

## **Begründung:**

### **Historie**

Mit dem Abriss der Hochstraße „Tausendfüßler“ ist im Bereich zwischen der Schadowstraße und dem Gustaf-Gründgens-Platz eine neu erlebbare stadträumliche Situation entstanden. Zur Nutzung der weiteren Potentiale, die sich aus der räumlichen Weite und den daraus resultierenden Qualitäten ergeben, wurde für diese stadtbedeutsame Stelle (Baufelder MK 1 bis 4 des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5477/125) eine städtebauliche Überprüfung der bisherigen Planungen durchgeführt.

Im Fokus stand, die durch den Abriss des „Tausendfüßlers“ erstmals wahrnehmbaren stadträumlichen Dimensionen und Bezüge sowie die daraus entstehenden neuen städtebaulichen Optionen zu überprüfen und dabei die Blickbeziehung zum Schauspielhaus und zum Dreischeidenhaus deutlich herauszuarbeiten. Grundsätzlich in Frage gestellt wurde das Baufeld MK 4, das es in Varianten zu überprüfen galt.

Mit dieser Aufgabenstellung beauftragt wurden im Rahmen einer Machbarkeitsstudie die drei Planerteams Snøhetta Architekten (Oslo), Molestina Architekten mit FSWLA (Köln) sowie ingenhoven architects (Düsseldorf). Die Ergebnisse wurden am 06.03.2014 im Henkelsaal einer breiten Öffentlichkeit vorgestellt.

### **Bisherige Beschlusslage**

In der gemeinsamen Sitzung von BV 01 und APS am 26.03.2014 wurde der Entwurf von ingenhoven architects unter der Maßgabe beschlossen, dass die rechtliche, technische, funktionale und wirtschaftliche Umsetzbarkeit und die hierfür notwendigen Vorkehrungen überprüft, unter Wahrung der städtebaulichen und architektonischen Qualität umgesetzt und bei Beibehaltung der aufgezeigten Qualitäten weiter entwickelt werden.

Der Rat der Stadt Düsseldorf hat diesen Beschluss in seiner Sitzung vom 10.04.2014 bestätigt und ergänzt um einen 8-Punkte umfassenden Prüfantrag (Bericht hierzu siehe Anlage) beschlossen. Demnach ist die Verwaltung beauftragt, die Planungen im Bereich der bisherigen Baufelder 1-4 auf Grundlage des Ingenhoven-Entwurfes weiter zu konkretisieren und entsprechende planungsrechtliche Schritte einzuleiten. Vor diesem Hintergrund soll den Bürgerinnen und Bürgern nun die Überarbeitung des Entwurfes als Zwischenstand vorgestellt und damit gleichzeitig das Bebauungsplanverfahren mit dem formalen Schritt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB begonnen werden.

### **Städtebauliches Konzept**

Das Konzept von ingenhoven architects sieht einen Geschäfts- und Bürobaukörper mit städtischen Kanten zur Schadowstraße und Bleichstraße vor. Leitidee des Entwurfs ist es, die Verbindung zwischen dem Schauspielhaus und der Schadowstraße durch eine große Geste zu stärken und somit den Gustaf-Gründgens-Platz und das Schauspielhaus stärker ins urbane Leben einzubinden. Damit ein freier Blick auf das Schauspielhaus ermöglicht werden kann, soll das ehemalige Baufeld MK 4 (entspricht jetzt dem Gebäude 2 – folgend auch als Foodcourt bezeichnet) mit einem Gebäude nur anteilig bebaut und vor allem in seiner Höhe deutlich reduziert werden. Die die Hauptsichtachse flankierenden Gebäudekanten des westlich gelegenen Foodcourts und des östlich geplanten Büro- und Geschäftshauses werden gegenüber dieser Achse nach außen gekippt. Es ergibt sich eine talartige Situation, die den freien Blick auf die Baudenkmäler Dreischeibenhaus und Schauspielhaus öffnet.

