



**Auslobung**

**Zukunft Bergische Kaserne in Düsseldorf**

zweiphasiger städtebaulich-landschaftsplanerischer Wettbewerb

# Impressum

## **Ausloberschaft:**

Landeshauptstadt Düsseldorf

vertreten durch das Dezernat für Planen, Bauen, Wohnen und Grundstückswesen  
der Stadt Düsseldorf

in Zusammenarbeit mit der

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

- Anstalt des öffentlichen Rechts -

Hauptstelle Dortmund - Sparte Verkauf

Fontanestraße 4

40470 Düsseldorf

## **Wettbewerbsmanagement:**

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH

Friedrich-Ebert-Straße 8

40210 Düsseldorf

E-Mail-Adresse: [mail@isr-planung.de](mailto:mail@isr-planung.de)

[www.isr-planung.de](http://www.isr-planung.de)

Gelistet im **Sachgebietsregister Vergabe- und Wettbewerbsbetreuung der  
Architektenkammer Nordrhein-Westfalen:**

Jochen Füge (Stadtplaner)

Christina Schlottbom (Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin)

Nina Gronebaum (Architektin)

## **Verfahrensansprechpartner:**

Jochen Füge

Anke Theis

## **Layout, Konzept, Grafiken, Fotos:**

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH,

Landeshauptstadt Düsseldorf

## **Karten und Luftbilder:**

©Geodaten NRW, Tim-online, Landeshauptstadt Düsseldorf

## **Registriernummer Architektenkammer Nordrhein-Westfalen:**

W 61/24

# Inhaltsverzeichnis

<b>Teil A   Aufgabe</b> .....	<b>4</b>	<b>Teil C   Verfahren</b> .....	<b>43</b>
1. Einleitung .....	5	1. Allgemeine Verfahrensbedingungen .....	44
2. Planungsanlass.....	6	2. Ausloberschaft.....	44
3. Städtebauliche Ziele.....	6	3. Wettbewerbsgegenstand .....	44
4. Bauprogramm und Nutzungen .....	7	4. Management.....	44
5. Serielles und modulares Bauen.....	11	5. Ablauf des Verfahrens .....	44
6. Grün- und Freiräume.....	12	6. Teilnehmende Teams .....	46
7. Erschließung und Mobilität.....	14	7. Teilnahmebedingungen/ Bekanntmachung .....	46
8. Klimaanpassung .....	17	8. Plangrundlagen.....	47
9. Klimaschutz.....	19	9. Abschluss des Verfahrens .....	48
10. Entwässerung und Entsorgung .....	20	10. Urheberrecht des Wettbewerbsergebnisses .....	48
11. Denkmalschutz und Grünbestand .....	21	11. Preise .....	48
12. Lufthygiene .....	24	12. Weitere Beauftragung .....	48
13. Besonnung.....	24	13. Beurteilungskriterien .....	50
14. Bauabschnitte und Vorbereitung der Realisierung .....	24	14. Preisgericht, Vorprüfung und Beratung .....	51
<b>Teil B   Rahmenbedingungen</b> .....	<b>25</b>	15. Abgabeleistungen und allgemeine Hinweise .....	52
1. Historie.....	27	16. Abgabe .....	55
2. Örtliche Verhältnisse .....	27	17. Prüfung .....	55
3. Planungsrecht.....	31	18. Änderungsvorbehalt.....	55
4. Sonstige Pläne und Konzepte .....	33	19. Terminübersicht .....	56
5. Umweltbelange .....	40		
6. Bisherige Beteiligungen .....	42		

# Teil A

## Aufgabenstellung

# 1. Einleitung

Im Zuge der Wohnungsbauoffensive der Landeshauptstadt Düsseldorf sollen bis zum Jahr 2030 über das gesamte Stadtgebiet 8.000 neue Wohneinheiten gemäß dem Düsseldorfer Baulandmodell realisiert werden. Die Inanspruchnahme aller vorhandenen Flächenpotentiale für Wohnbauland ist Teil der Strategie. Seit dem Auszug des Ausbildungsmusikkorps der Bundeswehr nach Hilden im Jahr 2018 steht das rund 27 ha große Kasernengelände im Osten der Stadt Düsseldorf leer und bietet sich daher für einen Konversionsprozess im Sinne einer nachhaltigen Quartiersentwicklung an. Um mit den wenigen Flächenpotenzialen in Düsseldorf sparsam umzugehen und den Wohnbedarf zu berücksichtigen, gilt es im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsflächenentwicklung flächensparende Wohnformen zu realisieren. Für das Wettbewerbsgebiet in Stadtrand-Lage sollen gute Beispiele für eine zeitgemäße Weiterentwicklung der vorhandenen kleinteiligen Baustruktur gefunden werden. Das Prinzip der kurzen Wege, neue Wohnformen und flexible Bauweisen sowie ausreichend Grün- und Freiflächen sind für ein nachhaltiges Wachstum von Bedeutung. Maßnahmen für die Klimaanpassung und den Klimaschutz sollen von Anfang an in der Quartiersentwicklung berücksichtigt werden. Entstehen soll ein Siedlungskörper, der sich nicht zur Schlafstadt vor den Toren Düsseldorfs entwickelt, sondern – in Verbindung mit den benachbarten Quartieren – ein eigenständiger neuer Siedlungsschwerpunkt werden kann. Damit muss die heute isolierte Lage der Kaserne durch neue Wegeverbindungen aufgebrochen werden, und eine Einbettung in ihren Kontext sich auch im Städtebau widerspiegeln.

**Die Aufgabe des Wettbewerbsverfahrens ist die Entwicklung eines städtebaulich- und landschaftsplanerischen Gesamtkonzeptes für ein neues, gemeinwohlorientiertes und gemischt genutztes Stadtviertel mit Fokus auf Wohnen für Familien, lebendiger Quartiersmitte und Nachbarschaften, Denkmalverträglichkeit, hohe Freiraumqualität und klimaangepassten und –schützenden Städtebau.**

## 2. Planungsanlass

Eine Entwicklung des Areals Bergische Kaserne stand bereits im Rahmen der Bewerbung Düsseldorfs für die Olympischen Spiele 2032 im Fokus, als diese Fläche als Standort für das Olympische Dorf genutzt werden sollte. Die Pläne wurden jedoch nicht umgesetzt. Das Musikkorps der Bundeswehr nutzte das Gelände noch bis 2018. Ein Jahr später wurde das Gelände von der Bundeswehr an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) übertragen. Die Bergische Kaserne steht im Fokus der Wohnungsbauintiative der BImA. Als Reaktion auf den Wohnungsgipfel des Bundes wurde sie als idealer Standort für schnellen und effizienten Wohnungsbau identifiziert. Dabei ist ein Teil der Flächen der Landeshauptstadt Düsseldorf im Rahmen der Erstzugriffsoption angeboten worden.

Aufgrund des steigenden Wohnbauflächenbedarfs möchte die Landeshauptstadt Düsseldorf diese Option nutzen und die zukünftige Nutzung und Gestaltung des Areals gemeinsam mit der BImA voranbringen. In dem vorliegenden Wettbewerb geht es um eine behutsame aber zeitgemäße Weiterentwicklung der äußeren Stadtstrukturen: Einerseits gilt es, qualitätsvollen, innovativen, gut erschlossenen und für breite Bevölkerungsteile bezahlbaren Wohnraum samt ergänzenden Infrastruktureinrichtungen sowie Arbeitsplätzen in einer wachsenden Metropole zu schaffen, andererseits geht es angesichts des Klimawandels und globaler Transformationsherausforderungen darum, das neue Wohngebiet besonders ressourcenschonend, flächensparsam, damit ökologisch, wie ökonomisch nachhaltig und natur- sowie artenschutzfördernd zu gestalten. Darüber hinaus machen die Historie der Fläche und die Nähe zum vielfältigen Landschaftsraum den Wettbewerb zu einer spannenden Herausforderung.

## 3. Städtebauliche Ziele

„Düsseldorfs Schatz ist die stadträumliche Vielfalt“ ist einer der im städtebaulichen Entwicklungskonzept „Raumwerk D“ der Landeshauptstadt Düsseldorf benannten Grundwerte der Düsseldorfer Stadtentwicklung ([siehe auch Kapitel Teil B | Punkt 4](#)). Die städtebaulich-landschaftsplanerische Entwicklung des Wettbewerbsgebiets setzt eine Auseinandersetzung mit der Geschichte des Ortes durch die teilnehmenden Teams voraus, um die Identität des Wettbewerbsgebiets und seiner näheren Umgebung in der äußeren Stadt zu bewahren und gezielt weiterzuentwickeln. Unter anderem sollen innovative Ansätze zu den nachfolgenden Themen gefunden werden:

- Identifikation durch Nachnutzung und Integration des mehrteiligen Baudenkmals „Bergische Kaserne“
- Nutzungsmischung
- Flächeneffizienz und Schaffung einer angemessenen städtebaulichen Dichte
- Gelebte Gemeinschaft/Nachbarschaft
- Zukunftsfähigkeit (sozial, ökologisch und ökonomisch)
- Flexibilität der Typologien und Innovation der Wohnformen
- Schaffung von Synergieeffekten mit dem vorhandenen Stadt- und Freiraum
- Entwicklung eines klimaresilienten Quartiers unter Einbeziehung von blaugrüner Infrastruktur

Es sollen qualitative Räume im Sinne eines zukunftsfähigen Wohnquartiers geschaffen werden, die das Ziel der Stadt der kurzen Wege fördern. Von den am Wettbewerbsverfahren teilnehmenden Teams ist zu untersuchen, welche Gebäudetypologien und welche städtebauliche Dichte für das Wettbewerbsgebiet verträglich sind. Die Thematik Flächeneffizienz, beziehungsweise der sorgsame Umgang mit Grund und Boden ist dabei zu berücksichtigen: Ziel ist es, innovative Ansätze zu entwickeln, die – trotz einer möglichst geringen Flächenversiegelung – ausreichend Wohnraum mit un-

terschiedlichen Gebäudetypen und Geschos-  
sigkeiten schaffen, auf das Umfeld reagieren  
und einen spürbaren Beitrag zur Deckung des  
großen Wohnraumbedarfs leisten. Weiterhin  
muss die zukünftige städtebauliche Struktur  
auf die vorhandenen Verkehrslärmimmissionen  
reagieren. Durch einzeln bebaubare Baufelder  
soll eine vielfältige Eigentümerstruktur und mit  
einer entsprechenden Körnigkeit ein abwechs-  
lungsreiches und zukunftsfähiges Quartier er-  
möglicht werden. Die absehbare abschnitts-  
weise Entwicklung und damit das langsame  
Wachsen dieses neuen Stücks Stadt wird da-  
mit unterstützt.

Des Weiteren soll durch die Kombination und  
das Ineinandergreifen der neuen städtebauli-  
chen Konzeption (auch im Zusammenhang mit  
den unter Denkmalschutz stehenden Gebäu-  
den im südlichen Wettbewerbsgebiet), der frei-  
raumplanerischen Entwicklung sowie der ver-  
kehrlichen Ertüchtigung der Fläche ein Quar-  
tier mit kurzen und spannungsvollen Wegen  
und vielfältig nutzbaren Freiräumen entstehen.  
Dadurch soll ein lebendiges Miteinander der  
zukünftigen Nutzenden gefördert werden.

## 4. Bauprogramm und Nutzungen

### Wohnnutzung

Der Wohnungsbau im Wettbewerbsgebiet soll  
sowohl von der BlmA als auch von der Lan-  
deshauptstadt Düsseldorf realisiert werden.

Die BlmA strebt die Schaffung von rund 450  
Wohneinheiten in serieller und modularer Bau-  
weise an (siehe Teil A | Punkt 5). Die Veror-  
tung der Wohneinheiten kann entwurfsabhän-  
gig innerhalb des Wettbewerbsgebiets erfolgen  
und muss nicht auf einer zusammenhängen-  
den Fläche umgesetzt werden.

Auf den späteren Flächen der BlmA ist nur Ge-  
schosswohnungsbau mit einem Wohnungsmix  
zwischen 1- und 5-Zimmer- Wohnungen vorzu-  
sehen. Eine gewerbliche Nutzung ist auf den  
bei der BlmA verbleibenden Grundstücksflä-  
chen nicht einzuplanen.

Für die Planung sind die Belange der Barriere-  
freiheit von wichtiger Bedeutung. Vor diesem  
Hintergrund ist neben der barrierefreien Ge-  
staltung der Freianlagen ebenso die barriere-  
arme Planung der Wohnungen in der Grund-  
rissqualität sowie der barrierefreie Zugang zu  
den Wohnungen zu berücksichtigen. Zudem  
soll ein später noch zu verifizierender Anteil an  
Wohnungen rollstuhlgerecht konzipiert werden.

Nachfolgend ist der Wohnungsmix für die  
BlmA-eigenen Flächen Wohnungsbau aufge-  
führt:

- ca. 30 % 1 Zimmerwohnungen  
zwischen 47 – 55 m<sup>2</sup>
- ca. 30 % 2 Zimmerwohnungen  
zwischen 62 – 70 m<sup>2</sup>
- ca. 20 % 3-Zimmerwohnungen  
zwischen 77 – 87 m<sup>2</sup>
- ca. 15 % 4 Zimmerwohnungen  
zwischen 92 – 102 m<sup>2</sup>
- ca. 5 % 5 Zimmerwohnungen  
zwischen 107 – 117 m<sup>2</sup>

Alle Gebäude sollen über einen Aufzug sowie  
Kellerräume verfügen. Die Gebäudetiefe soll  
zwischen 14,0 bis 15,0 m und die Gebäude-  
länge rund 20 m betragen.

Der BlmA obliegt gem. dem Gesetz über die  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben BlmAG  
(§ 2 Abs. 1 BlmAG) die Aufgabe, den Woh-  
nungsfürsorgebedarf des Bundes zu decken.  
BlmA-eigene Wohnungen werden hierfür im  
preisgedämpften Segment zur Verfügung ge-  
stellt (siehe Teil B | Punkt 4).

Die **Landeshauptstadt Düsseldorf** sieht vor,  
von ihrer Erstzugriffsoption Gebrauch zu ma-  
chen und in Abhängigkeit von der Konzeption  
des Wettbewerbsergebnisses Liegenschaften  
der BlmA im Bereich des Wettbewerbsgebie-  
tes zu erwerben. Für die zukünftigen städti-  
schen Liegenschaften ist die Quotierungsrege-  
lung gemäß Düsseldorfer Baulandmodell anzu-  
wenden (siehe Teil B | Punkt 4: 100 % bezahl-  
barer Wohnungsbau: öffentlich geförderter  
Wohnungsbau mit einem Anteil von 60 %,

Bau- und Wohngruppen, das Gemeinwohl fördernde Wohnformen) und in Zuge der Wettbewerbsbearbeitung bereits mitzudenken.

Das neue (Wohn-)Quartier soll ein Ort für Menschen aller Generationen werden. Dieser Anspruch soll sich auch im Wohnraumangebot auf städtischen Flächen widerspiegeln. Dabei sind unterschiedliche Wohnformen vom individuellen Stadthaus bis zum gemeinschaftlichen Wohnprojekt (Baugemeinschaften) aufzuzeigen. Für den neu zu entwickelnden Geschosswohnungsbau soll ein Fokus auf neue Wohnformen und flexible Raumangebote gelegt werden. Die städtebauliche Konzeption soll auf den städtischen Flächen auch Formen des gemeinschaftlichen und generationenübergreifenden Wohnens ermöglichen.

Es sind auch Vorschläge für verdichtete, z.B. vertikal gestapelte Doppel- und Reihenhäuser gewünscht. Bei den wohnungsbezogenen Freiräumen ist ein ausgewogenes Verhältnis zwischen privaten Rückzugsorten und gemeinschaftlich genutzten Räumen anzustreben.

Bei der Konzeption öffentlich geförderter Wohnungsbauten soll der Schwerpunkt auf nachfolgende Nutzungen gelegt werden:

- Wohnungen für 1-Personen-Haushalte (2-Zimmer-Wohnungen mit circa 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ggf. auch als Eigentumsmaßnahme innerhalb der Baugemeinschaften)
- Wohnungen für Familien (4 bis 6-Personen-Haushalte) z. B. auch Maisonette-Wohnung mit separatem Eingang innerhalb eines Mehrfamilienhauses (ggf. auch als Eigentumsmaßnahmen innerhalb der Baugemeinschaften)

Sämtliche geförderten Wohnungen müssen der Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen 2025 (FRL öff Wohnen NRW 2025) in der jeweils gültigen Fassung oder ggf. ersetzenden Regelwerken entsprechen.

Dieses von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen beschlossene Wohnraumförderprogramm legt Schwerpunkte und Inhalte der öffentlichen Wohnraumförderung fest, regelt die Fördermittelzuteilung und -verwendung und ist im Hinblick auf die Regelungsinhalte von den Bewilligungsbehörden sowie den Investorinnen und Investoren zu beachten.

Voraussetzungen für die Förderung von Mietwohnungsbau in Düsseldorf sind u.a.

- allgemeine Voraussetzungen
  - Bei Baumaßnahmen mit mehr als 70 öffentlich geförderten Wohnungen sind diese ausgewogen über das gesamte Quartier zu verteilen
- Geschossigkeit
  - Gebäude sollen nicht mehr als sechs Vollgeschosse haben
- Adressbildung und Erschließung
  - Hauseingänge haben eine eindeutige Orientierung an den öffentlichen Raum vorzuweisen
  - Mehr als 30 Wohnungen an einem Hauseingang sind abzustimmen
- Grünfläche und Wohnumfeld
  - Mindestens ein Drittel der Grundstücksfläche (Fördergrundstück) ist als Grünfläche (ohne Stellplätze) zu gestalten, davon mindestens die Hälfte als ein Begegnungsort nutzbarer Teil
- Wohnqualitäten und Grundrisse
  - Förderfähig sind nur Wohnungen,
    - die dem örtlichen Bedarf entsprechen (Hinweis: 1-Zimmer-Wohnungen entsprechen diesem Bedarf nicht)
    - die von guter Wohnqualität sowie alltagstauglich sind
    - deren Gesamtwohnfläche 35 m<sup>2</sup> nicht unterschreitet
    - die einen Freisitz (Balkon, Terrasse oder Loggia) haben
    - bei denen die drei Funktionen Wohnen, Schlafen und Kochen nicht in einem Raum zusammengefasst sind.

Mobilitätseingeschränkte Menschen sollen die Möglichkeit haben, wie alle anderen in der Stadt zu leben, ohne dass umfassende Anpassungen des Stadtraums erforderlich sind. Dafür sollte der Stadtraum so gestaltet sein, dass im direkten Umfeld alle notwendigen Infrastrukturen zur Verfügung stehen. Ziel ist es, ein möglichst langes selbstständiges Leben im eigenen Zuhause zu ermöglichen. Bei Bedarf könnte im Alter ein Wechsel in kleinere, wohnortnahe Einrichtungen erfolgen, die in die Nachbarschaft integriert sind.

### **Quartiersmitte**

Es wird empfohlen, eine zentrale Quartiersmitte im Nahbereich des Baudenkmals anzuordnen – unter Einbeziehung und Weiterentwicklung der städtebaulich und denkmalrechtlich erhaltenswerten Freiräume des Denkmals, wie auch der bestehenden wertvollen Grün- und Baumbestände. Dabei können die benannten Freiräume miteinander verbunden und die beschriebenen Freiraumqualitäten gestärkt werden.

Die Quartiersmitte soll durch einen Nahversorger als Ankernutzer belebt werden. Für den Nahversorgungsstandort sollte eine Größe von etwa 2.500 m<sup>2</sup> BGF eingeplant werden, um ein flexibles Raumprogramm mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 bis 1.200 m<sup>2</sup> zu realisieren. Der Nahversorger sollte im Sinne des flächensparenden Bauens als Erdgeschossnutzung in ein mehrgeschossiges Gebäude integriert werden. Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Düsseldorf einzuplanen.

In der angrenzenden Bebauung sollen weitere frequenzbringende Nutzungen untergebracht werden, die den zukünftigen Bewohnenden dienen. Beispiele hierfür sind Dienstleistungen und Waren des täglichen Bedarfs (Bäckerei mit Café, Gastronomie, Kiosk / Poststelle, Apotheke, Arztpraxen etc.). Dafür sind flexible Erdgeschossflächen einzuplanen. Vorzugsweise können hierfür die denkmalgeschützten Gebäude genutzt oder auch Annexbauten - die sich behutsam dem Denkmal unterordnen -

entwickelt werden (*siehe dazu auch Teil A | Punkt 11*).

