

Geplantes Bürobaugebiet
Nördlich Tannenstraße / Rheinmetall
Bürobebauung südlich
Heinrich-Ehrhardt-Straße



Geplantes Bürobaugebiet
Güterbahnhof Derendorf



Geplantes Bürobaugebiet
Air Port City in Unterrath



Geplantes Bürobaugebiet
Heerdt / Viersener Straße
(Ehemalig Gatzweiler)



B. Büroauflächen in Düsseldorf

Die Bürobautätigkeit ist Ausdruck der zunehmenden Dienstleistungsentwicklung. Inzwischen arbeiten 84 % der Beschäftigten in Düsseldorf im Dienstleistungssektor. Seit 1970 haben sich neben der Innenstadt 14 eigenständige Büroauschwerpunkte wie der Seestern, Kennedydamm, Schlüterstraße, um die größten zu nennen, herausgebildet. Hintergrund ist der abklingende Strukturwandel Düsseldorfs von der Verwaltungs- und Industriestadt zur Verwaltungs-, Handels- und Dienstleistungsstadt.

1. Düsseldorfs Entwicklung zur Handels- und Dienstleistungsstadt

Seit 1960 vollzog sich in Düsseldorf der Strukturwandel von der Industrie- und Verwaltungsstadt zur Dienstleistungs- und Verwaltungsstadt mit einem drastischen Rückgang der gewerblich-industriellen Beschäftigung und parallelem drastischen Ansteigen der Dienstleistungsbeschäftigung.

Diese Entwicklung, die sich in vielen Städten vollzog und vollzieht, scheint heute in Düsseldorf weitgehend abgeschlossen zu sein. Kennzeichen dieser Entwicklung ist das mächtige Ansteigen der Bürobauentwicklung.

Parallel zur De-Industrialisierung entwickelte sich Düsseldorf zu einer Handels- und Dienstleistungsmetropole, darüber hinaus als Landeshauptstadt zum landespolitischen Zentrum mit zahlreichen Ministerien. Ein wichtiges Kennzeichen des heutigen Standortes Düsseldorf ist die vielfältige Wirtschaftsstruktur mit ihren Schwerpunkten im Tertiären Sektor mit nahezu 84 % der Beschäftigten.



Büropark in Lörrick / Am Seestern



Neubau C&A Hauptverwaltung in Lichtenbroich, Architekt: Tchoban Voss

Die Landeshauptstadt ist heute ein unternehmensbezogener Dienstleistungsschwerpunkt des Wirtschaftsraumes Rhein-Ruhr mit Spitzenpositionen in Deutschland in der Werbung, Mode, Telekommunikation und Unternehmensberatung. Düsseldorf ist auch eine etablierte Größe der Finanzdienstleistungen als Banken- und Börsenstandort Nr. 2.

Neben der rein quantitativen Bedeutung wirken sich hier die Synergieeffekte der unternehmensbezogenen Dienstleistungen, des Groß- und Außenhandels, der Banken, Versicherungen und ganz generell der Vielzahl von Hauptverwaltungen großer deutscher Unternehmen (EON, ERGO, Metallgesellschaft, Henkel, METRO, P&C, C&A u.a.) positiv aus.

Düsseldorf hat mit seiner internationalen Handelsfunktion mit Schwerpunkt im Stahlhandel – ein großer Teil des deutschen Außenhandels wird über Düsseldorfer Schreibtische abgewickelt – den Rang einer bedeutenden Stadt mit globaler Ausrichtung.

Die Düsseldorfer Industrie hat sich nach dem vom Strukturwandel geprägten Schrumpfungsprozess der achtziger und neunziger Jahre auf einem hohen Niveau mit globaler Ausrichtung bei Fahrzeugbau, Chemie und Papierherstellung positioniert.

Die unternehmensbezogenen Dienstleistungen für den Wirtschaftsraum Rhein/Ruhr beziehen sich auf die finanziellen, rechtlichen und allgemeinen Managementaufgaben wie Innovation, Entwicklung, Design, Verwaltung, Personalwirtschaft, Produktionstechnik, Wartung, Transport, Kommunikation, Großhandel, Werbung, Gebäudereinigung, Sicherheitsdienst und Lagerhaltung.



Kaufringgelände, Bebauungsstand August 2006

2. Entwicklung der Bürobeschäftigung

Die wirtschaftliche Entwicklung der Bundesrepublik Deutschland ist einem lang anhaltenden Strukturwandel unterworfen. Düsseldorf ist auf dem Weg von der Industriegesellschaft zur Informations- und Dienstleistungsgesellschaft, in der die schnelle Informationsverarbeitung zu einem entscheidenden Wettbewerbsvorteil werden wird. In Düsseldorf zeigt sich dieser Wandel durch die Verlagerung des Schwergewichts der Erwerbstätigkeit vom sekundären Sektor (Produzierendes Gewerbe) zum tertiären Sektor (Dienstleistung): Waren 1961 in Düsseldorf der sekundäre und tertiäre Sektor mit rd. 200.000 und rd. 217.000 Erwerbstätige fast gleichrangig vertreten, nahm in der folgenden Zeit bis 2003 der sekundäre Sektor von rd. 200.000 auf rd. 71.000 Erwerbstätige ab, während der Dienstleistungssektor (Tertiärer Sektor) von rd. 217.000 auf rd. 382.000 Beschäftigte anwuchs. Heute sind in Düsseldorf etwa 84 % der Erwerbstätigen im Dienstleistungssektor tätig.

Diese Entwicklung zeigt sich mehr oder weniger in allen größeren Städten und hat in der Regel zu einem hohen Anteil der Arbeitsplätze im tertiären Sektor geführt. Nicht alle Beschäftigten im Dienstleistungssektor arbeiten in Büros. Beschäftigte in Privathaushalten, in Hotels und Restaurants, in Freizeit, Kultur und Unterhaltung, im Einzelhandel und in den Verkehrsberufen sowie in medizinischen, sozialen und erziehenden Berufen beanspruchen nur zum kleinen Teil Büroräume für ihre Tätigkeit. Es sind hauptsächlich die produktions- und verwaltungsorientierten Dienstleistungsberufe, die in Büro- und Verwaltungsgebäuden arbeiten. Man rechnet, dass in

Düsseldorf die Zahl der Bürobeschäftigten bereits auf rd. 260.000 (geschätzt etwa 65 % der Tertiär-, 20 % der Sekundärbeschäftigten) angestiegen ist.



Forschungsbau Henkel KG, Architekten: BM+P



Bürogebäude Hammer Straße,
Architekten: Petzinka Pink Architekten



Bürogebäude Hohenzollernwerk,
Architekten: J.S.K.



Mediatower im Hafen

3. Regionale Standortwahl von Büronutzungen

Informations- und Kommunikationstechnik wird nach heutigem Wissensstand kein dominanter Wirkfaktor für regionale Verteilungsprozesse und Standortwahl sein; sie kann als Verstärker ablaufender Prozesse wirken oder auch zur Erhaltung bestehender Strukturen beitragen. Untersuchungen belegen, dass Standortverlagerungen von Büronutzungen mit hohem Stand der Informations- und Kommunikationstechnik vorwiegend aus Gründen des mangelnden Flächenangebots oder der Neuordnung der Betriebsorganisation erfolgten. Standortfaktoren wie Lage zum Arbeitsmarkt und Verkehrsanschluss haben nach wie vor das größte Gewicht bei einer Standortwahl.