Das Gebäude antwortet mit seinen Höhen individuell und angemessen auf die jeweiligen Bestandssituationen. Der höchste Punkt des Entwurfes liegt am Jan-Wellem-Platz (neu), der mit dem Geschäftsgebäude Ecke Schadowstraße/Berliner Allee (Peek & Cloppenburg) von Richard Meier bereits einen neuen urbanen Maßstab hat.

Die bisherigen Baufelder MK 1-3 (entsprechen jetzt dem Hauptbaukörper an der Schadowstraße – folgend auch als Gebäude 1 bezeichnet) werden in einem Block zusammengefasst. Die hieraus resultierende Kubatur wahrt die Maßstäblichkeit im Kontext der umgebenden Stadtblöcke. Diese Zusammenfassung der bisher vorgesehenen Einzelblöcke zu einem Volumen erhält dennoch die visuellen und Wege-Verbindungen zum Schauspielhaus und betont insbesondere die Wahrnehmbarkeit und die räumliche Nähe vom Jan-Wellem-Platz (neu).

### **Architektonisches Konzept**

Durch variierende Gesamthöhen integriert sich das Gebäude 1 (auf den bisherigen Baufeldern MK 1-3) in das städtische Umfeld. Zum Schauspielhaus übernimmt es mit vier Etagen und einer Höhe von knapp 19,5 m dessen Höhe, steigt zur Bleichstraße auf fünf Etagen und damit ca. 22,0 m an. An der Schadowstraße entspricht die Höhe im Kreuzungsbereich an der Bleichstraße mit sechs Etagen und 25,5 m dem gegenüberliegenden, neuen Eckgebäude (Primark) und steigt dann leicht zum Jan-Wellem-Platz (neu) auf 28,0 m an. Dort korrespondiert das Projekt mit der Bebauung von Christ und Peek & Cloppenburg; es bleibt jedoch deutlich unter der Dachkante des Gebäudes von P&C. Gegliedert mit Versätzen und Rücksprünge n fügt sich das Gebäude an der Schadowstraße in die heutige Bebauung ein.

Während in den Einzelhandelsebenen eine vollflächige Bebauung erfolgt, ist in den Büroetagen ein Innenhof zur Belichtung und Belüftung der Büros eingeschnitten. Das Hauptgebäude

erhält an der Schadowstraße eine Glasfassadenkonstruktion, die die Fassade der Nutzung entsprechend gliedert.

Die Fassaden zum Tal und zum Gustaf-Gründgens-Platz sind mit Hecken begrünt. Dieses erfolgt in einem sogenannten „Regalsystem“, einer vertikalen Stapelung von Pflanztrögen; die Besonderheit der Lösung ist der horizontale Versatz der einzelnen Tröge untereinander, der dazu führt, dass sich die Tröge nicht überlappen und somit eine natürliche Entwicklung der Pflanzen mit Besonnung und Bewässerung ermöglicht wird. Mit der Pflanzwahl Hainbuche („Carpinus Betulus“) ist eine ortstypische, ungiftige Pflanze gewählt worden, die aufgrund ihrer klimatischen Beständigkeit, keiner besonderen Gefährdung durch Schädlinge und der Winterruhe die bestmöglichen Eigenschaften für eine derartige Pflanzung hat.

Die erforderlichen Ein- und Ausgänge im Bereich der Grünfassade werden als Aussparungen in der Grünfassade ausgeführt. Während im Einzelhandelsbereich hinter dem Grün in der Regel eine geschlossene, parallel zu den Trögen verlaufende Fassade vorgesehen wird, ist in den Büroetagen eine vertikale, raumhohe Glasfassade geplant. Um die Anforderung an Arbeitsplätze im Sinne der Belichtung und des Außenbezugs sicherzustellen, werden in diesem Bereich einzelne Trogstreifen ausgespart.

Das Gebäude 2 (ehemaliges Baufeld MK 4) mit dem Foodcourt wird mit einem flach geneigten begrüntem Dach ausgeführt, eine schräge Grasfläche, die öffentlich zugänglich sein wird und eine hohe Aufenthaltsqualität bieten soll. Das Dach erhält einen erprobten Systemaufbau für geneigte Grasdächer. Die Fassaden sind als Ganzglasfassade geplant. Das Gebäude wird eine Höhe von 10,0 m nicht überschreiten.