Besonderes Augenmerk ist auf die Aufenthaltsqualität der Quartiersmitte zu legen, durch eine ansprechende und identitätsstiftende Gestaltung sowie eine angemessene Dimensionierung. Neben einer nachhaltigen, robusten und barrierefreien Ausstattung sollten die Flächen multifunktional genutzt werden können, z.B. für nachbarschaftliche Veranstaltungen, Feste oder Märkte (*siehe Teil A | Punkt 8*). Vegetation und Materialien sollten auch im Hinblick auf den Klimawandel ausgewählt werden, um Hitzeresistenz, ausreichende Verschattung und Versickerungsfähigkeit sicherzustellen.

Die Planung der Quartiersmitte im Nahbereich des mehrteiligen Baudenkmals hätte den Vorteil, dass die aus Gründen des Denkmalschutzes freizuhaltenen Flächen erhalten, weiterentwickelt und einer attraktiven Nutzung zugeführt werden könnten. Dabei könnten die vorhandenen unterschiedlichen Charaktere der Stadträume zum Beispiel als Quartiersplatz oder als geschützter Grünraum mit großem, altem Baumbestand gezielt zum Nutzen aller Bewohnerinnen und Bewohner in die städtebauliche Struktur des neuen Wohngebiets integriert werden, und dieses gleichzeitig bei seiner Adressbildung und Identitätsstiftung unterstützen.

### **Soziale Infrastruktur**

Durch die wohnbauliche Entwicklung des Wettbewerbsgebiets und in Gesamtbetrachtung mit dem städtebaulichen Kontext wird ein Bedarf an ergänzender sozialer Infrastruktur ausgelöst. Es sind zwei Kindertagesstätten sowie eine Grundschule einzuplanen, deren Anforderungen nachfolgend beschrieben werden.

Zudem sind Flächen für Nachbarschaftsveranstaltungen, Ehrenamt und Vereine mitzudenken und Vorschläge zur Verortung und Dimensionierung zu entwickeln.

#### **Kindertagesstätten**

Im Wettbewerbsgebiet sind mindestens zwei Kindertagesstätten vorzusehen, für die folgende Vorgaben zu berücksichtigen sind: Je

100 Wohneinheiten ist eine Gruppe (ca. 25 Kinder) erforderlich. Je Gruppe sind wiederum 300 m<sup>2</sup> Außenfläche nachzuweisen. Die Nutzfläche ist abhängig von der Gruppenstruktur. So benötigen drei Gruppen beispielsweise eine Nutzfläche von ca. 600 m<sup>2</sup>. Die Gruppenräume sind nach Süden auszurichten, mit direkter Anbindung an die Außenfläche. Bei der Standortwahl ist eine bedarfsgerechte Erschließung zu gewährleisten. Es ist darauf zu achten, dass die Einrichtungen nicht an Hauptverkehrsstraßen liegen. Wird die Kindertagesstätte in ein Gebäude integriert, ist diese im Erdgeschoss des Gebäudes zu verorten.

Die erforderlichen Flächen für den Hol- und Bringverkehr sind auf dem Privatgrundstück der Kindertagesstätten freizuhalten.

### Grundschule

Innerhalb des Wettbewerbsgebiets ist eine zweizügige Grundschule einzuplanen. Der Bau einer Grundschule benötigt eine Grundstücksfläche von ca. 5.000 m<sup>2</sup>. Auf dem Grundstück müssen ein Schulgebäude und eine Einfeld-Sporthalle auf einer bebauten Fläche von ca. 3.000 m<sup>2</sup> eingeplant werden. Die übrige Fläche von ca. 2.000 m<sup>2</sup> ist als Schulhof zu gestalten und kann nachmittags als öffentliche Spielfläche genutzt werden. Idealerweise ist die Schule zwei- bis dreigeschossig zu planen; aus Gründen von Flächensparnis werden Vorschläge für kompakte Lösungen erwartet.

Flächen für notwendige Stellplätze sind in den obenstehenden Flächenangaben nicht enthalten und entsprechend zusätzlich freizuhalten.

### Gewerbliche Nutzung

Im Hinblick auf eine Nutzungsmischung im Gebiet soll ein untergeordneter Anteil Gewerbe entstehen, insbesondere nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. Hierzu werden insbesondere für den Denkmalbestand und gemischte Baustrukturen Vorschläge erwartet. Außerdem können z. B. die Erdgeschosszonen in der Quartiersmitte ergänzende gewerbliche

Nutzungen für ein wohnortnahes Angebot einschließen.

### Zwischen- und Umnutzung des Denkmalbestands

Die Integration des mehrteiligen Baudenkmals Bergische Kaserne bietet das besondere Potential für die Identitätsbildung des neuen Stadtquartiers. Im Zuge der Wettbewerbsbearbeitung werden von den Teilnehmenden Vorschläge zur Nachnutzung des Denkmalbestands erwartet (keine Gebäudeplanung, Architektur), die sowohl in das Quartier wirkt als auch Bedeutung über das Quartier hinaus erwarten lässt.

## 5. Serielles und modulares Bauen

Die BImA beabsichtigt auf ihren Flächen seriell und modular zu bauen (siehe Plangrundlage „Serielles und modulares Bauen 2.0“, 2024). Hierzu wird sie sich der Rahmenvereinbarung des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen bedienen.

Gegenstand des Verfahrens ist eine nach VOB/A-Regularien europaweit ausgeschriebene Rahmenvereinbarung, auf deren Grundlage von Abrufberechtigten Einzelbauaufträge ausgelöst werden können. Im Rahmen des Auswahlverfahrens können Bausysteme für den Neubau von mehrgeschossigen Wohnbauten in serieller und modularer Bauweise mit hoher architektonischer und städtebaulicher, technischer, ökologischer und funktionaler Qualität realisiert werden. Die Bausysteme sind so flexibel, dass sie an unterschiedlichen Standortbedingungen angepasst werden können und somit einen qualitätsvollen sowie standort- und sozialverträglichen Wohnungsbau ermöglichen. Besondere Bedeutung wird auf die Berücksichtigung der Maßstäbe und Anforderungen an das nachhaltige Bauen und Bewirtschaften gelegt. Zudem werden durch das serielle und modulare Bauen Bautechnologien eingesetzt, die die Herstellung von Gebäudeelementen in die industrielle Vorproduktion verlagern und manuelle Tätigkeiten auf der Baustelle reduzieren. Dadurch wird die Bauzeit auf der Baustelle erheblich reduziert.

## 6. Grün- und Freiräume

### Ökologische Funktion

Um qualitätsvolle Freiräume im Quartier zu entwickeln, sind Übergänge zum städtischen Freiraumnetz und zur Landschaft zu nutzen und neu zu schaffen sowie erhaltenswerte Grünstrukturen zu schützen und einzubeziehen (*siehe dazu Teil B*). Hierbei sind die ökologisch wertvollen Flächen inklusive des alten Baumbestands zu schützen und mit ihren unterschiedlichen Angeboten bezüglich ökologischer Qualität und verträglicher Nutzungsintensität in das Konzept der öffentlichen Stadt- und Freiräume zu integrieren.

Das heutige nördliche Ende des Kasernengeländes soll auch zukünftig die nördliche Bebauungskante bilden.

Der nördlich der Bergischen Kaserne und südlich des Mobilmachungsstützpunktes der Bundeswehr bestehende Freiraum soll von Gebäuden freigehalten werden. Die Flächen sollen sowohl als Grünverbindung und Erholungsraum, wie auch für den Sport genutzt werden. Der südliche Teil des bestehenden Parkplatzes soll entsiegelt werden, um eine Vernetzung der östlich und westlich angrenzenden Schutzgebiete zu ermöglichen (s. Abbildung „Verortung Sportfläche“). Die Berücksichtigung dieses Freiraumkorridors in Ost-West-Richtung soll zum Schutz der Durchgängigkeit der Kulturlandschaft beitragen, die Arten- und Biotopvernetzung sichern und einen Korridor für das Kaltluftentstehungsgebiet erzeugen.

### Freizeit

Für die Gemeinschaft vor Ort sind in den Freiräumen offen zugängliche Treffpunkte sowie ergänzende Freizeitangebote (Spiel-, Bewegungs- und Ruhezonen) für alle Altersgruppen zu realisieren.

### Spielflächenbedarf

#### Öffentliche Spielflächen

Gemäß Runderlass des Innenministers NRW von 1978 werden je Einwohner mindestens 2,4 m<sup>2</sup> öffentliche Spielfläche erforderlich, in Abhängigkeit von der baulichen Dichte sind es

bis zu 4,5 m<sup>2</sup> je Einwohner. Hier soll vorwiegend der Bedarf für Schulkinder gedeckt werden.

#### Private Spielflächen

Im Geschosswohnungsbau werden gemäß Spielplatzsatzung 5 m<sup>2</sup> private Kleinkinderspielfläche pro Wohneinheit notwendig.

#### Sport und Spiel

Für das neue Quartier und seine Nachbarschaft soll ein neues Sportangebot geschaffen werden. Zielsetzung ist es, ein großes zusammenhängende Sportareal mit der Integration von

- einem Großspielfeld (ca. 109 x 71 m inkl. Sicherheitsumlaufzonen)
- einem D-Jugendspielfeld (ca. 70 x 50 m inkl. Sicherheitsumlaufzonen)
- vier Tennisplätzen (je ca. 32 x 20 m inkl. Sicherheitszone)
- einem Beachvolleyball-Feld (ca. 22 x 14 m inkl. Sicherheitsumlaufzonen)
- Stellplätzen

zu planen.

Zusätzlich ist im Quartier ein kleinteiliges Sportangebot von ca. 1.000 m<sup>2</sup> zu integrieren (auch Mehrfachnutzung in Grünflächen möglich). Denkbar sind 3x3-Basketball-Flächen, Skateflächen, Bouleflächen. Das kleinteilige Sportangebot soll auf eine Weise in die Bebauung integriert werden, dass Beeinträchtigungen der Wohnnutzungen durch Lärmentwicklungen weitestgehend ausgeschlossen werden können (denkbar ist z.B. eine dem Lärm abgewandte Orientierung der Wohnbebauung oder auch die Kombination von Sportflächen / Mobility Hubs / gewerblicher Nutzung).

Die große zusammenhängende Sportfläche ist auf dem nördlichen Teil des bestehenden Parkplatzes sowie auf einer Erweiterung nach Osten auf einer Fläche von ca. 200 x 75 m vorzusehen. Ein notwendiges Nebengebäude ist mit einer BGF von 900 m<sup>2</sup> (zweigeschossig) in

die Bebauung auf dem Gelände der Bergischen Kaserne südlich des bestehenden Parkplatzes zu integrieren. Es ist entsprechend eine Fußverbindung, welche durch den Freiraumkorridor verläuft, zu schaffen. Es ist bekannt, dass die oben definierte Forderung des Sportflächenangebotes nicht vollständig auf der definierten Sportfläche von ca. 200 x 75 m abgebildet werden kann. Von den Wettbewerbsteilnehmenden wird daher die Entwicklung einer Lösung gefordert, die möglichst viele der geforderten Flächen integriert. Flächen, die nicht nachgewiesen werden können, sind zu benennen.

Im Entwurf ist darauf zu achten, eine attraktive städtebauliche-freiraumplanerische Lösung zur Gestaltung der Übergangszonen zwischen Wohnbebauung und Sport- und Landschaftsflächen zu finden. Hierzu werden entsprechende Vorschläge erwartet, die ein Synergien erzeugendes Neben- und Miteinander von

Sport und Grün ermöglichen. Blickbeziehungen, Wegeverbindungen und eine öffentliche Erreichbarkeit der Sportflächen sowie die Anfahrbarkeit (PKW, Rad) und Parkmöglichkeiten sind dabei zu berücksichtigen. Die Sportflächen sollen so geplant werden, dass eine Durchlässigkeit sowohl für den Fuß- und Radverkehr als auch für den Biotopverbund bestehen bleibt. Die Sportflächen sind als „Trittsteine“ in Richtung Knittkuhl zu verstehen, wo der Flächennutzungsplan der Stadt Düsseldorf bislang weitere Flächen für Sportnutzungen darstellt.



Abb. 1: Verortung Sportfläche

## 7. Erschließung und Mobilität

Die Erschließung des Wettbewerbsgebietes ist grundsätzlich über die Knittkuhler Straße möglich. Von dort sollten zwei Anschlüsse vorgesehen werden. Die bestehende Anbindung an die Bergische Landstraße ist zu erhalten, sollte jedoch lediglich als untergeordnete Erschließung für Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen sowie als Straße für Notfallverkehre freigehalten werden. Des Weiteren sollte eine Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr zum angrenzenden östlichen Wohngebiet vorgesehen werden. Die Belange von Radfahrer\*innen sowie Fußgänger\*innen sind zu berücksichtigen.

Es ist ein Planungsziel das Quartier weitgehend autoreduziert zu gestalten, d. h. es soll vorrangig auf die Bedürfnisse von Fuß- und

Radverkehrsteilnehmenden ausgerichtet werden. Das neue Gebiet sollte für den Notfall- und Wirtschaftsverkehr durchfahren werden können (Verzicht auf Stichstraßen). Dafür bietet sich z. B. ein übergeordnetes Erschließungsgerüst (Sammelstraße) an, das durch verkehrsberuhigte Bereiche und Mischverkehrsflächen ergänzt wird. Der Straßenraum für die Haupterschließung sollte ca. 22 bis 25 m breit sein, um den Belangen der technischen unterirdischen Infrastruktur wie auch einer sich oberirdisch abbildenden blaugrünen Infrastruktur Rechnung zu tragen. Die Erschließung ist so zu planen, dass keine großen Wendeanlagen für Müllfahrzeuge o. ä. benötigt werden. Weiterhin sind Lösungen zur Abwicklung des Wirtschaftsverkehrs (insbesondere Liefer- und Dienstleistungsverkehre) zu erarbeiten. Hierbei soll der Wirtschaftsverkehr bestmöglich gebündelt werden. Die Erschließungsstraßen und Wegeverbindungen sollen



Abb. 2: Erschließung des Wettbewerbsgebiet

(→ bestehende, zu erhaltene Zuwegungen; --> Schaffung neuer Zuwegung; Verortung frei)

öffentlich gewidmet werden. Der Grundgedanke von autoreduzierten Quartieren ist durch eine Verbesserung des ÖPNV-Angebotes und gut und sicher durch Fuß- und Radwege erreichbare Mobilitätsstationen umzusetzen. Daher ist auch eine potentielle Führung des Stadtbusses über das Haupterschließungssystem zu berücksichtigen. Es sind Ladeinfrastrukturen für E-Mobilität vorzusehen und Sharing-Angebote zu etablieren. Verknüpfungspunkte mit dem ÖPNV und dem Radnetz sind zu nutzen und auszubauen.

Im Rahmen des Wettbewerbs sind zudem Konzepte zu entwickeln, die hinsichtlich der geplanten Nutzung geeignet sind, die zusätzliche Belastung der Bergischen Landstraße soweit möglich zu beschränken.

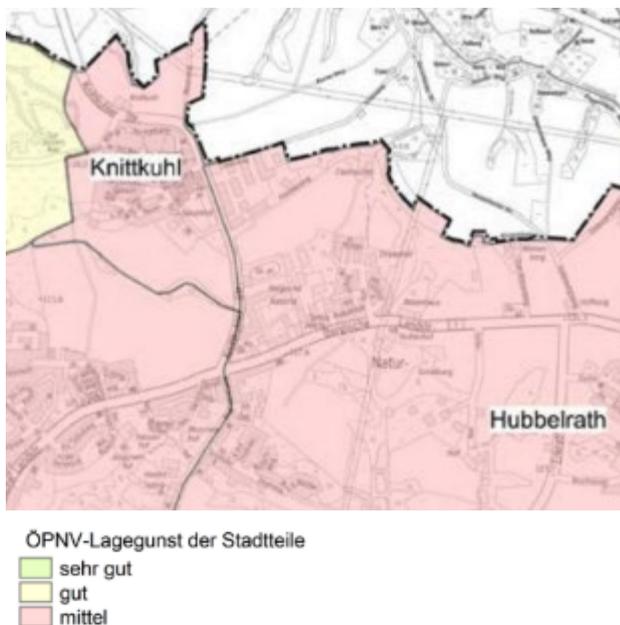


Abb. 3: Übersichtskarte ÖPNV-Lagegunst der Wohnstandorte nach Stadtteilen und ÖPNV-Einzugsbereiche ausgewählter Haltestellen in Düsseldorf

## Ruhender Verkehr

Das Wettbewerbsgebiet befindet sich gemäß Anlage 2 (Übersichtskarte ÖPNV – Lagegunst nach Stadtteilen und ÖPNV – Einzugsbereiche ausgewählter Haltestellen in Düsseldorf) der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Düsseldorf in einer mittleren ÖPNV-Lagegunst. Die notwendigen Stellplätze sind gemäß dieser Satzung zu ermitteln und einzuplanen. Denkbar ist die Planung von Quartiersgaragen an zentralen Standorten am Rand des Wettbewerbsgebiets.

Zusätzlich ist auch eine ausreichende Anzahl an Besucher\*innenstellplätzen in öffentlichen Verkehrsflächen vorzusehen (0,25 Stellplätze je Wohneinheit, 1 Wohneinheit = 100 m<sup>2</sup> BGF).

Insgesamt wird ein innovatives Mobilitätskonzept für einen zukunftsweisenden Umgang mit dem Thema Mobilität erwartet, um den Modal Split im Wettbewerbsgebiet in Richtung des Umweltverbundes zu verlagern. Gemäß Stellplatzsatzung kann die Zahl der notwendigen Stellplätze für besondere Maßnahmen bis zu 10 Prozent ausgesetzt werden. Zu den Maßnahmen zählen z. B. Car- und Bike-Sharing-Möglichkeiten. Darüber hinaus ist eine ausreichende Anzahl an Radabstellplätzen gemäß Stellplatzsatzung einzuplanen.

## Mobilitätsstation

Die Erschließung des Wettbewerbsgebiets soll wie oben beschrieben einem sinnvollen und effizienten Konzept zugrunde liegen, sodass das neue Quartier mindestens autoarm gestaltet werden kann. Zur Bündelung des ruhenden Verkehrs und zur Erleichterung des Umstiegs auf verschiedene nachhaltige Mobilitätsformen sollen zwei attraktiv gestaltete, gut sichtbare, oberirdische und komfortabel zugängliche Mobilitätsstationen vorgesehen werden. Die verschiedenen Mobilitätsangebote sollen dem Ziel eines weitestgehend autofreien Quartiers Rechnung tragen und kurze Wege innerhalb des Gebiets ermöglichen. Die Mobilitätsstationen sollen sich in das gesamtstädtische Netzwerk an Mobilitätsstationen integrieren und

auch als solche erkennbar sein  
(<https://www.mobilitaetstation.de>).

Die wohnortnahen Mobilitätsstationen sollen unter anderem die nachfolgenden Ansprüche erfüllen:

- Die Stationen sollen das sichere und einfache Fahrradparken, auch für Lastenräder ermöglichen und eine Reparaturstation bereitstellen.
- Die Stationen sollten wichtiger Bestandteil einer Mobilitätskette sein, die Umsteigemöglichkeiten in eine Vielzahl von Verkehrsmitteln bietet.
- Die Stationen sollen nicht in Parkgaragen vorgesehen werden, sondern öffentlich sichtbar und barrierefrei zugänglich und nutzbar sein. Sie können jedoch in Kombination mit einer Quartiersgarage vorgesehen werden.
- Die Stationen sollen Aufenthaltsqualität schaffen und die Belebung verstärken.
- Sie sollen gestalterisch verträglich in den Freiraum und als ein Baustein in die blau-grüne Infrastruktur (Dachbegrünung, Regenwasserrückhalt auf den Dächern, Fassadenbegrünung) integriert werden.
- Für Carsharing- und Bikesharing-Angebote sind gut sichtbare und zugängliche Flächen zu errichten. Gegenüber dem privaten PKW sollten zur Attraktivitätssteigerung des Angebots privilegierte Standorte gewählt werden.

