

## Stellungnahme zur Planung eines Kö-Boulevards von Calatrava

„Nur halbe Begeisterung für den Kö-Boulevard“ RP 25.01.2023

Mit dem Vorschlag der Centrum-Gruppe zur Neuordnung des Areals zwischen Königsallee – Königstrasse – Steinstrasse – Martin-Luther-Platz wird ein neues Kapitel zur Bebauung der Innenstadt Düsseldorfs aufgeschlagen.

Die oberste Maxime scheint zu sein, eine möglichst hohe Verdichtung der teuersten Lagen in der gewachsenen Stadtmitte zu erreichen. Das belegen die ersten Veröffentlichungen der geplanten Bebauung mit dem Entwurf des international bekannten Architekten Calatrava in der Rheinischen Post und den Vorlagen der Verwaltung in der BV 1.

Schon der erste Blick auf die in der RP vom 17. 01. 23 veröffentlichte Isometrie des Entwurfs des Calatrava Boulevards zeigt die riesige Baumasse des über einen Baublock reichenden Baukörpers, der bei genauerer Betrachtung alle Maßstäbe der vorhandenen Bebauung an der Kö und den anderen Straßen und Plätzen sprengt. Der größte Teil der neuen Bebauung liegt mindestens ein Geschoss höher als die umgebende Bebauung und steigert sich im Verlauf der Königstraße Ecke Steinstraße bis auf 41,2 m (!) zu einem Hochhaus.

Das 3-geschossige Justizministerium mit klassizistischer Fassade im Stile Schinkels wird von der übertrieben hohen Front des geplanten Neubaus an der Königstraße erdrückt. Hier hätte man sich eine subtilere Auseinandersetzung mit dem historischen Stadtbild von Düsseldorf gewünscht. Die Johanneskirche braucht vor ihrem Haupteingang eine adäquate städtebauliche Antwort in Form eines maßstäblichen Platzes mit zurückhaltender Architektur.

Bei aller Sympathie für die spektakuläre Architektur Calatravas gibt es auch Zweifel an der Maßstäblichkeit des langgestreckten, sieben (!) Geschosse hohen „Boulevards“ oder besser Passage in Form eines gotischen Kirchenschiffs. Die riesige städtebauliche Geste will nicht verfangen und überzeugt nicht bei einer in Zukunft zu erwartenden kleinteiligeren Nutzung durch Einzelgeschäfte. Die Zeit großer Kaufhäuser ist passé.

Hinter den historischen Fassaden der Häuser an der Kö entwickeln sich zusammenhängende Großflächen für unterschiedliche Nutzungen. Die Alten Fassaden mutieren zu potemkinschen Fassaden hinter denen sich ein anderes Leben abspielt. Hier wünscht man sich Architektur, die im Maßstab der gewachsenen Kö, das sind durchgängige Hausbreiten, Traufhöhen und gute Materialien, durchaus Neues wagen. Es gibt hervorragende Beispiele weltweit.

Fazit: Der vorliegende Entwurf ist gründlich zu überarbeiten. Die Entwicklung einer schon heute nicht mehr zeitgemäßen Großstruktur, die womöglich der Kö mehr Konkurrenz macht als sie zu stützen, steht in Frage.

## Calatrava-Boulevard

Nach dem Duden ist ein Boulevard „eine schöne, breite Straße in einer Stadt“. Das ist bei dem Projekt von Calatrava nicht der Fall. Die schöne breite Straße ist die Königsallee mit beiden Seiten. Ist es dann eine Allee (Duden: „breite Straße mit Bäumen auf beiden Seiten“) oder Arkaden (Duden: „langer Gang mit Bögen, die auf Pfeilern oder Säulen ruhen“)? Wohl eher auch nicht. Bleibt: ein überdimensionierter langer Lichtschacht in einem Bauwerk, das als Gebäude nur aus der Luft zu erkennen ist. Das dafür aber ein Maximum an gewinnbringenden Nutzflächen schafft, „ein urbanes Shopping-Erlebnis .. für das Publikum aus dem Oligarchen-Milieu“, wie es Prof. P. Fischer in einem Leserbrief der rp formuliert.

Der Boulevard Düsseldorfs und der Düsseldorfer\*Innen ist die KO. Ist das „Caladrama“ nun ein Beitrag zur Entwicklung der Allee? Wird die schwierige Lage des zentralen Stadtraums zwischen Corneliusplatz und Graf-Adolf-Straße wahrgenommen und geheilt? Das Projekt saugt die Kaufkraft des Publikums auf und zieht die Menschen in ein Labyrinth von Gängen. Der Boulevard wird immer mehr zu einer Erschließungsstraße für die Blocknutzungen und verliert seine Aufenthaltsfunktion. Es mangelt an Aufenthaltsqualität und ruhigem Treiben der Besucher im gesamten Straßenraum bis zum Kanal.

Ziel einer Gestaltung auf beiden Seiten der Kö und der Flächennutzung müsste sein, einen ruhigen Raum für Besucher, Passanten und Beschäftigte zu schaffen: Gastronomie und Ruhepunkte in den Seitenräumen, Rücknahme des fahrenden und ruhenden Autoverkehrs, Querungsmöglichkeiten zum Kö-Graben, Fahrradweg in beiden Richtungen am Seitenraum. Eine generelle Lösung könnte ein share space mit langsamer Geschwindigkeit und Zweirichtungsverkehr für Autos und Fahrräder.

