



Ein Dialog
zur Stadtentwicklung
Wohnen in Düsseldorf
Beiträge zur
Stadtplanung und
Stadtentwicklung
in Düsseldorf

13



Ein Dialog zur Stadtentwicklung

Wohnen in Düsseldorf | Dokumentation



| | |
|---|-----------|
| Vorwort | 6 |
| Wohnen und Wohnumfeld 1. Diskussionsveranstaltung 02.11.2007 | 7 |
| Wohnen als Baustein des Stadtentwicklungskonzeptes Dr. Gregor Bonin | 8 |
| Der Düsseldorfer Wohnungsmarkt im regionalen/bundesweiten Kontext Martin Schauerte | 10 |
| Wohnen im Bestand Matthias Wirtz | 12 |
| 1. Podiumsdiskussion Wohnungsbestand in Düsseldorf | 14 |
| Wohnen im Alter Matthias Wirtz | 18 |
| Gute Beispiele | 20 |
| 2. Podiumsdiskussion Wohnen im Alter | 22 |
| Wohnungsneubau 2. Diskussionsveranstaltung 08.11.2007 | 26 |
| Wohnen in Düsseldorf – Wohnungsneubau Richard Erben | 28 |
| Neubau in der wachsenden Stadt Prof. Dr. Volker Eichener | 30 |
| Potenziale und Standorte Matthias Wirtz | 32 |
| 1. Podiumsdiskussion Potenziale und Standorte | 34 |
| Haushaltsbefragung Matthias Wirtz | 38 |
| Gute Beispiele | 40 |
| 2. Podiumsdiskussion Wohnkonzepte und Gestaltung | 42 |
| Ausblick | 44 |
| Fotonachweis | 46 |



Ein Dialog zur Stadtentwicklung

Der Landeshauptstadt Düsseldorf ist es gelungen, sich im Rahmen des Strukturwandels von einer ehemals industriell geprägten Stadt zu einem erfolgreichen Dienstleistungsstandort zu wandeln. Düsseldorf hat sich in den vordersten Rängen der deutschlandweiten Städterankings mit guten Wachstumsprognosen positioniert. Im wachsenden nationalen und internationalen Wettbewerb der Städte und Regionen gilt es diese Position zu stärken.

Düsseldorf muss als lebenswerter Wohnort und attraktiver Arbeitsstandort konsequent weiterentwickelt werden. Dabei darf sich die Stadtentwicklung nicht nur an standortsichernder Wirtschaftsförderung sowie der Verbesserung von Infrastruktur und Mobilität orientieren. Lebensqualität in der Stadt, geprägt durch weiche Standortfaktoren wie die Wohnumfeldgestaltung, das Stadtbild oder das kulturelle Angebot, ist ein gleichwertiger Stellenwert einzuräumen.

Stadtentwicklung ist dementsprechend ein sehr vielschichtiger Prozess, der eine enge Abstimmung verschiedenster Akteure und Interessen zur Grundvoraussetzung erfolgreicher Planung macht. Wesentliche Akteure in der Entwicklung einer Stadt sind die Bürgerinnen und Bürger, denen die Möglichkeit gegeben werden soll, sich auch in die Diskussion zu Themen der gesamtstädtischen Entwicklung mit einzubringen.

Aus diesem Grund hat das Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Düsseldorf die Veranstaltungsreihe „Dialog zur Stadtentwicklung“ ins Leben gerufen, in der in regelmäßigen Abständen unter Einbeziehung interessierter Bürgerinnen und Bürger aktuelle stadt-

entwicklungspolitische Themen mit Fachleuten aus Wirtschaft, Forschung und Verwaltung diskutiert werden.

Den Auftakt für diese Veranstaltungsreihe bildete das Thema „Wohnen in Düsseldorf“: Am 02.11.2007 und 08.11.2007 wurde die Zukunft unserer Stadt als Wohnstandort im S-Forum der Stadtparkasse an der Berliner Allee unter reger Teilnahme der Bürgerschaft diskutiert. Grundlage bildete die Expertise „Wohnen in Düsseldorf 2020+“ des Bochumer InWIS-Instituts, bei der es sich um eine angebots- und nachfrageorientierte Analyse und Bewertung des Wohnstandortes Düsseldorf handelt.

Das Thema „Wohnen in Düsseldorf“, eng verknüpft mit der demografischen Entwicklung des Standorts Düsseldorf, ist eine wesentliche Säule des in der Aufstellung befindlichen Stadtentwicklungskonzeptes „Düsseldorf 2020+ – Wachstum fördern, Zukunft gestalten“. Dieses Konzept soll unter anderem aufzeigen, wie Düsseldorf seine große Attraktivität als Wohnstandort innovativ weiter ausbauen kann. Die Richtung gibt der demografische Wandel vor: Düsseldorf braucht hochwertigen und bezahlbaren Wohnraum, kinder- und familienfreundlich, altengerecht und barrierefrei, mit guter Verkehrserschließung und Einkaufsmöglichkeiten in Wohnungsnahe.

