


**GEMEINSCHAFTS
WERKFLINGERN**

KOOPERATIVES PLANVERFAHREN UND QUALIFIZIERUNG HOCHHAUS

OKTOBER
2021
-
SEPTEMBER
2023



INHALT

1.0	EINLEITUNG	4
2.0	VORWORTE	5
3.0	PROZESS	8
	3.1 Der Gesamtprozess – vom Ankauf bis Realisierung	8
	3.2 Das kooperative Planverfahren GemeinschaftsWerk Flingern	9
	3.3 Öffentlichkeitsarbeit / Marketing	10
	3.4 Besonderheit des GemeinschaftsWerk Flingern	11
4.0	DIE BETEILIGTEN UND IHRE ROLLEN	12
	4.1 Grundstückseigentümerin	12
	4.2 Beteiligte Planungsbüros	12
	4.3 Die Stadt Düsseldorf – Verwaltung und politische Gremien	14
	4.4 Das Empfehlungsgremium	15
	4.5 Lokale Akteure	16
5.0	DER ORT	18
	5.1 Düsseldorf	18
	5.2 Flingern-Süd	18
	5.3 Plangebiet	21
	5.4 Nachbarschaft	23
	5.5 Sonstige relevante Planungen	25
6.0	ABLAUF / MEILENSTEINE	26
	6.1 KommunalCafe, 8. Oktober 2021	27
	6.2 Kids- und Jugendwerkstatt, 30. Oktober 2021	30
	6.3 Entwurfswerkstatt, 27. November 2021	32
	6.4 Plenum Städtebau, 28. Januar 2022	36
	6.5 Online Update, 9. März 2022	40
	6.6 Plenum Architektur, 25. August 2022	40
7.0	DIE STÄDTEBAULICHEN KONZEPTE	44
8.0	DAS ERGEBNIS	50
9.0	QUALIFIZIERUNG HOCHHAUS	52
10.0	REVIEW / ZUSAMMENFASSUNG	56

Impressum

Cube Real Estate GmbH
Werkstättenstraße 39b
51379 Leverkusen
www.cube-real.estate
info@cube-real.estate
Tel.: +49 2171 - 75 34 111



In Kooperation mit

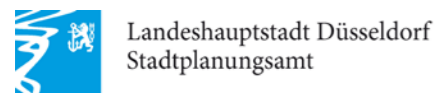




Abb.1: Austausch beim Plenum Architektur am 25.08.2022

1.0 EINLEITUNG

Im Jahr 2020 hat die mittelständische Immobilienentwicklerin Cube Real Estate GmbH (CRE) das Grundstück des Fachmarktzentriums B8-Center in Düsseldorf im Stadtteil Flingern mit dem Ziel erworben, den städtebaulich optimierbaren Standort nachhaltig zu transformieren. Durch die Umnutzung und Neugestaltung des Areals wird ein lebendiges Quartier mit einem vielfältigen Nutzungsmix entstehen.

Dem hier im weiteren Verlauf beschriebenen Verfahren ging ein intensiver, öffentlicher Beteiligungsprozess auf dem Nachbargrundstück des Projektes Cube Central 378 voraus. Der Anstoß dieses Prozesses erfolgte durch Proteste der Nachbarschaft hinsichtlich geplanter Nutzungen auf dem Grundstück, die jedoch dem geltenden Baurecht entsprachen. Die Cube Real Estate hat in diesem Zuge mit der Stadt Düsseldorf eine Möglichkeit erarbeitet, ideal auf diese Situation einzugehen und somit wurde zur gemeinschaftlichen Erarbeitung des Gesamtprojekts Cube Central 378 die Planwerkstatt 378 gegründet.

Die positiven Ergebnisse innerhalb dieser Plangruppe haben die CRE dazu bewegt, ein innovatives kooperatives Planverfahren für die Entwicklung des B8-Centers ins Leben zu rufen. Dieses Verfahren trägt den Namen **GemeinschaftsWerk Flingern**.

Ziel aller Beteiligten war es nun, einen gemeinsamen Konsens bezüglich der Gestaltung des Quartiers zu finden. Neben mehr als 50 Abstimmungen, 6 digitalen und analogen Veranstaltungen sowie zahlreichen Präsentationen und Beschlüssen, wurde innerhalb eines Jahres für die städtebauliche Idee **Die Grüne Mitte** entschieden, die die Basis für das anstehende Bebauungsplanverfahren darstellt. Individuell auf die Bedürfnisse der Einwohnenden aus Düsseldorf-Flingern zugeschnitten, hat das **GemeinschaftsWerk Flingern** dennoch Modellcharakter für kommende Projekte weit über die Stadtteilgrenzen hinaus. Mit dieser Publikation möchten wir die Erfahrungen aus diesem Prozess weitergeben und unsere Inspirationen und Anregungen gerne teilen.

2.0 VORWORTE

Unser vielfältiges Portfolio im Bereich der Immobilienentwicklung hat uns in den letzten Jahren gezeigt, wie wichtig es ist, die Bürgerschaft vor Ort, lokale Institutionen, Verwaltung und Politik sowie Planende von Beginn an in unsere Planungsprozesse einzubinden. Um erfolgreich Projekte entwickeln und umsetzen zu können, nachhaltige Ergebnisse und eine hohe Akzeptanz bei den Beteiligten zu erzielen, müssen sich alle darauf einlassen, auch Wege jenseits der bisherigen Pfade zu gehen. Die Anforderungen an uns als Projektentwicklerin ändern sich stetig. Dafür müssen Ressourcen von allen Seiten eingebracht werden: Beteiligung kostet viel Zeit und auch Geld und setzt die Bereitschaft der Teilnehmenden voraus, sich auch auf andere Sichtweisen einzulassen. Vertrauen untereinander besteht oft nicht von Beginn an und muss im laufenden Prozess aufgebaut werden. Dies ist aber unabdingbar für den Erfolg eines Projektes!

Die großen Fragen, welche im Rahmen von Quartiersentwicklungen heute an uns als Projektentwicklerin gestellt werden, können wir nur gemeinsam beantworten. Die Zusammenarbeit zwischen Nachbarschaft, Politik, Planenden, Öffentlichkeit, Investierenden und Verwaltung bildet die Grundlage für nachhaltige Quartiere. Wir möchten inspirierende Orte erschaffen. Das **GemeinschaftsWerk Flingern** ist für dieses Projekt und diesen Standort das geeignete Format, um diesem Anspruch gerecht zu werden.

Als Eigentümerin des B8-Centers sind wir sehr zufrieden mit dem Ergebnis des **GemeinschaftsWerk Flingern**. Durch diesen innovativen Ansatz konnten wir sehr viel über das lernen, was vor Ort gebraucht wird, denn jedes Projekt ist anders und jeder Ort braucht andere Lösungswege. Unser Verfahren hat Modellcharakter und wir freuen uns, wenn es als Anregung für Beteiligungsverfahren sowohl in weiteren Projekten in Düsseldorf als auch in anderen Kommunen dient.



**THORE
MARENBACH**

**GESCHÄFTSFÜHRUNG
CUBE LAND DEVELOPMENT GMBH**

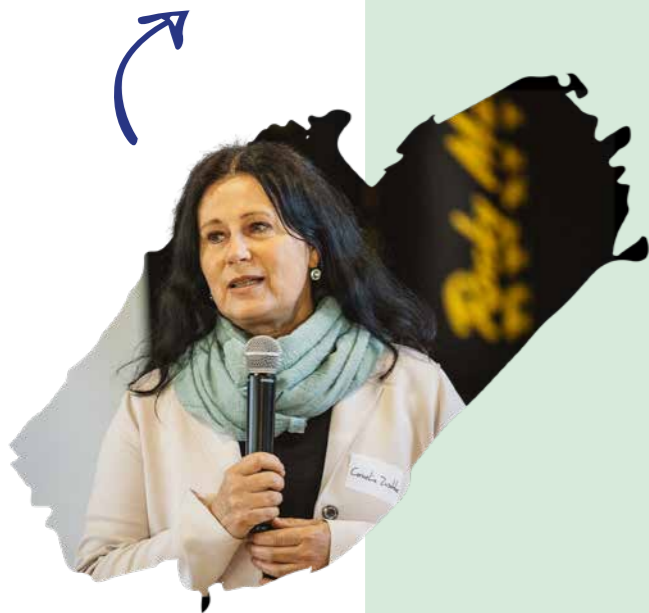


**LEONIE
KRULL**

**REFERENTIN DER
GESCHÄFTSFÜHRUNG
CUBE LAND DEVELOPMENT GMBH**

CORNELIA ZUSCHKE

BEIGEORDNETE FÜR PLANEN, BAUEN, WOHNEN UND GRUNDSTÜCKSWESEN DER STADT DÜSSELDORF



Die frühzeitige informelle Einbindung der Bürgerschaft in Planungsprozesse hat sich in den vergangenen Jahren in der Landeshauptstadt Düsseldorf mehr und mehr etabliert. Mit ihren Ortskenntnissen und Alltagserfahrungen bringen die Bewohnenden als Expertenschaft vor Ort wertvolle Hinweise in die Planungen ein.

Jeder Prozess hat unterschiedliche Rahmenbedingungen, ist individuell und muss unter Berücksichtigung der vorhandenen Gegebenheiten maßgeschneidert entwickelt werden. Auch das mehrstufige Workshopverfahren zum B8-Center war eine dieser besonderen Aufgaben, bei der wir unsere Beteiligungskultur für alle Interessierten und Altersgruppen erneut weiterentwickeln konnten, neue Wege gegangen sind und vielseitige Formate angeboten haben.

Der Rückblick auf einen intensiven und kreativen Prozess zeigt, dass die Entscheidung, ein kooperatives Planverfahren unter Einbeziehung der Öffentlichkeit für den Standort des ehemaligen B8-Centers durchzuführen, richtig und gewinnbringend war.

Mit dem Konzept **Die Grüne Mitte** haben die Planungsteams eine identitätsstiftende städtebauliche Struktur entwickelt, die neben der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum und ergänzenden attraktiven Nutzungen auch zukunftsweisende Antworten zu aktuellen Herausforderungen, wie die Themen Nachhaltigkeit, Klimaverbesserung, neue Mobilität, Stadt der kurzen Wege etc. liefert.

Die große Resonanz aus der Öffentlichkeit während des gesamten Prozesses hat wesentlich dazu beigetragen, dass ein starkes internationales Team mit großem Engagement und Input vieler Beteiligten ein richtungsweisendes Ergebnis erarbeitet hat. Ich freue mich auf die Weiterentwicklung dieser kreativen Ideen in dem nun folgenden Bebauungsplanverfahren. Auch dieses formelle Verfahren sieht verschiedene Möglichkeiten der Beteiligung vor. Außerdem wird es eine weitere Qualitätssicherung für den Hochpunkt geben, bei der mehrere Varianten der Öffentlichkeit vorgestellt werden.

Inzwischen wird die Beteiligung der Öffentlichkeit bei Planungs- und Stadtentwicklungsprozessen und das damit eingeholte Fachwissen der Bürgerschaft über einen Ort (fast) überall als Gewinn gesehen. Für diese gibt es jedoch keine Blaupause oder standardisierte Vorgehen, sondern es braucht eine individuelle Form, die auf den jeweiligen Ort zugeschnitten ist. Der Historie des Ortes, vorhandener Strukturen und ggf. auch bestehender Schwierigkeiten muss von Anfang an Raum gegeben werden. Diese Bedingungen müssen in die Gestaltung des Prozesses mit einfließen.

Hier in Düsseldorf beim **GemeinschaftsWerk Flingern** ist genau das richtige Format gefunden worden, um das bestmögliche Ergebnis zu erzielen. Die Entscheidung, ein hoch engagiertes Planungsteam mit drei verschiedenen Lösungen für die gleiche Ausgangslage zu beauftragen und quasi gegen sich selbst antreten zu lassen, war ein wichtiger Baustein für das sehr gute Ergebnis des Verfahrens. Es ist eine Dynamik entstanden, die mehr herausgeholt hat als zu Beginn erwartet werden konnte. Und das liegt zu einem großen Teil an den Menschen, die sich auf den Prozess eingelassen und aktiv daran mitgewirkt haben, miteinander auf Augenhöhe zu kommunizieren.

Als Planungsteam, das schon viele solcher Prozesse begleitet hat, sind wir stolz darauf, unseren Teil zu dem hervorragenden gemeinsamen Ergebnis **Die Grüne Mitte** für Flingern-Süd beigetragen zu haben.

Die Expertise von Bürgerschaft und Anwohnenden ist unabdingbar, wenn es um die Entwicklung ihres Stadtteils geht. Sie kennen den Ort mit seinen Stärken und Schwächen aus ihrem Alltag. Daher ist es von Bedeutung, Betroffene zu Beteiligten zu machen und ihre täglichen Wahrnehmungen und Erfahrungen den Planenden an die Hand zu geben. Denn es ist die Bürgerschaft, die nach der Realisierung den neuen Ort mit Leben erfüllt.

Schon frühzeitig in das Verfahren einbezogen zu sein schafft Verständnis auch für die Zwänge eines Ortes, deren Auswirkungen auf die Planung, und damit eine größere Akzeptanz und Zufriedenheit im Umgang mit dem neu Entstandenen.

YASEMIN UTKU/ BENEDIKT STAHL

EXTERNE FACHPLANER, MITGLIEDER DES EMPFEHLUNGSGREMIUMS



SVEN MEGGERS

BÜRGER, MITGLIED DES EMPFEHLUNGSGREMIUMS



3.0 PROZESS

3.1 DER GESAMTPROZESS – VOM ANKAUF BIS ZUR REALISIERUNG



Abb. 2: Der Prozess des kooperativen Planverfahrens

Das kooperative Planverfahren **GemeinschaftsWerk Flingern** ist Teil eines Gesamtprozesses mit dem Ziel der Realisierung einer gemischt genutzten, vielseitig nachhaltigen Quartiersentwicklung in Düsseldorf-Flingern auf dem Grundstück des B8-Centers. Für die Durchführung und Sicherung der Ergebnisse des **GemeinschaftsWerk Flingern** war eine intensive Vorbereitungsphase notwendig. In dieser wurde nicht nur das Verfahren selbst, sondern auch der Umgang mit den Ergebnissen nach Beendigung des Verfahrens definiert.

