



Landeshauptstadt
Düsseldorf



Der Bürostandort Seestern Pläne, Projekte, Perspektiven





Gelegen inmitten einer Rheinschlinge, bietet der Seestern die direkte Nähe zu den schönsten Rheinuferabschnitten der Stadt.

Der Bürostandort Seestern

Attraktive Büroflächen, perfekte Verkehrsanbindung, gute Infrastruktur, moderate Mieten und ein ausreichendes Stellplatzangebot – das alles bietet der Bürostandort Seestern.

Mit rd. 450.000 m² Bruttogeschossfläche (BGF) gehört das im linksrheinischen Stadtteil Lörick gelegene Areal zu den größten und traditionsreichsten Businessquartieren Düsseldorfs.

Dabei wird unter dem engeren Seesterngebiet das Bürogebiet zwischen Lütticher Straße und Brüsseler Straße sowie nördlich der Hansaallee verstanden, zum sog. erweiterten Seesterngebiet zählen das Gelände südlich

der Hansaallee zwischen Prinzenallee/Brüsseler Straße und Heerdter Lohweg sowie die Objekte Am Albertussee. Aber auch das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs Oberkassel findet sich im vorliegenden Prospekt wieder, das sich zwischen Brüsseler Straße und Belsenplatz westlich der Hansaallee erstreckt. Hier finden in den kommenden Jahren interessante städtebauliche Veränderungen statt, die das Gesicht dieses Stadtteiles maßgeblich verändern werden.



Die Informationstechnologien prägen von je das Gesicht des Standortes. Fünf Hotels sorgen für Tagungs- und Übernachtungsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung zu den Unternehmen.

Der Seestern bietet viele Lagevorteile für Unternehmen ...

Knapp 10.000 Beschäftigte arbeiten in diesem Bürogebiet, und die Liste der Firmen, die sich hier angesiedelt haben, liest sich wie ein „Who's who“ der Informations- und Kommunikationsbranche. Die Informationstechnologien haben am Seestern Tradition: 1989 eröffnete IBM hier die weltweit erste Computerzentrale für Software. Seit vielen Jahren findet sich hier schon Vodafone – das Unternehmen hat sich nun für den Neubau eines „Vodafone-Campus“ (s. S. 12) entschieden und damit nicht nur ein klares Bekenntnis zum ITK-Standort Düsseldorf, sondern auch zum Standort Seestern abgegeben. Gerade in jüngster Zeit ist der Seestern wiederum Ansiedlungsschwerpunkt neuer Unternehmen aus dem ITK-Bereich geworden.

Traditionell stark vertreten sind hier japanische Unternehmen. In den letzten Jahren haben vermehrt auch chinesische Firmen die Vorteile dieser Lage erkannt. Die chinesischen Telekommunikationsausrüster Huawei und ZTE, die jüngst ihre Zentralen von London bzw. München nach Düsseldorf verlagerten, fanden am Seestern ihren neuen Europa- bzw. Deutschlandsitz. EVOC und Hisense aus China wählten aus allen möglichen Standorten im Stadtgebiet ebenfalls den Seestern, und auch die chinesischen Neubürger finden hier Wohnraum sowie ein eigenes Casino.

Mit fünf Hotels der mittleren und gehobenen Kategorie ist das Areal aber auch ein wichtiger Hotelstandort, der von seiner guten Anbindung zur Messe und zum Flughafen Düsseldorf International profitiert. Für die hier ansässigen Unternehmen und deren Kunden und Geschäftspartner sind die in fußläufiger Entfernung vorhandenen Tagungs- und Übernachtungsmöglichkeiten ein wichtiger Lagevorteil.



Der Branchenriese Vodafone entfaltete am Seestern eine ungeheure Sogwirkung auf ITK-Unternehmen aus dem In- und Ausland.

Japanische Unternehmen im erweiterten Seesterngebiet

- | | |
|--|-----------------------------------|
| ■ Alps Electric Europe GmbH | ■ NEC Deutschland GmbH |
| ■ Fujitsu Services GmbH | ■ Nippon Steel Corporation |
| ■ FDK Electronics GmbH | ■ OKI Systems Deutschland GmbH |
| ■ Hitachi Automotive Systems Europe GmbH | ■ KDDI Deutschland GmbH |
| ■ Hitachi Europe GmbH | ■ Shindengen UK Ltd. |
| ■ Itochu Deutschland GmbH | ■ Sumitomo Mitsui Banking Corp. |
| ■ MEP Europe GmbH | ■ Toshiba Electronics Europe GmbH |
| ■ Mitsubishi Chemical Europe GmbH | ■ Yasda Precision Tools K.K. |
| ■ Mitsubishi Paper Holding (Europe) GmbH | ■ Yokowo Co Ltd. |
| ■ Mitsubishi Pharma Deutschland GmbH | ■ Yupo Europe GmbH |
| ■ NEC High Performance | ■ Zeon Europe GmbH |

Die gute Autobahn-anbindung des Seesterns ist ein wichtiger Standortvorteil für die internationalen Unternehmen.



Mit dem linksrheinischen Anschluss der A 44 und der A 52 verfügt der Seestern über eine direkte Anbindung ins Ruhrgebiet und eine schnelle Verbindung zum Flughafen – ein erheblicher weiterer Pluspunkt für alle ansässigen Unternehmen.

Für Unternehmen, die auf 1a-Möglichkeiten der Datenübertragung angewiesen sind, ist der Seestern vielleicht sogar einer der besten Standorte in der Stadt: Er wurde von MCI Worldcom, Colt, ISIS und der Telekom schon früh mit eigenen Glasfaserhochgeschwindigkeitsnetzen versorgt.

