

Sachdarstellung

Anlass und örtliche Verhältnisse:

Für das ca. 1 ha große Areal an der Münsterstraße 304-306 in Mörsenbroich wurde 2022 ein einphasiger Wettbewerb durchgeführt. Das dort bestehende bis zu 7-geschossige Gebäude, was ehemals durch ein Büro und Hotel genutzt wurde, steht derzeit überwiegend leer. Den sechs teilnehmenden Teams des städtebaulich-landschaftsplanerischen Wettbewerbs Münsterstraße 304-306 wurde im Rahmen der Aufgabenstellung die Möglichkeit gegeben, durch den Wegfall der ehemaligen Nutzungen in attraktiver und gut erschlossener Lage am Mörsenbroicher Ei ein neues urbanes Quartier zu entwickeln. Die geplante bauliche Entwicklung nimmt dabei in direkter Nachbarschaft zum ARAG-Gebäude und in seiner besonderen städtebaulichen Lage am Nördlichen Zubringer eine zentrale Rolle als signifikantes Eingangstor zur Landeshauptstadt ein. Das Vorhaben bietet somit die Chance das entstehende städtebauliche Umfeld zu ergänzen und den städtebaulichen Raum, wie auch den Freiraum, zu verbessern und zu qualifizieren.

Rückblick Wettbewerbsverfahren:

Das Vorhaben an der Münsterstraße wurde bereits anhand einer Massenstudie im Juni 2020 dem Hochhausbeirat der Landeshauptstadt Düsseldorf vorgestellt und durch diesen als Möglichkeit für eine neue Hochhauskonfiguration bestätigt. Im Mai/Juni 2021 wurde im Rahmen der Vorlage APS/065/2021 die weitere Vorgehensweise zur Qualitätssicherung den politischen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt und einstimmig die Durchführung eines einphasigen Wettbewerbes mit 3 eingeladenen Teilnehmern sowie die Durchführung einer Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen. Nach Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung (Informationen und Zettelbox vor Ort sowie Online-Beteiligung über eine Webseite) im August 2021 flossen die Ergebnisse hieraus – ebenso wie die Anforderungen des Hochhausbeirates und die Belange der Fachämter – in den Auslobungstext ein. Im Rahmen der politischen Beschlussfassung zur Wettbewerbsauslobung (APS/118+119/2021) wurden im Oktober 2021 von der Bezirksvertretung 6 Anregungen formuliert, die die Gebäudehöhe, die Berücksichtigung einer Wohnnutzung sowie die Rücksichtnahme auf die Nachbarbebauung betrafen.

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung beschloss im November 2021, den Anregungen der BV 6 folgend, dass eine Wohnnutzung nicht ausgeschlossen werden

solle, der Übergang des neuen Gebäudekomplexes zur bestehenden Nachbarbebauung auf diese Rücksicht nehmen und sich in der Höhe an diese anpassen solle sowie den größtmöglichen Erhalt von Bäumen, die Prüfung einer Regenversickerung und die Ausweitung des Wettbewerbsverfahrens von 3 auf 6 Büros.

Die politischen Hinweise sind in die Auslobung eingeflossen; auf weitergehende Vorgaben zur Gebäudehöhe und Bruttogrundfläche (BGF) wurde zugunsten der planerischen Flexibilität verzichtet.

Zu dem städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb wurden folgende sechs Teams, bestehend aus Planungsbüros der Stadtplanung/Architektur und Landschaftsplanung, eingeladen:

- HPP Architekten GmbH, Düsseldorf mit Felixx Landscape Architects & Planners, Rotterdam/NL
- RKW Architektur+ Rhode Kellermann Wawrowsky GmbH, Düsseldorf mit Studio Grüngrau, Düsseldorf
- Hadi Teherani Architects GmbH, Hamburg mit LAND Germany GmbH, Düsseldorf
- kadawittfeld architektur, Aachen mit Greenbox Landschaftsarchitekten, Köln
- UN Studio, Amsterdam (NL) / Frankfurt a.M., mit Mahl Gebhard Konzpte Landschaftsarchitektur, München
- Büro Ole Scheeren, Berlin / Hong Kong (HK), mit Büro Ole Scheeren (Landschaftsarchitekten), London (Das Büro entschied sich gegen die Teilnahme)

