwurf
- Identifikation / Wiedererkennung / Landmarke (Mehrfachnennung)

Kontra

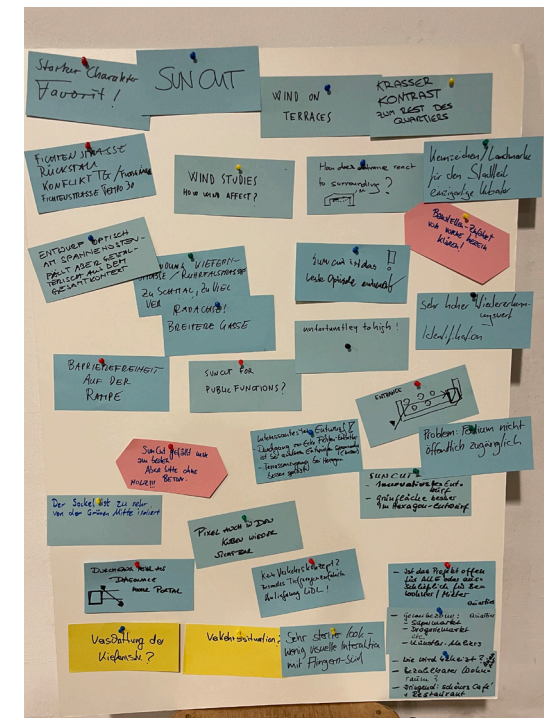
- Fällt gestalterisch aus dem Gesamtkontext / Kontrast zum restlichen Quartier (Mehrfachnennung)
- kein Beton, besser Holz
- Sockel und Grüne Mitte sind nicht verbunden / wer kann das Podest nutzen? (Mehrfachnennung)
- Sehr sterile Optik und wenig visuelle Interaktion mit Flingern-Süd
- Durchgang zur Ecke Fichten- / Erkrather Str. ist bei anderen Entwürfen spannender



- Verbindung Kiefernstraße / Ruhrtalstraße zu schmal
- Podium nicht öffentlich zugänglich (Mehrfachnennung)
- Zu hoch
- Die Lage des Eingangs sollte geprüft werden (Mehrfachnennung)

Hinweise

- Verkehrssituation Fichtenstraße: Rückstau, Konflikt TG-Fußgänger, Tempolimit 30 gewünscht
- Wie ist die Verkehrssituation? Tiefgaragenzufahrt und Anlieferung LIDL soll geprüft werden (Mehrfachnennung)
- Barrierefreiheit auf dem Podium ist gewünscht
- Der Durchgang neben dem Hochhaus sollte mehr als Diagonale ausgebildet werden (Hohes Portal)
- Wie verschattet ist die Kiefernstraße?
- Pixel sollten auch in den Kuben wieder sichtbar sein
- Unterbringung von öffentlichen Funktionen in den SunCuts?
- Windstudien / Wind auf den Terrassen sollte berücksichtigt werden
- Baustellenzufahrt sollte von vorne herein geklärt werden
- Wie wird beheizt?
- Bezahlbarer Wohnraum?
- Wunsch nach Supermarkt, Drogeriemarkt, Künstler-Ateliers, schönes Café, Restaurant





Impressionen der Öffentlichkeitsbeteiligung





Ergebnisse der Sitzung des Empfehlungsgremiums am 04. Mai 2023

Das Empfehlungsgremium hat sich anschließend am 04.05.2023 im städtischen Rathaus unter Vorsitz von Prof. Benedikt Stahl intensiv mit den drei Hochhausentwürfen auseinandergesetzt. Nach einer detaillierten Präsentation der Entwürfe durch die Teams von MVRDV und jeweils einer Rückfragerunde wurde auch anhand des Stadtmodells und den eingebrachten Anmerkungen aus der Öffentlichkeit eingehend diskutiert.

Für jeden der Entwürfe ist eine Patin aus der Runde der Fachplaner*innen benannt worden, die den Entwurf aus Sicht der Fachjury nochmal bewertend vorstellte.