In Zusammenarbeit mit der Eigentümerin, Mitarbeitenden der Verwaltung der Landeshauptstadt Düsseldorf und dem Stadtplanungsbüro ulrich hartung gmbh – federführend für das Verfahrensmanagement – wurde der Gesamtprozess in **Phase 1** vorbereitet. Projekt- und Organisationsstrukturen wurden definiert, festgelegt und die Fachplanenden (siehe 4.2) engagiert. Um die politischen Gremien (Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung (APS), Bezirksvertretung) frühzeitig in das

Vorhaben einzubinden, wurde dieser Prozess im März 2021 den relevanten städtischen Gremien vorgestellt und der Beschluss zur Durchführung des kooperativen Planverfahrens gefasst. Es wurde vorbereitend ein Marketing- und Öffentlichkeitskonzept entwickelt, um lokale Stakeholder und Akteure für die Beteiligung an dem geplanten Verfahren zu gewinnen (siehe 3.3). Mit der Aktivierung der Beteiligten konnte die **Phase 2** des Gesamtprozesses – das **GemeinschaftsWerk Flingern** – durchgeführt werden.

Um ein klares Votum für die während des Prozesses erarbeitete städtebauliche Struktur zu erhalten und Planungssicherheit für den weiteren Planungsprozess zu gewinnen, wurde im März durch den Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung (APS) der Beschluss zur Bestätigung der im kooperativen Planverfahren entwickelten städtebaulichen Struktur **Die Grüne Mitte** mit einer Reihe von Planungsempfehlungen gefasst.

Nach der Abschluss-Veranstaltung des **GemeinschaftsWerk Flingern** wurden im November 2022 die Ergebnisse des Verfahrens durch einen weiteren Beschluss der zuständigen Gremien der Landeshauptstadt Düsseldorf gesichert. Zum einen beinhaltete der Beschluss die Bestätigung des zwischenzeitlich vertieften Entwurfs **Die Grüne Mitte** inklusive einiger seitens der Bezirksvertretung formulierter zusätzlicher Empfehlungen als Grundlage für den Bebauungsplan, und zum anderen den Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan. Damit bildet dieser Beschluss durch den APS, in dessen

Vorfeld die Bezirksvertretung, der Ausschuss für Wohnungswesen und Modernisierung und der Hochhausbeirat angehört wurden, den Startschuss für **Phase 3** des Gesamtprozesses: das Bauleitplanverfahren. Dieses Verfahren beinhaltet weitere Bausteine der Öffentlichkeitsbeteiligung.

In der **Phase 4** werden – teilweise bereits parallel zum Bauleitplanverfahren – die Bauanträge erstellt, eingereicht und genehmigt, bevor es in der Phase 5 zur Umsetzung der Baumaßnahme kommt.

3.2 DAS KOOPERATIVE PLANVERFAHREN GEMEINSCHAFTSWERK FLINGERN



Abb. 3: Ablauf des kooperativen Planverfahrens

Ziel der Grundstückseigentümerin Cube Real Estate GmbH und der Landeshauptstadt Düsseldorf für die Entwicklung des Grundstücks des ehemaligen B8-Centers war von Beginn an die Realisierung einer neuen Mitte für den Stadtteil Flingern-Süd, die von vielen Menschen besucht, belebt, bewohnt, bespielt und geliebt wird.

Als Leitbild für die Entwicklung auf dem Grundstück galt es, ein lebendiges, urbanes Quartier in Flingern-Süd zu gestalten, welches vorrangig der Schaffung von Wohnraum dient. Darüber hinaus sollte der bisher am Standort vorhandene Lebensmittel-discounter wieder einen Platz im Quartier finden. Zusätzlich sollen Büroflächen, eine Kita sowie weitere kulturelle, soziale und gewerbliche Nutzungen integriert werden.

Die Erfahrungen während des intensiven Beteiligungsprozesses auf dem Nachbargrundstück Cube Central 378, der ebenfalls von der ulrich hartung gmbh begleitet wurde, haben das Verfahren für die Entwicklung des Grundstücks des B8-Centers maßgeblich beeinflusst.

Gemeinsam mit allen Handelnden der Stadtgesellschaft wurde das Verfahren so transparent wie möglich durchgeführt, um große Akzeptanz der Planungen bei allen Beteiligten zu erreichen. Gemeinsam mit der Verwaltung der Landeshauptstadt Düsseldorf wurde eine – zunächst – vierteilige Veranstaltungsreihe entwickelt, die aus dem Kommunalcafé, einer Kids- und Jugendwerkstatt, einer Entwurfswerkstatt und einem Plenum bestand. Während dieser Veranstaltungen wurden Bürgerschaft jeglichen Alters, lokale Handelnde, Fachämter und Politik, Architekturbüros und Planende, Gutachtende, Interessierte, aktuelle und potenziell Mietende sowie die Grundstückseigentümerin über einen ursprünglich etwa vier-monatigen Zeitraum hinweg mit ihren Wünschen, Anregungen, Ideen und Bedenken in die Planung einbezogen. Für die Kinder und Jugendlichen im Quartier gab es eine eigens auf sie zugeschnittene Beteiligungsveranstaltung.

Dieses kooperative Planverfahren, **GemeinschaftsWerk Flingern**, bildete mit dem Kommunalcafé den ersten großen Schritt im gesamten Planungsprozess für das zukünftige Quartier.

Die Art der Nutzungen, die städtebaulichen Strukturen sowie die Gestaltung der Freiräume wurden gemeinsam entwickelt. Die erfahrenen Planungsbüros MVRDV und LOLA Landscape Architects aus Rotterdam sowie die Planersocietät aus Dortmund begleiteten dabei stets den Prozess und arbeiteten die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens kontinuierlich in den fortgeschriebenen Entwurf ein.

Während des laufenden Verfahrens stellte sich heraus, dass ein ursprünglich nicht vorgesehener Beschluss der Gremien notwendig wurde, um den Entwurf **Die Grüne Mitte** inklusive

der Planungsempfehlungen zu bestätigen (siehe 3.1). Selbstverständlich wurde innerhalb einer weiteren digitalen Veranstaltung über diesen Sachverhalt informiert. Die Abschlussveranstaltung des kooperativen Planverfahrens, die Plenumsitzung, fand in zwei Teilen statt: So wurde das Plenum Städtebau und das Plenum Architektur an zwei verschiedenen Terminen mit unterschiedlichen Schwerpunkten durchgeführt.

Die einzelnen Veranstaltungen und ihre Inhalte sind im Detail unter Punkt 6 erläutert.

3.3 ÖFFENTLICHKEITSARBEIT / MARKETING



Abb. 4: Corporate Identity

Kooperative Planverfahren wie das **GemeinschaftsWerk Flingern** funktionieren nur dann, wenn Menschen sich engagieren. Will man einen ehrlichen und repräsentativen Prozess, muss viel Energie darauf verwendet werden, Interesse zu wecken, zu informieren, und dadurch Personen für die Beteiligung an dem Verfahren zu gewinnen. In unserem Fall gab es durch das Projekt auf dem Nachbargrundstück bereits ein Netzwerk an Kontakten, auf das aufgebaut werden konnte. Es war uns jedoch wichtig, auch darüber hinaus weitere Interessierte zu gewinnen und das Netzwerk auszubauen.

Pünktlich zum Prozess-Start wurde die **Projektwebsite** <https://www.gemeinschaftswerk-flingern.de> online gestellt, um tagesaktuell über das **GemeinschaftsWerk Flingern** zu informieren. Auch im Nachgang bietet sie allen Interessierten die Möglichkeit zur Kontaktaufnahme. Ein u. a. dafür entwickelter Projektname mit Logo und Designrahmen sollte dem kooperativen Planverfahren eine Identität und Wiedererkennbarkeit geben.

Parallel zur Internetseite wurde ein **Instagram-Account** eingerichtet, über den die aktuellen Entwicklungen kommuniziert, vor allem aber auch zu den Veranstaltungen eingeladen wurde. Als erste große Öffentlichkeitskampagne im Vorfeld der ersten Veranstaltung wurde eine **Telefonaktion** durchgeführt. Durch Recherchearbeit gefundene, Multiplikatoren und Netzwerker aus dem Stadtteil (siehe 4.5) wurden telefonisch über das Vorhaben informiert und zur ersten Veranstaltung eingeladen. Durch eine Abfrage während der Telefonate wurde ein **E-Mail-Verteiler** aufgebaut. Wichtige Meilensteine und Einladungen zu den Veranstaltungen wurden während des gesamten Prozesses über diesen Verteiler gestreut.

Parallel zu der Telefonaktion wurden **Flyer** und **Postkarten** mit Projektinformationen und Einladungen zum Verfahren im Stadtteil und während Veranstaltungen ausgeteilt. Durch **Plakate** in verschiedenen Schaufenstern im Stadtteil wurde ebenfalls auf das Verfahren aufmerksam gemacht.

Ergänzend wurden die seinerzeit ungenutzten Räumlichkeiten im denkmalgeschützten Bestandsgebäude in der Erkrather Straße 167 als **Anlaufstelle im Quartier** aktiviert. Zu regelmäßigen Öffnungszeiten konnten sich Interessierte vor Ort mit Vertretenden des Projektteams austauschen und ins Gespräch

kommen. Auf diese Weise wurde allen Interessierten, die z. B. nicht an den Veranstaltungen teilnehmen konnten, die Möglichkeit gegeben, sich zu informieren und zu beteiligen. Auch bestand dadurch die Möglichkeit, im Stadtteil in Erscheinung zu treten und die Bevölkerung auf das **GemeinschaftsWerk Flingern** aufmerksam zu machen. Nach den ersten Schritten im Prozess wurden hier die Ergebnisse ausgestellt und laufend Informationsmöglichkeiten geboten.



Abb. 5: Einladungsflyer

3.4 BESONDERHEIT DES GEMEINSCHAFTSWERK FLINGERN

Eine Besonderheit hinsichtlich der Gestaltung des Wettbewerbs innerhalb des **GemeinschaftsWerk Flingerns** ist, dass ein einziges renommiertes Planungsteam, bestehend aus Architekturbüros, Landschaftsplanenden und Verkehrsplanenden mit der Erarbeitung von drei unterschiedlichen städtebaulichen Szenarien für die gleiche Ausgangssituation beauftragt wurde und quasi gegen sich selbst antrat. Dies unterscheidet sich von einem klassischen Wettbewerbsverfahren, bei dem mehrere unterschiedliche Planungsbüros jeweils einen Entwurf entwickeln, aus dem eine Jury einen Siegerentwurf ermittelt.

Gemeinsam mit allen Involvierten wurden in mehreren analogen und digitalen Veranstaltungen während der verschiede-

nen Schritte im Prozess Rahmenbedingungen, Nutzungsprogramm, Städtebau, Freiraum und Mobilität entwickelt. Alle Interessierten hatten dabei die Möglichkeit, den Ort und seine zukünftige Ausrichtung aktiv mitzugestalten. Abgefragt wurden auch die Wünsche und Vorstellungen der Kinder und Jugendlichen in speziell dafür entwickelten Formaten. Bis zu 130 Teilnehmende partizipierten jeweils an den verschiedenen Veranstaltungen, in denen gemeinsam eine Vision für das neue Quartier erarbeitet wurde.

Es gelang ein städtebaulicher Entwurf, der von (fast) allen Interessierten mitgetragen wird und der die Antwort auf die Bedarfe und Wünsche möglichst vieler Menschen ist.

4.0 DIE BETEILIGTEN UND IHRE ROLLEN

→ 4.1 DIE GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMERIN

Die **Cube Real Estate GmbH**, ein mittelständischer Immobilienentwickler mit Hauptsitz in Leverkusen und zwei weiteren Niederlassungen in Deutschland, hat das B8-Center 2020 erworben. Damit ergab sich die Möglichkeit, den Standort für die Zukunft umzugestalten.



→ 4.2 BETEILIGTE PLANUNGSBÜROS

MVRDV, Rotterdam, zählt zu den erfolgreichsten Architekturbüros weltweit und ist insbesondere für seine forschungsorientierte, interdisziplinäre Arbeitsweise sowie Architektur mit einem hohen Wiedererkennungswert und experimenteller Formgebung bekannt. Im **GemeinschaftsWerk Flingern** waren sie federführend für die städtebauliche Planung zuständig.



LOLA Landscape Architects, Rotterdam, ist ein international erfolgreiches Planungsbüro für Landschaftsarchitektur. Mit durchdachten Konzepten und gezielten Interventionen möchte LOLA (LOst LAndscapes) Landschaften in schöne, natürliche und nachhaltige Orte transformieren. Sie arbeiten kontinuierlich mit anderen Büros und Institutionen mit spezifischem Wissen und Erfahrung zusammen und übernahmen im **GemeinschaftsWerk Flingern** die Gestaltung des Freiraumes.



Die **ulrich hartung gmbh**, Bonn, plant und entwickelt Projekte für öffentliche und private Auftraggeber. Schwerpunkte sind städtebauliche Planungen und Konzepte, Beteiligungsprozesse, das Projektmanagement von Hochbauprojekten und Standortentwicklungen, Qualitätssicherung und Wettbewerbsmanagement. Im **GemeinschaftsWerk Flingern** waren sie vor allem für die Konzeption sowie die Moderation und Organisation des kooperativen Planverfahrens zuständig. Im weiteren Prozess sind sie für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens verantwortlich.



Die **Peutz Consult GmbH**, Düsseldorf, steht für Kompetenz und Expertise in den Bereichen Akustik, Bauphysik, Schallschutz, Erschütterungsschutz und Umwelttechnologie und hat im Verfahren v.a. bzgl. Schallschutz kontinuierlich beraten.



Die **Planersocietät**, Dortmund, entwickelt nachhaltige Konzepte für die Stadt und den Verkehr der Zukunft und stand während des Prozesses als Mobilitätsberatung zur Verfügung.



Die **Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH**, Düsseldorf, übernahm die verkehrsplanerische Begleitung im Rahmen des Werkstattverfahrens.