## 8. Klimaanpassung

Die Anpassungen an die Auswirkungen des Klimawandels (*siehe Teil B | Punkt 5*) sollen bereits frühzeitig im Planungsprozess berücksichtigt werden. Im Wettbewerbsgebiet ist deshalb ein besonderer Fokus auf eine klimaangepasste, –schützende und wasserbewusste Entwicklung zu legen.

### Blaugrüne Infrastruktur

Für die Entwicklung und Stärkung der blaugrünen Infrastruktur im Quartier ist die Erstellung eines nachhaltigen Niederschlagswasserkonzeptes notwendig. Hierbei sind die folgenden Aspekte zu berücksichtigen:

- hoher Anteil unversiegelter und unbefestigter Flächen
- multifunktionale, robuste, qualitative und klimaresiliente Grünräume mit hoher stadtklimatischer Ausgleichsfunktion
- Vernetzung mit benachbarten Grün- und Freiflächen
- Einbeziehung der Bereiche mit wichtigen Bodeneigenschaften in die blaugrüne Infrastruktur
- Erhöhung der Verdunstungskühlleistung durch einen möglichst hohen Anteil an blaugrüner Infrastruktur (intensive und strukturreiche Begrünung, Baum- und Strauchanpflanzungen und möglichst großflächige Anlage von Verdunstungs- und Versickerungsbecken; Installation von Brunnen, Sprühnebelanlagen und weiteren Wasserspielen)
- großflächige Dach- und Fassadenbegrünung, mindestens nach städtischen Standards
- Begrünung von Erschließungsflächen: durchgehende Baumscheiben mit ausreichend breiten Baumtaschen
- Berücksichtigung des Baumbestandes und der Baumstandorte
- Starkregensensible Entwicklung des Gebiets auf Grundlage der Starkregengefahrenkarte (2020)

- Versickerungsfähige Oberflächen (z. B. Rasenfugensteine in Feuerwehraufstellflächen)

### Hitzeanpassung

Neben den grünen und blauen Strukturen wird die Aufenthaltsqualität im Freien an heißen Hochsommertagen insbesondere durch eine gute Luftdurchströmung und eine möglichst vielfältige Ausstattung mit verschattenden Elementen wie Bäumen und Sträuchern sowie der Installation von baulichen Verschattungselementen bestimmt. Folgende Maßnahmen können hierzu beitragen und sollen daher berücksichtigt werden:

- Hohe Luftdurchlässigkeit der Bebauungsstruktur (durchgrünte und aufgelockerte Baustrukturen, Optimierung der Baukörperstellung – z.B. Aufnahme der Nord-Süd-Anordnung der bestehenden Riegelbebauung und Vermeidung von Störungen des Luftflusses durch großformatige Ost-West-Blöcke, Vergrößerung der Abstandsflächen, Belüftungsöffnungen im Gebäudekomplex, etc.)
- Vielfältige Ausstattung mit Verschattungselementen im Bereich der Freiflächen, der Fuß- und Radwegenetze und Plätze (bevorzugt durch Bäume und Sträucher, außerdem sind bauliche Verschattungselementen wie Sonnensegel, Markisen, offenen Pavillons, Pergolen denkbar)
- Verringerung der Wärmeabstrahlung der Oberflächen (z.B. Beschattung versiegelter Flächen oder Fassadenflächen, Verwendung von Materialien mit hohen Albedowerten, klimasensible Auswahl der Oberflächenmaterialien und -farben)

## Starkregen

Gemäß dem Klimaanpassungskonzept der Landeshauptstadt Düsseldorf gibt es für das Wettbewerbsgebiet Hinweise zur Gefährdung durch Sturzfluten. Für besonders gefährdete Bereiche sollen frühzeitig entsprechende Schutzmaßnahmen getroffen werden. Hierzu sind die Gebäude (Höhe Fertigfußboden) deutlich höher als die Straßen (Rückstauordinate) und die Freiflächen anzuordnen.

Die Belastungskarte Starkregen bietet Informationen zu Geländetiefpunkten. Diese Starkregengefahrenkarte wurden aktualisiert und ist unter <https://maps.duesseldorf.de/starkregen> einsehbar.

Bei der Oberflächengestaltung ist darauf zu achten, dass Gebäude sowie sensible Infrastrukturanlagen, wie z.B. barrierefreie Zugänge, Keller- und Lichtschächte, Zufahrten zu Tiefgaragen etc. im Falle eines Starkregens nicht überflutungsgefährdet sind.

Auch im Rahmen der Freiraumgestaltung und Ausbildung der Dachaufbauten bzw. der Dachbegrünung sollten ausreichend Retentionsräume eingeplant werden, in denen Niederschlagswasser zur Führung des Überflutungs nachweises nach DIN 1986-100 schadlos zwischengespeichert werden kann.

## Multifunktionale Flächennutzung

Im Wettbewerbsgebiet sind Maßnahmen der multifunktionalen Nutzung von Verkehrs- und Freiflächen vorzusehen. Erholungs- und Freiflächen sollen eine Multicodierung aufweisen, durch die Erlebbarkeit, Gesundheit, Klimafunktion (Verschattung, Regenrückhaltung, etc.) und Extremwettervorsorge gewährleistet werden. Es wird angeregt, möglichst Synergieeffekte von begrünten, oberirdischen Versickerungsanlagen, kleinklimatischen Maßnahmen und ggf. der Starkregenvorsorge zu ermitteln und zu nutzen. Zudem ist eine Einsparung von Erschließungsflächen durch Überlagerung der

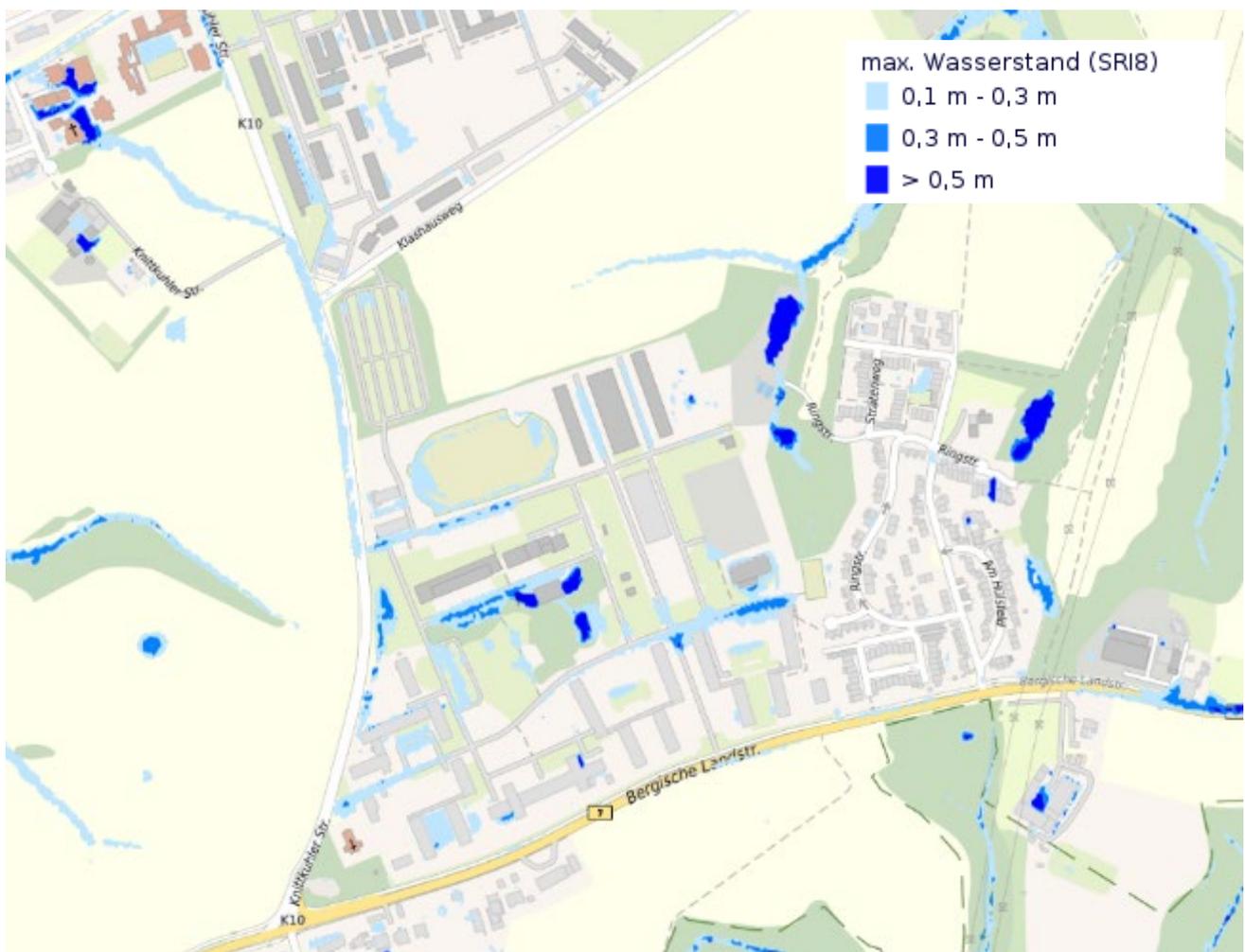


Abb. 4: Ausschnitt aus der Starkregengefahrenkarte der Landeshauptstadt Düsseldorf

Erschließungsfunktion mit grüner Aufenthaltsqualität anzustreben. Dabei sollte jedoch beachtet werden, dass Versickerungsanlagen zur Reglementwässerung technische Anlagen sind und daher nicht betreten werden sollten, um die Funktion zu erhalten. Durch das Betreten wird der Boden verdichtet und die Versickerungsfähigkeit ist nicht mehr gegeben.

Die multifunktionale Nutzung eines Spielplatzes kann mit Zustimmung des zuständigen Garten-, Friedhofs- und Forstamt höchstens in Form eines Retentionsraums bei Starkregenereignissen für die öffentlichen Flächen ausgeführt werden. Private Flächen müssen nachweisen, dass das Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen schadlos auf dem eigenen Grundstück zurückgehalten werden kann (Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100).

## 9. Klimaschutz

Aus Gründen des Klimaschutzes sind Maßnahmen in Form von dezentraler Versorgung der entstehenden Siedlungsräume mit Strom und Wärme unter Ausschluss der Nutzung fossiler Energieträger – angepasst an den Klimaneutralitätspfad 2035 der Landeshauptstadt Düsseldorf – vorzuschlagen.

In der Fernwärme-Karte der Stadtwerke Düsseldorf liegt das Wettbewerbsgebiet innerhalb eines dezentralen Wärmeversorgungsgebiets. Innerhalb dieser Gebiete ist keine zentrale Fernwärmeversorgung geplant. Für die Wärmeversorgung sind hier bevorzugt individuelle Wärmelösungen bspw. in Form von Blockheizkraftwerken oder Wärmepumpen zu nutzen. Die Möglichkeiten der Eignung des Wettbewerbsgebiets für den Aufbau eines Nahwärmenetzes zur Wärmeversorgung, werden im weiteren Verfahren mit den Stadtwerken Düsseldorf abgestimmt.

Es sollen grundsätzlich Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass im weiteren Verfahren Plusenergiesysteme, ein Optimum an erneuerbarer Energieversorgung und gemeinsam auch mit dem Bestand ein nutzbarer Energieüberschuss produziert und verteilt werden kann, beispielsweise über Energiekooperationen oder Energiepatenschaften. Darüber hinaus sind städtische Standards wie Dachbegrünung und die Herstellung von Photovoltaik-Anlagen auf Dachflächen zu berücksichtigen.

# 10. Entwässerung und Entsorgung

## Entwässerung

Aktuell wird die Versickerungsmöglichkeit innerhalb des Wettbewerbsgebietes durch ein Versickerungsgutachten geklärt. Sollte sich herausstellen, dass der Verbleib des anfallenden Niederschlagswassers im Wettbewerbsgebiet über eine Versickerung nicht möglich ist, so sind konzeptionelle Überlegungen zur Niederschlagswasserbeseitigung mit Einleitung in den Conesbach über das Regenrückhaltebecken (RRB) Am Stratenweg inklusive der notwendigen Behandlung anzustellen.

In dem Wettbewerbsgebiet sind öffentliche Entwässerungsanlagen im Trennsystem in öffentlichen Flächen zu errichten. Eine Entwässerungskonzeption ist im weiteren Verfahren in enger Abstimmung mit dem Stadtentwässerungsbetrieb zu erstellen.

Aktuell wird das Schmutzwasser über einen Sammler des Bergisch Rheinischen Wasserverbandes in Richtung Ratingen geführt. Ob dies zukünftig weiterhin so bestehen bleiben kann, muss noch geprüft werden. Sollte eine Umorientierung in Richtung der bestehenden Trennkanalisation in der Bergischen Landstraße notwendig werden, muss für die Einleitung von Regen- als auch Schmutzwasser eine Einleitungsbeschränkung ausgesprochen werden, da die öffentliche Trennkanalisation hydraulisch bereits ausgelastet ist.

Die abwassertechnische Erschließung muss für alle Gebäude/wirtschaftliche Einheiten/Grundstücke gesichert sein. Das bedeutet, dass alle Gebäude/wirtschaftliche Einheiten/Grundstücke separat und unmittelbar an die öffentlichen Abwasseranlagen (Kanäle für Schmutz- und ggf. Niederschlagswasser und Versickerungsanlagen) angeschlossen werden können. Die öffentlichen Abwasseranlagen sind in möglichst öffentlichen Wegen unter Berücksichtigung der Schutztrasse (zwischen 5 m – 15 m Breite je nach Kanaldurchmesser

und Anzahl, je hälftig beiderseits der Kanalachse) vorzusehen und jederzeit zu Wartungs- und Unterhaltungszwecken von großen Spülfahrzeugen (Schleppkurven nach EAR 05, 3-achsiges Müllfahrzeug) anfahrbar sein. Kanalschutztrassen dürfen nicht über- oder unterbaut werden (hierzu zählen auch Bäume und Tiefgaragen).

In Fall der Versickerung muss die Versickerungsanlage öffentlich (nicht gemeinschaftlich) sein, wenn öffentliche Flächen dafür genutzt und/oder mehrere Grundstücke/Gebäude bzw. gemeinschaftliche Flächen daran angeschlossen werden sollen. Das bedeutet, dass die Anlage ebenfalls jederzeit zu Wartungs- und Unterhaltungszwecken von großen Spülfahrzeugen (Schleppkurven nach EAR 05, 3-achsiges Müllfahrzeug) anfahrbar sein muss.

Es gelten die folgenden Rahmenbedingungen für eine Versickerung von Niederschlagswasser:

- Die Versickerungsanlagen müssen von der öffentlichen Hand betrieben werden.
- Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist nur über die bewachsene Bodenzone zulässig (großflächig Versickerung, Muldenversickerung oder Mulde-Rigole-Systeme).
- Soll belastetes Niederschlagswasser von befahrbaren Flächen versickert werden, so ist das Niederschlagswasser vor Versickerung zu behandeln.
- Der Flächenbedarf für die Versickerungsanlagen ist frühzeitig zu berücksichtigen.

Die oben genannten Punkte sollen berücksichtigt werden. Die konzeptionellen Überlegungen

für das Wettbewerbsgebiet sollen von den Entwurfsverfassenden in einem Piktogramm dargestellt werden (siehe Teil C | Punkt 15).

Es wird darauf hingewiesen, dass der Begriff „öffentlich“ ist nicht zu verwechseln mit „gemeinschaftlich“. Die Besitzverhältnisse sind dabei entscheidend und somit auch die Zuständigkeiten unterschiedlich. Öffentliche und private Bereiche sind daher eindeutig zu trennen und zu kennzeichnen.

### **Leitungsführung Entwässerung**

Es ist abzusehen, dass im weiteren Planungsverlauf eine Kanaltrasse vom nördlich gelegenen Mobilmachungsstützpunkt Richtung Wettbewerbsgebiet geführt werden muss. Die Trasse wird voraussichtlich die Sportfläche durchqueren. Eine Konkretisierung dieser Querung erfolgt im nachgelagerten Planverfahren.

Die Trasse könnte im weiteren Verlauf von Norden entlang des westlichen Randes der Baumgruppe 2 in das Wettbewerbsgebiet eingeführt werden und diese Baumgruppe Richtung Osten einrahmen. Dieser Verlauf ist von den Wettbewerbsteilnehmenden von einer Bebauung freizuhalten.

### **Entsorgung: Pilotprojekt Unterflurcontainer**

Zur Sicherstellung der haushaltsnahen Entsorgung sollen Unterflurcontainer auf den privaten Grundstücken eingeplant werden. Die benötigten Flächen für die Entsorgung sind abhängig von der Anzahl der geplanten Wohneinheiten. Pro 250 Einwohner\*innen ist eine Unterfluranlage zu je drei Behältern (für die Fraktionen Restmüll, Papier, Wertstoffe) vorzuhalten. Die benötigte Fläche pro Behälter beträgt ca. 4 m<sup>2</sup>. Die Unterfluranlagen sollten einen maximalen Abstand von 6,5 m zwischen Behälter und Fahrzeug nicht überschreiten. Die Anforderungen an die Errichtung der Behälter enthalten u.a. die Anfahrbarkeit sowie die Mindestabstände zu Objekten und sind in der Anlage „Anforderungen an den Standplatz“ enthalten.

Es wird empfohlen, dass die Standorte entlang einer zentralen Erschließung errichtet werden. Die zumutbare Länge für Bewohner\*innen für

den Weg zum Sammelabholort beträgt ca. 100 m.

Für das Pilotprojekt muss mindestens eine Rückfallvariante geplant werden. Die primäre Rückfalloption sieht eine tonnengebundene Abfallentsorgung vor. Dann gilt:

Es ist zu beachten, dass der Abstand des Stellplatzes jeder einzelnen Mülltonne zur Abholstelle der Entsorgungsfahrzeuge, nicht mehr als 20 m beträgt. Bei der Straßenplanung ist die Erreichbarkeit der Wohngebäude, der Sammelplätze und der Depotcontainerstation durch die Fahrzeuge der Abfallentsorgung (Durchfahrbreiten, Schleppkurven, etc.) zu berücksichtigen. Das Rückwärtsfahren von Müllfahrzeugen ist bei Neubaugebieten nicht gestattet.

Hinweis: Vorgärten sind zu begrünen und von einer Versiegelung der Oberflächen durch Müllsammel- oder Müllabholflächen freizuhalten.

## **11. Denkmalschutz und Grünbestand**

Die ehemalige Flak-Kaserne ist als zusammenhängendes mehrteiliges Baudenkmal unter Schutz gestellt. Bestandteil des Baudenkmals bilden die Einzelgebäude, die Ausstattungselemente und das bauzeitliche Straßen- und Wegenetz, die Frei- und Grünflächen mit Treppen-, Platz-, und Grünanlagen, der Baumbestand, die Einfriedungen, die umgebenden Mauern und Toranlagen sowie der Georgsbrunnen.

Die Anlagen zur Eintragungsverfügung des Denkmals werden mit den Auslobungsunterlagen zur Verfügung gestellt.

### **Schutzstatus der Einzelgebäude**

Das Wachgebäude (1), das Unteroffizierskasino (8, 12 und 13) und das Stabsgebäude (35, 36, 37 inkl. Kommandantenturm) sind umfassend zu erhalten. Die Unterkunfts- und Wirtschaftsgebäude, das Sanitätshaus (9) sowie

das Stabshaus (3) können in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalbehörde durch einzelne, behutsame Um- und Anbauten den heutigen Nutzungsanforderungen angepasst werden. Wichtig ist, dass die städtebauliche Gesamtstruktur der Gebäude und Freiflächen ablesbar bleibt – definiert durch die Anordnung der Gebäude, die sich ergebenden Plätze und Freiflächen, wie auch die einheitliche Kubatur, Materialität und Formensprache der Bebauung.

### **Erkennbarkeit Unteroffizierskasino und Vorplatz**

Von besonderer Wichtigkeit ist das Unteroffizierskasino (8, 12 und 13). Denkmalpflegerisches Ziel ist hier, über den Erhalt des Kasinos hinaus, auch die westlichen und östlichen Wirtschaftsgebäude sowie die Querriegel (große Säle) durch innovative Nutzungskonzepte in ihrem Bestand zu sichern. Aus denkmalpflegerischer Sicht ist auch die charakteristische städtebauliche Figur als platzbildendes Element beizubehalten, sodass der ehemalige Vorplatz auch zukünftig ablesbar bleibt. Der Vorplatz ist von Bebauung freizuhalten.

