



Golzheim-Süd  
Projektsteuerungsplan  
Beiträge zur  
Stadtplanung und  
Stadtentwicklung  
in Düsseldorf

2



03	<b>Golzheim-Süd: Vorhandenes sichern, Neues integrieren</b>
04	<b>Identität</b>
05	<b>Anlass für den Projektsteuerungsplan</b>
06	<b>Struktur</b>
08	<b>Projektsteuerungsplan</b>
10	<b>Verkehr</b>
11	<b>Grünordnung</b>
12	<b>Stadtbild</b>
13	<b>Gestaltungsleitlinien für den Kennedydamm</b>
15	<b>Planverzeichnis</b>

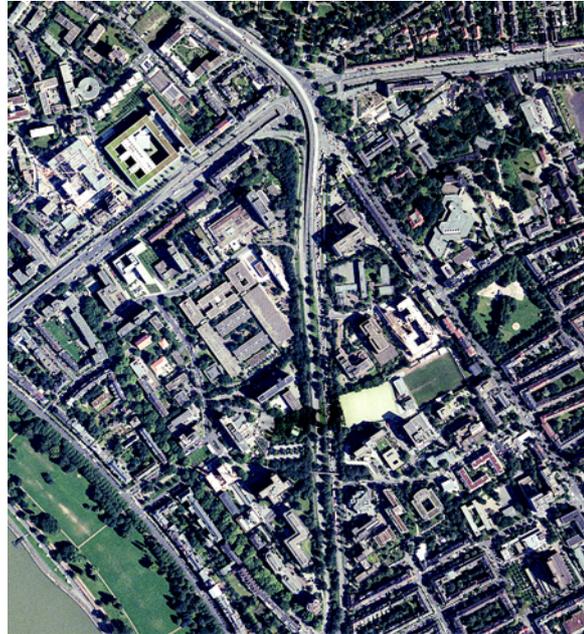


# Golzheim-Süd: Vorhandenes sichern, Neues integrieren

Zwischen Flugplatz, Messe, Innenstadt und Rhein gelegen, ist Golzheim für Investoren ein attraktiver Standort. Eine gelungene Mischung von Wohnen, Arbeiten und Freizeit macht den besonderen Reiz des Gebiets aus. Auch wenn der engere Planungsbereich entsprechend des jüngst gefassten Aufstellungsbeschlusses nur das Dreieck zwischen Kennedydamm, Kaiserswerther Straße und Uerdinger Straße umfasst, bezieht der Projektsteuerungsplan den benachbarten Bereich östlich des Kennedydamms begrenzt durch Ross- und Rolandstraße mit ein, da dieser für den „Kernbereich“ wichtige ergänzende Strukturen darstellt, die bewahrt und gestärkt werden müssen. Nutzungen, die in die gewachsene Struktur eindringen und die bisherigen Bewohner verdrängen, sind nicht zu akzeptieren. Investitionen müssen daher in geeignete Bereiche gelenkt werden. Sie sollen möglichst große Spielräume erhalten, in denen sie sich frei entfalten können. Der Projektsteuerungsplan stellt Leitlinien auf, mit deren Hilfe das Vorhandene gesichert und Neues in das Vorhandene integriert werden kann.

Fragen, die der Projektsteuerungsplan dabei beantwortet, sind:

- Welche Möglichkeiten bestehen, dem Gebiet eine eigene, hochwertige Identität zu geben?
- Wo braucht das Quartier kräftige Entwicklung, wo sollte die derzeitige Struktur eher kleinteilig verbessert werden?
- An welchen Standorten sind Verdichtungen angebracht und städtebaulich wünschenswert?
- Wie können die Bereiche mit hohem Wohnanteil vor negativem Veränderungsdruck (z. B. durch „Showrooms“), unkontrollierter Verdichtung und steigender Verkehrsbelastung geschützt werden?
- Wie kann die Lage am Rhein auch innerhalb des Quartiers spürbar werden?
- Wie kann der Kennedydamm von einer anbaufrei wirkenden Verkehrsstraße zu einer „Adresse“ werden?
- Welche Möglichkeiten gibt es, die Aufenthaltsqualität der Kaiserswerther Straße zu bewahren und weiter zu verbessern?
- Wie können Investitionen dazu genutzt werden, die öffentlichen Räume zu verbessern?





Für das Image und die Identität von Golzheim-Süd sind verschiedene Orte wichtig.

Der Karl-Arnold-Platz und der Golzheimer Platz bilden als Platzpaar eine Spange zwischen dem Rheinpark und dem Quartier, diese kann die Qualität „Lage am Rhein“ einbringen. Der Frankenplatz wiederum ist das Gelenk zwischen dem Quartier und den östlich angrenzenden Gebieten. Er ist wichtiger Teil der Ost-West-Grünverbindung zum Rhein.