Es ist bitter notwendig, endlich für die sonnige Ostseite der Kö ein entsprechendes Gestaltungs- und Verkehrskonzept zu erarbeiten und einen lebendigen Stadtraum „für alle“ zu schaffen, und nicht allen Wünschen der Investoren zu folgen.

Jörg Forßmann

## Stellungnahme zum Calatrava „Kö-Boulevard“ und Stadtmarketing in Düsseldorf

In der Regel gilt Stadtplanung als trockenes Geschäft. Nicht so im Umfeld von Johanneskirche und Königsallee wie man es gerade an der Diskussion um den Calatrava Entwurf für den Kö – Boulevard auf der Rückseite des Königsallee-Ensembles erlebt. Hier prallen Emotionen wie Empörung, Ablehnung, Wut aber auch Begeisterung aus der Bevölkerung aufeinander. In dem neuen 600 m langen Boulevard werden 15.000 qm für Luxushandel und hochwertige Gastronomie und 22.000 qm an neuen Büroflächen entstehen. Der eigentliche Boulevard wird eine Höhe von 41,00 m haben und mit entsprechend hohen Bäumen bepflanzt werden. Das Pendant zur Johanneskirche, die aufragende Gebäudespitze wird die Technik ummanteln. Die vier an der Königsallee bereits hinter historischen Fassaden neu errichteten Gebäude haben nach hinten raus einen direkten Zugang in den Boulevard. Den noch bestehenden Gebäuden mit Prada, Fendi/Moncler, Burberry und Patrizia Pepe bleibt der Durchgang vorenthalten. Ob nur vorübergehend war nicht nachzulesen.

Außer Frage steht die berechtigte Diskussion um die in die Jahre gekommene Rückseite des Königsallee-Ensembles entlang des Martin-Luther-Platzes. Allerdings ist eine Gebäude orientierte Stadtplanung mit einer überdimensionierten monolithischen Mall keine mit den Bedingungen unserer Zeit im Einklang stehende Antwort. Stehen wir doch längst in einem fundamentalen Wandel weg von einer auf fossilen Energien basierten Dienstleistungsgesellschaft, hin zu einer auf erneuerbaren Energien basierten Wissensgesellschaft.

Vor diesem Hintergrund habe ich bereits 2017 nachfolgend aufgeführte Weiterbildungsveranstaltung des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW besucht.

### Tagung „Urbane Produktion – eine Strategie für die funktionsgemischte Stadt?“ am 08.11.2017 im BARTHONIA SHOWROOM in Köln

Die vitale funktionsgemischte Stadt ist das Leitbild nachhaltiger Stadtentwicklung. Urbane Produktion kann dabei ein wichtiger Bestandteil sein, denn nach Jahren der Funktionstrennung zeigt sie Wege auf, wie neue stadtaffine Produktionstypologien, Manufakturen, Kleingewerbe und Handwerke dazu beitragen können, wieder mehr Funktionsmischung in den verschiedenen Stadtquartieren zu erreichen und Versorgungsqualitäten zu sichern oder wieder herzustellen. Urbane Produktion verspricht kleinere Serien u.a. durch digitale Steuerung, dezentrale Fertigung, einen sparsameren Umgang mit Fläche und minimierte Transportwege. In den USA gilt die „next economy“ als Schlüsselfaktor für ökonomische Innovation und für die Reurbanisierung der Stadt.

Im Rahmen der Veranstaltung sollen Möglichkeiten der Stabilisierung und Revitalisierung Urbaner Produktion diskutiert werden. Aufbauend auf den Ergebnissen des im Auftrag des Städtebauministeriums NRW (MBWSV) erarbeiteten Forschungsgutachtens „**Produktion zurück ins Quartier - Neue Arbeitsorte in der gemischten Stadt**“ werden folgende Fragestellungen im Mittelpunkt stehen:

- Ist die Urbane Produktion ein Schritt in Richtung einer „Stadt der kurzen Wege“?
- Welche Produktions- und Gewerbekonzepte bieten sich für Urbane Produktion besonders an?
- Gibt es bereits gute Beispiele für Urbane Produktion in Deutschland und Europa?
- Welche Strategien und Instrumente entwickeln Städte, um die entsprechenden Flächen und Räume in integrierten Lagen zu sichern?
- Welchen Einfluss haben planungs- und liegenschaftspolitische, immobilienwirtschaftliche und förderrechtliche Mechanismen auf die Standortentscheidungen von Unternehmen?
- Wie kann möglichen Nutzungskonflikten vorgebeugt werden?
- Welche Instrumente müssen Städten an die Hand gegeben werden, um den Erhalt und die Rückkehr der Produktion in die Quartiere zu ermöglichen?
- Welche Chancen bietet das „Urbane Gebiet“ der Baunutzungsverordnung?

Als Referenten nehmen teil: Prof. Dieter Läßle, HCU Hamburg; Barbara Ettinger-Brinckmann, Bundesarchitektenkammer Berlin; Franz-Josef Höing, Planungsdezernent Stadt Köln; Dr. Stefan Gärtner, IAT Gelsenkirchen (Gutachten des MBWSV) u.a. Die Tagung wird moderiert von Prof. Dr. Guido Spars, Bergische Universität Wuppertal.

