

N° 22

caspar.
der e-Letter

Deiker Höfe



Thema:

Düsseldorfer
Heimat,
Düsseldorfer
Zukunft

Guten Tag.

Das, was Sie auf unserem Titel sehen, ist eigentlich das Wichtigste, was Bauen und Architektur schaffen kann. Nämlich Verbindungen. Man steht zusammen. Der gemeinsame Ort schafft Gemeinsamkeit. Man lebt miteinander und arbeitet zusammen, oder umgekehrt – bald, in den Deiker Höfen, dem neuen Quartier im Düsseldorfer Norden, das Wohnen, Freizeit und Einkauf sowie Büro und Arbeit miteinander verbindet.



v.l.n.r.: Dr. Stephan Keller, Patrick Schwarz-Schütte, Sonja Gallo, Phillip Munk, Orazio Curatolo, Caspar Schmitz-Morkramer



Am 24. Oktober war Richtfest, in Anwesenheit von Düsseldorfs Oberbürgermeister Dr. Stephan Keller und Bauherr Patrick Schwarz-Schütte (Black Horse Properties GmbH). Beide fanden die richtigen Worte, so wie die Rheinische Post, die anlässlich des Richtfests von einem „Zukunftsviertel“ sprach. Ich selbst wiederum verwies auf die Wichtigkeit der Idee vom guten alten Dorf. Das ist kein Widerspruch. Die Zukunft hat viele richtige Gesichter. So wie die Deiker Höfe, die ganz eins mit sich selbst sind und doch zwei ganz verschiedene Gesichter haben – je nachdem, von wo man schaut.



Im Stadtteil Stockum vermitteln die Deiker Höfe zwischen der wuchtigen Danziger Straße, einer Bundesstraße, und einer kleinteiligen Siedlung aus den 50er Jahren. Das Gesicht, das die Höfe der Straße zuwenden und für Autofahrer:innen im Grunde das erste Gesicht ist, das ihnen die Stadt im Norden zeigt, besteht aus einem knapp 400 Meter langen Vorhang aus Glas und Holzlamellen. Das elegant geschwungene Band nimmt in seiner kinetischen Geste den Aspekt von Beschleunigung und Bewegung durch die Danziger Straße auf. Es nimmt, buchstäblich, noch andere Funktionen auf: Hotel- und Bürolobbys, Tiefgaragen-Zufahrten und Anlieferung tauchen unter der mächtigen gläsernen Welle ab.

Zum Stockumer Wohngebiet hin, zur Deiker Straße, zeigen die Deiker Höfe freilich ein anderes Gesicht: Die sechsgeschossige Bebauung an der Straßenseite wird zur Siedlungsseite hin – allmählich, organisch – niedriger (dreigeschossig) und kleinteiliger, dörflicher. Sie öffnet sich der Siedlung, wandelt sich ihr an, indem sie sich ihr in der Maßstäblichkeit nähert, im Einfamilienhäuslichen sozusagen.

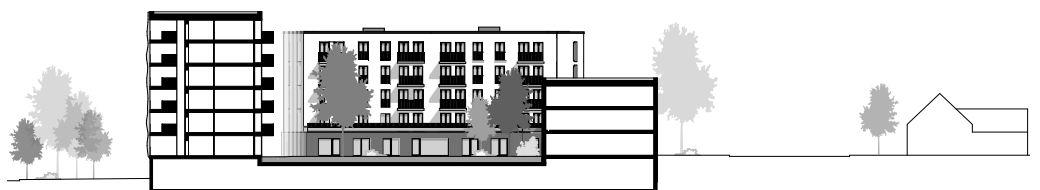
Die erste und wohl schwierigste Aufgabe bestand darin, in dem überaus anspruchsvollen Kontext zwischen der bestehenden Bundesstraße einerseits und der alten Siedlung andererseits zu navigieren und die Voraussetzung für ein lebendiges, autofreies, familienfreundliches Quartier mit 350 Wohnungen, Büro- und Einzelhandelsflächen, einer Kita, einem Hotel und viel Grün zu schaffen. 1.200 Menschen insgesamt sollen in den Deiker Höfen leben und arbeiten – vom Single bis zu mehrköpfigen Familien.