Die wesentlichen Ergebnisse und Beiträge dieser Auftaktveranstaltung wurden anhand der vorliegenden Broschüre anschaulich aufbereitet. Weitere Informationen zur Düsseldorfer Planung sowie diese und weitere Broschüren zum Download finden Sie unter: www.duesseldorf.de/planung.

Dr. Gregor Bonin
Dezernat für Planen und Bauen

Wohnen und Wohnumfeld

1. Diskussionsveranstaltung | 02. November 2007



Die gut besuchte Veranstaltung im S-Forum im Finanzkaufhaus bot einen lebendigen Wechsel von Fachreferaten, Podiumsgesprächen und Diskussionen mit dem Publikum.



Wohnen als Baustein des Stadtentwicklungskonzeptes

Das Stadtentwicklungskonzept „Düsseldorf 2020+ – Wachstum fördern, Zukunft gestalten“ zeigt auf, wie Düsseldorf seine hohe Attraktivität in allen Lebensbereichen weiter ausbauen kann. Die Stadtentwicklung Düsseldorf ruht auf drei Säulen:

- Steigerung der Wohn- und Lebensqualität,
- Stärkung des Wirtschaftsstandortes sowie
- Förderung von Kultur, Bildung und Sport.

Das Thema Stadtentwicklung ist für uns mit drei Prinzipien verbunden:

- 1 Das Prinzip der „Nachhaltigkeit“. Uns geht Qualität vor Quantität, was natürlich nicht bedeutet, dass wir investorenfeindlich sind. Wir setzen die qualitativen Leitplanken, innerhalb derer sich die Investoren mit einem ausreichenden Spielraum bewegen können.
- 2 Das Prinzip „Tradition und Innovation“. Wir respektieren die Stadtgeschichte und möchten den jeweils eigenen Charakter der einzelnen Stadtteile erhalten. Gleichzeitig sind wir offen für Neuerungen in Architektur und Städtebau, Altes und Neues soll in eine fruchtbare Beziehung zueinander treten.
- 3 Das Prinzip einer „offenen Dialog- und Planungskultur“. Wir möchten Planungen sehr intensiv kommunizieren und die Öffentlichkeit einbinden. So ist die heutige Veranstaltung die erste einer Reihe von öffentlichen Diskussionsforen, die sich mit den Themen der Stadtentwicklung beschäftigen werden.

Die Stärkung des Wirtschaftsstandortes durch Stadtplanung bedeutet für uns, Adressen zu bilden, Standorte zu stärken und „neue Standorte zu machen“. Immerhin verfügen wir in Düsseldorf über 430 Hektar Umstrukturierungsflächen, die wir entsprechend entwickeln können. Die Förderung von Kultur, Bildung und Sport ist für uns eine weitere wesentliche Säule der Stadtentwicklung. Kulturelle, schulische und sportliche Angebote werden mehr und mehr zu wichtigen Attraktoren für eine Stadt. Aktuell sind für Düsseldorf der Neubau und die Unterhaltung von Museen, die Komplettierung der Düsseldorfer Hallenfamilie und die Förderung eines breit gefächerten Kulturangebotes die wichtigsten Themen.

Im Mittelpunkt der heutigen Veranstaltung steht das Thema Wohnen. Hier liegt bereits der Entwurf einer Expertise vor, den wir Ihnen heute und in der Folgeveranstaltung am 8. November präsentieren und zur Diskussion stellen wollen. Düsseldorf ist eine wachsende Stadt, es sind einerseits neue Wohnungen zu schaffen, andererseits ist die Lebensqualität in den Stadtteilen zu sichern und zu verbessern. Die Stadtteilzentren sollen gestärkt werden, ganz wichtig ist für uns dabei die Qualität des öffentlichen Raums. Eine zentrale Frage, mit der wir uns beschäftigen werden, lautet: Wo können Flächen für ein Flächenwachstum bereitgestellt werden?

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept soll im kommenden Jahr einschließlich eines Demografieberichtes vorgelegt werden. Ich lade Sie ein, diesen Prozess zu begleiten und mit uns die einzelnen Themen im „Dialog zur Stadtentwicklung“ zu diskutieren.



Stadtentwicklung in Düsseldorf ist ...