### **Nutzungskonzept**

Neben der vorgeschlagenen Nutzung des Untergeschosses für das Gebäude 2 sind im östlichen Gebäude 1 die sonstigen Flächen des ersten Untergeschosses, das die neuen Gebäude 1 und 2 verbindet, für Einzelhandel nutzbar. Die erforderlichen Stellplätze werden im geplanten Neubau der Garage unter dem Gustaf-Gründgens-Platz nachgewiesen. Anstelle der heutigen ca. 630 Stellplätze sollen zukünftig ca. 750 Stellplätze durch den Neubau errichtet werden. Der Neubau der Tiefgarage ist bereits durch den bestehenden Bebauungsplan baurechtlich abgesichert. Der über fünf Tiefgeschosse reichende Neubau wird mit einer zentralen Ein- und Ausfahrt über die im Bau befindliche Zufahrtsspindel aus den Hofgartentunneln erschlossen werden.

Vom Erdgeschoß bis zum zweiten Obergeschoss ist eine Einzelhandelsnutzung vorgesehen. Ab dem 3. Obergeschoss ist derzeit eine Dienstleistungs-/ Büronutzung geplant. Außengastronomie ist westlich des Gebäudes 2 und im Bereich des sogenannten Tals vorgesehen. Die Gäste der Gastronomie im Gebäude 1 und in deren Außenbereichen im „Tal“ haben damit

attraktive Ausblicke auf die öffentlich nutzbare Rasendachfläche des Gebäudes 2, auf das Dreischeibenhaus, das Schauspielhaus, den Gustaf-Gründgens-Platz und den Jan-Wellem-Platz (neu). Die Besucher der Gastronomie im Gebäude 2 können den Ausblick auf den Hofgarten, das Libeskind-Gebäude und die Grünachse vom Hofgarten zur Johanneskirche genießen.

### **Erschließung**

Die Erschließung der Einzelhandelsnutzungen im Gebäude 1 erfolgt über die Schadow- und Bleichstraße sowie an der Ostkante des Tals; die Büronutzungen in den Obergeschossen erhalten ihre Erschließung vom Gustaf-Gründgens-Platz. Die Anlieferung der Geschäfte erfolgt oberirdisch über die Schadow- und Bleichstraße. Der Foodcourt im Gebäude 2 erhält die fußläufige Zugänglichkeit für Kunden an seiner Westseite und der Nordseite. Die Anlieferung erfolgt oberirdisch über den Gustaf-Gründgens-Platz.

Im Rahmen der Überprüfung ist eine Bauvoranfrage für den Abriss und Neubau der Tiefgarage Gustaf-Gründgens-Platz eingegangen. Darin enthalten ist auch die bislang geplante Erschließungssituation des Tiefgaragenneubaus. Hierbei wird neben Zugängen vom Gebäude 1 und der Anbindung des Schauspielhauses ein direkter Zugang vom Gustaf-Gründgens-Platz angedacht. Ein solcher Zugang, kombiniert mit Theaternutzungen wie Kartenverkauf und Information und ggf. ergänzt durch Gastronomie, soll den Gustaf-Gründgens-Platz zusätzlich beleben. Die Gesamtsituation und die konkrete Ausgestaltung des Gustaf-Gründgens-Platzes werden zusammen mit der notwendigen denkmalrechtlichen Abstimmung erarbeitet.

### **Anpassung des Planungsrechts**

Zur Umsetzung des durch die Machbarkeitsstudie bestimmten und im beauftragten Prüfprozess konkretisierten Entwurfs ist eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5477/125 „Kö-Bogen 2. Bauabschnitt“ erforderlich, wobei Art und Umfang der Nutzung weitgehend beibehalten werden sollen.

Diesbezüglich wird für das oben beschriebene 2,1 ha große Plangebiet ein neuer Bebauungsplan gemäß § 2 BauGB aufgestellt werden.

