

SO GEHT'S!

PROJEKTE ALS PROBLEMLÖSUNGEN UNTER SENSIBLEN RANDBEDINGUNGEN



© RKW Architektur

DIE INDUSTRIETERRAINS DÜSSELDORF-REISHOLZ AG HAT ES SICH ZUR AUFGABE GEMACHT, BESONDERS SCHWIERIG ZU HANDHABENDE FLÄCHEN IN NEUE WERTVOLLE NUTZUNGEN ÜBERZUFÜHREN. SENSIBLE PUNKTE WIE NUTZUNGSKONFLIKTE ODER AUFWÄNDIGE ALTLASTENSANIERUNGEN MEISTERT SIE GEKONNT UND KANN AUF EINE LANGE LISTE ERFOLGREICHER PROJEKTE ZURÜCKBLICKEN.



Die Rohbauarbeiten des Albrecht-Dürer Kollegs sind fertig, die Bodensanierung der Wohnflächen wird in Kürze abgeschlossen. Links eine Visualisierung der Schule vom großzügigen Vorplatz

“

Häufig haken größere städtebauliche Entwicklungen an „sensiblen Randbedingungen“. Industriebrachen mit relevanten Altlastenkontaminationen, Umwelt- und Naturschutzfragen, Nachbarsituation, Infrastruktur – all dies sind Faktoren, die städtebauliche Entwicklung verzögern können oder gar einen Stillstand verursachen. Hier sind innovative Projekte und ein proaktives Umgehen mit den Beteiligten gefragt. Die Industrieterrains Düsseldorf-Reisholz AG hat – mit ihrer langen Referenzliste – gerade in jüngster Zeit verschiedene dieser Aufgaben erfolgreich übernommen und löst diese mit privatwirtschaftlichen Ansätzen.

ALBRECHT-DÜRER-BERUFSKOLLEG / QUARTIERSENTWICKLUNG NEUE PAULSMÜHLE IN DÜSSELDORF-BENRATH

Lange Zeit waren in Düsseldorf zwei Fragestellungen ungeklärt. Das Albrecht-Dürer-Berufskolleg, die größte Berufsschule Düsseldorfs mit dem Ausbildungsschwerpunkt auf gewerblichen Berufen, liegt am Rande der Düsseldorfer Innenstadt in verschiedenen Dependancen, die „aus allen Nähten platzen“. Die baulichen Situationen dieser großen schulischen Einrichtungen mit 4.500 Schülern sind sehr stark sanierungsbedürftig und würden auch nach einer Sanierung keine befriedigende Situation ergeben. Die Frage nach einem Zusammenfassen der kleinteiligen Standorte in einem modernen Neubau stellt sich schon lange. Die Standortfrage ist indes lange ungeklärt.

STRUKTURWANDEL - GROSSE, EHEMALS INDUSTRIELL GENUTZTE FLÄCHEN LIEGEN BRACH

So stellt Thyssen Krupp in den 90er Jahren den Betrieb am Standort Paulsmühlenstraße ein. Eine Nachfolgenutzung mit industriellem Charakter ergibt sich nicht, die Grundstücke fallen brach.

Die Industrieterrains Düsseldorf-Reisholz AG erwirbt das 65.000 m² große Grundstück und führt eine Machbarkeitsstudie für eine Quartiersentwicklung durch. Es ist die Geburtsstunde der „Neuen Paulsmühle“. Synergetisch liegen der Neubau des Albrecht-Dürer-Berufskollegs und eine Wohnflächenentwicklung auf dem Grundstück.

Der Wohnflächenbedarf in Düsseldorf ist immens. Flächen, an denen der Bedarf gedeckt werden kann, sind rar. Einer der sensiblen Punkte dieser Entwicklung sind die Nachbarn mit ihren jeweiligen Emissionen. Im Westen gelegen, die Infrastruktureinrichtungen der vielbefahrenen, aufgeständerten Münchner Straße und die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG. Einerseits Garant für eine gute Anbindung, andererseits verantwortlich für Verkehrslärm. Nördlich, direkt an der Grundstücksgrenze, liegt ein international tätiger Baumaschinenhersteller, dessen Standortssicherung natürlich Berücksichtigung finden muss und soll.