Bereits 2018 baut Kopenhagen ein zu dieser Thematik passendes hybrides Gebäude, das BLOX. Zwei Jahre später, 2020 besucht der BDA Düsseldorf, ebenfalls aus Sicht der Weiterbildung die Stadt Kopenhagen und damit auch das Gebäude. Als Mitreisende konnte ich mich davon überzeugen, dass das Gebäude mit Vorbildcharakter auch noch nach zwei Jahren überzeugend funktioniert.

Der Bericht des **BauNetz** über das erste Gebäude dieser Art ist sehr lesenswert und deshalb hier angehängt.



20.05.2018

## So geht Stadtmarketing

### BLOX Kopenhagen von OMA

*Von Adeline Seidel und Friederike Meyer*

*Mit BLOX hat Kopenhagen einen Ort bekommen, dessen hybride Nutzung keine Vorbilder hat. In der gläsernen Burg, die nach Plänen von OMA an der Uferkante des ehemaligen Hafens entstand, sollen sich planungsaffine Unternehmen austauschen, Touristen informieren und Menschen wohnen. Auch das Dänische Architekturzentrum und ein Fitnessstudio ziehen ein. Anfang Mai wurde das 27.000 Quadratmeter große Haus eröffnet.*

Seit 2009 verzeichnet Kopenhagens Tourismussektor in ganz Europa das größte Wachstum und steht immer wieder auf den oberen Plätzen, wenn die lebenswertesten Städte der Welt ausgezeichnet werden. Doch noch vor 25 Jahren war Kopenhagen wirtschaftlich an einem Tiefpunkt, prägten Arbeitslosigkeit und Wegzug die Stadt. Erst mit dem Beschluss, die Hafensareale in der Innenstadt als Bauland zu verkaufen und so eine neue, fahrerlos operierende Metro zu finanzieren, begann die Kehrtwende. Für Aufschwung sorgte auch die rege Bautätigkeit, die durch die Ernennung zur Europäischen Kulturhauptstadt im Jahr 1996 angestoßen wurde. Die Stadt rückte ans Wasser, das Radwegenetz wurde ausgeweitet, man investierte in sozialen Wohnungsbau und Bildung, in kulturelle Einrichtungen und öffentliche Räume. Im Wasser der ehemaligen Hafenanlagen kann man inzwischen bedenkenlos baden.

Der Städtebau: Missing Link an der Uferkante

Doch nicht nur das: Bei all seinen Baustellen und Infrastrukturmaßnahmen hat sich die Stadt zudem Nachhaltigkeit verordnet: Bis 2025 will die Stadt CO2-neutral sein. Dieses Ziel wird zusammen mit der erfolgreichen Stadtentwicklung der vergangenen Jahrzehnte von einem aufwendigen Stadtmarketing begleitet, das Kopenhagen als Hauptstadt des Designs und der hohen Lebensqualität positionieren möchte. Mit Blox – einem Gebäude, dessen Nutzung zwischen Kultureinrichtung und Bürobau oszilliert – soll diese Marketingstrategie nun ihren baulichen Ausdruck finden.

Gut gewählt erscheint das Baugrundstück in prominenter Lage am Wasser zwischen der historischen Altstadt und den Neubauten entlang der Uferkante. 50 Jahre lang war es Park- und Restraum, zerteilt von einer Straße, die als eine der wichtigen Verkehrsadern der Stadt gilt. An der Uferkante ist Blox der „Missing Link“ zwischen den kulturellen Einrichtungen, die sich nordöstlich der Langebro-Brücke aufreihen – die Königliche Bibliothek von Henning Larsen von 1999 und das Neue Königliche Schauspielhaus von Lundgaard & Tranberg aus dem Jahr 2008 – sowie den Büro- und Hotelbauten südwestlich der Brücke.

Der Bauherr, der in keine Schublade passt

Auf dem Gebäude lasten hoch gesteckte Ziele: Blox soll nichts Geringeres sein als „Denmark’s world of architecture, design and new ideas“ – so formuliert es zumindest der Bauherr Realdania. Realdania ist eine Organisation, deren Struktur in keine Schublade passt. Viele sehen die unternehmensartige Stiftung zunächst mal als Heilsbringerin für das kulturelle Leben in Dänemark. Denn Geld von Realdania steckt in vielen großen und kleinen Bau-, Sanierungs- und Kulturprojekten im ganzen Land. Zu den großen in Kopenhagen gehören das Dänische Architekturzentrum (DAC), das Regenwasserückhaltekonzept am Sankt Annae Platz und das Aquarium „Der blaue Planet“. Realdania positioniert sich offiziell als philanthropische Organisation, die der Lebensqualität der Menschen verpflichtet ist und deshalb Architektur- und Stadtplanungsprojekte unterstützt. Andererseits wird Realdania bei Wikipedia aufgrund seiner Geschichte noch immer als Bank bezeichnet. Nicht ganz zu Unrecht: Um ihr Engagement zu finanzieren, ist die Organisation nämlich auch als Projektentwicklerin auf dem Immobilienmarkt tätig.

Die Dreifachrolle als kulturelle Gemeinwohlbringerin, Stadtentwicklerin und Finanzinstitut bringt Realdania jedoch nicht nur steuerliche Vorteile und eine gewisse unsichtbare Macht, die vermutlich in den Hinterzimmern der Genehmigungsbehörden verborgen bleibt. Sondern sie ermöglicht auch eine schnelle Umsetzung der Projekte, weil Finanzentscheidungen nicht von gewählten Politikern getroffen werden. Bei Realdania entscheidet ein Vorstand, der von den rund 150.000 Mitgliedern der Organisation gewählt wird. Mitglied kann werden, wer in Dänemark Immobilien oder auch nur ein Grundstück besitzt. Seit dem Gründungsjahr 2000 hat Realdania mehr als 3.350 große und kleine Projekte mit einem Finanzvolumen von 2,4 Milliarden Euro umgesetzt, 625 sind derzeit in Arbeit. Eine wichtige Bedingung: Projekte müssen immer in Kooperation mit anderen entstehen. Blox wurde in Zusammenarbeit mit der Stadt Kopenhagen umgesetzt und ist mit 270 Millionen Euro reinen Baukosten das bisher größte Projekt von Realdania.