Die **empirica ag**, Bonn, erarbeitete die Standort- und Marktanalyse für die Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes rund um das B8-Center.



➔ 4.3 DIE STADT DÜSSELDORF – VERWALTUNG UND POLITISCHE GREMIEN

Die Stadtverwaltung war bereits bei der Konzeption des kooperativen Planverfahrens und während des laufenden Prozesses kontinuierlich Partnerin auf Augenhöhe. Insbesondere die Mitarbeitenden des Stadtplanungsamtes, aber auch die Mitarbeitenden der unterschiedlichen Fachämter, leisteten wertvolle Unterstützung bei der Thematisierung der fachlichen Ansprüche des Ortes sowie bei der Ansprache der lokalen Akteure.

PETRA BRANDNER
Stadtplanungsamt, Städtebauliche Planung
Stadtbezirke 1 und 2, Bereichsleitung



„FÜR DIE STADT DÜSSELDORF IST ES BESONDERS SPANNEND, DASS WIR HIER TATSÄCHLICH VON ANFANG AN UNTER BETEILIGUNG DER NACHBARSCHAFT EINE AUFGABENSTELLUNG FÜR EINEN NEUEN STADTBAUSTEIN ERARBEITEN KÖNNEN“

Die politischen Gremien brachten sich im Prozess intensiv ein und sicherten über verschiedene Beschlüsse das Verfahren und dessen Ergebnis ab (siehe 4.3).

HARALD SCHWENK
Fraktionsvorsitzender Bündnis 90 / Die Grünen
in der Bezirksvertretung 2



„ICH WÜNSCHE MIR FÜR DEN ORT IM STADTEIL, DASS WIR GEMEINSAM EINE NUTZUNG FINDEN, DIE FÜR ALLE GUT IST UND DEN ORT NEU PROGRAMMIERT. ES SOLL NIEMAND VERLOREN GEHEN.“

Mitglieder von Stadtverwaltung und Politik bildeten einen Teil des Empfehlungsgremiums und konnten sich aktiv in die Neugestaltung des Quartiers einbringen.

➔ 4.4 DAS EMPFEHLUNGSGREMIUM

Gemeinsam mit der Verwaltung hat die Cube Real Estate GmbH die Fachplanenden für das Empfehlungsgremium ausgewählt. Die politischen Vertretenden der Politik wurden selbst von den Parteien bestimmt. Im Sinne des kooperativen Planverfahrens sollte auch die Bevölkerung stimmberechtigtes Mitglied des Empfehlungsgremiums sein. Vor und während der ersten Veranstaltung konnten Bürgerinnen und Bürger ihr Interesse an einer Mitgliedschaft im Gremium äußern. Durch ein Losverfahren wurden am Ende des Kommunalcafés zwei Vertretende sowie deren Stellvertretende ausgewählt.

Um einen transparenten Prozess zu gewährleisten, fanden die Sitzungen des Empfehlungsgremiums öffentlich statt.

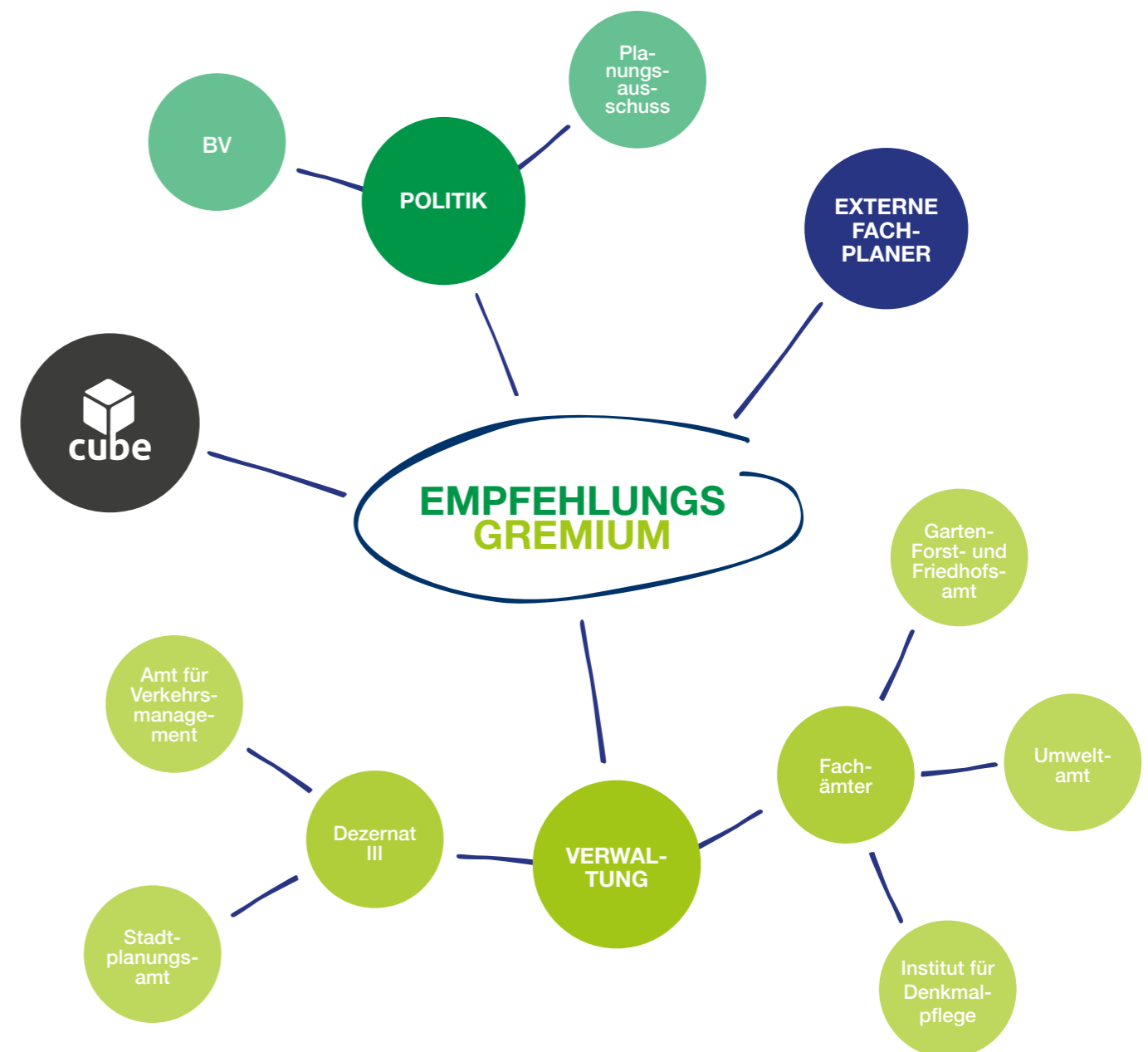


Abb. 6: Zusammensetzung des Empfehlungsgremiums

→ 4.5 LOKALE AKTEURE

Ziel des kooperativen Planverfahrens war eine möglichst breite Beteiligung aller Interessierten aus Flingern-Süd, aber auch darüber hinaus. Schon durch das Beteiligungsverfahren auf den Nachbargrundstück bestanden enge Kontakte zu den dort Aktiven, die ebenfalls herzlich willkommen waren, im Rahmen des **GemeinschaftsWerk Flingern** mitzugestalten. Darüber hinaus sollte der Kreis der Mitwirkenden ausgeweitet werden.

Angesprochen wurden lokale Akteure aus dem Stadtteil, wie beispielsweise Ladenbesitzende, Restaurantbetreibende, Vertretende von Kultur-, Sozial- Freizeiteinrichtungen, Theater und Veranstaltungsräumlichkeiten, Vertretende von Sportvereinen, Schulen, sozialen Verbänden, Religionsgemeinschaften und

sonstigen Interessensgruppen, Vertretende der Fachämter der Landeshauptstadt Düsseldorf, Vertretende von Universitäten etc. Ein weiteres Feld waren die Kinder- und Jugendeinrichtungen sowie die Schulen in fußläufiger Entfernung. Ebenfalls einbezogen wurden die Verantwortlichen der Landeshauptstadt Düsseldorf, wie z. B. der Senioren- und der Behindertenrat sowie die Fachstellen Düsseldorf Queer. Die Akteure im Bereich Gewerbe setzten sich aus der IHK sowie den Gewerbetreibenden und Läden des näheren Umfeldes zusammen. Auch mit einem Vertreter der Polizei (Stadtteilpolizist) sowie der Peter Behrens School of Arts wurde Kontakt aufgenommen. Eine Vielzahl von Studierenden der Architektur bereicherten das Verfahren.

GEMEINSCHAFTS WERKFLINGERN



STADTTEILAKTEURE



Abb. 7: Mindmap Stadtteilakteure

5.0 DER ORT



Abb. 8: Ansicht Düsseldorf

→ 5.1 DÜSSELDORF

Düsseldorf ist die Landeshauptstadt Nordrhein-Westfalens (NRW) und der Behördensitz des Regierungsbezirks Düsseldorf. Sie ist mit rd. 600.000 Einwohnenden (EW) die siebtgrößte Stadt in Deutschland und die zweitgrößte Stadt des Bundeslandes NRW. Sie ist zudem Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr (10,2 Millionen EW) und der Metropolregion Rheinland (8,7 Millionen EW).

→ 5.2 FLINGERN-SÜD

Flingern liegt zentrumsnah östlich der Düsseldorfer Innenstadt und setzt sich aus den Stadtteilen Flingern-Nord mit rund 24.000 EW und Flingern-Süd mit rund 10.500 EW zusammen. Die beiden Stadtteile erstrecken sich über eine Fläche von ca. 4,3 km².

Während der Industrialisierung hat sich in Flingern ein klassisches Arbeiterwohnviertel der damaligen Zeit gebildet. Die beiden Stadtteile haben sich von dort an bis heute in unterschiedliche Richtungen entwickelt.

Flingern-Nord unterliegt seit den 2000er Jahren einem zunehmenden Gentrifizierungsprozess und wird durch alten Baubestand und jüngere Bewohnende geprägt.

Flingern-Süd ist hingegen nach wie vor von industriellem Charakter geprägt. In den vergangenen Jahrzehnten entstand am Höherweg die sogenannte Automeile, die ein Angebot von über zwanzig Automarken in unmittelbarer Umgebung vorweist. Um die Wohnqualität in dem eng bebauten Stadtviertel zu fördern und die Gestaltung des Stadtbildes zu verbessern,

wurde im Jahr 2005 der Stadtwerkepark eröffnet. Darüber hinaus stellen Kleingartenanlagen im Stadtteil weitere Grünflächen zur Verfügung. Flingern-Süd ist außerdem bekannt für das in der Fichtenstraße liegende Zakk, ein Zentrum für aktuelle Kunst, geprägt von urbaner Alternativ-Kultur. Es liegt in unmittelbarer Nähe zur Kiefernstraße, die in den 1980er Jahren durch eine Vielzahl an Hausbesetzungen bundesweite Aufmerksamkeit erlangte. Auch heute noch ist die Kiefernstraße aufgrund der auffällig bunt gestalteten Fassaden Ziel vieler Touristen.

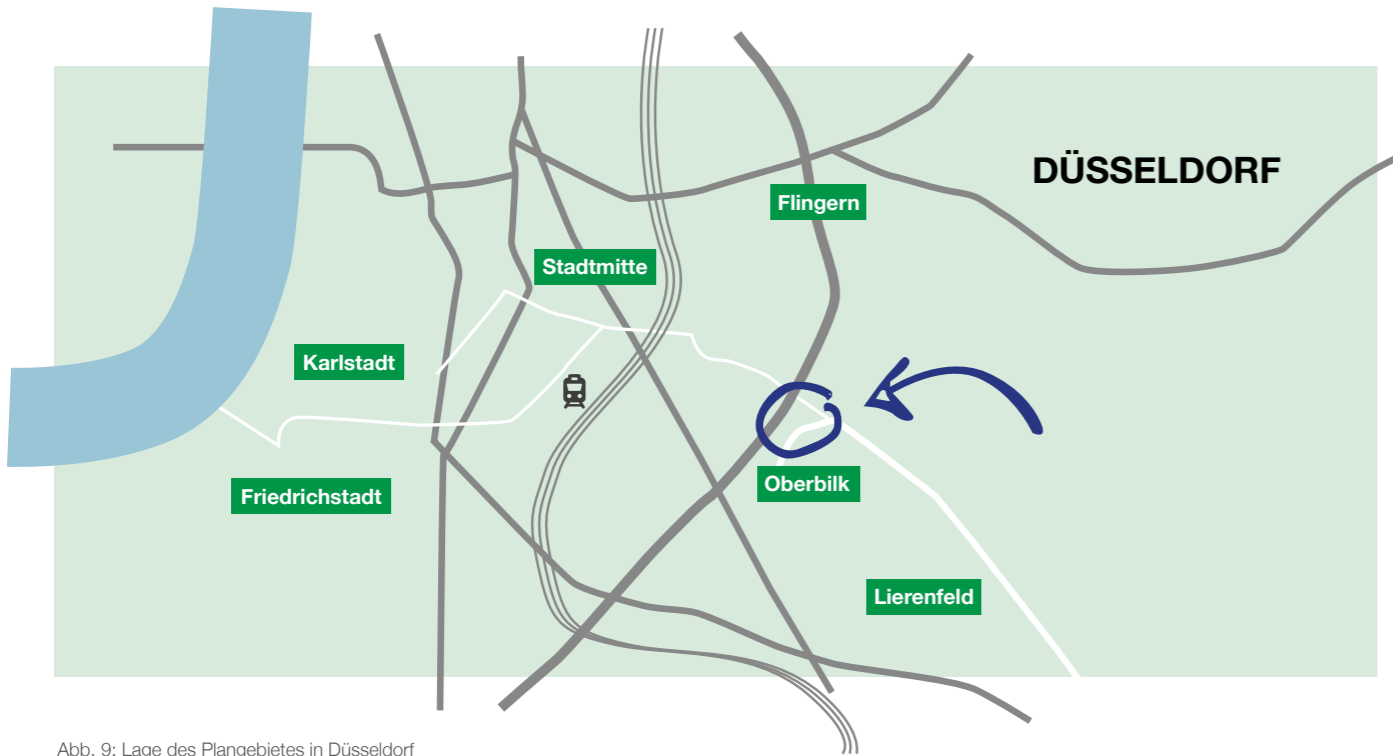


Abb. 9: Lage des Plangebietes in Düsseldorf



Abb. 10: Übersicht Flingern-Süd

→ 5.3 PLANGEBIET

Bei dem Grundstück, für dessen Neuausrichtung das hier beschriebene kooperative Planverfahren **GemeinschaftsWerk Flingern** durchgeführt wurde, handelt es sich um eine Fläche von rd. 22.500 qm am Knotenpunkt Werdener Straße und Erkrather Straße. Die Werdener Straße stellt als Bundesstraße 8 (B8) eine wichtige Umgehungsstraße der Düsseldorfer Innenstadt dar.