Hochenergetische Bewegungsströme und deren riesige, bisweilen brutale Infrastruktur galt es abzuschirmen von Ruhe, von großzügigen Frei-Räumen und -treppen, von Spiel- und Verweilplätzen, von belebender und beruhigender Vegetation, von Beschaulichkeit sogar, vom menschlichen Maß. Zugleich mussten diese Widersprüche miteinander versöhnt werden, weil die Deiker Höfe nicht als trennendes, sondern als verbindendes Element gesehen werden und wirken wollen.

Das gilt auch im größeren Maßstab: Die Anlage liegt strategisch gut angebunden zwischen Flughafen und Innenstadt, die man mit dem Fahrrad in nur 15 Minuten erreicht. Auch Bushaltestelle und U-Bahnstation sind von jedem Punkt aus fußläufig erreichbar. Das alles macht die Deiker Höfe zu einem bedeutenden neuen Stadtbaustein.



Die Deiker Höfe vermitteln zwischen der wuchtigen Danziger Straße, einer Bundesstraße, und einer kleinteiligen 50er-Jahre-Siedlung.





Sind Wohnen und Arbeiten zwei Ansichten des Lebens? Oder nur zwei Aspekte ein und derselben Ansicht? Aus architektonischer und funktionaler Sicht müssen das keine zu trennende oder sich widersprechende Dinge sein. (Aus urban-städtebaulicher Sicht sollte man in Zukunft auch sagen: Sie dürfen es nicht sein.) Vielmehr gilt es sie in möglichst organischer und selbstverständlicher Weise zu fusionieren. Aus zwei Gesichtern soll eins werden; doch in der Einheit soll große Vielfalt walten.

←

Schon der Blick in die Orts- und Baugeschichte des Areals legt eine solche Transformation nahe. Wo jetzt die Deiker Höfe (ent)stehen, standen früher die zwei sehr monolithisch und monofunktional gebauten Blöcke der Fashion Häuser. Heute müssen wir Bestand so gut wie möglich erhalten und nutzen. Hier war das weder möglich noch sinnvoll. Manchmal ist der Preis der Vergangenheit zu hoch. Erhalten haben wir allerdings den alten Baumbestand.

Aus den zwei monolithischen Baukörpern der Fashion Häuser haben wir sechs multilithische gemacht. Mit ihnen gelingt es uns einerseits, wirklich moderne Lebensweisen architektonisch zu gestalten, die zumindest die baulich-räumliche Trennung von Arbeiten und Wohnen zunehmend aufhebt. Andererseits erlauben sie uns eine

Kleinteiligkeit, die sich bewusst an dörfliche Strukturen anlehnt und also auch mit einem „Dorf“platz aufwartet. Na ja, eigentlich mit zweien. Der „Urbane Platz“ bildet mit seinen öffentlichen Nutzungen den Mittelpunkt, während der „Quartiersplatz“ durch viel Grün und Kinderspielflächen geprägt ist. (Das Quartier hat übrigens seine eigene KiTa; eine Erwachsenenspielfläche gibts auch, in Form der Boule-Bahn, und wenn Sie sich mit den Kindern einigen, dürfen Sie vielleicht auch auf den Bolzplatz.) Alle sechs Innenhöfe sind grün („Gemeinschaftsgrün“) und alle Dächer auch. Auf ihnen liegt eine besonders dicke Erdschicht, die energiesparend als Feuchtigkeitsspeicher und Temperaturregulator wirkt. Unsere Geschäftsführerin und Projektleiterin Sonja Gallo sagt: „Grün ist überall, wo es geht.“ Und auf verschiedenen Ebenen. Mit alten und 120 neuen Bäumen; so ausgewählt, dass jede Jahreszeit ihre Farbe hat.

14.570 m² Bürofläche (inkl. Co-Working), 3.500 m² für Gastronomie und Handel, als Sockel für die Wohnbebauung.