Die Entscheidung, dass OMA das Projekt planen soll, fällte die Realdania-Leitung 2006 nach einer Art geladenem Interviewverfahren. Auch Behnisch und Partner, Lundgaard & Tranberg, 3XN, Renzo Piano und Herzog & de Meuron hatten daran teilgenommen. Entwürfe habe es dabei nicht gegeben, erklärt Realdania-CEO Jesper Nygård, stattdessen methodische Vorschläge für eine funktionale Lösung. OMA habe überzeugt, so Nygård, weil das Büro eine gute städtebauliche Idee für das ungewöhnliche Grundstück mit Durchgangsstraße geliefert hätte.

Die Architektur: Brutale innere Transparenz

Auf den ersten Blick wirkt Blox wie ein Cooperate-Bau aus den Nullerjahren und weniger wie ein kulturelles Zentrum, in dem kreative Köpfe zusammenkommen sollen. Minecraftartig würfelt sich die neue Landmarke in die Höhe. Die vielbefahrene Christians Brygge Straße tunnelt sich mitten durch den Bau, der bis vor zur Uferkante gerückt wurde. So grob der neue

Platzhirsch zunächst erscheinen mag, er überrascht mit einem öffentlichen Raum von geradezu beschaulichem Maßstab, der zwischen dem grün schimmernden Volumen und den historischen Bauten der Bryghusgade entstanden ist und der – das sollte man in Kopenhagen nicht unterschätzen – durch die umgebenden Bauten relativ windgeschützt ist. Auch vom Autolärm hört man hier überraschend wenig. Da mag man es dem Bau sogar verzeihen, dass er am Wasser keinen attraktiven Aufenthaltsraum bietet.

Doch trotz des großzügigen Platzes fehlt es der trutzigen Glasburg an Zugänglichkeit. Wer hinein will, muss erst mal hinunter: Eine Treppenanlage samt Aufzug und Rolltreppen führt – mit dem Charme eines U-Bahn-Zugangs – zwei Geschosse hinab zum Foyer des Dänischen Architekturzentrums (DAC). Das Foyer ist zugleich eine Unterführung, dank der die Besucher unterhalb der Straße auf die Uferseite des Gebäudes gelangen können. Man erinnere sich: Die Straße führt durch den Bau. Fünf Geschosse gräbt sich das Volumen samt Tiefgarage mit 350 Plätzen in die Erde, fünf Geschosse stapelt es sich in die Höhe. Während der gesamten Bauzeit war die Straße befahren, das Gebäude entstand praktisch um sie herum – ein logistisch aufwändiges Unterfangen. Und nicht nur das: Auch die Konstruktion war äußerst komplex, da man ein Tragwerk entwickeln musste, das weite, stützenfreie Ausstellungsräume ermöglicht.

Während die Ausstellungsräume des DAC das Zentrum des Gebäudes einnehmen, sortieren sich Büroggeschosse, ein Café, ein Restaurant und andere multifunktionale Räume darum herum. Im Dachbereich befinden sich zudem 22 Wohnungen. Sie sind bis zu 130 Quadratmeter groß, erklärt Realdania-Projektleiter Peter Fangel Poulsen. Für Familien sind sie mit ihren vergleichsweise großen Bädern und wenigen, winzigen Zimmern kaum geeignet. Auch erstaunlich dunkel ist es hier, worüber selbst die großzügigen Dachterrassen nicht hinwegtrösten. Erschlossen werden die Einheiten über einen zugigen Laubengang, der um einen gemeinschaftlichen „Innenhof“ führt – aber wiederum fast gänzlich von den Sheddächern des Auditoriums eingenommen wird.

Auf die Frage, welche die allgegenwärtigen Qualitäten der Architektur sind, antwortet Ellen van Loon, Projektleiterin und Partnerin bei OMA, zügig: Höhe und Transparenz. Mit Höhe sind die unterschiedlichen, mitunter großzügigen Raumhöhen gemeint, die das Haus bietet und die durchaus zu interessanten Überschneidungen führen. Transparenz mag man von außen vermissen – das dunkelgrüne und weiße Glas verwehrt den Blick ins Innenleben. Doch im Inneren sorgt die allumfassende Vollverglasung für reichlich Einblicke ins muntere Treiben des „Hubs“ – vom Auditorium in die Büroräume, vom Treppenhaus ins Fitnessstudio, vom Restaurant ins Foyer. Visuelle Verbindungen zu schaffen, sei ein wichtiges Entwurfsziel gewesen, erklärt van Loon. Das mag zwar der Theorie nach stimmen und wenn man zum Beispiel von einem bestimmten Punkt im Restaurant einen knapp 50 Zentimeter großen Ausschnitt Wasser entdecken kann. Es verdient jedoch ebenso wenig wie die Durchsicht im Auditorium den Namen „Blickbeziehung“. Da beeindruckt es mehr, dass kein Dezibel Straßelärm ins Innere dringt.