In der Preisgerichtssitzung im April 2022 beschloss das Preisgericht, dass von den fünf abgegebenen Entwurfsarbeiten zwei Entwürfe zu überarbeiten (insbesondere Baumassenreduzierung auf ca. 100.000 qm BGF oberirdisch) und zur erneuten Beurteilung wieder vorzulegen sind. Als Ergebnis der zweiten Preisgerichtssitzung im August 2022 wurde der Entwurf des Teams kadawittfeldarchitektur in Zusammenarbeit mit Greenbox Landschaftsarchitekten mit dem ersten Preis prämiert. Zur weiteren Entwicklung sprach das Preisgericht (bestehend aus Fach- und Sachpreisrichter*innen) Überarbeitungsempfehlungen aus. Die Empfehlungen umfassen insbesondere die Freianlagenplanung, die zu konkretisieren und vor allem auf die aktuellen, drängenden Themen hin auszurichten ist. Die Frage nach einer nutzbaren, in sich stimmigen Konzeption des Grünraums, der den Anforderungen

des Klimawandels an dieser sehr herausfordernden Lage bestehen kann und zugleich auch einen Mehrwert für Nutzer*innen und Stadtraum liefert, ist noch nicht beantwortet und muss Gegenstand der nächsten Planungsschritte sein. Seitens der Verwaltung wurde außerdem darauf hingewiesen, dass bislang das ARAG-Hochhaus mit 125 m als Maßstab und Obergrenze für die Hochhausentwicklung in Düsseldorf galt und der ausgewählte Entwurf von ca. 150 m den Düsseldorfer Traditionshorizont überschreitet. Die Frage der Höhe hinsichtlich des Projektes selbst und seine Wirkung auf Silhouette und Umgebung ist aufzubereiten und in den zu beteiligenden Gremien abzustimmen.

Die Überarbeitungsempfehlungen und Hinweise sollen bei der weiteren Qualifizierung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 06/021 Münsterstraße 304-306 berücksichtigt werden.

Erstplatziertes Entwurf – Städtebauliches Konzept

Das prämierte städtebauliche Konzept von kadawittfeldarchitektur in Zusammenarbeit mit Greenbox Landschaftsarchitekten sieht die Entwicklung eines urbanen, gemischtgenutzten Stadtquartiers mit zwei prägenden Hochhauspunkten und besonderer Fernwirkung vor. Durch die Positionierung der zwei Hochhausdecken soll eine größtmögliche Besonnung des grünen Innenhofs, möglichst ohne einschränkende Verschattung der umliegenden Wohnbebauung gewährleistet werden.

Das Konzept setzt mithilfe einer Mantelbebauung die 5-geschossige bestehende Blockrandbebauung inklusive eines Satteldaches fort, so dass ein angemessener städtebaulicher Übergang erfolgt. In den Bereichen der Bestandsbäume weicht die neue Mantelbebauung entsprechend zurück. Hierdurch können attraktive Vorplätze und Adressen gebildet sowie eine Vielzahl an Bäumen erhalten werden. Der kleinere Hochpunkt mit ca. 70 m Höhe und 18 Geschossen liegt im Norden am Nördlichen Zubringer mit einem angemessenen Abstand zur Münsterstraße. Durch diese Anordnung des Hochpunktes ist für eine gute Belichtung der gegenüberliegenden Hausfassaden entlang der Münsterstraße gesorgt. Westlich neben der ersten Hochhausdecke liegt der zweite Hochpunkt im Norden an der Spitze des Grundstückes am Autobahnzubringer. Dieser Hochpunkt weist eine Höhe von ca. 149 m und 40 Geschossen auf. Die schmalere Stirnseite ist in Richtung der nördlichen Zubringer orientiert und bildet hierdurch eine markante Landmarke aus. Im Inneren des neuen Quartiers entsteht ein von Lärm geschützter und öffentlich zugänglicher

