

IHK Düsseldorf

Düsseldorf wächst hoch hinaus

Ideen der Düsseldorfer Wirtschaft zum
Hochhausrahmenplan



Fachausschuss Immobilienwirtschaft

Inhaltsverzeichnis

A. Einleitung.....	2
B. Hochhäuser als Potentiale der Stadtentwicklung	2
C. Instrumente des Interessenausgleiches bei Hochhausplanungen	2
D. Hochhausentwicklung in Düsseldorf	3
1. Zeitlicher Abriss	3
2. Aktuell: Tendenz zu Bau in zentralen Lagen	4
a. Vorteile von Hochhäusern in zentralen Lagen	4
b. Anbindung von Hochhäusern in zentralen Lagen	4
c. Keine Konzentration auf die Innenstadt	4
E. Wirtschaftliche Aspekte des Hochhausbaus	4
1. Baukosten	4
2. Steuerrechtliche Aspekte	5
F. Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur	6
1. Gesellschaftliche Trends im Mobilitätsverhalten und IHK Positionen.....	6
2. PKW bleibt wichtiges Verkehrsmittel	6
3. Neue Trends bei der Hochhausplanung aufnehmen.....	7
G. Analyse des aktuell gültigen Hochhausrahmenplans	7
H. Nutzungsmischung als Chance für Hochhausplanungen.....	8
1. Entwicklungstendenzen	8
2. Vorteile der Nutzungsmischung	9
3. Gliederung der Nutzung in Hochhäusern	9
a. Typische Gliederung von Hochhäusern	9
b. Strukturierung von gemischt genutzten Gebäuden.....	9
b. Strukturierung von Wohngebäuden	9
I. Günstigere Abstandflächen für Hochhäuser	9
J. Bonusprogramme	10
K. Zusammenfassung.....	11
Anlagen.....	12
Anlage 1: Europäischer Trend zur Hochhausentwicklung in zentralen Lagen	12
Anlage 2 Beispielberechnung Flächeneffizienz	14
Anlage 3 Suchräume für die Hochhausentwicklung	15
Impressum	16



A. Einleitung

Seit 2018 wird in Düsseldorf ein neues Stadtentwicklungskonzept, das *Raumwerk D*, erarbeitet. Im Rahmen dieses gesamtstädtisch ausgerichteten Konzepts wird der Umgang mit der zukünftigen Hochhausentwicklung an Düssel und Rhein als ein Baustein diskutiert und integriert werden. Deshalb steht seit dem letzten Jahr der Rahmenplan „*Hochhausentwicklung in Düsseldorf*“ aus dem Jahr 2004 auf dem Prüfstand. Eröffnet wurde das Verfahren zur Überarbeitung des Rahmenplans mit einem Symposium im September des letzten Jahres, zu dem die Stadt gemeinsam mit dem Bund Deutscher Architekten Düsseldorf einlud. Dort brachte die IHK immobilienwirtschaftliche Belange ein.

Den weiteren Diskussionsprozess der Stadtgesellschaft begleitet die IHK Düsseldorf mit dem vorliegenden Positionspapier. Es geht insoweit über die Aussagen des Rahmenplans „Hochhausentwicklung in Düsseldorf“ hinaus, als es neben städtebaulichen Fragestellungen der Hochhausentwicklung auch immobilienwirtschaftliche Belange und Planungsfehler der Vergangenheit beleuchtet. Die IHK will damit einen Diskussionsbeitrag zu einem praxisnahen neuen Hochhausrahmenplan leisten.

B. Hochhäuser als Potentiale der Stadtentwicklung

Nach Auffassung der IHK ist ein neuer Hochhausrahmenplan wichtig, weil Düsseldorf ebenso wie viele andere deutsche und europäische Großstädte wächst. Die Stadt bietet Möglichkeiten, die andernorts ganz oder teilweise fehlen: Das urbane Lebensgefühl, Freizeit- und Kulturangebote, vor allem aber attraktive Arbeitsplätze. Gleichzeitig ist der Entwicklungsraum der Landeshauptstadt begrenzt. Wohnungen sind ebenso knapp wie gewerbliche Entwicklungszonen. Hochhäuser können gerade in dieser Situation einen wichtigen Beitrag leisten, um Stadtentwicklungsprozesse voranzutreiben. Richtig geplant, können sie Düsseldorf darüber hinaus als Stadt der Leuchttürme mit zukunftsweisenden Projekten sowohl national als auch international positionieren. Aus Sicht der Düsseldorfer Wirtschaft ist es deshalb wünschenswert, den entsprechenden Hochhausrahmenplan weitsichtig und visionär zu verfassen. So kann einerseits knapper städtischer Raum effizient genutzt und andererseits die Attraktivität Düsseldorfs als Wirtschaftsstandort und lebenswerte Stadt erhöht werden.

C. Instrumente des Interessenausgleiches bei Hochhausplanungen

Bei der Entwicklung von Hochhäusern sind zahlreiche private und öffentliche Belange zu berücksichtigen und miteinander in Einklang zu bringen. Dazu zählen die grundsätzlichen Überlegungen von Politik und Verwaltung zur weiteren Entwicklung der Stadt ebenso wie die Interessen von Menschen, die im Umfeld potentieller Neubauten leben. Aber auch die Belange von Investoren gehören dazu. Ein Ausgleich dieser – in der Regel unterschiedlichen – Interessen darf nicht losgelöst von der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit einzelner Adressaten erfolgen. Ansonsten besteht die Gefahr, dass die Regelungen des neuen Hochhausrahmenplans abgelehnt werden und als Folge daraus ins Leere laufen.

Um das zu verhindern, bietet sich ein dreistufiges Verfahren zum Ausgleich unterschiedlicher Interessen an. Zunächst ist der neue Hochhausrahmenplan selbst zu verabschieden. Nach Auffassung der IHK soll



er Suchräume für Hochhausstandorte definieren. Dabei werden ökonomische, infrastrukturelle, ökologische, soziale, ästhetische und historische Faktoren beschrieben und gewürdigt, und dies sowohl als Beschreibung des gegenwärtigen Zustandes als auch der zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten. Hieraus wird ein – mehr oder weniger – grober Umriss der Anforderungen sowohl an private Entwickler wie auch an die öffentliche Hand deutlich. Die Leitlinien des Hochhausrahmenplans sind in einem zweiten Schritt im Rahmen der Bauleitplanung weiter zu konkretisieren. Dabei sollte ein hohes Maß an Transparenz sichergestellt werden. Vor allem öffentliche und private Interessen können nach Auffassung der IHK erst in einem weiteren Schritt im Rahmen Bauleitplanung – auch unter Rücksichtnahme eines städtebaulichen Vertrags – ausgeglichen werden.