Im Lauf der Jahre hat sich der Seestern von einem Eigennutzerstandort (Horten, Rank-Xerox, Stadtsparkasse u. a.) zu einem von Büromietern geprägten Teilmarkt entwickelt. Die Gebäudevolumina zwischen durchschnittlich 10.000 und 25.000 m² BGF entsprechen dabei den typischen Gebäudegrößen von Cityentlastungsgebieten. So finden hier Unternehmen größere zusammenhängende oder aber in nachfragegerechte Mieteinheiten teilbare Flächen in zeitgemäßer Architektur, die sie sofort anmieten können. Die Mietpreise am Seestern sind moderat (siehe Kasten Seite 7).



Der Seestern ist seit vielen Jahren ein gefragter Bürostandort. Moderne Architektur, nachfragegerechte Mieteinheiten ab 150 m² bei moderaten Preisen, die Nähe zur Innenstadt und eine hervorragende Anbindung an den Nahverkehr kennzeichnen diesen Teilmarkt.

Unternehmen aus den Informations- und Kommunikationsbranchen im Seesterngebiet

- | | |
|--|---|
| ■ Appseleration GmbH | ■ HP Enterprise Services |
| ■ Avaya GmbH & Co. KG | ■ Huawei Technologies Deutschland GmbH |
| ■ CGI Information Systems and Management | ■ RIM – Research in Motion Deutschland GmbH |
| ■ Cisco Systems GmbH | ■ Sony Ericsson Mobile Communications International |
| ■ Deutsche Telekom AG | ■ Sybase GmbH |
| ■ Ecotel Communication AG | ■ Tech Mahindra GmbH |
| ■ Ericsson Deutschland | ■ toBEmobile GmbH |
| ■ EVOC Deutschland GmbH | ■ T-Systems Business Services GmbH |
| ■ Freenet Datenkommunikations GmbH | |
| ■ Gettings GmbH | |



Hotels im Seesterngebiet

- | | |
|---|---|
| ■ Courtyard by Marriott ****
221 Zimmer, 308 Betten | ■ Mercure Hotel Seestern ***/****
160 Zimmer, 251 Betten |
| ■ Novotel Düsseldorf City West ***/****
200 Zimmer | ■ Ininside Premium Hotel Seestern****
126 Zimmer, 252 Betten |
| ■ Lindner Congress Hotel ****
254 Zimmer, 328 Betten | Dies entspricht rund 7 % der Betten im Stadtgebiet. |

„More than business“ – der Seestern hat eine Menge zu bieten: tolle Sport- und Freizeitmöglichkeiten, eine gute Nahversorgung von der Kita bis zur Apotheke und Top-Wohnungen, alles nur wenige Gehminuten entfernt.





Outdoor-Paradies Rheinufer: Radler, Jogger und Spaziergänger schätzen die Rheinwiesen unweit des Seesterns.

... und auch die Mitarbeiter fühlen sich am Seestern wohl

Beliebte und hochwertige Wohnquartiere liegen ganz in der Nähe und neue entstehen gerade im unmittelbaren Umfeld. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr lässt keine Wünsche offen. Verbindungen in die City gibt es im Zehnminutentakt und in ebenso kurzer Zeit erreicht man Kö oder Hauptbahnhof. Doch genügend PKW-Stellplätze sind am Seestern ebenso vorhanden.

Allerlei Restaurants und Kantinen sorgen in den Pausen für das leibliche Wohl und auch notorische Spätarbeiter finden dank fünf Hotels mit ihrem Rund-um-die-Uhr-Betrieb immer noch eine Stärkung. Im unmittelbaren Umfeld sichern Ärzte, Apotheken, Lebensmittelläden und verschiedene Geschäfte die Nahversorgung. Düsseldorfs schönste Laufareale erstrecken sich gleich entlang des Rheins, Fitnessstudios und Tennisclub liegen einen Steinwurf weit entfernt.

Freizeit am und um den Seestern

Düsseldorfer Hockeyclub

Am Seestern 10
Telefon: +49 211 591103
www.duesselderhfc.de

EKÖ-Haus der Japanischen Kultur

Buddhistischer Tempel mit frei zugänglichem japanischen Garten; Kursangebote Brüggener Weg 6
Telefon: +49 211 577918-0
www.eko-haus.de

Freizeitpark Heerd

Boccia, Minigolf, Tischtennis ...
Heerdter Landstraße 160
Telefon: +49 211 5047970

Fitness

Alma Sports

Hansaallee 289
Telefon: +49 211 5382938

HealthCity all inclusive

Oberlöricker Straße 3
Telefon: +49 211 5206580
www.healthcity.de

Kino

Cinestar
Hansaallee 245
Telefon: +49 211 5274701
www.cinestar.de/duesseldorf

Open-Air-Kino im Sommer
im Strandbad Lörick

Souterrain-Keller-Kino im Muggl
Dominikanerstraße 4
Telefon: +49 211 5571831

Stadtbücherei Oberkassel

Luegallee 65
Mo. + Do. 14.00–19.00 Uhr
Mi. + Fr. 11.00–13.00 Uhr
sowie 14.00–17.00 Uhr
Sa. 11.00–13.00 Uhr
Telefon: +49 211 89-9-4108
www.duesseldorf.de/stadtbuechereien

Strandbad Lörick

Niederkasseler Deich 285
Telefon: +49 211 8212579
www.baeder-duesseldorf.de

Tennisclub Seestern

Oberlöricker Straße 17
Telefon: +49 211 1719365340
www.tcseestern.de

Theater an der Luegallee

Luegallee 4
Telefon: +49 211 572222
www.theaterluegallee.de

Yachtclub Lörick

Niederkasseler Deich 297
www.yachtclub-loerick.de



Der Anfang

1961 realisierte Horten mit seiner Hauptverwaltung das erste Gebäude in diesem Areal. Nach dem Bürogebiet Am Kennedydamm wurde der Seestern als zweites Düsseldorfer Cityentlastungsgebiet geplant. Dies entsprach dem Wunsch von Politik und Verwaltung, die City von weiteren Büro großbauten zu entlasten. An diesem Standort konnte man zudem den Wünschen der Unternehmen nach adäquaten Neubauten in großem Umfang entsprechen. Dennoch geriet die weitere Entwicklung des Seesterns ins Stocken.