### **Unterkunftsgebäude**

Die Unterkunftsgebäude sind weitgehend typisiert und normiert. Die Verwendung regionaler Baumaterialien wie Bruchstein, Ruhrsandstein, Grobkieselputz und Westerwaldschiefer prägt das Erscheinungsbild der Gebäude. Vereinzelte Lauben- und Arkadengänge stellen einen Rückgriff auf historische Bauformen dar.

Gestaltung der Freiflächen – Erkennbarkeit des Einfügens der Kasernenbauten in die Landschaft

Die Freiflächen zwischen den Kasernenbauten sind größtenteils, insbesondere südlich der „Straße der 39er“ (geschwungene Straße in Ost-Westrichtung), als strukturelles Element der Gesamtanlage zu erhalten. Auf dem Gelände sind zahlreiche Bäume und Sträucher gepflanzt worden und großzügige Grünflächen angelegt worden, die noch heute erhalten sind

und den Anspruch des Einfügens der Kasernenbauten in die Landschaft verdeutlichen. Dies sollte zum einen der seelischen Gesundheit der Soldaten dienen und zum anderen die Kaserne für Luftangriffe schwerer erkennbar machen.

Als Wesentliches strukturelles Element der Freiflächen wird an dieser Stelle auch auf die Bedeutung der Umfassungsmauern und Eingangstore aus Bruchstein hingewiesen.

Der historische Baumbestand soll auch in Zukunft das neue Stadtquartier mitprägen. Dazu zählen zum einen die besonderen Einzelbäume als auch Baumgruppen, die teilweise bis an die Gebäude herantreten. Besonders prägend sind die großgewachsenen Kastanien- und Lindenbäume, die heute einen besonderen naturräumlichen, klimatischen und identitätsstiftenden Wert haben. Mit dem üppigen Baumbewuchs, insbesondere entlang der Bergischen Landstraße werden die Kasernenbauten nach außen hin verunklärt und prägen somit das Bild des Einfügens in die Landschaft.

Großzügige Grünflächen mit üppigem Baumbewuchs zwischen den Unterkunftsgebäuden (10, 15, 20 und 25) und vielfach gerundeten Umfassungen beleben und lockern die streng ausgerichteten Bauwerke auf. Die hohe Dichte an Bepflanzung suggeriert eine Naturverbundenheit, die auch in Zukunft weiter erkennbar bleiben soll, da sie konstitutiver Bestandteil des Denkmalumfangs ist.

Die auf dem Grundstück vorhandenen Bäume wurden von der Landeshauptstadt Düsseldorf kartiert und nach den Kriterien Stammumfang, Kronendurchmesser, Vitalität (Unterteilung in 3 Stufen), Standort (offen, versiegelt, etc.), historischer Kontext sowie städtebauliche Relevanz begutachtet und bewertet. Der Plan inkl. Vorgaben zum Umgang mit dem Grün- und Baumbestand ist Teil der Wettbewerbsunterlagen.

**Lageplan zum Schutzzumfang der Bergischen Kaserne Düsseldorf**  
ursprünglich: Flak – Kaserne Hubbelrath

**Gebäudeübersicht**

- 1 Wachgebäude
- 2 Unterkunftsgebäude
- 2a Unterkunftsgebäude
- 3 Stabsgebäude
- 8 Unteroffizierskasino
- 9 Sanitätsgebäude
- 10 Unterkunftsgebäude
- 12 Wirtschaftsgebäude
- 13 Wirtschaftsgebäude
- 14 Unterkunftsgebäude
- 15 Unterkunftsgebäude
- 18 Offizierswohnen
- 19 Unterkunftsgebäude
- 20 Unterkunftsgebäude
- 24 Unterkunftsgebäude
- 25 Unterkunftsgebäude
- 35 Stabsgebäude
- 36 Stabsgebäude
- 37 Unterkunftsgebäude
- 38 Toranlage

**Schutzzumfang**

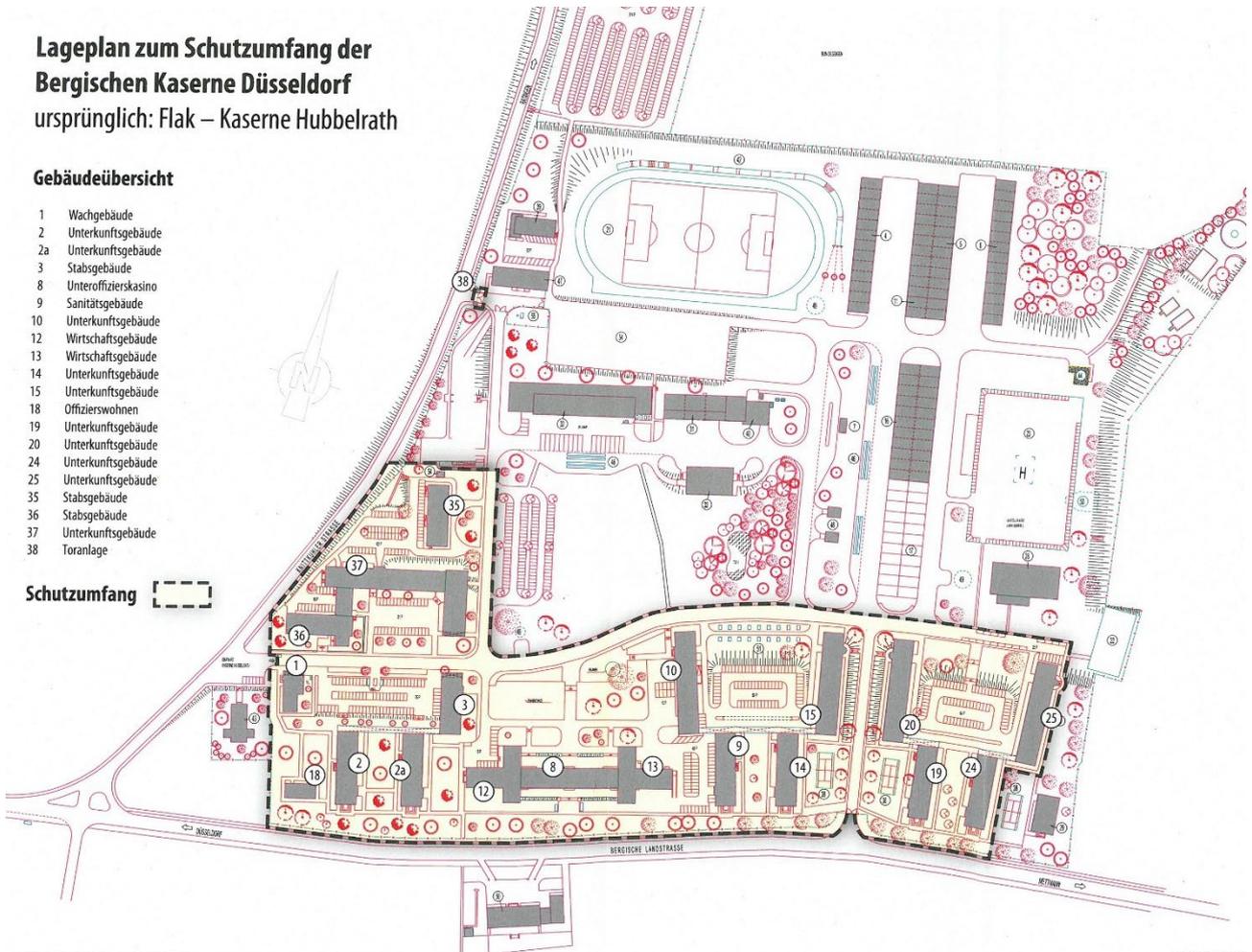


Abb. 5: Lageplan zum Schutzzumfang der Bergischen Kaserne Düsseldorf (ist den Plangrundlagen beigelegt)

## 12. Lufthygiene

Im Dezember 2024 trat eine neue europäische Luftqualitätsrichtlinie in Kraft. Nach spätestens zwei Jahren sind die Regelungen in deutsches Recht umzusetzen (12/2026). Die europäische Richtlinie sieht deutlich verschärfte Grenzwerte vor, so etwa werden NO<sub>2</sub> (Stickstoffdioxid) und PM<sub>10</sub> (Feinstaub) im Jahresmittel halbiert auf jeweils 20 µg/m<sup>3</sup>; der Grenzwert für PM<sub>2,5</sub> sinkt auf 10 µg/m<sup>3</sup>.

Im Sinne des Vorsorgeschutzes wird es daher begrüßt, wenn die künftige Bebauung entlang der Knittkuhler Straße und der Bergischen Landstraße offen und locker gestaltet ist und Riegelbebauungen vermieden werden.

## 13. Besonnung

Um günstige Besonnungsverhältnisse im Sinne der Empfehlungen der DIN EN 17037 im Wettbewerbsgebiet zu schaffen, sind die Abstandsflächentiefen gemäß BauO NRW im Wettbewerbsgebiet einzuhalten und im Bestand zu erhalten.

## 14. Bauabschnitte und Vorbereitung der Realisierung

Das städtebauliche und landschaftsplanerische Konzept soll die genannten Anforderungen der BImA und der Landeshauptstadt Düsseldorf zu einem harmonischen Gesamtkonzept vereinen. Der Hochbau des Wettbewerbsgebiets soll von den beiden Partnern realisiert werden. Folglich muss eine Realteilung des städtebaulichen Konzepts vorausgedacht werden, um diese unabhängig voneinander umsetzen zu können. Eine künftige Realteilung von Gebäuden ist nicht vorgesehen.

Für die Realisierung sind Bauabschnitte zu bilden, die keine gegenseitigen Abhängigkeiten für die einzelnen späteren Grundstückseigentümer haben. Eine Mischung des Wohnraumbangebots der BImA mit dem der Landeshauptstadt Düsseldorf im Wettbewerbsgebiet ist wünschenswert.

# Teil B

## Rahmenbedingungen



Abb. 6: Wettbewerbsgebiet

# 1. Historie

Die Bergische Kaserne wurde Ende der 1930er Jahre als Flak-Kaserne errichtet und nach dem Zweiten Weltkrieg von britischen Einheiten unter dem Namen „Llanally Barracks“ genutzt. Bis 1955 diente eine Erweiterungsfläche militärischen Zwecken, danach wurde sie landwirtschaftlich genutzt. Die Bundeswehr übernahm die Kaserne 1967 und überließ eine Teilfläche von 2016 bis 2018 der Landeshauptstadt Düsseldorf als Unterkunft für Asylsuchende. Nach der Kündigung Ende 2018 wurde das Gelände am 20. März 2019 zurückgegeben. Im Juli 2021 entfiel der Bundesbedarf für die Fläche.

# 2. Örtliche Verhältnisse

## Lage und Abgrenzung im Stadtgebiet

Das Wettbewerbsgebiet liegt zwischen den Düsseldorfer Stadtteilen Knittkuhl und Hubbelrath und ist circa 15 Autominuten vom Stadtzentrum entfernt. Es umfasst eine Größe von ca. 27 Hektar und wird durch die Bergische Landstraße im Süden, die Knittkuhler Straße im Westen sowie den Klashausweg im Norden abgegrenzt. Die östliche Wettbewerbsgebietsgrenze bildet das angrenzende Wohngebiet bzw. der anschließende Landschaftsraum.

## Bestand

Die Bergischen Kaserne wurde in den Jahren 1937 - 1938 errichtet und umfasst heute rund 33 Gebäude. Davon stehen 19 Gebäude unter Denkmalschutz, während die verbleibenden 14 Gebäude nicht geschützt sind. Im nördlichen Bereich befindet sich eine Parkplatzfläche sowie eine Ackerfläche.

## Umgebung

Die Umgebung des Wettbewerbsgebiets ist hauptsächlich von besonders prägenden Natur- und Landschaftsräumen sowie von kleinteiligen Wohngebieten geprägt. Nördlich, östlich und südwestlich schließen Wohnquartiere mit kleinteiliger Bebauungsstruktur an, die durch Einfamilienhäuser und Reihenhäuser geprägt sind. Nördlich bzw. nordöstlich sowie westlich finden sich landwirtschaftlich genutzte

Flächen, die einen Übergang zur niederbergischen Landschaft schaffen und Potenziale für eine Grünvernetzung darstellen. Die Nähe zu land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen macht den Standort für Naherholung besonders attraktiv.

## Bautypologien und Geschossigkeit (Umgebung)

Die östlich des Wettbewerbsgebiets gelegene Wohnsiedlung (Stratenweg, Ringstraße, Am Koppelshof, Am Hülsfeld) ist geprägt von zweigeschossigen Einfamilienhäusern, hauptsächlich in Reihenhäusern.

Südlich der Bergischen Landstraße befindet sich westlich einer landwirtschaftlich genutzten Fläche ebenfalls eine Wohnsiedlung (Rotthäuser Weg, Am Gieb, Ahornblick, Am Gartenkamp), welche primär von freistehenden Einfamilienhäusern, untergeordnet von Reihen- und Mehrfamilienhäusern, geprägt ist. Die Geschossigkeit begrenzt sich auf 2 Vollgeschosse.

Der angrenzende Mobilmachungsstützpunkt der Bundeswehr im Norden zwischen dem Klashausweg und Conesweg ist geprägt von hauptsächlich eingeschossigen Bauten. Nordwestlich des Mobilmachungsstützpunktes schließt der Stadtteil Knittkuhl an. Mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser (in der Regel drei Geschosse) und Einfamilienhäuser (in der Regel ein- und zweigeschossige Doppel- und Reihenhäuser) prägen das Bild.

## Verkehr und Erschließung

Das Areal der Bergischen Kaserne wurde bisher im Süden über die Bergische Landstraße sowie im Westen über zwei Zufahrten von der Knittkuhler Straße aus erschlossen. Die Zufahrt zum Parkplatz erfolgt im Norden über den Klashausweg.

## **Freiraumstruktur und Baumbestand**

Das Planungsgebiet ist gekennzeichnet durch zahlreiche Gehölzbestände, die zum Teil sehr mächtige alte Einzelbäume enthalten. Diese haben in Verbindung mit den denkmalgeschützten Gebäudeensembles eine außerordentliche Raumwirkung. Neben Einzelbäumen, Baumgruppen, linienförmigen und größerflächigen Gehölzbeständen findet sich im Nordosten des Gebietes auch eine Waldfläche.

Alle Gehölzbestände weisen nicht nur einen hohen stadtoökologischen Wert auf, sondern sind auch als ökologisch besonders wertvoll einzustufen, da sie eine Vielzahl von Habitatbäumen enthalten, die Quartiere für Fledermäuse und höhlenbrütende Vögel bieten und für die vorkommenden Arten als Nahrungslebensraum dienen.

## **Umgang mit dem Baumbestand und Biotopen**

Die Gehölzbestände und Baumgruppen wurden zwei Kategorien zugeordnet: ‚zwingend zu erhalten‘ und ‚optional zu erhalten‘. Bereiche mit zwingend zu erhaltendem Baumbestand erfordern einen sehr sensiblen Umgang mit dem Bestand und dessen Integration in die Planung. Bei zu erhaltenden Bäumen dürfen im Wurzelbereich (Kronenbereich + 1,5 m bzw. Abstandsangaben im Plan „Bewertung und Umgang mit Biotopflächen und Baumbestand“) keinerlei Abgrabungen oder Aufschüttungen vorgenommen werden. Die Flächen mit Bestandsbäumen können nicht als Versickerungsflächen genutzt werden.

Der optional zu erhaltende Bestand enthält ebenfalls wertvolle Bäume und Biotope, die nach Möglichkeit erhalten und integriert (oder teilintegriert) werden sollten. Dieser Bestand unterliegt jedoch keinen Planungsrestriktionen.

Die Plangrundlage „Bewertung und Umgang mit Biotopflächen und Baumbestand“ (siehe S. 30) enthält Nummerierungen der Biotopflächen, zu denen im Folgenden kurz ausgeführt wird:

## **1 sehr alter Baumbestand**

Hoher Anteil an sehr alten Bäumen, höchster Schutzstatus (Stammdurchmesser von mehr als 1 m)

## **2 Laubwald mit Waldstatus**

Der Laubmischwald im Nordosten des Gebietes weist heimische Laubbaumarten auf und soll als Wald erhalten und entwickelt werden.

## **3 Gehölzkulisse entlang der Bergischen Landstraße erhalten und entwickeln**

Der alte Baumbestand grenzt das Gelände und die offenen Höfe der denkmalgeschützten Bebauung zur Bergischen Landstraße ab und hat aufgrund der Raumwirkung als Sichtschutz zur Straße einen hohen gestalterischen Wert, gleichzeitig auch einen hohen ökologischen Wert und trägt zur Verbesserung des lokalen Klimas bei, u.a. auch Feinstaubbindung. Daher ist ein zwingender Erhalt der Baumgruppen erforderlich.

Es kann evtl. eine Unterpflanzung mit heimischen Sträuchern erfolgen, um mehr Sichtschutz zu bieten. Es dürfen keinerlei Geländeänderungen geplant werden, da sonst in die Wurzelbereiche eingegriffen wird. In diesem Bereich ist bei Neu- und Umplanung der Erschließung ein besonders sensibler Umgang mit dem Gehölzbestand erforderlich.

## **4 alte und mächtige Einzelbäume in zentraler Grünfläche**

Direkt in der mittleren Sichtachse des größten denkmalgeschützten Gebäudes (8 Unteroffizierskasino) fällt der Blick auf sehr alte Zerreichen und Buchen. Diese Charakterbäume sind das 'Herzstück' der zentral gelegenen Grünfläche. Zudem weisen sie einen sehr hohen ökologischen Wert auf.

Sie sollen in einem parkähnlichen Bestand erhalten werden. Es darf keine Eingriffe in die Wurzelbereiche geben für Wege, Spielflächen etc. Außerhalb der Kronenbereiche sind noch mind. 5 m Abstand zu Straßen und Bebauung einhalten. Die umgebenden Flächen sind so zu entwickeln, dass der Erhalt der Bäume gesichert werden kann.

### **5 Rosskastanien in Innenhöfen - raumprägender alter Baumbestand**

Mächtige alte Rosskastanien säumen die beiden Innenhöfe und bilden ein charakteristisches Ensemble mit der denkmalgeschützten Bebauung. Ihr Erhalt soll langfristig gesichert werden.

### **6 ökologisch sehr wertvoller Gehölzbestand mit Habitatbäumen**

Der Gehölzstreifen markiert die Gebietsabgrenzung nach Norden und zum Parkplatz. Er schützt die Offenlandarten des angrenzenden Ackers vor Beeinträchtigung durch das neue Wohngebiet und wirkt als optische Barriere für die Tiere. Gleichzeitig übernimmt er die Funktion eines Ortsrandes zur offenen Landschaft. Der Gehölzbestand entlang der nördlichen Grenze soll als strukturreiches Habitat und als Verbindungskorridor für Kleintiere (Kleinsäuger, Amphibien, Insekten) erhalten bleiben, weiterentwickelt und sensibel in die Planung integriert werden. Er darf nicht durch Barrieren wie Zäune oder Mauern von der offenen landwirtschaftlich genutzten Fläche abgetrennt werden.

### **7 Waldbestand an der östlichen Grundstücksgrenze am Siefen**

Zwischen dem ehemaligen Hubschrauberlandeplatz und der Siedlung „Stratenhof“ liegt ein tief eingeschnittenes Tal, ein sogenannter Siefen. Dieser Bestand stellt eine naturraumtypische Besonderheit dar. Siefen sind bewaldete steile Böschungen an langen tief eingeschnittenen Schluchten, die oft Quellmulden aufweisen. Sie sind typisch für den Westrand des Bergischen Landes (vgl. hierzu auch Kapitel Planungsrecht, Landschaftsplan). Sowohl die Topografie als auch der typische Waldbestand dieses charakteristischen Landschaftselementes soll erhalten werden.

### **8 zentrales Wäldchen**

Es handelt sich um einen ökologisch wertvollen jüngeren Gehölzbestand mit heimischen Laubbaumarten, der möglichst integriert und weiterentwickelt werden sollte.

### **9 alte Obstwiese, Streuobstbestand**

Es handelt sich um eine alte Streuobstwiese mit hohem ökologischem Wert. Wenn möglich, sollte sie in die Planung integriert werden oder an anderer Stelle ein entsprechender Ersatz geschaffen werden.