Als Nutzung wird die bestehende Kerngebietsausweisung (MK) auf Grundlage des neuen städtebaulichen Konzeptes fortgeschrieben. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird die städtebaulich gewünschte Kubatur der Gebäude gesichert. Die nicht überbauten Flächen werden als öffentlich zugängliche Flächen oder als öffentliche Verkehrsflächen, im Wesentlichen für Fußgänger und Radfahrer, festgesetzt. Für das begehbare Rasendach des Gebäudes 2 ist ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit vorgesehen. Die Er-

schließung des Schauspielhauses und des Dreischeidenhauses wird über den Gustaf-Gründgens-Platz beibehalten.

Anlage zur Vorlage Nr. 61/34/2015

### **Ratsauftrag zur Machbarkeit und planungsrechtlichen Umsetzung**

Gemäß dem Ergänzungsantrag des Rates der Stadt Düsseldorf aus seiner Sitzung vom 10.04.2014, waren folgende Punkte zu prüfen:

1. Planungsrechtliche und technische Umsetzbarkeit des Entwurfs im Bereich der Baufelder MK 1 bis MK 4 des bisherigen Bebauungsplans,
2. die Ausführbarkeit der Begrünung des Gebäudes 1, samt Erhaltung, landschaftsgärtnerischer, technischer und rechtlicher Sicherung,
3. die Ausführung und Nutzung des Grasdachs des Gebäudes 2,
4. Sicherung der Gastronomiestandorte in der Planung,
5. Sicherung der Nutzung im Gebäude 2,
6. Integration der Gebäudetechnik,
7. Sicherung der Gebäudekontur des Entwurfs mit dem städtebaulichen Bezug auf die umgebende Bebauung,
8. Gestaltung des Gustaf-Gründgens-Platzes unter weitgehender Nutzbarkeit für Veranstaltungen.

Darüber hinaus sollte geprüft werden, ob eine **Wohnnutzung** weiterhin möglich ist. Des Weiteren war zu untersuchen, ob eine harmonische Einbindung der Straßenbahntrasse und der Haltestellen (inkl. gegebenenfalls Verschiebung der Haltestelle in Fahrtrichtung Berliner Allee nach Süden) im Rahmen der Oberflächengestaltung erfolgen kann. Zudem waren die Wegebeziehungen vom Kö-Bogen zum Gustaf-Gründgens-Platz sowie zum Jan-Wellem-Platz (neu) zu prüfen. Das Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

#### **Zu Punkt 1: Bebauung der Baufelder MK 1 bis 4**

Die Umsetzbarkeit des Entwurfs von ingenhoven architects erfordert die Berücksichtigung einer Anzahl von technischen Zwangspunkten und rechtlichen Bindungen, die aus den baulichen Maßnahmen und Planungen der letzten Jahre vorliegen oder aus den eigentums- und nutzungsrechtlichen Bestandssituationen resultieren.

- Aus dem Wunsch der Projektseite, dass der Hauptbaukörper an der Shadowstraße eine neue Gebäudeflucht aufnimmt, ergibt sich die Notwendigkeit, den zwischen dem Trogbauwerk der U-Bahn-Linie in der Shadowstraße und den Baufeldern MK 1 und MK 3 vorliegenden Mischwassersammler zu verlegen.

Die Machbarkeit der Verlegung des Mischwasserkanals ist überprüft worden. Sowohl die baulich-technischen Aspekte als auch die sich hieraus für die Projektsei-

te ergebenden wirtschaftlichen Bindungen, insbesondere der Unschädlichkeit hinsichtlich der eingesetzten Fördermittel, sind in Abstimmung mit dem Amt für Verkehrsmanagement, dem Stadtentwässerungsbetrieb und weiteren Fachämtern als umsetzbar erachtet worden.

- Die Verlängerung der Gebäudespitze des Gebäudes 1 in Richtung Jan-Wellem-Platz (neu) bedingt eine deutliche Auskragung auf die darunter liegenden U-Bahn-Bauwerke.