Innenraum. Im begrünten Innenhof sind über kaskadenartigen Terrassen die, entlang der Mantelbebauung orientierten, nutzbaren Dachflächen zu erreichen. Beide Hochhäuser sind in Anlehnung an das benachbarte Hochhaus im Süden sowie in Bezug auf die Hochhausstradition der Stadt Düsseldorf als „Scheiben“ konzipiert. Durch die in unmittelbarer Nähe bereits vorliegende Clusterung von Hochpunkten, wie z.B. die in Planung befindlichen Yrds (60 m), Upper Nord Tower (120 m), ANDO Tower (125 m) sowie der bestehende ARAG Turm (125 m) ergänzen die zwei geplanten Neubauten das Umfeld und schaffen an der nördlichen Spitze des Areals einen Stadteingang an exponierter Stelle. Die Längsseiten der beiden Hochpunkte weisen auf halber Länge einen Knick mit Schattenfuge auf, um die langen Seiten der Gebäude optisch zu verkürzen. Zu den gestaltprägenden Schmalseiten verjüngen sich beide Türme. Geschossweise sind die wechselnden Geschossplatten schräg angeordnet, wodurch Balkone, Loggien oder Wintergärten mit zum Teil mehrgeschossigen Lufträumen für Sonderbürobereiche mit besonderer Aufenthaltsqualität entstehen. Zur Vorbeugung von Lärmbelastungen und Windkräften verfügen die Hochhausscheiben an den Längsseiten über Glasfassaden mit Prallscheiben. Diese Prallscheiben weisen gestalterisch eine „Sägezahn“ Kontur auf, wodurch die Fassade eine vertikale Gliederung und gewisse Plastizität erfährt. Die kürzere Seite der „Zähne“ sind als Solar-Paneele ausgebildet. Das Konzept sieht eine breite Nutzungsmischung vor. Hierunter zählen eine Büro- und Hotelnutzung, Wohnnutzung, Boardinghouses, kleinteilige Einzelhandelsbetriebe, Cafés, Gastronomie- und Handwerksbetriebe, eine Kindertagesstätte und ergänzende öffentliche Nutzungen.

Einstieg in die Bauleitplanung

Im November 2022 beschloss der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung die Überprüfung des Wettbewerbsergebnisses im Hinblick auf die maximale Gebäudehöhe und Vernetzungsmöglichkeiten (Änderungsantrag APS/153/2022 zur Verwaltungsvorlage APS/138/2022). Die Ergebnisse des Wettbewerbs seien als Grundlage für eine weitere Ausarbeitung zu nehmen. Vor einer endgültigen Entscheidung zur Bauhöhe solle aufgezeigt werden, wie der Unterschied wäre, wenn sich die Gebäudehöhe am benachbarten ARAG Hochhaus orientieren würde. Hierfür sei auch zu prüfen, ob für eine gute städtebauliche Lösung dabei die Breite und Länge anzupassen sind. Für die Beratung solle ein Modell bereitgestellt werden. Außerdem müsse für die Weiterentwicklung beachtet werden, dass das Baugebiet eine Insellage inmitten starker Verkehrsströme habe und der Zugang zum

öffentlichen Nahverkehr nur nach Querung achtspuriger Straßen und des Kittelbachs erreicht werden könne. Deshalb sei für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie für Radfahrerinnen und Radfahrer als Social Return eine Querung mindestens vom Baugebiet bis zum gegenüberliegenden Stadtplatz Ost zu errichten und zu prüfen, ob darüber hinaus eine Verlängerung über die Münsterstraße bis hin zur Heinrichstraße möglich sei. Die Prüfergebnisse (es wurden drei Höhenvarianten von 148 m, 139,9 m und 128,5 m vorgestellt) wurden im Februar 2023 politisch beraten (Vorlage APS/031/2023) und folgender Beschluss gefasst: der städtebauliche Entwurf ist zu überarbeiten und der Büroturm auf eine Höhe von 139,9 m zu reduzieren.

Weiterentwicklung des Entwurfs

Der Siegerentwurf wurde im Nachgang zum Wettbewerbsverfahren auf Basis der Beschlüsse und Anregungen aus der Politik konkretisiert und geringfügig fortgeschrieben. Neben der Reduzierung der Gebäudehöhe sollte dem Social Return in den Sockelgeschossen mehr Raum und eine größere Nutzungsflexibilität verliehen werden. Daher ist es vorgesehen, die ersten drei Geschosse im Zuge der Weiterbearbeitung um zwei Meter gegenüber dem Wettbewerbsentwurf zu erhöhen. Damit die Gesamthöhe des Entwurfes weiterhin dem politischen Willen von 139.9 m entspricht, wurde der Büroturm um drei Geschosse reduziert. Zur besseren Nutzbarkeit und Erhöhung der Nutzungsflexibilität wird der kleine Turm an den Längsseiten um einen Meter nach außen versetzt, was eine bessere Bespielbarkeit um den Erschließungskern im Gebäudeinneren gewährleistet. Die angrenzende Sockelbebauung ist im Vergleich zum Wettbewerbsentwurf unverändert geblieben.