

## **Anmerkungen zu dem Diskussionsbeitrag der IHK Düsseldorf „Düsseldorf wächst hoch hinaus“ zum neuen Hochhausrahmenplan der Stadt**

Die IHK Düsseldorf hat unter dem Titel „Düsseldorf wächst hoch hinaus“ Ideen der Düsseldorfer Wirtschaft zu dem noch in der Bearbeitung befindlichen Hochhausrahmenplan der Planungsverwaltung vorgelegt. Die IHK will einen praxisnahen Diskussionsbeitrag zu dem neuen Hochhausrahmenplan leisten. Das Papier beinhaltet Immobilien wirtschaftliche Belange des Hochhausbaus und wurde vom Ausschuss „Immobilienwirtschaft“ der IHK bearbeitet. Dieser Ausschuss setzt sich aus Vertretern der Immobilienwirtschaft zusammen, für die Innenstadtlagen für den Hochhausbau meist versprechend sind, und auch aus hochrangigen Vertretern der Architektur- und Entwicklerfabriken HPP und RKW, die in der ganzen Welt Hochhäuser bauen und diese gerne nach Düsseldorf übertragen möchten. „Düsseldorf muss sich entscheiden, ob es Dorf an der Düssel bleiben möchte oder eine internationale Metropole werden will“ war in den Vorveranstaltungen zum Hochhausrahmenplan zu hören. Das Titelblatt des IHK-Beitrags mit hohen Hochhauswäldern (Cluster) im Hafen und Kennedydamm, aber insbesondere in der südlichen Innenstadt zeigt die Zielrichtung und lässt Zweifel aufkommen, ob dieses Konzept praxisnah ist.

In dem IHK-Papier werden in den lesenswerten Kapiteln „Wirtschaftliche Aspekte des Hochhausbaus“ und „Günstigere Abstandsflächen für Hochhäuser“ die Restriktionen und Risiken des Hochhausbaus beschrieben, die den Bau solcher Gebäude mit zunehmender Bauhöhe erheblich erschweren. Es wird dargelegt, dass sich der Hochhausbau mit steigender Bauhöhe übermäßig verteuert. Solche Gebäude können daher nur noch von teuren Büros und Wohnungen (Apartments) genutzt werden. Erforderliche Abstandsflächen bedeuten in bereits dicht bebauten Gebieten erheblichen Abstimmungs- und Ausgleichsaufwand. Da bei hohen Gebäuden die Abstandsflächen nicht auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden können, werden Nachbargrundstücke belastet. Je höher das Gebäude, desto mehr Nachbargrundstücke werden durch das Hochhaus durch u.a. Verschattung, Tageslichtbeeinträchtigung, Aufwinde usw. belastet. Um den Hochhausbau mit großen Bauhöhen zu fördern bittet die IHK die Stadt Düsseldorf, sich für eine Änderung der Landesbauordnung dergestalt einzusetzen, dass mit steigenden Bauhöhen der Multiplikator des Maßes der Abstandsflächen abnimmt, um den Abstimmungs- und Ausgleichsaufwand zu begrenzen. Das würde bedeuten, dass eine Reihe durch das Hochhaus belasteter Grundstücke keinen Ausgleich mehr bekommen werden. Ob die Landesbauordnung im Sinne der von der IHK gesehenen Hochhausanforderungen geändert wird, wenn keine andere Stadt in Nordrhein Westfalen solche Hochhausprobleme hat, sei dahingestellt.

