

Presseinformation - 07.10.2020

Entwicklung des Glasmacherviertels – Stand der Entwicklung

In der Öffentlichkeit wird immer wieder behauptet, dass die Entwicklung des Glasmacherviertels nicht voranschreitet. Dabei wird häufig unterstellt, dass dies durch den neuen Eigentümer verursacht ist und aus der Veränderung von Eigentumsverhältnissen resultiert.

In einem Pressegespräch haben die Geschäftsführer der Glasmacherviertel GmbH & Co. KG, Ulrich Tappe und Andreas Mauska, den aktuellen Entwicklungsstand des Projektes erläutert und deutlich gemacht, dass bereits Investitionen weit über das B-Planverfahren hinaus eingeleitet sind und der Start des Projektes unmittelbar nach Rechtskraft des B-Plan erfolgen kann.

Zum Stand des Verfahrens im Einzelnen folgendes:

1. Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes

Nach dem Kauf in 2018 hat Brack Capital die städtebauliche Konzeption an einigen Punkten optimiert und das überarbeitete Konzept einvernehmlich – sowohl mit der Verwaltung als auch der Politik – verabschiedet. Die von der Patrizia aufgrund des städtebaulichen Wettbewerbssiegers Prof. Reicher / Haase (Aachen) entwickelte städtebauliche Konzeption wurde beibehalten. Die Optimierungen bezogen sich vor allem auf folgende Punkte:

- Der Glasturm als zentrale Landmarke des Viertels wurde freigestellt.
- Die Innenhöfe des Wohnungsbaugesäßes wurde für die private Nutzung durch die Bewohner optimiert.
- Das Quartier an der Heyestraße, das sogenannte Heyequartier, erhielt eine verkehrsberuhigte Struktur, die insbesondere die Platzsituation am zentralen Quartiersplatz verbessert. Zudem wurde der urbane Charakter des Bereichs durch die Blockstrukturen und die Ausweisung als MU (Urbanes Gebiet) stärker qualifiziert. Dadurch werden auch gewerbliche und kulturelle Nutzungen möglich.
- Im Süden des Düsselparks wurde eine lange Lärmschutzwand durch entsprechende bauliche Konzepte vermieden.
- Insgesamt wurde der Erschließungsaufwand minimiert, sodass keine unnötigen Doppelerschließungen mehr existieren.

Im Resultat ergab sich aus dieser Überarbeitung eine Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten von rund 200. Insgesamt entstehen im Quartier auf dem Grundstück der Glasmacherviertel GmbH & Co. KG rund 1.500 Wohnungen, auf einem integrierten städtischen Grundstück noch einmal rund 200 Wohnungen, insgesamt also rund 1.700 Wohnungen. Daneben wird es vier Kitas mit siebzehn Gruppen geben, eine davon soll in einem der Denkmäler errichtet werden. Zudem ist eine 3-zügige Grundschule geplant. Sowohl in den Blöcken integriert als auch auf eigenständigen Baufeldern wird es zudem noch einmal rund 30.000 qm für gewerbliche Nutzung und ein Einkaufszentrum mit einem Vollsortiment geben.

Stand des B-Planverfahrens

Nachdem im Herbst 2019 die Verständigung über das überarbeitete städtebauliche Konzept insbesondere durch Beschlussfassung in der Bezirksvertretung herbeigeführt wurde, hat die Glasmacherviertel GmbH & Co. KG alle für den B-Plan notwendigen Gutachten (Verkehr, Schall, Verschattung, Lufthygiene, Artenschutzprüfungen, Grünordnungsplan) in einem intensiven Abstimmungsprozess mit der Stadtverwaltung Düsseldorf überarbeiten lassen. Diese Gutachten liegen seit Ende August 2020 vollständig abgestimmt der Stadt Düsseldorf vor. Vereinbarungsgemäß soll das Verfahren zur Beteiligung Träger-Öffentlicher-Belange (sogenanntes TÖB-Verfahren) aus Gründen der Rechtssicherheit noch einmal durchgeführt werden. Dieses kann die Stadtverwaltung nun kurzfristig beginnen. Da alle Abstimmungen in intensiver Form bereits im Zuge der Gutachtenerstellung erfolgt sind, rechnen wir nicht mit größeren Einwendungen im Rahmen des TÖB-Verfahrens. Insofern könnten zeitnah nach dem TÖB-Verfahren (Laufzeit ca. 6 Wochen) die Beschlüsse für die Offenlage des B-Plans erfolgen. Realistischerweise könnte eine solche Offenlage im 1. Quartal 2021 durchgeführt werden. Damit wäre dann der letzte Schritt vor entsprechendem Satzungsbeschluss erfolgt.