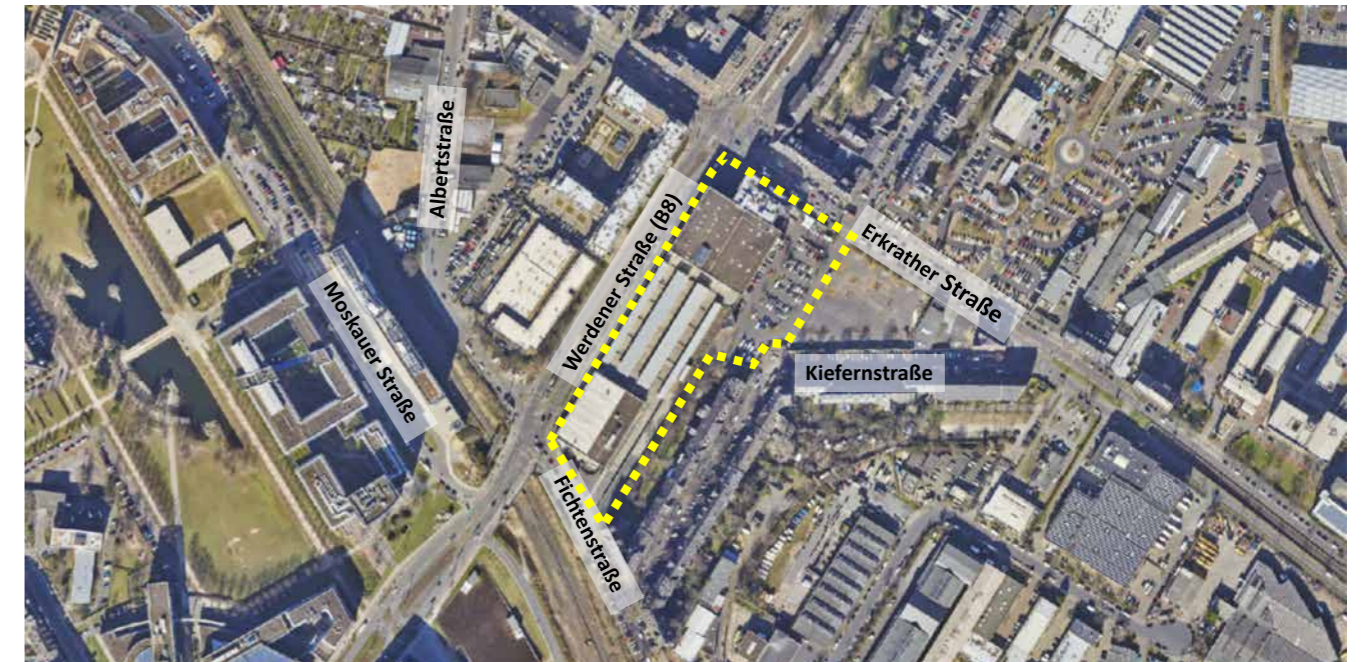


Abb. 11: Luftbild



Abb. 12: Frontansicht B8-Center

Auf dem Grundstück wurde im März 2010 ein Fachmarktzentrum, bestehend aus einem Bau- und Gartenfachmarkt, einem Elektrofachmarkt und einem Lebensmitteldiscounter sowie Freizeiteinrichtungen, Gastronomie und einer hohen Anzahl an Stellplätzen, eröffnet.

Es orientierte sich vor allem an den Bedürfnissen des motorisierten Individualverkehrs und konnte somit durch seine autogerechte Architektur, das nahezu vollständig versiegelte Grundstück und seine abgegrenzte Lage nie einen städtebaulichen Bezug zu den angrenzenden Quartieren herstellen. Bis zum Jahr 2021 haben sich die Nutzungen im B8-Center mehrfach verändert und es wurden – beschleunigt durch die Covid 19-Pandemie – in jüngster Vergangenheit einige großflächige Einzelhandelsbetriebe geschlossen. Eine Bowlingbahn, ein

Restaurant, eine Bäckerei-Filiale, eine Spielhalle und zwei Imbissläden betreiben weiterhin ihre Räumlichkeiten im B8-Center. Ebenso befindet sich dort noch ein Lebensmitteldiscounter, der die Nahversorgung im Quartier sicherstellt.

An der Erkrather Straße ist in das B8-Center ein Bestandsgebäude integriert, welches komplett unter Denkmalschutz steht.

Während der Industrialisierung, als in Flingern noch die Stahl- und Drahtindustrie beheimatet war, wurde das Gebäude 1913 für Arthur Haendler & Cie., eine Generalvertretung von Stahlwerkserzeugnissen, erbaut. Trotz der verschiedenen Nutzungen des Gebäudes sowie des angrenzenden Grundstücks ist der größte Teil des Bestandsgebäudes bis heute erhalten geblieben.



Abb. 13: Das B8-Center aus der Vogelperspektive



Abb. 14: Ansicht Denkmal

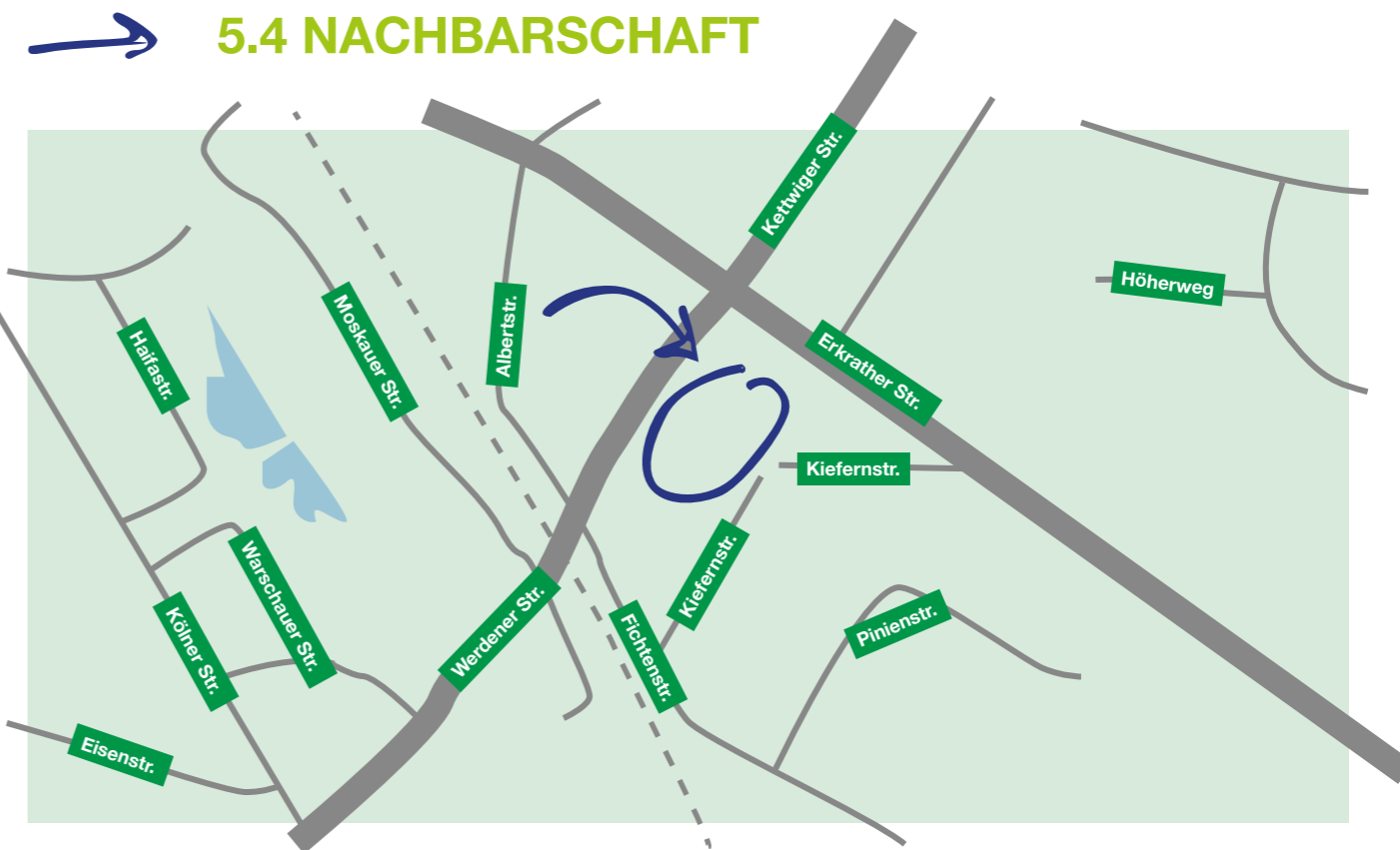


Abb. 15: Das Plangebiet im Quartier

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes wird durch eine heterogene Baustruktur und vielfältige Nutzungen dominiert. Im Südwesten jenseits der Bahngleise schließen großmaßstäbliche Baustrukturen, wie z. B. die Büro- und Dienstleistungskomplexe an der Moskauer Straße und das Amtsgericht an. Jenseits der Werdener Straße im Westen und jenseits der Erkrather Straße im Norden ist die Baustruktur von Blockrandbebauungen geprägt, die hauptsächlich Wohnzwecken dienen. Gewerbliche Nutzungen in den jeweiligen Erdgeschosszonen ergänzen diese.



Abb. 16: Kreuzung Werdener-/Erkrather Straße, FlinCarée (links)

Im Nordwesten befindet sich jenseits des B8-Centers das sechsgeschossige **FlinCarrée**, welches im Jahr 2018 errichtet wurde und ausschließlich zum Wohnen genutzt wird.

Die meist drei- bis maximal fünfgeschossige Blockrandbebauung in der südöstlich an das Plangebiet angrenzenden **Kiefernstraße** wird größtenteils zu Wohnzwecken genutzt. Darüber hinaus befinden sich ein Kindergarten und einige kulturelle Einrichtungen in der Kiefernstraße.



Abb. 17: Kiefernstraße

Auf dem nordöstlichen Nachbargrundstück des Plangebietes, das sich ebenfalls im Eigentum der Cube Real Estate GmbH befindet, entsteht mit dem **Cube Central 378** ein buntes Stadtquartier, das Büros, Ateliers und kleine Gewerbeeinheiten sowie Wohnnutzungen rund um eine gemeinschaftlich nutzbare Freifläche vorsieht. Zudem ist dort mit dem K22, kurz für Kiefernstraße 22, ein Sozial- und Kultur-Projekt geplant.

Das Projekt Cube Central 378 befindet sich aktuell im Bau und soll planmäßig im Jahr 2025 fertiggestellt werden.

Der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf hat am 10. Oktober 2017 beschlossen, südwestlich des Plangebietes an der Moskauer Straße ein neues **Technisches Verwaltungsgebäude¹** (TVG) zu errichten.

Geplant ist ein Hochhaus mit einer Höhe von 110 Metern und circa 30 Geschossen (entwurfsabhängig) und einer potentiellen Erweiterung auf bis zu 38 Obergeschosse sowie einer zweigeschossigen Tiefgarage, welche sich teilweise unter die Park- und Wasserfläche im IHZ-Park erstreckt.¹ Der ökonomisch anspruchsvolle Entwurf des Architekturbüros AllesWird-Gut Architektur ZT GmbH Wien München soll Platz für die rd. 3000 Mitarbeiterschaft der technischen Ämter der Stadtverwaltung sowie ein modernes, bürgerfreundliches, sicheres und an neuen Arbeitsformen orientiertes Arbeitsumfeld bieten.



Abb. 18: Cube Central 378 (im Bau)



Abb. 19: Ansicht geplantes Technisches Verwaltungsgebäude



5.5 SONSTIGE RELEVANTE PLANUNGEN

Die Landeshauptstadt Düsseldorf hat in den letzten Jahren mehrere städtebauliche Entwicklungskonzepte erarbeitet, die für den hier beschriebenen Prozess für das Areal des B8-Centers ebenfalls von Bedeutung waren und in die Überlegungen für eine zukunftsfähigen Nutzung eingeflossen sind:

ZUKUNFT QUARTIER DÜSSELDORF² bildet ein Rahmenkonzept für die integrierte Quartiersentwicklung und wurde im April 2019 vom Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf beschlossen. Mit dem Rahmenkonzept wurden ein Oberziel definiert und neun Prozessbausteine für eine erfolgreiche integrierte Quartiersentwicklung in Düsseldorf formuliert. Außerdem wurden mithilfe von Auswertungen aus dem Quartiersatlas zwölf Handlungsräume identifiziert, in denen besonderer Handlungsbedarf besteht – einer davon ist Flingern-Süd / Oberbilk-Nord.

Raumwerk D³ ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept für die Zukunft Düsseldorfs, das in einem mehrjährigen intensiven Erarbeitungs- und Beteiligungsprozess aufgestellt wurde. Es widmet sich der Aufgabe, Antworten auf Herausforderungen der Stadt von heute und morgen zu finden. Mit Beschluss des Raumwerk D – anvisiert für Ende 2022 – ist das Entwicklungskonzept als informelles Planungsinstrument bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Der **Mobilitätsplan D⁴** ist ein strategischer Plan, der dem verkehrspolitischen Handeln eine Orientierung gibt. Er wird Leitlinien sowie messbare Ziele der Mobilitäts- und Verkehrsentwicklung in Düsseldorf bis zum Jahr 2030 festschreiben. Darüber hinaus benennt er für verschiedene Handlungsfelder (z. B. Radverkehr, ÖPNV, Parken, Verkehrssicherheit usw.) konkrete Maßnahmen zur Erfüllung dieser Ziele.