### **10 Gehölzbestand östlich des Parkplatzes im lokalen Grünzug**

Der ökologisch wertvolle Gehölzbestand sollte erhalten, integriert und weiterentwickelt werden.



Abb. 7: Bewertung und Umgang mit Biotopflächen und Baumbestand (ist den Plangrundlagen beigelegt)

### 3. Planungsrecht

#### Regionalplan

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Düsseldorf stellt das Wettbewerbsgebiet überwiegend als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Der nördlich gelegene Parkplatz ist als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. An der südlichen Grenze verläuft eine Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr (3ab-1).

Östlich der Fläche grenzt ein Bereich mit Freiraumfunktion zum Schutz der Natur [BSN] (2da) sowie zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung [BSLE] (2db) an.



Abb. 8: Ausschnitt Regionalplan des Regierungsbezirks Düsseldorf

## Flächennutzungsplan

Das Wettbewerbsgebiet ist im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Düsseldorf als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

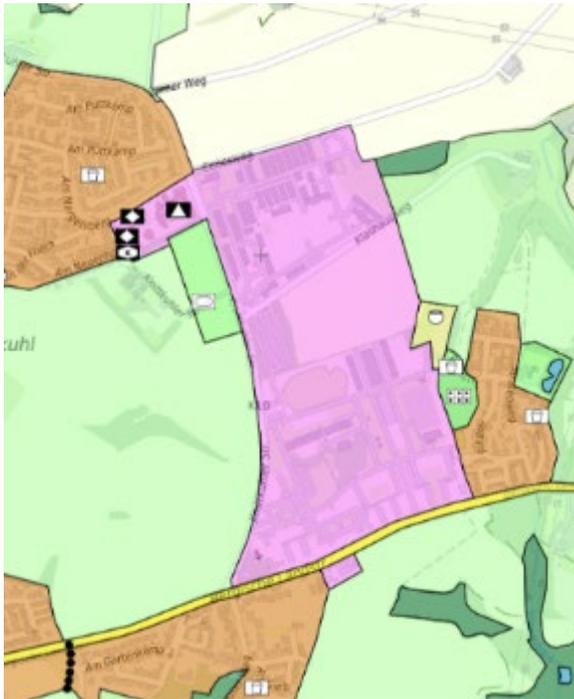


Abb. 9: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Düsseldorf

## Landschaftsplan

Der nördliche Bereich des Wettbewerbsgebiets liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 2020 und gehört zu Teilraum B „Bergisches Land“. Für den Bereich werden keine Festsetzungen getroffen. Das gesamte Wettbewerbsgebiet ist eingebettet in die Kulisse der Landschaftsschutzgebiete der niederbergischen Hauptterrasse, im Einzelnen: Landschaftsschutzgebiet Hauptterrasse (Nr. B.2.2.12) im Westen, Landschaftsschutzgebiet Hauptterrasse (Nr. B.2.2.14) im Osten, Landschaftsschutzgebiet Hauptterrasse (Nr. B.2.2.13) im Süden. Entlang der Knittkuhler Straße eine Baumreihe (Nr. B.5.3.20). Die Schutzgebiete umfassen die von Tälern gegliederte Hochfläche im Düsseldorfer Osten. Sie klammern neben dem besiedelten Raum die als Naturschutzgebiete festgesetzten Täler des Rothhäuser und Hubbelrather Baches aus. Südlich der Bergischen Landstraße grenzt unmittelbar an das Wettbewerbsgebiet das FFH-Gebiet „Rothhäuser Bachtal“ an. Dieses ist von

jeglicher Erschließung oder möglicher Erholungsnutzung auszuschließen. Über die vorhandenen Wege hinaus darf keine Nutzung erfolgen.



Abb. 10: Auszug Landschaftsplan 2020 (1)

In der Entwicklungskarte wird für das nördliche Wettbewerbsgebiet das Ziel Erhaltung (Entwicklungsziel 1) festgesetzt.

Die Erhaltung und Entwicklung eines Landschaftsbildes, das vielfältig durch abwechslungsreiche Geländegestalt, ein differenziertes Nutzungs-Mosaik, gliedernde und belebende Alleen, Baumreihen, Gehölzstreifen, Gebüsch, Einzelbäume und Gewässer mit Kopfbäumen gegliedert ist, ist das Ziel des Landschafts- und Naturraumes. Das Wettbewerbsgebiet ist daher in dieses Nutzungs-Mosaik einzubetten. Besonderes Merkmal bietet das „Tal bei Klaschhaus“ (Nr. B.1.1.23). Das Tal soll mit Hangwaldflächen, Wiesenhängen und Feuchtgebiet mit Kopfbäumen erhalten bleiben.

Die Einbindung in die Landschaft, also die Übergänge in die vorhandenen Strukturen sind unter besonderer Beachtung der Topographie und der typischen Landschaft der niederbergischen Hochterrasse zu entwickeln. Das FFH-Gebiet ist dabei eine Tabuzone. Eine Erholungsvorsorge südlich der Bergischen Landstraße hat über die vorhandenen öffentlichen Erholungswege zu erfolgen.



Abb. 11: Auszug Landschaftsplan 2020 (2)

### Bebauungsplan

Es liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan für das Wettbewerbsgebiet vor.

Da die Entwicklungsziele für das Gebiet mit diesen planungsrechtlichen Vorgaben nicht umzusetzen sind, soll ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden. Der Entwurf des zukünftigen Wettbewerbsgebiets soll dabei als Grundlage dienen.

## 4. Sonstige Pläne und Konzepte

### Raumwerk D

Das Raumwerk D wurde 2022 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB vom Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf beschlossen. Seine Inhalte sind daher während des gesamten Planungsprozesses zu berücksichtigen.

Mit dem Raumwerk D verpflichtet sich die Landeshauptstadt Düsseldorf, die sieben gleichrangigen Grundwerte des Konzepts konsequent in der Stadtentwicklung anzuwenden. Diese Grundwerte, inspiriert von der Neuen Leipzig Charta, bilden den Rahmen für die Ziele und Ansätze einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Die *Grundwerte* spiegeln die Haltung und das Selbstverständnis der zukünftigen Düsseldorfer Stadtentwicklung wider und sind grundsätzlich zu berücksichtigen. Der Grundwert „Düsseldorfs Schatz ist die stadträumliche Vielfalt“ lenkt dabei den Fokus auf die Stadtteile. Ziel ist es, die Identität der vielfältigen

Stadtteile zu bewahren und gezielt weiterzuentwickeln.

Im Weiteren sind folgende Grundwerte im Raumwerk D formuliert:

- Düsseldorf ist eine inklusive und gerechte Stadt
- Düsseldorf stärkt seine Qualitäten als gemischte und kompakte Stadt
- Düsseldorf kultiviert seine grünen Qualitäten und schützt mit aller Kraft Umwelt und Klima
- Düsseldorf gibt Produktion, Innovation und kultureller Kreativität auf neue Weise Raum
- Region in Balance: Düsseldorf denkt über seine Grenzen hinaus
- Raumentwicklung ist ein lebendiger Prozess



Abb. 12: Werkzeugkasten (Raumwerk D)

Die Leitstrukturen der räumlichen Entwicklung Düsseldorfs sind durch das Raumgerüst des Raumwerk D formuliert. Es definiert unter anderem große Netzstrukturen und verdeutlicht die großen räumlichen Zusammenhänge der Stadt. Im Raumgerüst befindet sich das Wettbewerbsgebiet innerhalb des Siedlungsteilraums „Äußere Stadt“ sowie im Landschaftsraum Niederbergischen Höhenterrassen. Innerhalb der äußeren Stadt sollen nur behutsame Änderungen in ausgewiesenen Erweiterungspotenzialen vorgenommen werden, so dass die äußere Stadt als „Garten Düsseldorfs“ fungieren kann. Zudem ist im Bereich des Wettbewerbsgebietes ein Suchraum für neue soziale Zentren dargestellt.

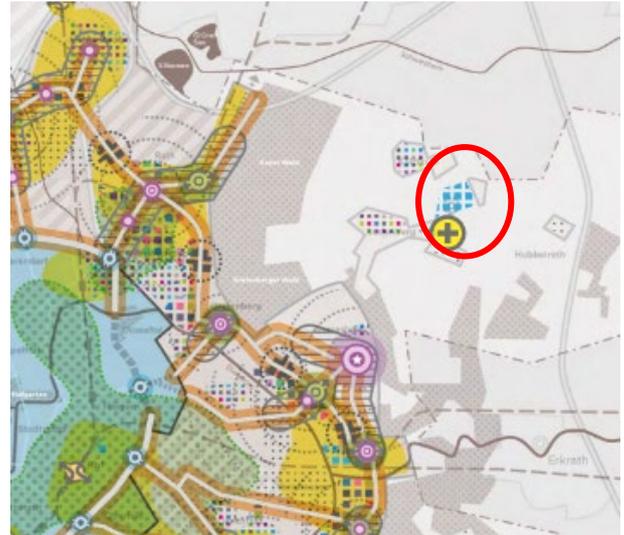
Das Wettbewerbsgebiet liegt im Strukturplan „Gerechtes und kompaktes Düsseldorf“ im Bereich „identifizierte Stadterweiterungsgebiete und laufende größere Entwicklungen“. Jede Stadterweiterung bzw. jedes Weiterbauen soll dem Grundprinzip der vierfachen Innenentwicklung folgen:

- Möglichst gemischt genutzte bauliche Ergänzungen (vertikaler Mix von Arbeiten, Wohnen, Kultur und Gemeinschaftsnutzungen) – auch unter Anwendung innovativer Ansätze.
- Schaffen neuer sozialer Infrastrukturen, zum Beispiel Räume für Sport und Bewegung.
- Bei der Entwicklung neuer Quartiere sollen durch die Investoren mobilitäts- und wendeeorientierte Mobilitätskonzepte (unter Berücksichtigung der Erreichbarkeitserfordernisse der verschiedenen Nutzerinnen und Nutzer von Handwerk bis hin zu mobilitätseingeschränkten Personengruppen) für diese Quartiere umgesetzt werden.
- Aufwerten und Intensivieren der Grünflächen, klimagerechte & -resiliente Gestaltung der Freiräume und energieeffiziente Planung von Gebäuden und Quartier.

Nordwestlich angrenzend wird im Raumwerk D das Ziel „Strukturen ergänzen: Räume der städtebaulichen Aufwertung und Stabilisierung“ definiert. Hier sollen u.a. nachbarschaftsfördernde Strukturen geschaffen werden und Gemeinschaftsorte etabliert werden. Südlich an das Wettbewerbsgebiet angrenzend werden Räume der behutsamen baulichen Ergänzung sowie eine Verbesserung der Freiraumqualitäten vorgeschlagen.

Der gesamte Bereich von Ludenberg, Knittkuhl, und Hubbelrath ist als Potenzialraum für die funktionale Anreicherung gekennzeichnet. Hier ist der Fokus auf das Verbessern der ÖPNV-Anbindung und der Nahversorgungssituation zu legen, mit dem Ziel eine Stadt der

kurzen Wege auch im Osten Düsseldorfs – insbesondere im Zuge der Konversion der Bergischen Kaserne - zu realisieren.



-  **Bereits identifizierte Stadterweiterungsgebiete und laufende größere Entwicklungen**
-  **Stadt intensivieren: Räume des Weiterbauens**  
S. 9 - Ludenberg / Knittkuhl: Stärken nachbarschaftsfördernder Strukturen und Etablieren von Gemeinschaftsorten
-  **Potenzialräume für funktionale Anreicherung in der äußeren Stadt**  
S. 13 - Ludenberg / Knittkuhl / Hubbelrath: Verbessern der ÖPNV-Anbindung und der Nahversorgungssituation mit dem Ziel, eine Stadt der kurzen Wege auch im Osten Düsseldorfs – insbesondere im Zuge der Konversion der Bergischen Kaserne - zu realisieren
-  **Kleine Akupunkturpunkte: Räume des behutsamen baulichen Ergänzens und des Verbesserns von Freiraumqualitäten**

Abb. 13: Ausschnitt Strukturplan "gerechtes und kompaktes Düsseldorf" (Raumwerk D)

Gemäß Strukturplan Grünes, gesundes und klimafreundliches Düsseldorf liegt der Grünzug des Planungsareals im Bereich „Wichtiges Kaltluftentstehungsgebiet erhalten“. In diesem Zusammenhang ist der Kaltluftabfluss aus den Kaltluftentstehungsgebieten der bergischen Höhenterrasse sicherzustellen.

Darüber hinaus weist der Strukturplan im Wettbewerbsgebiet auf Potenziale für die Neuentwicklung des informellen und/oder des organisierten Sports hin. Es sollen Angebote für Sport und Bewegung gesichert und entwickelt werden. Dem Strukturplan ist außerdem im Kontext der Sicherung der urbanen Landwirtschaft und Nahrungsmittelproduktion in der Stadt zu entnehmen, dass für diesen Bereich

das Stärken der Erlebbarkeit der umliegenden Landwirtschaft anzustreben ist.



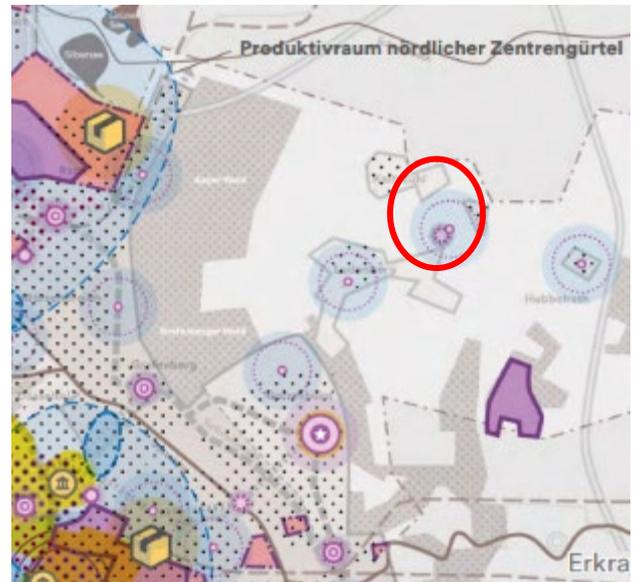
**Zutreffende Punkte der Legende**

- Wichtige Kaltluftentstehungsgebiete erhalten**  
 S. 17 - Kaltluftabfluss aus den Kaltluftentstehungsgebieten der **Niederbergischen Höhenterrasse** sicherstellen
- Urbane Landwirtschaft und Nahrungsmittelproduktion in der Stadt sichern**  
 S. 23 - Landwirtschafts- und Naherholungsraum Niederbergische Höhenterrasse: **Erlebbarkeit der Landwirtschaft stärken**
- Potenziale für Neuentwicklung des informellen und/oder des organisierten Sports**

Abb. 14: Ausschnitt Strukturplan "Grünes, gesundes und klimafreundliches Düsseldorf" (Raumwerk D)

Im Strukturplan „Produktives und kreatives Düsseldorf“ werden für das Wettbewerbsgebiet die Ziele zur Stärkung der bestehenden Zentren formuliert. Als Suchraum wird eine neue soziale Mitte definiert. Weitere lokale Mittelpunkte in den Stadtvierteln sollen ergänzt werden.

Im Raumwerk D sind zu den angeführten Darstellungen weiterführende Handlungsprinzipien aufgeführt, zudem sind die Pläne im Geoportal Düsseldorf unter [www.maps.duesseldorf.de](http://www.maps.duesseldorf.de) zu finden.



**Zutreffende Punkte der Legende**

- Bestehende Zentren stärken, Suchraum: Neue soziale Mitte**
- Neue lokale Mittelpunkte in den Stadtvierteln ergänzen**
- Räume für Handwerk sichern**

Abb. 15: Ausschnitt Strukturplan "Produktives und kreatives Düsseldorf" (Raumwerk D)

## **Quotierungsregelungen gemäß Düsseldorfer Baulandmodell**

Zur Realisierung der wohnungsbaupolitischen Ziele der Landeshauptstadt Düsseldorf wird auf städtischen Flächen und solchen, die bei städtischen Tochterunternehmen eingelegt werden, konsequent 100 % bezahlbarer Wohnungsbau realisiert. Dazu gehören öffentlich geförderter Wohnungsbau mit einem Anteil von mindestens 60 %, aber auch Bau- und Wohngruppen, Senioren-, Azubi- und Studierendenwohnheime sowie und weitere innovative, das Gemeinwohl fördernde Wohnformen.

Die Bausteine werden jeweils individuell von den Gremien im Zuge der Grundstücksvergabe beschlossen. Bei Konzeptvergaben sollen auch Gemeinwohleinrichtungen, wie Kindertagesstätten, Berücksichtigung finden. Auch ein untergeordneter Anteil frei finanzierter Wohnungsbau bildet einen wichtigen Baustein für eine vielfältige Mischung im Quartier (siehe Förderrichtlinien des Landes NRW) und ein Angebot für den „mittleren Einkommensbereich“. Hier ist daher eine Deckelung der Mieten vorgesehen, um auch in diesem Segment bezahlbaren Wohnraum zu schaffen – unter Berücksichtigung von Lage und Quartier.

Im Wettbewerbsgebiet sind die Quotierungsregelungen gemäß Düsseldorfer Baulandmodell auf alle Flächen anzuwenden, die nicht im Eigentum der BlmA verbleiben.

Der BlmA obliegt gem. § 2 Abs. 1 BlmAG die Aufgabe, den Wohnungsfürsorgebedarf des Bundes zu decken. Zudem hat sie gem. § 1 Abs. 1a BlmAG bei der Erfüllung ihrer Aufgaben nach diesem Gesetz auch bau-, wohnungs-, stadtentwicklungspolitische und ökologische Ziele des Bundes zu unterstützen. Die Wohnungsfürsorge zielt besonders auf Bundesbedienstete der unteren und mittleren Besoldungsgruppen ab. Zur Deckung dieses Bedarfes nutzt sie überwiegend eigene Wohnungen. Aufgrund des aktuellen und erwarteten Marktgeschehens ist die Anzahl der Wohnungen an vielen Bedarfsstandorten zu erhöhen. Im Haushaltsplan des Bundes wurde zudem

ein Vermerk ausgebracht, nach dem in angespannten Wohnungsmärkten – wie Düsseldorf - die Erst- und Neuvermietungsrenten auf die untere Grenze des im Mietspiegel für die betreffende Wohnliegenschaft ausgewiesenen Mietwertes festlegen kann. Liegt dieser ermittelte Mietwert oberhalb von 10 €/m<sup>2</sup> nettokalt, werden die Mieten derzeit auf 10 €/m<sup>2</sup> nettokalt begrenzt. Somit stellt die BlmA-100 % ihrer BlmA-eigenen Wohnungen im preisgedämpften Segment zur Verfügung. Sollte kein Wohnungsfürsorgebedarf für eine Wohnung vorliegen, wird die Wohnung zu den gleichen Konditionen am Markt angeboten.

## Grünordnungspläne

### Grünordnungsplan I – rheinverbunden 2025

Das Wettbewerbsgebiet liegt im Grünordnungsplan im Bereich des Teilraums 11 „Bergisches Land“, welcher den „grünen Rücken“ von Düsseldorf darstellt. Das Gebiet wird jedoch nicht als Freifläche dargestellt. Angrenzend an das Wettbewerbsgebiet befinden sich Wald- sowie landwirtschaftliche Flächen. Dieser Teilraum erfüllt Funktionen des Kulturlandschaftsschutzes, des Arten- und Biotopschutzes, der Land- und Forstwirtschaft, Naherholung und für das Stadtklima. Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf dem Erhalt der ökologisch hochwertigen Strukturen in den Bachtälern des Landschaftsraumes.

Aus den formulierten Handlungsempfehlungen des Grünordnungsplans I (S.96 f.) geht hervor, dass der Freiraumkorridor in Ost-West-Richtung im lokalen Grünzug in Höhe des heutigen Parkplatzes an der Knittkuhler Straße bei der städtebaulichen Neuordnung der Bergischen Kaserne zu berücksichtigen ist. Als weiteres Ziel ist die Ausweisung eines Naturschutzgebietes im Osten des Geländes im Bereich des Conesbach dargestellt.



