

Beschlussvorlage

Betrifft:

Werkstattverfahren Gerresheim Süd - Ergebnis und weiteres Verfahren

Beschlussdarstellung:

- BV** Die Bezirksvertretung 7 wird hiermit gem. § 3 Abs. 10 Nr. 3 der Bezirkssatzung zum Ergebnis des Werkstattverfahrens „Perspektiven für Gerresheim Süd“ angehört und empfiehlt dem Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung eine vorlagegemäße Beschlussfassung.
- APS** Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung nimmt Kenntnis vom Ergebnis des Werkstattverfahrens gemäß Anlage 1 zu dieser Vorlage. Er beauftragt die Verwaltung auf Basis der Arbeit des Teams 4 (Städtebau: rha Reicher Haase, Aachen / Freiraum: Hannelore Kossel, Berlin / Junior: Jochen Füge, Haan) gemäß den Überarbeitungsempfehlungen der Empfehlungskommission ein städtebauliches Konzept zu erarbeiten, das Grundlage für anschließende Bebauungsplanverfahren werden soll.

Sachdarstellung:

Im Anschluss an das „Forum 3“ des Werkstattverfahrens „Perspektiven für Gerresheim Süd“ am 09.06.2008 hat die Empfehlungskommission in nicht öffentlicher Sitzung getagt. Nach intensiver Diskussion kam die Empfehlungskommission zu dem Ergebnis, dass die Arbeit von Team 4 (rha Reicher Haase / Hannelore Kossel / Jochen Füge) zur weiteren Bearbeitung vorgeschlagen wird.

Außerdem hat die Empfehlungskommission die Überarbeitung des Entwurfes bezüglich folgender Kriterien empfohlen (siehe auch Anlage 1):

- a) Die nördliche Kante gegenüber des Bauhauses ist auf eine flexiblere Vermarktbarkeit zugunsten einer Wohnnutzung zu prüfen.
- b) Der Einzelhandel soll sich auf den nördlichen Bereich der Heyestraße konzentrieren.
- c) Die westliche Zufahrt an der L 404n sollte dem geplanten Verlauf angepasst werden.
- d) Die Heyestraße soll in ihrem Profil den Bedingungen nach überprüft werden.
- e) Es wird empfohlen, über eine alternative Planung zum Stadtbaustein bzw. Gebäudekomplex „Fachhochschule“ nachzudenken.
- f) In Bezug auf den Erhalt des Wasserturms sollte gemeinsam mit dem Eigentümer überprüft werden, inwiefern diese oder andere gleichwertig identitätsstiftende Maßnahmen hinsichtlich einer signifikanten Lösung zur Symbolik der vier „G's“ anzustreben sind.

- g) Die Idee, den Bahnhof mit einem Künstler zu gestalten, sollte aufgenommen werden.

Anmerkung:

Die Überarbeitung des Werkstattergebnisses zu einem Masterplan ist Bestandteil der für das Werkstattverfahren kalkulierten Gesamtkosten und wurde bereits mit der Vorlage Nr. Nö 61/75/2007 - Auftragsvergabe Werkstattverfahren (BV 7 am 22.05.07) - sowie mit der Vorlage Nr. Nö 61/4/2008 - Auslobungstext / Verfahren und Akteure (BV 7 22.01.08) - beschlossen.

Der überarbeitete „Rahmenplan Glashütte“ soll der BV 7 und dem APS nach der Sommerpause vorgestellt werden.

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Ergebnis
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	10.09.2008	-/- ²
Bezirksvertretung 7	24.06.2008	-/- ²

1) Die Sitzung wurde zum Zeitpunkt der Drucklegung dieser Vorlage noch nicht geplant.

2) Das Beratungsergebnis wurde zum Zeitpunkt der Drucklegung dieser Vorlage noch nicht erfasst.