Der **Hochhausrahmenplan⁵** wurde im März 2022 von der Landeshauptstadt Düsseldorf beschlossen und dient als Steuerungsinstrument und als Grundlage zur Beratung neuer Vorhaben im Hochhausbeirat, mit der Verwaltung sowie im Diskurs mit Stadtöffentlichkeit und Vorhabenverantwortlichen. Dieser Plan findet Anwendung auf die gesamte Stadt Düsseldorf und alle Hochhausvorhaben im Sinne der Bauordnung NRW. Der Hochhausrahmenplan ersetzt jedoch nicht den Entscheidungsprozess einer umfassenden fachlichen Beratung im Rahmen der Schaffung von Planungsrecht.

Um ein ausgewogenes Wohnraumangebot in allen Preissegmenten sicher zu stellen, setzt die Stadt Düsseldorf seit 2013 mit dem Handlungskonzept Wohnen verbindliche Grundsatzregelungen für die zu erzielenden prozentualen Anteile an gefördertem Mietwohnungsbau und preisgedämpftem Wohnungsbau fest. So wird die Anzahl von Wohnungen im bezahlbaren Preissegment erhöht und damit auf die Nachfrage reagiert. Das Handlungskonzept wird bei der vorgesehenen Planung berücksichtigt.

6.0 ABLAUF / MEILENSTEINE

Phase 2: Kooperatives Planverfahren

- 1 08. Oktober 2021
KommunalCafé
1. Arbeitsphase Planerteam
- 2 30. Oktober 2021
Kid's und Jugendwerkstatt
2. Arbeitsphase Planerteam
- 3 27. November 2021
Entwurfswerkstatt
3. Arbeitsphase Planerteam
- 4 28. Januar 2022
Plenum Städtebau
4. Arbeitsphase Planerteam
- 5 25. August 2022
Plenum Architektur

Abb. 20: Meilensteine



6.1 KOMMUNALCAFÉ 08. Oktober 2021

Mit dem KommunalCafé fiel der Startschuss für die Beteiligung der Bürgerschaft im Rahmen des kooperativen Planverfahrens **GemeinschaftsWerk Flingern** zur Neugestaltung des Areals des B8-Centers. Die Veranstaltung diente dazu, den Ort besser kennenzulernen, gemeinsam zu analysieren sowie die Ideen und Anregungen der Bürgerschaft als Expertenschaft für den Stadtteil zu sammeln. Außerdem hatten die Teilnehmenden die Möglichkeit, die Planenden kennenzulernen und erste Informationen zu verschiedenen Themen, wie beispielsweise Nutzung, Städtebau, Freiraum und Mobilität zu erhalten. Auch das Verfahren selbst konnte besprochen und diskutiert werden.

Die Hinweise und Vorschläge der Teilnehmenden wurden von den Planenden entgegengenommen und in den folgenden Arbeitsphasen berücksichtigt.



Abb. 21: KommunalCafé



Abb. 22: Graphic Recording vom KommunalCafé



6.2 KIDS-UND JUGENDWERKSTATT

30. Oktober 2021



Abb. 23: Kids- und Jugendwerkstatt



Abb. 24: Kids- und Jugendwerkstatt



Abb. 25: Kids- und Jugendwerkstatt

In der Kids- und Jugendwerkstatt waren die jungen Menschen gefragt: Wie sieht die Vision der Kinder und Jugendlichen für die Neugestaltung des Grundstücks des B8-Centers aus?

Rund 20 Kinder und Jugendliche folgten der Einladung. Im Termin wurde gemeinsam kreativ gearbeitet. Nach einer kurzen Begrüßung – unter anderem mit einem Filmprojekt, in dem zwei Kinder ihre Wohlfühlorte und Angsträume, sowie Ideen für das Quartier vorstellten – trotzte eine Gruppe dem Regenwetter und machte sich auf, den Ort zu begehnen und dabei die eigenen Wünsche für das Gelände des B8-Centers und das Quartier zu formulierten. Sie markierten vor Ort oder auf großen Sprechblasen, was ihnen dort gefällt, was nicht, wo sie sich sicher fühlen und wo unsicher. Außerdem formulierten sie ihre Wünsche für das Quartier.

Vier Stunden lang wurde an Modellen für die Zukunft des Grundstücks gebaut, geschnitten, geklebt, gesprayed, gezeichnet, überlegt, und geknetet. Auch für das leibliche Wohl wurde durch den Veranstalter gesorgt, sodass die Atmosphäre insgesamt sehr positiv war. So präsentierten die Kinder und Jugendlichen im Alter zwischen 10 und 16 Jahren ihre Ergebnisse dem Planungsteam, welche in die Weiterentwicklungen der Planungen während der weiteren Entwurfsphasen einbezogen wurden.



Abb. 26: Kids- und Jugendwerkstatt



Abb. 27: Kids- und Jugendwerkstatt



6.3 ENTWURFSWERKSTATT

27. November 2021

Das Planungsteam MVRDV / Lola Landscape Architects / Plannersocietät hat auf Basis der Informationen aus den ersten zwei Veranstaltungen (KommunalCafé und Kids- und Jugendwerkstatt) drei unterschiedliche Szenarien in Modellen und Skizzen entwickelt. An den städtebaulichen Modellen Die Innenwelten, Die Stadtbalkone und **Die Grüne Mitte** konnten alle Anwesenden ihre Vorstellungen, Anregungen und Ideen einbringen. Am Ende gab das Empfehlungsgremium den Planenden wertvolle Hinweise für die Weiterentwicklung der Szenarien.

Geplant war es, diese Modelle in einer Präsenzveranstaltung mit allen Teilnehmenden zu diskutieren und zu konkretisieren. Da die Coronapandemie ein persönliches Treffen verhinderte, musste innerhalb kürzester Zeit eine digitale Veranstaltung

konzipiert werden. Trotzdem gelang die gemeinsame praktische Arbeit hervorragend.

An Styrodur-Modellen wurde bei MVRDV in Rotterdam nach den Vorstellungen der etwa 60 Konferenzteilnehmenden auf- und abgebaut, an- und umgebaut und kreative städtebauliche Ideen umgesetzt. Ein spannendes, begeisterndes Erlebnis für alle Beteiligten und eine tolle Erfahrung mit der digitalen Konferenzwelt.

Im Anschluss an die Entwurfswerkstatt machte sich das Planungsteam wieder an die Arbeit und vertiefte die Konzepte unter Berücksichtigung der Empfehlungen der Teilnehmenden.



Abb. 28: Das Team von MVRDV während der Entwurfswerkstatt

VORHER → NACHHER



Abb. 29: Die Stadtbalkone vorher



Abb. 30: Die Stadtbalkone nachher



Abb. 31: Die Innenwelten vorher



Abb. 32: Die Innenwelten nachher



Abb. 33: Die Grüne Mitte vorher



Abb. 34: Die Grüne Mitte nachher



GEMEINSCHAFTS WERKFLINGERN

ENTWURFSWERKSTATT - 27.11.2021
ZOOM

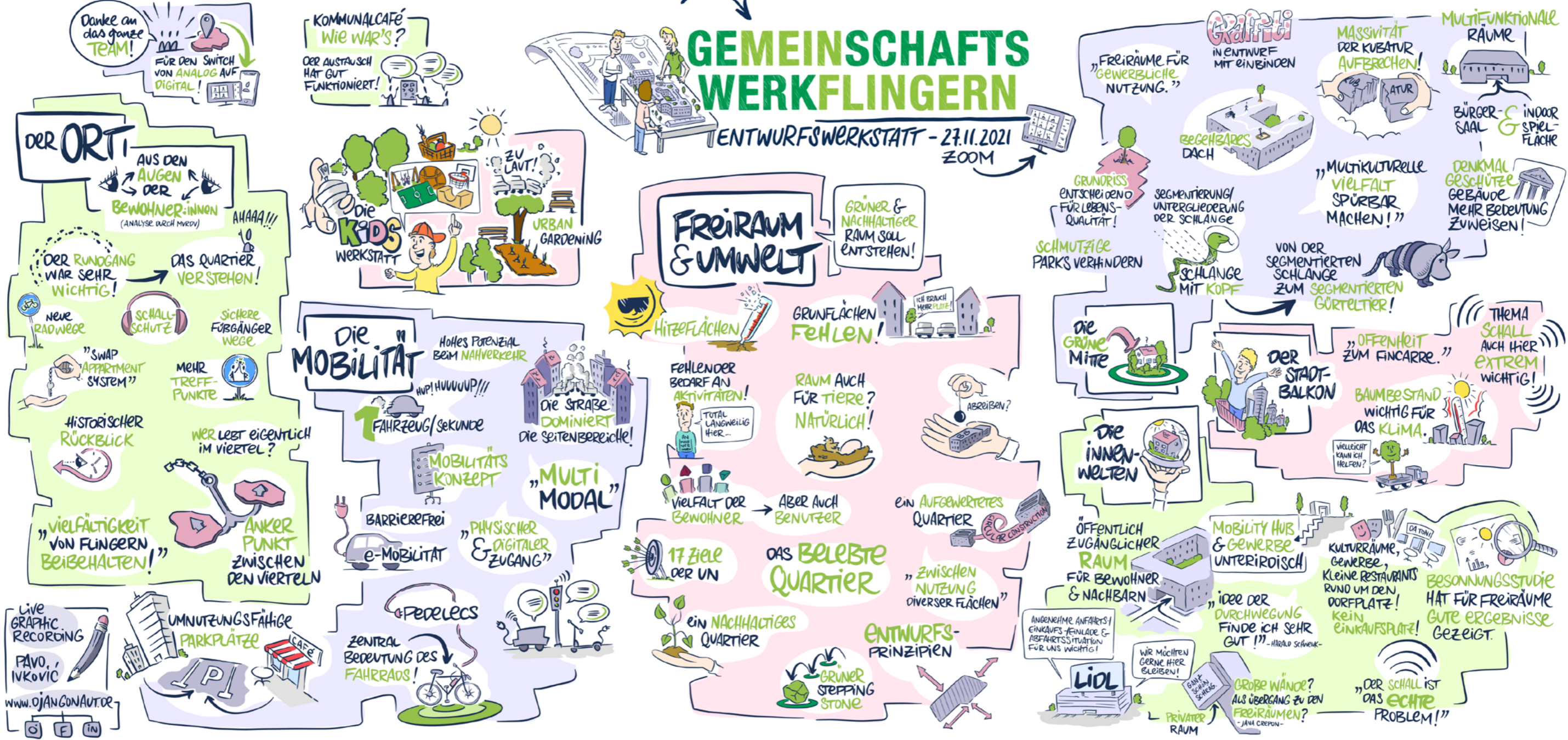


Abb. 35: Grapic Recording Entwurfswerkstatt



6.4 PLENUM STÄDTEBAU

28. Januar 2022

Das Planungsteam präsentierte die drei konkretisierten Konzepte **Die Innenwelten**, **Die Stadtbalkone** und **Die Grüne Mitte**. Die Teilnehmenden hatten erneut die Möglichkeit, diese unter verschiedenen Gesichtspunkten zu diskutieren. Zu allen Szenarien wurde Lob, aber auch Kritik geäußert. Im Anschluss bewertete das Empfehlungsgremium unter Berücksichtigung der Anregungen aus der Öffentlichkeit die drei Szenarien. Final sprach sich das Empfehlungsgremium für **Die Grüne Mitte** als Vorzugsvariante aus, jedoch wurde eine Reihe an Überarbeitungshinweisen formuliert. Auch sollten verschiedene positive Aspekte der anderen beiden Entwürfe in **Die Grüne Mitte** integriert werden.