Die großen Straßen Kennedydamm, Kaiserswerther Straße und Cecilienallee verkörpern unterschiedliche Charaktere, die für das Quartier von Bedeutung sind: So ist der Kennedydamm eine wichtige Verkehrsader und bekannte Verbindung zwischen Innenstadt und Flughafen/Messe. Er bietet die Möglichkeit, eine der ersten Adressen der Stadt zu werden. Die Kaiserswerther Straße ist eine schöne Allee. Sie hat das Potential für einen Stadtraum mit hoher Aufenthaltsqualität. Die Cecilien-

allee ist eine der schönen Uferstraßen Düsseldorfs, wegen ihrer Lagegunst ist sie in Branchen mit großem Repräsentationsbedürfnis als attraktive Adresse sehr gefragt. Die Straße sollte als hochwertiger Wohnstandort gesichert werden.

Die Kreuzung Kennedydamm/ Uerdinger Straße/ Rosstraße/ Johannstraße ist Verkehrsknotenpunkt und infolge seiner dreigeschossigen Kreuzungsgestaltung wichtiges Merkzeichen im Stadtgrundriss. Der Ort ist für viele Besucher der Stadt auf dem Weg vom Flughafen in die Innenstadt ein wichtiger erster Eindruck.

Die markanten Solitärgebäude Hilton-Hotel und das sogenannte Sternhaus leisten ihren Beitrag zur Identität des Quartiers. Die kontinuierlichen Erweiterungsabsichten des Hilton-Konzernes deuten auf die Attraktivität des Standortes hin. Das Sternhaus ist prägend und markiert das Gebiet aus der Innenstadt kommend.