2. Stand der Infrastrukturplanung

Die Glasmacherviertel GmbH & Co. KG hat alle Fachplanungen in den letzten Wochen in intensiver Abstimmung mit den Fachämtern der Stadt Düsseldorf überarbeitet und zum Teil neu erstellt. Die in der Verantwortung der Glasmacherviertel GmbH & Co. KG liegenden Planungen für die sogenannte innere Erschließung (Verkehr, Parks, Plätze, Entwässerung und sonstige Versorgungsträger) liegen in abgestimmter Form und mit entsprechenden Kostenberechnungen vor. Damit hat die Glasmacherviertel GmbH & Co. KG eine wesentliche Grundlage für den Abschluss des städtebaulichen Vertrages geschaffen. Die Stadt Düsseldorf wird die Planungen und Kostenberechnungen für die sogenannte äußere Erschließung (im Wesentlichen die Verlegung der Umgehungsstraße auf die neue Torbruch Straße sowie die Errichtung eines größeren Regenrückhaltebeckens) im Hinblick auf die Kostenberechnung aktualisieren. Veränderungen durch die von der Stadt Düsseldorf zu errichtenden äußeren Erschließungen wurden im Rahmen der Überarbeitung des Masterplans nicht vorgenommen. Anpassungen sind lediglich an den Schnittstellen in kleinerem Umfang notwendig.

Damit sind alle Voraussetzungen zeitnah gegeben, um einen städtebaulichen Vertrag zu unterzeichnen. Die Stadt Düsseldorf bereitet einen entsprechenden Entwurf vor.

3. Erste Projekte im Glasmacherviertel

Um keine Zeit in der Projektentwicklung zu verlieren und um unmittelbar nach entsprechendem Satzungsbeschluss des B-Planverfahrens mit dem Projekt starten zu können, bereitet die Glasmacherviertel GmbH & Co. KG schon jetzt fünf größere Projekte im Glasmacherviertel im Hinblick auf die Genehmigungsplanung vor. Als Baufeld wurde dafür der nördliche Bereich des Heyequartiers ausgewählt, da dieser ohne Rückgriff auf neue Infrastrukturmaßnahmen, wie beispielsweise das Regenrückhaltebecken, realisiert werden kann. Dieser Bereich befindet sich vollständig im Besitz der Glasmacherviertel GmbH & Co. KG. Die Vorhaben wurden dabei so ausgewählt, dass über ihre Realisierung der zukünftige Charakter des Viertels deutlich wird. Zudem beinhalten die fünf Gebäude alle Nutzungsarten, die im Glasmacherviertel realisiert werden: Ein größeres Einzelhandelszentrum, eine Kita, gewerbliche Nutzungen unter anderem im Glasturm, Mietwohnungen nach dem Handlungskonzept Wohnen der Stadt Düsseldorf (Sozialwohnungen und preisgedämpfte Wohnungen), frei finanzierte Mietwohnungen und Eigentumswohnungen. Insgesamt werden im 1. Abschnitt rund 350 Wohneinheiten entstehen, davon rund 100 Wohneinheiten Eigentumswohnungen.

Nach der in Grafental bewährten Vorgehensweise hat die Glasmacherviertel GmbH & Co. KG 11 Architekturbüros aufgefordert, entsprechende Entwürfe für die Gebäude zu erarbeiten. Aus diesen werden dann die Architekten ausgewählt, die später das jeweilige Gebäude planen.

Ohne Wettbewerb wurde der Auftrag für die Planung des Glasturms vergeben. Hier hat sich die Glasmacherviertel GmbH & Co. KG für den Wettbewerbssieger aus dem städtebaulichen Wettbewerb, das Büro Reicher Haase aus Aachen, in Arbeitsgemeinschaft mit dem Architekturbüro Heinrich Böll aus Essen entschieden. In einem anspruchsvollen Verfahren von ca. 6 Monaten wurde ein bauantragsreifer Plan entwickelt, der auch alle notwendigen Fachplaner mit beinhaltet. Geplant sind im Glasturm, neben einer Gastronomie im Erdgeschoss und auf der Dachterrasse, zwei gewerbliche Etagen, die die Projektgesellschaft für das Glasmacherviertel beziehen wird (insgesamt rund 1.500 qm). Hier wird das bis jetzt in Grafental tätige Team seinen Sitz finden und die weitere Entwicklung des gesamten Projektes sowie den Vertrieb der Wohnungen steuern. Der Glasturm wird dabei nicht nur zu einer Landmarke für das neu entstehende Glasmacherviertel, sondern auch der zentrale Anlaufpunkt für alle Interessierten. Dazu zählen die Entwickler des Viertels, auch örtliche Vereine und die Gerresheimer Öffentlichkeit. Einzelheiten zur Planung sowie erste Bilder werden wir Ihnen auf der Pressekonferenz vorstellen.