D. Hochhausentwicklung in Düsseldorf

1. Zeitlicher Abriss

Die Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen definiert solche Gebäude als Hochhäuser, deren oberstes Geschoss höher als 22 Meter liegt. Gemessen daran hat die Landeshauptstadt bereits heute viele Wohn- und Geschäftshochhäuser. Das kommt nicht von ungefähr, denn der Bau solcher Gebäude hat in Düsseldorf Tradition: Bereits 1924 entstand das *Wilhelm-Marx-Haus*. Dem amerikanischen Trend zu hohen Gebäuden folgend, und doch mit einem ganz eigenen Ausdruck, war das Bauwerk mit 57 Metern Höhe und 12 Stockwerken eines der ersten Hochhäuser in Deutschland und Europa. Wie seine amerikanischen Pendanten war das *Wilhelm-Marx-Haus* nicht isoliert, sondern Teil der Gesellschaft: Es beherbergte sowohl Büros, Einzelhandelsflächen als auch ein Theater, und war vollständig in das städtische Gefüge integriert.

1958 präsentierte das *Mannesmann-Hochhaus* einen weiteren Meilenstein für Hochhäuser in Deutschland. Es verkörpert nicht nur einen modernen Ansatz bezüglich des Hochhausbaus, sondern auch in der Verwendung neuer Materialien, die Designern und Ingenieuren mehr Freiraum bieten. Der *Mannesmann-Turm*, der deutlich von Mies van der Rohe beeinflusst wurde, war das erste Hochhaus in Deutschland mit einer reinen Stahlrohrkonstruktion.

Nur zwei Jahre später und einen Kilometer vom *Mannesmann-Hochhaus* entfernt, wurde das *Dreischeibenhaus* fertiggestellt, das sich recht stark von den früheren Hochhäusern unterschied. Das „*Thyssen-Hochhaus*“, in dem die Büros des größten Stahlproduzenten Europas untergebracht waren, symbolisiert mit seiner Höhe von 94 Metern und 25 Stockwerken das Wirtschaftswunder der Nachkriegszeit und präsentiert sich als Symbol des Fortschritts.

Es folgten weitere, zum Teil spektakuläre Gebäude am Kennedydamm, dem Seestern, im Medienhafen und anderen Stadtteilen, dort auch vielfach Wohnhochhäuser. Dazwischen entstand zur Jahrtausendwende das nach wie vor höchste Düsseldorfer Gebäude: Der *ARAG-Turm* (1998-2001) am Mörsenbroicher Ei.

Diese Entwicklung hält an. Aktuell sehen Hochhausprojekte wie am Hauptbahnhof oder etwa das *Grand Central* ihrer Verwirklichung entgegen.



2. Aktuell: Tendenz zu Bau in zentralen Lagen

Verfolgt man die Entwicklung der letzten fast 100 Jahre, fällt auf, dass Hochhäuser zunächst städtebaulich zentral, dann vor allem in den 1950er und 60er Jahren des letzten Jahrhunderts peripher (etwa die Gebäude am Seestern und in Garath) und in letzter Zeit wieder zentral errichtet wurden beziehungsweise werden (siehe auch [Anlage 1](#)). Für die jüngste Entwicklung in Düsseldorf steht neben anderen Gebäuden auch das GAP 15 (2005) in unmittelbarer Nachbarschaft zur Königsallee.

Aus Sicht der IHK ist diese Entwicklung nicht verwunderlich. Bereits im Positionspapier *Perspektiven für die Düsseldorfer Innenstadt 2030* ließen sich die Unternehmer des Kammerbezirks von der Idee einer dichten, durchmischten und hoch attraktiven Innenstadt leiten, die einem internationalen Vergleich standhalten könne. Sowohl Wohnen wie Arbeiten gehören danach in die Innenstadt. Der öffentliche Raum soll Lebensraum für alle sein.

a. Vorteile von Hochhäusern in zentralen Lagen

In eine solche Innenstadt passen Hochhäuser allein aufgrund ihrer hohen Nutzungsdichte sehr gut. Sie bieten zudem in ihren Erdgeschosszonen Raum für unterschiedliche private, halböffentliche und öffentliche Nutzungen, die in Kontakt mit der Straße stehen und sich mit ihr wechselseitig inspirieren. Aufgrund ihrer hohen Nutzungsdichte fördern sie die Bereitschaft der Stadt, neue Verweilzonen im öffentlichen Raum zu schaffen und vorhandene zu pflegen. Neben den im echten Sinne öffentlichen Flächen spielen auch private Flächen, die öffentlich zugänglich und nutzbar sind, eine wichtige und im Kontext mit Hochhäusern zunehmende Rolle. Es gilt deshalb, neue Arrangements zwischen öffentlichem und privaten Raum zu treffen durch private Angebote und private Investitionen, von denen die Öffentlichkeit profitiert.

b. Anbindung von Hochhäusern in zentralen Lagen

Hinzu kommt die Lagegunst, die den Hochhausbau im Zentrum fördert. An kaum einem anderen Ort können solch intensiv genutzte Gebäude so gut erschlossen werden wie in der Düsseldorfer Innenstadt. Sie ist von einem dichten Straßennetz durchzogen, das sie gut mit den Stadtteilen und der Region verbindet. Hinzu kommt ein dichtes Buslinien-, Stadtbahn- und Eisenbahnnetz, das ebenfalls die örtliche und regionale Erreichbarkeit sichert.

c. Keine Konzentration auf die Innenstadt

Das heißt jedoch nicht, dass die IHK die Hochhausentwicklung auf die Innenstadt begrenzt sehen will. Die Ausführungen machen aber deutlich, dass anspruchsvolle Anforderungen an die Realisierung eines Hochhausprojektes gestellt werden, die sich nicht nur auf die Lage beschränken. Dazu gehören vielmehr weitere Aspekte, unter anderem die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

E. Wirtschaftliche Aspekte des Hochhausbaus

1. Baukosten

Grundsätzlich ist der Bau von Hochhäusern aus immobilienwirtschaftlicher Sicht interessant. Allerdings ist ihr Bau auch mit zusätzlichen wirtschaftlichen Risiken aufgrund höherer Kosten pro Quadratmeter



Nutzfläche und komplexeren Bauabläufen verbunden. So steigen regelmäßig die Planungs- und Baukosten, etwa durch größere Planungsteams, in die zum Beispiel zusätzlich Fachplaner und technische Experten eingebunden werden. Hinzu kommen längere Planungszeiten, unter anderem durch städtebauliche und architektonische Realisierungswettbewerbe, die allerdings aus Gründen der Qualitätssicherung von der Immobilienwirtschaft begrüßt werden. Des Weiteren steigen die Baukosten im engeren Sinne, etwa, da Gründungen wesentlich komplexer werden, weil ein höherer Parkplatzbedarf auf kleiner Fläche realisiert werden muss oder der Materialeinsatz generell steigt. Ferner können Mischnutzungen in einem Gebäude kostentreibend wirken – zumindest dann, wenn die verschiedenen, vertikal gegliederten Nutzungen jeweils separat erschlossen werden sollen.