Erst nach 1970 wurden wieder Büro großprojekte erstellt, u. a. die architektonisch interessante Rank-Xerox-Hauptverwaltung sowie die ersten beiden Hotels. Beispielhaft für die Entwicklung des Seesterns ab Ende der achtziger Jahre seien Eurocenter I und II (1988, auf der Karte Nr. 15, 16), Stern-Plaza (1992, Karte: Nr. 13) und Hansastern (1993, Karte: Nr. 24) genannt.

Die Weichen für einen nachhaltigen und kontinuierlichen Ausbau waren damit gestellt. Im Jahre 1991 bekam der Seestern auch einen eigenen Stadtbahnanschluss. Als Beispiele für epochentypische und zukunftsweisende Büro bebauung wurden zwei Gebäude aus der Startphase des Seesterns denkmalgeschützt. Die ehemalige Horten-Hauptverwaltung (Karte: Nr. 1), eines der ersten Großraumbüros, und das Rank-Xerox-Gebäude (Karte: Nr. 19) zeugen noch heute davon, dass hier von Anfang an anspruchsvolle Büro bebauung ihren Platz fand.

Das Luftbild zeigt die perfekte Kombination aus guter Verkehrs anbindung und grünem Umfeld, wie sie der Businessstandort Seestern bietet.



Auch heute noch prägen große Eigennutzer das Gesicht des Seesterns: hier die Hauptverwaltung der Deutschen Apotheker- und Ärztebank.

Entwicklungsperspektiven

Seitdem präsentiert sich der Seestern dynamisch. Mitte der neunziger Jahre bis Ende 2000 wurden 132.000 m² Bürofläche fertig gestellt. Von 2001 bis Ende 2004 kamen weitere 117.000 m² hinzu. In den vergangenen Jahren dominierten dann umfangreiche Modernisierungen bei zahlreichen Bestandsgebäuden. Bis 2012 werden dann durch die Baumaßnahmen von Vodafone 85.000 m² hinzukommen. Auch im Prinzenpark sind zwei neue Bauabschnitte mit insgesamt 23.400 m² in der Planung, wovon sich 13.400 m² bereits in der Bauphase befinden und 2011 fertig gestellt werden. Eine Erweiterung der Deutschen Apotheker- und Ärztebank zu gegebener Zeit steht ebenfalls im Raum.

Vom Belsenplatz entlang der Hansaallee nimmt eine umfassende Neuorientierung Gestalt an, die bis zur Stadtgrenze im Westen reicht. Diese neue Entwicklungsachse sieht ein verträgliches Miteinander von Büro-, Gewerbe- und Wohnstandorten vor. Ein neues Gesamtverkehrskonzept für diesen Raum ist derzeit in Vorbereitung.

Das Areal verfügt auch darüber hinaus über Erweiterungsflächen, so z. B. entlang der Lütticher Straße. Im Seesterngebiet finden sich heute noch Bauflächenreserven für ca. 61.000 m² Nutzfläche.



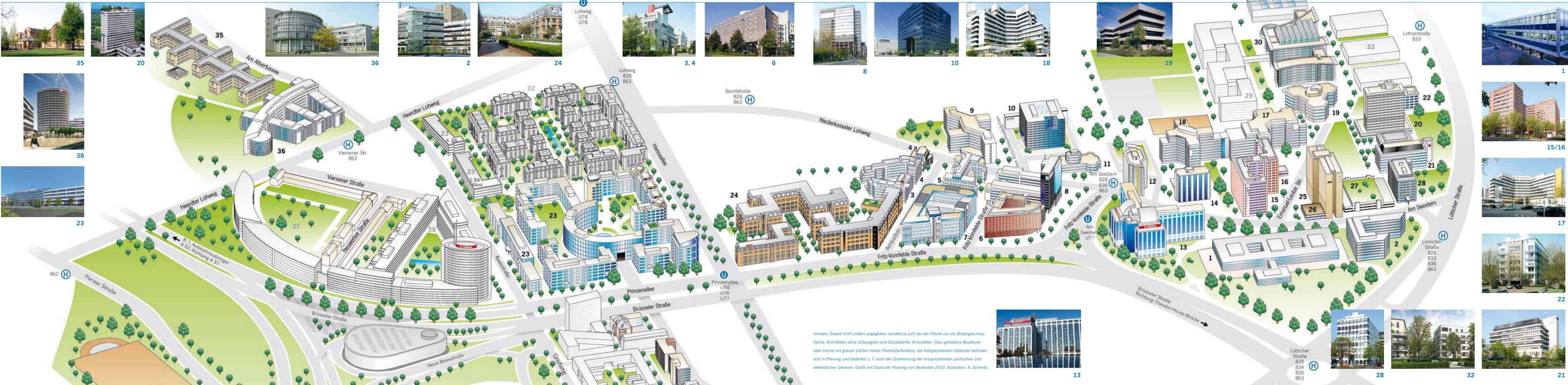
Der Bürostandort Seestern.



Kartenausschnitt mit der derzeitigen Verkehrsführung. Für die geplante neue Verkehrsführung s. S. 13.



