

 öffentlich  nicht öffentlich

## Beschlussvorlage

**Betrifft:**

Nachnutzung Altstandort TVG – Weiteres Vorgehen, Workshopverfahren

**Fachbereich:**

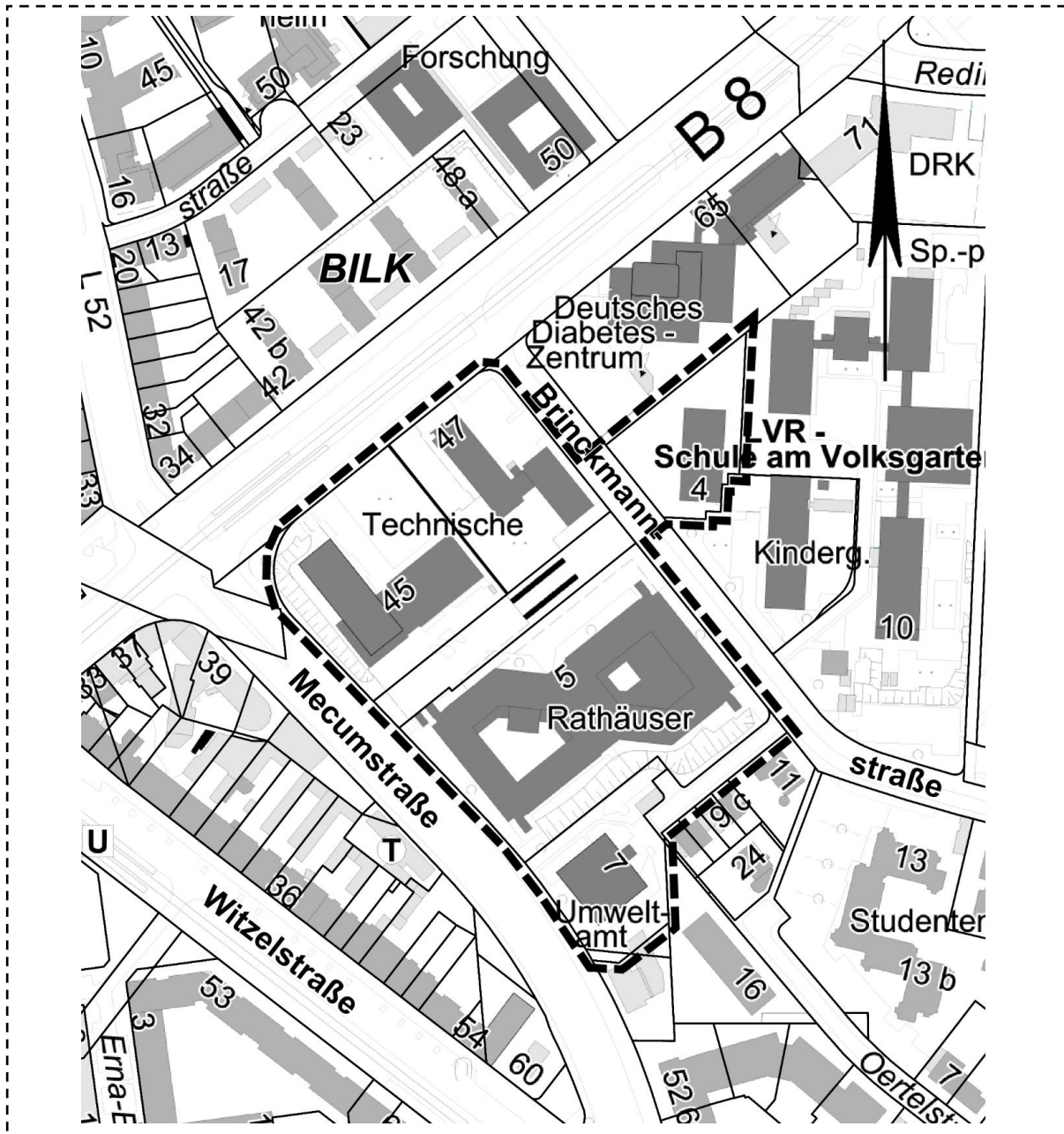
61 - Stadtplanungsamt

**Dezernentin / Dezernent:**

Beigeordnete Cornelia Zuschke

**Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Beratungsqualität</b>
Bezirksvertretung 3	02.07.2024	Anhörung
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	04.09.2024	Entscheidung



## **Nachnutzung Altstandort TVG**

- Weiteres Vorgehen
  - Workshopverfahren
- 

### Beschlussentwurf:

**BV** Die Bezirksvertretung 3 wird hiermit gem. § 3 Abs. 10 Nr. 3 der Bezirkssatzung zur Nachnutzung des Altstandortes TVG angehört und empfiehlt dem Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung eine vorlagengemäße Beschlussfassung.