Die Standortbindung in der Innenstadt oder am Innenstadtrand kann zukünftig von gegenläufigen Entwicklungen gekennzeichnet sein: während wegen der hohen zentralen Standortkosten eine Dekonzentration von nachgeordneten Bürotätigkeiten in sogenannten „back-offices“ erfolgen kann, können sogenannte „front-office“-Tätigkeiten konzentriert werden.

„Face to face“ Kontakte werden durch den Einsatz der Telekommunikation nicht ersetzt und behalten einen hohen Stellenwert für die geschäftliche Dialogkommunikation. Daher behalten die Ballungkerne der Verdichtungsräume, die Innenstadt und der Innenstadtrand, ihre hohe zentrale Bedeutung für Bürostandorte im Vergleich zum Ballungsrand.

4. Büroflächenkataster

In den Jahren 2000 bis 2004 wurde von der Universität Dortmund eine Totalerhebung des Büroflächenbestands durchgeführt, die von der Wirtschaftsförderung als Basis für ein Büroflächenkataster übernommen wurde. Am „Runden Tisch Düsseldorfer Makler“ wurde das Ergebnis einvernehmlich als Grundlage für die Fortschreibung des Düsseldorfer Bürokatasters festgestellt. In der Erhebung wurde die bebaute Fläche sämtlicher Bürogebäude ermittelt und über die Geschoszahl die Bruttogrundfläche (BGF) berechnet. Die Büromietfläche ergab ein Abschlag von 18 %. Der Büroflächenbestand wird von der Wirtschaftsförderung über die Bautätigkeitsstatistik fortgeschrieben. So wuchs die Bestandsfläche 2005 auf ca. 8,6 Mio qm Bruttogrundfläche (BGF), was etwa einer Büromietfläche von rund 7,0 Mio qm entspricht.

Die Baustatistik wird auf der Grundlage der DIN 277 im Bauaufsichtsamt erhoben und über das Statistische Amt an das Landesamt für Statistik (LDS) weitergeleitet. Sie geht dort in die Landes- und Bundesstatistik ein. Die DIN 277 teilt ein Bürogebäude in die Flächenkategorien Bruttogrundfläche (BGF), Konstruktionsgrundfläche (KGF), Netto-Grundfläche (NGF), Nutzfläche (NF), Funktionsfläche (FF) und Verkehrsfläche (VF) ein. Hauptindikator für die Erstellung der Baugenehmigungs- und die Baufertigstellungsstatistik ist die Nutzfläche. Nach einer aus den Bauakten abgeleiteten Untersuchung von 40 Bürogebäuden des Zeitraumes 1970 bis 1990 ergaben sich folgende durchschnittliche Flächenrelationen:

- Nutzflächenanteil an der Bruttogrundfläche (BGF): 63 %
- Konstruktionsflächenanteil an der Bruttogrundfläche (BGF): 10 %
- Verkehrsflächenanteil an der Bruttogrundfläche (BGF): 18 %
- Funktionsflächenanteil an der Bruttogrundfläche (BGF): 9 %

Das Stadtplanungsamt führt im Rahmen seiner Fortschreibung der Baustatistik eine Datenbank mäßig erfasste Bürogebäudedatei, in der nach den jährlichen Angaben des Amtes für Statistik und Wahlen die Baufertigstellung sämtlicher Bürogebäude mit Lage und Nutzflächen seit 1970 erfasst sind. Diese Datei ermöglicht differenzierte Auswertungen der Bürobautätigkeit auch in der räumlichen Verteilung der Bürogebäude im Stadtgebiet.

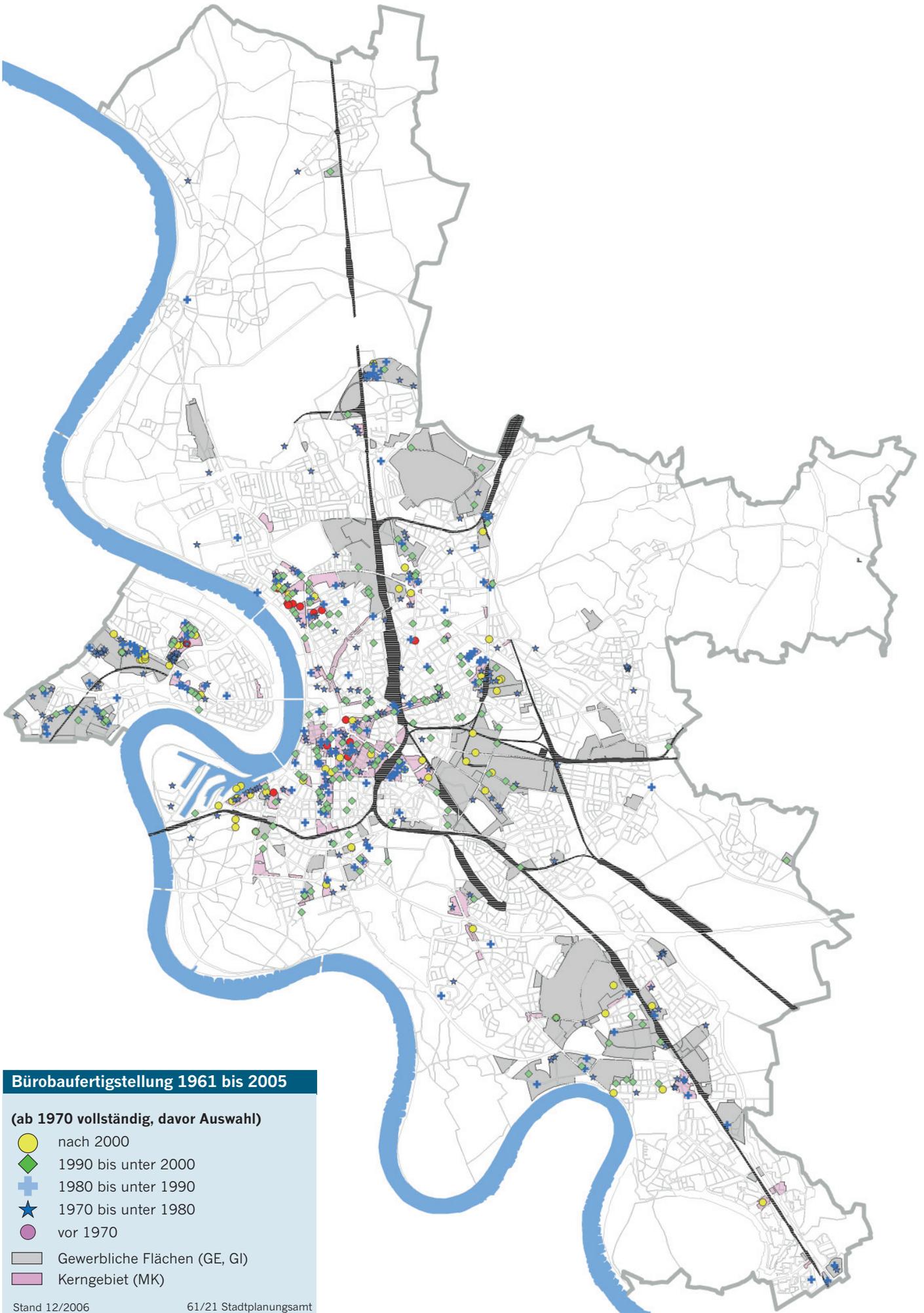
Seit 1970 sind in Düsseldorf bis zum Jahr 2005 668 Bürogebäude mit 4,03 Mio qm Büronutzfläche gebaut worden, das entspricht etwa 6,4 Mio qm Bruttogrundfläche (BGF).

