


 öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Konrad-Adenauer-Platz - 4. Rahmenvereinbarung mit der DB InfraGO AG und Weiterführung des kooperativen Verfahrens zur Entwicklung des Bahnhofsumfeldes

Fachbereich:

03/0 - Dezernat für Planen, Bauen, Wohnen und Grundstückswesen

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Ordnungs- und Verkehrsausschuss	19.03.2025	Vorberatung
Bezirksvertretung 1	19.03.2025	Anhörung
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	26.03.2025	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	31.03.2025	Vorberatung
Rat	10.04.2025	Entscheidung

Beschlussdarstellung:

Der Rat der Stadt Düsseldorf

- nimmt die Ausführungen zur 4. Rahmenvereinbarung mit der DB InfraGO AG gemäß Sachdarstellung zur Kenntnis und
- bestätigt die Ergebnisse der Prüfaufgaben aus dem Ratsbeschluss OVA 146/2023/1 als Grundlage für die Fortführung der Planung bis zum Bedarfsbeschluss.

Sachdarstellung:

1. 4. Rahmenvereinbarung

Im bisherigen kooperativen Verfahren zur Entwicklung des Bahnhofsumfeldes Düsseldorf haben LHD und DB bereits drei Rahmenvereinbarungen abgeschlossen. Auf Grundlage der 1. Rahmenvereinbarung vom 24.03.2017 (APS 61/36/2017) haben die Kooperationspartner das Wettbewerbsverfahren „Neugestaltung Konrad-Adenauer-Platz und Revitalisierung Bahnhofsumfeld“ unter starker Einbeziehung der Öffentlichkeit erfolgreich durchgeführt und im Frühjahr 2018 mit einstimmiger Entscheidung der Jury beendet.

Das Ergebnis des Wettbewerbes sah für die Neugestaltung des Konrad-Adenauer-Platzes die Realisierung der folgenden Vorhaben vor:

Projekt 1: Konrad-Adenauer-Platz (Vorhabenträger LHD)

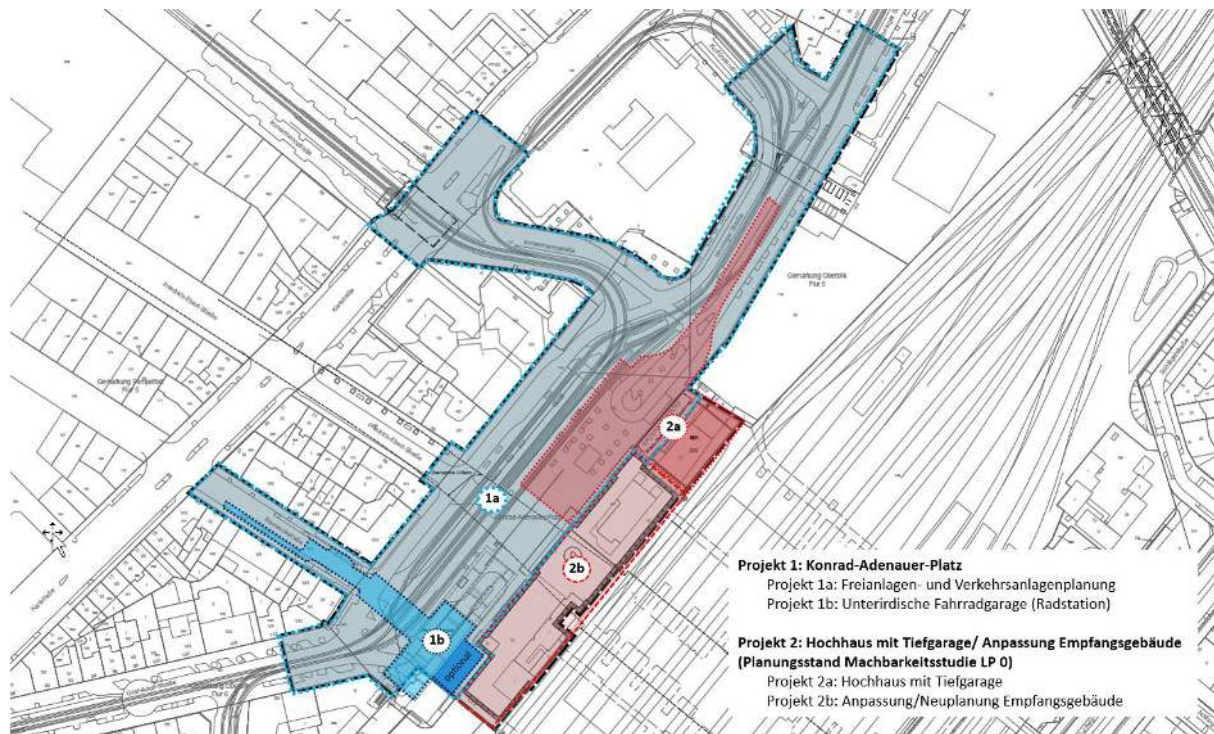
Projekt 1a: Freianlagen- und Verkehrsanlagenplanung