Anlagen: beigefügt nicht vorhanden

Nr.	Anlage
1	Ergebnisprotokoll
2	Plan

Alternative:

keine

Amt / Institut:

Stadtplanungsamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordneter Dr. Bonin

Anlage 1

**WERKSTATTVERFAHREN „PERSPEKTIVEN FÜR GERRESHEIM SÜD“
IN DER LANDESHAUPTSTADT DÜSSELDORF
FORUM 3 – KONZEPTE
ERGEBNISPROTOKOLL DER SITZUNG DER EMPFEHLUNGSKOMMISSION**

- Datum/Uhrzeit:** 9. Juni 2008,
Beginn der Veranstaltung: ca. 21.00 Uhr,
Ende der Veranstaltung: ca. 01.00 Uhr
- Ort:** Verwaltungsgebäude, Glashüttengelände, Heyestraße 178, Düsseldorf-Gerresheim
- Vorlagen:** Originalunterlagen der Teilnehmer (Pläne und Erläuterungsbericht)
Modelle der teilnehmenden Teams
Vorprüfbericht
- Teilnehmer:** Anwesenheitsliste (Mitglieder der Empfehlungskommission, sachverständige Berater sowie Mitglieder der Vorprüfung) - siehe **Anlage 1** - Teilnehmerliste

1. Eröffnung und Begrüßung

Im direkten Anschluss an die öffentlichen Abschlusspräsentationen der städtebaulichen Konzepte durch die Teams von 17.00 Uhr bis 21.00 Uhr eröffnet Herr Professor Karl-Heinz Petzinka als Vorsitzender die nicht öffentliche Sitzung der Empfehlungskommission und bedankt sich bei allen Anwesenden für deren Beteiligung am Werkstattverfahren.

2. Feststellung der Vollzähligkeit des Preisgerichts

Frau Dr. Niemann prüft die Anwesenheitsliste auf Vollständigkeit. Herr Professor Andreas Kipar, Landschaftsarchitekt Mailand und stimmberechtigtes Mitglied der Empfehlungskommission, kann aufgrund der Terminverschiebung der Abschlussveranstaltung nicht zur Sitzung erscheinen.

Es rücken die benannten Vertreterinnen Doreen Kerler (Dezernat 03 – Planen und Bauen, Persönliche Referentin) für Herrn Joachim Erwin, Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Düsseldorf, und Frau Professorin Ulrike Beuter (Landschaftsarchitektin, Oberhausen) für Herrn Professor Andreas Kipar nach.

Somit ist die Empfehlungskommission mit insgesamt 12 stimmberechtigten Mitgliedern vollzählig.

3. Abstimmung zu den Bewertungskriterien

Herr Professor Petzinka weist darauf hin, dass die Bewertung im Hinblick auf eine Entscheidung für eine Konzeption erfolgen muss, die eine langjährige Perspektive für die Entwicklung des Geländes eröffnet.

Es werden folgende wesentliche Kriterien diskutiert, die in Anlehnung an die Projektinformationsmappe - aber auch unter Berücksichtigung der im Verlaufe des Werkstattverfahrens hinzugekommenen Aspekte - berücksichtigt werden sollten. Diese werden von der Empfehlungskommission einstimmig angenommen:

1. **L 404n:** Die Aussagen zur Gestaltung der L 404n sollen ohne Bewertungen getroffen werden, da die Ausarbeitung nach Maßgabe der Verwaltung erfolgen wird.
2. **Ergänzende Einzelhandelsnutzungen:** Diese sind nach den Vorgaben, die in der Projektinformationsmappe definiert wurden, zu werten: Eine Ausweitung der benannten Verkaufsflächen ist nicht vorgesehen. Außerdem sind die neuen Einzelhandelsflächen nur in räumlichem Zusammenhang mit dem kleinteilig strukturierten zentralen Versorgungsbereich Heyestraße Süd anzubinden, um eine Aufwertung der bereits vorhandenen Strukturen zu erreichen. Dabei soll insbesondere die städtebauliche Qualität des Straßenraumes berücksichtigt werden.
3. **Wohnungsmix/Gewerbe:** Es soll nicht unbedingt auf die Bautypologien allein eingegangen werden, als vielmehr auf die Körnung, bzw. in welchem Verhältnis sich die einzelnen Nutzungen jeweils gegenüberstehen.
4. **Zwischennutzungen:** Es wird ausführlich über die Erwartung von Lösungsvorschlägen zu Zwischennutzungen einzelner Gebäude im Rahmen einer schrittweisen Entwicklung des Gebietes diskutiert. Ebenfalls aufgezeigt wird jedoch, dass die Realisierbarkeit von „bestimmten“ Zwischennutzungen, u.a. wegen des zum Teil 20-Jährigen Leerstandes, insbesondere aus sicherheitstechnischen aber auch aus wirtschaftlichen Gründen nicht vertretbar sein wird.
5. **Bahnhof:** Der städtebaulichen Situation im Bereich des Bahnhofs ist in besonderer Weise Rechnung zu tragen, d.h. es werden Lösungsvorschläge hinsichtlich Funktionalität, Platzsituation und Umgang mit dem Bahnhofsgebäude gegebenenfalls einschließlich Nutzung etc., auch im Zusammenhang mit einem 4-spurigen Ausbau der L 404n erwartet.
6. **Lärmschutz:** Die Lärmschutzmaßnahmen sind sowohl aus funktionaler, als auch aus gestalterischer Sicht im Hinblick auf die städtebaulichen Nachbarschaften zu werten.

Zudem bemerkt Herr Professor Petzinka, dass auf eine städtebauliche Struktur Wert gelegt werden müsse, die es ermöglicht, bei späteren Bauphasen die Nutzungsarten bedarfsgerecht in Teilen noch verändern zu können. In diesem Zusammenhang macht er noch einmal darauf aufmerksam, dass insbesondere

das städtebauliche Grundgerüst einen hohen Stellenwert hinsichtlich einer Bewertung einnimmt.

Herr Herzig ergänzt, dass aus Sicht des Grundstückseigentümers insbesondere auch einer zügigen Vermarktbarkeit ein hoher Stellenwert zukommt.

4. Bericht der Vorprüfung

Im Zuge der Vorprüfung wurde ein zusammenfassender Bericht erstellt, der die Ergebnisse der Prüfung der Beiträge auf ihre Übereinstimmung mit den inhaltlichen Vorgaben darlegt. Des Weiteren erfolgte eine Abfrage der in der Projektinformationsmappe genannten Planungsziele. In dem den Mitgliedern vorliegenden Vorprüfbericht sind die wesentlichen Kenndaten des jeweiligen Entwurfes stichpunktartig zusammengestellt.

Der Bericht ist allen Mitgliedern der Empfehlungskommission im Vorfeld der Veranstaltung des Forums 3 zugesandt worden.

Im Rahmen der Sitzung der Empfehlungskommission berichtet Frau Dr. Beate Niemann, dass alle formalen Bedingungen durch die Teams erfüllt wurden. Zudem trägt sie die wesentlichen Ergebnisse der Vorprüfung vor. Dabei geht sie noch einmal im Detail auf die von der Vorprüfung erstellten Flächenberechnungspläne und die daraus neu errechneten Werte ein, die teilweise erhebliche Abweichungen gegenüber den Verfasserangaben ergeben haben.

5. Rückfragen an die Vorprüfung und Diskussion der Empfehlungskommission

Der Vorsitzende der Empfehlungskommission, Herr Professor Petzinka, stellt zunächst fest, dass keine der eingereichten Arbeiten aufgrund nicht eingehaltener Kriterien vom Verfahren auszuschließen ist.