... Steigerung der Wohn- und Lebensqualität



... Stärkung des Wirtschaftsstandorts



... Förderung von Kultur, Bildung und Sport

Der Düsseldorfer Wohnungsmarkt im regionalen/bundesweiten Kontext

Düsseldorf präsentiert sich als prosperierender Wirtschaftsraum und zentraler Arbeitsstandort in der Rhein-Schiene. Die Bevölkerungszahlen sind in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Die Einwohnerzahl hat sich zwischen 1998 und 2006 kontinuierlich von 568.400 auf 581.858 erhöht. Die positive Bevölkerungsentwicklung ist auf die Zuwanderungen zurückzuführen: Während dem allgemeinen Trend folgend auch in Düsseldorf die Zahl der Sterbefälle die Zahl der Geburten übersteigt, ist der Wanderungssaldo durchgehend positiv und erreichte 2006 ein Plus von 5.120 Einwohner.

Den Prognosen zufolge hat Düsseldorf gute Chancen, dass sich diese positive Bevölkerungsentwicklung in der Zukunft fortsetzt. Die Prognosen können aber nur dann eintreffen, wenn sich die Baufertigstellungszahlen deutlich erhöhen, das bedeutet eine Verdoppelung der Bauleistung gegenüber dem Niveau der vergangenen Jahre. Die Wohnungsbedarfsprognose geht von einem Bedarf von etwa 28.000 zusätzlichen Wohnungen bis 2020 aus. Bei einer gleich bleibenden Bautätigkeit würden bis zu diesem Zeitpunkt lediglich etwa 15.000 Wohnungen fertig gestellt.

Weiter ist eine deutliche strukturelle Veränderung der Nachfrage zu erwarten: In Bezug auf die Haushaltsentwicklung wird der Trend zu Kleinhaushalten anhalten, mit einer Zunahme der Singlehaushalte und der älteren Haushalte. Familienhaushalte in der Altersgruppe zwischen 30 und 55 Jahren sind dagegen mit Blick auf die demografische Entwicklung auf dem Rückzug.

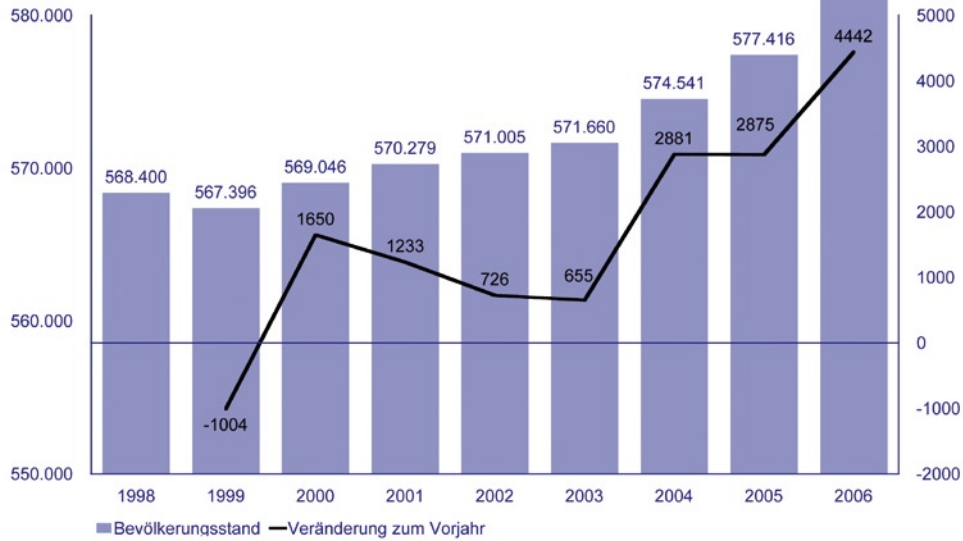
Im Ein- und Zweifamilienhausbau liegen die Fertigstellungszahlen in Düsseldorf deutlich unterhalb anderer, vergleichbarer Städte. Der stärkste Nachfrageanstieg wird vor dem Hintergrund des demografischen Wandels für den Geschosswohnungsbau erwartet. Dieses Segment muss schwerpunktmäßig entwickelt werden. Angesichts der begrenzten Bauflächenpotenziale ergeben sich daraus hohe Anforderungen an die Stadtplanung.