An vielen Details im Inneren ist die Handschrift von OMA erkennbar. Man könnte gar vermuten, dass alle Materialien, die je bei einem OMA-Bau verwendet wurden, hier zum Einsatz kamen: Streckmetall, das Decken und Wände in allen Größen und Ausführungen verkleidet, schwarzer Beton, glänzender Edelstahl, exponierte Stahlträger, ein golden glänzender Boden aus Messing und schwere, textile Vorhänge. Die Vielfalt ist jedoch weit weniger virtuos gefügt wie beispielsweise bei der Fondazione Prada in Mailand und anderen OMA-Projekten und erzeugt in ihrer leidenschaftslosen Überfülle schulterzuckende Langeweile.

## Die Nutzer: Kuratiertes Netzwerk ausgewählter Institutionen

Das Interessante an Blox ist weniger das Gebäude als vielmehr das Programm: Nutzungsmischung, Nutzungsmischung, Nutzungsmischung! Man kann auch behaupten, das Nutzungsprogramm ist so gestaltet, dass jeder Nutzer vom anderen profitiert – und dies wiederum mindert das ökonomische Risiko des Betreibers. Neben Ausstellungsflächen, Fitnessstudio, Wohnungen, Shop und Restaurant bietet das Haus vor allem Büroflächen für Unternehmen, Forschungseinrichtungen und Organisationen, die im weitesten Sinne mit Stadtentwicklung und Planung zu tun haben.

Das Ganze firmiert unter dem Namen Bloxhub. Dahinter verbirgt sich ein Co-Working-Konzept, das mit einem kuratierten Netzwerk ausgewählter Institutionen kombiniert wird. Hier will man beweisen, dass möglich ist, was Wirtschaft und Politik immer wieder fordern: Branchenübergreifend querdenken und die Beteiligten so schneller zusammen- und damit vorwärtsbringen. 165 Mitglieder hat Bloxhub derzeit. Sie heißen „Solution Lab“ und „Smart City Lab“, es sind Tech-Unternehmen, Universitäten und auch 35 Architektur- und Ingenieurbüros. Sie können hier Strategietage für die Managementebene veranstalten oder andere Mitglieder zusammenrufen, um ein Problem zu lösen.

Die Räume – oder sagen wir besser: die Zonen – von Bloxhub sehen aus wie ein Arrangement im Concept Store. So ziemlich jeder namhafte Möbelhersteller schien einen Teil seines Sortiments beisteuern zu dürfen. Und nicht zu vergessen: Schallisolierte Besprechungsboxen und ein VR-Labor, große Bildschirme für Präsentationen, Bartresen und lounge Sofalandschaften – die dürfen in einem Großraumbüro heute nicht mehr fehlen. Insgesamt werden 550 Arbeitsplätze auf 10.000 Quadratmetern angeboten. Ein „FlexDesk“ für Unternehmen mit bis zu fünf Mitarbeitern kostet monatlich 6.000 Dänische Kronen (knapp 800 Euro), Start-Ups erhalten das Angebot für 4.000 Dänische Kronen (ungefähr 435 Euro).

Ein Mitglied im Bloxhub ist das Dänische Architekturzentrum (DAC). Hatte es im alten Haus noch jährlich 80.000 Besucher, erwartet er künftig 200.000. Dafür ist nun auch doppelt so viel Platz. Das DAC bespielt die zentrale Halle im Haus nebst angrenzender kleiner Säle und dem Auditorium. Mehr Wechselausstellungen und kleine Veranstaltungen soll es dort geben, aber auch große Ausstellungen sind geplant. Dabei stünden zunächst bekannte Namen im Fokus: Werkschauen von Ove Arup, BIG und Dorte Mandrup. Die Eröffnungsausstellung allerdings widmet sich einem gesamtgesellschaftlichen Thema, dem Wohnen. Parallel dazu bespielt Olafur Eliasson die „Schatzkammer“ – ein Raum mit goldenem Messingboden – mit einer Installation.

Viel Wunsch, viel Hülle

Man könnte behaupten, OMA hat der Stadt ein Bonbon gebaut. Mit einer harten, sichtabweisenden Schale und einem überraschenden Kern. Wer einmal die Treppe hinabgestiegen und sich in der gläsernen Transparenz wieder nach oben gearbeitet hat, wird im besten Falle belohnt mit neuen Ideen, kreativen Menschen und einer guten Aussicht auf die Stadt und das Wasser. Man könnte ob der brutalen inneren Transparenz aber auch skeptisch auf die Funktionalität schauen. Wenn die Mitarbeiter des DAC sich bereits zur Eröffnung fragen, wie das gehen soll, wenn die Ausstellungsbesucher den „Bloxhublern“ ständig auf die Schreibtische schauen können, möchte man vermuten, dass es nur eine Frage der Zeit sein wird, bis erste Sichtschutzmaßnahmen montiert werden.



Wichtiger aber ist die Frage, ob Blox als gebautes Symbol für die Marke Kopenhagen überzeugt, die sich als bürgernahe, weltoffene und nachhaltige Stadt vermarktet? Für die nächsten Jahre sicherlich schon. Allein der Name seiner Architekten OMA und das DAC mit seinem Programm werden viele Besucher anlocken. Für das „Später“ ist allerdings auch vorgesorgt. Denn die Architekten haben ein Gebäude geschaffen, das räumlich so neutral und zugleich wandelbar ist, dass es sich – wie es Rem Koolhaas bereits in „Delirious New York“ beschreibt – jegliche Funktionen einverleiben kann.