#### Prägnante Orte im Stadtteil

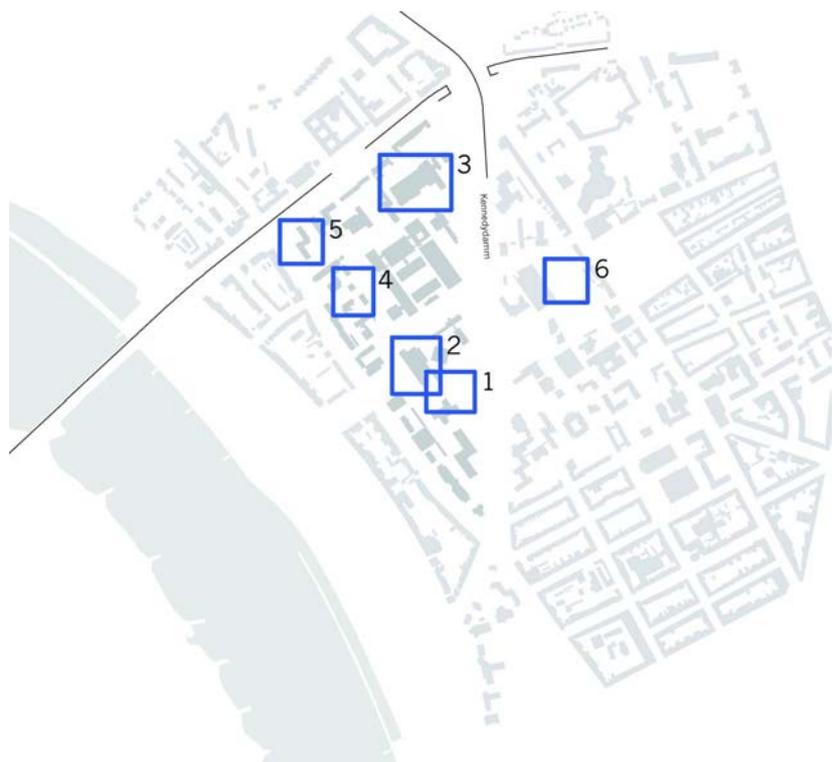


# Anlass für den Projektsteuerungsplan

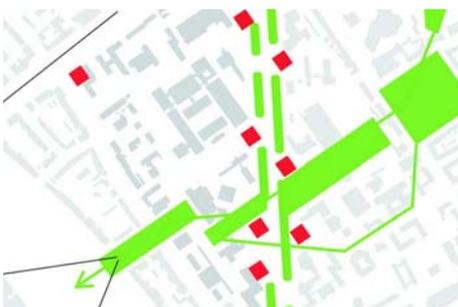
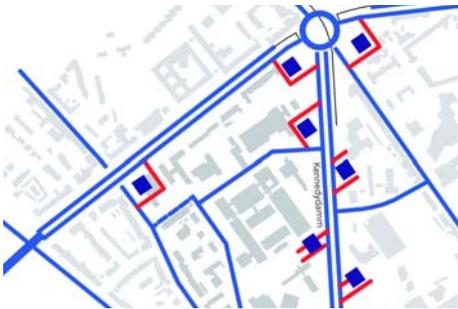
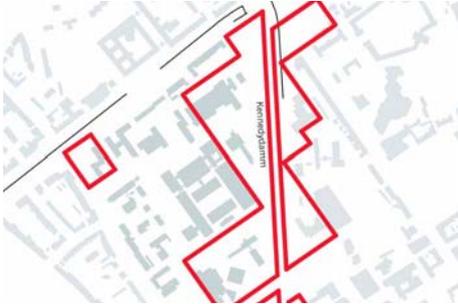


- Der in einem Wettbewerb ausgezeichnete Entwurf Office-Kennedydamm zwischen Benningsenplatz und Kennedydamm sieht ein 22-geschossiges Hochhaus mit einer prägnanten Dachsilhouette vor (1).
- Das Radisson SAS-Hotel erwägt die Errichtung eines Erweiterungsbaus (2).
- Hilton: Neubau eines 17-geschossigen Bürohochhauses, 8-geschossige Überbauung des Rheinlandsaals (3).
- An Stelle des kaum noch genutzten Gemeindefaals an der Josef-Gockeln-Straße ist die Errichtung eines Bürogebäudes geplant (4).
- Die Möglichkeit der Bebauung Tankstellengrundstück (Ecke Kaiserswerther Straße/ Kennedydamm) (5).
- Bürogebäude an der Schwannstraße (6).

Projekte



# Die Entwicklungsleitlinien im Überblick



Die im Folgenden skizzierten Entwicklungsleitlinien beziehen sich auf

## Struktur: **Bebauung, Freifläche, Stadtraumnetz**

- Die reizvolle Vielfalt des Stadtteils erhalten
- Image „Innenstadtnaher Bürostandort, integriert in Wohnbereiche und Grünsystem“ pflegen und ausbauen
- Wohnstandort sichern
- Bürostandort verdichten und städtebaulich betonen
- Öffentliche Räume aufwerten

## Verkehr: **Erschließung, Anschlüsse, Verkehrsführung**

- Direkte Verkehrsführung
- Neue Gebäude verkehrlich am Kennedydamm anbinden
- Stellplätze in Parkhäusern und Tiefgaragen unterbringen
- Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer erhöhen

## Grünordnung: **Grünräume, Wegeverbindungen, Kleinklima**

- Stadtteilräume in übergeordnetes Grünsystem einbinden
- Lage am Rhein thematisieren
- Aufenthaltsqualität der Grünräume steigern
- Attraktive Wegeverbindungen schaffen
- Luftaustausch zwischen Rheinaue und östlich gelegenen Stadtteilen sichern

## Stadtbild: **Identität, Wirkung nach außen, Orientierung**

- Gestalt des Stadtteils schärfen
- Rheinuferabwicklung erhalten und optimieren
- Baukörper verbessern

## Kennedydamm: **Verkehrsraum und Stadtraum, Identität**

- Verkehrsfunktion als Stadtstraße stärken, Gestalt verbessern
- Eine angebaute Straße gestalten
- Raum mit eindeutigen Kanten fassen
- Straße überquerbar machen
- Knotenpunkte durch prägnante Gebäude betonen

# Struktur

## Die reizvolle Vielfalt des Quartiers erhalten

Der Stadtteil ist sowohl attraktiver Wohnstandort wie auch erste Adresse für Hotels und Büros. Für alle Nutzungen sind Nähe zum Rhein und Lage in der Stadt besondere Qualitäten. Beide Nutzungen können sich in ihrer engen Nachbarschaft zueinander behaupten und optimal entwickeln. Weitere Standorte für Büros und Dienstleistungen sind dort sinnvoll, wo für die benachbarten Wohnungen keine Nachteile entstehen.

## Image „Innenstadtnaher Bürostandort, integriert in Wohnstandorte und Grünanlagen“ pflegen und ausbauen

Wenn künftig von Golzheim-Süd gesprochen wird, soll als Image die Kombination von innenstadtnahem Bürostandort, Wohnbereich und Grünsystem erscheinen. Das Bild soll einen Bürostandort zeigen, der durch die Mischung seiner Nutzungen rund um die Uhr belebt und attraktiv ist. Die Hotelstandorte sind hierfür von besonderer Bedeutung.