Sowohl die sehr lebhaften Gespräche und Diskussionen bei der Beteiligung in der Bürgerwerkstatt als auch die intensive Diskussion der Mitglieder des Empfehlungsgremiums haben gezeigt, dass mit den drei präsentierten Hochhausvarianten sehr viele unterschiedliche städtebauliche und architektonische Qualitäten vorgeschlagen werden, dass aber zugleich noch viele Fragen offenbleiben und eine weitere Vertiefung der qualitativen Ansätze dem hohen Anspruch der Aufgabe angemessen ist und in einen neuen Entwurf eingebracht werden soll. Aus diesem Grund hat das Empfehlungsgremium einstimmig dafür votiert, das Büro MVRDV aufzufordern, ein finales Konzept für ein Hochhaus vorzustellen, das einerseits die qualitätvollen Ansätze und Bausteine von Hexagon, SunCut und Stack aufgreift, sich aber andererseits als eigener, weiterentwickelter sowie eigenständiger und charakterstarker Entwurf von den bisherigen Konzepten abhebt.



Diese Entscheidung entspricht der Kultur der kooperativen Planungswerkstatt als lernender, anpassungsfähiger und partnerschaftlicher Prozess, mit dem Ziel eines bestmöglichen und konsensualen Ergebnisses für das neue Quartier in Flingern-Süd.



Das Team von MVRDV wird gebeten, bis Anfang September 2023, den finalen Entwurf unter Berücksichtigung der nachfolgend aufgeführten Empfehlungen und Anmerkungen zu entwickeln und dem Empfehlungsgremium erneut vorzustellen.



Teilnehmende der Veranstaltung



Allgemeine Empfehlungen:

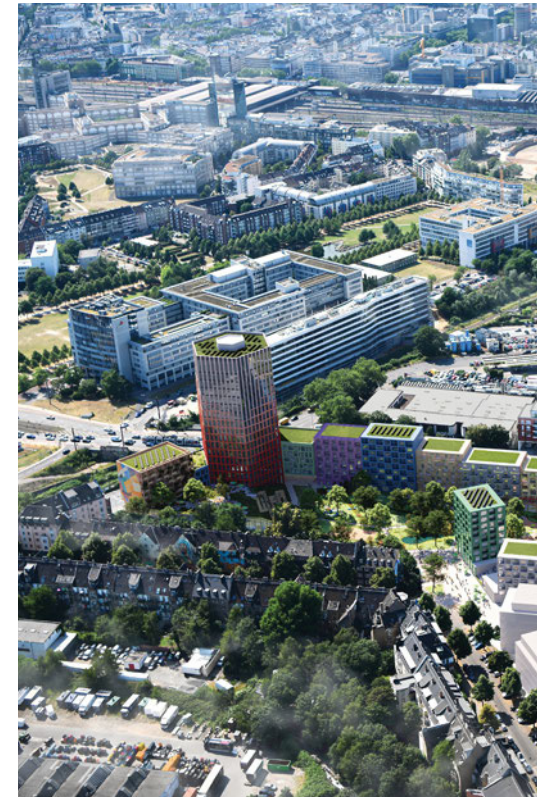
- Das Hochhaus soll im Sockel integriert in das Quartier (Grüne Mitte und Bestandsumgebung) und in der Höhe eine Landmarke mit Fernwirkung und Adresse darstellen
- Die Wahrnehmbarkeit des Hauptzugangs an der Werdener Straße ist für die Adressbildung bedeutend und soll architektonisch gestärkt werden.
- Die öffentlich frequentierten Nutzungen in den Sockelgeschossen sollen auf rd. 15-20% BGF erweitert werden (Bowling, Fitness, Gesundheit, Dienstleistungen, Café). Auffindbarkeit und Wahrnehmbarkeit vom öffentlichen Raum sind zu verbessern.
- Die funktionale Zukunftsfähigkeit aller Nutzungen soll tragfähig sein.
- Die Möglichkeit einer öffentlichen DG-Nutzung im Hochhaus soll dargestellt werden.
- Die Grundrissorganisation und Funktionalität des Podestes ist zu prüfen: Öffentliche / halböffentliche / private Nutzung, Blickbeziehungen und Übergang zur Grünen Mitte, Zugänglichkeit von den Wohngebäuden und dem Hochpunkt. Handel / Dienstleistungen / Café mit ausschließlichem Bezug zur Grünen Mitte sind hier aufgrund mangelnder Sichtbarkeit und Frequenz nicht dauerhaft tragfähig.
- In der Grundrissorganisation des Untergeschosses sollen Stellplätze, Fahrradstellplätze, Keller-/Technik-/Müll nachgewiesen werden.
- Der Zugang zum Hochpunkt von der Grünen Mitte aus soll möglich sein. Die Zuwegung vom Foyer des Hochpunktes über den Sockel in die Grüne Mitte sollte großzügig ausgebildet werden.
- Der Übergang / die Anbindung von der Straße über das Podest zur Grünen Mitte ist landschaftlich zu modellieren (keine Wand) und topografisch zu entwickeln. Eine klare räumliche/funktionale Zuordnung soll entstehen. Der östliche