Nach Recherchen in den Statistischen Jahrbüchern wurden 1960 bis 1970 rd. 800.000 qm Büronutzfläche gebaut, das der Baufertigstellung von 1,3 Mio qm Bruttogrundfläche (BGF) entspricht. Die seit 1960 statistisch nachweisbare Baufertigstellung von Bürogebäuden beträgt damit 4,83 Mio qm Büronutzfläche, die 7,8 Mio qm Bruttogrundfläche (BGF) entsprechen. Die Differenz zu der Gebäudevollerhebung des Gebäudebestands entspricht in etwa dem Bestand an Bürogebäuden vor 1960.

Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass sich das Büroflächenkataster für die Feststellung und Fortschreibung des Bürobestands als eine genaue Grundlage erweist.



Planung für die Spitze Speditionstraße, Architekten: J.S.K.

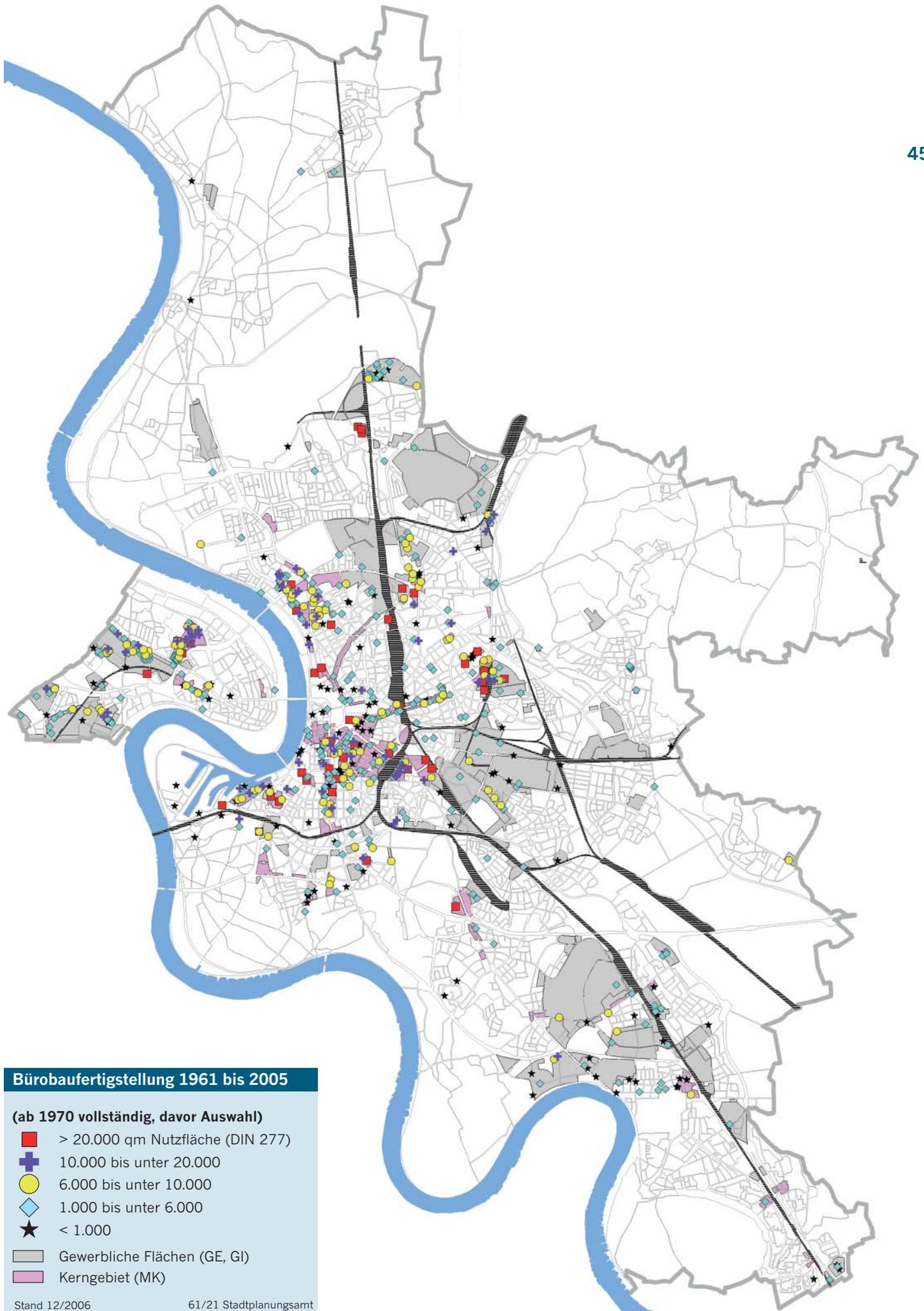


Büroaufertigung 1961 bis 2005

(ab 1970 vollständig, davor Auswahl)

- nach 2000
- ◆ 1990 bis unter 2000
- + 1980 bis unter 1990
- ★ 1970 bis unter 1980
- vor 1970

- Gewerbliche Flächen (GE, GI)
- Kerngebiet (MK)