Funktionsmix horizontal und vertikal. Großzügige, abwechslungsreiche Durchgrünung.

Ein Hotel mit 140 Zimmern und einer interessanten Idee: Das „Dorint Essential“ macht ein Angebot sowohl für Reisende als auch für die Menschen im Quartier selbst – zum Beispiel bei der Gastronomie.

Co-Working, Cafés, Restaurants. Wochenmarkt, Lebensmittelmarkt, Kiosk. Ärzte, Friseure, Apotheker, Bäcker etc. Ein Mobilitätspunkt an dem man (Lasten-) Räder und -Pedelecs leihen, aufladen, parken, reparieren kann; Scooter- und Car-Sharing mit (öffentlichen) Ladesäulen.

Zwei Tiefgaragen, die das Quartier autofrei halten und über die Danziger Straße 600 Fahrzeuge aufnehmen. 1.000 Fahrradstellplätze.

Townhäuser, Serviced Apartments, Lofts und Wohnungen, von denen 40 Prozent öffentlich gefördert und preisgedämpft sind.

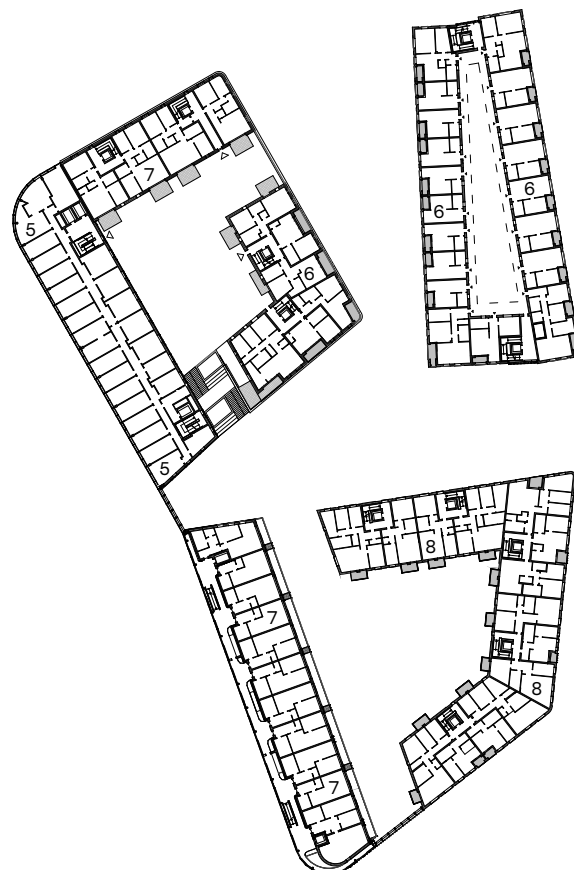
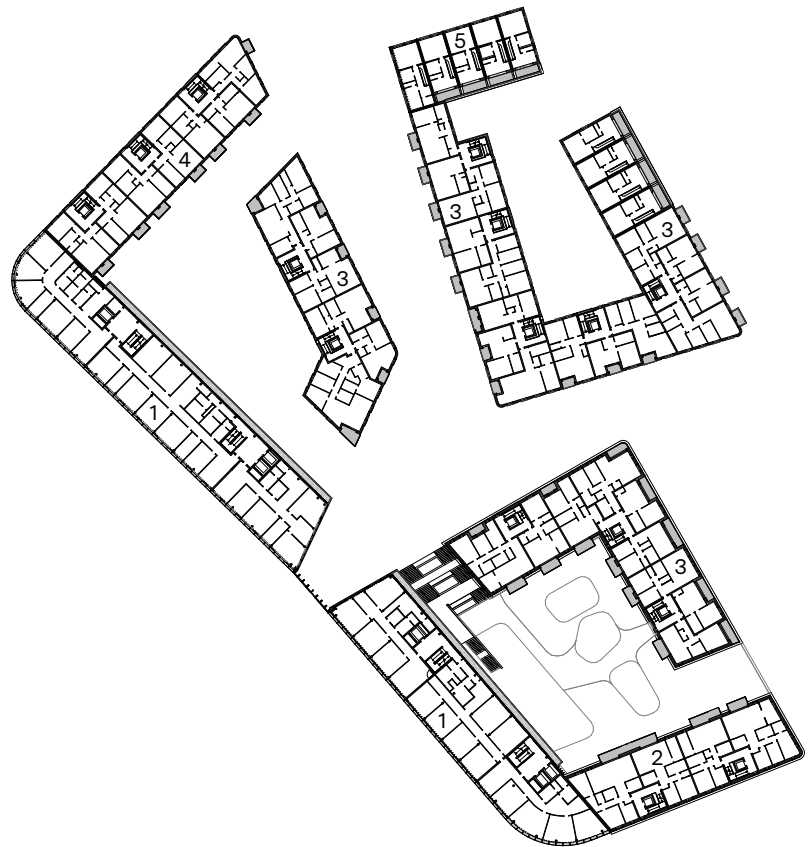
Grundrisse Regelgeschoss
Baukörper Nord und Süd