Für die übrigen vier Blöcke wurden folgende Architekturbüros ausgewählt:

1. BKK 3njn Planungsgesellschaft, Hamburg – WA 1.2
2. gna Grimbacher Nogales Architekten GmbH, Düsseldorf - MU 1.4
(vom Glasturm nördlicher Block)
3. Heinrich + Steinhardt GmbH, Bendorf - SO
4. HPP Architekten GmbH, Düsseldorf - SO
5. Konrath-Tebartz und Wennemar PartmbB, Düsseldorf – WA 1.2
6. pbs architekten Planungsgesellschaft mbH, Aachen – MU 1.2
7. RKW Architektur + Rhode Kellermann Wawrowsky GmbH,
Düsseldorf MU 1.2
8. schröder partner architekten gmbh, Essen – MU 1.2
9. Schultearchitekten gmbh, Köln – MU 1.4 (vom Glasturm
nördlicher Block)
10. SOP GmbH & Co. KG, Düsseldorf – SO

Die Wettbewerbsergebnisse erwartet die Gesellschaft Anfang Dezember, sodass nach einem weiteren Abstimmungsprozess, auch mit der Stadtverwaltung Düsseldorf und der Politik, voraussichtlich Anfang 2021 erste Bilder vom nördlichen Heyequartier der Öffentlichkeit präsentiert werden können.

Derzeit investiert die Glasmacherviertel GmbH & Co. KG in diese mit Bauantrag endenden Planungsprozesse rund 7 Mio. Euro. Insgesamt wird der 1. Bauabschnitt im Glasmacherviertel mit rund 50.000 qm Bruttogeschossfläche Investitionen von rund 150-170 Mio. Euro auslösen.

Die Unternehmensgruppe Brack Capital Properties ist auf dieses Investment vorbereitet. Neben den Eigentumswohnungen, die in den Einzelvertrieb gehen, sollen alle übrigen Objekte im Bestand des Konzerns gehalten werden.

4. Weitere Maßnahmen

Die Glasmacherviertel GmbH & Co. KG hat die für den Zirkus Cirque du Soleil errichtete Fläche in Teilen der Stadt Düsseldorf für einen übergangsweisen Park & Ride-Parkplatz zur Verfügung gestellt. Zudem wurden erste Baustraßen vorbereitet, um die Baustellenlogistik nicht ausschließlich über die Heyestraße abzuwickeln. Das letzte noch abzureißende Gebäude, die ehemalige Trafostation an der Straße „Nach den Mauresköthen“ wurde in den letzten Monaten abgerissen. Insofern ist nach einigen weiteren Geländemodellierungen die gesamte Herrichtung des Geländes mittlerweile abgeschlossen.

Eine erste Machbarkeitsstudie für die Errichtung einer Kita im ehemaligen Kesselhaus wurde durch das Architekturbüro Böll erstellt, das im Ruhrgebiet in zahlreiche Denkmalprojekte involviert ist. Diese Studie zeigt, dass die Errichtung einer mindestens fünfzügigen Kita im Denkmal möglich ist. Aus Sicht der Projektentwickler soll dies eine sehr ungewöhnliche und identitätsstiftende Kita für das neue Viertel werden, die im Gebäude auch deutlich auf die Vergangenheit des Grundstücks und die damit verbundene Industriegeschichte hinweist. Die Abstimmungen für dieses Konzept werden derzeit zwischen den Denkmalbehörden und dem Jugendamt und der Projektentwicklungsgesellschaft geführt. Wir hoffen, dass hier eine Lösung gefunden wird, die sowohl den Anforderungen des Denkmalschutzes als auch des Jugendamtes genügen. Über die Kita werden viele Gerresheimer die Gelegenheit erhalten, das Denkmal und damit die Geschichte der Glashütte hautnah zu erleben.

5. „Qualität entsteht durch gute Details“

Getreu diesem Grundsatz, den das Projektthema auch schon bei der Grafental Entwicklung beherzigt hat, wurden bereits heute viele interessante und später identitätsstiftende Details für das neue Quartier entwickelt. Diese liegen zum einen in vielfältigen Details der öffentlichen Erschließung. Beispielsweise wurde von den Landschaftsarchitekten Förder aus Essen, die für die Park- und Platzgestaltung verantwortlich zeichnen, bestimmte Baumarten (die blau blühende Paulownia) ausgewählt. Diese werden entlang einer Promenade am Düsselpark gepflanzt und ziehen sich dann durch das Quartier bis auf die Plätze. Ein weiteres an die Geschichte erinnerndes Detail stellen Elemente (Glassplitter) in den öffentlichen Flächen dar, die quasi in Scherbenform gestaltet sind und als Erinnerung an die ehemalige Glasflaschenproduktion blaue Elemente enthalten. Weitere interessantere Details werden in den Denkmälern entwickelt. Auch in den Aufgabenstellungen für die laufenden Architekturwettbewerbe wurde die Anforderung formuliert, hier besondere Details zu entwickeln. Auf diese Weise, da sind sich die Projektentwickler sicher, wird ein liebens- und lebenswertes und buntes Stadtquartier entstehen.

Gezeichnet Ulrich Tappe & Andreas Mauska 06.10.2020