Vor diesem Hintergrund sind für den Wohnungsmarkt folgende Schlussfolgerungen zu ziehen:

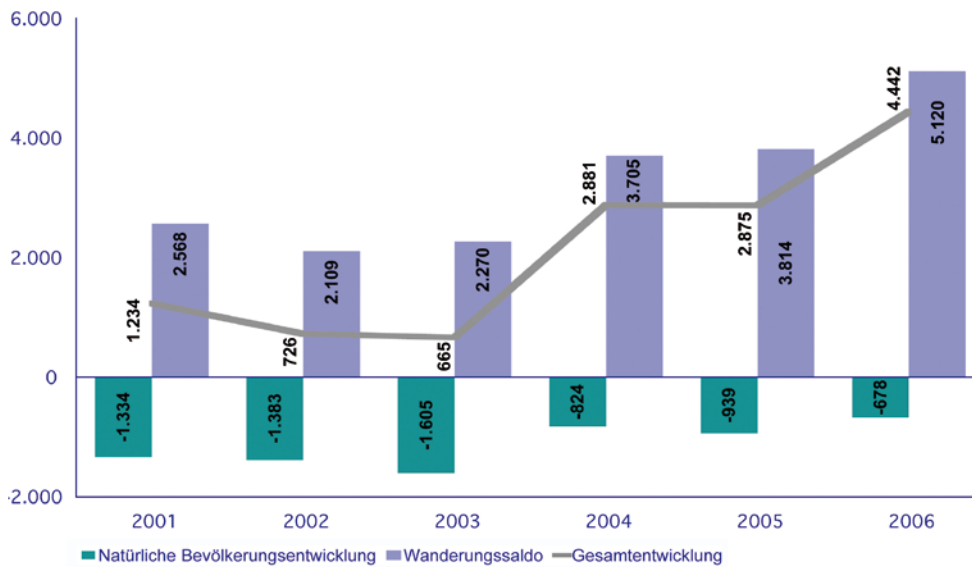
- Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist in den prosperierenden Ballungsräumen deutlich angezogen, vor allem im Neubausegment.
- In Düsseldorf ist eine hohe und steigende Nachfrage in allen Segmenten zu verzeichnen.
- Die Nachfrage konzentriert sich im Miet- und Eigentumswohnungssegment auf die zentralen, urbanen „Lifestyle“-Standorte; Standorte im suburbanen Raum werden deutlich weniger nachgefragt.

Kleinwohnungen der 50er Jahre und Großwohnsiedlungen/Hochhäuser der 60er und 70er Jahre geraten zunehmend unter Druck und sind nur noch auf angespannten Wohnungsmärkten (Düsseldorf, Hamburg, München, Frankfurt) und/oder in zentralen Lagen gefragt. Die Nachfrage nach Eigenheimen wird sich in der gesamten Wohnungsmarktregion im Zuge des demografischen Wandels reduzieren. In Düsseldorf ist die Nachfrage im Einfamilienhaussegment aufgrund des geringen Angebotes ungebrochen, sogar stark steigend.

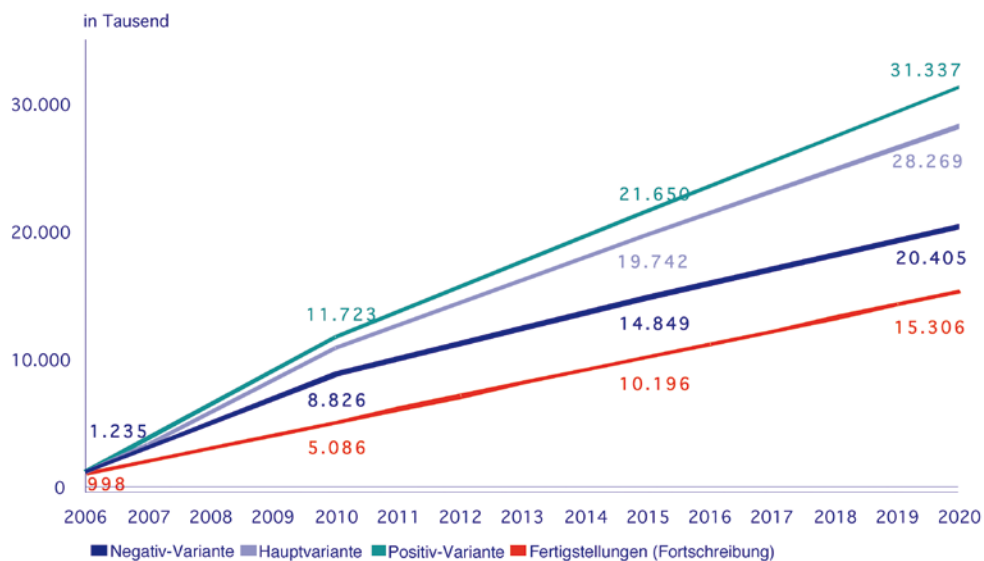
Bevölkerungsentwicklung der Stadt Düsseldorf



Determinanten der Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Düsseldorf



Wohnungsbedarfsprognose



Wohnen im Bestand

Der Düsseldorfer Wohnungsbestand

Der Düsseldorfer Wohnungsbestand umfasst insgesamt knapp 320.000 Wohneinheiten. Lediglich etwa 13 % davon befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern. Diese liegen vornehmlich in den Stadtrandlagen. Die Mehrzahl der Düsseldorfer Wohnungen liegt in den zentralen Stadtteilen. In Bilk gibt es etwa 21.000 Wohnungen oder 6,6 % des gesamten Wohnungsbestands.