## Wohnstandort sichern

Die attraktiven Wohnbereiche entlang des Rheins, aber auch um den Bürokern herum, sind zum Teil durch Bebauungspläne gesichert. Dieser Planungsgedanke ist weiter zu verfolgen. Weitere Verkehrsbelastungen für Wohnbereiche durch Vorhaben in der Umgebung sind zu vermeiden. Einzelne, isoliert zwischen Bürohäusern

und Verkehrsadern übrig gebliebene Wohnungsgruppen können allerdings zu Gunsten sinnvollerer Nutzungen an diesen Stellen umstrukturiert werden.

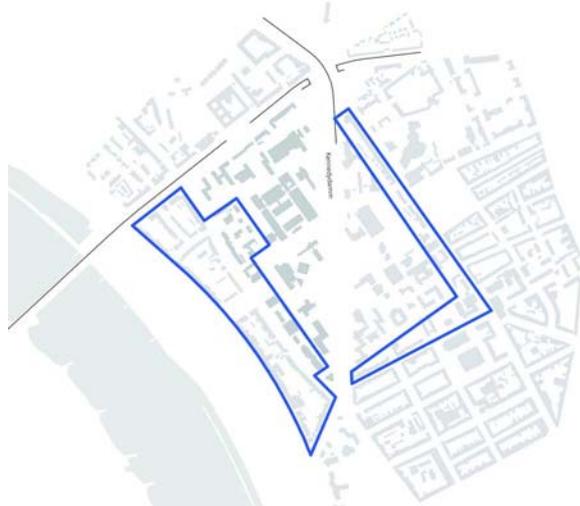
## Bürostandort verdichten und städtebaulich betonen

Entlang der hochbelasteten Verkehrsräume des Gebiets sind Verdichtungen der Büronutzung nicht nur ökonomisch, sondern auch städtebaulich, verkehrsplanerisch und stadtgestalterisch sinnvoll und wünschenswert. Ausnutzung der Infrastruktur, Schonung sensibler Bereiche durch Verdichtung geeigneter Standorte und stadtgestalterische Akzentuierung stadtbildprägender Linien und Orte sprechen für die Errichtung zusätzlicher Gebäude entlang des Kennedydamms und an besonderen Verkehrsplätzen.

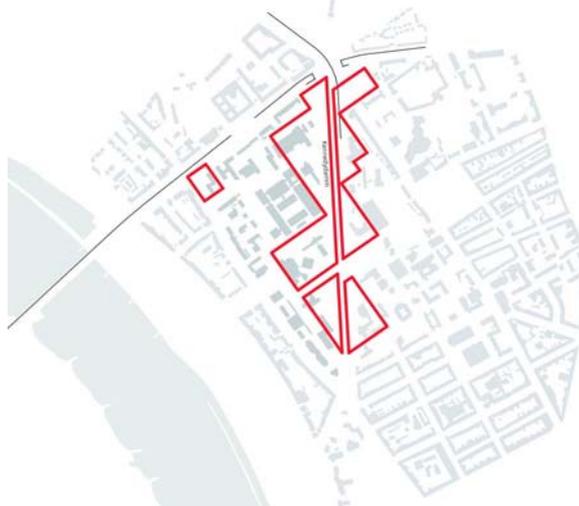
## Öffentliche Räume aufwerten

Im Wettbewerb der Standorte werden die Qualitäten des öffentlichen Raums zunehmend wichtig. Für die Repräsentanz eines Firmensitzes ist nicht nur das Gebäude selbst, sondern auch dessen Umgebung wichtig. Golzheim-Süd hat hier hervorragende Potentiale, die allerdings noch nicht optimal genutzt werden. Damit ein öffentliches Raumnetz mit deutlich erkennbaren Qualitäten entstehen kann, ist eine durchgängige und systematische Verwendung eines Systems von Gestaltungselementen (Materialien, Bepflanzung, Beleuchtung, Ausstattung) erforderlich.