Projekt 1b: Unterirdische Fahrradgarage (Radstation)

Projekt 2: Hochhaus mit Tiefgarage und Ladehof / Anpassung Empfangsgebäude (Vorhabenträger DB)

Projekt 2a: Hochhaus mit Tiefgarage und Ladehof

Projekt 2b: Anpassung/Neuplanung Empfangsgebäude



Übersicht über die Projekte des Kooperativen Verfahrens zur Entwicklung des Bahnhofsumfeldes

Ziel der Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes ist dabei neben einer Verbesserung der Funktionalität in Bezug auf Umsteigeverkehre und Mobilität (im Sinne eines Mobilitätsknotenpunktes), insbesondere eine Steigerung der Attraktivität als Orientierungs-, Aufenthalts- und Begegnungsraum sowie die qualitative Aufwertung des Verkehrsstandortes.

Im Dezember 2019 haben LHD und DB in Weiterentwicklung des Gesamtprojektes die 2. Rahmenvereinbarung (OVA 24/2019) unterzeichnet, die u.a. die Beauftragung und Kostenteilung für Projektsteuerungsleistungen bezogen auf die gemeinsamen Projektschnittstellen regelt. Die Beauftragung des Projektsteuerers erfolgte auf dieser Basis im September 2019.

Im Juni 2020 erteilten darüber hinaus in einem weiteren Realisierungsschritt die zuständigen Ausschüsse der LHD die Freigabe für den Start des Bebauungsplanverfahrens (APS/53/2020). Dieses ist sowohl für die DB als auch für die LHD zur Umsetzung des Projektes von großer Bedeutung: Neben der Schaffung von Baurecht für das Hochhaus mit Tiefgarage und Ladehof auf dem ehemaligen Saalbaugrundstück sowie bauplanungsrechtlicher Regelungen für eine Entwicklung des Empfangsgebäudes hat der Bebauungsplan planfeststellungsersetzenden Charakter und wird den Umbau der Gleisanlagen der Rheinbahn festsetzen. Auf Basis des von der DB beauftragten Vorentwurfes des Bebauungsplanes konnte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB im Sommer 2021 durchgeführt und abgeschlossen werden. Diese gibt Aufschluss über den Bedarf an Gutachten und Anregungen für die weitere Bearbeitung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Die DB und die LHD haben daher am 24.09.2024 die 3. Rahmenvereinbarung (OVA 146/2023/1) abgeschlossen, die die Zuständigkeiten und die Kostenteilung für die zu beauftragenden o.g. Gutachten festlegt sowie das kooperative und koordinierte Verfahren zur gemeinsamen Durchführung des Bebauungsplanverfahrens regelt.

Die 4. Rahmenvereinbarung ist als Kooperationsvereinbarung angelegt, die die rechtlichen Rahmenbedingungen zur Umsetzung der Projekte auf und unter dem Platz und die damit einhergehenden Rechte und Pflichten der beiden Parteien festlegt. Durch die anteilig sehr große private Fläche der DB, die überplant und zukünftig öffentlich genutzt werden soll, liegt ein Schwerpunkt der Vereinbarung auf den eigentumsrechtlichen Belangen. So erhält die LHD umfangreiche Dienstbarkeiten auf dem Platz, die die Umsetzung und Erhaltung der Neugestaltung des Platzes sowie die langfristige Benutzung durch die Allgemeinheit sicherstellen. Weitere Dienstbarkeiten zu Gunsten der LHD sichern den Bau und dauerhaften Verbleib der Unterirdischen Fahrradgarage. Zu Gunsten der DB gewährt die LHD im Gegenzug Dienstbarkeiten für den Bau und Verbleib der seitens der DB geplanten Tiefgarage / des Ladehofes zur unterirdischen Abwicklung der Ver- und Entsorgung des Hochhauses und des Hauptbahnhofs. Darüber hinaus erhält die Rheinbahn die notwendigen Zugriffsrechte zur Realisierung der neuen Trasse.