Fast 60 % der Düsseldorfer Wohnungen stammen aus der Zeit zwischen 1949 und 1976. Hier sind erhebliche Modernisierungsdefizite zu vermuten (Ausstattungsstandards, Balkone, Bäder, Heizung, Wohnungsgrößen und –zuschnitt, Wärmedämmung). Ein weiteres Problem liegt darin, dass in den hoch verdichteten Quartieren kaum Flächenpotenzial für ergänzende Neubaumaßnahmen vorhanden ist, obwohl gerade diese Standorte stark nachgefragt sind.

Die Weiterentwicklung des Wohnungsbestands ist daher die zentrale Aufgabe, um die gefragten innenstadtnahen Wohnstandorte heutigen Wohnwünschen anzupassen und die Qualität Düsseldorfs als Wohnstandort zu erhalten! Voraussetzung für die zukünftige Weiterentwicklung des Düsseldorfer Wohnungsmarktes und seiner Wohnungsbestände ist daher eine enge Kooperation mit den Düsseldorfer Wohnungsunternehmen.

Integrierte Quartiersentwicklung als Strategie

Modernisierungsdefizite bergen gerade in Zeiten sich wandelnder Wohnungsbedarfe die Gefahr, dass Bestände sich als nicht marktfähig erweisen und ganze Quartiere in eine Abwärtsspirale geraten. Weder einzelne Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes noch partielle Modernisierungsaktivitäten einzelner Eigentümer können diese Prozesse stoppen. Vielmehr sind kooperative Strategien aller Besitzer von Wohnungsbeständen und der öffentlichen Hand notwendig. Trotz guter Vermietungssituation gilt es auch in Düsseldorf, frühzeitig Quartiere weiterzuentwickeln und deren „Stärken zu stärken“. Eine qualitätsvolle Weiterentwicklung von Wohnquartieren verbreitert die Zielgruppen und erhöht damit die Lagequalität von Standorten.

Gemeinsam sind Entwicklungskonzepte mit einem individuellen Quartiersbezug zu erarbeiten. Eine wertschöpfende Investitionspolitik umfasst mehrere Ebenen: Modernisierung, Abriss, Privatisierung von Mietwohnungen, Neubau, kleinteiliges Bauträgergeschäft, Integration wohnungs- und quartiersnaher Dienstleistungen.

■ **Projektbaustein Modernisierung:** Neben der gebäudebezogenen Modernisierung zählen hierzu Maßnahmen wie die Individualisierung gleichförmiger Bestände durch farbige Anstriche, die Gestaltung der Eingangsbereiche als „Visitenkarte“ des Hauses, der Anbau von Balkonen, die Schaffung von Mietergärten und gemeinsam nutzbarer Freiflächen oder die eindeutige Zuordnung von Flächen zu Hauseinheiten durch Hecken oder Zäune.



Aufstockung einer 50er-Jahre-Siedlung (Beispiel aus Köln-Neurath)



Ergänzung einer 50er-Jahre-Siedlung, Bestand und Neubau (Beispiel aus Bonn)



■ **Projektbaustein Abriss:** Ein Abriss sollte dann erwogen werden, wenn Wohnungsbestände mit erheblichen baulichen Mängeln behaftet sind oder einen nicht mehr nachfragegerechten Wohnungsmix mit ungünstigen Grundrissen oder zu kleinen Wohnungen haben.

Ein gezielter Abriss schafft Potenziale für neue Qualitäten in Form neuer Freiraumangebote, der baulichen Ergänzung von Quartieren und schließlich der Verbesserung der Sozialstruktur.