Ob nun ein Co-Working Space die Büroflächen nutzt oder ein x-beliebiges Unternehmen ist vollkommen gleich. Ob ein Architekturzentrum die Räume mit Ausstellungen bespielt oder Läden ihre Waren anbieten, ob im Dachgeschoss Menschen wohnen oder ein exklusiver Wellness-Club entsteht – die hyperneutrale Architektur kann vieles aufnehmen. Blox würde dann vielleicht Boutox oder Blix heißen. Statt guter Ideen für die nachhaltige Stadt würden die Nutzer vielleicht eher Körperoptimierungstipps austauschen oder Geldvermehrungschancen berechnen. Das Gebäude wäre dann nicht mehr das ambitioniert aufgeladene Aushängeschild des Stadtmarketings, sondern ein ganz normales Geschäftshaus an der Uferkante wie die anderen Bauten südwestlich der Langebro-Brücke. Aber auch Kopenhagen wäre dann an einem anderen Punkt seiner Entwicklung.



Die Kopenhagener Ringstraße führt mitten durchs Gebäude.



Coworkingräume bilden den Großteil der Nutzung.



Auf dem Dach gibt es 22 Apartments.



Die Glasfassade, die tagsüber eher abweisend wirkt, leuchtet in der Dämmerung aus sich heraus.

### **Mein Fazit**

Ich gehe davon aus, dass „urbane Produktion“ und „hybride Nutzungen“ in Fachkreisen hinlänglich bekannt sind.

Auch gehe ich davon aus, dass die Nichtanwendung dieses Wissens nicht auf Ignoranz basiert, sondern zum System derjenigen, die in dieser Stadt das Sagen haben, gehört.

Wie heißt es doch, eine Stadt bekommt am Ende immer die Politik, die sie verdient.

In dem Sinne beschreibt die RP ungeniert, dass OB, Architekt und Investor zwei Jahre hinter verschlossenen Türen an dem Ergebnis gearbeitet haben, das nach Berücksichtigung aller Regeln des gesetzlichen Rahmens nun eine Lösung mit rechtskräftiger Aussage ist.

Ursula Ringleben, Düsseldorf, 07.02.2023

## **Stellungnahme zum „Calatrava Boulevard“**

Investoren beauftragen häufig nach dem Motto „Man nehme...“ einen Star-Architekten, um ein massives Investment möglich zu machen. Die Stadtpolitik erstarrt dann vor dem großen Architekten, den sie schon immer in der Stadt haben wollten, und erwirkt kleinere Korrekturen und nickt schließlich das Projekt ab. Dabei wird häufig übersehen, dass mit dessen Entwurf das Massive nur verschönt, aber nicht beseitigt wird. So aktuell geschehen mit dem in die Öffentlichkeit gebrachten Projekt „Calatrava Boulevard“.

Das neue Projekt in dem hinteren Teil eines Blocks an der Königsallee mit dem Projektnamen „Calatrava Boulevard“ wurde, wie so viele Projekte, in der RP mit großem Aufwand als Beispiel des in Düsseldorf vorherrschenden Investorenstädtebaus veröffentlicht. Der Projektname entspricht der neuen Immobilienpoesie. Wie z.B. der Name „Heinrich-Heine-Gärten“ des in Heerdt gebauten Wohngebiets, wo Heinrich Heine nie gewesen ist, nicht der Wirklichkeit entspricht, ist auch der „Calatrava Boulevard“ kein Boulevard. Ein Boulevard ist eine „breite baumbestandene Straße“ (Knaurs Lexikon). Was hier als „Boulevard“ bezeichnet wird, ist ein schmaler überhoher Innenraum mit vereinzelt Bäumen, der nach den veröffentlichten Bildern eher einem hohen Sakralbau mit zwei Seitenschiffen gleicht.

Wie schon der Name problematisch ist, zeigt es sich auch mit der Massivität des Gebäudes. Die in den Martin-Luther-Platz hereinragende hohe, aufsteigende Spitze und die übrige Bauhöhe beeinträchtigen das Erscheinungsbild des Platzes mit dem Justizministerium und der Johanniskirche. sowie auch der Königsallee. Der Martin-Luther-Platz (ehemals Königsplatz) ist ein zur Berliner Allee offener Platzraum, in dessen Mitte die Johanniskirche steht. Der südliche Platzteil wird von dem Baudenkmal Justizministerium (ehemals Kammergericht) mit vorgelagerter Grünfläche und seitlicher Randbebauung geprägt. Bis vor kurzem war der Halb-Platz um das Justizministerium gegenüber der Johanniskirche mit gleicher Höhe der Seitenflügel geprägt. Ein Neubau an der südöstlichen Ecke Berliner-Allee/Martin-Luther-Platz hat diesen Platz-Zusammenhang mit einer höheren Bauhöhe als das Justizministerium und dem gegenüber liegenden Gebäude Ecke Blumenstraße/Martin-Luther-Platz (Hypo-Vereinsbank) aufgelöst. Es ignoriert auch die historisch durchgängige Traufhöhe der Berliner Allee und verdeckt durch die gewinnträchtige Aufstockung den Turm der Johanniskirche von Süden aus gesehen. Mit der in den Platz neben dem Baudenkmal hereinragenden, aufsteigenden Spitze mit höherer Bauhöhe als das Justizministerium erfolgt ein weiterer zerstörerischer Eingriff in den Platz und ignoriert den erforderlichen Umgebungsschutz des Denkmals Justizministerium.