Bereiche für kleinteilige Verbesserungen

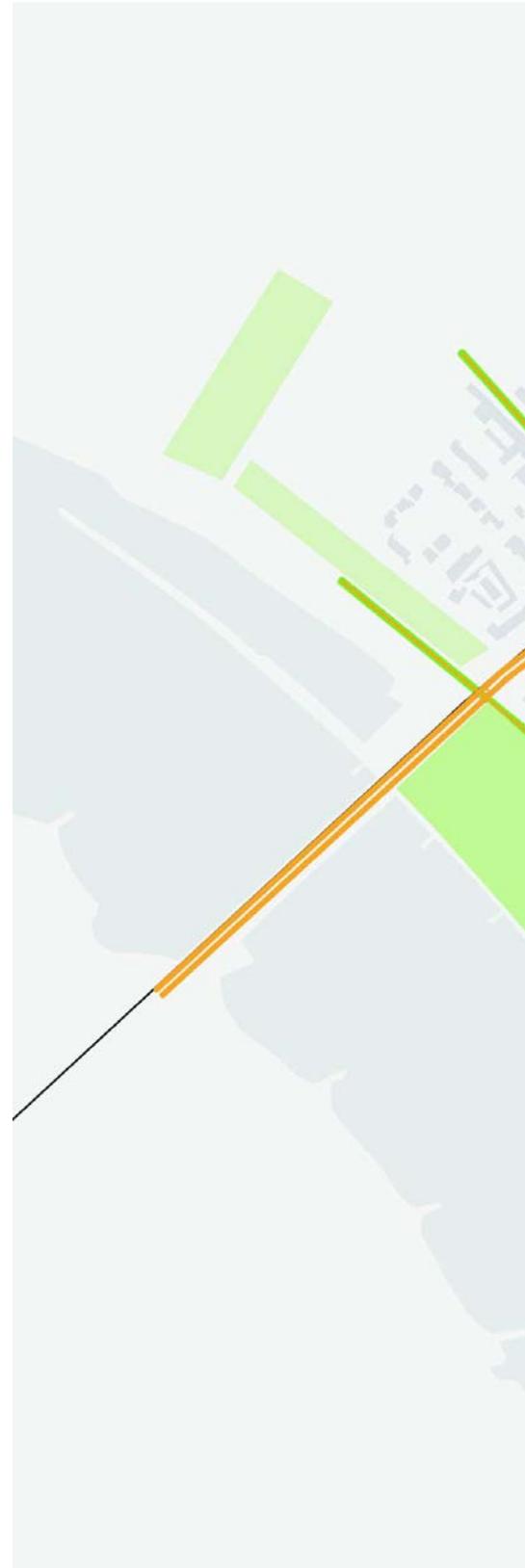


Entwicklungsbereiche



Bauliche Verdichtungen entlang des Kennedydamms erhöhen die Signifikanz des Gebiets und ermöglichen die Sicherung und behutsame Weiterentwicklung der Bereiche um den Bürostandort. Zusammen mit einer attraktiven Ost-West-Grünverbindung kann die Qualität des Stadtteils als integrierter Standort für Wohnen und Arbeiten durch gesteuerte bauliche Verdichtung weiterentwickelt werden.

Systemskizze einer Verdichtungsmöglichkeit





### Direkte Verkehrsführung

Die diagonale Verkehrsader Kennedydamm soll stärker zur Entlastung der Wohnstraßen genutzt werden, diese Straßen sollen überwiegend zur Erschließung und dem ÖV dienen. Zur besseren Erschließung des Bürobereichs sollten möglichst viele Gebäude direkt, also ohne Umwegführungen über gebietsinterne Straßen mittels Verteilerfahrbahnen an den Kennedydamm angebunden werden.

### Neue Gebäude verkehrlich am Kennedydamm anbinden

Das vorhandene Verkehrs- und Erschließungssystem des Untersuchungsgebietes ist für den heutigen Bestand und die bereits in der Planung befindlichen Vorhaben entlang des Kennedydammes ausreichend dimensioniert. Dies schließt die geplanten Vorhaben Hilton-Hotel und Viterra-Bürohochhaus mit ein, sofern die für diese Maßnahmen untersuchten und vorgesehenen verkehrlichen Maßnahmen umgesetzt werden. Alle weiteren Maßnahmen, insbesondere weitere Verdichtungsmaßnahmen im Bereich des Kennedydammes bedürfen einer Weiterentwicklung des vorhandenen Verkehrssystems

zur Steigerung der Leistungsfähigkeit. Im Bereich des Kennedydammes wäre die Anlage von Parallelfahrbahnen bzw. Umfahrungen eine denkbare Entwicklungsmöglichkeit, die zu untersuchen wäre.