Abb. 16: Ausschnitt aus GOP I rheinverbunden

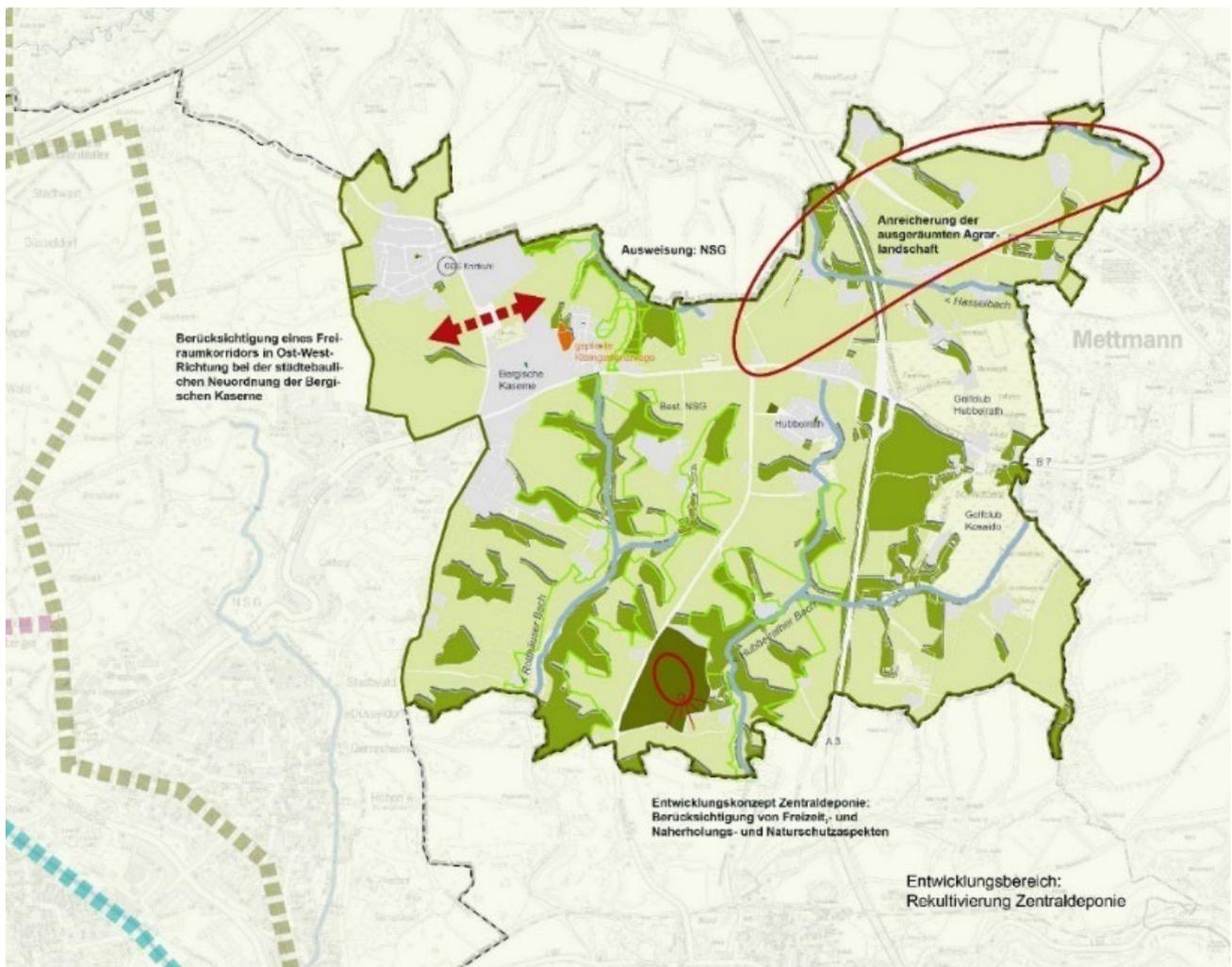


Abb. 17: GOP I: Karte Teilraum 11 Bergisches Land

### Grünordnungsplan II für den Stadtbezirk 7

Der GOP II für den Stadtbezirk 7 sieht den Rückbau der Parkplatzfläche zu einer Grünfläche vor (siehe Maßnahmenkarte), sowie die Biotopvernetzung zwischen dem Kasernengelände und dem Mobilitätsstützpunkt. Diese soll die vorhandenen Flächen von hoher und sehr hoher Bedeutung miteinander verknüpfen.

Im Textteil (S. 59 Abschnitt Knittkuhl) sind weitere Handlungsempfehlungen für die Entwicklung der Bergischen Kaserne formuliert. Es wird ein hoher Durchgrünungsgrad mit Erhalt des Baumbestandes empfohlen. Zur offenen Landschaft hin soll ein strukturreicher Ortsrand ausgebildet werden. Es soll die Chance auf eine Freiraumverbindung zwischen Knittkuhl und der Siedlung Stratenhof genutzt werden. Dies soll auch ein Zusammenwachsen der Bebauung mit Knittkuhl verhindern. Die Gehölz-

strukturen am östlichen Rand des Kasernengeländes sollen erhalten werden und die Siedlung Stratenhof deutlich von der geplanten Neubebauung abgrenzen. Gleichzeitig stellen diese wertvollen Strukturen für die im Osten am Conesbach liegenden empfindlichen Schutzgebiete einen Puffer zur Bebauung dar.

# Maßnahmenübersicht

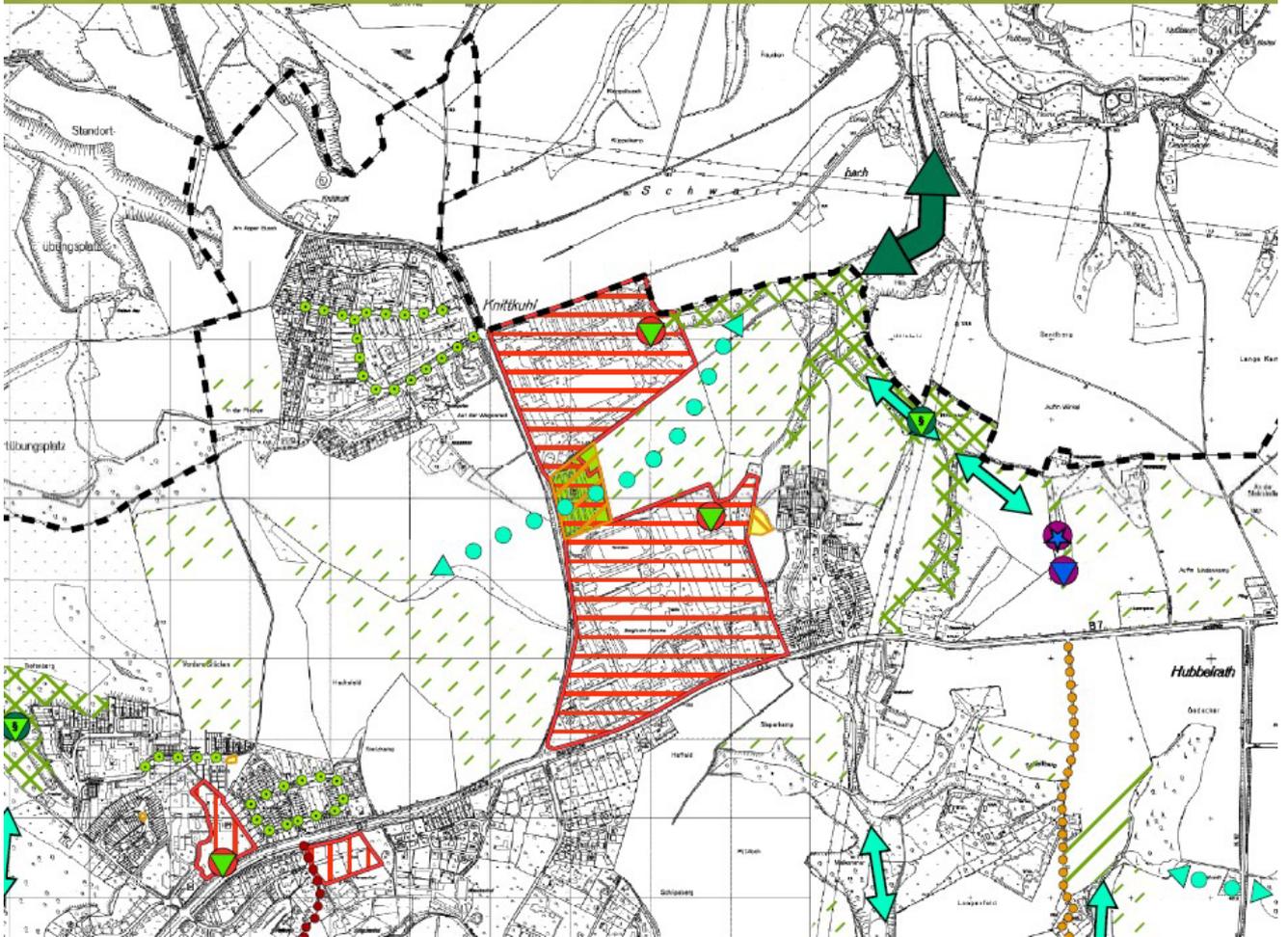


Abb. 18: Ausschnitt aus Karte Maßnahmenübersicht GOP II Bezirk 7

## 5. Umweltbelange

### Klima

Für Düsseldorf kann von einer Temperaturzunahme sowie häufigeren und längeren Hitze- und Trockenperioden ausgegangen werden. Es kommt zu trockeneren Sommern und feuchteren Wintern. Seit 2010 (ohne 2023) weist die jährliche Niederschlagsbilanz ein Niederschlagsdefizit zum langjährigen Mittel auf. Durch die temperaturbedingte stärkere Dynamik der Atmosphäre steigt zudem die Gefahr von Extremwetterereignissen mit Starkniederschlägen.



Abb. 19: Ausschnitt Planungshinweiskarte (Tagsituation), 2021

Die Umgebung der Bergischen Kaserne ist wichtiges Kaltluftentstehungsgebiet mit Abfluss entsprechend des Geländereiefs in die umliegenden Bachtäler und die angrenzenden Siedlungsbereiche. Die bioklimatische Belastung wird sich im Wettbewerbsgebiet in den Sommermonaten stark erhöhen, so dass die Durchlüftung von Siedlungsgebieten eine immer stärkere Bedeutung einnimmt. Die Ausrichtung der Bestandsbebauung in Nord-Süd-Richtung ist strömungsgünstig. Das Wettbewerbsgebiet hat große Anteile von Flächen mit günstiger bioklimatischer Situation, die es zu sichern gilt. Weitere Flächen haben eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung. Eine Vernetzung mit benachbarten Grün- und Freiflächen sowie eine aufgelockerte Baustruktur würden sich positiv auf die zukünftige thermische Situation und die Durchlüftung auswirken.



Abb. 17: Ausschnitt Planungshinweiskarte (Nachtsituation), 2021

### Boden und Altlasten

Das Wettbewerbsgebiet ist aufgrund der militärischen Nutzung Teil des registrierten Altstandortes AS 7435.

Eine orientierende Untersuchung (Phase IIa) hat nutzungsparallel kein Erfordernis von Maßnahmen erbracht. Allerdings wurden nicht alle Verdachtsflächen untersucht, da zum Teil die Gegebenheiten eine Untersuchung nicht zuließen (Einsturzgefahr, Trafo in Betrieb, Eingriffe in Natur nicht vertretbar etc.). Das Potential der verbliebenen Verdachtsflächen wird aber aufgrund der Gesamtsituation als sehr gering eingestuft. Bei der Untersuchung wurde aufgrund der Nutzungssituation lediglich der Wirkungspfad Boden-Grundwasser betrachtet. Der Wirkungspfad Boden-Mensch ist bei Vorliegen eines konkreten Nutzungskonzeptes (neu) zu bewerten.

Im Jahr 2019 erfolgte bereits eine vollumfängliche Luftbildauswertung hinsichtlich Kampfmittel. Daraus ergeben sich keine Abhängigkeiten für den städtebaulichen Entwurf.

## Starkregenbelange

Gemäß Starkregengefahrenkarte ist das Wettbewerbsgebiet im Falle eines Starkregenereignisses nicht von Gefährdungen durch Sturzfluten betroffen. Nur in wenigen kleinen Flächen sammelt sich das Wasser bei einem Starkregenereignis und erreicht einen maximalen Wasserstand von  $\geq 0,5$  m. Diese Starkregengefahrenkarte ist unter <https://maps.duesseldorf.de/starkregen> einsehbar.

## Hochwasserbelange

Das Wettbewerbsgebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

## Verkehrslärm

Das Wettbewerbsgebiet wird maßgeblich durch den Straßenverkehrslärm der Bergischen Landstraße und der Knittkuhler Straße belastet.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden am Wettbewerbsgebietsrand für eine Wohnnutzung mit Ausrichtung zur Bergischen Landstraße und Knittkuhler Straße deutlich überschritten. Die Werte liegen an diesen Stellen in einer Höhe, bei der eine Gesundheitsgefahr nicht mehr ausgeschlossen werden kann. Eine geschlossene Bebauung (Lärmschutzriegel) zur Straße steht im Konflikt mit Strömungsrichtung (Kaltluft) und altem Baumbestand. Daher sind straßennah lärmunempfindliche Nutzungen oder ein Abstand zur Straße in die Planungen einzubeziehen.

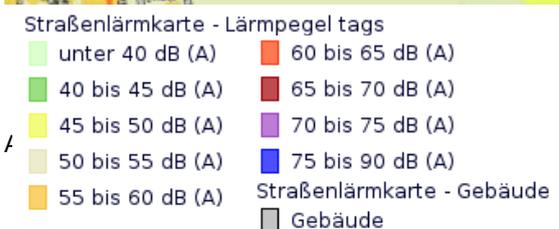
Für den späteren Bebauungsplan werden entsprechend der vorliegenden Lärmbelastungen textliche Festsetzungen zum Verkehrslärm erfolgen. Die Beachtung und Umsetzung der Festsetzungen zum frühzeitigen Planungsstand sind unerlässlich:

Für Beurteilungspegel von  $\geq 73$  dB(A) tags oder  $\geq 65$  dB(A) nachts gilt ein Ausschluss von offenbaren Fenstern zu Aufenthaltsräumen von

Wohnung und Übernachtungsräumen (auch Kindertagesstätten).

Bei Beurteilungspegeln von  $\geq 68$  dB(A) tags oder  $\geq 60$  dB(A) nachts muss eine lärmoptimierte Grundrissgestaltung eingehalten werden. Das heißt, dass offenbare Fenster oder Türen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen nur zulässig sind, wenn mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung über ein offenbares Fenster oder eine offenbare Tür zu einer Fassade mit einem Beurteilungspegel von  $\leq 62$  dB(A) am Tag verfügt.

Für Beurteilungspegel  $\geq 63$  dB(A) tags bzw.  $\geq 55$  dB(A) nachts wird die Sicherstellung einer ausreichenden Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen für sämtliche Aufenthaltsräume festgesetzt. Ab Beurteilungspegel  $\geq 68$  dB(A) wird die Sicherstellung einer ausreichenden Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen für Büro- und Unterrichtsräume festgesetzt.



## 6. Bisherige Beteiligungen

Vor Start des Wettbewerbsverfahrens waren alle interessierten Bürger\*innen eingeladen, sich aktiv in den Planungsprozess einzubringen. Als Expert\*innen vor Ort verfügt die Nachbarschaft über umfangreiches Wissen, das für die Integration des Quartiers in die Umgebung von besonderem Wert ist.

Zur Einbindung der Öffentlichkeit wurden mehrere Beteiligungsformate angeboten: einen **Online-Dialog** und einen **Ideenworkshop**. Eine eigene Projektwebsite ([www.bergische-ka-serne.de](http://www.bergische-ka-serne.de)) wurde angelegt, über die sich die Öffentlichkeit aktiv in das Verfahren einbringen und gleichzeitig über die Hintergründe und Termine informieren konnte.

Einladungsflyer an alle benachbarten Haushalte, Plakate im ganzen Stadtgebiet, ein Banner am Wettbewerbsgebiet, Social-Media-Beiträge, Pressemitteilungen und der Internetauftritt der Stadt sorgten für eine breite Aufmerksamkeit für die Beteiligungsformate.

Die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung aus dem Ideenworkshop und dem Online-Dialog wurden sorgfältig gesammelt und dokumentiert und sind in den vorliegenden Auslobungstext des städtebaulich-landschaftsplanerischen Wettbewerbs eingeflossen und sollen bei der Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe Berücksichtigung finden.

Die vollständige Dokumentation der Beteiligungen (Onlinebeteiligung, Ideenworkshop und Ideensammlung Schulparlament) wird den Plangrundlagen als Anlage beigefügt.

### Onlinebeteiligung

Um die Entwicklungs- und Nutzungsinteressen für das Wettbewerbsgebiet zu finden und eine Zielvorstellung für die zukünftige Nutzung der Fläche zu erlangen, wurde im Zeitraum vom 10. April – 24. April 2024 eine Online-Beteiligung durchgeführt. Die interessierte Öffentlichkeit konnte hier ihre Ideen für die zukünftige Entwicklung der Wettbewerbsgebietsfläche einbringen. Zusätzlich wurde umfangreiches

Bildmaterial zum Wettbewerbsgebiet angeboten: Drohnenflüge über den Denkmalsbereich, das weitere Wettbewerbsgebiet und den nördlich gelegenen Parkplatz sowie ein virtueller Rundgang mit 360-Grad-Bildern ermöglichten der Öffentlichkeit einen umfassenden Einblick in das sonst für sie verschlossene Gelände.

Mit 382 Registrierungen und 231 aktiven Personen war die Resonanz groß. Insgesamt wurden 220 Beiträge, 92 Kommentare und 755 Reaktionen gesammelt.

### Ideenworkshop

Am 04. Mai 2024 fand der öffentliche Ideenworkshop statt, an dem etwas 200 Bürger\*innen teilgenommen haben. Während des gesamten Ideenworkshops konnten sich die Bürger\*innen nicht nur über den Planungsprozess informieren, sondern auch aktiv ihre Anregungen und Ideen in das Verfahren einbringen. Dazu wurden mehrere Formate angeboten: Impulsvortrag, Markt der Ideen mit Thementischen, geführte Bustour durch das Wettbewerbsgebiet.

### Ideensammlung Schulparlament

Die Kindersprechstunde der Bezirksbürgermeisterin am 8. Mai 2024 bot eine weitere Möglichkeit zur Ideenfindung, diesmal in Zusammenarbeit mit dem Schülerparlament der Gemeinschaftsgrundschule Knittkuhl. Auf diese Weise wurde in kurzer Zeit ein breites Spektrum an Ideen gesammelt, das wertvolle Impulse für die Weiterentwicklung des Wettbewerbsgebiets liefert.

# Teil C

## Wettbewerbsverfahren

# 1. Allgemeine Verfahrensbedingungen

Der Durchführung des Wettbewerbs liegt die Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW) 2013 in der vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) am 31. Januar 2013 herausgegebenen Fassung zugrunde. Die Auslobung wurde bei der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen registriert unter der Nummer W 61/24.

Gemäß Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge – Vergabeverordnung VgV 2016 – liegt die geschätzte Auftragssumme der Planungshonorare über dem Schwellenwert. Die Regeln der Vergabeverordnung (VgV) finden somit hier Anwendung.

Die Ausloberschaft, Teilnehmende sowie alle am Verfahren Beteiligte erkennen den Inhalt dieser Auslobung sowie die RPW 2013 als verbindliche Grundlage an. Es werden keine inhaltlich bindenden Vorgaben gemacht, die zum formalen Ausschluss einer Wettbewerbsarbeit führen.

Die Verfahrenssprache ist deutsch.

## 2. Ausloberschaft

Ausloberinnen des Verfahrens sind die Landeshauptstadt Düsseldorf vertreten durch das Dezernat für Planen, Bauen, Wohnen und Grundstückswesen der Stadt Düsseldorf mit dem Stadtplanungsamt sowie die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA).

## 3. Wettbewerbsgegenstand

Wettbewerbsgegenstand ist die Findung einer städtebaulichen Konzeption mit integrierter Landschaftsplanung für das circa 25 Hektar große Wettbewerbsgebiet im Stadtteil Düsseldorf-Hubbeltal.

Ziel der ersten Phase des Wettbewerbs ist es, eine städtebaulich-landschaftsplanerische Ideenskizze für das Wettbewerbsgebiet zu finden. In der zweiten Phase sollen die ausgewählten Konzepte vertiefend ausgearbeitet werden.