Legende Grundriss oben:

- 1 Büro
- 2 Preisgedämpfte Wohnungen
- 3 Frei finanzierte Wohnungen
- 4 Geförderte Wohnungen

Legende Grundriss unten:

- 5 Hotel
- 6 Preisgedämpfte Wohnungen
- 7 Frei finanzierte Wohnungen
- 8 Geförderte Wohnungen

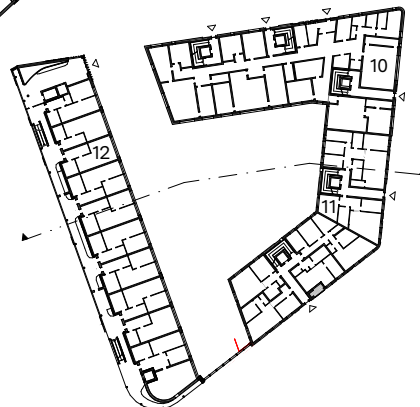
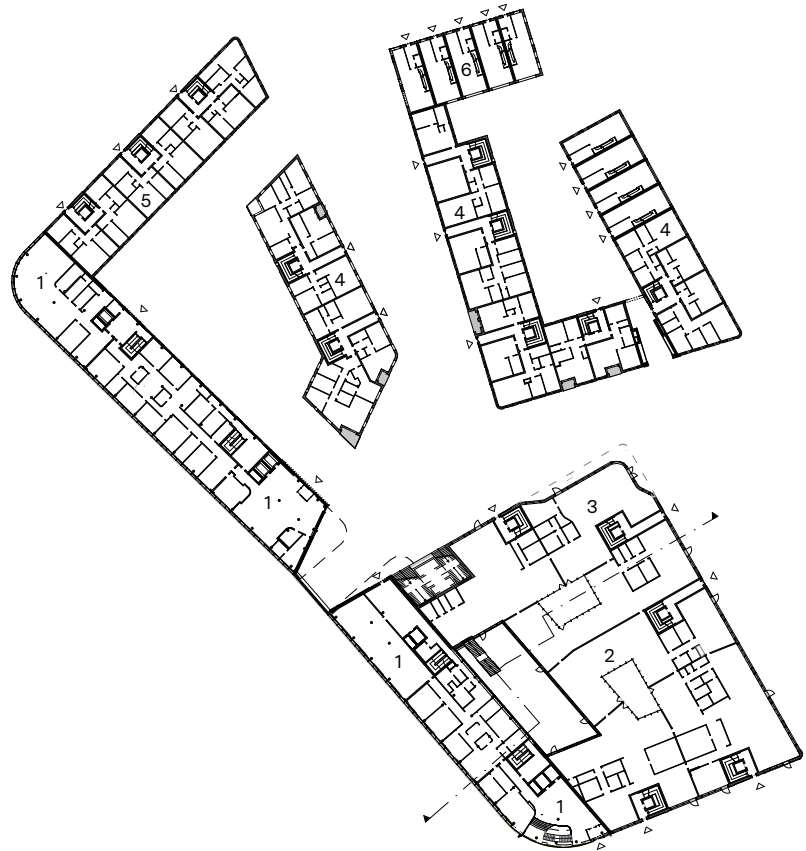


Pläne: caspar.