Auf einen Blick: der Seestern in Zahlen und Fakten
Lage An der Brüsseler Straße/A 52 im linksrheinischen Stadtgebiet
Gesamtfläche 40 ha zuzüglich umfangreicher Entwicklungsgebiete (12,5 ha)
Bürofläche/Anteil an den gesamten Büroflächen Rd. 455.000 m ² BGF = 5,3 % der gesamten Büroflächen Düsseldorfs
Baufertigstellungen 1995–2000: 132.000 m ² 2001–2004: rd. 117.700 m ² Ab 2009 geplant: 85.000 m ² (Vodafone), 23.400 m ² (Prinzenpark), 25.000 m ² (Deutsche Apotheker- und Ärztekbank)
Mietpreise Mietpreisspanne: 9,00–13,50 Euro/m ² , (Durchschnittsmiete im Stadtgebiet 14,45 Euro/m ²), Spitzenmiete 15 Euro/m ² (Spitzenmiete im Stadtgebiet: 24,00 Euro/m ²)
Planungsrecht Bebauungsplan rechtskräftig bzw. Bebauung nach § 34; Rahmenplan und Bebauungspläne, soweit erforderlich, für die Erweiterungsgebiete in Aufstellung
Verkehrsinfrastruktur Direkter Anschluss an die Brüsseler Straße/A 52. Stadtbahnanschluss in die City/zum Hbf. in ca. 12 bzw. 16 Minuten, ca. 15 Autominuten zum Flughafen Düsseldorf International
Stadtbahnlinien U 76 Prinzenallee, Heerdter Sandberg, Lohweg U 74 Prinzenallee, Heerdter Sandberg, Lohweg U 77 Am Seestern, Heerdter Sandberg, Prinzenallee
Buslinien 828 Am Seestern, Lohweg, Sportstraße, Linnicher Straße, Lütticher Straße 836 Am Seestern, Linnicher Straße, Lütticher Straße 863 Am Seestern, Viersener Straße, Linnicher Straße, Lütticher Straße, Lohweg, Sportstraße 833 Lotharstraße, Linnicher Straße, Lütticher Straße



Hinweis: Soweit nicht anders angegeben, handelt es sich bei der Fläche um die Bruttogeschossfläche. Architekten ohne Ortsangabe sind Düsseldorfer Architekten. Grau gehaltene Baukörper oder solche mit grauen Zahlen haben Platzhalterfunktion, die entsprechenden Gebäude befinden sich in Planung und bedürfen z. T. noch der Zustimmung der entsprechenden politischen und behördlichen Gremien. Grafik mit Stand der Planung von Dezember 2010. Illustration: A. Schmidt.

- | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|--|---|--|--|--|--|--|---|--|--|---|
| <p>1 Haus am Seestern
Am Seestern 3,
denkmalgeschützt, ehemalige
Hauptverwaltung Horten
Fläche: 32.000 qm
Entwurf: H. Rhode
Eigentümer: Union Investment Real
Estate GmbH, Hamburg
Fertigstellung: 1961, 1996 kernsaniert,
1997 erneut eingeweiht</p> | <p>3-8 Neues Zentrum Seestern (NZS)
Entwurf: Hermann + Engels Architekten
BDA, Köln
Entwickler: NPC North Property Consulting</p> <p>3 Niederkasseler Lohweg 185
Fläche: 3.600 qm
Eigentümer: Deka Immobilien GmbH
Fertigstellung: 1998</p> <p>4 Niederkasseler Lohweg 189-191
Fläche: 5.700 qm
Eigentümer: Deka Immobilien GmbH
Fertigstellung: 1998</p> <p>4a Niederkasseler Lohweg Wohnen</p> <p>5 Niederkasseler Lohweg 181-183
Fläche: 9.600 qm</p> | <p>6 Büropark Seestern
Fritz-Vomfelde-Straße 34-38
Fläche: 7.000 qm Büroflächen, 7.200 qm
Mercure-Hotel mit 162 Zimmern
Eigentümer: Deka Immobilien GmbH
Fertigstellung: 1999</p> <p>7 Fritz-Vomfelde-Straße 26-32
Fläche: 20.000 qm
Eigentümer: iii-investments/GE Real Estate
Fertigstellung: 1998</p> <p>8 Niederkasseler Lohweg 179
Fläche: Novotel-Hotel mit 10.000 qm,
3.400 qm zusätzliche Büroflächen</p> | <p>9 Niederkasseler Lohweg 20
Fläche: 14.100 qm
Eigentümer: Deka Immobilien GmbH
Fertigstellung: 1979</p> <p>10 Cubus
Niederkasseler Lohweg 18-18 a
Fläche: 16.000 qm, Inside Premium Hotel
Seestern, 126 Zimmer
Entwurf: Schneider + Schumacher, Frankfurt
Bauherr: Köllmann AG
Eigentümer: KanAm Grundbesitz Gruppe,
München
Entwurf: Novotny Mähner sowie
Kiemle Kreidt und Partner
Eigentümer: Prime Office AG
Fertigstellung: 2001</p> | <p>11 Niederkasseler Lohweg 16
Eigentümer: Fortress Immobilien AG
Eigentümer: Deutsche Gesellschaft
für Personalführung e. V., Düsseldorf</p> <p>12 Am Seestern 4
Fläche: 12.500 qm
Entwurf: Henning Kreitz & Partner
Entwickler: bfp Ges. für Bauübernahme,
betriebs- u. planung
Eigentümer: Zahnärztekammer Nordrhein
Fertigstellung: 1997</p> <p>13 Stern-Plaza
Am Seestern 1
Fläche: 35.869 qm
Entwurf: Novotny Mähner sowie
Kiemle Kreidt und Partner
Eigentümer: Prime Office AG
Fertigstellung: 2001</p> | <p>14 Am Seestern 16
Hotel Courtyard by Marriott Düsseldorf
Seestern, 221 Zimmer
Eigentümer: Archon Group
Fertigstellung: 1975</p> <p>15 Eurocenter I
Am Seestern 18, Löffelbar-Casino
Fläche: 14.811 qm
Eigentümer: Everest Capital Management
GmbH
Fertigstellung: 1988</p> <p>16 Eurocenter II
Emanuel-Leutze-Straße 4
Fläche: 19.650 qm</p> | <p>17 Aureum
Emanuel-Leutze-Straße 8
Fläche: 22.000 qm
Entwurf: Otto Lindner
Eigentümer: The Carlyle Group
Fertigstellung: 1981</p> <p>18 Am Seestern 8
Fläche: 15.000 qm
Eigentümer: Deutsche Apotheker- und Ärzte-
bank Düsseldorf, Zahnärztekammer Nord-
rhein, Eigentümergemeinschaft
Fertigstellung: 1981</p> <p>19 Ehemalige Rank-Xerox-
Hauptverwaltung, ELS 20
Emanuel-Leutze-Straße 20, denkmalgeschützt
Fläche: 7.500 qm
Entwurf: HPP Henrich-Petschnigg & Partner
Entwickler: WestLB
Eigentümer: Medico Fonds Nr. 49, Gebau AG
Fertigstellung: 1970</p> <p>20 Lindner Congress Hotel
Emanuel-Leutze-Straße 17
Fläche: 21.000 qm, davon 3.220 qm Büro
Entwurf: Otto Lindner, Hellenkamp,
Dansard, Kalenborn
Entwickler: Otto Lindner
Eigentümer: Lindner Rheinern GmbH &
Co. KG, Düsseldorf
Fertigstellung: 1974</p> | <p>21 Rheinoffice
Emanuel-Leutze-Straße 11
Fläche: 7.700 qm
Entwurf: Fa. Holzmann
Eigentümer: VastNed Management
Deutschland GmbH
Fertigstellung: 1978</p> <p>22 Men's Fashion Center
Emanuel-Leutze-Straße 21
Fläche: 3.600 qm
Entwurf: Otto Lindner
Eigentümer: Medico Fonds Nr. 46,
Gebau AG
Fertigstellung: 1989</p> <p>23 Prinzenpark
Prinzenallee 5, 7-13, 19, 21, Hansallee 101
Fläche: 45.279 qm
Entwurf: Walter Brune
Entwickler: Prinzenpark GbR
Eigentümer: Prinzenpark GbR
Fertigstellung: 1998</p> <p>Prinzenallee 1, 3, 15
Fläche: 12.000 qm
Fertigstellung: 2001</p> <p>5. BA, Ost
Baubeginn 2010
Fläche: ca. 13.400 qm
Fertigstellung: 2011</p> | <p>5. BA, West und 6. BA
In Planung
Fläche: ca. 10.000 qm</p> <p>24 Büropark Hansastern
Fritz-Vomfelde-Straße 2-4, 6-12, 14-20
Fritz-Vomfelde-Straße 2-4
Fläche: 1.850 qm
Eigentümer: GE General Electric
Fertigstellung: 1993</p> <p>Fritz-Vomfelde-Straße 6-12
Fläche: 12.971 qm
Eigentümer: Hansainvest (Signal Iduna
Versicherung), Hamburg
Fertigstellung: 1992</p> <p>Fritz-Vomfelde-Straße 14-20
Fläche: 15.520 qm</p> | <p>Eigentümer: Deka Immobilien GmbH
Fertigstellung: 1993</p> <p>25-28 Seestern-Büro-Center
Emanuel-Leutze-Straße 1 a, 1 b,
Am Seestern 24
Eigentümer: CB Richard Ellis Investors
Fertigstellung: 1970</p> <p>25 Emanuel-Leutze-Straße 1 a
Fläche: 10.000 qm</p> <p>26 Emanuel-Leutze-Straße 1 b
Fläche: 2.300 qm</p> <p>27 Parkhaus</p> <p>28 Am Seestern 24, kernsaniert
Fläche: 8.400 qm</p> | <p>29 Reservierfläche für Bürogebäude
In Planung; Erweiterung für die Deutsche
Apotheker- und Ärztekbank
Fläche: Zielgröße rd. 25.000 qm
Entwurf: Lindner Architekten
Investor: Deutsche Apotheker- und Ärzte-
bank
Baubeginn: unklar</p> <p>30 Hauptverwaltung der Deutschen
Apotheker- und Ärztekbank
Richard-Oskar-Mattern-Straße 6
Fläche: 25.000 qm
Entwurf: Lindner Roettig & Partner
Architekten
Fertigstellung: 2003
Eigentümer: Deutsche Apotheker- und
Ärztebank</p> | <p>32 Heinrich-Heine-Gärten
Wohnbebauung in Planung/im Bau
Investor: FRANKONIA Eurobau AG
Entwurf: HSA Hilmer Sattler Albrecht
Architekten, München und Berlin;
ksg kister scheithauer gross architekten,
Köln; dda Architekten
Baubeginn: 2010</p> <p>33 Reservierfläche für Bürogebäude
Fläche: Zielgröße rd. 20.000 qm</p> <p>35 Bürohaus Albertusbogen
Heerder Lohweg 35
Fläche: 36.000 qm
Entwurf: RKW Rhode Kellermann
Wawrowsky
Eigentümer: Degi Deutsche Gesellschaft für
Immobilienfonds mbH, Frankfurt
Fertigstellung: 1998</p> <p>37 Reservierfläche
Heerder Lohweg/Viersener Straße
Mit öffentlichem Park
Zielgröße: 22.000 qm
Eigentümer: Stadtwerke Düsseldorf
Wawrowsky</p> | <p>Eigentümer: METRO AG
Fertigstellung: 1991</p> <p>38 Vodafone Campus
19-geschossiges Hochhaus, ca. 100 m hoch
(18.500 qm), und drei weitere Bürogebäude,
Parkhaus mit 1.571 Stellplätzen
Bruttofläche: 110.000 qm
Zielgröße: 86.000 qm Bürofläche
Entwickler: die developer Projektentwicklung
GmbH/Zech Group für Vodafone D2
Entwurf: HPP Henrich-Petschnigg & Partner
Baubeginn: September 2010
Fertigstellung: Ende 2012</p> |
|--|---|--|---|--|--|--|--|--|---|--|--|---|

Vodafone-Campus Düsseldorf

Unter allen denkbaren Möglichkeiten wählte Vodafone den Seestern zum Bau seiner neuen Deutschlandzentrale, ein 300 Millionen Euro schweres Bekenntnis zum Standort Düsseldorf und zum Businessquartier im Linksrheinischen.