## 4. Management

Die Organisation und Betreuung des Wettbewerbs wird durch das Büro ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH durchgeführt.

## 5. Ablauf des Verfahrens

Das Verfahren wird durchgeführt als offener zweiphasiger, städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb. Für die zweite Phase sollen circa 10 Teams ausgewählt werden, die ihre jeweiligen Entwürfe weiterentwickeln. Die Bildung von Teams zwischen Stadtplaner\*innen und Landschaftsarchitekt\*innen wird zwingend vorgegeben.

Tag der Bekanntmachung war der 17.02.2025 (Datum der EU-Veröffentlichung).

### Projektwebsite

Für das Vorhaben wurde im Vorfeld eine eigene Projektwebsite ([Zukunft Bergische Kaserne](#)) erstellt. Hierüber konnte sich die Öffentlichkeit aktiv in das Verfahren einbringen und sich gleichzeitig über neue Erkenntnisse und Termine fortlaufend informieren.

### Vorabbeteiligung

Im Vorfeld des Wettbewerbsverfahrens wurde eine Vorabbeteiligung durchgeführt, in der die Öffentlichkeit eingeladen wurde, ihre Wünsche und Ideen in das Verfahren einzubringen. Dies erfolgte über eine [Online-Beteiligung](#) im Zeitraum 10. April – 24. April 2024. Zusätzlich wurde im Rahmen eines Ideenworkshops am 04. Mai 2024 die Ergebnisse der Online-Beteiligung vorgestellt. Der Öffentlichkeit wurden Informationen sowie Hintergründe zum Verfahren zur Verfügung vorgestellt und sie konnte

sich weiterhin zu verschiedenen Themen austauschen sowie an geführten Bustouren über das Gelände teilnehmen. Die Ergebnisse der Vorabteiligung wurden dokumentiert und werden den Wettbewerbsteilnehmenden zur Verfügung gestellt.

### Versand der Auslobung

Nach dem Versand der Auslobungsunterlagen können Rückfragen der Teams bis zum in der Terminübersicht genannten Datum ausschließlich per E-Mail an das verfahrensbetreuende Büro ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH unter der E-Mail-Adresse

[wettbewerbe@isr-planung.de](mailto:wettbewerbe@isr-planung.de) gestellt werden.

Die beantworteten Rückfragen werden mit dem Protokoll des Rückfragenkolloquiums Bestandteil der Auslobung und allen Verfahrensbeteiligten zur Verfügung gestellt.

### Preisgerichtsvorbesprechung und Rückfragenkolloquium

Das Preisgericht kommt zur Preisgerichtsvorbesprechung zusammen. Dabei kann es die Leistungsanforderungen des Wettbewerbes sowie die Aufgabenstellung schärfen.

Im Anschluss an die Preisgerichtsvorbesprechung findet das Rückfragenkolloquium statt. Hier werden den teilnehmenden Teams die wesentlichen Rahmenbedingungen und die Zielsetzungen des Wettbewerbs dargelegt sowie gegebenenfalls die geschärften Leistungsanforderungen aus der Preisgerichtsvorbesprechung.

Den Teams wird im Rahmen des Rückfragenkolloquiums die Gelegenheit gegeben, die Aufgabenstellung mit dem Preisgericht zu diskutieren und Rückfragen zu stellen. Die im Rahmen der Rückfragenfrist per E-Mail eingegangenen Fragen werden ebenfalls beantwortet. Das Protokoll des Rückfragenkolloquiums wird anschließend Teil der Auslobung und den Teams zur Verfügung gestellt.

### Phase 1

Im Anschluss beginnt die 1. Bearbeitungsphase des Wettbewerbs.

#### 1. Preisgerichtssitzung

Nach Abschluss der 1. Bearbeitungsphase findet in nicht öffentlicher Sitzung die 1. Preisgerichtssitzung statt. Ziel ist es, circa 10 Arbeiten für die 2. Bearbeitungsphase auszuwählen. Den für die 2. Bearbeitungsphase ausgewählten Teams werden allgemeine sowie individuelle Empfehlungen zur weiteren Ausarbeitung mit auf den Weg gegeben. Die Anonymität wird nach Abschluss der 1. Preisgerichtssitzung beibehalten.

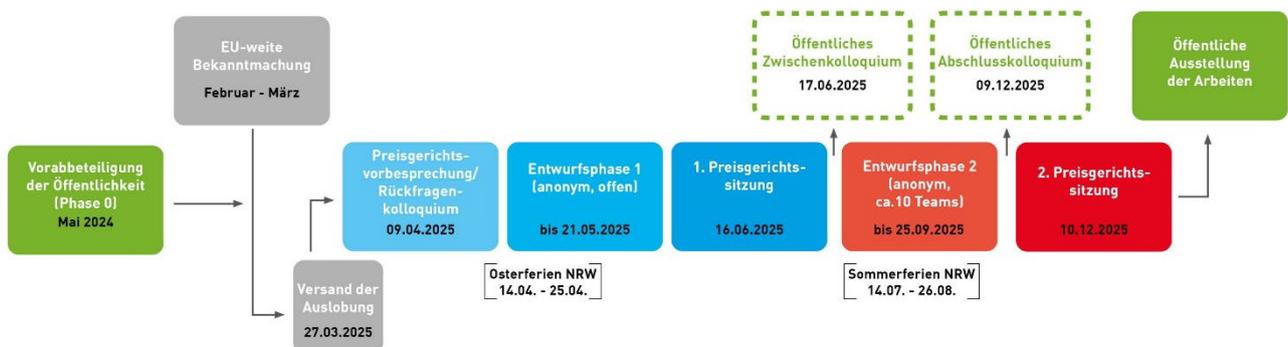


Abb. 19: Grafik Verfahrensablauf

## **Öffentliches Zwischenkolloquium**

Im öffentlichen Zwischenkolloquium werden die Entwürfe der für die 2. Bearbeitungsphase ausgewählten Teams neutral und anonymisiert vorgestellt. Das Preisgericht kann der Veranstaltung beiwohnen, da die Entscheidung zur Auswahl der Teams bereits vorab stattgefunden hat. Durch die Teilnahme wird dem Preisgericht ermöglicht, die Stimmungslage vor Ort wahrzunehmen und Wünsche und Bedürfnisse der Bürger\*innen besser zu verstehen.

Die Teams sollen die Entwürfe untereinander nicht sehen. Daher dürfen sie an der Veranstaltung nicht teilnehmen; dies wird vorab schriftlich bestätigt. Gegenüber Presse und Öffentlichkeit wird vermittelt, dass von den Entwürfen keine Fotos gemacht werden dürfen. Um dies sicherzustellen, wird dieser Sachverhalt bereits im Vorfeld und während der Veranstaltung kommuniziert und es werden entsprechende Schilder aufgehängt.

Fragen und Anregungen sind seitens der Öffentlichkeit möglich und erwünscht. Die Bürger\*innen werden angehalten, sich vorab zu der Veranstaltung anzumelden. Spontane Besuche bleiben dennoch möglich.

### **Phase 2**

Im Anschluss beginnt die 2. Bearbeitungsphase des Wettbewerbes.

## **Öffentliches Abschlusskolloquium**

Im öffentlichen Abschlusskolloquium werden die finalen Entwürfe neutral und anonym durch die Vorprüfung vorgestellt. Die Veranstaltung findet am Vorabend der zweiten Preisgerichtssitzung statt und ist somit Teil der Sitzung (vergleichbar mit einem öffentlichen Informationsrundgang). Das Preisgericht soll somit der Veranstaltung beiwohnen und konstituiert sich in einer nichtöffentlichen Sitzung vor Eintreffen der Öffentlichkeit. Die Mitglieder des Preisgerichts nehmen in zuhörender Funktion an dem Kolloquium teil. Das Preisgericht trifft Entscheidungen unabhängig und neutral.

## **2. Preisgerichtssitzung**

Nach Abschluss der 2. Bearbeitungsphase beziehungsweise des öffentlichen Abschlusskolloquiums tagt das Preisgericht in der nicht öffentlichen 2. Preisgerichtssitzung. Das Preisgericht empfiehlt den Ausloberinnen, welcher Beitrag dem sich anschließenden Bebauungsverfahren zu Grunde gelegt werden soll.

### **Ausstellung**

Nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens werden die eingereichten Arbeiten öffentlich ausgestellt.

## **6. Teilnehmende Teams**

Das Verfahren wird als offener anonymer Wettbewerb durchgeführt. Für die zweite Phase wird die Zahl der teilnehmenden Teams auf circa 10 Teams begrenzt. Die Büros benennen selbst ein Büro der Landschaftsarchitektur als Teammitglied.

Teilnahmeberechtigt sind Büros der Stadtplanung in Zusammenarbeit mit Büros der Landschaftsarchitektur.

## **7. Teilnahmebedingungen/ Bekanntmachung**

Der offene Wettbewerb wurde über eine europaweite Bekanntmachung (Amt für Veröffentlichungen der EU) veröffentlicht. Die Bekanntmachung erfolgte ebenso elektronisch auf unterschiedlichen Internetplattformen sowie auf der Homepage des betreuenden Büros.

**Die Teilnehmer\*innen müssen mit den einzureichenden Verfassendenerklärungen die folgenden Nachweise vorlegen:**

- **Nachweise der geforderten beruflichen Qualifikation als Stadtplaner\*innen und Landschaftsarchitekt\*innen**

**Am Wettbewerb teilnahmeberechtigt sind ausschließlich Teams aus Stadtplaner\*innen und Landschaftsarchitekt\*innen. Architekt\*innen sind nicht teilnahmeberechtigt.**

**Wer eine Arbeit einreicht, bei welcher der Qualifikationsnachweis den Verfassendenerklärungen nicht beigelegt wurde bzw. nicht den Teilnahmeberechtigungen entspricht und dies auch auf Anforderung nicht nachreichgerecht wird, wird ausgeschlossen.**

Der Zulassungsbereich umfasst die EWR / WTO / GPA Staaten.

Teilnahmeberechtigt sind im Zulassungsbereich ansässige natürliche Personen, die am Tage der Bekanntmachung zur Führung der Berufsbezeichnung **Stadtplaner\*in** bzw. **Landschaftsarchitekt\*in** berechtigt sind und Mitglied einer Architektenkammer in Deutschland sind oder die Berechtigung zur Führung der Berufsbezeichnung Stadtplaner\*in bzw. Landschaftsarchitekt\*in nach § 2, § 7 BauKaG NRW (Auswärtige Stadtplaner\*innen / Landschaftsarchitekt\*innen) haben und ihren Geschäftssitz/Wohnsitz in dem vom EWR-Abkommen erfassten Gebiet oder in einem sonstigen Drittstaat, sofern dieser ebenfalls Mitglied des WTO-Dienstleistungsabkommens ist, haben, oder zur Führung der Berufsbezeichnung Stadtplaner\*in bzw. Landschaftsarchitekt\*in nach dem Recht des jeweiligen Heimatstaates berechtigt und in einem der vorgenannten ausländischen Gebietsbereiche ansässig sind. Ist die Berufsbezeichnung gesetzlich nicht geregelt, bestimmen sich die fachlichen Anforderungen nach der einschlägigen EG-Richtlinie. Juristische Personen sind teilnahmeberechtigt, wenn zu ihrem Geschäftszweck die Erbringung von Planungsleistungen gehört, die der Wettbewerbsaufgabe entsprechen und die in der Gesellschaft tätigen Verfasser\*innen der Wettbewerbsarbeit oben genannten Anforderungen erfüllen.

Teilnehmende können einzelne oder mehrere natürliche oder juristische Personen sein. Sind Teilnehmende gemäß den Rechtsvorschriften des Staates, in dem sie ansässig sind (Herkunftsland), zur Erbringung der betreffenden Leistung berechtigt, dürfen sie nicht allein deshalb zurückgewiesen werden, weil sie gemäß den einschlägigen deutschen Rechtsvorschriften entweder eine natürliche oder juristische Person sein müssten.

## 8. Plangrundlagen

Die Plangrundlagen werden an dem in der Terminübersicht genannten Datum durch das Büro ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH an die Teilnehmenden verschickt.

Es werden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Auslobung im pdf-Format
- Vermessungsgrundlage
- Liegenschaftskataster
- Luftbilder
- Übersichtskarte Bewertung und Umgang mit Biotopflächen und Baumbestand
- Handout Entwässerung (SEBD)
- Baumkataster
- Planunterlagen zum Denkmalbereich
- Grünordnungsplan 2025 und GOP II (Bezirk 7)
- Runderlass des Innenministers NRW von 1978 zu Spielflächen
- Spielplatzsatzung der Stadt Düsseldorf
- Klimaanalyse 2020
- Broschüre: „Seriell und modulares Bauen 2.0“ (Februar 2024)
- Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) Nordrhein-Westfalen (NRW) 2025
- Dokumentation Workshopverfahren
- Vorgabe Umgriff Arbeitsmodell
- Formblatt Flächenberechnungsbogen
- Formblatt Anonyme Mailadresse
- Formblatt Verfassendenerklärung

## 9. Abschluss des Verfahrens

Das Ergebnis der Sitzung des Preisgerichtes wird den Teams unmittelbar nach Abschluss mitgeteilt.

## 10. Urheberrecht des Wettbewerbsergebnisses

Bezüglich des Urheberrechts gelten die Regelungen des § 8 (3) Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW). Die Wettbewerbsarbeiten dürfen von den Ausloberinnen veröffentlicht werden. Wenn die Verfasserinnen mit der weiteren Bearbeitung beauftragt sind, dürfen die Arbeiten für den vorgesehenen Zweck genutzt werden. Ansonsten verbleiben alle Rechte nach dem Urheberrechtsgesetz bei den Verfasserinnen. Die mit Preisen ausgezeichneten Arbeiten und Anerkennungen werden Eigentum der Ausloberinnen.

Urheberrechtlich und wettbewerbsrechtlich geschützte Teillösungen von den am Wettbewerbsverfahren teilnehmenden Teams, die bei der Auftragserteilung nicht berücksichtigt worden sind, dürfen nur gegen eine angemessene Vergütung genutzt werden.

Nicht prämierte Arbeiten werden von den Ausloberinnen nur auf Anforderung der Teilnehmenden, die innerhalb von vier Wochen nach Zugang des Protokolls eingegangen sein muss, zurückgesandt. Erfolgt keine Anforderung innerhalb dieser Frist, erklären die Teilnehmenden, auf ihr Eigentum an der Wettbewerbsarbeit zu verzichten.

## 11. Preise

Für den Wettbewerb loben die Ausloberinnen einen Gesamtbetrag in Höhe von 230.000,- € netto aus. Für die Teams der 2. Phase wird bei vollständiger und fristgerechter Abgabe eine Aufwandsentschädigung in Höhe von insgesamt 30.000,- € netto in gleichen Teilen verteilt.

Es werden Preisgelder in folgender Höhe auslobt:

1. Preis:	85.000,- €
2. Preis:	55.000,- €
3. Preis:	30.000,- €
Anerkennungen:	30.000,- €

Die Aufteilung der Wettbewerbssumme kann durch einstimmigen Beschluss des Preisgerichtes neu festgelegt werden. Voraussetzung für den Erhalt des Preisgeldes/der Aufwandsentschädigung ist die frist- und formgerechte Abgabe einer bewertbaren Arbeit.

## 12. Weitere Beauftragung

Im Falle der Umsetzung des Projekts beauftragt die Landeshauptstadt Düsseldorf gemäß § 8 (2) RPW einen der Preistragenden, in der Regel den/die Gewinner\*in, unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Preisgerichtes mit den weiteren Planungsleistungen, sofern kein wichtiger Grund gegen eine weitere Beauftragung spricht und soweit und sobald die dem städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbsverfahren zugrunde liegende Aufgabe weiter konkretisiert werden soll. Der Siegerentwurf dient als Grundlage für den zukünftigen Bebauungsplan für das Wettbewerbsgebiet. Eine weitere Beauftragung der Leistungen der Bauleitplanung wird nicht in Aussicht gestellt.

Der Abruf der folgenden Leistungen steht unter Genehmigungs- und Finanzierungsvorbehalt und kann ggf. auch stufenweise/zeitlich versetzt erfolgen.

## Städtebauliche Leistungen

Weiterentwicklung des Wettbewerbsergebnisses zum Städtebaulichen Entwurf auf Grundlage der AHO Nr. 42 „Besondere Leistungen zur Flächenplanung“ - Städtebaulicher Entwurf (Leistungsphase 1 – 3, hohe Anforderungen), HOAI 2021 als Vorstufe zum Rechtsplan.

## Freiraum

Weiterführende Qualitätssicherung, in Form eines Grünordnungsplanes gemäß § 29 HOAI 2013, Leistungsphase 1 bis 4 (Honorarzone III).

## Verhandlungsverfahren

Die Auftragsvergabe erfolgt durch die Landeshauptstadt Düsseldorf in einem nachgeschalteten Verhandlungsverfahren (§ 14 (4) 8. VgV). Es ist vorgesehen, dass zunächst nur mit dem/der Gewinner\*in beziehungsweise dem/der ersten Preisträger\*in eine Verhandlung geführt wird. Sollte eine solche Verhandlung nicht zum Vertragsschluss führen, werden alle Preisträger\*innen des Wettbewerbs zur Teilnahme an einem Verhandlungsverfahren gemäß Vergabeverordnung aufgefordert. Teilnehmende am Verhandlungsverfahren sind die Preisträger\*innen, wie sie in den Bewerbungsunterlagen benannt sind.

Basis für das Verhandlungsverfahren ist der hier beschriebene Wettbewerb nach RPW 2013.

Der Zuschlag erfolgt dann auf das Angebot, das die in der Einladung zum Verfahren genannten Kriterien am besten erfüllt.

Die Gewichtung der Zuschlagskriterien ist wie folgt festgelegt, eine weitere Untergewichtung ist noch nicht erfolgt, eine Bekanntmachung an die teilnehmenden Bieter wird jedoch für spätere Verfahrensrunden ausdrücklich vorbehalten. Insgesamt können maximal 100 Punkte erreicht werden. Die Gewichtung der Zuschlagskriterien ist wie folgt festgelegt:

Planungsqualität:	50 %
Projektumsetzung:	30 %
Honorar:	20 %
<b>Summe:</b>	<b>100 %</b>

### ▪ **Planungsqualität, abgeleitet aus dem Wettbewerbsergebnis: 50 %**

Die Wettbewerbsergebnisse werden wie folgt in das Verfahren übertragen:

Erstplatzierter Entwurf: 50 Punkte  
Zweitplatzierter Entwurf: 35 Punkte  
Drittplatzierter Entwurf: 15 Punkte

### ▪ **Projektumsetzung**

#### **Bereitschaft zur Umsetzung der Weiterentwicklung des Entwurfes auf Grundlage der Empfehlungen und Überarbeitungshinweise des Preisgerichts: 5 %**

Die uneingeschränkte Bereitschaft, alle Empfehlungen und Überarbeitungshinweise des Preisgerichts zu übernehmen, wird mit 5 Punkten bewertet. Bei Einschränkungen wird im pflichtgemäßen Ermessen eine Abstufung vorgenommen. Bei gänzlich fehlender Bereitschaft werden 0 Punkte vergeben. Eine weitere Untergewichtung bleibt vorbehalten.

#### **Projektumsetzung: 25 %**

Die volle Punktzahl in Höhe von 25 Punkten erhält ein Angebot, das bzgl. der Projektumsetzung einen uneingeschränkten und optimalen Erfolg versprechen lässt. Bei Einschränkungen wird im pflichtgemäßen Ermessen eine Abstufung vorgenommen. Bei gänzlich fehlender Erfolgsaussicht werden 0 Punkte vergeben. Eine weitere Untergewichtung bleibt vorbehalten.

#### **Honorar: 20 %**

Das günstigste Angebot erhält 20 Punkte. Ein Angebot das um mindestens das 1,5 fache darüber liegt, erhält 0 Punkte. Dazwischen wird linear interpoliert, gerundet auf zwei Nachkommastellen.

Das Honorar des städtebaulichen Entwurfs wird als informelle Planung auf Grundlage der Honorarermittlung AHO Nr. 42 - Anlage 9 - Städtebaulicher Entwurf HOAI 2021 mit hohen Anforderungen angesetzt.