■ **Projektbaustein Mieterprivatisierung:** Die Privatisierung von Mietwohnungen hat sich in den letzten Jahren zu einem bedeutenden Geschäftsfeld für Wohnungsunternehmen entwickelt. Mit Ausnahme der Wohnungsgenossenschaften und der kleineren Privatvermieter sind heute alle Anbietergruppen am Wohnungsmarkt in diesem Geschäftsfeld aktiv. Zielsetzungen sind die Stärkung des Kerngeschäfts durch Nutzung der Verkaufserträge zur Modernisierung des Wohnungsbestands, die Erhöhung der Rendite aus der Bestandsbewirtschaftung, die Stabilisierung von Nachbarschaften sowie die Bindung von Mieterhaushalten im Wohnquartier. Hohe Potenziale für die Mieterprivatisierung bestehen in prosperierenden Ballungsräumen und stadtnahen Quartieren. Geeignete Objektmerkmale sind geringe Gebäudegrößen, tendenziell große Wohnungen, modernisierter Altbau und eine gute Ausstattung (z.B. Balkon). Überwiegende Nachfrager sind Haushalte mit einem unteren bis mittleren Einkommen im Alter zwischen 45 und 65 Jahren.

■ **Projektbaustein Quartiersbezogene Dienstleistungen:** Die funktionierende Nachbarschaft wird in der ausdifferenzierten Gesellschaft zu einem aus-

schlaggebenden Standortfaktor. Das Produkt heißt nicht „Wohnung“, sondern „Wohnen“, und Wohnen heißt Leben. Die Wohnungswirtschaft verkauft ein Lebensgefühl. Die Devise heißt „Quartiere statt Siedlungen“: Nachbarschaftsmanagement durch Aktivierung und Unterstützung.

Oben: Ergänzung der Großsiedlung Köln-Chorweiler
Unten: Erneuerung einer 50er Jahre-Siedlung in Köln-Vingst



Wohnen im Bestand

Beginnen wir mit dem privaten Wohnungsbestand. Herr Apel, die privaten Haus- und Grundbesitzer leisten einen wesentlichen Beitrag zur Düsseldorfer Wohnungsversorgung. Wie schätzen sie die Voraussetzungen für die Modernisierung dieses Wohnungsbestands heute ein?

■ **Ingo Apel | Haus und Grund Düsseldorf**

58 % des Düsseldorfer Wohnungsbestands sind im Eigentum von „kleinen“ privaten Eigentümern, das sind mehr als 190.000 Wohneinheiten. Schätzungsweise müssen 70 % dieser Wohnungen einer Verbesserung zugeführt werden. Warum sind die Eigentümer so zurückhaltend mit Investitionen? Dafür gibt es mehrere Gründe. Häufig handelt es sich um ältere Eigentümer, die nicht mehr im gewünschten Umfang investieren können oder wollen. Hinzu kommt, dass sich in solchen Fällen auch die Banken als Kreditgeber eher restriktiv verhalten. Im Übrigen sind die Eigentümer natürlich verwöhnt durch die aktuell sehr sichere Vermietung. Auch ohne Modernisierung droht aufgrund der nach wie vor guten Nachfrage kein Leerstand und kein Mietausfall.

Eine verbreitete These lautet: Die Stadt der Zukunft ist zu 90 Prozent bereits gebaut. Gilt das für den Wohnraum, wenn man die gesteigerten Anforderungen an die Wohnungen betrachtet? Stichworte: Individuelle Lebensstile, Abbau von Barrieren im Bestand, Verbesserung der Energieeffizienz – Ist die Ertüchtigung des Bestands eine routinemäßige Anpassung oder stellt sie die Wohnungsunternehmen vor besondere Herausforderungen?

■ **Adelheid Kress | Arbeitsgemeinschaft der Düsseldorfer Wohnungsunternehmen**

Die in der Arbeitsgemeinschaft Düsseldorfer Wohnungsunternehmen vertretenen Unternehmen bewirtschaften in Düsseldorf etwa 66.000 Wohnungen. Grundsätzlich lässt sich feststellen, dass die Anforderungen an die Wohnungen deutlich gestiegen sind und dass neue Anforderungen hinzugekommen sind. Die Unternehmen reagieren darauf,

- indem sie die Ausstattung der Wohnungen verbessern, Maßstab ist ein neubaugleicher Standard;
- indem sie durch die Zusammenlegung kleinerer Einheiten großzügigere Wohnungen schaffen;
- indem sie – wo es geht, zumindest im Erdgeschoss – Barrieren abbauen, das Minimalziel ist „barrierearm und seniorenfreundlich“;
- indem sie energetische Verbesserungen durchführen – dies gelingt allerdings in der Regel im Neubau besser.

All dies wird routinemäßig seit Jahren praktiziert. Mietmäßig müssen die Anpassungsinvestitionen natürlich bezahlbar sein! Es gibt zunehmend mehr Menschen, die das allgemeine Mietniveau nicht halten können. Für diese Menschen ist bezahlbarer, angemessener Wohnraum bereitzustellen. Diese Angebote sollten jedoch nicht räumlich konzentriert sein, sondern über das gesamte Stadtgebiet verstreut.