Der neue Vodafone-Campus Düsseldorf mit seinem 19-geschossigen Tower und drei weiteren Bürogebäuden wird bis Ende 2012 fertig gestellt sein.

Er entsteht auf dem ehemaligen Gelände der Gatzweiler Brauerei und umfasst 86.000 m² Bürofläche. Mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von mehr als 300 Millionen Euro gehört er derzeit zu Europas größten Immobilien Vorhaben.

Eines der größten Immobilienprojekte Europas

Gemeinsam mit der „Zech Group“ und Projektentwickler „die developer“ realisiert Vodafone hier rund 86.000 m² Bürofläche, eines der größten europäischen Immobilienprojekte. Nach den Plänen der Düsseldorfer HPP Architekten werden dort in nur 27 Monaten Bauzeit ein Büroturm mit drei weiteren Gebäuderiegeln sowie ein eigenes Parkhaus entstehen. Baubeginn war der 13. September 2010, ein Glückstag für die Stadt, denn Vodafone hat mit einem über 20 Jahre laufenden Mietvertrag ein klares Standortbekenntnis zum

Deutschlandsitz Düsseldorf abgegeben. Vodafone ist mit etwa 5.000 Mitarbeitern einer der größten Arbeitgeber in der Stadt. Am neuen Campus werden dann die bisher auf verschiedene Standorte verteilten Abteilungen zentral untergebracht, hier gehen ab 2013 täglich 5.000 Menschen aus und ein. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt 300 Millionen Euro. Der Neubau wird auf den Hauptverkehrsstraßen geänderte Verkehrsströme zur Folge haben, denen man mit dem Umbau des Heerdter Dreiecks Rechnung trägt.



So wird die neue Verkehrsführung am Heerdter Dreieck verlaufen, wenn der Vodafone-Campus vollendet ist. Siehe auch Visualisierungen unten rechts.

Die geplante neue Verkehrsführung

Das neue Verkehrskonzept Heerdrt sieht die folgenden Veränderungen am Heerdter Dreieck vor:

- Neubau der Basisstraße als Verbindung von Willstätter Straße und Prinzenallee/Fritz-Vomfelde-Straße / Am Seestern. Sie bringt eine durchgehende Verbindung vom Seestern zum Forum Oberkassel.
- Die Tiefgarage von Vodafone wird an die neue Basisstraße angeschlossen.
- Im Bereich des Heerdter Dreiecks wird eine neue schleifenförmige Rampe auf die Hochstraße der B 7 in Fahrtrichtung Theodor-Heuss-Brücke führen und eine neue Ausfahrt für den Verkehr aus dem Rheinalleetunnel entstehen. Diese Rampe beginnt an einer ebenfalls neu angelegten Kreuzung Basisstraße/ Prinzenallee.
- Neubau eines Anschlusses der Brüsseler Straße (B 7) an den Heerdter Lohweg Richtung Rheinalleetunnel/ Innenstadt einerseits und Meerbusch/stadtauswärts andererseits.
- Bau der verlängerten Böhlerstraße als neue Verbindung der Hansaallee zur A 52, Anschlussstelle Buderich.



Der geplante Vodafone-Campus mit dem Parkhaus. Es gibt Aus- und Einfahrten für das Vodafone-Parkhaus im Heerdter Dreieck, das so an die Kreuzung Basisstraße/Prinzenallee und an die Pariser Straße angebunden wird.



Nahversorgung, Gastronomie und Einzelhandel

„More than business“: der Seestern bietet eine gute Nahversorgung von Ärzten bis zur Apotheke, vom Bäcker bis zum Blumenladen, vom Friseur bis zur Kita für den Nachwuchs.

Apotheke

Prinzenpark-Apotheke
 Öffnungszeiten:
 Mo.–Fr. 8.30–18.30 Uhr
 Sa. 9.00–13.00 Uhr
 Bürolieferservice,
 Firmenkundenkonditionen
 Tel.: +49 211 56618030
 Hansaallee 111
 pauksch@prinzenpark-
 apotheke.com
 www.prinzenpark-apotheke.com



Ärzte/Praxen

- Radiologische Gemeinschaftspraxis
 Wilke/Koenig/Plingen/Sauerteig
 Tel.: +49 211 530654-0
- Orthopädie, Dr. Wiczorek
 Tel.: +49 211 52294929
- Physiotherapie,
 Tel.: +49 211 52288944
 Prinzenallee 19
- Zahnarzt, Dr. Kuhoff
 Tel.: +49 211 5381381



Bäckerei

- Kamps Backshop
 Tel.: +49 211 571565
 Fritz-Vomfelde-Straße 34–38
- Oehme Brot und Kuchen
 Hansaallee 105
 Tel.: +49 211 5211308
 www.oehme24.de



Autovermietung

Sixt
 Niederkasseler Lohweg 18 a
 Tel.: +49 1805 252525
 www.sixt.de



Friseur/Kosmetik/Maniküre

Beautybox
 Frisur, Kosmetik, Maniküre und
 vielfältige Services (Notfallkinder-
 betreuung, Geschenkesservice,
 Reinigungsannahme)
 Am Seestern 18
 Tel.: +49 211 592352
 www.beautybox-duesseldorf.de