Es sind zum einen die einzelnen Einrichtungen aus den Anlagen des U-Bahnhofbauwerks Schadowstraße ermittelt worden, die in Konflikt mit der neuen Bebauung treten können. So sind Vorschläge zur Verlegung von Schächten und Leitungen erarbeitet worden. Des Weiteren ist geprüft worden, wie die Bebauung im Rahmen der zulässigen Auflasten auf dem unterirdischen Bauwerk erstellt werden kann und welche Möglichkeiten bestehen, weitere Lasten anderweitig zu verteilen und abzuleiten. Hier sind Lösungen gefunden worden, die technisch und baulich realisiert werden können, ohne das U-Bahn-Bauwerk zu beeinträchtigen.

- Das geplante Gebäude 1 wird die im Erbbaurecht von der Stadt Düsseldorf vergebene Fläche mit einer Tiefgaragenunterbauung des Gustaf-Gründgens-Platzes in Teilen überbauen.

Für den Neubau der Tiefgaragenanlage auf dieser Fläche sind erste Planungen erfolgt. Für den Abriss und Neubau der Tiefgarage ist eine Bauvoranfrage eingereicht worden. Die notwendigen Regelungen zur Überlagerung der unter- und oberirdischen Gebäudeteile werden im Rahmen der Neufassung der erbbaurechtlichen Vereinbarungen und des städtebaulichen Vertrages getroffen werden. Die Abstimmungen zur Neuordnung des Erbbaurechtes und zu den Inhalten und Regelungsgegenständen des städtebaulichen Vertrages sowie die sonstigen liegenschaftlichen Vereinbarungen erfolgen derzeit.

### **Zu Punkt 2: Begrünung Gebäude 1**

Es sind Vorschläge zur Auswahl der Pflanzen, zur Begrünung und der technischen Umsetzung der Bepflanzung am Gebäude erarbeitet worden. Dabei sind ausgewiesene Experten, Prof. Dr. Albert Reif (Albert-Ludwigs-Universität, Freiburg) und Prof. Dr. Karl-Heinz Strauch (Beuth Hochschule für Technik, Berlin), zur Beratung herangezogen und die Auswahl der Bepflanzung auf Sicherheit, Eignung, Erscheinungsbild und klimatische Anpassung geprüft worden. Im Auswahlprozess hat sich die Hainbuche (*Carpinus betulus*) deutlich gegenüber den immergrünen Gehölzen abgesetzt, da sie alle notwendigen Eignungskriterien erfüllen

kann und als heimisches Gewächs bestens an die hier vorherrschenden klimatischen Bedingungen angepasst ist. Darüber hinaus haben die heimischen Pflanzen z. B. keine besondere Windanfälligkeit, keine akute Gefährdung durch Schädlinge, sind allseitig einsetzbar (alle Himmelsrichtungen), laubhaltend, weisen einen geringen Pflegeaufwand auf, die Pflege und Bewässerung kann bedarfsgesteuert erfolgen und eine Heizung in den Wintermonaten ist nicht notwendig.

Für die Konstruktion der Pflanztröge und der technischen Versorgung der Bepflanzung sind erste Entwürfe und Vorschläge in Zusammenarbeit mit einem renommierten Unternehmen für Bepflanzungsanlagen erarbeitet worden. Zudem liegen Lösungsansätze für die Nutzbarkeit der Räume hinter den begrünten Fassaden vor.

Die weitere rechtliche Sicherung zu den Zielsetzungen der Gebäudebegrünung wird im städtebaulichen Vertrag angestrebt.

### **Zu Punkt 3: Begrünung Gebäude 2 (Foodcourt)**

Für die technische Ausführung des Grasdachs auf dem Gebäude sowie die rechtlichen Möglichkeiten zur Sicherung der Begehrbarkeit, Sicherheit und Pflege sind geeignete Maßnahmen gefunden worden. Ein umlaufendes Geländer sichert gegen Absturz. Eine bodenintegrierte Bewässerung gewährleistet den Pflanzenwuchs und bietet Schutz gegen Durchweichen der Grasnarbe. Für den Schnee- und Frostfall wird optional eine Rasenheizung zum Enteisen und die temporäre Sperrung der schrägen Fläche in Betracht gezogen.

Über die Eintragung eines Gehrechts zugunsten der Öffentlichkeit wird die Zugänglichkeit gewährleistet sein. Die weitere rechtliche Sicherung zu den Zielsetzungen der Gebäudebegrünung wird im städtebaulichen Vertrag angestrebt.