Wir haben gerade gehört, wie schwierig es doch sein kann, modernes Wohnen im Bestand zu verwirklichen. Steht die Rheinwohnungsbau vor den gleichen Problemen? Welche Strategie haben Sie entwickelt? Wenn Sie die Entscheidung treffen müssen, ob kritische Wohnungsbestände erhalten bleiben oder durch Neubau ersetzt werden müssen, wie gehen Sie da vor? Modernisierung – zumal



Podiumsdiskussion mit Dr. Gregor Bonin, Martin Schauerte, Adelheid Kress, Ingo Apel, Thomas Hummelsbeck und Caspar Schmitz-Morkramer (von links nach rechts)



wenn es darum geht Barrieren wegzunehmen – ist heute sehr aufwändig. Wie gehen Sie auf die Mieter zu? Ist es möglich die Wohnungen zu erneuern, ohne sie zu entmieten?

■ Thomas Hummelsbeck | Rheinwohnungsbau GmbH Düsseldorf

Die Rheinwohnungsbau GmbH hat rund 5.000 Wohneinheiten im Bestand, die überwiegend bis Mitte der 1960er Jahre erbaut sind. Unser Anspruch ist es, nicht nur die einzelnen Wohnungen, sondern die Quartiere „ins Auge zu nehmen“. Die Rheinwohnungsbau besitzt größere Cluster von 200 bis 500 Wohnungen an einem Standort, damit haben die Maßnahmen auch einen wesentlichen Einfluss auf die Stadtteilentwicklung. Unser Ziel lautet: Weg von den Monostrukturen! Das bedeutet:

- Kleinteilige Wohnungen werden auch weiter nachgefragt, aber auch qualitativ hochwertigere.
- Wichtig ist die energetische Modernisierung der Wohnungen, auch über den Standard der Energieeinsparverordnung hinaus!
- Bedeutend für die Vermietbarkeit sind größere Balkone und wohnungsbezogene Freiflächen.

Ziel ist es, die Qualität zu verbessern, zum Beispiel durch eine kombinierte Strategie von Abriss/Neubau und Erhalt. Dieser Weg ist natürlich sehr zeitaufwändig.

Können Mieter bei einer Modernisierung in der Wohnung verbleiben? Bei einer konsequenten Erneuerung eher nicht, bei Vollbelegung der Gebäude versucht es die Gesellschaft auch im bewohnten Zustand. In einem Fall wurden 300 Wohnungen leergezogen, die Umsetzung erfolgte innerhalb des Wohnungsbestands.

Zu unseren Strategien der Qualitätssicherung: Ein bevorzugtes Mittel sind begrenzte Architekturwettbewerbe mit dem Ziel, nachhaltige Angebote zu schaffen. Die Wettbewerbsverfahren werden begleitet von der Stadt Düsseldorf.

Herr Schmitz-Morkramer, wir haben gehört, die Zukunft des Wohnens liegt im Bestand. Deckt sich das mit Ihren Erfahrungen? Welche Rolle spielt die Umnutzung von gewerblichen Immobilien oder anderen Nichtwohngebäuden für den Wohnungsbau? Mit dem Projekt Schanzenstraße in Oberkassel entwickeln Sie ein Wohnmodell besonderer Art. Warum baut man heute ein Bürogebäude in ein Wohnhaus um? Können im gewerblichen Umfeld attraktive Wohnadressen entstehen?

■ Casper Schmitz-Morkramer | MSM Architekten, Köln

Ein Beitrag „Neues“ dazuzugewinnen, ist natürlich auch die Umnutzung von Bestandsgebäuden, zum Beispiel von Bürogebäuden aus den 1950er und 1960er Jahren. Ein gutes Beispiel ist das Bürogebäude Schanzenstraße 78, ein gewerblich genutztes Gebäude aus den frühen 70er Jahren. Wir haben eine Planung erarbeitet, die die ehemaligen Büroflächen durch Wohnungen ersetzt. Wir sehen gute Chancen in der Vermarktung als Mietwohnungen. Die Skelettbauweise eröffnet hervorragende Umbaumöglichkeiten. Es entstehen helle Wohnungen mit Aufzügen, großen Terrassen und – ein nicht zu unterschätzender Vermarktungsvorteil – zwei Stellplätzen pro Wohnung.

Herr Schauerte, wenn Sie diese Statements Review passieren lassen – ist Düsseldorf gut vorbereitet, oder müssen Stadtverwaltung, Wohnungswirtschaft und Architektenschaft andere Akzente setzen?