Wohnen und Arbeiten in möglichst organischer und selbstverständlicher Weise fusionieren

...



Grundrisse Erdgeschoss
Baukörper Nord und Süd

Legende Grundriss oben:

- 1 Büro
- 2 Co-Working
- 3 Handel/Gastro
- 4 Frei finanzierte Wohnungen
- 5 Geförderte Wohnungen

Legende Grundriss unten:

- 6 Hotel
- 7 Lebensmittelhandel
- 8 Handel/Gastro
- 9 Preisgedämpfte Wohnungen
- 10 Kita
- 11 Geförderte Wohnungen
- 12 Frei finanzierte Wohnungen

Pläne: caspar.





So vielschichtig, so vielgesichtig. Aber alles einfach so übers Gelände hinzustreuen – das wäre kaum ein(ge)sichtig. Sicher, das Grün ist auf verschiedenen Ebenen strategisch gut verortet; außerdem entstehen die charakteristischen Formen aller sechs Höfe durch dasselbe Prinzip: das variierte Aufbrechen der Blockränder. Aber es braucht etwas Verbindendes, etwas Einendes. Wir fanden es unter anderem in der Wahl und im Arrangement der Materialien.

Holz und Klinker vermitteln eine warme Atmosphäre; Betonelemente, Glas und Leichtmetall setzen Akzente in der Fassade. Überall sind Kombinationen dieser Stoffe zu sehen – nicht nur in den Fassaden, sondern auch in den Außenanlagen und den Innenräumen. Die Ästhetik der geschwungenen urbanen Lamellewelle wird – analog zum graduellen Runterdimensionieren der Einheiten in Höhe und Maßstab – adaptiert und variiert. Das Haus am anderen Ende der Höfe wirkt komplett anders, aber das Holz bleibt. Und die Lamelle auch.

Botschafter mit einfacher Botschaft: Es geht um den Menschen und nicht um die Architektur.



Die Deiker Höfe vermitteln. Sie sind, wenn man so will, ein Botschafter. Und dessen einfache Nachricht lautet: Es geht um den Menschen und nicht um die Architektur. Die Menschen in Stockum waren skeptisch und besorgt. Was wird uns jetzt hier vor die Nase gesetzt? Es gab ein emotionales Bürgerbeteiligungsverfahren. Vieles von dem, was die Qualität der Deiker Höfe ausmacht, verdankt sich der Kooperation zwischen denen, die bauen, mit denen, für die sie bauen. Es ist möglich, zwei verschiedene Ansichten zu vereinen, durch Architektur, als Architektur.

Denn ja, die Deiker Höfe werden nicht zuletzt für ihre Nachbarschaft gebaut, die bald zum ersten Mal eine moderne Nahversorgung mit dörflichem Charakter direkt vor der Tür hat. Neue Begegnungs- und Erholungsorte. Plätze, Spielplätze. Infrastruktur. Natürlich können die Stockumer Kinder in die Deiker Kita gehen. Ich traue mich zu sagen, dass die Deiker Höfe als Erweiterung der Stockumer Siedlung betrachtet werden können, und zwar auch und vor allem als emotionale. Das „Zukunftsquartier“ soll alte und neue Heimat werden. So wie jede Architektur einen und nicht trennen soll.

Kein anderes Projekt spiegelt besser und vielfältiger die Gedanken, die wir uns seit langer Zeit über den öffentlichen Raum machen, über die Beziehung zwischen gebautem Raum und Frei-Raum – und auch über Nachhaltigkeit. Sie muss mehr als CO₂-Reduktion sein, denn ohne intelligenten Städtebau, ohne hochwertigen öffentlichen Raum und ohne ein Miteinander wird es sie nicht geben.