Abb. 36: Die Innenwelten Nutzungsverteilung

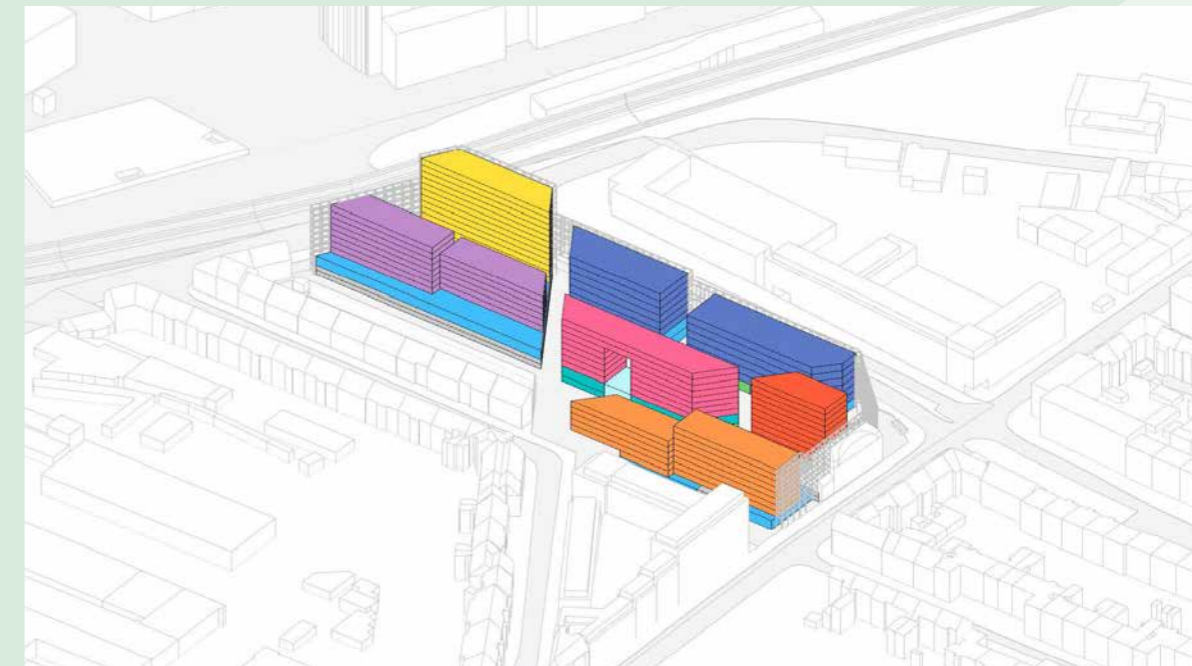


Abb. 37: Die Stadtbalkone Nutzungsverteilung

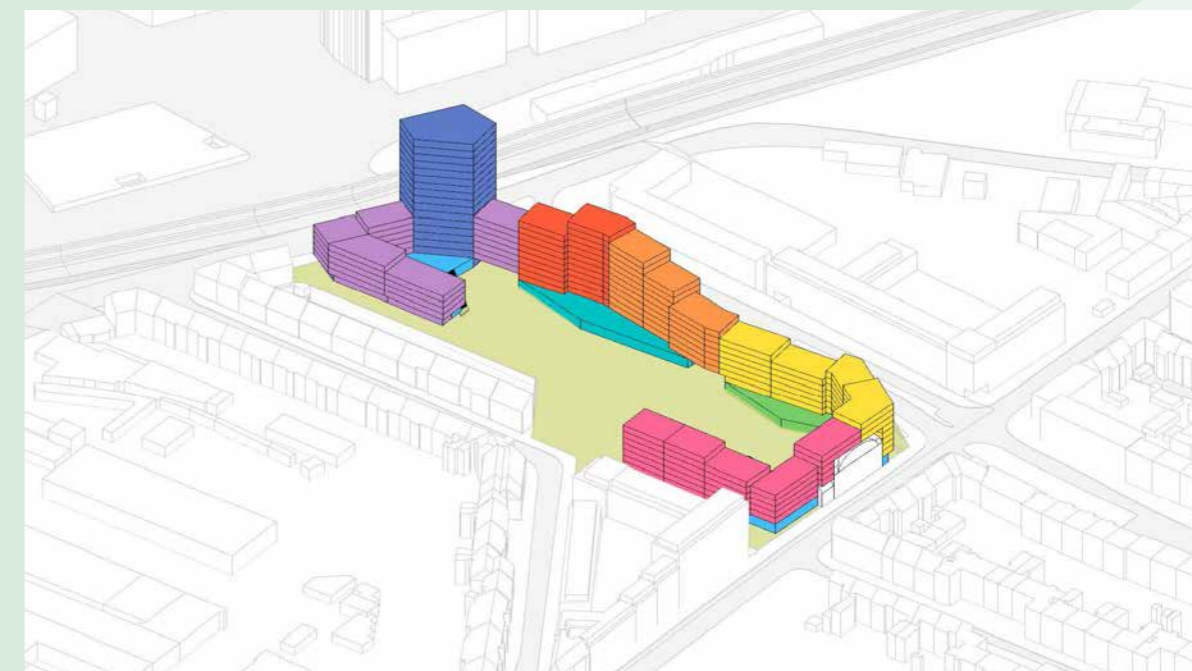


Abb. 38: Die Grüne Mitte Nutzungsverteilung

WOHNEN

- Freifinanziertes Wohnen
- Kleinteiliges Wohnen
- Senioren Wohnen
- Gefördertes Wohnen
- Preisgedämpftes Wohnen

GEWERBE

- Kleingewerbe
- Nahversorger
- Kultur
- Kita
- Parken

BÜRO

- Büro

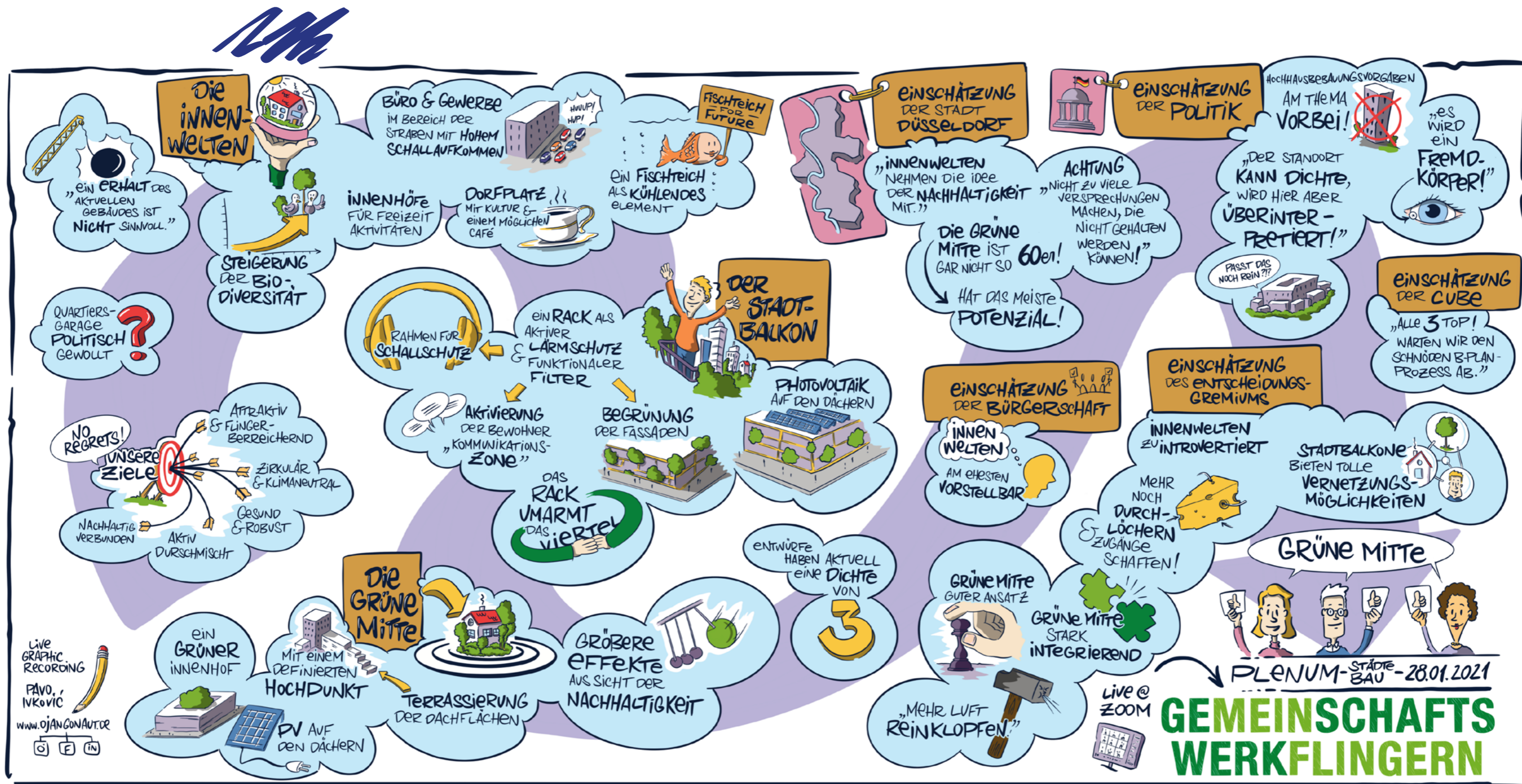


Abb. 39: Graphic Recording Plenum Städtebau



6.5 ONLINE UPDATE 9. März 2022

Ursprünglich war geplant, dass das Ergebnis des kooperativen Planverfahrens nach insgesamt vier öffentlichen Veranstaltungen feststehen sollte. Bereits vor dem Plenum Städtebau kristallisierte sich jedoch heraus, dass der Konkretisierungsgrad des städtebaulichen Entwurfs vertieft werden muss, um Qualitäten detaillierter zu definieren, die als Grundlage für das weitere Bauleitplanverfahren dienen. So wurde entschieden, eine fünfte Veranstaltung – das Plenum Städtebau – durchzuführen.

Auf Initiative der Stadtverwaltung hin sollte außerdem schon vor dem Plenum Architektur ein Beschluss der zuständigen politischen Gremien für die grundlegende städtebauliche Struktur gefasst werden, wodurch eine Anpassung des Zeitplans notwendig wurde. Parallel zur Abstimmung der Vorlage in den städtischen Gremien entwickelt das Planungsteam den favorisierten Entwurf **Die Grüne Mitte** unter Maßgabe der Planungsempfehlungen weiter und vertiefte im nächsten Schritt die Planung auf Ebene der Architektur.

Um alle bisher in das Verfahren Involvierte über diese Entwicklungen und Entscheidungen zu informieren und die Möglichkeit für Rückfragen zu geben, wurde allen Interessierten die Teilnahme an einem Online-Update angeboten. Das Projektteam stellte den angepassten Prozess vor.



6.6 PLENUM ARCHITEKTUR 25. AUGUST 2022

Auf Grundlage der vorangegangenen Veranstaltungen sowie weiterer Gespräche – unter anderem auch mit den Fachämtern der Stadt Düsseldorf – präsentierte das Planungsteam den finalen städtebaulich ausgearbeiteten Entwurf **Die Grüne Mitte** mit seinen architektonischen Qualitäten. Rund 75 Interessierte folgten der Einladung und nahmen am Plenum Architektur teil, das erfreulicherweise wieder in Präsenz stattfinden konnte. Allen Teilnehmenden wurde der finale Planungsstand vorgestellt und es bestand wieder die Möglichkeit Anregungen, Ideen, Wünsche und Kritik einzubringen. Trotz tropischer Temperaturen war die Stimmung gut und diskussionsfreudig. Das Empfehlungsgremium sprach sich einstimmig für Die Grünen Mitte als Grundlage für das Bauleitplanverfahren aus. Zusätzlich formulierte es erneut Planungsempfehlungen, die in die weitere Bearbeitung einfließen sollen. Im Anschluss wurde bei einem kühlen Getränk auf das großartige Ergebnis eines intensiven gemeinsamen Prozesses angestoßen.



Abb. 40: Plenum Architektur



Abb. 41: Plenum Architektur



Abb. 42: Plenum Architektur



Abb. 43: Graphic Recording Plenum Architektur

7.0 DIE STÄDTEBAULICHEN KONZEPTE

Definierte Aufgabe des Planungsteams war es von Anfang an, auf Grundlage der Ergebnisse des KommunalCafés und der Kids- und Jugendwerkstatt drei städtebauliche Szenarien für eine zukunftsfähige Entwicklung des Grundstücks zu erarbeiten.

Das Planungsteam legte dafür drei Entwurfstypologien über das Gebiet und so entstanden

A DIE STADTBALKONE aufbauend auf der Typologie Punkthäuser

Punkthäuser mit variierender Höhe werden gleichmäßig über nahezu das gesamte Grundstück verteilt und stehen zum Teil auf gemeinsamen Podesten. Dadurch entstehen öffentliche, halböffentliche und private Außenbereiche und Vorzonen.

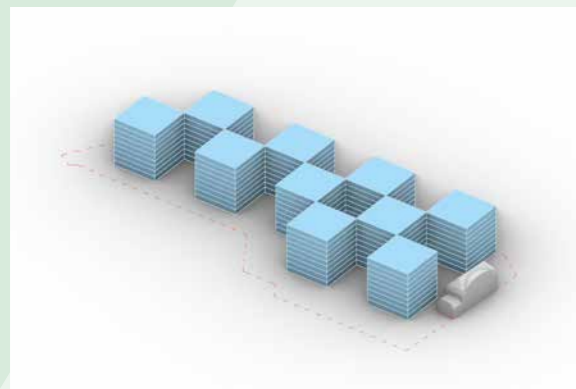


Abb. 44: Typologie Punkthäuser

B DIE GRÜNE MITTE aufbauend auf der Typologie Blockrand

Der Großteil der Baumasse wird linear entlang der Werdener Straße angeordnet. Dies generiert einen großzügigen Grünraum Richtung Kiefernstraße. Ein Hochpunkt an der Ecke Werdener Straße / Fichtestraße könnte diese akzentuieren.

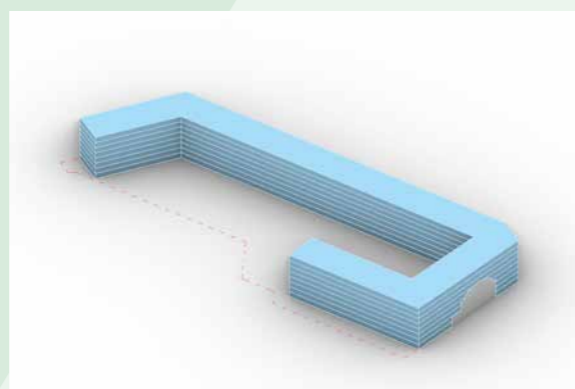


Abb. 45: Typologie Blockrand

C DIE INNENWELTEN aufbauend auf der Typologie Höfe

Es entstehen zwei Blöcke mit jeweils einem Innenbereich. Der Charakter der beiden Höfe soll sich unterscheiden, indem einer öffentlich genutzt und der andere eher geschlossen, privat ausgeprägt sein soll.

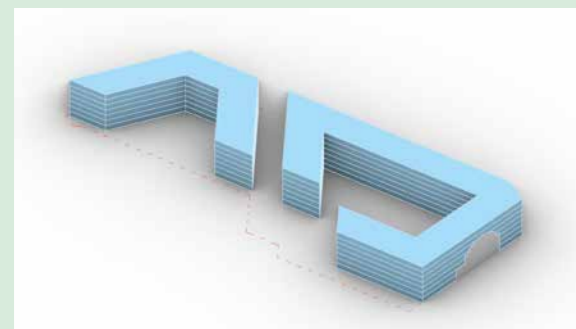


Abb. 46: Typologie Höfe

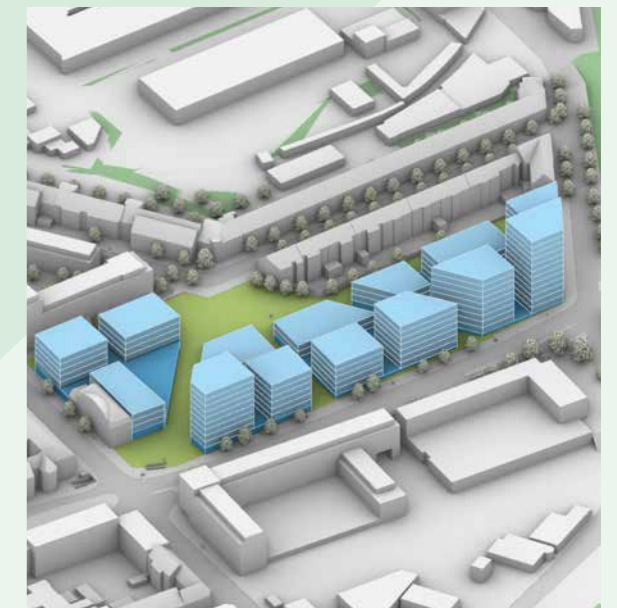
EINSCHÄTZUNG DURCH DAS EMPFEHLUNGSGREMIUM

A Die Qualität der **Stadtblocke** basiert auf der Durchmischung unterschiedlicher unabhängiger Baukörper. Die spinnennetzartige Infrastruktur, großzügige Höhenunterschiede und die gleichmäßig verteilten Baumassen ermöglichen einen guten Anschluss an die differenzierte Umgebung v. a. auch in Richtung der Werdener Straße. Durch die einzelnen Baukörper und Balkone wird Intimität geschaffen.