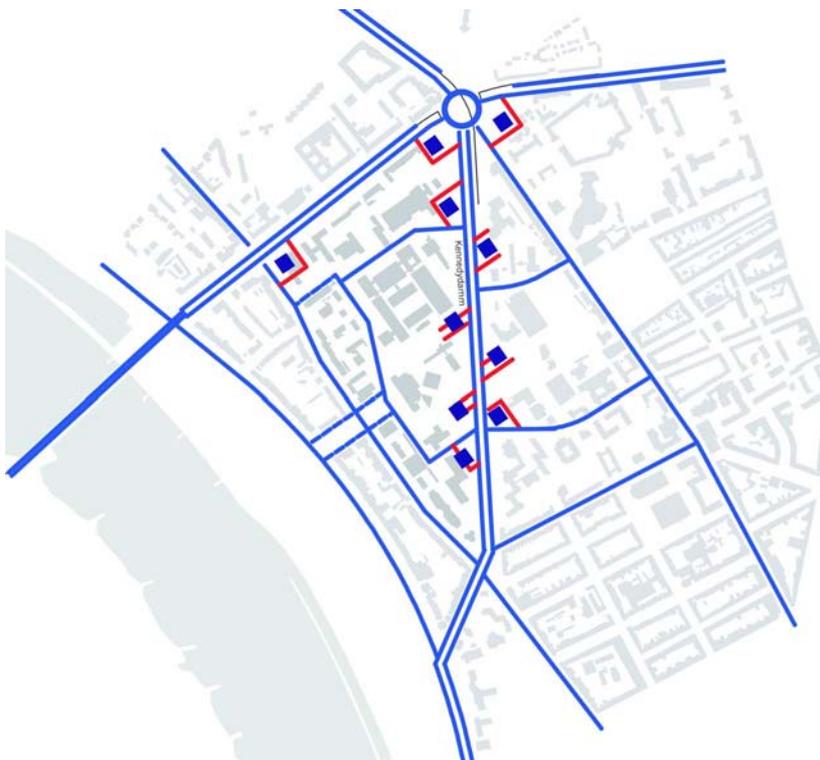
### Stellplätze in Parkhäusern und Tiefgaragen unterbringen

Stellplätze auf Straßen und Plätzen sollen weitestgehend in Parkhäuser oder Tiefgaragen verlagert werden. Der gewonnene Raum soll zur Aufwertung des öffentlichen Raums genutzt werden. Priorität hierbei haben Karl-Arnold- und Golzheimer Platz.

### Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer erhöhen

Angesichts des hohen Werts, den das nahe Rheinufer für den Stadtteil hat, soll der Kennedydamm an mehreren Stellen überquerbar sein. Im Zuge zusätzlicher Ost-West-Fuß- und Radwegverbindungen sollen daher - vorzugsweise in Zusammenhang mit privaten Investitionen - zusätzliche Brücken für Fußgänger und Radfahrer angelegt werden.

### Verkehrsverknüpfung



# Grünordnung



## Stadtteilräume in übergeordnetes Grünsystem einbinden

Die Grünräume des Stadtteils sind wichtige Teile des geplanten „Grünen Rings“, der künftig vom Rhein über den Frankenplatz, das frühere Rheinmetallgelände, den ehemaligen Güterbahnhof Derendorf zum KöBogen führen wird.

## Lage am Rhein thematisieren

Die Lage am Rhein soll nicht nur am Gebietsrand, sondern auch in seinem Innern spürbar sein. Gute Möglichkeiten hierzu bietet das Platzepaar Golzheimer Platz/Karl-Arnold-Platz, das den wichtigsten Anknüpfungspunkt für eine Grünachse zwischen Rhein und Hinterland bildet. Durch die Plätze rückt das Radisson-Hotel an den Rhein. Von hier aus können weitere Bezüge Richtung Osten (Frankenplatz) und Norden (Hilton) hergestellt werden. An der Cecilienallee sollte der Übergang aus dem Gebiet in die Rheinaue attraktiver gestaltet werden.

## Aufenthaltsqualität der Grünräume steigern

Die Stadtgrünplätze Golzheimer Platz/Karl-Arnold-Platz sollen gesichert und weiterentwickelt werden. Der Karl-Arnold-Platz ist nach den vorliegenden Plänen gestalterisch und funktional aufzuwerten, der Golzheimer Platz in seinem Charakter als Schmuckanlage mit

Aufenthaltsfunktion zu sichern. Auf Höhe der St.-Albertus-Magnus Kirche, Fachhochschule und Realschule an der Schwannstraße kann eine weitere Grünverbindung hergestellt werden.

## Attraktive Wegeverbindungen schaffen

Damit die Rheinauen auch für Bewohner der östlichen Stadtgebiete ihren Nutzen entfalten können, sind zwischen Rhein und Frankenplatz attraktive Ost-West-Verbindungen erforderlich. Derzeit ist der Kennedydamm nur an einer Stelle überquerbar; im Zuge der Fuß-/Radwegverbindungen sollen weitere attraktive Querungsmöglichkeiten (Fußgängerbrücken) geschaffen werden. Wege, die von Wohngebäuden einsehbar sind, vermitteln ein größeres Sicherheitsgefühl. Auch aus diesem Grund ist eine kleinteilige Mischung der Nutzungsarten (Wohnen, Büros, Hotels, Gemeinbedarfseinrichtungen) anzustreben.

