



Auf rund 27.000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche entstehen im „I-u“ flexible Büroflächen in höchster Ausstattungsqualität.



Der Standort des neuen Projekts an der Theodorstraße in Düsseldorf-Rath ist ideal, der Flughafen und die Messe sind in wenigen Minuten zu erreichen.

Bauen in und für Düsseldorf

Einer der größten gewerblichen Immobilien-Projektentwickler Düsseldorfs, die Industrierrains Düsseldorf-Reisholz AG (IDR), gibt immer wieder Impulse für die dynamische Entwicklung und den zukunftsweisenden Strukturwandel der Stadt und der Region.

Zahlreiche Leuchtturmprojekte unter den Düsseldorfer Immobilien tragen die Handschrift eines der größten gewerblichen Immobilien-Projektentwicklers Düsseldorfs, der IDR. ISS Dome, Henkelsaal, Museum KIT (Kunst im Tunnel) und viele andere wurden vom Unternehmen geplant, entwickelt und realisiert. Den Bau der Nobel-Immobilie Kö-Bogen, dem Verbindungselement zwischen der Königsallee und dem Hofgarten, unterstützte die IDR mit Projektsteuerungsleistungen. Zu den größten Einzelbauvorhaben der Stadt gehört die Esprit-Arena: Hier zeichnete die IDR als Projektcontroller verantwortlich.

Das Unternehmen wurde 1898 als private Grundstücksgesellschaft gegründet. Die zum Unternehmen gehörenden Grundstücke im Süden Düsseldorfs sollten für industrielle Anlagen erschlossen werden. Seit 1951 ist die Stadt Düsseldorf alleiniger Aktionär der IDR, die durch die beiden Vorstände Ekkehard Vinçon und Manfred Kornfeld vertreten wird. Vinçon verantwortet den tech-

nischen und Kornfeld den kaufmännischen Bereich.

Im Großraum Düsseldorf hat das Projektentwicklungsunternehmen seitdem neben den stadt-bildprägenden Immobilien zahlreiche weitere Projekt- und Quartiersentwicklungen realisiert, unter anderem in Rath, Flingern, Reisholz, Has-sels und im Düsseldorfer Medienhafen. In den meisten Fällen übernahm die IDR die Objekte in den eigenen Bestand. Dazu gehören Büro- und Logistikimmobilien, Gewerbeparks, Handwerkerhöfe und Gastronomieobjekte genauso wie Museumsbauten, Kindertagesstätten und Parkhäuser.

Fachwissen, Erfahrung und Innovationsfähigkeit zeichnen das Traditionsunternehmen aus, das Maßstäbe für die Planung und Realisation erfolgreicher gewerblicher Immobilienkonzepte setzt. Den Bedarf der Wirtschaft frühzeitig zu erkennen und dadurch die Ansiedlung großer Unternehmen durch eine attraktive Infrastruktur und gute Immobilienkonzepte zu ermöglichen,

„Wir sind als IDR froh, dass wir im vergangenen Jahrzehnt ein so interessantes Quartier wie die Theodorstraße entscheidend prägen konnten und dass wir dank unseres neuen Projektes I-u diese Entwicklung mit einem großen Auftakt versehen können“

Ekkehard Vinçon,
Technischer Vorstand
der IDR



gehört zur Kernkompetenz der IDR. Dabei stehen Experten von der ersten Idee über die Planung und die Errichtungsphase bis hin zur langfristigen Bestandserhaltung kompetent und kundenorientiert als Ansprechpartner zur Verfügung, die das komplette Projektmanagement hinsichtlich Kosten, Termine und Qualitäten im eigenen Hause abdecken. Immer wieder sind es von der IDR entwickelte Projekte, die Impulse für die dynamische Entwicklung und den zukunftsweisenden Strukturwandel der Stadt und der Region geben.