mehrgeschossige Baukörper (Wohnen) auf dem Podest sollte dabei entfallen. Allerdings ist hier ein kleinerer Baukörper mit besonderer Funktion wünschenswert, um Podest und Kante maßstäblich zu besetzen.

- Die Verkehrssituation (Zufahrt TG/Anlieferung) an der Fichtenstraße ist möglichst konfliktfrei zu gestalten.
- Für die im Plangebiet vorgesehene Wohnnutzung ist der Schallschutz unbedingt zu berücksichtigen; es ist ein nachfragegerechter Wohnungsmix nachzuweisen.
- Die Nutzung des Hochpunktes (Dienstleistungen, Freizeit, Handel, Büro) wird durch den starken Verkehrslärm vorgegeben. Eine langfristige Umnutzbarkeit des Hochpunktes bei deutlicher Reduktion der Verkehrsbelastung der Werdener Straße / der Bahn soll mitgedacht werden. Es ist ein konzeptioneller Regelgrundriss für eine Umnutzung des Hochpunktes darzustellen; dabei ist von einer wohnverträglichen Immissionsbelastung auszugehen.
- Die Barrierefreiheit des Hochpunktes und des Podestes ist erforderlich.
- Die bestehende Lärmschutzwand in Richtung der rückwärtigen Gärten der Kiefernstraße kann zukünftig entfallen. Hier soll im Plangebiet eine attraktive Fassade ausgebildet werden.
- Eine angemessene Verknüpfung des Hochpunktes und seines Sockels mit der seitlich anschließenden Bebauung der Nachbarschaft soll berücksichtigt werden.
- Es soll geprüft werden, ob an die Brandwand des Nachbargebäudes Fichtenstraße angebaut werden kann.
- Das Thema Nachhaltigkeit soll ausdifferenziert werden (Fassaden, Konstruktion, Dachbegrünung, Photovoltaik, ...).
- Die Fassadengestaltung soll nicht modische Effekten unterliegen, sondern zukunfts- und entwicklungsfähig sowie nachhaltig gestaltet werden.
- Die Positionierung und Ausformung des Hochhauses muss so gewählt werden, dass es weder zur Neubebauung noch zum Bestand Verschattungen gibt.

Anmerkungen Hexagon

- Die special moments sollen auch von außen sichtbar werden.
- Die Kommunikation des Hochhauses zwischen innen und außen soll verbessert werden.
- Die Bürogrundrisse im Hexagon werden aufgrund der zahlreichen Ecksituationen kritisch beurteilt.
- Das Podest als integrierter Teil des Parks öffnet sich und hat eine großzügige Wirkung. Die programmatische Sackgasse auf dem Podest ist problematisch.