## Luftaustausch zwischen Rheinaue und östlich gelegenen Stadtteilen sichern

Die Rheinaue führt Frischluft in die Stadt. Kaltluftkorridore vom Rhein in die benachbarten Stadtgebiete sind für deren Kleinklima daher sehr wichtig. Neubauten dürfen daher keine Riegel parallel zum Rhein ausbilden. Vorhandene Gebäude, die derartige Wirkungen haben können, sollten im Rahmen von ohnehin anstehenden Investitionen entsprechend umgestaltet werden.

## Grünordnung



### Gestalt der Stadtquartiere schärfen

In den Gebieten mit Wohnhäusern ist die Stadtgestalt sehr homogen, in den Bürobereichen ist sie - wie in solchen Gebieten häufig anzutreffen - eher diffus. Die Individualität der Gebäude muss in solchen Gebieten durch robuste öffentliche Räume ergänzt werden. In Golzheim ist dies vor allem am Kennedydamm wichtig: diesem Raum fehlt bisher ein ausgeprägter Charakter (wie ihn etwa die Kaiserswerther Straße besitzt). Weitere Gebäude sollen an die Straße treten und im Wechsel mit einer grünen Kante dem Raum Identität und Orientierung verleihen.

Die Grünverbindung zwischen Rhein und Frankenplatz soll attraktiver werden. Cecilienallee und Kaiserswerther Straße sollen besser überquerbar sein. Die optische Verknüpfung der Plätze mit dem Rhein kann verstärkt werden. Gestalterische Verbesserungen des öffentlichen Raums verbessern die Adresse; sie erleichtern damit die Vermarktung von Wohnungen und Büros. Erfahrungsgemäß kann daher die Finanzierung von Gestaltaufwertungen im Umfeld der Gebäude in entsprechende Vereinbarungen mit den Investoren eingebracht werden.

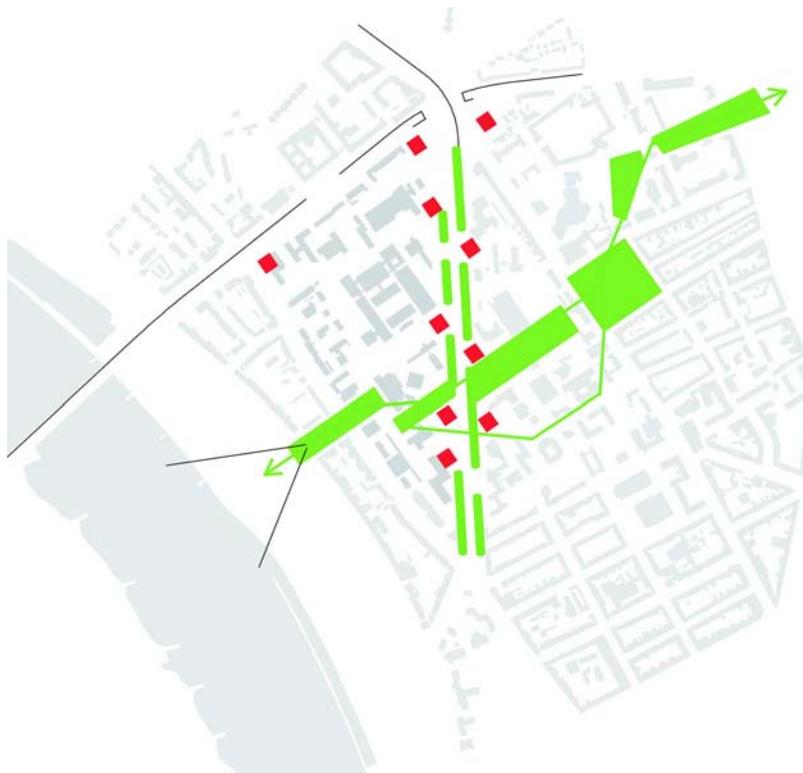
### Rheinuferabwicklung erhalten und optimieren

Die Abwicklung der Cecilienallee ist bereits heute sehr gelungen. Verbesserungen des Stadtbildes sind im Bereich des Karl-Arnold-Platzes geplant: hier ist die Aufwertung der Gestalt- und Aufenthaltsqualität durch am Bestand orientierte Umbaumaßnahmen beabsichtigt.

### Baukörper verbessern

Einige Gebäude haben einen hohen Wiedererkennungswert: das „Sternhaus“ an der Ecke Kaiserswerther Straße/Kennedydamm, die Fachhochschule, das unter Denkmalschutz stehende „Drahthaus“. Die Gestaltqualität der überwiegenden Gebäude ist eher durchschnittlich. Da viele der Bürobauten inzwischen „in die Jahre gekommen“ sind, sind in den nächsten Jahren erhebliche Investitionen für Modernisierung und Neubauten zu erwarten. Dies kann dazu genutzt werden, den Eindruck, den das Gebiet beidseitig des Kennedydamms vermittelt, wesentlich zu verbessern.