Die 4. Rahmenvereinbarung enthält im Weiteren Regelungen zu Instandhaltung und Instandsetzung, zur Reinigung sowie zur Verkehrssicherungspflicht auf und unterhalb der gesamten Platzfläche. Im Übrigen werden Vereinbarungen zu weiteren Nutzungen der Fläche, wie beispielsweise die Einrichtung von Mobilitätsangeboten, getroffen.

In der 4. Rahmenvereinbarung finden sich darüber hinaus ergänzende Regelungen betreffend die Verteilung der Kostentragungspflichten der Parteien für die Umsetzung der einzelnen Projekte sowie gemeinsamer Maßnahmen.

Mit Abschluss der 4. Rahmenvereinbarung sind alle rechtlichen Voraussetzung sowohl für DB als auch für LHD geschaffen, um das Gesamtprojekt auf dem Platz umsetzen zu können.

2. Information zu Planungsständen der Einzelprojekte bis zum Bedarfsbeschluss

Folgende Planungsstände sind mittlerweile erreicht:

Projekt 1: Konrad-Adenauer-Platz und Fahrradgarage:

Die Planung wurde auf der Grundlage des einstimmigen Wettbewerbsergebnisses von 2018 bis zur Leistungsphase 2 abgeschlossen. Aufgrund der Entscheidung des Rates vom 22.02.2024 (OVA 146/2023/1) musste diese jedoch in einem weiteren Schritt unter Berücksichtigung von vier Aufgaben angepasst werden, nämlich hinsichtlich

- einer Reduzierung der oberirdischen Kurzzeitparkplätze von 59 auf 30,
- einer Planung weiterer Gleiskörper der Rheinbahn als Grüngleise, die nicht begangen oder befahren werden,
- oberirdischem Fahrradparken auf dem Platz und
- einer optimalen Anbindung des Konrad-Adenauer-Platzes über die zuführenden Straßen an das Radhauptnetz.

Die Bearbeitung dieser vier Aufgaben erfolgte ab 22.02.2024 durch ein interdisziplinär besetztes Team aus Vertretern der Fachverwaltung, der CMD und der Rheinbahn sowie der beauftragten Arbeitsgemeinschaft GTL/Vössing (Freianlagen- und Verkehrsanlagenplanung). Darüber hinaus wurde die Planung der unterirdischen Fahrradgarage und insbesondere die Erschließungsfrage in der Bismarckstraße durch das beauftragte Büro Wendt-Witte-Pirlet weiter vorangetrieben. Die Planungsstände und Lösungsvorschläge wurden im Rahmen einer politischen Vorabstimmung regelmäßig der Kleinen Kommission Radverkehr sowie der Kleinen Kommission Kö-Bogen & KAP vorgelegt, zur Empfehlung vorgeschlagen und dem Rat über die jeweiligen Berichte der Kleinen Kommissionen zur Information gegeben. In der gemeinsamen Sondersitzung von beiden Kommissionen am 22.01.2025 wurden die Ergebnisse der Bearbeitung mit der zuletzt vorbereiteten Aufgabe zur Radanbindung des Konrad-Adenauer-Platzes zur Empfehlung vorgestellt und damit die Bearbeitung der Prüfaufgaben zu einem Abschluss gebracht. Parallel dazu wurde der Behindertenrat über den Stand der Planungen und der Diskussion informiert.

Die oberirdische Planung des Platzes und der Unterirdischen Fahrradgarage können jetzt als Vorplanung fertiggestellt und der Bedarfsbeschluss als nächster anstehender Ratsbeschluss vorbereitet werden.