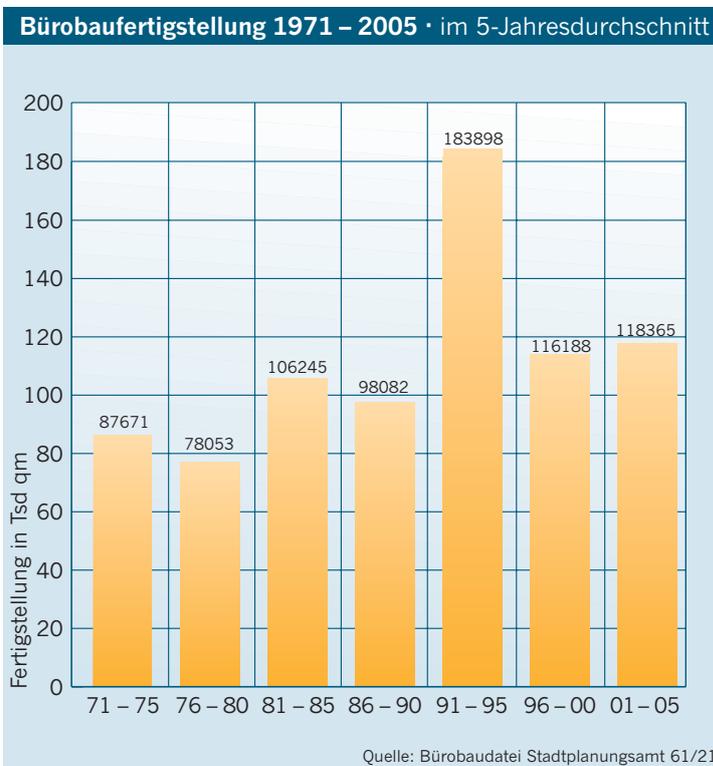
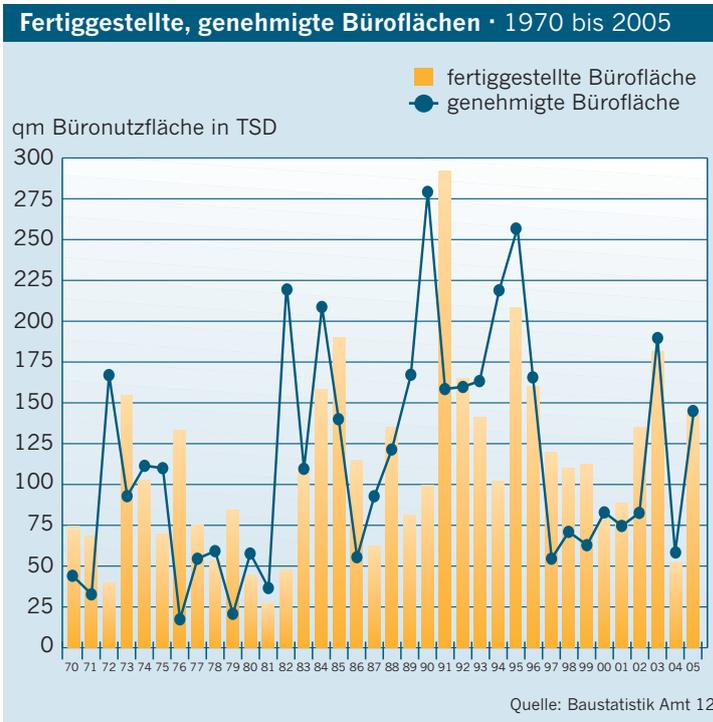
Büroauffertigstellung 1961 bis 2005

(ab 1970 vollständig, davor Auswahl)

- > 20.000 qm Nutzfläche (DIN 277)
- + 10.000 bis unter 20.000
- 6.000 bis unter 10.000
- ◆ 1.000 bis unter 6.000
- ★ < 1.000
- Gewerbliche Flächen (GE, GI)
- Kerngebiet (MK)

Stand 12/2006

61/21 Stadtplanungsamt



5. Bürobautätigkeit als physischer Ausdruck der Dienstleistungsentwicklung

Physischer Ausdruck der Dienstleistungsentwicklung ist der Bau von Bürogebäuden. Kennzeichen dieser Entwicklung ist das mächtige Ansteigen des Bürobaues in Düsseldorf.

Die Bauherrenschaft von Bürogebäuden ist vielfältig: zum einen errichten oder mieten Banken, Versicherungen, Firmenverwaltungen, Ministerien, Stadtverwaltung, Verbände u.a. Bürogebäude als Eigennutzer, zum anderen werden Büros nachfrageorientiert für zukünftige Mieter gebaut.

Seit 1970 sind, wie bereits ausgeführt, in Düsseldorf 668 Bürogebäude mit 4,03 Mio qm Büronutzfläche gebaut worden, das entspricht etwa 6,4 Mio qm Bruttogrundfläche (BGF). Die Gesamtbautätigkeit schlug sich im Zeitraum 1970 – 2005 weniger in den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Kerngebieten (MK) und dafür mehr in anderen Baugebieten (WB, MI, GE, GI, SO) nieder. In Gewerbegebieten (GE) wurden in den letzten Jahren vermehrt Bürogebäude gebaut. Der Anteil der Bürobautätigkeit, der dort in dem Zeitraum gebaut wurde, nahm erheblich zu. Die Bebauung von Gewerbe- und auch Industrieflächen mit Bürobebauung vollzog sich verstärkt in den linksrheinischen Stadtteilen Heerd/Oberkassel (Hansa-Allee, Schießstraße) und Heerd (Südlich Heerdter Landstraße) sowie in Unterrath und Lichtenbroich. Sie ist Ausdruck der steigenden Tertiärisierung der Gewerbeflächen.

Die durchschnittliche jährliche Fertigstellung von Büroflächen lag in den Jahren 1986 – 1990 bei 98.080 qm Nutzfläche und in den Jahren 1990 – 1995 bei 193.500 qm. In den Jahren 1996 – 2000 und 2000 – 2005 lag sie bei 116.190 qm und 118.370 qm.

Die durchschnittliche Größe der gebauten Bürogebäude ist seit 1970 von 4.470 qm ständig angestiegen und hat in den letzten Jahren bis 2005 eine durchschnittliche Größe von 9.515 qm Büronutzfläche erreicht.

6. Entwicklung der Bürobaustandorte

Zwischen der Randwanderung der Einwohner und der Arbeitsplätze gibt es einen grundsätzlichen Unterschied. Die Einwohner wandern an den Stadtrand, in die Region und dort in immer weiter entfernte Räume (Stichwort: Suburbanisierung). Die Arbeitsplatzentwicklung vollzieht sich dagegen, zumindest was die Büroarbeitsplatzentwicklung angeht, nicht dispers in der Region, sondern in einer dezentralen Konzentration im Verdichtungsraum. In Düsseldorf haben sich 16 räumlich abgrenzbare Bürobauschwerpunkte herausgebildet.

Außerhalb Düsseldorfs gehören dazu der Büroarbeitsplatzschwerpunkt Hammfeld in Neuss sowie die Bürobauentwicklung in Ratingen.

Charakteristisch für die dezentralen Arbeitsplatzverdichtungen, die sich ringförmig um die Innenstadt entwickelt haben, ist deren Zuordnung zu Hauptverkehrsstraßen und erst nachgeordnet zum ÖPNV. Das Straßenbahn-Netz ist radial auf die Stadtmitte gerichtet, in der Innenstadt befindet sich die größte Vernetzung aller Linien. Wollte man eine weitgehend auf die Straßenbahn-, Stadt- und U-Bahn orientierte Stadtentwicklung, müssten die Dienstleistungsarbeitsplätze im Zentrum, in der City konzentriert werden.

Die Bürobautätigkeit vollzog sich hauptsächlich in den zentralen Bereichen und im nördlichen Stadtgebiet. Der Düsseldorfer Süden weist keinen Bürobauschwerpunkt auf. Drei innerstädtischen Bürostandorten (City, Medienhafen / Völklinger Strasse, Fischerstrasse) stehen dreizehn außerhalb der Innenstadt liegende Standorte mit verdichteter Bürobauung gegenüber. In dem Zeitraum 1970 – 2005 wurden in den sechzehn Standorten ca. 80 % der gesamten Bürobauflächen gebaut: In den drei innerstädtischen Standorten rd. 25,8 % (rd. 1.641.650 qm BGF mit rd. 47.000 Büroarbeitsplätzen) der gesamten Büroaufertigung

und in den dreizehn außerhalb der Innenstadt liegenden Standorten rd. 74,2 % (3.501.760 qm BGF, 100.050 Büroarbeitsplätze).