Die Planungen werden abgerundet durch einen Schutzstreifen aus einem eingeschränkten Gewerbegebiet zwischen dem Industriegelände und den Wohnbauflächen, der aus einem Schallschutzriegel aus einer oberirdischen Großgarage mit geschlossener Schallschutzwand und Hallen besteht. Außerdem sind eine sechsheftige Kindertagesstätte und eine Tagespflege für Senioren vorgesehen, sodass auch der aus dem neuen Wohnbereich entstehende diesbezügliche Bedarf abgedeckt wird.



Das „I-u“, eine Landmarke in Rath



Die Symbiose aus Fachmarkt und Bürostandort. Rechts der ISS-Dome

© KG Architekten (2)

DER SENSIBLE PUNKT:

DIE „HERANRÜCKENDE WOHNBEBAUUNG“

Die Lösung dieses sensiblen Punktes ergibt sich aus einem zielorientierten, die gegenseitigen Belange berücksichtigenden Miteinander der Beteiligten, die in einer rechtlich gesicherten Nachbarvereinbarung mündet. Die durch Fachgutachter beider Parteien aufgestellten und untereinander abgeglichenen Berechnungen der Emissionen und Immissionen münden in die gemeinsamen Feststellungen und Festlegungen der Werte. Die erforderlichen Schutzmaßnahmen an der projektierten Bebauung werden in Duldungsvereinbarungen rechtssicher für beide Parteien fixiert. Auf diesem Wege werden die tatsächlichen und zulässigen Werte des Industrieunternehmens auch für die Zukunft gesichert und dienen der wichtigen Standortsicherung für die Industrie.

Natürlich hat die ein Jahrhundert dauernde industrielle Vornutzung des Grundstückes ihre Spuren hinterlassen. In Abstimmung mit dem Umweltamt der Landeshauptstadt Düsseldorf wurde ein Sanierungskonzept entwickelt, das die gesetzlichen Vorgaben nicht nur erreicht, sondern übererfüllt, dies im Hinblick auf die sensible Wohnnutzung als Beurteilungskriterium.

STÄDTEBAULICHES HIGHLIGHT FÜR DÜSSELDORF-RATH

Bei den Flächen an der Theodorstraße handelt es sich ursprünglich um landwirtschaftlich genutzte Flächen, die als Erweiterungsfläche für die Industrieunternehmen der Stahlrohrproduktion vorgesehen waren. Als sich im auslaufenden Jahrhundert die Pläne für die Erweiterung des Röhrenwerkes nicht mehr realisieren ließen, wurden die Flächen für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Insbesondere auf eine Büronutzung von in der Regel fünfgeschossigen Gebäuden zielte der Bebauungsplan aus dem Jahre 2010.

Flächen für Fachmarktnutzung gesucht. Um geänderten Marktbedingungen Rechnung zu tragen, wird nun ein zurückliegender Teil dieser Gewerbeflächen für eine Fachmarktnutzung vorgesehen.

DER SENSIBLE PUNKT: DIE QUALITÄTSSVOLLE ARCHITEKTUR

Die gesuchte architektonische Lösung muss einer anspruchsvollen Gebietsentwicklung gerecht werden. Als Kompensation für die durch den Fachmarkt entfallenden Büroflächen soll vorne, an prominenter Stelle im Kreuzungsbereich, dem Einfahrtstor zur Theodorstraße, ein städtebauliches Highlight entstehen. Die Aufgabe, eine Landmarke an dieser prominenten Stelle zu entwickeln, hat die Industrieterrains Düsseldorf-Reisholz AG als Grundstückseigentümer gerne übernommen. Die Geburtsstunde des Projektes I-u der IDR AG. Direkt am Kreuzungsbereich der „Theodorstraße“ und „Am Hülsenhof“ steht als architektonisches Highlight das 15-geschossige Bürogebäude, das „Groß-I“ des Projektes I-u. Das „kleingeschriebene u“ des Projektamens versinnbildlicht die zwei dahinter liegend angeordneten, jeweils siebengeschossigen Riegel des Bürokomplexes. Diese drei Baukörper sind durch jeweils zweigeschossige Querriegel, die die Eingangsbereiche, Foyers, Besprechungsräume und Kantinen beherbergen, verbunden. Insgesamt werden hier circa 27.000 m² Bruttogeschossfläche mit modernster Architektur in hochwertigster Ausstattung entstehen.