Darüber hinaus wird das benachbarte am Platz gelegene Hansahaus im Zuge einer zu erstellenden Machbarkeitsstudie und den damit möglichen Gremienbeschlüssen für einen evtl. Ankauf durch die LHD vom BLB derzeit einer Planung unterzogen, die eine städtische Nutzung mit erdgeschossiger Fahrradgarage verifizieren soll. Beide möglichen Machbarkeiten, Bunker und Hansahaus, werden vor dem Bedarfsbeschluss dann einander gegenübergestellt.

Die Planungsstände lassen sich wie folgt zusammenfassen:

(1) Platzfläche/Freianlagen- und Verkehrsanlagenplanung

- a) In Verhandlungen mit der DB InfraGO AG konnte eine Reduzierung der oberirdischen Kurzzeitparkplätze von 59 auf 30 bewirtschaftete Stellplätze und so insbesondere das Ziel einer Freistellung des Nordeingangs erreicht werden.
- b) Die Gleiskörper der Rheinbahn wurden überall dort als Rasengleise vorgesehen, wo sie nicht begangen oder befahren werden.
- c) Es wird das oberirdische Abstellen von Fahrrädern auf dem Platz vorgesehen und auf maximal 120 Fahrradstellplätze, 100 Abstellanlagen für Stadträder und 100 E-Scooter begrenzt.
- d) Zur verbesserten Anbindung an das Radhauptnetz wurden die beiden Varianten R 1.1 (Zweirichtungsradweg östlich der Gleise über den Platz) und R 4.1 (Radverkehr gemeinsam mit dem Busverkehr westlich der Gleise) sowohl in den Kleinen Kommissionen als auch im Runden Tisch Verkehr vorgestellt und beraten. Schwerpunkte der Diskussionen und Abwägungen lagen dabei auf den Aspekten Sicherheit des Fuß- und Radverkehrs und Nutzungsfreundlichkeit für alle Verkehrsteilnehmenden. Es wurde deutlich, dass es - unabhängig von den beiden Varianten - in jedem Fall besonderer Maßnahmen bedarf, um den zuvor genannten Aspekten gerecht zu werden.

Die Kleinen Kommissionen haben in ihrer Sondersitzung am 22.01.2025 mehrheitlich die Variante R 1.1 zur Fortführung der Planung empfohlen.

Der Runde Tisch Verkehr sprach sich in einer Sondersitzung am 27.01.2025 mehrheitlich für die Variante R 4.1 aus und empfahl, weitere Maßnahmen zur Verbesserung von Sicherheit und Barrierefreiheit auf dem Platz bei der Planung zu berücksichtigen. Im Falle der Realisierung von Variante 1.1. empfiehlt der Runde Tisch Verkehr insbesondere Sicherheitsmaßnahmen, um den Radverkehr zu regulieren und eine sichere Querungsmöglichkeit für

Fußgänger zu schaffen. Dieses Beratungsergebnis wurde in einer Sitzung des Behindertenrates am 17.02.25 bestätigt.

Unter Bezugnahme auf den Beschluss des Rates RAT/123/2024, mit welchem die Kleine Kommission Kö-Bogen & KAP mit der beratenden Begleitung des Projektes KAP betraut wurde, wird die weitere Planung zunächst auf Basis der mehrheitlichen Empfehlung der beiden Kleinen Kommissionen (Sondersitzung am 22.01.2025) für die Variante R 1.1 fortgeführt. Die anderslautende Empfehlung des Runden Tisches Verkehr zeigt jedoch, dass im weiteren Verlauf der Planungen die Aspekte Sicherheit, Nutzerfreundlichkeit und Barrierefreiheit weiter vertieft, konkretisiert und einer endgültigen Abwägung zugeführt werden müssen.

Die ausgesprochenen Empfehlungen der Kleinen Kommission Kö-Bogen & KAP zu den vier Aufgaben werden im folgenden Gestaltungsplan graphisch dargestellt und nunmehr bis zum Bedarfsbeschluss in die Vorplanung überführt:



Variante R1.1, Flächenreduzierung Kurzzeitstellplätze, maximale Umsetzung Rasengleise, Angebot an oberirdischen Fahrradabstellanlagen

(2) Unterirdische Fahrradgarage

Die Unterirdische Fahrradgarage soll in einem ehemaligen Bunker unter dem Konrad-Adenauer-Platz untergebracht werden, der aus der Bismarckstraße erschlossen werden soll und durch ein Mittelbauwerk unter den Straßenbahngleisen angeschlossen werden soll. Als Erschließungsvarianten zur Unterirdischen Fahrradgarage (UFG) wurden zwei Varianten den Kleinen Kommissionen vorgestellt und diskutiert: Die Variante 1 mit einer Rampe in Mittellage und die Variante 2 als Treppenrampe in Seitenlage.