Bekleidung

- Bernd Berger
 Shop im Haus am Seestern
 Am Seestern
 Tel.: +49 211 52056920
 www.bernd-berger-fashion.de
- Leathersound
 Hochwertige Lederwaren
 Hansaallee 228
 www.leathersound.de
- 'us Golf
 Alles rund um den Golfsport
 Am Seestern 3 a
 Tel.: +49 211 53817181
- Ernsting's Family
 Schiessstraße 31
 Tel.: +49 211 5833033
 www.ernstings-family.de

Blumen

Blumen Laufenberg
 Niederkasseler Straße 8–10
 Tel.: +49 211 363282



Friseur

Krohn + Laux
 Hansaallee 111
 Tel.: +49 211 593775
 (Siehe auch Beautybox)





Gastronomie

- Betriebskantinen
Auch Nicht-Mitarbeiter können z. B. an den Vodafone-Standorten die Betriebskantinen nutzen
Am Seestern 1 und Am Seestern 5
- Löffelbar-Casino
Am Seestern 18
Tel.: +49 211 4209999
- China Town
Hansaallee 111
Tel.: +49 211 5381528
- Dado
Restaurant und Bar
Tel.: +49 211 52299-0
Niederkasseler Lohweg 18 a
www.dado-restaurant.de
- Kenny's
Restaurant und Biergarten
Emanuel-Leutze-Straße 11
Tel.: +49 211 5206790
- Mr. Bao
Asiatische Küche
Hansaallee 244
Tel.: +49 211 5367878
- Oli's Bistro
Snacks für die Mittagspause in der Lobby des Lindner-Hotels
Lütticher Straße 130
Tel.: +49 211 5997-0
- Osteria Saitta am Nussbaum
Alt-Niederkassel 32
Tel.: +49 211 574934
www.saitta.de
- Stern-Plaza-Lobby
Kaffeebar
Am Seestern 1
- TelePizza
Fritz-Vomfelde-Straße 34-38
Tel.: +49 211 594050
www.telepizza.de
- trevor's
Im Hotel Courtyard Marriott, Mittagstisch, Am Seestern 16
Tel.: +49 211 59591330
www.trevors.de



Kita

- Milchzahnkiste
Emanuel-Leutze-Straße 1 b
Tel.: +49 211 592294
Für Kinder ab zwei Jahren oder
- Für Vodafone-Mitarbeiter das betriebseigene „Seesternchen“
- Beautybox bietet Babysitten für die Überstunde an, wenn Notfall herrscht



Reisen

- IHB Travel GmbH
Tel.: +49 211 506630
Fritz-Vomfelde-traße 34-38
info@ihb-travel.com
www.ihb-travel.com
- Lotto-Reisen-Hassel
Hansaallee 109
Tel.: +49 211 5370428
lotto-reisen-hassel@t-online.de



Schuster

- Schuhmacher Werner Ross
Oberkasseler Straße 81
Tel.: +49 211 571565

Kiosk

- Snacks, Zeitschriften & Co
Ecke Am Seestern/
Fritz-Vomfelde-Straße
- Lotto-Reisen-Hassel
Hansaallee 109
Tel.: +49 211 5370428
lotto-reisen-hassel@t-online.de



Lebensmittel/ Einzelhandel

- Casa da Beira
Spanische und portugiesische Spezialitäten
Schiesstraße 8-10
Tel.: +49 211 5692008
www.casadabeira.de
- Ilona's Früchteparadies
Hansaallee 109
Tel.: +49 211 5379485

Lebensmittel

- real
Schiesstraße 31
Tel.: +49 211 157689-0
www.real.de



Drogerie

- Schlecker
Hansaallee 105
www.schlecker.com

Reinigung

- Textilreinigung Christina
Löricker Straße 9
Tel.: +49 211 594706
(Siehe auch Beautybox)



Shopping

- Das bunte Shoppingvergnügen eines ganzen Stadtteils unweit der Luegallee in Oberkassel



Auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes in Oberkassel entsteht ein neues Stadtquartier mit einem Mix aus Wohnen, Arbeiten, Einzelhandel und Gastronomie und einer großen öffentlichen Grünanlage.

Vom Güterbahnhof zum attraktiven Stadtquartier



Das Gelände des früheren Güterbahnhofs Oberkassel wird seit geraumer Zeit nicht mehr genutzt. Inmitten dieses attraktiven Stadtteils soll nun ein Quartier entstehen, das höchsten Ansprüchen an Wohnen und Arbeiten genügt, ergänzt durch Einzelhandel.

Der Rahmenplan für das gesamte Plangebiet (15,2 ha) des früheren Güterbahnhofs sowie angrenzender Bereiche wurde Anfang 2006 beschlossen. Das Bebauungsplanverfahren für den östlichen Teil des Geländes wurde Mitte 2010 abgeschlossen (10,1 ha, auf der nebenstehenden Zeichnung farbig markierte Baukörper). Der größte Teil dieser Fläche ist

Eigentum der Vivico Real Estate GmbH (80.529 m², davon ca. 62.000 m² im östlichen Teil). Entlang der Hansaallee gehören der Rheinbahn AG Grundstücke (38.142 m²) und am Belsenplatz gehört das 1.604 m² große Grundstück einer ehemaligen Reifenhandlung zum Plangebiet.



Die Nutzungen

Der Nutzungsmix, bestehend aus Wohnen, Arbeiten, Gastronomie, Einkaufen und Parkflächen, verfolgt das Ziel, ein lebendiges Stadtquartier zu schaffen.