Nach einer Erörterung und Diskussion der einzelnen Entwurfsbeiträge unter Berücksichtigung der oben benannten Kriterien, wird die Empfehlungskommission in einem Rundgang abschließend zu einem Ergebnis kommen. Die Inhalte der Diskussion und Erörterung sind im Folgenden in nachfolgender Reihenfolge dokumentiert:

- **Team 2 (Scheuven + Wachten | wbp Landschaftsarchitekten | Joachim Cornelius):**

Es wird ein unausgewogenes Verhältnis zwischen Parkfläche im Verhältnis zur Wohnbebauung gesehen, da wenige Baumaßnahmen an der Qualität des Parks partizipieren. Auch die Funktion und Qualität des Lärmschutzwalls wird kritisch gesehen, da zum einen ein erheblicher Anteil an qualitativ hochwertiger Parkanlage verloren geht, zum anderen aber auch die Rampeanlage verhältnismäßig aufwendig erscheint.

Die einzelnen Queranschlüsse im Übergang vom Wohnbereich zum Park, durch welche sich „Restgrünflächen“ ergeben, werfen die Frage auf, inwiefern hier Qualitäten zu sehen sind. Zudem wird die Qualität des Platzes an der Heyestraße angezweifelt.

Die Entwurfsarbeit des Teams 2 scheidet einstimmig aus.

▪ **Team 5 (03 München | GTL Landschaftsarchitekten | Mark Mückenheim):**

Team 5 zeigt eine übergeordnete Idee auf, welche als eine interessante Grundlage für eine mögliche Entwicklung des Geländes gesehen wird. Gleichzeitig wird jedoch die langfristige Tragfähigkeit des Konzeptes über einen Zeitraum von 20 Jahren in Zweifel gezogen.

Die hier gewählte Struktur wird insgesamt kritisch bewertet, da zum einen eine Vielzahl von Nord-Süd Verbindungen entstehen, die zu großen Erschließungsproblemen und zusätzlichen Verkehren führen, zum anderen erscheint das Knotensystem an der L 404n ins Gebiet zu schematisch. Auch die fragmentarische Anordnung der öffentlichen Grünflächen entspricht nicht den gewünschten Anforderungen zur Vernetzung der Freiräume. Die sogenannten „Pocket-Parks“ wirken zwar überschaubar, die Gestaltungsqualität bleibt insgesamt aber gering. Zudem weist das Aktionsband entlang der Gewerbekante und der L 404n einige Defizite auf. Besonders positiv hingegen wird die Idee für die Umgestaltung des Bahnhofes unter Mitwirkung eines Düsseldorfer Künstlers bewertet.

Aufgrund der im Hinblick auf die Gesamtstruktur für das Werkstattgebiet als nicht angemessen angesehenen Gesamtkonzeption scheidet auch diese Arbeit einstimmig aus.

▪ **Team 3 (Astoc | Scape Landschaftsarchitekten | Johannes Böttger):**

Die entwicklungsfähige Grünanlage, die sich von der Heyestraße bis zur Düssel hin durchzieht und eine Verbindung des Plangebietes mit seiner Umgebung schafft, wird positiv bewertet. Die Parkanlage bietet insgesamt viele Entwicklungsmöglichkeiten, ist jedoch im Bereich der Düssel hinsichtlich der Gestaltqualitäten fragwürdig. Insbesondere die spitze, trichterförmige Ausbildung im Bereich der Düssel, sowie die Aufschüttung und die unterirdische Verlegung der Düssel im Bereich des „Düsseltals“ werden nicht nachvollzogen.

In Frage wird ebenso die Ausbildung von sog. „Wohnadressen“ gestellt, die auch unter Vermarktungsgesichtspunkten relevant erscheint. Demgegenüber wird das durchgängige adressbildende Gewerbeband entlang der L 404n und den Bahngleisen aufgrund der lärmschutztechnischen Funktion durchaus positiv bewertet.

In Bezug auf die Gesamtkonzeption des städtebaulichen Gefüges wird das gewählte „Schalenprinzip“ hinterfragt und kann in diesem Falle als nicht überzeugend angesehen werden.

Team 3 scheidet mit 11:1 Stimmen aus.