### **Zu Punkt 4: Sicherung der Gastronomiestandorte**

Das Nutzungskonzept für die Anordnung von Gastronomie mit Außenbereichen ist konkretisiert worden. So sollen weiterhin in Verbindung mit den Einzelhandelsnutzungen auf den Westseiten der Gebäude die Gastronomienutzungen vorgesehen werden. Im sogenannten „Tal“, im Durchgangsbereich zum Schauspielhaus, als auch parallel zur neuen Hofgartenpromenade, werden mit diesem Terrassenangebot die Voraussetzungen für eine Belebung des öffentlichen Raums unterstützt. Für die Nutzung der öffentlichen Flächen durch die Außen gastronomie sind entsprechende Gestattungen zu beantragen.

### **Zu Punkt 5: Nutzungskonzept Gebäude 2**

Die Nutzung für Gebäude 2 (Foodcourt) für Gastronomie und Lebensmitteleinzelhandel ist weiter ausgearbeitet und die Machbarkeit dargelegt worden. Dabei wird die Gastronomie im

Erdgeschoß verortet, während der Lebensmitteleinzelhandel im Untergeschoss über das Gebäude hinausgeht. Das erste Untergeschoss des Gebäudes 2 wird unter dem „Tal“ in das erste Untergeschoss des Gebäudes 1 übergehen. Zudem wird es eine Verbindung zur Tiefgarage unter dem Gustaf-Gründgens-Platz bieten. Durch die Ausweisung einer Kerngebietenutzung wird das Nutzungskonzept aus Einzelhandel und Gastronomie festgeschrieben.

#### **Zu Punkt 6: Gebäudetechnik**

Die Anordnung von Gebäudetechnik innerhalb der Kontur des Gebäudes 1, ohne von außen in Erscheinung zu treten, wird derzeit planerisch konkretisiert. Die wesentlichen Technikeinrichtungen werden unter dem Gebäude 1 im zweiten und dritten Untergeschoss angelegt werden und damit nach außen nicht in Erscheinung treten. Abluftöffnungen lassen sich problemlos im Dachbereich unterhalb der Grünfassade integrieren.

#### **Zu Punkt 7: Sichtbeziehungen/Gebäudekubatur**

Die Sichtbeziehungen zwischen Schadowstraße und Dreischeidenhaus bzw. Schauspielhaus, aber auch vom Gebäude Kö-Bogen zur Schadowstraße und zur neuen Bebauung sowie entlang der Schadowstraße sind eingehend auf ihre stadträumliche Wirkung untersucht worden.

Die Sichtachse öffnet sich vom Übergang aus der Schadowstraße zum Jan-Wellem-Platz (neu) auf das Schauspielhaus. Durch die entlang der Sichtachse zurückweichenden Gebäudefassaden wird die Architektur des Theaterbaus freigestellt und der Blick geradezu fokussiert. Das Rasendach des kleineren, westlichen Gebäudes 2 gibt zusätzlich den Blick auf das Dreischeidenhaus frei und weist den Übergang in den Hofgarten. So wird der bereits heute sehr belebte Schnittpunkt der Schadowstraße und der Berliner Allee mit seinen Übergängen in die ober- wie unterirdischen Nahverkehrssysteme zum Ausgangspunkt der Inszenierung der prägnanten Architektur des denkmalgeschützten Schauspielhauses.

Die städtebauliche Einpassung des Gebäudes 1 in das Umfeld unter Bezugnahme auf die Höhen der angrenzenden und gegenüber liegenden Bebauung ist im Zuge der weiteren Bearbeitung präzisiert worden. Die Gebäudehöhen orientieren sich an der umliegenden Bestandsbebauung. Die Kubatur des Gebäudes und die Höhen werden im Bebauungsplan entsprechend des vorliegenden Entwurfs festgesetzt.