Vorgesehen sind entlang einer Fußgängerzone etwa 4.800 m² Geschossflächen für Einzelhandel. Die Verkaufsfläche ist auf 3.200 m² begrenzt. Der Anteil für Büronutzungen liegt bei 38.000 m², der für Gastronomie/Dienstleistungsnutzungen bei 5.200 m² und der für ein Museum bei 500 m². Etwa 52.000 m² Geschossfläche sind insgesamt für Wohnen vorgesehen. Der größte Teil der hochwertigen Wohnbebauung ist um die öffentliche Grünfläche, einen Quartierspark von etwa 20.000 m²,

herum angeordnet. Somit ergibt sich für die überwiegende Zahl der Wohnungen eine direkte Lage am Park.

Der Zeitplan

Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens kann mit der Infrastruktur sofort begonnen werden. Folgende Realisierungsschritte sind derzeit angedacht:

- 2011 Beginn der Freimachung des Geländes
- 2011 Baumaßnahmen an der Infrastruktur
- 2011/2012 erste Hochbaumaßnahmen
- 2012/2013 Bezug der ersten Gebäude



Kontakt:

Vivico Real Estate: Olaf Heinrich,
 olaf.heinrich@vivico.de, Telefon: +49 221 56939600
 Stadtplanungsamt: Stefan Hutmacher,
 stefan.hutmacher@duesseldorf.de,
 Telefon: +49 211 89-96801

Auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes in Oberkassel wird der Nutzungsmix aus Wohnen, Arbeiten, Einzelhandel und Gastronomie für ein lebendiges, neues Stadtquartier sorgen.



Hier beginnt das Gelände des ehem. Güterbahnhofs Oberkassel.

Info:

Zu diesem Gebiet existiert ein abgestimmter Rahmenplan. Die abgebildeten Baukörper sind lediglich als Platzhalter zu verstehen.

Standortinitiative Seestern Düsseldorf

Die Interessen des Businessquartiers als starke Gemeinschaft vertreten – dies ist die Aufgabe der 2009 gegründeten Standortinitiative, „more than business“ der neue Slogan für das neue Gesicht des Quartiers.

Ihr Ziel ist es, nachhaltig zur Stärkung des Standorts beizutragen und die Marke „Seestern Düsseldorf“ national und international zu etablieren. Dabei bündelt die Initiative die Interessen ihrer Mitglieder zum Wohl des Standorts. Neben der Durchführung von Kommunikations- und Marketingmaßnahmen plant die Initiative auch, das Erscheinungsbild des Quartiers nachhaltig zu prägen und die Infrastruktur am Standort weiter auszubauen.



So soll getreu dem Motto „more than business“ beispielsweise auch das Gastronomie- und Einkaufsangebot am Seestern erweitert werden, um für Mieter, Beschäftigte und Anwohner eine noch ausgewogenere „Work-Life-Balance“ bereitzuhalten.

Zu den Gründungsmitgliedern zählen Deko Immobilien GmbH, die Lindner Unternehmensgruppe, MEAG Property Management GmbH, Prime Office AG und Union Investment Real Estate GmbH. Weitere Förderer sind die Carlyle Group, CB Richard Ellis Investors, Everest Capital Management GmbH, die KanAm Gruppe sowie das Versorgungswerk der Zahnärztekammer Nordrhein.



Kontakt:

www.seestern-duesseldorf.de
 info@seestern-duesseldorf.de
 Emanuel-Leutze-Straße 17
 Telefon: +49 211 13955103



Die Gründungsmitglieder der Standortinitiative Seestern Düsseldorf haben schon viel erreicht: Gebäude verändern ihr Gesicht und werden grundlegend modernisiert.



Der Prospekt entstand mit freundlicher Unterstützung von:



Wir dienen Ihrem Erfolg.



Real value in a changing world



Herausgegeben von der
Landeshauptstadt Düsseldorf
Der Oberbürgermeister
Wirtschaftsförderungsamt
Telefon: +49 211 89-95504
economic@duesseldorf.de

Verantwortlich
Uwe Kerkmann, Amtsleiter

Konzept, Text, Redaktion
Dr. Marion Schwartzkopf

Gestaltung und Produktion
doppel. design, Düsseldorf

Druck
Druckstudio GmbH,
Düsseldorf

II/11-5, 4.,
überarbeitete Auflage
www.duesseldorf.de/
wirtschaftsfoerderung



Fotos: Ingo Buerfeind/fotolia (Titel), Frankonia Eurobau (Titel, S. 11), helix/fotolia (Titel), Archilooks/HPP/Zech Group (Titel), Initiative Seestern (Titel, S. 11, 19), Brune Immobilien Gruppe (S. 2, 8), Holger Knauf (S. 2, 10), Ernst-P/fotolia (S. 2, 5), Rainer Unkel (S. 3, 4, 8, 9, 10, 11), EastWest Imaging/fotolia (S. 3, 17), Vodafone D2 GmbH (S. 3), Lindner Unternehmensgruppe (S. 4, 8, 10), Alma (S. 4), moodboard/fotolia (S. 5), Alexander Rath/fotolia (S. 5), Prinzenpark-Apotheke (S. 5, 14), Christoph Göttert (S. 5, 14, 15), Deutsche Apotheker- und Ärztekbank (S. 6), Herbert Kuttler Luftbild/Initiative Seestern (S. 6, 7), cadman/die developer (S. 8, 12), Landeshauptstadt Düsseldorf/V-Kon.media (S. 12, 13), Paul Esser (S. 13, 16), Rainer Schmittchen/fotolia (S. 14), 'us Golf (S. 14), Anne Katrin Figge/fotolia (S. 14), Lev Dolgatsjov/fotolia (S. 14), Jeanette Dietl/fotolia (S. 15), R Mcwilliam/fotolia (S. 15), bepsphoto/fotolia (S. 15), Rocha/fotolia (S. 15), Dmitrieva Daria/fotolia (S. 15), bojan fatur/istockphoto (S. 15), Schlecker (S. 15), IHB Travel (S. 15), VIVICO (S. 16, 17), i love images/fotolia (S. 17), manu/fotolia (S. 17), Yuri Arcurs (S. 17)