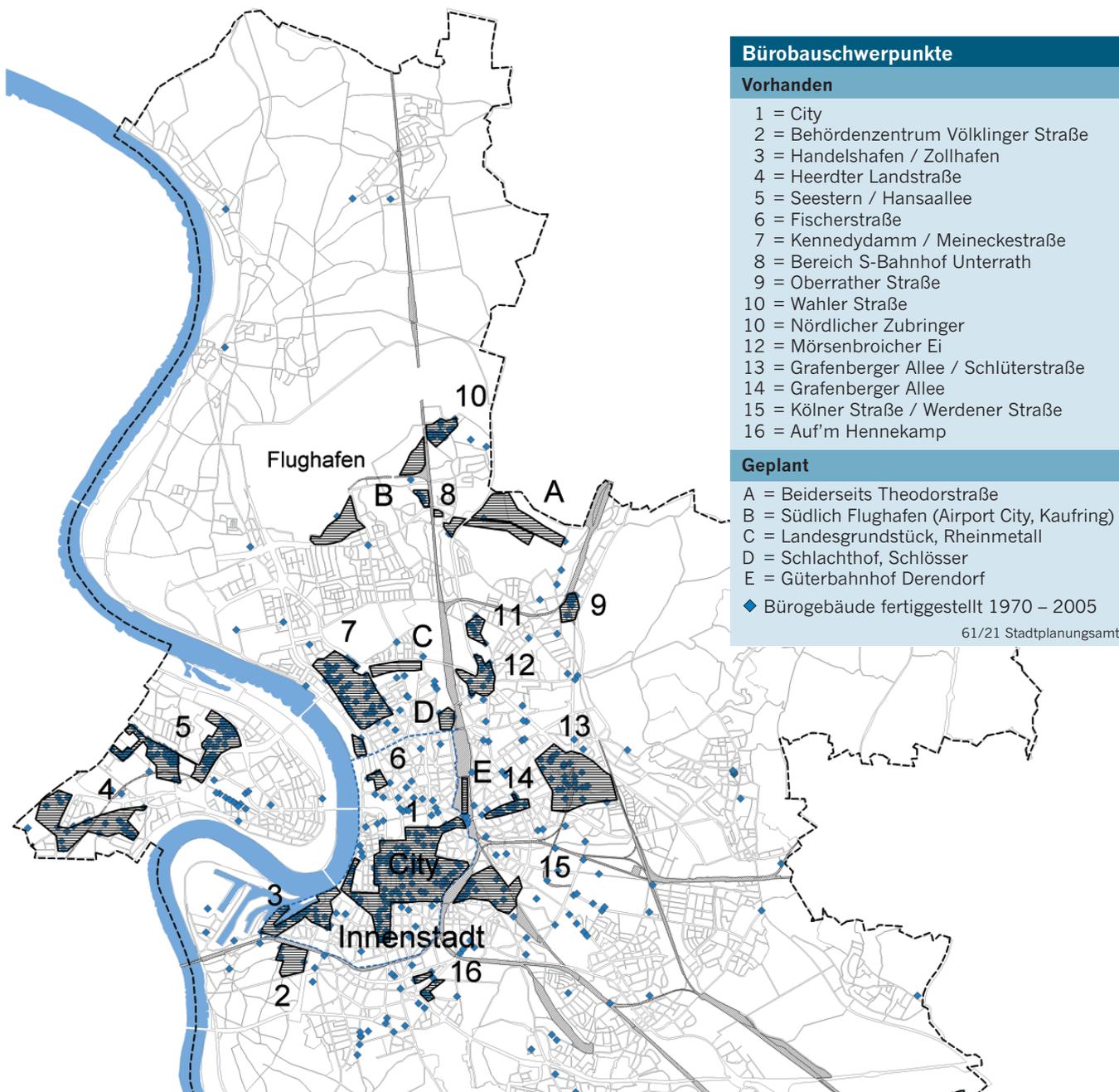
Die City ist mit den 1970 bis 2005 gebauten 1.027.084 qm BGF (16,1 %) der größte Bürobauschwerpunkt. Der Standort Kennedydamm / Meineckestraße nahm 12,0 % der zwischen 1970 und 2005 gebauten Bürofläche auf. Er stellt mit gebauten 765.250 qm BGF Büroflächen den zweitgrößten Bürobaufächenschwerpunkt dar. Der Seestern / Hansaallee umfasst als drittgrößter Büroflächenstandort 690.420 qm BGF Bürofläche (10,8 %). Ab 1981 ist der Bereich Grafenberger Allee / Schlüterstraße mit 534.950 qm BGF Bürofläche (8,4 %) zum viertgrößten Bürobauschwerpunkt herangewachsen. (Siehe Karte Seite 48)



Projekt Grey Global Group, Architekten: Petzinka Pink Architekten



Projekt "Delta D", Architekten: Konrath und Wennemar Architekten



Bürobauschwerpunkte

Vorhanden

- 1 = City
- 2 = Behördenzentrum Völklinger Straße
- 3 = Handelshafen / Zollhafen
- 4 = Heerdter Landstraße
- 5 = Seestern / Hansaallee
- 6 = Fischerstraße
- 7 = Kennedydamm / Meineckestraße
- 8 = Bereich S-Bahnhof Unterrath
- 9 = Oberrather Straße
- 10 = Wahler Straße
- 10 = Nördlicher Zubringer
- 12 = Mörsenbroicher Ei
- 13 = Grafenberger Allee / Schlüterstraße
- 14 = Grafenberger Allee
- 15 = Kölner Straße / Werdener Straße
- 16 = Auf'm Hennekamp

Geplant

- A = Beiderseits Theodorstraße
- B = Südlich Flughafen (Airport City, Kaufring)
- C = Landesgrundstück, Rheinmetall
- D = Schlachthof, Schlösser
- E = Güterbahnhof Derendorf