Ob der geplante „Boulevard“ die Königsallee ergänzt und bereichert oder ob er der Kö die Kraft nimmt ist die Frage, deren Beantwortung nur über ein neutrales umfassendes Einzelhandelsgutachten geklärt werden kann. Aus der gegenwärtigen Einzelhandelsituation in Düsseldorf heraus lässt sich das Projekt nicht rechtfertigen. Der Einzelhandel kämpft, wie in vielen Städten, mit den Folgen der Coronapandemie und den wirtschaftlichen Folgen (Kaufkraftverringering, Energiepreise) des Ukrainekriegs sowie vor allen Dingen mit der fortschreitenden Digitalisierung der Handelsbereiche (Amazon). Auch der „gehobene“ Einzelhandel ist davon betroffen. So werden nach jüngsten Presseberichten im „Stilwerk“ sowie im „Sevens“ die Verkaufsflächen deutlich reduziert. Auch den Passagen an der Kö soll es nicht gut gehen.

Auch die vielen Büroflächen des Projektes können aus der aktuellen Situation des Büromarktes angezweifelt werden. Das in der Coronazeit zur Kontaktverringering aufkommende home-office verselbständigte sich. Darauf reagierte die Trinkaus Bank mit hohem Stand an home-office Beschäftigten und verließ ihren bisherigen Standort an der Königsallee. Die Bank setzte sich kleiner an einem dezentralen Standort im Linksrheinischen. Projekte wie das Hochhaus „Gateway“ am Kennedydamm, wurden aufgegeben. Unverhältnismäßig steigende Baukosten und Bauzinsen, unsichere Lieferketten und die Büromarktlage mit nachlassender Nachfrage, die auch von den

Flächenfreisetzungen der home-office Betriebe bestimmt wird, führten zur Projektaufgabe. Manche Projekte verringern ihren Büroanteil zu Gunsten von Wohnungen. Aktuell setzt vodafone 20 % seiner Flächen frei.

Hagen Fischer 2/23

## Calatrava Boulevard: Flaniermeile in den Klimakollaps?

Abgesehen von den städtebaulichen Aspekten muss auch gefragt werden, welchen Beitrag das Projekt für das Ziel der Klimaneutralität von Düsseldorf bis 2035 leistet.

Bekanntermaßen gibt es zur Erreichung dieses Klimaziels noch erhebliche Deckungslücken: Allein im Verkehr besteht nach bisheriger Planung noch eine Ziellücke von 434.000 t CO<sub>2</sub> (Merit-Order-Verkehr Stand Oktober 2021). Für die anderen Bereiche Private Haushalte, Städtische Einrichtungen, Handel/Dienstleistungen/Industrie/Gewerbe besteht noch „ein großer Handlungsbedarf auf dem Weg zur Klimaneutralität 2035“ (Energie und CO<sub>2</sub> Bilanz 2018, VI/21-.5), konkrete Zahlen liegen hier bisher nicht vor.

Wichtig ist in dem Zusammenhang, dass verschiedene CO<sub>2</sub> Emissionen bisher nicht in dem Klimaziel 2035 enthalten sind. Neben dem Transit-, Flug- und Schiffsverkehr sind insbesondere Emissionen aus Neubau und Abriss („graue Energie“) nicht enthalten. Es gibt also noch viel zu tun.

Es ist bekannt, dass bei einem Neubau nach Effizienzhausstandard (KFW55) die sog. „graue Energie“, die zur Erstellung eines Gebäudes benötigt wird (Beton, Stahl, Dämmstoffe etc.) 50 % des Energieverbrauchs im gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes beträgt, die Umweltbelastung für den Abriss nicht eingerechnet.

Die CO<sub>2</sub> Emissionen für Abriss des Bestands und Neubau des Calatrava Boulevards (wie bei anderen Großprojekten dieser Art) müssten also neben der Energiebilanz aus dem laufenden Betrieb bei dem Klimaziel 2035 berücksichtigt werden.

Angesichts des Investitionsvolumens von ca. 1 Mrd. Euro muss mit dem Projekt aus wirtschaftlichen Gründen ein entsprechender Umsatz generiert werden. Der erklärte Focus liegt auf Kunden aus dem Luxussegment (Hermès, Cartier etc. ergänzt durch passende Gastronomie), gerne auch aus dem internationalen Umfeld. Dementsprechend wird u.a. mit der hervorragenden Flughafenanbindung geworben - Jetset, Scheichs und Oligarchen willkommen?

Aus ökologischer Sicht wird das Projekt trotz zahlreicher grüner Einzelmaßnahmen (Bäume im Innenraum, teilweise begrünte Fassaden, Photovoltaik-Anlage auf dem Dach usw.) allein durch das Volumen umbauten Raums und durch das erhöhte Verkehrsaufkommen aufgrund der zusätzlichen Verkaufsfläche eine weitere Klimabelastung hervorrufen, die dem Ziel der Klimaneutralität 2035 entgegenläuft.

Die Stadt Düsseldorf sollte also von dem Investor vorab eine detaillierte CO<sub>2</sub> Bilanz unter Einschluss aller o.g. Faktoren verlangen und aufzeigen, wie ggf. negative Folgen kompensiert werden können, bevor sich die Politik mit Vorabzusagen an den Investor weit aus dem Fenster lehnt.