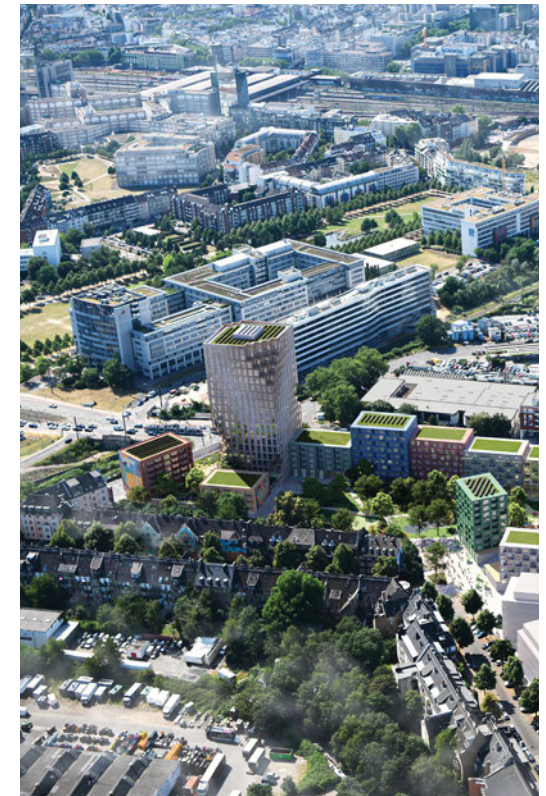
Anmerkungen Stack

- Die Organisation der Grundrisse ist in der Gebäudetiefe nicht optimal gelöst.
- Die Anzahl der Fassadenmodule kann reduziert werden.
- Der Wintergarten wird als positive Geste gewertet.
- Die Treppe zur Grünen Mitte wird als alleiniger Zugang und in der Dimension kritisch gesehen. Es soll zudem keine Sackgassensituation entstehen.
- Das Terrassieren / Staffeln des Gebäudes in der Höhe wird positiv gesehen. Die Proportionierung und die Richtung der Terrassen sind zu prüfen.



Anmerkungen SunCut

- Die städtebauliche Zäsur zwischen dem Hochpunkt und dem Baukörper an der Fichtenstraße werden zur Stärkung der Signifikanz positiv gesehen.
- Die Fassadenelemente sollen in ihrer Lebendigkeit weiter ausgearbeitet werden
- Die Sun Cuts sind zu kleinmaßstäblich. Die elegante Fernwirkung sollte gestärkt werden.
- Die Kommunikation zwischen dem Innen und dem Außenraum soll verbessert / erweitert werden.
- Es soll eine nachhaltige Konstruktion für das SunCut gefunden werden.
- Das Sun Cut ist mit Blick auf die Wirtschaftlichkeit zu optimieren.



Anwesende Mitglieder des Empfehlungsgremiums



Prof. Benedikt Stahl
Architekt
Vorsitzender des Empfehlungsgremiums



Prof. Yasemin Utku
Architektin, Raumplanerin



Dr. Verena Brehm
Architektin, Raumplanerin



Fred Humblé
Architekt



Prof. Judith Reitz
Architektin



Jana Crepon
Landschaftsarchitektin



Cornelia Zuschke
Dezernentin für Planen, Bauen, Wohnen
und Grundstückswesen



Dirk Baackmann
stellvertretender Amtsleiter des
Stadtplanungsamtes



Jürgen Titz
Hochhausbeirat der Stadt Düsseldorf



Harald Schwenk
Grüne



Achim Graf
CDU



Frau Zora Bobbert
SPD



Stephan Meyer
FDP



Thore Marenbach
Cube Real Estate GmbH



Leonie Krull
Cube Real Estate GmbH



Maurice Lierschaft
Cube Real Estate GmbH

Weitere Mitglieder des Empfehlungsgremiums

Robert Winkel	Architekt
Cornelia Müller	Hochhausbeirat der Stadt Düsseldorf
Ben Klar	Die Linke
Zoran Stanojevic	AFD
Dr. Hans-Joachim Grumbach	Tierschutz/Freie Wähler
Paul Klein	Bürger
Sven Meggers	Bürger

Impressionen