▪ **Team 6 (RaumPlan | Förder Demmer Landschaftsarchitekten | Andreas Haase):**

Die Idee eines geöffneten, durchgängigen, amorphen Wohnparks in Begleitung einer Kaskadenachse entlang der Wohnbebauung wird als reizvoll gesehen, jedoch wird die Idee im Hinblick auf die Realisierbarkeit - aufgrund der nötigen Höhenunterschiede zur Düssel hin als ungünstig bewertet. Auch die Öffnung zu den Bahngleisen hin wird aufgrund lärmschutztechnischer Aspekte angezweifelt. Die Idee eines Angers wird zwar positiv gesehen, jedoch wird seine Funktionalität an dieser Stelle hinterfragt, da es sich in Realität mehr um eine öffentliche Parkanlage handelt. Zudem erscheint der Begriff „Brachenpark“ in Bezug auf die vorgeschlagene Planung zu einem „Sportpark“ widersprüchlich.

Kritisch wird auch das Verkehrskonzept im Norden bewertet. Insbesondere die Erschließung der Gewerbeblöcke an der Straße Nach den Mauresköthen ist im Hinblick auf den Höhenversprung schwer zu bewältigen. Gleichzeitig wird eine Vermarktbarkeit in dieser Ausformulierung angezweifelt.

Der Wohnbebauung entlang des Parks werden große Qualitäten zugebilligt, nicht jedoch im nördlichen Bereich, da sich große Gewerbeblöcke und kleinteilige Wohnbebauung unmittelbar gegenüberstehen.

Positiv wird die Platzbildung entlang der Heyestraße bewertet. Auch die besondere Berücksichtigung des Themas „Arbeitsplätze“ wird positiv gewertet.

Team 6 scheidet mit 8:4 Stimmen aus.

Nach einer intensiven Diskussion der Entwurfsbeiträge der Teams 1 und 4 wird eine Pause von ca. 15 Minuten vereinbart, damit die Mitglieder der Empfehlungskommission noch einmal die Originalpläne und die Modelle im Einzelnen betrachten können. Danach kommt die Empfehlungskommission zu folgendem Ergebnis:

▪ **Team 1 (Pesch + Partner | Agence Ter | Thomas Knüvener):**

Der Entwurf zeichnet sich durch eine große, im Kern zum Düsseltal hin trichterförmig ausformulierte, Parkanlage aus. Der Platz am Denkmalensemble wird zwar als „überdimensioniert“, aber durchaus ansprechend bezeichnet. In diesem Zusammenhang wird die Lage und Führung der Torbruchstraße städtebaulich lobend hervorgehoben, die aufgrund der geschwungenen Biegung ermöglicht, alle drei erwähnten denkmalwerten Gebäude (Kesselhaus, Kraftzentrale und Wasserturm) in ein Ensemble zu fassen.

Positiv wird zudem der Erhalt der alten Werksmauern sowie das Zurücksetzen der Wohnbebauung entlang der Straße „Nach den Mauresköthen“ gegenüber dem Baumarkt gewertet.

Team 1 scheidet mit 8:4 Stimmen aus.

6. Abstimmung / Empfehlung für die weitere Bearbeitung

Nach intensiver Diskussion kommt die Empfehlungskommission abschließend zu folgendem Ergebnis:

▪ Team 4 (rha Reicher Haase | Hannelore Kossel | Jochen Füge):

Die Arbeit zeichnet sich aus Sicht der Empfehlungskommission insbesondere durch ein robustes und stabiles städtebauliches Grundgerüst aus. Dabei stellt die Wohnnutzung verbunden mit dem „Nachbarschaftspark“ inmitten des Plangebietes die tragende Säule dar. Das langgezogene Gewerbeband ohne größere Öffnungen entlang der L 404n erscheint aus lärmschutztechnischer Sicht und im Hinblick auf eine adressbildende Marke richtig platziert.

Die maßvolle „Körnung“ lässt eine gute wirtschaftliche Vermarktbarkeit vermuten.