Herzliche Grüße,



Caspar Schmitz-Morkramer

Projektinformationen

Bauherrin Black Horse Properties GmbH

Leistung Begleitung B-Plan Verfahren, Neubau eines Stadtquartiers, Architektur, LPH 1-7

Nutzung Wohnen, Handel (Aldi, Bäcker, Kiosk, Apotheke), Büro, Hotel, Gastronomie, KiTa, oberirdisch Stellplätze für Fahrräder und PKW, 2 Tiefgaragen (Nord und Süd)

Entwurf Caspar Schmitz-Morkramer und Sonja Gallo

Projektleitung Architektur Sonja Gallo, Fabio Di Franco (LPH 1-4)/Anita Seidner, Volker Viviani (LPH 5-7)

Team Architektur Rosella Alvir Grau, Yannick Bilsdorfer, Can Birkal, Christina Enke, Tobias Goße, Fernando Gonzáles Cardero, Roman Funk, Beate Groß, Neele Hasselbring, Kai Hesse, Jan Hofmann, Jan Jermer-Urban, Veronika Kriege, Tabea Mager, Martin Mellis, Azadeh Najib, Felix Quecke, Fabian Reckers, Kristina Rhiemeier, Anna Rozwadowska, Timon Schneider, Claus Spitzer, Dijana Taseva, Carlos Tinoco de Castilla, Maik Voit, Leonard Wefing, Verena Wagner, Angeline Ziegler

Planungsbeginn 2017

Bauzeit 2020-2025

Grundstücksgröße 36.765 m²

BGF gesamt 97.049 m²

BGF oi 66.440 m²

BGF ui 30.609 m²

Wohnen 40.708 m²

Handel u. Gastronomie 3.534 m²

Büro 14.572 m²

Hotel 6.841 m²

Wohneinheiten 353 Wohnungen

(Wohnungsmix) davon 20%

gefördertes Wohnen (73 WE)

Stellplätze 618 (BT 7+8)

Fahrradstellplätze 976

Ladestationen 64 (BT 7+8)

Fachplanung

Projektsteuerung Holtmann management consulting, Düsseldorf

Ausführungsplanung Architektur **Baufeld Nord** BM+P, Düsseldorf
TGA HTW Ingenieurgesellschaft, Düsseldorf (LPH 1-4, LPH 5 BF Süd)

Ausführungsplanung TGA

Baufeld Nord KD-Plan, Hiddenhausen

Tragwerksplanung WSK Ingenieure, Düsseldorf (Baufeld Süd)
IDK Kleinjohann, Köln (Baufeld Nord)

Vorbeugender Brandschutz

Ökotec, Schwalmatal

Landschaftsplanung

WKM Landschaftsarchitekten, Düsseldorf

Fassadenplanung DS-Plan

Ingenieurgesellschaft, Köln

Bauphysik Peutz Consult,

Düsseldorf

Vermessung Dr. Blinken und

Töpfer, Düsseldorf

Verkehrsplanung Schüßler-Plan,

Düsseldorf

SiGeKo Kunkel + Partner

B-Planverfahren Stadtplanung

Zimmermann GmbH

Baugrundgutachten/ Baugrube

IEG – Institut für Erd- und Grund-

bau Dr. Philippsen

Vermesser Blinken und Töpfer

Lichtplanung Licht Kunst Licht

AG, Bonn

Zertifizierung WiredScore

Zertifizierung (für die Büro-

flächen)/DGNB Quartier-Zer-

tifizierung in Gold

Fotos

Michael Gstettenbauer

Visualisierungen

caspar. / Konzept 3D

Schön, wenn wir in Kontakt bleiben.

Direktkontakt

Michael Kuhn

Director | CBDO

caspar.schmitzmorkramer gmbh

Steckelhörn 11

20457 Hamburg

T +49 151 52 03 09 74

mku@caspar.archi

Digitale Medien

caspar.archi

retailintransition.archi

dernachhalt.com

[Newsletter](#)