Abgerundet wird der Kanon kostenrelevanter Faktoren mit rechtlichen Bestimmungen der Verordnung des Landes Nordrhein-Westfalen über den Bau und Betrieb von Sonderbauten. In vier Kapiteln macht sie detailliert Vorgaben über zu verwendende Bauteile und Baustoffe, Rettungswege, zu verwendende technische Anlagen und Einrichtungen, besondere Räume von und Betriebsvorschriften für Hochhäuser. Hinzu kommen rechtlich verankerte Erleichterungen für Hochhäuser mit nicht mehr als 60 Metern Höhe. Die Anforderungen des Ordnungsgebers an Bauherren wachsen mit zunehmender Gebäudehöhe und mit ihnen die Baukosten.

All diese Faktoren führen dazu, dass die Baukosten pro Quadratmeter Bruttogrundfläche (BGF) im Vergleich zu einem Gebäude mittlerer Höhe (maximal 22 Meter) um 15 bis 25 Prozent (Hochhaus bis 60 Meter) beziehungsweise 30 bis 50 Prozent (Hochhaus über 60 Meter) zunehmen.

Gleichzeitig sinkt die Flächeneffizienz (Verhältnis von Nutzfläche zu BGF) von Gebäuden mit zunehmender Höhe, da mit steigender Gebäudehöhe immer größere Versorgungsschächte und mehr Aufzüge erforderlich werden, die alle Geschosse durchqueren müssen (siehe [Anlage 2](#)). Bis zu einer Gebäudehöhe von 22 Metern liegt sie bei circa 85 Prozent, bei Hochhäusern bis 60 Metern bei rund 80 Prozent und bei solchen über 60 Metern bei circa 75 Prozent.

Die Überlagerung von höheren Baukosten pro Flächeneinheit und sinkender Flächeneffizienz führt bei Häusern von mehr als 60 Metern beinahe zu einer Verdoppelung der Baukosten pro Quadratmeter Nutzfläche.

Die **Bruttogrundfläche** ist gemäß DIN 277 die gesamte Fläche eines Geschosses. Dies bedeutet, dass diese Fläche unter anderem auch Wände, Säulen und Fensterbänke umfasst.

Unter der **Nutzfläche** (NF) eines Gebäudes versteht die DIN 277 den Anteil der Grundfläche, der entsprechend der Zweckbestimmung genutzt wird. Nicht zur Nutzfläche gehören Verkehrsflächen (Eingänge, Treppenträume, Aufzüge usw.) und technische Funktionsflächen (Heizungsräume, Maschinenräume usw.).

Aus diesen Angaben lassen sich je nach Gebäudehöhe minimale und optimale wirtschaftlich vertretbare Geschossgrößen ableiten.

2. Steuerrechtliche Aspekte

Mit steuerrechtlichen Regelungen müssen sich Projektentwickler generell auseinandersetzen. Diese sind nicht nur komplex, sie können auch die Flexibilität der Nutzung reduzieren. So sind bei bestimmten



Vorhaben Vorsteuern nicht abzugsfähig, die im Rahmen der Projektkosten anfallen. Das gilt etwa für Wohnobjekte, aber auch für gewerblich genutzte Immobilien, wenn dort nicht vorsteuerabzugsberechtigte Mieter gewonnen werden sollen. Hierzu zählen zum Beispiel Banken, Ärzte, Versicherungen und Einrichtungen der öffentlichen Hand. Bei gemischt genutzten Gebäuden sind die Baukosten für die Finanzbehörden nachvollziehbar den einzelnen Nutzungssegmenten des Vorhabens mit dem Ziel zuzuordnen, um umsatzsteuerfreie Kosten zu ermitteln. Und selbst das Spannungsverhältnis des Umsatzsteuer- zum Wohnungsrecht in Form der persönlichen Dienstbarkeit beschäftigt Projektentwickler oft.

All diese Regelungen binden Ressourcen und verursachen Kosten. Sie verhindern nicht die Bautätigkeit in Düsseldorf, wie ein Blick über die Stadt belegt. Aber bei knapp kalkulierten Projekten können sie den Ausschlag gegen eine Bauentscheidung geben.

F. Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur

Die Entscheidung gegen ein Bauvorhaben kann auch fallen, wenn ein in Aussicht gestelltes Hochhaus nicht zur Zufriedenheit der potentiellen Nutzer an die Verkehrsinfrastruktur angebunden werden kann. In der Innenstadt wird das, wie bereits dargelegt, in aller Regel aufgrund der dort vorhandenen umfangreichen Infrastruktur gelingen. Sobald man das Zentrum aber im Rahmen eines potentiellen Investments verlässt, entscheiden sowohl das bevorzugte oder mögliche Mobilitätsverhalten zukünftiger Nutzer als auch die Leistungsfähigkeit der darauf ausgerichteten Verkehrsinfrastruktur vor Ort darüber, ob ein Vorhaben realisiert wird.