◆ Bürogebäude fertiggestellt 1970 – 2005

61/21 Stadtplanungsamt

Büroaufertigung in 16 Bürobauschwerpunkten 1970 – 2005

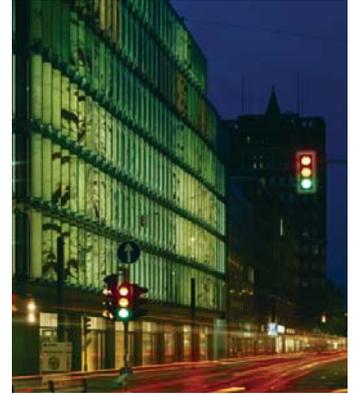
Nr.	Bürostandort	Bautätigkeit 1970-2005 qm Nutzfläche	qm BGF	v.H. 16 Stand- orte	v.H. Gesamtbau
1	City	647063	1027084	20,0	16,1
2	Völklinger Straße / Behördenzentrum	36063	57243	1,1	0,9
3	Hafen /Völklinger Straße	228016	361930	7,0	5,7
4	Heerdter Landstraße	146750	232937	4,5	3,6
5	Seestern / Hansaallee	434962	690416	13,4	10,8
6	Fischerstraße	123097	195392	3,8	3,1
7	Kennedydamm / Meineckestraße	482107	765249	14,9	12,0
8	Bereich S-Bahnhof Unterrath	82070	130270	2,5	2,0
9	Bereich S-Bahnhof Rath	49486	78549	1,5	1,2
10	Wahnheimer Straße	43873	69640	1,4	1,1
11	Nördlicher Zubringer	145549	231030	4,5	3,6
12	Mörsenbroicher Ei	116327	184646	3,6	2,9
13	Grafenberger Allee / Schlüterstraße	337018	534949	10,4	8,4
14	Grafenberger Allee	46213	73354	1,4	1,1
15	Kölner Straße / Werdener Straße	226308	359219	7,0	5,6
16	Auf'm Hennekamp	95444	151498	2,9	2,4
Bürobau in den 16 Standorten		3240346	5143406	100,0	80,4
Bürobau gesamt		3996793	6393651		

7. Büromarkt Düsseldorf

Der Büromarkt entwickelt sich parallel zur wirtschaftlichen Entwicklung in zyklischen Bewegungen. Die Büroflächenentwicklung stand in den letzten Jahren in Deutschland und auch in Düsseldorf unter dem Einfluss der schwachen gesamt-wirtschaftlichen Entwicklung. Ein höherer Büroflächenüberhang stand einer im Vergleich zu den vorausgegangenen Jahren verhaltenen Nachfrage gegenüber. Die Einschätzungen der Analysten und Makler gehen in Düsseldorf von einem gegenwärtigen Angebotsüberhang von rd. 10,4 % des Büronutzflächenbestandes aus. Die Größenordnung der neu vermieteten Büroflächen beginnt in den ersten Quartalen 2006 wieder zu wachsen.

- Die Abschwächung der Nachfrage, hohe Angebotszuwächse im Bestand durch Neubauten seit 2001, Freiräumung bei Standortaufgaben, vermehrtes Angebot von Untermietsflächen aus nicht genutzten Flächen langfristiger Mietsverträge führen zu dem gegenwärtig hohen Überhang an Büroflächen
- In der Leerstandquote zählt Düsseldorf im Städtevergleich mit 10,6 % nach Frankfurt (15,6 %) zu den Städten mit einer größeren Leerstandsrate (Quelle: gif-Gesellschaft für die immobilienwirtschaftliche Forschung).

- Die Makler rechnen damit, dass nur die Hälfte des Leerstandes marktwirksam ist. Die andere Hälfte setzt sich aus 2/3 einer notwendigen Fluktuationsreserve und zu 1/3 aus dem sogenannten Bodensatz von leer gezogenen Altflächen zusammen, die sich wegen gravierender Standardmängel nicht mehr vermieten lassen.
- Nach den hohen Vermietungszahlen sind die Vermietungen im Stadtgebiet in 2003 und 2004 zurückgegangen und steigen seit 2005 wieder an. Sie erreichen 2006 den Büroflächenumsatz von 283.000 qm Bürofläche.
- Das Mietniveau ist 2006 im Vergleich zum Vorjahr leicht angestiegen. Die Spitzenmieten stiegen von 21,00 Euro/qm auf 21,20 Euro/qm an, die Durchschnittsmieten von 12,40 Euro/qm auf 12,70 Euro/qm. (Quelle: gif-Gesellschaft für die immobilienwirtschaftliche Forschung).
- Die Neuvermietungen beziehen sich vor allem auf moderne Gebäude (64 % der Neuvermietungen) und ziehen Altbestandsflächen frei. Diese Flächen entsprechen häufig nicht mehr den Anforderungen an eine wirtschaftliche Raumstruktur und Ausstattung mit moderner Informations- und Kommunikationstechnik. Sie müssen dann für die heutigen Anforderungen an Technik und Raumstruktur neu aufbereitet werden (Recycling).



Benrather Carree,
Architekten: Kohn Pedersen, Fox

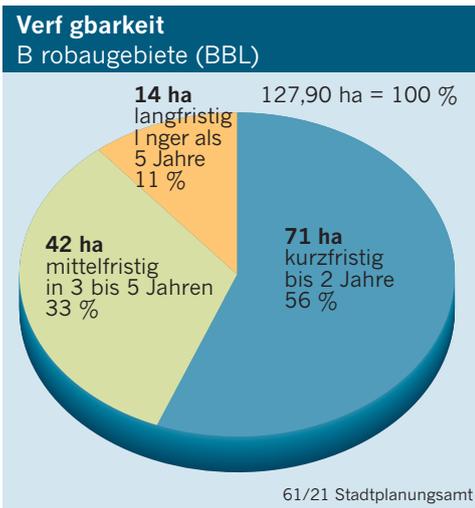
8. Flächenpotenziale für den Bürobau in Düsseldorf

Der auch in der Zukunft stetigen Nachfrage nach Büroflächen steht ein mehr als ausreichendes Grundstücksangebot gegenüber. Insgesamt umfasst heute die Bürobaufächenreserve in MK- und GE-Gebieten 36 Baugebiete mit ca. 154 ha Bruttobauland und einer Kapazität von 3.940.000 qm BGF mit 65.000 Arbeitsplätzen. Etwa 25 ha (17 %) Reservflächen werden als Gewerbegebiete (GE), ca. 128 ha (83 %) als Kerngebiete (MK) ausgewiesen. Diese Zahlen untermauern die derzeitige Praxis, in Bebauungsplänen Bürogebiete zunehmend auch als Gewerbe-

gebiete (GE) auszuweisen (S. Kapitel 11). Rund 56 % (71 ha) der Flächen für den Bürobau können in den nächsten zwei Jahren bebaut werden. Rund 11 % (14 ha) werden als eine langfristig verfügbare Reserve eingeschätzt.

Das Bürobaufächenpotenzial ausgewählter Bürobauggebiete, das aktuell in der Bebauungsplanung ist oder deren Bebauungspläne gerade abgeschlossen wurden, beläuft sich auf rd. 1.500.000 qm BGF für rd. 50.000 Büroarbeitsplätze.