Die Eignungskriterien für das Verhandlungsverfahren sind:

a) Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit (§ 45 VgV)

- Berufshaftpflichtversicherung mit Deckungssummen von mindestens 2,0 Millionen Euro für Personenschäden und mindestens 0,5 Millionen Euro für Sachschäden
  - Es reicht aus, dass im Auftragsfall eine Versicherung in der nötigen Höhe abgeschlossen wird.

b) Technische und berufliche Leistungsfähigkeit (§ 46 VgV)

- Befähigung und Erlaubnis zur Berufsausübung (§ 75 Abs. 1 VgV)
- Anzahl technischer Fachkräfte: mindestens 3
- Die Ausloberinnen erwarten in der Umsetzung eine Projektleitung, die eine mindestens dreijährige Berufserfahrung auf dem Feld der ausgelobten Leistungen aufweist.

Das Hinzuziehen eines Nachunternehmens steht den Teams offen, um die technische und berufliche Leistungsfähigkeit zu erreichen. Für das am Wettbewerb anschließende VgV-Verhandlungsverfahren können Nachunternehmen hinzugezogen werden.

Im Falle einer weiteren Bearbeitung werden durch den Wettbewerb bereits erbrachte Leistungen dem/der Preisträger\*in bis zur Höhe des zuerkannten Preises nicht erneut vergütet, wenn und soweit der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

## 13. Beurteilungskriterien

Die Beurteilung der Arbeiten durch das Preisgericht erfolgt der im Folgenden aufgeführten Kriterien. Die Reihenfolge der Kriterien hat keinen Einfluss auf ihre Gewichtung.

- Qualität der städtebaulichen Einbindung und Maßstäblichkeit
- Schaffung einer eigenen Identität als Stadtquartier
- Städtebauliche und landschaftsplanerische Qualität sowie Qualität der Vernetzung
- Berücksichtigung der Bestandsbebauung und des Denkmalschutzes
- Flächeneffizienz und angemessene städtebauliche Dichte für das gesamte Quartier
- Innovation des Gesamtkonzeptes (unter anderem bezogen auf Flächeneffizienz, Mobilität, Nachhaltigkeit etc.)
- Berücksichtigung der Anregungen des Preisgerichts in der 2. Phase

# 14. Preisgericht, Vorprüfung und Beratung

## Fachpreisrichter\*innen (stimmberechtigt)

1. Jochen Altrogge, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Hauptstellenleiter Verkauf Nordrhein-Westfalen
2. Cornelia Zuschke, Architektin, Beigeordnete für Planen, Bauen, Wohnen und Grundstückswesen der Landeshauptstadt Düsseldorf
3. Kai Fischer, Stadtplaner, Amtsleiter des Stadtplanungsamtes der Landeshauptstadt Düsseldorf
4. Ulrike Volmer, Landschaftsarchitektin, Garten-, Friedhofs- und Forstamt der Landeshauptstadt Düsseldorf
5. Heiner Farwick, Stadtplaner und Architekt
6. Prof. Torsten Becker, Stadtplaner
7. Prof. Dr. Stefanie Bremer, Stadtplanerin
8. Annegret Stöcker, Landschaftsarchitektin
9. Ina Bimberg, Landschaftsarchitektin

## Sachpreisrichter\*innen (stimmberechtigt)

10. Christopher Haubrich, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Hauptstelle Dortmund, Sparte Portfoliomanagement
11. Angelika Penack-Bielor, CDU-Fraktion
12. Astrid Wiesendorf, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
13. Markus Raub, SPD-Fraktion
14. Dr. Christine Rachner, FDP-Fraktion
15. N.N., Fraktion Die Linke
16. N.N., Fraktion Die Partei/Klima
17. N.N., Ratsgruppe Tierschutz/Freie Wähler

## Stellvertretende Fachpreisrichter\*innen

- Robabeh Sedaghat, Architektin, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Zentrale Sparte Portfoliomanagement
- Jan Stöfer, Dipl.-Ing. M.Sc. Bauass., Abteilungsleiter im Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Düsseldorf

- Ilka Schiller, Stadtplanerin, Bereichsleiterin im Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Düsseldorf
- Prof. Kerstin Schultz, Architektin
- Prof. Julia Köpper, Stadtplanerin und Architektin
- Lucas Hövelmann, Landschaftsarchitekt
- Franz Reschke, Landschaftsarchitekt

## Stellvertretende Sachpreisrichter\*innen

- Davor Sucic, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Hanno Bremer, CDU-Fraktion
- Ulrich Scheinhardt, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
- Thors Haedecke, SPD-Fraktion
- André Kiel, FDP-Fraktion
- N.N., Fraktion Die Linke
- N.N., Fraktion Die Partei/Klima
- N.N., Ratsgruppe Tierschutz/Freie Wähler

## Vorprüfung

- Christina Schlottbom, Stadtplanerin und Landschaftsarchitektin, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
- Jochen Füge, Stadtplaner, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
- Anke Theis, Stadtplanerin, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
- Fachämter der Landeshauptstadt Düsseldorf

## Beratung

- Dr. Maria Icking, Bezirksbürgermeisterin des Stadtbezirks 7
- Dr. Alexander Fils, Vorsitzender des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung
- N.N., Bürger\*innenvertretung
- N.N., Bürger\*innenvertretung

Die Ausloberin behält sich vor, weitere beratende und/oder vorprüfende Mitglieder zu benennen.

# 15. Abgabeleistungen und allgemeine Hinweise

Die Wettbewerbsunterlagen sind in allen Teilen in beiden Phasen durch eine Kennzahl zu bezeichnen, die aus sechs arabischen Ziffern gebildet wird. Die Kennzahl ist in einer Größe von maximal 1 Zentimeter Höhe und maximal 6 Zentimeter Breite auf jedem Blatt und auf jedem Schriftstück in der oberen rechten Ecke anzubringen.

## Phase 1 (anonym)

- Strukturskizze, Maßstab 1:2.000, skizzenhafte Darstellung mit Aussagen zur:
  - Bau- und Nutzungsstruktur
  - Erschließung
  - Freiraum

## Phase 2 (anonym)

- Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitidee, Maßstab 1:5.000
- Städtebaulicher und landschaftsplanerischer (typologische Aufteilung der Grünflächen, keine Freiraumplanung im Sinne der Objektplanung nötig) Funktionsplan, Maßstab 1:1.000 mit Aussagen zu:
  - Gebäudestrukturen in Größe und Form als Dachaufsicht
  - Anzahl der Geschosse, Höhenentwicklung, Baumassen
  - Darstellung der Abgrenzung von öffentlichen und privaten Flächen
  - Lage und Verteilung von privaten und öffentlichen Spiel- und Sportflächen sowie gemeinschaftlichen und privaten Gartenflächen
  - Dachflächennutzung mit Angaben z.B. zu Dachbegrünungen, Spielplatzflächen, Sportflächen, Dachterrassen und Flächen für regenerative Energien
  - Funktions-, Nutzungsangaben und Dichtwerte
  - Straßen-, Rad- und Fußwegenetz mit Anbindung an die Umgebung

- Darstellung Mobilitätskonzept: Lage und Verteilung von Park- und Stellplätzen sowie Fahrradstellplätzen und Aussagen zur Lage und Art von alternativen Mobilitätsangeboten (Car-Sharing, E-Mobilität, etc.) und deren Verknüpfung mit dem Freiraum
- Je ein Längs- und ein Querschnitt durch das Wettbewerbsgebiet, Maßstab 1:1.000
- Eine aussagekräftige Fußgänger\*innenperspektive zur Veranschaulichung der Qualitäten innerhalb des Wettbewerbsgebiets (fotorealistische Renderings werden nicht erwartet), maximal DIN A3-Größe
- Schematisches Piktogramm zu dem Thema Städtebau, ohne Maßstab
- Schematisches Piktogramm zu dem Thema Grün- und Freiräume, ohne Maßstab
- Schematisches Piktogramm zu dem Thema Erschließung/Mobilität, ohne Maßstab
- Schematisches Piktogramm zum Thema Nutzungen, ohne Maßstab
- Schematisches Piktogramm zu dem Thema Klimaanpassung inkl. Starkregenvorsorge, ohne Maßstab
- Schematisches Piktogramm zu dem Thema Entwässerung (Regenentwässerung), ohne Maßstab
- Schematisches Piktogramm zu dem Thema abschnittsweise Entwicklung (Bauabschnitte) inkl. Zwischennutzungsvorschläge Baudenkmal, ohne Maßstab
- Weitere Darstellungen zur Konzeptidee nach Wahl (Piktogramme/Prinzipiskizzen)
- Arbeitsmodell, Maßstab 1:1.000 (darzustellender Ausschnitt siehe Plangrundlage)

## Ergänzende Leistungen

- Erläuterungsbericht, maximal zwei DIN A4 Seiten (für beide Phasen)
  - Flächenberechnungsbögen gemäß Formblatt (für Phase 2)
  - Verzeichnis der eingereichten Unterlagen auf DIN A4 (für beide Phasen)
  - Anonyme Mailadresse gemäß Formblatt (für beide Phasen)
  - Verfassendenerklärung gemäß Formblatt (für beide Phasen)
    - **Den Verfassendenerklärungen sind die Nachweise der beruflichen Qualifikation (Kammerurkunden Stadtplaner\*in und Landschaftsarchitekt\*in) zwingend beizulegen**
  - Sämtliche Unterlagen in digitaler Form (**davon ausgeschlossen sind lediglich das Arbeitsmodell und die Verfasser\*innenerklärung sowie die Kammerurkunden (die nur analog in einem verschlossenen Umschlag abgegeben werden müssen)**)
- Ein Vorprüfplan (auf DIN A4 gefaltet nach DIN) mit den Darstellungen des Präsentationsplans und folgende zusätzliche Angaben:
    - Berechnung der GRZ, GFZ und BGF (je nach Nutzungsart)
    - Berechnung Nettobauland, Öffentliche Grün- und Verkehrsflächen etc.
    - Berechnung der Anzahl der Wohneinheiten
    - Baumbilanz (Erhalt, Wegfall und Neupflanzung)
    - Schematischer Abstandsflächennachweis, schematische Darstellung des Rettungswegekonzepthes (Bewegungs- und Aufstellflächen)
  - Präsentationspläne, verkleinert auf DIN A3 Hochformat, gefaltet, einseitig bedruckt
  - Arbeitsmodell, Maßstab 1:1.000 (transportierbar verpackt)

## Download-Link mit folgenden Dateien an:

[wettbewerbe@isr-planung.de](mailto:wettbewerbe@isr-planung.de)

- Präsentationspläne und Vorprüfpläne als pdf-Dateien in hoher druckfähiger Auflösung (300 dpi) und reduzierter Auflösung (150 dpi)
- Zeichnungen als dwg/dxf-Dateien (mit nachvollziehbaren Flächen, Layerbezeichnungen gemäß Flächenberechnungsbogen (z.B. überbaute Flächen, private Grünflächen, etc.)
- Bilddaten (z.B. Lageplan, Perspektiven, etc.) als Einzeldateien als jpg- und pdf-Dateien
- Erläuterungsbericht als pdf- und docy-Datei
- Flächenberechnungsbogen als pdf- und xls-Datei

## Layoutvorgabe Phase 1

Die geforderten Leistungsbestandteile der 1. Phase sind abzugeben als:

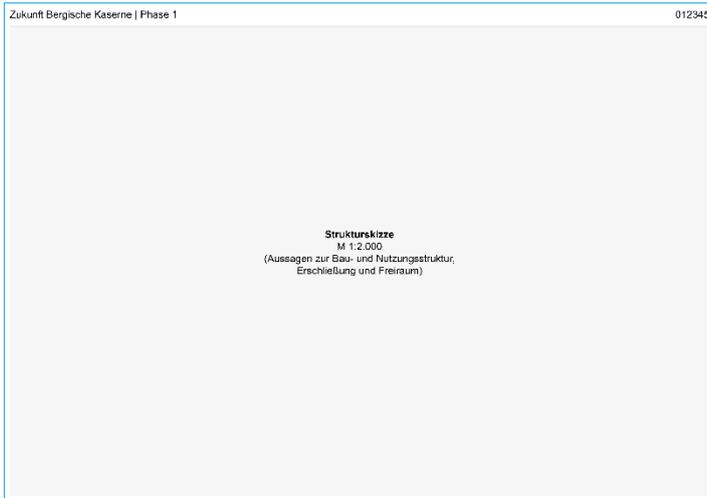
- Ein Präsentationsplan, DIN A1

## Layoutvorgabe Phase 2

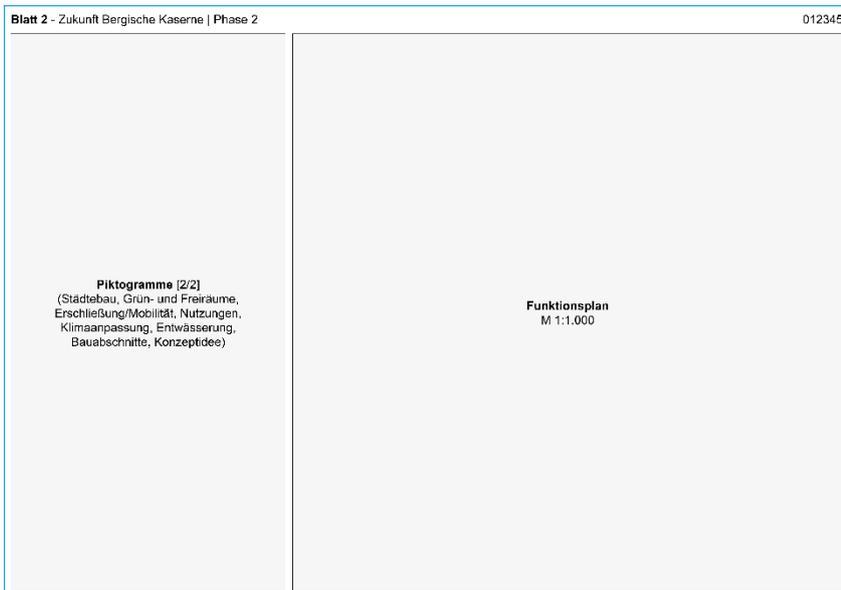
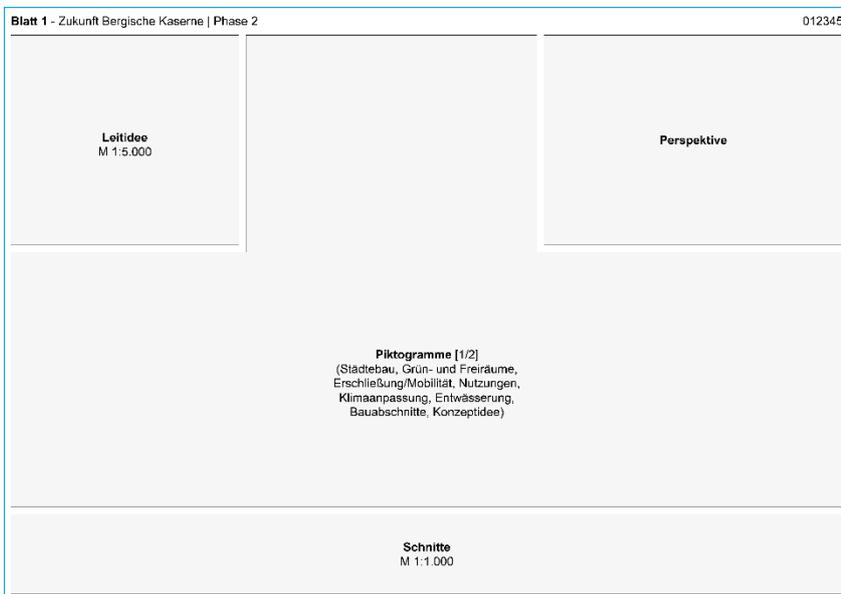
Die geforderten Leistungsbestandteile der 2. Phase sind abzugeben als:

- Zwei Präsentationspläne, DIN A0 Querformat gemäß Probelayout, gerollt, einseitig bedruckt

# Probelayout Phase 1 (1 Blatt, DIN A1)



# Probelayout Phase 2 (2 Blatt, DIN A0)



## 16. Abgabe

Als Abgabetermin für die Wettbewerbsarbeiten gilt das in der Terminübersicht genannte Datum. Bei persönlicher Ablieferung beim wettbewerbsbetreuenden Büro spätestens bis 16:00 Uhr des genannten Tages.

Abzuliefern ist die Wettbewerbsarbeit unter Wahrung der Anonymität (in beiden Phasen) mit einem Verzeichnis der eingereichten Unterlagen bei:

ISR GmbH  
Kennwort „Bergische Kaserne“  
Friedrich-Ebert-Straße 8  
40210 Düsseldorf

Als Zeitpunkt der Ablieferung gilt im Falle der Einlieferung bei der Post, Bahn oder einem anderen Transportunternehmen das auf dem Einlieferungschein angegebene Datum unabhängig von der Uhrzeit, bei Ablieferung beim wettbewerbsbetreuenden Büro die auf der Empfangsbestätigung vermerkte Zeitangabe.

Zur Wahrung der Anonymität ist bei Zusendung durch Post, Bahn und anderen Transportunternehmen als Absender die Anschrift des wettbewerbsbetreuenden Büros zu verwenden.

Da der Tagesstempel auf dem Versandgut ein späteres Datum aufweisen kann, ist der Einlieferungsbeleg maßgebend. Eine Kopie dieses Dokuments mit Angabe der Kennzahl ist unter Wahrung der Anonymität in einem separaten, verschlossenen Umschlag der Wettbewerbsarbeit umgehend nachzusenden. Unabhängig davon ist das Original des Einlieferungsbeleges bis zum Abschluss des Verfahrens aufzubewahren und auf Anforderung vorzulegen. Kann ein teilnehmendes Büro, dessen Arbeit prämiert worden ist, diesen Nachweis nicht erbringen, so wird es von der Prämierung im Nachhinein ausgeschlossen.

Die Abgabe aller digitalen Unterlagen muss zwingend bis spätestens 16:00 Uhr des in der Terminübersicht genannten Abgabedatums erfolgen. Die Unterlagen sind anonym unter Nennung der Kennzahl (beide Phasen) per Downloadlink an [wettbewerbe@isr-planung.de](mailto:wettbewerbe@isr-planung.de) zu senden.

## 17. Prüfung

Eine Rüge ist unverzüglich nach Kenntnis des Umstands, der gerügt werden soll, einzureichen. Weitere Fristen nach Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) bleiben unberührt.

Einsprüche gegen die vom Preisgericht beschlossene Rangfolge sind nicht möglich.

Die Ausloberinnen treffen ihre Feststellungen im Benehmen mit der zuständigen Architektenkammer.

Die zuständige Stelle für Rechtsbehelfs-/ Nachprüfungsverfahren ist die Vergabekammer Rheinland, Albrecht-Thaer-Straße 9, 48147 Münster.

## 18. Änderungsvorbehalt

Die Ausloberin behält sich das Recht vor, Änderungen und Ergänzungen in der Auslobung und der Aufgabenstellung bis zum Start der Bearbeitungsphase vorzunehmen. Änderungen und Ergänzungen im Rahmen des protokollierten Rückfragenkolloquiums während der Bearbeitungsphase sind davon ausgenommen.

## 19. Terminübersicht

**17.02.2025**

Bekanntmachung

**27.03.2025**

Versand der Auslobung

**04.04.2025**

Rückfragenfrist

**09.04.2025 | Beginn 10:00 Uhr**

Preisgerichtsvorbesprechung

**09.04.2025 | Beginn 13:00 Uhr**

Gemeinsame Ortsbesichtigung

**09.04.2025 | Beginn 15:00 Uhr**

Rückfragenkolloquium

**21.05.2025**

Abgabe Entwurfsphase 1

**16.06.2025 | Beginn 10:00 Uhr, ganztägig**

1. Preisgerichtssitzung

**17.06.2025 | Beginn 18:00 Uhr**

1. Öffentliches Kolloquium

**25.09.2025**

Abgabe Entwurfsphase 2

**09.12.2025 | 17:00 Uhr**

Konstituierung des Preisgerichts

**09.12.2025 | Beginn 18:00 Uhr**

2. Öffentliches Kolloquium

**10.12.2025 | Beginn 10:00 Uhr, ganztägig**

2. Preisgerichtssitzung

**im Anschluss**

Öffentliche Ausstellung der Arbeiten