1. Gesellschaftliche Trends im Mobilitätsverhalten und IHK Positionen

Ungeachtet dessen sind bei der Entwicklung neuer Hochhäuser Trends im Mobilitätsverhalten der Bevölkerung (unter anderem Bedeutungszuwachs von Öffentlichem Personennahverkehr, Fahrrad und Fußverkehr) und die Arbeiten der Landeshauptstadt an einem neuen Verkehrskonzept zu berücksichtigen. Hierzu wird von der Stadt der *Mobilitätsplan D* erarbeitet, der im Tandem mit dem *Raumwerk D* konkretisiert wird. Die IHK unterstützt die Stadt dabei mit den im Positionspapier *Zukunft Mobilität* niedergelegten Vorschlägen. Sie spricht sich etwa für den Ausbau des Öffentlichen Personennah- und des Fahrradverkehrs, den Ausbau der City-Logistik und den verstärkten Einsatz emissionsarmer beziehungsweise -freier Fahrzeuge aus. Wichtig sind ihr auch Verknüpfungspunkte zwischen verschiedenen Verkehrsträgern, so genannte Mobilitätsstationen. Mit diesen Vorschlägen greift die IHK die erwähnten Trends im Mobilitätsverhalten der Bevölkerung auf und will Anreize schaffen, auf perspektivisch leistungsfähige Verkehrsträger auszuweichen, ohne allerdings das Auto auszuschließen.

2. PKW bleibt wichtiges Verkehrsmittel

Fahrverbote für den motorisierten Individualverkehr und eine City-Maut lehnt die IHK ab. Das wäre insofern kontraproduktiv, weil aus ihrer Sicht auch in den nächsten 20 Jahren große Teile privater und beruflich bedingter Fahrten in der Stadt weiter mit Autos durchgeführt werden. Dennoch mag es im Einzelfall zukünftig durchaus zielführend sein, bei einzelnen Hochhäusern ganz oder größtenteils auf PKW-Stellplätze zu verzichten. Als Patentrezept für neue Vorhaben gilt ein solches Vorgehen aus Sicht



der Immobilienwirtschaft indes nicht. Vielmehr ist für jedes Projekt gesondert anhand der Vorstellungen potentieller Nutzer zu prüfen, in welchem Umfang PKW-Stellplätze zu berücksichtigen sind.

3. Neue Trends bei der Hochhausplanung aufnehmen

Das gilt im Grunde genommen auch für die anderen verkehrspolitischen Vorstellungen der IHK. So kann es durchaus sinnvoll sein, Hochhäuser in unmittelbarer Nähe von Mobilitätsstationen zu planen oder solche Stationen ins Basement eines Gebäudes zu integrieren. Zukünftig werden sich Projektplaner auch intensiver als bisher mit Plätzen für Fahrräder und Car-Sharing sowie für Ladestationen von Elektrofahrzeugen beschäftigen müssen. Dort, wo Raum für Leihfahrzeuge, egal welcher Art, geschaffen werden soll, kann sich der klassische Concierge zum Fuhrpark- und Parkraummanager weiterentwickeln. Ein weiteres Betätigungsfeld öffnet sich ihm, wenn Hochhäuser an City-Logistik-Konzepte angebunden werden, das heißt, wenn Transporte zum/vom Gebäude gebündelt und Pakete zentral an einer Stelle im Haus angeliefert und abgeholt werden sollen.

G. Analyse des aktuell gültigen Hochhausrahmenplans

Liegen die genannten Rahmenbedingungen nicht vor, werden Hochhausprojekte nicht realisiert. Das kann eindrucksvoll anhand von sechs Vorschlägen dargelegt werden, die Politik und Verwaltung bereits Mitte der 1990er Jahre gemacht hatten und die Eingang in den derzeit gültigen Hochhausrahmenplan fanden. Dabei handelt es sich um folgende Projekte (*Rahmenplan Hochhausentwicklung in Düsseldorf*, S. 13, Tabelle geplante Hochhäuser):

A: Internationales Handelszentrum,

B: Mercedesstraße,

D: ARAG, zweiter Bauabschnitt,

E: Messehotel,

F: Südliche Grashofstraße,

G: Schießstraße.

Gründe für den Bauverzicht sind bis heute entweder die Lage des Vorhabens, der dort erzielbare Mietpreis im Verhältnis zu den einschlägigen Baukosten und/oder Vermarktungsszenarien.

So scheitert das Internationale Handelszentrum (A) am negativen Image des Standortes und nicht kostendeckenden Mietpreiserwartungen. Gegen das Vorhaben in der Mercedesstraße (B) sprechen die immer noch mangelhafte Nahversorgung, die schlechte Anbindung an den ÖPNV, nicht kostendeckende Mietpreiserwartungen und die fehlende Nutzernachfrage. Ähnliche Argumente verhindern den zweiten Bauabschnitt im Bereich des ARAG-Gebäudes (D), solange er nicht von der Versicherung selbst genutzt, sondern an Dritte vermietet werden soll. Das Messehotel (E) erweist sich ebenso als nicht marktfähig wie ein am selben Standort alternativ vorgeschlagenes Bürohochhaus. Das Hochhaus



südlich der Grashofstraße (F) scheitert aus denselben Gründen wie das an der Mercedesstraße. Vergleichbares gilt für das Vorhaben an der Schießstraße (G). Außerdem ist das dortige Umfeld unattraktiv für eine Büronutzung.

Ändern sich jedoch die Rahmenbedingungen, können die besprochenen Standorte doch noch für eine Hochhausentwicklung in Frage kommen. Das lässt sich gut am ebenfalls bereits vor 25 Jahren vorgeschlagenen Standort für das Projekt Hilton I (*Rahmenplan Hochhausentwicklung in Düsseldorf*, S. 13, Projekt M in der Tabelle geplanter Hochhäuser) zeigen. Dessen Umfeld wird mittlerweile anders als Mitte der 1990er Jahre nicht unwesentlich von Hochhäusern geprägt. Deshalb und weil Flächen in der Stadt zunehmend knapp werden, wird dort nun das Projekt *Eclipse* realisiert. Wenn es 2022 fertiggestellt sein wird, werden zwischen dem politischen Flächenvorschlag und der Realisierung 28 Jahre vergangen sein!

Abschließend ist zu berücksichtigen, dass die vorgetragenen Argumente nicht gelten, wenn ein Vorhaben von einem Eigennutzer realisiert wird. Dabei handelt es sich um ein Unternehmen, das ein Gebäude auf eigene Kosten und für die eigene Bilanz errichtet beziehungsweise kauft.

H. Nutzungsmischung als Chance für Hochhausplanungen

1. Entwicklungstendenzen

Das erste Hochhaus Düsseldorfs, das *Wilhelm-Marx-Haus*, vereinte verschiedene Nutzungen unter einem Dach. In den seinem Bau folgenden Jahrzehnten setzte sich allerdings ein anderer Trend durch: Das monostrukturierte Hochhaus, also etwa der reine „Büroturm“ oder das ausschließlich mit Wohnungen bestückte Hochhaus. Hierfür waren vor allem der vergleichsweise geringere Planungsaufwand und die Präferenz von Finanzinstituten für klar strukturierte Assetklassen verantwortlich. Diese Entwicklung hatte allerdings vor allem in Bürogebieten Konsequenzen: Nach Büroschluss verödeten diese Quartiere. Ein Phänomen, das man bis heute in Düsseldorf etwa im Medienhafen studieren kann.