Von der IHK und der Immobilienwirtschaft wird der Hochhausbau in zentralen Lagen gefordert, so wie es die Hochhauskonzentration mit hohen Bauhöhen in dem Schaubild des IHK-Papiers in zentraler Lage südlich der Graf-Adolf-Straße in den Stadtteilen Unterbilk und Friedrichstadt zeigt. Die zentralen Lagen sind allerdings weitgehend dicht bebaut mit Baublöcken in Mischnutzung mit Wohnen und Arbeiten. In diesen Lagen können wegen der Abstandsflächen und den erforderlichen Nachbarabstimmungen kaum viele Hochhäuser (Cluster) mit hohen Bauhöhen gebaut werden, ohne dass es zu einer massiven Verdrängung vorhandener Nutzungen kommt. Häufig werden von den Investoren zur Beschleunigung die Nachbargrundstücke aufgekauft und die vorhandene Nutzung verdrängt. Das in den zentralen Lagen noch vorhandene preiswerte Wohnen wird dann durch hochpreisiges Wohnen in den Hochhäusern ersetzt. Wohnen im Hochhaus stellt keinen Beitrag zur Lösung des akuten Wohnungsproblems Düsseldorfs des Mangels an bezahlbarem Wohnraum dar. Darüber hinaus ziehen Hochhäuser wegen der Nutzungsintensität viel Verkehr auch aus dem Umland an, insbesondere den Autoverkehr. Auf diesen sollte nach den Vorstellungen des Konzeptes bei Hochhäusern nur in Ausnahmefällen verzichtet werden. Zusätzlicher Autoverkehr in der Innenstadt ist schon heute nicht verkraftbar. Das noch aus der Gründerzeit stammende Straßenraster ist schon heute überlastet und kann bei neuen Hochhäusern der abgebildeten Massierung den zusätzlichen Verkehr kaum aufnehmen. Zudem gehen die Überlegungen der Verkehrsplanung im Zusammenhang mit der geplanten Verkehrswende von einer Verringerung des Autoverkehrs in der Innenstadt aus.

In dem Konzept fehlt der Bezug auf deutsche Städte. Bis auf Frankfurt gibt es keine deutsche Stadt mit einer signifikanten Hochhausentwicklung in den von der IHK und der Immobilienwirtschaft favorisierten „Zentralen Lagen“. Selbst in Berlin, Hamburg, München, Stuttgart, Köln nicht! Stattdessen werden nur europäische Beispiele wie Paris, London und Barcelona angeführt, in denen wieder Hochhäuser angeblich in zentralen Lagen gebaut werden. In dem Paris des Baron Haussmann sind bis auf den Gare Montparnasse die zentralen Lagen weitgehend frei von Hochhäusern. Das angeführte La Defense liegt peripher. Auch in London liegt Canary Wharf mit seiner Hochhausagglomeration dezentral, das wie der Kennedydamm und Seestern als Entlastungsstandort der City mit Anschluss an eine neugebaute U-Bahnlinie (Jubilee Line) geplant war. Im Übrigen bezieht sich die Bauhöhenbeschränkung durch St. Pauls Cathedral nicht auf die Gesamtstadt („Kein Gebäude durfte in der Stadt höher sein...), wie fälschlicher Weise angegeben, sondern lediglich auf die Wahrung uneingeschränkter Sichtachsen („Protectet Views“) auf St. Paul’s Cathedral und anderer historischer Monumente wie auch die Tower Bridge. Nach einer Lockerung der Bauhöhenbeschränkung sind allerdings in der Londoner City mehrere Cityhochhäuser mit hohen Bauhöhen gebaut worden. "Die Skyline ist inzwischen außer Kontrolle" sagen Kritiker, so auch Prinz Charles, der auf Gewinnmaximierung ausgerichteten Stadtplanung. „Keines der geplanten Gebäude löse das Wohnungsproblem“. Die Auswirkungen von hohen Hochhäusern in zentralen Lagen auf die Stadtgestalt wird von dem IHK-Papier nicht behandelt. Das ist Aufgabe des von der Stadt zu erstellenden Rahmenplans. Wie sich ein Wald von Hochhäuser (Cluster) hoher Bauhöhen auf das Stadtbild auswirkt, kann in Frankfurt gesehen werden. Dort hat von der Stadtgestalt her die historisch gewachsene Stadtmitte um den Kaiserdom an Bedeutung verloren. Die Hochhäuser haben sich inzwischen so wuchtig entwickelt, dass in der „Neuen Altstadt“ als eine die Heimat zurückgewinnende Gegenbewegung kleinteilig Straßen- und Platzfolgen sowie Gebäude in mittelalterlicher Weise gebaut und rekonstruiert werden.

hf 9/2019