A DIE STADTBALKONE als Punkthäuser



Vogelperspektive aus Osten

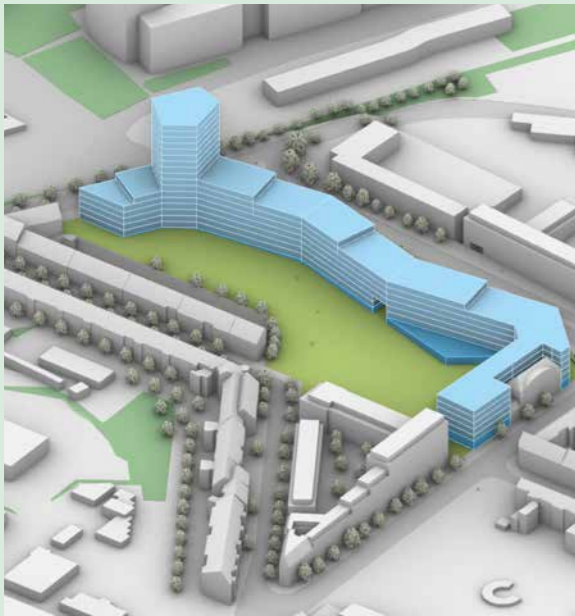


Vogelperspektive aus Nordwesten

Abb. 47: Die Stadtblocke

B Die große zusammenhängende Grünfläche im Zentrum der **Grünen Mitte** ist die herausragende Qualität des Entwurfs. Es handelt sich um eine große städtebauliche Geste mit großer klimatischer Bedeutung für den Stadtteil. Durch die starke Gliederung der Baumasse und eine bewegte Gebäudekante sowie die lebendige Gestaltung der Sockelzone auf Fußgängerebene wird ein großmaßstäblicher Eindruck vermieden. Die Differenzierung der Vor- und Rücksprünge und der Podeste wird als positives Prinzip bewertet. Der Hochpunkt hat an der vorgesehenen Stelle eine städtebauliche Wirkung als Identifikationspunkt des neuen Quartiers. Es entsteht zudem – in Ergänzung zum Hochhaus Moskauer Straße – eine spannende Landmarke am Eingang zu Flingern-Süd.

B DIE GRÜNE MITTE als Blockrand



Vogelperspektive aus Osten



Vogelperspektive aus Nordwesten

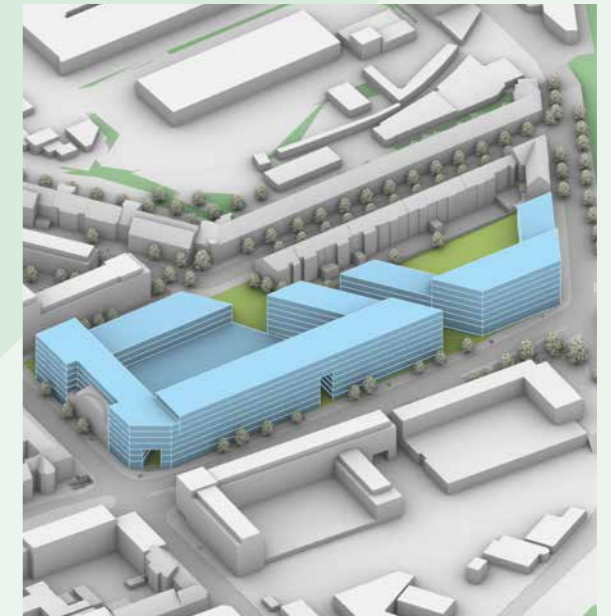
Abb. 48: Die Grüne Mitte

C Die Innenwelten bilden ein gutes städtebauliches Grundgerüst, das jedoch relativ massiv wirkt. Der Kontrast zwischen der großstädtischen und selbstbewussten Außenwirkung und den zurückgenommenen privateren Innenräumen hat große Qualitäten. Dieses Modell passt sich in seiner Maßstäblichkeit sehr gut an den umgebenden Bestand an und ermöglicht eine lebendige Durchmischung.

C DIE INNENWELTEN als Höfe



Vogelperspektive aus Osten



Vogelperspektive aus Nordwesten

Abb. 49: Die Innenwelten

IM LAUFENDEN VERFAHREN WURDEN DIESE DREI TYPOLOGIEN IMMER STÄRKER AUF DIE INDIVIDUELLEN VORGABEN UND BEDARFE DES ORTES ANGEPASST.



Abb. 50: Entwürfe als Weiterentwicklung aus der Präsentation Plenum Städtebau



Abb. 51: Die Stadtbalkone Isometrie



Abb. 52: Die Grüne Mitte Isometrie



Abb. 53: Die Innenwelten Isometrie

8.0 DAS ERGEBNIS

Bereits im Plenum Städtebau Ende Januar 2022 hat sich das Empfehlungsgremium eindeutig für den Entwurf **Die Grüne Mitte** entschieden. Bis zum Plenum Architektur im August 2022 wurden dem Planerteam noch eine Reihe von Empfehlungen mit auf den Weg gegeben, auf deren Basis der Entwurf vertieft wurde. Bei der finalen Präsentation während des Plenums Architektur wurde die Entscheidung bestätigt. Das Empfehlungsgremium hat sich abschließend folgendermaßen zu dem Entwurf geäußert:

Die Grüne Mitte ist von hoher städtebaulicher und freiräumlicher Qualität und fügt sich wie selbstverständlich in die Umgebung ein. Das grüne Herz besteht aus einer nicht unterbauten Freifläche von ca. 50% des Gesamtgrundstücks, was vor allem für innenstädtische Lagen eine herausragende Qualität darstellt. Darüber hinaus fördert die vorgesehene Begrünung der Dächer und Dachterrassen die Biodiversität. Gerade vor dem Hintergrund von Nachhaltigkeit und Klimaveränderung entsteht hier ein großes Potential, das auch für die angrenzenden Quartiere einen qualitativen Mehrwert bietet. Der Quartiersplatz bildet ein Scharnier zwischen bestehender und neuer Bebauung und trägt zur Verbindung mit dem Nachbarviertel bei.

Die geplanten Gebäudehöhen orientieren sich an den Gebäudehöhen der vis a vis liegenden Nachbarschaft, bestehend aus FlinCarrée, Kiefernstraße und Erkrather Straße. Die Vor-



Abb. 54: Die Grüne Mitte, Modell

und Rücksprünge sowie die Differenzierung der Fassaden wirken sich positiv auf die Gestaltung des gesamten Komplexes aus und lassen einen bunten und lebendigen Charakter entstehen. Die vielfältigen Durchwegungen in den Innenraum hinein ermöglichen einen hochwertigen öffentlich nutzbaren Freiraum. Das Nutzungskonzept der gesamten Grünen Mitte ist überzeugend.

Die Grüne Mitte wurde mit den folgenden Empfehlungen als Grundlage für den weiteren Prozess vom Empfehlungsgremium einstimmig als Grundlage der weiteren Planung empfohlen:

- Die Architektur des Hochhauses soll im weiteren Verfahren qualifiziert werden.
- Ca. 50 % der Fläche sollen unversiegelt hergestellt werden.
- Die wichtigen Wegebeziehungen sollen planungsrechtlich gesichert werden.
- Die Fahrradverbindung Ruhrtalstraße / Kiefernstraße soll optimiert werden.
- Eine Quartiersgarage soll in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Düsseldorf vorgesehen werden.
- Die Fassaden sollen weiterentwickelt und die städtebauliche Qualität gesichert werden (Fassadenqualität, Differenzierung, Vor- und Rücksprünge, Öffnung und Transparenz).
- Die Nutzungsmischung soll weiterentwickelt werden; insbesondere sollen vielfältige Wohnungsbedarfe gedeckt werden.

Mit dieser Empfehlung ist das Verfahren **GemeinschaftsWerk Flingern** abgeschlossen. Es folgen die weiteren Phasen des Gesamtprozesses, wie das Bauleitplanverfahren (für das die Planung noch weiter ausgearbeitet und detailliert werden muss), die Erstellung und Genehmigung der Bauanträge sowie die Umsetzung der Baumaßnahme.



Abb. 55: Rahmenplan

Abb. 56: Die Grüne Mitte – finaler Stand



Abb. 57: Plaza View

„ALLEIN DIE TATSACHE, DASS DIE HALBE DER FLÄCHE NICHT MEHR VERSIEGELT IST UND EINE GROSSE ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE ENTSTEHT, IST EIN GROSSER MEHRWERT FÜR DAS QUARTIER.“

ZORA BOBBERT
Bezirksvertreterin SPD für den Stadtbezirk 2



9.0 QUALIFIZIERUNG HOCHHAUS

Essenzieller Bestandteil der im kooperativen Planverfahren **GemeinschaftsWerk Flingern** 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 plädiert, die städtebauliche Kubatur und die architektonische Qualität des Hochhauses in einem weiteren Verfahren sicherzustellen.

Die Entwürfe wurden im Mai 2023 zunächst der Öffentlichkeit vorgestellt und am Folgetag im Empfehlungsgremium diskutiert und bewertet.

Insbesondere die Einschätzung des Empfehlungsgremiums, aber auch die Anregungen aus der Öffentlichkeit haben gezeigt, dass die drei präsentierten Hochhaus-Varianten viele unterschiedliche städtebauliche und architektonische Qualitäten beinhalten, die zugleich noch Fragen offenließen. Aus diesem Grund hat das Empfehlungsgremium einstimmig dafür

A STACK



B SUNCUT



C HEXAGON



Abb. 58: Stack, SunCut, Hexagon

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

Drei Teams aus dem Architekturbüro MVRDV aus Rotterdam, das bereits seit Beginn des kooperativen Planverfahrens den Prozess begleitete, entwickelten bis Anfang Mai 2023 je eine Variante für das Hochhaus, so dass final drei sehr unterschiedliche Entwürfe als Entscheidungsgrundlage zur Verfügung standen: **Stack, SunCut, Hexagon**

Die Entwürfe unterschieden sich nicht nur in der Kubatur und Fassadenmaterialität des Hochhauses, sondern auch in der Zugänglichkeit des Podestes, dessen Anbindung und Übergang in **Die Grüne Mitte**, der Nutzung und Ausgestaltung der Sockelgeschosse und in den Grundrissen für die verschiedenen Nutzungen.

Die Entwürfe wurden im Mai 2023 zunächst der Öffentlichkeit vorgestellt und am Folgetag im Empfehlungsgremium diskutiert und bewertet. Insoweit, dass die Entwürfe in einem weiteren Schritt von MVRDV vertieft, überarbeitet und zusammengefasst werden. Im Ergebnis sollte ein finaler Entwurf mit hoher Qualität entstehen, der einerseits die Ansätze und Bausteine von **Hexagon, SunCut** und **Stack** aufgreift, sich aber andererseits als weiterentwickelter, eigenständiger und charakterstarker Entwurf von den bisherigen Konzepten abhebt.

Die zweite Sitzung des Empfehlungsgremiums zur Qualifizierung des Hochhauses fand am 8. September 2023 in bewährter Umgebung im Jugendzentrum Icklack statt. Das Team von MVRDV nahm bei der informativen Präsentation des finalen Entwurfs für das Hochhaus insbesondere die Anregungen des Empfehlungsgremiums aus der ersten Sitzung und die darauf zugeschnittenen Lösungsvorschläge in den Fokus.



Abb. 59: Two Cubes

Der neue Entwurf **Two Cubes** als vertikale Anordnung zweier zueinander verdrehter Würfel wurde vom Empfehlungsgremium als deutlicher Fortschritt und schlüssige Weiterentwicklung gegenüber den bisherigen Entwürfen sowie als hervorragende Lösung für den Standort beurteilt. Das Gremium zeigte sich beeindruckt von der kreativen und selbstbewussten städtebaulichen, architektonischen und freiraumplanerischen Gestaltung. Insbesondere die Einbindung in den städtischen Gesamtkontext ist in herausragender Weise gelungen. Die Herleitung der zwei Orientierungen des Hochpunktes ist schlüssig und passend für das Konzept **Die Grüne Mitte** gewählt. Die Geste der zwei verdrehten Würfel steht sowohl für den Quartiersbezug als auch für den gesamtstädtischen Kontext: Der untere Würfel reagiert auf die unmittelbare – zum Teil neu entstehende – Nachbarschaft, wie **Die Grüne Mitte**, die Kiefernstraße und das FlinCarré, während der obere Würfel sich zu der weiteren Umgebung über den Stadtbezirk hinweg orientiert. Ein als Terrasse ausgebildetes Scharnier verbindet die beiden Teile, bildet einen attraktiven Außenbereich und prägt den optisch weithin sichtbaren Charakter des Gebäudes.

Die Reduktion des Sockels und die daraus resultierenden vielfältigen Freiraumnutzungen sowie die sanfte Modellierung zur Grünen Mitte bilden einen hohen Mehrwert für die städtebauliche Leitidee und die Menschen im Quartier. Darüber hinaus schaffen die Sockelgeschosse mit der Bowlingbahn, Gastronomie, Fitness, Ausstellungs- und Veranstaltungsräumen den gewünschten social return in einem lebendigen öffentlichen Raum.