Vielleicht auch deshalb setzt sich allmählich ein neuer Trend hin zur Nutzungsmischung in einzelnen Häusern oder zur Gruppierung von Häusern durch, die jeweils für sich monostrukturiert sind, aber unterschiedlich genutzt werden – mit dem Effekt, dass es zu einer Nutzungsmischung in den entsprechend geplanten Quartieren kommt. Für den zweiten Weg steht exemplarisch Vancouver. Dort wurden in der Innenstadt Wohn- und Bürohochhäuser nebeneinander entwickelt, so dass die für reine Bürostandorte typische Verödung des Quartiers außerhalb der Arbeitszeiten vermieden werden konnte. Mit dazu beigetragen hat sicherlich auch, dass den Wohnzonen großzügige Außen- und Parkflächen zugeordnet wurden.

In Asien und weiten Teilen Nordamerikas haben sich daneben Hochhäuser etabliert, die verschiedene Nutzungen in einem Gebäude vereinen. Ein Trend, der mittlerweile zumindest ansatzweise nach Deutschland überschwappt. Das zeigt zum Beispiel das Projekt *Omniturm*, ein Büro- und Wohnhochhaus in Frankfurt am Main.



2. Vorteile der Nutzungsmischung

Egal, ob die Mischung innerhalb eines Gebäudes oder in einem Quartier stattfindet: Sie kann, wenn sie auf die bestehenden Strukturen des aufnehmenden Quartiers Rücksicht nimmt, zu dessen Bereicherung und damit zur Attraktivitätssteigerung eines ganzen Stadtteils oder einer Stadt insgesamt beitragen. Außerdem kommen solch gemischte Strukturen den Bedürfnissen und dem Lebensgefühl wachsender Teile der Gesellschaft entgegen, die zunehmend in Co-Working-Strukturen arbeiten und unter der Woche – oder generell – in Co-Living-Gemeinschaften, aber auch in Mikroapartments leben.

3. Gliederung der Nutzung in Hochhäusern

a. Typische Gliederung von Hochhäusern

Generell lassen sich Hochhäuser in vier Bereiche unterscheiden: Den Sockelbereich, daran anschließend die Stockwerke bis zur Firsthöhe der umgebenden Bebauung, drittens den darüber hinausragenden Teil des Baus und die Spitze. Auf die beschriebene Gliederung eines Hochhauses können Entwickler sich stützen, wenn sie verschiedene Nutzungen in einem Gebäude unterbringen wollen.

b. Strukturierung von gemischt genutzten Gebäuden

Der Sockelbereich eines Gebäudes prägt einerseits dessen Umfeld und andererseits das Bild, das sich Außenstehende von dem Hochhaus machen. Das gilt besonders dann, wenn der Stadtraum durch öffentliche Nutzungen des Sockelbereichs quasi in das Gebäude hinein erweitert wird, etwa indem dort Nahversorgungs-, Sport-, Kultur-, Erlebnis- oder Gastronomieangebote integriert werden. Der Bereich bis zur Firstkante der Umgebungsbebauung zeichnet sich gegenüber dem Sockelbereich durch bessere Lichtverhältnisse und geringere Emissionsbelastungen aus. Dort ist deshalb der Kanon möglicher Nutzungen schon breiter als im darunterliegenden Bereich. Überschreitet man die Firstkante der Umgebung, betritt man den für die städtebauliche und architektonische Fernwirkung prägenden Teil des Gebäudes. Hier lassen sich aufgrund der ikonografischen Attraktivität dieses Gebäudeteils vielfältige Nutzungen verorten, bis hin zur Spitze mit öffentlich zugänglichen Dachgärten, Terrassen oder dort untergebrachter Gastronomie.

b. Strukturierung von Wohngebäuden

Auch in reinen Wohngebäuden können verschiedene Nutzungen verortet werden. So kann etwa der Eingangsbereich eines Hochhauses zum zentralen Service-Point werden, der als Anlaufpunkt für Paketzusteller, Handwerker oder Reinigungskräfte dient. Ergänzt werden kann die Nutzungspalette durch eine Kinderbetreuungseinrichtung, mit Freiflächen auf dem Dach des Sockels, die Kindern als Spielplatz unter freiem Himmel dient. Integriert man weitere, auf die Bewohner abgestimmte Angebote, kann ein solches Hochhaus zum vertikalen Dorf innerhalb der Stadt werden. Dort lassen sich auch preisgedämpfte Wohnungen im Sinne des Handlungskonzeptes *Zukunft Wohnen.Düsseldorf* realisieren.

I. Günstigere Abstandflächen für Hochhäuser

Egal ob monostrukturiert oder mischgenutzt: Der Bau von Hochhäusern kann durch die Vorgaben der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) zu Abstandflächen erschwert werden. Dabei handelt es sich um die Flächen vor Bauwerken, die von Bebauung freizuhalten sind. Neben



Brandschutzmaßnahmen dienen sie unter anderem auch dem Schutz der Privatsphäre oder wirken der Verschattung umliegender Gebäude entgegen. Im allgemeinen bestimmt die Höhe eines Gebäudes die Tiefe der Abstandsflächen. Letztere müssen in der Regel auf dem zu bebauenden Grundstück und/oder auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen. Gerade bei Hochhäusern kommt es aber nicht selten vor, dass die Flächen aufgrund der Gebäudehöhe zumindest teilweise auch auf benachbarte Grundstücke fallen. In diesem Fall ist eine Baugenehmigung zulässig, wenn der einschlägige Bebauungsplan entweder zwingend Gebäudehöhen vorschreibt oder die Nachbarn sich unter Beteiligung der Kommune über einen Ausgleich einigen können. Die zweite Variante besitzt in der Praxis die deutlich größere Relevanz. Die Einigung kann eine finanzielle Lösung zugunsten des Nachbarn oder etwa das Zugeständnis an den Nachbarn beinhalten, bei einer von ihm vorgesehenen Baumaßnahme mit seinen Abstandsflächen auf das Grundstück des Vertragspartners (dessen Projekt die Einigung auslöst) übergreifen zu dürfen. Der letztgenannte Fall kann gerade bei entstehenden Hochhausclustern Relevanz haben.