Für folgende neue Bürobauggebiete wird aktuell Baurecht geschaffen:



Planstand Bürobauggebiete

Bürostandort	BGF Bürofläche	Planstand B-Plan	Umstrukturierungsgebiete
Neue Düsseldorfer Stadtquartiere	310.000	rechtskräftig/ im Verfahren	X
Tannenstraße	72.000	im Verfahren	X
Unternehmerstadt Arbeiten und Leben	89.000	rechtskräftig	X
Ehemalig Gatzweiler	50.000	rechtskräftig	X
Ehemalig Schlachthof/Schlösser	48.000	im Verfahren	X
Ehemalig Kaufring	220.000	rechtskräftig	X
Airport City	250.000	im Verfahren	X
World Trade Center	50.000	rechtskräftig	X
Hafen/Speditionstraße	50.000	im Verfahren	X
Nördlich/Südlich Theodorstraße	200.000	im Verfahren	
Reisholzer Hafen	20.000	im Verfahren	X
Gesamt	1.359.000		

61/21 Stadtplanungsamt

9. Einschätzung des Büroflächenbedarfs

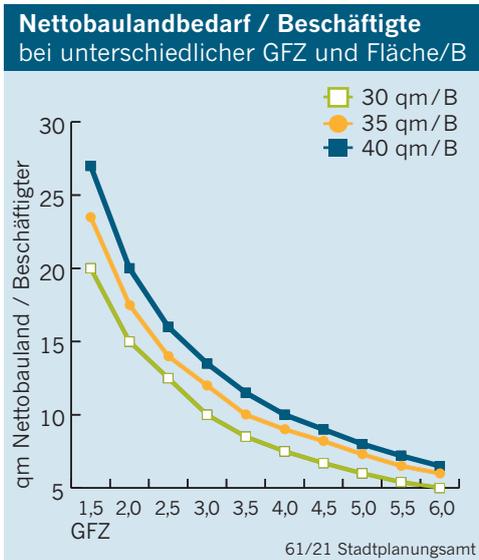
Die Nachfrage nach Bürogebäuden wird zum großen Teil von der beschriebenen, zyklisch verlaufenden wirtschaftlichen Entwicklung geprägt. Auch Eigennutzer verhalten sich gegenwärtig tendenziell zurückhaltend.

Aufbauend auf den bisherigen Erfahrungen ist zur Erfüllung der zukünftigen Nachfrage nach Büroraum bis zum Jahr 2010 eine durchschnittliche jährliche Baufertigstellung von 120.000 qm Büronutzfläche erforderlich.

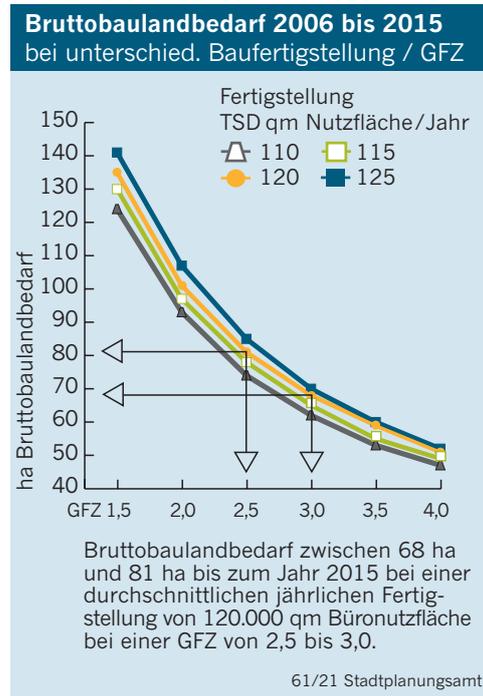
Der daraus abgeleitete Grundstücksbedarf (Nettobauland) ist abhängig von der realisierbaren Bebauungsdichte. Während die Verdichtungsmöglichkeiten im Wohnungsbau auf eine Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 1,0 – 1,5 begrenzt ist, kann

auf 2,5 führt zu einer Reduzierung der Flächenbeanspruchung von Nettobauland je Arbeitsplatz um etwa 40 %, die Erhöhung der GFZ auf 5,0 senkt die Flächenbeanspruchung von Nettobauland um 70 %. Die durchschnittliche Bebauungsdichte ist daher entscheidend für den Flächenverbrauch von Bürogebäuden.

Der Bruttobaulandbedarf für Bürobauten wird bis zum Jahr 2010 bei einer durchschnittlichen GFZ von 2,5 – 3,0 und einer jährlichen Baufertigstellung von 120.000 qm Büronutzfläche auf etwa 68 – 81 ha berechnet. Bei einer verdichteten Realisierung der Bürobebauung mit einer GFZ von mindestens 2,5 ist das vorhandene 182 ha große Baulandpotenzial für den Bürobau mehr als ausreichend, um die prognostizierte Bürobautätigkeit aufzunehmen.



der Bürobau deutlich höher verdichtet und dadurch Grundstücksfläche eingespart werden. Schon die Erhöhung der GFZ von 1,5



GAP 15, Architekten: J.S.K.



Haus vor dem Wind,
Architekten: Zamp Kelp

10. Neue Büroarbeitsformen

Der Strukturwandel hin zu einer Dienstleistungs- und Kommunikationsgesellschaft bringt neue Arbeitsformen hervor, die in der räumlichen Organisation und Flexibilität moderner Arbeitsplätze Ausdruck finden.

Auf dem Wohnungsmarkt entstehen im Verlauf der Lebenszyklen der Menschen ständig neue Wohnungsansprüche. Ähnlich verläuft dies im Verlauf der Zeit in der „Biografie“ von Unternehmen mit ständig wechselnden Flächenansprüchen. Folgende Faktoren prägen heute die Flächenansprüche von Bürounternehmen:

- Übereinstimmung von Grundriss- und Flächenlayout mit den Organisationsstrukturen und besonderen Abläufen der Unternehmen. Anforderung an eine reversible Grundrissstruktur, die Änderungen Rechnung tragen können
- Informations- und kommunikationstechnische Infrastruktur (DV-Vernetzung im Gebäude, Anschluss Glasfasernetz)
- Technische Infrastruktur (natürliche Belichtung, Lüftung)
- Verkehrslage, gute Erreichbarkeit im Arbeitsmarktgebiet

Die Übereinstimmung von Organisationsstrukturen und Betriebsabläufen der Unternehmen mit den Grundriss und Flä-

chengegebenheiten werden in der Zukunft stärker die Vermarktung von Büroprojekten prägen. Flexible Grundrisse, die Veränderungen der Arbeitsorganisation Rechnung tragen können, haben bessere Chancen auf dem Büromarkt. Neue Raumstrukturen, die vom Groß- bis zum Kleinraumbüro reichen (Kombibüros), die Projektarbeit im Team mit den entsprechenden Kommunikationsanforderungen, aber auch individuelle Arbeit in Ruhezeiten ermöglichen, führen zur Auflösung der bisherigen Einzel- und Gruppenraumstruktur. Neue Arbeitsformen, wie zum Beispiel job-sharing oder Telearbeit mit wechselnden „indoor-“ und „outdoor“-Zeiten erhöhen die Flexibilität von Flächenbeanspruchung. Solche Arbeitsformen sind Kosten mindernd (Büromieten), weil über eine flexible Raumorganisation eine optimale Flächenausnutzung im Bürogebäude erreicht werden kann: Es gibt dann weniger feste Arbeitsplätze, die jeweils freien Arbeitsplätze werden täglich temporär vergeben. Diese neuen Büroraumformen werden als „flex-place office“, „Non-territorial-office“ oder „24-Stunden Büro“ bezeichnet. Insgesamt führen diese neuen Organisationsstrukturen zu einer geringeren Flächenbeanspruchung je Beschäftigten. Konnte bisher von einer ständigen Steigerung der Flächenbeanspruchung je Arbeitsplatz auf heute 40 qm BGF ausgegangen werden, wird es in der Zukunft eher zu einem Rückgang kommen, wenn sich flexible Büroarbeitsformen auf breiter Ebene durchsetzen.