**APS** Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung nimmt das beabsichtigte Vorgehen zur Kenntnis und bestätigt durch Beschluss die Zielrichtung zur Nachnutzung des Altstandortes TVG mit einem Schwerpunkt zur Entwicklung bezahlbaren Wohnraums. Die Verwaltung wird beauftragt, hierzu ein Workshopverfahren mit Varianten in der 2. Jahreshälfte 2024 durchzuführen.

## **Sachdarstellung:**

### Ausgangslage

Der Rat der Stadt Düsseldorf hat am 06.02.2020 den Beschluss zum Neubau des Technischen Verwaltungsgebäudes (TVG) an der Moskauer Straße 23 gefasst.

Die Nachnutzung des heutigen Standortes an der Brinckmannstraße soll zur Finanzierung des neuen Rathauses herangezogen werden und parallel zur Entwicklung des neuen Standortes vorbereitet werden. Der Umzug in den Neubau ist Stand heute für 2030 vorgesehen.

### Entbehrlichkeitsprüfung

Das Amt für Gebäudemanagement hat über eine Entbehrlichkeitsprüfung innerhalb der Stadtverwaltung keinen stadtinternen Bedarf für eine Nach- oder Neunutzung des Standortes festgestellt. Insofern steht die Liegenschaft für eine Drittverwendung zur Verfügung und soll über eine baurechtliche Neuausweisung und eine sich anschließende Konzeptvergabe/Bieterverfahren für eine Nachnutzung erschlossen werden.

### Strategie zur Standortentwicklung und Qualitätssicherung

Der Zeitraum bis zum Umzug der technischen Ämter soll für die absehbar notwendige Neuausweisung des Planungsrechts genutzt werden. Vorbereitend soll die Zielbestimmung über einen öffentlichen Workshop vor der Baurechtschaffung erfolgen. In diesem Workshop sollen die grundsätzliche Zielsetzung für das Bebauungsplanverfahren und mögliche weitere Inhalte, die in die später durchzuführenden Bieterverfahren einfließen können, diskutiert werden. Hierdurch werden die Ziele schrittweise konkretisiert und bieten trotz der beabsichtigten frühen planungsrechtlichen Neufassung des Areals noch die Möglichkeit einer politischen Einflussnahme zum Zeitpunkt der nachgelagerten Bieterverfahren. Diese zweistufige Qualitätssicherung wird angestrebt, weil so die tatsächliche Konkretisierung in der zweiten Stufe zeitnah zur tatsächlichen Bereitstellung des Grundstücks erfolgen kann und hierbei auch realisierungswillige Dritte einbezogen werden.

## Inhaltliche Zielsetzung – Schwerpunkt bezahlbarer Wohnungsbau

Im Prinzip sind am heutigen Standort der technischen Verwaltungsgebäude verschiedene Entwicklungsszenarien möglich.

Zusammen sind das städtebauliche Entwicklungskonzept Raumwerk D und die Nutzungen in der Umgebung Grundlage zur Formulierung der Zielsetzung und Zukunftsperspektive des Gebietes.

Das Raumwerk D zeigt das Plangebiet angrenzend an das Urbane Netz, welches den Zentrenring durchzieht. Bei der Entwicklung des Urbanen Netzes geht es vorrangig darum die Stadt funktional, städtebaulich und gestalterisch anzureichern, um den öffentlichen Stadtraum zu beleben und zu attraktiveren. Im Bereich des Altstandortes bietet sich aufgrund seiner Lage im Schnittpunkt zwischen Lastring und dem im Raumwerk D verankerten Stadtring die Chance, einen inneren Stadteingang als urbane Visitenkarte zu schaffen. Ziel ist, einen städtebaulich und architektonisch charakterstarken Ort zu entwickeln. Die Eingangssituation soll Ankömmlinge begrüßen und Offenheit ausstrahlen. Bestehende Strukturen werden integriert und so zur Belebung und Vernetzung mit den angrenzenden Stadtvierteln beitragen. Dieser Anspruch wird bei der Diskussion um künftige Nutzungen auf dieser Fläche mitverfolgt.

Zudem gehört der Standort zu den dynamischen Stadtvierteln im Raumwerk D, in denen das Sichern der sozialen Vielfalt im Fokus steht. Die angedachte Schwerpunktsetzung in Richtung Schaffen von bezahlbarem Wohnraum leistet dazu einen Beitrag. Auch wird im Sinne einer vierfachen Innenentwicklung (Nutzungsmischung, grüne und soziale Infrastruktur, Mobilität) und eines Social Return das Schaffen von Orten der Gemeinschaft und neuer öffentlicher Räume zur Stärkung der Nachbarschaft mitgedacht. In dem Zusammenhang ist auch die Empfehlung des Raumwerk D zu sehen, dass die Fläche Potenzial als Standort für einen lokalen Mittelpunkt bietet. Als Ergänzung und nicht in Konkurrenz zu den bestehenden Zentren sollen in diesen lokalen Mittelpunkten nachbarschaftliche Angebote bzw. „Dritte Orte“ etabliert werden. Diese Räume umfassen verschiedene Angebote von bspw. lokale Initiativen, Bildungs- und Freizeitangebote oder Co-Working kombiniert mit gastronomischen oder kulturellen Einrichtungen.