Die Durcharbeitung des Raumprogramms, die Funktionalität und Effizienz der nachgewiesenen Nutzungen sowie die statischen und technischen Prinzipien lassen eine gute Realisierbarkeit erwarten.

Fotos vom Stadtmodell, in das das Modell des neuen Hochhauses integriert worden ist, machten deutlich, dass die Two Cubes die Hochhausfamilie Düsseldorfs wie selbstverständlich durch einen außergewöhnlichen Hochpunkt erweitern und gleichzeitig den sehr großen Stadtraum an der Kreuzung DB-Bahnstrecke / Werdener Straße / Fichtenstraße städtebaulich angemessen besetzen.

Das Empfehlungsgremium hat die neue städtebauliche Leitidee und die Erweiterung der Grünen Mitte als sehr respektvoll seitens des Teams von MVRDV vor dem Prozess des kooperativen Planverfahrens wahrgenommen.

Für das weitere Vorgehen wurden durch das Empfehlungsgremium nur wenige Anregungen formuliert, die bei der weiteren Entwurfsplanung zu berücksichtigen sind.

Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass auch für die Entwicklung des Hochhauses ein zusätzlicher Schritt im Prozess notwendig und zielführend war. Trotz der qualitativ extrem hochwertigen Entwürfe der ersten Phase war eine weitere Reflexion notwendig, die von MVRDV genutzt wurde, um die Planungsempfehlungen des Empfehlungsgremiums und der Öffentlichkeit in den neuen Entwurf zu integrieren und final eine sehr gut gelungene Lösung zu präsentieren, die eine hohe Akzeptanz erreicht.

Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB über die finale Fassung des Hochhauses informiert.



Abb. 60: Two Cubes in der Grünen Mitte

10.0 REVIEW / ZUSAMMENFASSUNG



Abb. 61: Planverfahren in Zahlen

Wie schon eingangs beschrieben ist das Verfahren und dessen Ergebnis als sehr erfolgreich zu bewerten. Das Feedback dazu ist vom Großteil der Teilnehmenden positiv ausgefallen und es konnte ein Ergebnis mit sehr hoher Akzeptanz aller Beteiligten erzielt werden.

Dafür war insbesondere die Erfahrungen mit dem Nachbarprojekt, dem Cube Central 378, hilfreich. Die ersten Kontakte mit der Bürgerschaft und lokal Handelnden haben bereits vor Prozessbeginn bestanden, das kooperative Planverfahren konnte an bestehende Netzwerke anknüpfen und auf erfolgreiche Erfahrungen aufbauen.

Eine unverzichtbare Voraussetzung für solch einen Prozess ist, dass die Investorin bereit war, Zeit sowie personelle und finanziellen Ressourcen für das Verfahren einzusetzen. Sie hat die Perspektiven vieler angehört, akzeptiert und in den Prozess sowie die Planung integriert. Nur diese Bereitschaft und auch der Mut, flexibel auf Veränderungen im Ablauf zu reagieren (z. B. durch vorab nicht geplante Beschlüsse, zusätzlich notwendige Veranstaltungen, geänderte Zeitpläne) haben das Verfahren zum Erfolg geführt.

Ohne Mitstreitende keine Kooperation: Die oben (siehe 3.3) beschriebene Telefonkampagne zu Beginn des Verfahrens war zwar sehr zeitintensiv, hat aber durch die persönliche Ansprache großes Interesse an dem Planverfahren hervorgerufen und

hohe Akzeptanz geschaffen. In einem persönlichen Gespräch können das Vorhaben und die Bedeutung der lokal Handelnden und deren aktive Rolle im Projekt erläutert werden. Rückfragen können geklärt und Vorbehalte aus dem Weg geräumt werden. Nicht zuletzt hat das persönliche Gespräch dazu beigetragen, dass die Beteiligten eine Verbindlichkeit entwickelt haben, Teilnehmende bis zum Abschluss viel ehrenamtliche Zeit investiert und ihren Input in das Verfahren gegeben haben, auch wenn dieses länger als ursprünglich angesetzt gedauert hat.

An dieser Stelle möchten wir uns bei allen Mitwirkenden für ihr Engagement bedanken. Sie haben elementar zum Gelingen des Verfahrens beigetragen und das Planungsteam zu einem sehr guten Ergebnis geführt.

Leider erreicht man nicht alle, die man erreichen möchte und gewinnt nicht jeden zum Mitmachen: Zum einen gibt es Menschen, die nicht teilnehmen möchten, zum anderen werden trotz intensiver Kampagnen nicht alle erreicht. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass das gewählte Format nicht alle Menschen zum Mitmachen anspricht. In Diskussionsrunden gibt es z. B. zurückhaltende Menschen, die sich nicht zu Wort melden. Hier ist eine möglichst breite und unterschiedlicher Auswahl an Methoden ratsam, so dass für möglichst jeden das passende Format dabei ist – und das niedrigschwellige ungezwungene persönliche Gespräch.

Über die Telefonkampagne ist als positive Konsequenz der Kontakt zur Peter Behrens School of Arts entstanden, deren Fachbereich Architektur zum einen durch die Nutzungsmöglichkeit der ehemaligen Sparkasse als Showroom profitiert hat, und sich zum anderen sehr kreativ bei den Präsenz-Veranstaltungen beteiligt und innovative Ideen und Hinweise beigetragen hat. Eine gewinnbringende Situation für beide Seiten.

Die Beteiligung von Kindern und Jugendlichen ist mit besonderer Aufmerksamkeit zu planen, da die Ansprache und Erreichbarkeit nur eingeschränkt möglich sind. Hier haben wir sehr von den Kontakten der Freizeiteinrichtung Icklack profitiert. Möglicherweise hätten uns persönliche Anzusprechende in Schulen und Sportvereinen geholfen, mehr interessierte Kinder und Jugendliche zu erreichen. Das Einverständnis und Engagement der Eltern sind jedoch immer zusätzlich erforderlich. Nicht zuletzt spielt tatsächlich auch das Wetter für den Erfolg einer Veranstaltung eine Rolle, das leider nicht beeinflussbar ist.

Bei all dem ist eine sehr gute Kommunikation und das Einbinden des Fachwissens aller Beteiligten das Entscheidende. Die Verwaltung der Landeshauptstadt Düsseldorf, insbesondere die Projektbearbeitende des Planungsamtes Petra Brandner und Ramona Mockenhaupt sowie die Amtsleiterin Ruth Orzessek-Kruppa und die Beigeordnete für Planen, Bauen und Liegenschaften der Landeshauptstadt Düsseldorf Cornelia Zuschke, haben mit ihrer Expertise und Erfahrung den gesamten Prozess begleitet, unterstützt und sehr gut beraten. Durch das Engagement der Vertretenden der einzelnen Fachämter konnte nicht nur ein hohes Maß an Wissen und Erfahrung zu den Fachthemen, sondern auch die Expertise über den Ort und dessen Charakter einfließen. Besonders erfreulich war, dass die Vertretenden der Fachämter regelmäßig an den Veranstaltungen teilgenommen haben. Jedoch ist deutlich geworden, dass nicht jedes städtebauliche Projekt solch einen Aufwand rechtfertigt. Es muss vor Projektbeginn genau abgewogen werden, welches Aufwand-Nutzen-Verhältnis gerechtfertigt ist.

Auch das gemeinsam von Verwaltung und Cube Real Estate GmbH zusammengestellte Empfehlungsgremium - mit seiner Stadtplanungsexpertise sowie Vertretende aus Politik und Verwaltung - hat sich auf den langen Prozess eingelassen und die Zusammenarbeit hat über den gesamten Zeitraum sehr gut funktioniert. Durch die Länge und Intensität des Prozesses ist aus den einzelnen Teilnehmenden des Empfehlungsgremiums ein Team entstanden, das trotz regelmäßiger Diskussionen und unterschiedlicher Meinungen zu einem gemeinschaftlichen Ergebnis mit einer Reihe an gemeinsam formulierten Empfehlungen gefunden hat. Lediglich für manche Teilnehmenden war der Prozess zu lang. Einzelne Bürgervertretende

sind im laufenden Prozess abgesprungen, so dass Mitglieder nachgelost werden mussten.

Bei der Auswahl des Planungsteams haben wir die Erfahrung gemacht, dass das Fachwissen insbesondere bei Projekten in einer komplexen Großstadt wie Düsseldorf von entscheidender Bedeutung ist. Noch wichtiger aber ist es, dass die Zusammenarbeit gut funktioniert und die Chemie stimmt. Das Fachwissen muss vom Planungsteam so dargestellt werden, dass alle Teilnehmenden dem Inhalt folgen können, die Planenden müssen nahbar sein, zuhören können und bereit sein, sich auf Diskussion einzulassen. Eine gute personelle Ausstattung des Planungsteams und auch die Möglichkeit einer zeitweisen Aufstockung bei Arbeitsspitzen hat einen reibungslosen Ablauf und die zügige Bearbeitung der Planungen ermöglicht. Damit konnten Reibungsverluste verhindert und eine gute Stimmung erzeugt werden.

Eine entspannte Atmosphäre bei den Veranstaltungen sowie ein passender Veranstaltungsort, an dem man sich wohlfühlt, sind Voraussetzung für den Erfolg einer Beteiligung. Alle Präsenz-Veranstaltungen haben in der städtischen Freizeiteinrichtung Icklack in etwa 500 m Entfernung zum Plangebiet stattgefunden. Damit stand für die Veranstaltungen ein passender Ort zur Verfügung, dessen offenes und engagiertes Team die Vorbereitung und Veranstaltungen mit Herzblut unterstützt hat.

Eine besondere Herausforderung stellte die Corona-Pandemie dar. Beteiligung gelingt leichter durch persönliche Kontakte und direkte Gespräche. Aufwändig geplante und vorbereitete Präsenz-Veranstaltungen mussten kurzfristig in digitale Formate gewandelt werden. Im Rückblick hat dies sehr gut funktioniert. Auch digital konnte mit allen Beteiligten zielorientiert gearbeitet werden.

Durch die Pandemie war auch die Besetzung der Anlaufstelle vor Ort in der ehemaligen Sparkasse leider nur eingeschränkt möglich. Gern hätten wir hier die persönlichen Kontakte vor Ort intensiviert, mehr Aufmerksamkeit und Bekanntheit für das **GemeinschaftsWerk Flingern** generiert, persönliche Gespräche geführt, Anlässe zur Kommunikation geschaffen und das Angebot zur Information ausgeweitet.

Ebenfalls pandemiebedingt ist die Beteiligung der Gewerbetreibenden aus dem Quartier zurückhaltend gewesen, da diese Interessensgruppe zu der Zeit andere Herausforderungen zu bewältigen hatte und nur wenig zeitliche Kapazitäten für das Verfahren aufbringen konnte.

Das Fazit für den Gesamtprozess fällt insgesamt sehr positiv aus und ein solches Vorgehen kann für andere Projekte nur empfohlen werden.

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Titelbild: MVRDV	Abb. 31: MVRDV
Abb. 1: Stefan Gatzke	Abb. 32: MVRDV
Abb. 2: ulrich hartung gmbh	Abb. 33: MVRDV
Abb. 3: ulrich hartung gmbh	Abb. 34: MVRDV
Abb. 4: Niehaus Knüwer & friends	Abb. 35: Christoph Illigens
Abb. 5: Niehaus Knüwer & friends	Abb. 36: MVRDV
Abb. 6: ulrich hartung gmbh	Abb. 37: MVRDV
Abb. 7: ulrich hartung gmbh	Abb. 38: MVRDV
Abb. 8: Nicolas Peyrol on Unsplash	Abb. 39: Pavo Ivkovic
Abb. 9: GOODWILLRUN GmbH	Abb. 40: Stefan Gatzke
Abb. 10: MVRDV	Abb. 41: Stefan Gatzke
Abb. 11: maps.duesseldorf	Abb. 42: Stefan Gatzke
Abb. 12: Stefan Gatzke	Abb. 43: Pavo Ivkovic
Abb. 13: MVRDV	Abb. 44: MVRDV
Abb. 14: Googlemaps	Abb. 45: MVRDV
Abb. 15: GOODWILLRUN GmbH	Abb. 46: MVRDV
Abb. 16: Stefan Gatzke	Abb. 47: MVRDV
Abb. 17: Stefan Gatzke	Abb. 48: MVRDV
Abb. 18: Cube Real Estate GmbH	Abb. 49: MVRDV
Abb. 19: Competitionline	Abb. 50: MRDV, LOLA Landscape Rotetrdam
Abb. 20: ulrich hartung gmbh	Abb. 51: MVRDV
Abb. 21: Christoph Illigens	Abb. 52: MVRDV
Abb. 22: Christoph Illigens	Abb. 53: MVRDV
Abb. 23: Stefan Gatzke	Abb. 54: Stefan Gatzke
Abb. 24: Stefan Gatzke	Abb. 55: MVRDV
Abb. 25: Stefan Gatzke	Abb. 56: MVRDV
Abb. 26: Stefan Gatzke	Abb. 57: MVRDV
Abb. 27: Stefan Gatzke	Abb. 58: MVRDV / LOLA Landscape
Abb. 28: MVRDV	Abb. 59: MVRDV
Abb. 29: MVRDV	Abb. 60: MVRDV
Abb. 30: MVRDV	Abb. 61: Cube Real Estate GmbH

GEMEINSCHAFTS WERKFLINGERN



¹ <https://www.duesseldorf.de/gebauedemanagement/projekte-und-massnahmen/laufende-hochbauprojekte/neubau-des-technischen-verwaltungsgebauedes-tvg/>

² <https://www.duesseldorf.de/stadtplanungsamt/stadtentwicklung/integrierte-quartiersentwicklung.html>

³ <https://www.duesseldorf.de/stadtplanungsamt/stadtentwicklung/raumwerk.html>

⁴ <https://www.duesseldorf.de/verkehrsmanagement/mobilitaetsplan-d-der-verkehrsentwicklungsplan-duesseldorf.html>

⁵ <https://www.duesseldorf.de/stadtplanungsamt/stadtentwicklung/hochhausrahmenplan.html>


**GEMEINSCHAFTS
WERKFLINGERN**


cuberealestate