Das Engagement des Unternehmens an der Theodorstraße im Stadtteil Rath veränderte maßgeblich die Quartierstruktur. Der vierspurige Ausbau der Theodorstraße und die Fertigstellung des ISS Dome 2006 wirkten wie eine Initialzündung, ein Startschuss für weitere Ansiedlungen in diesem Gewerbegebiet. Allein die IDR plante und realisierte dort bereits sechs weitere Gewerbeobjekte. Bei den Flächen an der Theodorstraße handelt es sich um ursprünglich landwirtschaftlich genutzte Flächen, die zunächst als Erweiterungsflächen für die Unternehmen der Stahlrohrproduktion vorgehalten wurden. Als die Erweiterungspläne des Röhrenwerkes Ende des vergangenen Jahrhunderts nicht mehr realisiert werden konnten, wurden die Flächen für eine gewerbliche Nutzung freigegeben. Der geänderte Bebauungsplan aus dem Jahr 2010 zielte auf eine überwiegende Büronutzung mit fünfgeschossigen Gebäuden.

Der Standort im Norden Düsseldorfs ist ideal, der internationale Flughafen und die Messe sind in wenigen Minuten zu erreichen. Über die Autobahnen A 52 und A 44 ist die Rhein-Ruhr-Region exzellent angebunden. In kurzer fußläufiger Entfernung liegen Anschlüsse des öffentlichen Personen-Nahverkehrs. Neben vorhandenen Buslinien nimmt eine Straßenbahn-Verbindung zum S-Bahnhof Rath im Januar 2018 den Betrieb auf.

Von diesen Standortvorteilen profitiert auch das neueste Projekt „I-u“ des Immobilienentwicklers. Auf einem 9.000 Quadratmeter großen Grundstück an der Kreuzung Theodorstraße/Am Hülsenhof in unmittelbarer Nähe des ISS Dome realisiert die IDR ein weiteres städtebauliches Highlight. Ein 15-geschossiges Gebäude, das „Groß-I“ des Projektes „I-u“, bildet eine Landmarke an dieser exponierten Stelle. Dahinter entsteht das „kleingeschriebene u“ des Projekt-namens, zwei siebengeschossige Baukörper, die durch zweigeschossige Querriegel untereinander und mit dem Hauptgebäude verbunden sind.

Eingangsbereiche, Foyers, Besprechungsräume und Kantinen sind in den Querriegeln untergebracht. Auf rund 27.000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche entstehen flexible Büroflächen in höchster Ausstattungsqualität. Die kombinierbaren Module ermöglichen eine nachhaltige Flexibilität. Je nach Mieterwunsch lassen sich Raumaufteilungen von Einzelbüros bis hin

zu Open-Space-Räumen realisieren. Zusammenschaltbare Konferenzsäle erhöhen die Flexibilität. Von den oberen Geschossen bietet sich ein Panoramablick über die Stadt Düsseldorf bis ins Bergische Land. Durchdachte Grundrisse bieten Raum für großzügige Lobbys und Loungebereiche. In der zweigeschossigen Tiefgarage finden circa 436 Fahrzeuge Platz. Die gewünschte skulpturale Zeichenhaftigkeit des „I-u“ wird durch die Homogenität der streng vertikal strukturierten Fassade betont.

Die Planung des 90-Millionen-Projektes stammt aus der Zusammenarbeit mit den K6Architekten. Das Düsseldorfer Architekturbüro entwarf bereits die Pläne für andere Projekte der IDR im Gewerbegebiet Theodorstraße, so 2015 die repräsentative Hauptverwaltung der Technip Deutschland (heute Mannesmann E&C). Auch an der Planung für das IDR-Projekt Frame Office waren die K6Architekten beteiligt. Im Oktober 2017 stellte Oberbürgermeister Thomas Geisel „I-u“ neben anderen Düsseldorfer Bauprojekten auf der Expo-Real in München vor. Bevor im kommenden Jahr mit den Arbeiten begonnen werden kann, ist eine Anpassung des Planungsrechts erforderlich. Die notwendigen öffentlich-rechtlichen Schritte hat die Stadt Düsseldorf bereits eingeleitet. „Mit der erstmaligen Veröffentlichung des Projektes ‚I-u‘ auf der Expo hat die Vermarktung begonnen“, bekräftigt Ekkehard Vinçon. „Bereits in diesem frühen Projektstadium liegen hoch interessante Anfragen vor.“ Weitere Informationen: www.idr.de UKH ■