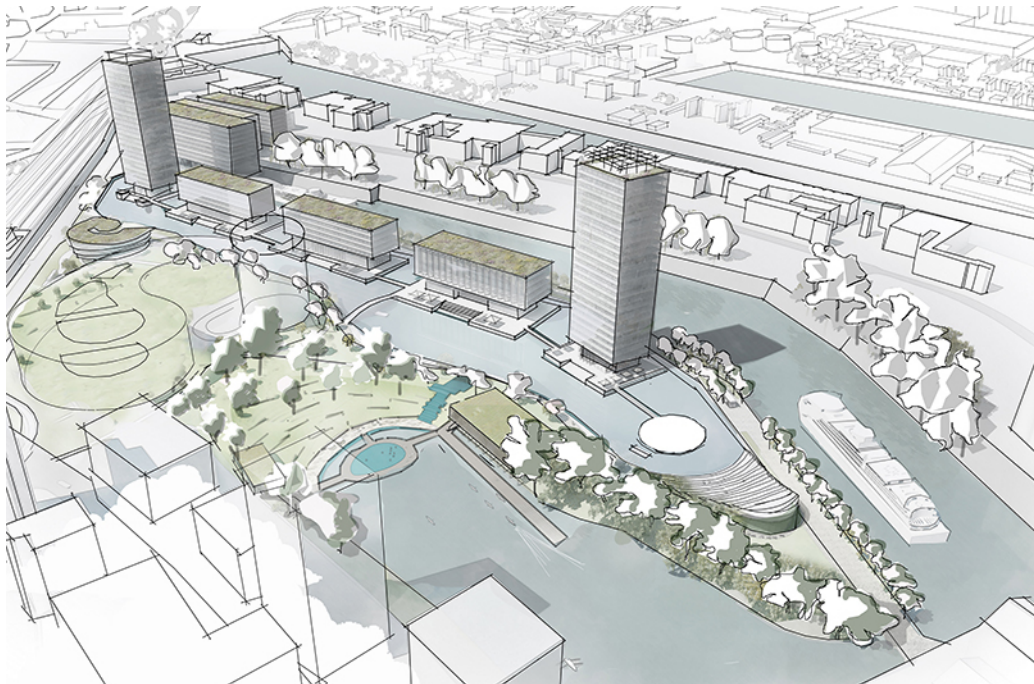


## Wettbewerb Halbinsel Kesselstraße, Düsseldorf Entwicklung eines neuen Hafenquartiers



**Auslober** Stadt Düsseldorf  
**Architekt** AIP Planungs GmbH, Düsseldorf  
**Leistung AIP** Planung

**Planung** 2018 - 2019  
**Fläche BGF** 136.000 m<sup>2</sup>

**Projekt** Mit der Bebauung der Halbinsel Kesselstraße bietet sich die Chance einer Symbiose zwischen hochwertiger Architektur und einem Naturraum mit hoher Aufenthaltsqualität verbunden mit einer eigenen Ausprägung, die sich nicht durch bauliche Verdichtung definiert. Die städtebauliche Leitidee des vorliegenden Entwurfs orientiert sich an Planungszielen zur Schaffung von Erlebnisräumen für

- Sport- und Freizeit • Natur und Erholung • Musik und Kultur • moderne Arbeitswelten
- zukunftsorientierte Mobilitätssysteme • Flanieren und Shoppen

### Städtebau

Das städtebauliche Konzept wird im Wesentlichen geprägt durch die Elemente

- Ausbildung der vorhandenen Retentionsfläche als permanente großzügige Wasserfläche
- hochwassersichere Uferstraße als Promenade und verkehrsberuhigte Erschließung der Halbinsel

- Orientierung der Geschossbauten im westlichen Grundstücksbereich mit in die Wasserflächen eingestellte „Docks“ mit darauf aufgesetzten Geschossbauten
- Beibehaltung und Stärkung der vorhandenen Begrünung

Die Geschossbauten finden jeweils im Süden und Norden mit einer Hochhausbebauung einen dominanten Anfangs- und Endpunkt zu den dazwischen angeordneten unter der Hochhausgrenze geplanten Geschossbauten. Am südlichen Endpunkt des Hafenbeckens „B“ werden auskragende Geschossbauten unterschiedlichster Nutzung vorgesehen. Insgesamt sollen ca. 136.000 m<sup>2</sup> oberirdische BGF realisiert werden.

Damit wird mit der Uferstraße als Promenade und der linearen Ausrichtung der Geschossbauten eine eindeutige, städtebauliche, klar ablesbare „Kante“ zum westlichen Industriegebiet des Hafens generiert.

### **Freiraumplanung**

Bestimmendes Element der Freiraumplanung ist die Ausbildung der Retentionsfläche als permanente Wasserfläche. Über einen zentralen Zulauf am Technischen Versorgungszentrum (TVZ) wird nachts das Wasser aus dem Hafenbecken „B“ in das südliche Retentionsbecken bis auf die max. Hochwasserlinie gepumpt und am Tag mittels eines Überlaufs in das östliche Retentionsbecken abgelassen. Über 5 Sperrbauwerke an der Uferstraße wird im Hochwasserfall das Retentionsbecken geflutet. Zusätzlich wird das Regenwasser der befestigten Flächen in das Becken geleitet. Die Wasserflächen zwischen der Uferstraße und den „Docks“ werden mit Teichrandbepflanzungen versehen über die eine biologische Klärung des Wassers gesichert wird. Die Wasserfläche selbst wird im Grundausbau mit einer Teichfolie hergestellt, die im Zuge der Erstellung der einzelnen Bauabschnitte durch die „weiße Wanne“ der Tiefgaragenuntergeschosse ersetzt wird. Nach Fertigstellung der einzelnen Bauabschnitte erfolgt eine Flutung des fertiggestellten Bauabschnitts und die Wiederherstellung der ursprünglichen Wasserfläche. Auf eine Weiterführung der Kesselstraße nach Norden als Haupteinfahrt der gesamten Halbinsel wurde bewusst verzichtet, um damit die Möglichkeit der Ausbildung eines großzügigen Landschaftsraums im nördlichen Grundstücksbereich zu sichern. Die Ausprägung dieser Grünzonen orientiert sich an dem Bewuchs und den Gehölzen des niederrheinischen Landschaftsbildes. Befestigte Flächen für die Andienung des Rudervereins und für die Feuerwehr werden als wassergebundene Flächen hergestellt.