Je höher nun ein projektiertes Hochhaus werden soll, desto größer kann die Zahl potentiell betroffener Nachbarn werden, auf deren Grundstücke die notwendigen Abstandsflächen des Vorhabens fallen und mit denen deshalb eine Einigung erzielt werden muss. Das kann zu langwierigen Verhandlungen mit den jeweiligen Grundstückseigentümern und der Kommune führen, die letztlich auch zum Scheitern eines Vorhabens führen können. Gerade das Risiko des Scheiterns, aber auch der Umfang nötiger Gespräche mit benachbarten Grundstückseigentümern ließe sich begrenzen, wenn der Multiplikator des Maßes der Abstandsflächen speziell bei Hochhäusern mit zunehmender Gebäudehöhe abnähme, die Abstandsflächen sich mithin mit zunehmender Gebäudehöhe nicht proportional, sondern degressiv entwickeln würden.

§ 6 der BauO NRW definiert, wie die erforderliche Abstandsfläche berechnet wird: Hierfür muss zuerst die Wandhöhe (H) nach Maßgabe der rechtlichen Vorgaben ermittelt werden. H wird dann in der Regel mit dem Faktor 0,4 multipliziert. Je nach Gebiet (zum Beispiel Industrie-, Gewerbegebiet oder Kerngebiet) kann sich der Multiplikator jedoch unterscheiden. Unabhängig von diesen Vorgaben ist ein Mindestabstand von 3 Metern einzuhalten.

Die IHK regt deshalb an, auch diesen rechtlichen Aspekt im Diskussionsprozess über den neuen Hochhausrahmenplan zu thematisieren. Sollte ihr Vorschlag eine Mehrheit der Stadtgesellschaft bekommen, hält sie es für richtig, wenn sich die Stadt für eine Änderung der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen im hier vorgeschlagenen Sinne stark macht.

J. Bonusprogramme

Auch auf bauplanungsrechtlicher Ebene kann die Landeshauptstadt den Bau von Hochhäusern unterstützen. Sie kann ihre Bebauungspläne mit einem Bonusprogramm verknüpfen, das Investoren zusätzliche projektbezogene Gestaltungsspielräume öffnet, wenn sie sich über kommunale Vorgaben hinaus im öffentlichen Raum für die Stadtgesellschaft engagieren. Dabei sollte Investoren regelmäßig



zusätzliche Bruttogrundfläche für ein Projekt im öffentlichen Raum zugestanden werden. Entscheidend für den Erfolg solcher Regelungen ist ein fester Schlüssel, der klar definierte Projekte im öffentlichen Raum mit eindeutig festgelegten Flächenzugeständnissen der Stadt verknüpft. Das Bonusprogramm sollte der Stadt allerdings die Freiheit lassen, es flexibel auf verschiedene Projekte und Stadtteile anwenden zu können.

Die folgenden generalisierenden Vorschläge fußen auf dem *Zoning Program* und den *Zoning Tools* des *New York City Planning Departments*. Demnach könnte die Stadt Investoren Zugeständnisse machen, wenn sie

- über das Handlungskonzept *Zukunft Wohnen.Düsseldorf* hinaus preisgedämpfte Wohnungen,
- eine Kindertagesstätte,
- altersgerechte Wohnungen oder
- eine neue Bildungseinrichtung bauen,
- Raum in ihrem Gebäude für Kunstschaffende, Handel oder Gastronomie zur Verfügung stellen,
- die Fassaden begrünen,
- Baumaterialien aus der Kreislaufwirtschaft einsetzen oder
- das von ihnen geplante Gebäude an den ÖPNV anschließen würden.

K. Zusammenfassung

Als Fazit kann festgehalten werden,

- dass die IHK den Bau weiterer Hochhäuser in Düsseldorf aufgrund knapper Flächen befürwortet,
- sich für den Bau solcher Gebäude in zentralen, gut erschlossenen Lagen einsetzt (wenn die Gebäude nicht vom zukünftigen Nutzer selbst gebaut werden),
- der Stadt empfiehlt, sich auf die von der IHK vorgeschlagenen Suchräume zu konzentrieren (siehe [Anlage 3](#)),
- aus ihrer Sicht die Bedeutung nutzungsgemischter Hochhäuser in den nächsten Jahren weiter zunehmen wird und
- bei der Planung neuer Gebäude die Herausforderungen neuer Mobilitätsanforderungen zu berücksichtigen sind.
- Die IHK empfiehlt der Stadt des Weiteren, sich für großzügigere Abstandsflächen beim Bau von Hochhäusern einzusetzen und
- die kommunalen Satzungen mit einem Bonusprogramm zu verbinden, das Projektentwicklern beim Bau von Hochhäusern Zugeständnisse in Form zusätzlicher Bruttogrundfläche macht, wenn sie sich nach Maßgabe eines von der Stadt definierten Maßnahmenkatalogs über das eigentliche Bauvorhaben hinaus im öffentlichen Raum (finanziell) engagieren.



Anlagen

Anlage 1: Europäischer Trend zur Hochhausentwicklung in zentralen Lagen

Der in Kapitel D2 beschriebene Trend ist von europäischer Relevanz: In vielen Metropolen werden Hochhäuser inzwischen wieder überwiegend in zentralen Lagen errichtet. Die Gründe dafür – von der Erschließung der Gebäude bis zur Nutzungsmischung in urbanen Zentren – sprechen für sich. An sechs Beispielen soll dieser Trend skizziert werden:

Wenden wir uns zunächst **London** zu. Dort musste vor dem Bau des ersten Hochhauses ein Jahrhundertlanges Tabu gebrochen werden: Kein Gebäude durfte in der Stadt höher sein als die berühmte *St. Paul's Cathedral*. Erst als diese Vorschrift schrittweise gelockert wurde, konnten in den 1980er Jahren in den *Docklands* und ein Jahrzehnt später in *Canary Wharf* Hochhäuser gebaut werden. Anfang der 2000er Jahre stand das Finanzviertel *Bishopsgate* in der *City of London* im Fokus der Stadtentwicklung. 2013 wurde *The Shard* im Londoner Stadtteil *Southwark* fertiggestellt, der mit 310 Metern das höchste Gebäude der Stadt ist. Neben einer Aussichtsplattform und Büros befinden sich auch Wohnungen, ein Hotel und Gastronomieangebote in dem Gebäude an der London Bridge. Bis heute hält der Zuwachs an Hochhäusern in London an.