11. Stadtplanung und Bürobauentwicklung: Dienstleistungsentwicklung contra Eigenart und Zweckbestimmung der Baugebiete der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Mit der Bürobebauung des Kennedydammes (ab 1960) und des Seesterns (ab 1970) als eigenständige Bürobauschwerpunkte entstand ein neuer Typ eines Baugebietes, der nicht mehr mit dem städtebaulichen Leitbild der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahr 1962, niedergelegt in der Zweckbestimmung der Baugebiete, übereinstimmt. Die bereits in der BauNVO 1962 festgelegten und nach der Eigenart und Zweckbestimmung in den Novellierungen 1968, 1977, 1986 und 1990 nicht mehr veränderten Baugebietstypen haben noch die zu Beginn der 1960er Jahre vorherrschende gewerbliche und industrielle Entwicklung im Blickfeld.

In der heute geltenden Baunutzungsverordnung (BauNVO) gibt es kein geeignetes Baugebiet für die sich durch Bürobauschwerpunkte zeigende Dienstleistungsentwicklung. In der gängigen Praxis werden in den Bebauungsplänen Bürobaugebiete als Kerngebiete (MK), Gewerbegebiete (GE) oder auch Mischgebiete (MI) festgesetzt. In diesen Baugebietsarten sind Bürogebäude zwar allgemein zulässig, aber in keinem dieser Baugebiete trifft die in der BauNVO für jedes Baugebiet beschriebene Eigenart und Zweckbestimmung für ein normales Bürogebiet zu. Kerngebiete "dienen vorwiegend

der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur." So umfasst der Teil des Bürobauschwerpunkts Hafen, der als Kerngebiet (Kaistraße, Zollstraße) ausgewiesen ist, keine zentralen Einrichtungen der Wirtschaft sondern kleinteilige Dienstleistungsbüros (Medien, unternehmensbezogene Dienstleistungen u.a.). Auch der als Kerngebiet ausgewiesene Seestern weist, abgesehen von zentralen Büros wie Vodafone, Ericsson u.a., vorwiegend Mietbüros auf, die nicht von "Zentralen Einrichtungen der Wirtschaft" besetzt sind. Das Kerngebiet (MK) war ursprünglich für die Nutzungszusammensetzung des Stadtkernes gedacht.

"Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben." Der als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesene Bereich "Nördlicher Zubringer" hat sich zu einem Gebiet mit nahezu vorwiegender Büronutzung entwickelt. Neuere Bebauungspläne weisen Gewerbegebiete für eine reine Büronutzung aus. Auch die als Gewerbegebiete (GE) ausgewiesenen Baugebiete wie zum Beispiel der Hansapark in Heerdt oder der Bereich Wahlerstraße in Rath sind nicht vorwiegend mit Gewerbebetrieben besetzt, sondern weisen eine große Zahl Handels- und Servicebetriebe in Büro- und Lagergebäuden (Hallen) in kombinierter Bauweise (Kombibauten) auf.



ARAG-Hochhaus: das höchste Gebäude in Düsseldorf, Architekten: RKW, Foster+Partners



Planung Hochhaus Mercedesstraße, Architekten: Nowotny, Mähner



Planung "Skyoffice" am Kennedydamm, Architekten: Ingenhoven Architekten

Insgesamt ist festzustellen, dass die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO), insbesondere bei Kern- und Gewerbegebieten, beschriebenen Eigenarten einzelner Baugebiete nicht mehr mit der tatsächlichen, dienstleistungsorientierten Entwicklung übereinstimmen. Es kommt daher in der Praxis die Schwierigkeit auf, wie im Flächennutzungsplan und in den Bebauungsplänen Bauflächen und Baugebiete für die Dienstleistungsentwicklung festzusetzen sind.

Nach diesseitiger Auffassung sind sowohl der Gesetzgeber auf Bundes- als auch auf Landesebene gehalten, die gesetzlichen Grundlagen, insbesondere die BauNVO und das Landesplanungsgesetz (LPIG), dem tatsächlichen und absehbaren Entwicklungen anzupassen.

Auch in anderen Planwerken ist die Dienstleistungsentwicklung der gewerblich/industriellen Entwicklung nachgeordnet, obwohl sie inzwischen in vielen Städten, auch des Ruhrgebietes (Essen, Dortmund) eine größere Bedeutung erlangt hat. So zeigen die Regionalpläne, wie der GEP'99, keine Flächendarstellung für die Dienstleistungsentwicklung und beschreiben diese im Gegensatz zur gewerblich/industriellen Entwicklung nur generell.

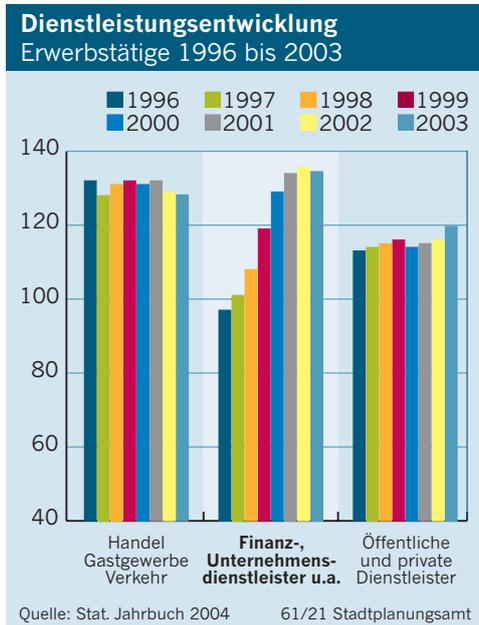


Hochhaus Sign,
Architekten: Jahn, Murphy

12. Bürobauentwicklung Düsseldorf

Ein herausragendes Merkmal des Wirtschaftswachstums Düsseldorfs ist die Expansion und Konzentration der unternehmensbezogenen Dienstleistungen für den Wirtschaftsraum Rhein/Ruhr. Diese bezieht sich hauptsächlich auf die finanzielle, rechtliche und allgemeine Managementberatung für Innovation, Entwicklung, Design, Personalwirtschaft, Produktionstechnik, Wartung, Transport, Kommunikation und Werbung.

Kennzeichen dieser Entwicklung sind wie die Bankenexpansion in 1980er Jahren einmal der Beschäftigungsanstieg in diesen Dienstleistungen (siehe Grafik), zum anderen die Planung und Realisierung einer großen Zahl von neuen komplexen Bürogebäuden für internationale Unternehmensberatungsfirmen (siehe rechts):



von oben nach unten:
für die amerikanische Anwaltsfirma Derflinger der Umbau mit großem Anbau der ehemaligen Feldmühle am Fritz-vom Felde-Platz;
Architekten: RKW, Richard Meyer

für Deloitte & Touche, Bürobau Schwannstraße;
Architekten: Deilmann Koch

für Price Waterhouse & Cooper, Bürobau an der Moskauer Straße

für Ernst & Young das Hochhaus GAP 15, Architekten: J.S.K.