Stefan Körber

## **Stellungnahme zur Planung eines KÖ-Boulevards von Calatrava**

Zu Beginn dieses Jahres erfuhr die Planung des Calatrava-Boulevards in dem Gebäudeblock zwischen Königsallee, Steinstraße und der Königsstraße große öffentliche Aufmerksamkeit.

Der komplette Innenbereich soll abgerissen werden um ein dominantes Gebäude als zentraler Bestandteil zu platzieren. Dies geht weit über die bestehenden Regelungen des Bebauungsplanes hinaus. Daher sollen für den Innenbereich ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) gemäß §12 BauGB eingeleitet werden. Für die weiteren Vorhaben an der KÖ, etc. gelten die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes. Für die Neubauten, insbesondere an der KÖ, liegen bereits Baugenehmigungen vor.

Neben denkmalgeschützten Gebäuden, Rahmenplan Einzelhandel aus 2016 und Hochhausrahmenplan wird in der Begründung zum VEP-Entwurf auf die „Leitsätze zur Identität der KÖ“ hingewiesen. Diese sind im Juni 2022 (APS 036/2022) als Orientierungsrahmen in dem Ausschuss Planung und Stadtentwicklung (APS) beschlossen worden. Die Überprüfung aller Vorhaben auf der KÖ im Hinblick auf die Leitsätze ist damals jedoch mit großer Mehrheit abgelehnt worden. Damit werden die ambitionierten Leitsätze entwertet und den Investoren große Freiräume ermöglicht.

Der Grundsatz „Erhaltung der kleinteiligen Grundstücks- und Gebäudestrukturen unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes“ angesichts dieses dominanten Gebäudes wird ignoriert.

Da diese Architektur sich nicht in den städtebaulichen Kontext einfügt, wird ein Mehrwert und eine zukunftsfähige Weiterentwicklung der KÖ nicht erwartet, sondern ist eher eine Konkurrenz. Das Vorhaben ist keine Ergänzung der KÖ – wie behauptet -; es wird befürchtet, dass die Identität der KÖ gesprengt wird. Diese zeichnet sich durch verschiedene Elemente aus, die das Gesamtbild des Straßenzuges nachhaltig prägen: Neben den freiraumplanerischen Strukturen, dem Wassergraben mit den begleitenden Baumreihen, ist die historische, kleinteilige Architektur identitätsstiftend.

Es wird bezweifelt, dass das Calatrava-Projekt zur dringend notwendigen Nutzungsmischung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität und des Erlebnischarakters auf beiden Seiten der KÖ beiträgt.

Angesichts der allgemeinen Problematik des stationären Einzelhandels wird befürchtet, dass eine weitere Mall der KÖ und den bestehenden Malls, die bereits mit fortschreitendem Leerstand kämpfen, dem bestehenden Einzelhandel schadet und einen Trading-Down-Effekt mit den bekannten Symptomen zur Folge hat. Vergnügungsstätten, Sex-Shops und Videotheken sind im bestehenden Bebauungsplan an der KÖ nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind bekanntlich in der Lage hohe Mieten zu zahlen und dadurch gewünschte Nutzungen zu vertreiben. Schon jetzt ist allgemein bekannt, dass zwei renommierte Einzelhändler – Frantzen und Manufactum – wegen Gebäudeabriss aufgeben. Ob diese angesichts hoher Mieten zurückkommen, ist ungewiss.

Anstelle von erwünschten Agglomerationsvorteilen auf den bestehenden Einzelhandel wird ein schädlicher „Staubsaugereffekt“ befürchtet.

An welche Adressaten sich dieser Boulevard richtet bleibt ungewiss. Falls dieser Raum privatisiert wird mit eingeschränkten Öffnungszeiten und zugänglich für bestimmte Personenkreise, wird die gewünschte Verbesserung der Erlebnisqualität der KÖ nicht erreicht.

Es wird nicht deutlich, wie die formulierten Leitsätze zu den Themen Grün, Klima und Nachhaltigkeit umgesetzt werden. Wie viele Bäume werden gepflanzt, begrünte Flächen angelegt und regenerativen Energien eingesetzt. Auf jeden Fall wird durch die umfangreichen Abrisse viel graue Energie vernichtet ohne genau zu wissen, wie das kompensiert werden kann.

**Fazit:**

Es ist positiv, dass durch ein Neubauvorhaben die ungeordnete Hinterhofbebauung beseitigt und sowohl in architektonischer, funktionaler und ökologischer Hinsicht eine wesentliche Verbesserung und Einbindung in die vorhandenen Strukturen der KÖ, des Martin-Luther-Platzes und der Johanniskirche erfolgen kann.

Das Verfahren zum VEP sollte daher genutzt werden, die formulierten Leitsätze unbedingt zu berücksichtigen um die o.g. Verbesserungen zu erreichen.

Anders als landläufig angenommen, unterliegt dieses Verfahren der Planungshoheit der Gemeinde. Das bedeutet, dass ein Investor nicht machen kann, was er will. Um neues Baurecht, welches bisher nur eingeschränkt besteht, zu erhalten, kann der Rat der Stadt unter Berücksichtigung der formulierten Leitsätze das Vorhaben überprüfen und entsprechende Regelungen festlegen. Es wird auch geraten, den bestehenden Bebauungsplan an der KÖ-Seite soweit als möglich zu ändern, damit die genannten unerwünschte Nutzungen sich nicht ansiedeln können.