### Stadtbildschärfende Maßnahmen



# Gestaltungsleitlinien für den Kennedydamm

## Verkehrsfunktion als Stadtstraße stärken, Gestalt verbessern

Der Kennedydamm ist wichtige Verkehrsader und bekannte Verbindung zwischen Innenstadt und Flughafen/ Messe. Dies bietet die Möglichkeit, eine der ersten Adressen der Stadt zu werden. Hierzu muss er allerdings vom reinen Verkehrsraum zu einem Stadtraum umgestaltet werden.

## Eine angebaute Straße gestalten

Der Kennedydamm soll mehr als bisher nicht nur Verbindungs-, sondern auch Erschließungsfunktionen übernehmen. Neue Gebäude sollen - wie beim geplanten Office-Kennedydamm vorgesehen - direkt zum Kennedydamm hin orientiert werden.

## Raum mit eindeutigen Kanten fassen

Der diffuse Raum ist mit einer Reihe schlanker Baukörper und - zwischen diesen - linear durch Bepflanzung zu fassen.

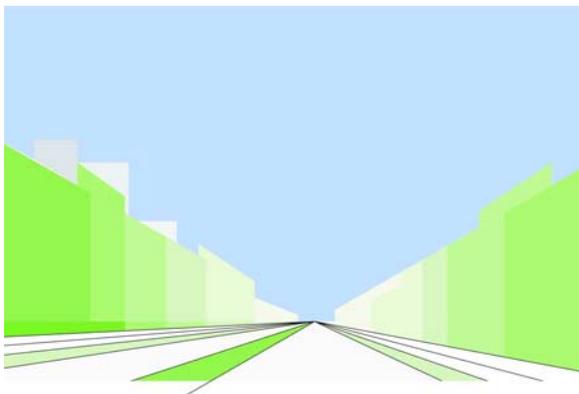
## Straße überquerbar machen

Angesichts des hohen Werts, den das nahe Rheinufer für den Stadtteil hat, sollte der Kennedydamm zusätzliche Überquerungsmöglichkeiten erhalten.

## Knotenpunkte durch prägnante Gebäude akzentuieren

Die Kreuzung Kennedydamm/ Uerdinger Straße/ Rosstraße soll zusätzliche Baukörper erhalten, die den Raum fassen und seine besondere Prägnanz zusätzlich verstärken. Dabei ist darauf zu achten, dass der Blickbezug zum Hilton-Hotel erhalten bleibt.

Der Kennedydamm heute: kein ausgeprägter Charakter



Zusätzliche Bauten können dem Raum Prägnanz geben



# Vorschläge und Projekte im Überblick

Projekte und Vorschläge für Verbesserungen im öffentlichen Raum

- Office-Kennedydamm
- Erweiterung Radisson SAS
- Erweiterung Hilton
- Bürogebäude auf ehemaligem Kirchengrundstück
- Bebauung Tankstellengrundstück
- Bürogebäude an der Schwannstraße
- Verdichtung entlang Kennedydamm
- Umgestaltung Kennedydamm
- Grünverbindungen in Ost-West-Richtung
- Kaiserswerther Straße: Sicherung des Charakters „Tangente eines attraktiven Wohngebietes“
- Verknüpfung des Karl-Arnold-Platzes mit den benachbarten Grünräumen
- Kreuzung Kennedydamm/ Uerdinger Straße/ Rossstraße/ Johannstraße: Akzentuierung des Verkehrsknotenpunkts durch prägnante Gebäude



Vorschläge und Projekte



04	Prägnante Orte im Stadtteil
05	Projekte
07	Bereiche für kleinteilige Verbesserungen
07	Entwicklungsbereiche
08	Projektsteuerungsplan
10	Verkehrsverknüpfung
11	Grünordnung
12	Stadtbildschärfende Maßnahmen
14	Vorschläge und Projekte





**Herausgegeben von der**

Landeshauptstadt Düsseldorf  
Der Oberbürgermeister  
Stadtplanungsamt

**Konzept/Redaktion**

Heinz und Jahnen, Dr.-Ing. Harald Heinz  
in Zusammenarbeit mit  
Stadtplanungsamt Düsseldorf, Abt. 61.4,  
Dr.-Ing. Gregor Bonin  
Projektverantwortlicher: Hans-Dieter Jansen

**Layout:**

Heinz und Jahnen, Jutta Rücker

**Druck:**

Medienfabrik Aachen

September 2003