### **Bau- und Nutzungsstruktur**

Die Baustruktur orientiert sich an einem hohen Flexibilitätsgrad und lässt die unterschiedlichsten Nutzungsarten für Büros, temporäres Wohnen, Einzelhandel und Gastronomie zu. Eingefügt in die Wasserfläche des gefluteten Retentionsraums sind Sockelgeschosse – die „Docks“ - in denen Technik, Lager, Sozialräume und Basement Nutzungen vorgesehen sind. Eine in Bauabschnitten realisierbare mindestens eingeschossige Tiefgarage wird unterhalb der gesamten Wasserfläche angeordnet. Über die Tiefgarage erfolgt die gesamte Anbindung des ruhenden Verkehrs. Mögliche Nutzungen im Erd- und Mezzaningeschoss sind Gastro- und Einzelhandelsflächen. Büronutzungen und temporäres Wohnen sind in den Obergeschossen vorgesehen. Im Bereich des Wendekreises der Straßenbahn ist ein Geschossbau mit Einzelhandel für den Tagesbedarf, ein Ärztezentrum und eine Kita geplant. Die verkehrsberuhigte Uferstraße wird als Promenade ausgebaut und dient zusätzlich als Anlieferzone zur temporären Nutzung. Am Wochenende kann die

Promenade für Antiquitäten-Märkte, Ausstellungen und Freizeitaktivitäten genutzt werden. Im nördlichen Grundstücksbereich orientiert sich ein Musikpavillon in der Wasserfläche zu einer Freiluftarena in Verbindung mit einem Veranstaltungsgebäude. Die südliche Spitze des Hafenbeckens „A“ wird geprägt durch ein Strandbad mit einem Badeschiff und einem Gebäude mit Gastronomie und Sozial- und Umkleideräumen.

### **Energetisches Konzept**

Der Wasserkreislauf zwischen Hafenbecken „B“ und dem gefüllten Retentionsbecken soll ständig aufrechterhalten werden, damit keine Vereisung und Veralgung eintreten kann. Gleichzeitig wird dieser Wasserstrom in ein integriertes Energiekonzept eingebunden. Dazu werden reversible Wärmepumpen für den Kühl- und Heizfall zentral im TVZ vorgesehen. Mittels zusätzlicher Blockheizkraftwerke wird eine zentrale Kraft-Kälte-Koppelung im TVZ errichtet worüber die Gebäude zentral mit Wärme und Kälte versorgt werden. Im Bereich der Wasser-Überläufe kann der Einsatz von Wasserkraftanlagen mittels Wasserrädern geprüft werden.

### **Verkehrsführung**

Die Haupteinschließung der Halbinsel erfolgt durch die Anbindung der Uferstraße an die Holzstraße. Dabei wird die Uferstraße auf das Niveau des maximalen Hochwassers angehoben und als verkehrsberuhigte Promenade ausgebildet. Die Promenade dient zur temporären Andienung der Geschossbauten und als Erschließungsstraße zum geplanten Pier One. Die Erschließung des gesamten ruhenden Verkehrs erfolgt über getrennte Ein- und Ausfahrrampen seitlich neben der Holzstraße und als Erschließungsstraße innerhalb der Tiefgarage unter dem gefluteten Retentionsbecken. Langfristig kann nach dem Bau aller Baustufen ebenfalls der ruhende Verkehr des Pier One an diese Erschließungsachse in der Tiefgarage angebunden werden. Die bisher realisierte Anbindung Kesselstraße / Holzstraße in Verbindung mit dem Trivago-Gebäude bleibt unverändert.

### **Mobilitätskonzept**

Die vorliegende Planung sichert im Minimum ca. 1.000 PKW Einstellplätze und Parkstationen für Fahr- und Motorräder in einer unterirdischen eingeschossigen Tiefgarage. Bei Realisierung der einzelnen Bauabschnitte kann die Kapazität durch zusätzliche Untergeschosse dem tatsächlichen Bedarf angepasst werden. Das Mobilitätskonzept geht aber von einer Reduzierung des Individualverkehrs durch eine Stärkung attraktiver öffentlicher Verkehrsangebote aus. Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen geplant:

- am Wendekreis der Straßenbahn wird eine BikeSharing-Station eingerichtet
- westlich der Einmündung Kesselstraße/Holzstraße wird eine RoBus-Station angelegt, von der autonome Kleinbusse über die Promenade zu den Geschossbauten fahren
- neben der RoBus-Station wird ein Anleger für RoBoat Fähren konzipiert. Mit diesen autonomen Fähren können die Geschossbauten auf dem Wasserweg erreicht werden.

RoBus und RoBoats sind autonome elektrisch angetriebene Mobilitätssysteme, die von der Uni Delft, der AMS (Amsterdam) und MIT (Massachusetts) entwickelt wurden und derzeit in Amsterdam getestet werden.