Auch die Idee der Zwischennutzung durch landschaftlich-gestalterische Maßnahmen, die zudem die für die Gerresheimer Glashütte stehende Farbe „Blau“ aufgreift, wird als attraktive und auch aus vermarktungstechnischer Sicht werbeträchtige Idee bewertet. Gleichzeitig ermöglicht die Struktur und Ausgestaltung der zentralen Grünflächen eine problemlose und kostengünstige Pflege der vorgesehenen Parkanlagen.

Insgesamt wird gesehen, dass sich dieser Entwurf von allen weiteren Beiträgen durch die gelungene zentrale Schiene unterscheidet, die alle wesentlichen Elemente des Plangebietes, wie bspw. die Düssel, Gewerbe im Westen, denkmalwerte Bausubstanzen und Heyestraße miteinander verbindet und auf das Thema „Nachbarschaften“ im Besonderen eingeht. Die Überlagerung des Parks mit dem Düsseltal im Westen, durch die das Gewerbegebiet und die Freizeit- und Sporteinrichtungen räumlich mit einbezogen wird, überzeugt sehr. In der Abfolge und Umlenkung von Stadträumen wird eine sinnvolle Verknüpfung zum vorhandenen Stadtteil erkannt.

Zur Überarbeitung der Werkstatteergebnisse zu einem „Masterplan / Rahmenplan Glashütte“ wird der Entwurf des Teams 4 mit folgenden Auflagen mit 11:1 Stimmen empfohlen:

- a. Die nördliche Kante gegenüber des Bauhauses ist auf eine flexiblere Vermarktbarkeit zugunsten einer Wohnnutzung zu prüfen.**
- b. Der Einzelhandel soll sich auf den nördlichen Bereich der Heyestraße konzentrieren.**

- c. Die westliche Zufahrt an der L 404n sollte dem geplanten Verlauf angepasst werden.
- d. Die Heyestraße soll in ihrem Profil den Bedingungen nach überprüft werden.
- e. Es wird empfohlen, über eine alternative Planung zum Stadtbaustein bzw. Gebäudekomplex „Fachhochschule“ nachzudenken.
- f. In Bezug auf den Erhalt des Wasserturms sollte gemeinsam mit dem Eigentümer überprüft werden, inwiefern diese oder andere gleichwertig identitätsstiftende Maßnahmen hinsichtlich einer signifikanten Lösung zur Symbolik der vier „G’s“ anzustreben sind.
- g. Die Idee, den Bahnhof mit einem Künstler zu gestalten, sollte aufgenommen werden.

7. Unterzeichnung der Entscheidung der Empfehlungskommission

Die stimmberechtigten Mitglieder bestätigen durch ihre Unterschrift, die Entscheidung der Empfehlungskommission, das Entwurfskonzept des Teams 4 für die Überarbeitung der Werkstattergebnisse unter Berücksichtigung der vorgenannten sieben Auflagen zu einem „Masterplan / Rahmenplan Glashütte“ vorzuschlagen, anzuerkennen (siehe Anlage 2 – Empfehlung der Kommission).

8. Abschluss der Sitzung der Empfehlungskommission

Herr Professor Petzinka und Herr Dr. Bonin bedanken sich bei den Anwesenden für ihr konstruktives und engagiertes Mitwirken an dem gelungenen Verfahren.

Am anschließenden frühen Vormittag der Sitzung der Empfehlungskommission informiert Frau Dr. Niemann die teilnehmenden Teams über die Entscheidung der Empfehlungskommission.

Düsseldorf, 18. Juni 2008

gez.
Dipl.-Ing. Richard Erben
Amtsleiter 61/0
Landeshauptstadt Düsseldorf

gez.
Joachim Herzig
Area Controller North-West Europe
Managing Director Germany

gez.
Professor Karl-Heinz Petzinka
Architekt / Stadtplaner
Vorsitzender der
Empfehlungskommission

gez.
Dr.-Ing. Beate Niemann
Niemann + Steege GmbH

Anlage 2

(hier nicht im geeigneten Datei-Format vorhanden)