Seitens der Kleinen Kommission Kö-Bogen & KAP wurde die Empfehlung ausgesprochen, die weiteren Planungen auf Basis der in Variante 2 vorgesehenen kurzen Rampe, aber nicht in der Ausführung als Treppe, sondern in der Ausführung als Fahrsteig fortzuführen. Gleichzeitig solle die weitergehende Planung eine Verlegung der Rampen / Fahrsteige aus der Seitenlage in die Mittellage der Bismarckstraße vorsehen, um eine Überdachung der Fahrsteige zu ermöglichen. Darüber hinaus wurde empfohlen, in die Planungen – soweit nach entsprechender Prüfung möglich und zulässig – noch einen weiteren dritten Fahrsteig in Mittellage aufzunehmen. Die hierfür erforderlichen Untersuchungen wurden seitens der Verwaltung beauftragt und laufen aktuell.

Option Fahrradgarage im Hansahaus

Das im Eigentum des BLB stehende Hansahaus am Konrad-Adenauer-Platz 13 soll verkauft werden. Die LHD hat ihr Interesse am Erwerb der Immobilie gegenüber dem BLB bekundet und mit diesem eine Exklusivitätsvereinbarung geschlossen, die es ihr ermöglicht innerhalb der nächsten 10 Monate zu prüfen, ob ein Erwerb des Gebäudes für die LHD sinnvoll und wirtschaftlich darstellbar ist. Die IPM wurde daher mit der Durchführung einer Machbarkeitsstudie zur Überprüfung der Möglichkeiten zur

Unterbringung einer Fahrradgarage im Erdgeschoss sowie des Gesundheitsamtes beauftragt.

Eine Entscheidung kann erst nach Abschluss der Machbarkeitsstudie erfolgen. Bis zum Bedarfsbeschluss für Platzfläche und unterirdische Fahrradgarage arbeitet die Verwaltung zweigleisig an der Planung beider Varianten weiter.

Projekt 2: Hochhaus mit Tiefgarage und Ladehof / Anpassung Empfangsgebäude:

Die Objektplanung für den Neubau des Hochhauses mit Ladehof- und Tiefgarage auf dem ehemaligen Saalbaugrundstück wird derzeit von den Architekturbüros Mono / Auer Weber in einer ARGE bearbeitet, die Erneuerung des Empfangsgebäudes von dem Architekturbüro Auer Weber. Regelmäßige Abstimmungstermine finden zwischen DB InfraGO AG und LHD zur Bearbeitung der Schnittstellen der vier Einzelprojekte statt, insbesondere zur gegenseitigen Information, zur technischen Zusammenführung der Planungsziele und zur Arbeit an einer synergetischen Bauablaufplanung.

Gemeinsamer Bebauungsplan:

Der gemeinsame Bebauungsplan wird zur Erlangung von Baurecht für das Hochhaus mit Tiefgarage und Ladehof (DB) und als planfeststellungersetzender Planteil für die Verlegung der Rheinbahngleise benötigt. Auf der Grundlage der 3. Rahmenvereinbarung wird das Bebauungsplanverfahren mit den notwendigen Gutachten derzeit bearbeitet und für einen Offenlagebeschluss vorbereitet.

Übersicht über die bisherige Beschluss- und Beratungslage:

APS 61/17/2017 - Vorgehensweise Wettbewerb und Öffentlichkeitsbeteiligung

APS 61/36/2017 - 1. Rahmenvereinbarung

APS 61/58/2017 - Wettbewerb, Teams und Jury

APS 61/106/2017 - Auslobung

APS 61/75/2018 - Kenntnissgabe Wettbewerbsergebnisse

OVA 24/2019 - 2. Rahmenvereinbarung, Beauftragung der Projektsteuerung

APS/53/2020 - Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

OVA 146/2023/1 - Ratsbeschluss – 3. Rahmenvereinbarung, Planungsstände mit Änderungen der Aufgabenstellung (Beschluss im Rat am 22.02.2024)