Darüber hinaus gehört die Fläche zu einem Bereich, in dem Räume für das Handwerk zu sichern sind. Ein Großteil des Düsseldorfer Siedlungsgebiet ist geprägt durch wertvolle kleinteilige gewerblich genutzte Baustrukturen. Da diese Räume häufig meist unter hohem Transformationsdruck stehen, sollte unter anderem bei Quartiersentwicklungen geprüft werden, inwieweit Räume für Handwerk und

Kleingewerbe neu geschaffen werden können, als Ausgleich und zur weiteren Belebung und Vielfalt in den Stadtvierteln. Es gilt geeignete Standorte für Handwerker-/Gewerbehöfe in Abhängigkeit der lokalen Gegebenheiten zu identifizieren und zu entwickeln. Vor dem Hintergrund sollte diese Nutzungsform ebenfalls bei der Diskussion der Entwicklungsmöglichkeiten in Betracht gezogen werden.

Die Nutzungen in der Nachbarschaft der Fläche sind vorwiegend durch Wohnen und Bildungseinrichtungen geprägt. Die Fläche grenzt sowohl an einen bedeutenden Schulstandort als auch an eine beliebte zentrale Wohnlage an. Die angrenzenden Verkehrslärmbelastungen legen auch eine abschirmende gewerbliche Nutzung als Bürostandort nahe. Vor dem Hintergrund der Entbehrlichkeitsprüfung und der Einschätzung einer schwachen Nachfrage nach Büroentwicklungen an dieser Stelle, wird angestrebt, im Sinne der beschlossenen Wohnungsbauoffensive einen Schwerpunkt auf die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu legen. Ob und in welchem Maße auf dem Grundstück noch andere Nutzungen sich anbieten, soll über einen öffentlichen Workshop unter Einbeziehung der Politik und externer Fachleute diskutiert werden. Dabei sind die im Raumwerk D formulierten Ansprüche und Empfehlungen mit einzubeziehen. Die Verwaltung wird beauftragt, diesen Workshop vorzubereiten und in der 2. Jahreshälfte 2024 durchzuführen.

## Variantenbetrachtung

### 1. Variante: Wohnen

Vor dem Hintergrund des benötigten Wohnraums und der beschlossenen Wohnbaulandoffensive eignet sich der Standort im Besonderen, unter Beachtung der schallschutzrechtlichen Erfordernisse, für eine wohnbauliche Nachnutzung. Denkbar ist ein breit gefächertes Wohnungsangebot von schallschutzoptimierten Geschosswohnungsbau, der gleichzeitig auch eine schallabschirmende Funktion gegenüber den rückwertigen gelegenen Wohnnutzungen hat, über Wohngruppen und altengerechten Wohnen bis hin zur verdichteten Einfamilienhausbebauung. Zur Stärkung der Nachbarschaft und Belebung des öffentlichen Raumes ist das Schaffen von gemeinschaftlichen Orten und Angeboten mitzudenken.

### 2. Variante: Wohnen und Gewerbe

Im Sinne des städtebaulichen Leitbildes „Stadt der kurzen Wege“ ist auch eine Kombination aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen denkbar. Neben

Büronutzungen wären auch vielfältige sonstige nicht störende gewerbliche Nutzungen – z.B. in Form von Handwerk oder produzierenden Kleingewerbe – denkbar. Ein möglicher gewerblich genutzter Gebäuderiegel könnte als Schallschutz für eine rückwärtige Wohnbebauung dienen. Auch kann hier das Schaffen eines neuen lokalen Mittelpunkts mit z.B. Co-Working-Bereichen mitgedacht werden. Sollte die Nachfrage einer gewerblichen Nutzung nicht gegeben sein, ist auch eine Entwicklung als Schulstandort möglich.

### 3. Variante: Schule und Wohnen

Aufgrund der räumlichen Nähe zum Schulstandort Brinckmannstraße/ Redinghovenstraße ist auch die Entwicklung einer kompakten weiterführenden Schule mit gestapelten Nutzungen, z.B. Sport und Schulhof, Azubiwohnen, in Kombination mit vielfältigen Wohnnutzung denkbar. Auch bei dieser Variante ist das Schaffen von gemeinschaftlichen Räumen für z.B. Bildungs- und Freizeitangebote im Blick zu behalten.