Schon vorher begann die Entwicklung des **Pariser** Geschäftsviertels *La Défense*. Ende der 1960er Jahre tauchten dort die ersten Wolkenkratzer in der Skyline der französischen Hauptstadt auf. Dieses Viertel liegt am Ende der Erweiterung der *Champs-Élysée* auf einer Achse mit dem *Arc de Triomphe* und dem *Louvre*. Bis heute stehen in dem Gebiet die meisten der Hochhäuser der französischen Hauptstadt. Doch auch im restlichen Stadtgebiet wurden einige Wolkenkratzer in zentraler Lage errichtet, die die Skyline prägen. Eine Vielzahl weiterer Hochhäuser ist bereits in Planung.

In **Barcelona** begann die Hochhausentwicklung im Zuge der Olympischen Spiele 1992. Die ersten Hochhäuser sollten die Olympioniken aufnehmen; die Folgenutzung wurde bei der Planung der Gebäude aber gleich mitgedacht. Die Verteilung der Gebäude im Stadtgebiet sollte eine durchmischte Nachnutzung durch alle Bevölkerungs- und Einkommensschichten sicherstellen. Die Zwillingstürme - das Hochhaus *Torre Mapfre* und das *Hotel Arts* - sind die bekanntesten Hochhausprojekte dieser Zeit. In den frühen 2000er Jahren war erneut ein Großevent Anlass für die nächste Phase der Hochhausentwicklung: Anlässlich des *Internationalen Forum der Kulturen* (2004) wurden im Stadtteil *Poblenou* weitere Hochhäuser geplant und gebaut, zum Beispiel das sogenannte *Forum*, das heute Museen und Hotels beherbergt. Anschließend verfolgte die katalanische Stadt weiter den Ansatz, alleinstehende Hochhäuser an ausgewählten und zentralen Standorten zu errichten.

Ein ähnliches Vorgehen kann in **Mailand** im Stadtteil *Porta Nuova* beobachtet werden, indem sich heute viele Zentralen von Industrieunternehmen befinden. Hochhäuser des Stadtteils – wie der *Unicredit Tower* und der *Bosco Verticale* – wurden mehrfach für ihr Design ausgezeichnet. Insbesondere bei dem begrünten Hochhaus *Bosco Verticale*, was übersetzt senkrechter Wald bedeutet, war der Grundgedanke, urbanen Raum möglichst effizient zu nutzen und gleichzeitig die Biodiversität zu verbessern.



Ein weiteres Beispiel ist **Rotterdam**: Hier wird seit den 1990er Jahren eine konsequente Stadtentwicklungspolitik zugunsten von Hochhäusern verfolgt. Bis heute wurden mehr als 350 Hochhäuser fertiggestellt und viele weitere befinden sich in der Entwicklung. Die Skyline von Rotterdam verbindet zukunftsweisenden Städtebau mit innovativer Architektur. Eine der bekanntesten Maßnahmen ist die Entwicklung des Stadtviertels *Kop van Zuid* im Hafen. Ein Gebiet, das in den 1990er Jahren mit einem ehrgeizigen Stadtentwicklungsprogramm saniert wurde, das auch die Entwicklung einiger Hochhäuser vorsah. So jagt auf dem *Wilhelminapier* des Viertels ein Rekord den nächsten: Mit den Hochhäusern *New Orleans* und *Montevideo* stehen hier die beiden höchsten Wohnhochhäuser des Landes. Sowohl die Gebäude als auch der Stadtteil wurden mit zahlreichen Designpreisen ausgezeichnet.

Auch **Frankfurt** konzentriert sich auf die Hochhausentwicklung an zentral gelegenen Standorten. Bereits seit Ende des zweiten Weltkrieges setzt sich die Stadt am Main intensiv mit der Frage auseinander, wo mögliche Hochhäuser errichtet werden können. 1953 beantwortete dies ein erster Hochhausrahmenplan. Dieser sah vor, Hochhäuser insbesondere entlang der Wallanlage, einer ringförmigen Grünanlage um die Frankfurter Innenstadt, zu bauen. Seit den 1950er Jahren wurde der Plan bereits zweimal überarbeitet. Heute sieht er über 20 neue Hochhäuser in zentralen Lagen vor. Der Fokus der Hochhausentwicklung liegt dabei auf dem Bankenviertel und dem Europa-Messeviertel.

Die Liste europäischer Metropolen, die auf die Hochhausentwicklung in zentralen Lagen setzen, ließe sich fortführen. Aber die genannten Beispiele veranschaulichen eindringlich den Trend.