#### **Zu Punkt 8: Gustaf-Gründgens-Platz**

Mit der Umsetzung der Planung wird die Nutzbarkeit des Gustaf-Gründgens-Platz deutlich ausgeweitet. Die Neubebauung am Platz und damit die Ansiedlung publikumsintensiver Nutzungen, werden zu einer Belebung des Gustaf-Gründgens-Platzes führen. Mit der im Bau

befindlichen Anbindung der Tiefgarage an die Tunnelanlagen wird sich der oberirdische Verkehr auf die Erschließung der umliegenden Gebäude (Neubebauung, Dreischeibenhaus und Schauspielhaus) reduzieren und der Platz für Fußgänger zur Verfügung stehen.

Mit dem geplanten Neubau der Tiefgarage können heutige bautechnische Einschränkungen (wie z. B. Statik, Entwässerung) aufgehoben werden, und es bestehen Möglichkeiten, den Platz flexibel zu bespielen und temporär zu nutzen (z. B. Weihnachtsmarkt, Eisbahn, Schauspiel- und Filmevents, o.ä.). Hierbei wird auch die in ersten Gesprächen geäußerte Idee des neuen Intendanten des Schauspielhauses, den Platz als "Bürgertheater" zu beleben, unterstützt. Die Belange des Schauspielhauses sollen ebenso wie die denkmalrechtlichen Belange in die weitere Konkretisierung der Gestaltung einfließen und im Ergebnis die Belegung des Gustaf-Grundgens-Platzes unterstützen und einen attraktiven öffentlichen Raum ausbilden.

### **Zur Wohnnutzung**

Die Möglichkeiten zur Integration einer Wohnnutzung in das geplante städtebauliche und nutzungsstrukturelle Konzept wurden eingehend untersucht. Aufgrund der vielfältigen architektonischen Einschränkungen im Hinblick auf das gewünschte Erscheinungsbild des markanten Gebäudes und die Grundrissgestaltung kann eine Wohnnutzung hier nicht in der erforderlichen Qualität erstellt werden.

Die gewünschte Gestaltung des Gebäudes mit der skulptural anmutenden Grünfassade über die westliche und nördliche Gebäudeseite beschränkt dort die Anordnung von Fensterflächen, Austritten, Dachterrassen und sonstigen Freiräumen von Wohnungen. Um eine hinreichende Belichtung der Wohnungen und deren Freiräumen gewährleisten zu können, müsste die Grünfassade in den oberen Geschossen stark aufgebrochen werden, was der architektonischen Idee der Grünfassade entgegensteht. Da auch die Dachflächen mit der prägnanten Fassadenbegrünung bestückt werden sollen, sind Dachterrassen ebenfalls kaum anzulegen, ohne die Begrünung großflächig zu unterbrechen. Auch schränkt das für eine Wohnnutzung in den obersten Geschossen notwendige kleinteilige Erschließungskonzept (Zugänglichkeit, Ver- und Entsorgung, Flucht- und Rettungswege) die gewünschte Einzelhandelsnutzung in den darunterliegenden Geschossen stark ein. Aufgrund der Südausrichtung der Einzelhandelsflächen zur Schadowstraße und der geplanten Grünfassade im Westen und Norden ist darüber hinaus die Ausrichtung des Baukörpers für Wohnen nur eingeschränkt geeignet. Zusätzlich würden die Gebäudetiefen die Belichtung der Wohnungen stark einschränken.

### **Zur Einbindung Straßenbahn**

Zur Verbesserung des Übergangs aus der Fußgängerzone der Schadowstraße auf der Westseite der Straßenbahntrasse ist eine Verbreiterung der Fußgängerfurt auf 25,0 m geprüft und - wie im Rahmen der Berichterstattung zur Kleinen Kommission Kö-Bogen in der Ratssitzung am 04. Dezember 2014 berichtet - für machbar befunden worden. Zudem können Modifikationen der bisher geplanten Einbauten in der Platzfläche (Aufzugsgebäude und Oberlicht zur U-Bahn-Verteilerebene) und der Oberflächengestaltung und Nutzungsorganisation die Wahrnehmbarkeit, Begehbarkeit und Erreichbarkeit der neuen Gebäude und der Ostseite der Schadowstraße deutlich erleichtern und die Attraktivität der Freifläche des Jan-Wellem-Platzes (neu) erhöhen.