### Sonstige städtebauliche Themen

Im Sinne der Nachhaltigkeit ist über einen (Teil)Erhalt der vorhandenen Bausubstanz zu diskutieren. Im Hochhausrahmenplan ist das Plangebiet zudem als potenzieller Hochhausstandort dargestellt. Eine mögliche Hochhausentwicklung ist mit der Vorgabe des Raumwerk D zu verknüpfen, das Plangebiet als inneren Stadteingang fortzuentwickeln. Eine vielgestaltige städtebauliche Konzeption könnte mit einem gemischten Nutzungskonzept, bestehend aus verschiedenen Wohnformen, gewerblichen Nutzungen und sozialen, kulturellen und gesundheitlichen Nutzungen, verbunden werden.

### Workshopverfahren

Die vorliegenden Varianten und städtebaulichen Themen sollen in einem Workshop mit Öffentlichkeit, Politik, Fachleuten und Fachämtern diskutiert und weiterentwickelt werden. Der gesamte Workshop wird kompakt an einem Tag durchgeführt und die Ergebnisse in einer Abschlussveranstaltung am Abend zusammengeführt. Im Anschluss findet eine Ergebnissicherung statt, die auf der städtischen Internetseite zur Verfügung gestellt wird.

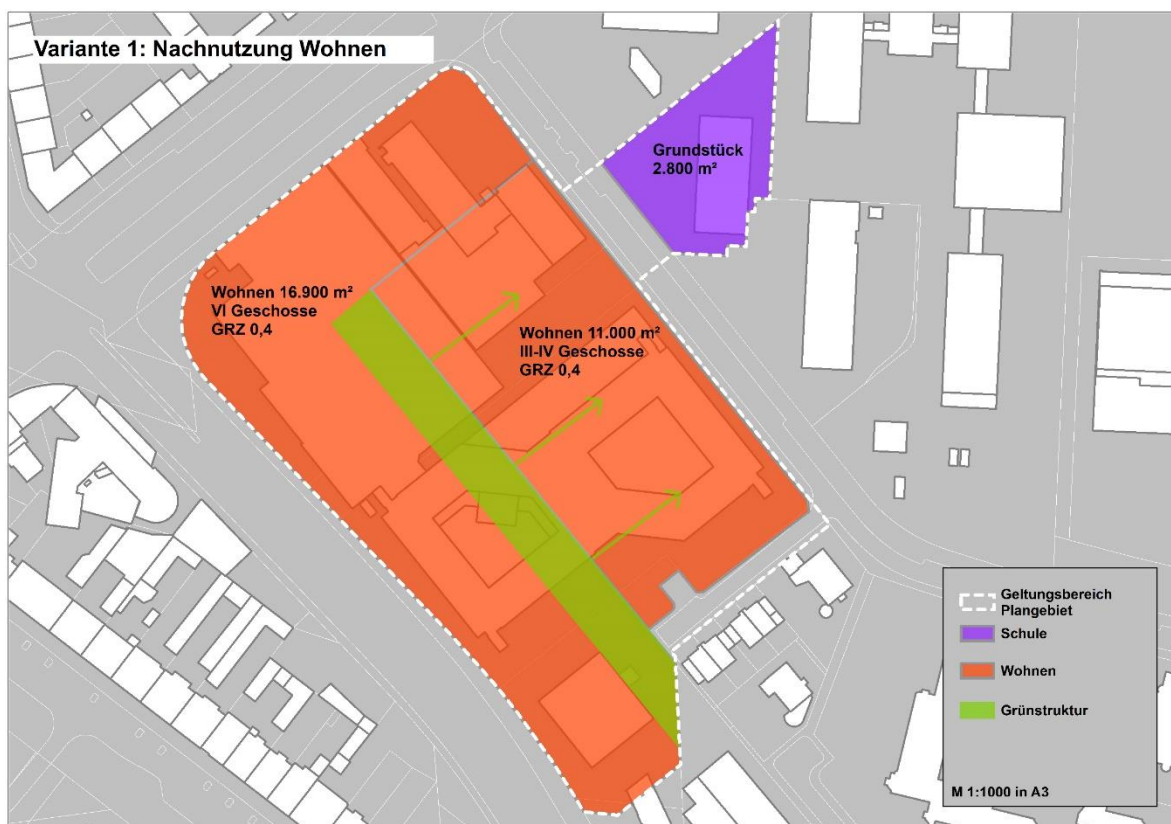
## Ausblick

Das Ergebnis des Workshops bildet die Grundlage weiterer politischer Beschlüsse, insbesondere zum erforderlichen Bauleitplanverfahren, das in 2025 gestartet werden soll.

## Anlagen

Varianten Nachnutzung und sonstige städtebauliche Themen

Varianten Nachnutzung und sonstige städtebauliche Themen





Variante 2: Nachnutzung Wohnen und Gewerbe