Das Baufeld verfügt über eine optimale Lage und Verkehrsanbindung mit unmittelbarer Anbindung an zwei Bundesautobahnen (A 52 und A 44), die Nähe zum internationalen Flughafen und zur Messe Düsseldorf und einer ÖPNV-Haltestelle vor der Haustüre.

Der Multifunktionshalle ISS-Dome – ebenfalls eine Projektentwicklung der IDR AG – befindet sich schräg gegenüber. Hier können neben den Sport- und Musikveranstaltungen auch Kongresse und Firmenveranstaltungen jeder Art durchgeführt werden.



Historisches Luftbild des Reisholzer Hafens

Zur Umsetzung dieses ambitionierten, hochmodernen Vorhabens ist die Anpassung des Planungsrechtes erforderlich, die öffentlich-rechtlichen Schritte hierzu werden zurzeit in der Landeshauptstadt Düsseldorf durchgeführt.

Städtebauliche vermittelt das I-u zwischen den östlichen Verwaltungsbauten mit einer präzisen Bauflucht entlang der Theodorstraße und dem gebogenen Kreuzungsbereich mit disparaten Raumkanten.

Das räumlich herausgedrehte Hochhaus markiert hierbei den Schlusspunkt einer Reihung von hochwertigen Verwaltungsbauten und findet gleichzeitig eine gelungene Überleitung zum Fachmarktzentrum.

Die Fassade des I-u prägt die Theodorstraße mit einer strengen, vertikal strukturierten Lochfassade. Durch die Homogenität der Fassade entsteht die gewünschte skulpturale Zeichenhaftigkeit des I-u.

RELAUNCH DES HAFENS DÜSSELDORF-REISHOLZ

Bereits im Jahre 1901 wurde durch die Industrieterains Düsseldorf-Reisholz AG der Hafen Reisholz entwickelt und gebaut. In Verbindung mit der ebenfalls durch die 1898 gegründete IDR AG gebaute Eisenbahn stellt der Hafen bis in die heutige Zeit eine lebenswichtige Versorgungsader für industrielle Großbetriebe des Düsseldorfer Südens dar. Eine Modernisierung des Hafens ist zwingend geboten, denn er ist baulich und infrastrukturell in die Jahre gekommen.. Dabei steht die Nutzung des durch die IDR Bahn gegebenen Schienennetzes für eine trimodale Anbindung im Fokus. Auch in Zukunft sollen Flüssig-, Schwerlast- und Schüttguttransporte abgewickelt und durch einen Containerumschlag ergänzt werden. Momentane Planungen gehen von

einem stufenweisen Ausbau in zwei Stufen von jeweils 160.000 TEU Containerumschlag aus. 1 TEU ist die Bemessungseinheit für Hafenumschlagsmengen, ein Twenty-foot Equivalent Unit. Auch bei diesem hochkomplexen Infrastrukturprojekt stehen privatwirtschaftliche Kostenbetrachtungen im Mittelpunkt.

EINE VIELZAHL SENSIBLER PUNKTE:

Verkehrliche Fragestellungen und Umweltaspekte sind in Einklang zu bringen mit den Belangen der örtlichen Industrie und des regionalen Gewerbes.

All diese ineinandergreifenden Faktoren werden Gegenstand einer umfassenden Machbarkeitsstudie sein, die die Fragestellungen ermittelt und Lösungsansätze für die dann aufzustellenden Planungen und das Bauleitplanverfahren geben wird. Die konkrete Umsetzung erfolgt in Zusammenarbeit aller Beteiligten.

Zur Bewältigung dieser besonderen Aufgabe hat die Industrieterains Düsseldorf-Reisholz AG eigens die Hafen Düsseldorf-Reisholz-Entwicklungsgesellschaft mbH als Tochtergesellschaft gegründet. ■■

DIPL.-ING. EKKEHARD VINÇON

hat sein Bauingenieurstudium an der RWTH Aachen absolviert. Nach verschiedenen Stationen in leitenden Funktionen der Bauwirtschaft ist er seit 2002 bei der IDR AG. Nach der Leitung einzelner Großprojekte übernahm er 2011 die Leitung der gesamten Projektentwicklungen der IDR AG. Seit 2016 ist er technischer Vorstand.