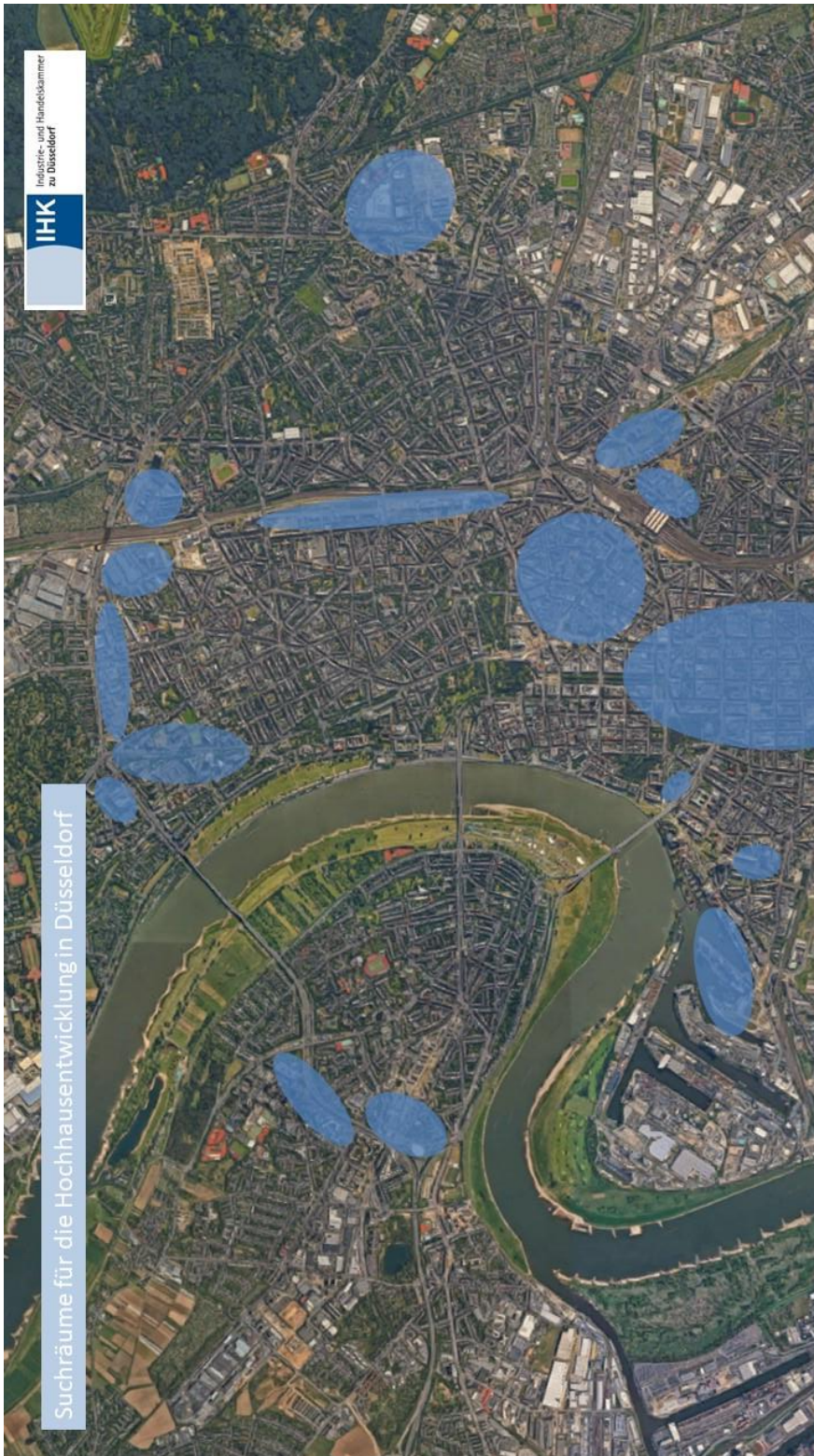
Anlage 2 Beispielberechnung Flächeneffizienz

Analyse Kosten und Flächenbedarf abhängig von der Gebäudehöhe				100 m	60 m	22 Meter	100 Meter
1. Analyse Flächen und Flächenverbrauch							
Mietfläche [m²]	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
Effizienz [NF/BGF]	85%	80%	80%	75%	75%	75%	75%
BGF [m²]	35.294	37.500	37.500	40.000	40.000	40.000	40.000
Vollgeschosse	6 (+1 StG)	17	17	28	28	28	28
BGF pro Geschoss [m²]	5.294	2.206	2.206	1.429	1.429	1.429	1.429
Faktor Flächenbedarf Grundstück	1,3	1,1	1,1	1,0	1,0	1,0	1,0
tatsächlicher Flächenverbrauch	6.882	2.426	2.426	1.429	1.429	1.429	1.429
2. Kostenanalyse¹							
Baukosten - Index	100	124	124	147	147	147	147
Baukosten [m²]	1.900 €	2.356 €	2.356 €	2.793 €	2.793 €	2.793 €	2.793 €
Baunebenkosten [%]	21%	21%	21%	21%	21%	21%	21%
Baunebenkosten [m²]	399 €	495 €	495 €	587 €	587 €	587 €	587 €
Errichtungsk. [m²-NF]	2.705 €	3.563 €	3.563 €	4.506 €	4.506 €	4.506 €	4.506 €
¹Nicht enthalten sind Kosten wie Grundstück, Finanzierung, Vermarktung, etc							
<p>BGF: Die Bruttogrundfläche ist gemäß DIN 277 die gesamte Fläche eines Geschosses. Dies bedeutet, dass diese Fläche unter anderem auch Wände, Säulen und Fensterbänke umfasst.</p> <p>NF: Unter der Nutzfläche eines Gebäudes versteht die DIN 277 den Anteil der Grundfläche, der entsprechend der Zweckbestimmung genutzt wird. Nicht zur Nutzfläche gehören Verkehrsflächen (Eingänge, Treppenträume, Aufzüge usw.) und technische Funktionsflächen (Heizungsräume, Maschinenräume usw.).</p>							
<p>Vollgeschosse</p> <p>27. OG</p> <p>26. OG</p> <p>25. OG</p> <p>24. OG</p> <p>23. OG</p> <p>22. OG</p> <p>21. OG</p> <p>20. OG</p> <p>19. OG</p> <p>18. OG</p> <p>17. OG</p> <p>16. OG</p> <p>15. OG</p> <p>14. OG</p> <p>13. OG</p> <p>12. OG</p> <p>11. OG</p> <p>10. OG</p> <p>9. OG</p> <p>8. OG</p> <p>7. OG</p> <p>6. OG</p> <p>5. OG</p> <p>4. OG</p> <p>3. OG</p> <p>2. OG</p> <p>1. OG</p> <p>EG</p> <p>+1 StG</p> <p>Schemaschnitt über 22 Meter</p> <p>Schemaschnitt 60 Meter</p> <p>Schemaschnitt 100 Meter</p> <p>Legende</p> <p>Nutzfläche</p> <p>Erschließungsfläche (Aufzüge, Treppenträume usw.)</p>							

Quelle: Berechnung des Fachausschusses Immobilienwirtschaft



Anlage 3 Suchräume für die Hochhausentwicklung



Quelle: Google Maps & IHK Düsseldorf

In den vorgeschlagenen Bereichen bietet sich die Hochhausentwicklung sowohl unter städtebaulichen als auch ökonomischen Gesichtspunkten an. Diese Bereiche sind nicht parzellenscharf definiert, sondern stellen vielmehr lediglich Suchräume für neue Projekte dar.



Impressum

Ansprechpartner bei der IHK Düsseldorf

Dr. Ulrich Biedendorf

0211 3557-231

biedendorf@duesseldorf.ihk.de

Friederike Helle

0211 3557-279

helle@duesseldorf.ihk.de

Herausgeber

Industrie- und Handelskammer zu Düsseldorf

Ernst-Schneider-Platz 1

40212 Düsseldorf

Telefon 0211 3557-0

Telefax 0211 3557-400

ihkdus@duesseldorf.ihk.de

www.duesseldorf.ihk.de

Stand

Mai 2019

www.duesseldorf.ihk.de/Hochhausrahmenplan