■ Martin Schauerte | InWIS

Die Stadt Düsseldorf sollte den sozialen Wohnungsbau nicht aus den Augen verlieren! Es gibt derzeit einen Rückgang der Zahl gebundener Wohnungen. Damit ist eine engere Fokussierung auf die einkommensschwächeren Haushalte notwendig. Neue Strategie könnte der Ankauf von Belegungsbindungen im Bestand sein, von Vorteil wäre eine bessere Streuung des preiswerten Wohnungsbestands. Diesbezüglich sollte man sich mit den großen Wohnungsunternehmen zusammensetzen. Neubau ist für die Zukunft nicht das taugliche Instrument.

Welche Möglichkeit hat die Stadt Düsseldorf, die notwendige Anpassung des Wohnungsbestands zu forcieren, welche Strategien werden bereits heute verfolgt?

Welche Möglichkeiten zur Zusammenarbeit zwischen Wohnungswirtschaft und Stadtverwaltung gibt es und wie sollen diese auch vor dem Hintergrund der vorliegenden Expertise „Wohnen in Düsseldorf 2020“ zukünftig weiterentwickelt werden? Welche Rolle spielt Ihrer Ansicht nach die Wohnumfeldgestaltung und welche Maßnahmen ergreift die Stadt Düsseldorf zur Verbesserung der Wohnumfeldsituation?

■ Dr. Gregor Bonin | Stadt Düsseldorf

Stadtplanung kann die Prozesse nur moderieren. Wir sind im kontinuierlichen Gespräch mit den Wohnungsbaugesellschaften. Unser Ziel ist es:

- Know-How einzubringen
- und die Konzepte von der Mikroebene auf die Makroebene zu bringen!

Wir gehen aktiv auf Investoren zu, um diese bei der Projektentwicklung stadtplanerisch zu begleiten. Bezogen auf die Wohnumfeldgestaltung lassen sie mich ein besonderes Projekt nennen: Wir forcieren den Bau von Quartiersgaragen! Dies eröffnet Chancen zur Stärkung des öffentlichen Raums.

Stellungnahmen aus dem Publikum

- Zum Thema „Sozialer Wohnungsbau“: Für den „normalen“ Mittelständler sind die Mietpreise auf dem frei finanzierten Wohnungsmarkt zu hoch, zum öffentlich geförderten Wohnungsbau hat er keinen Zugang. Hier liegt ein Problem.
- Zum Thema Flächen: Preiswerter familiengerechter Wohnungsbau scheitert an den begrenzten Flächen. In der Konsequenz ziehen Familien ins Umland.
- Zum Thema energetische Sanierung: Die energetische Sanierung ist ein wichtiges Ziel, sie ist jedoch bei den 50er-Jahre-Gebäuden mit hohen Investitionen verbunden. Rechnerisch würde das einen Mietzuschlag von 4 Euro pro Quadratmeter und Monat bedeuten.



Prof. Dr. Franz Pesch moderiert die Diskussion und fasst die Ergebnisse zusammen

Wohnen im Alter

Auch in Düsseldorf wird der demografische Wandel in den nächsten Jahren und Jahrzehnten vor allem in der steigenden Zahl von älteren Menschen sichtbar. Nach einer Prognose des LDS wird sich die Anzahl der älteren Menschen über 65 Jahre von momentan 104.095 bis zum Jahr 2025 um etwa 15 % auf 119.652 erhöhen. Hinzu kommt der Trend zur Herausbildung einer Vielzahl von Lebenslagen und Lebensstilgruppen auch im Alter, die sowohl die Bedarfslagen als auch die Nachfragewünsche verändern. Der Markt für Seniorenimmobilien differenziert sich aus, von der „normalen“ Wohnung über „Service-Wohnen“, Seniorenresidenzen, Altenwohnheime bis hin zu Haus- und Wohngemeinschaften.

Das aktuelle Wohnungsangebot in Düsseldorf

Insgesamt befindet sich in der Stadt Düsseldorf ein Angebot von 30 altengerechten Seniorenwohnanlagen mit rund 1.060 überwiegend öffentlich geförderten Wohneinheiten. Der Großteil der Wohnanlagen ist aus den 70er und 80er Jahren und daher vermutlich nur begrenzt barrierefrei. Im Segment des betreuten Wohnens steht den heute etwa 1.000 Wohneinheiten ein Nachfragepotenzial von 4.500 Haushalten gegenüber, demnach ein Defizit von 3.500 Einheiten öffentlich geförderter Altenwohnungen. Am Markt sind darüber hinaus eine hohe Nachfrage und Wartelisten im frei finanzierten Bereich zu beobachten, die sich in einer ähnlichen Größenordnung bewegen.

Neue Angebote sollten differenziert im Stadtgebiet und an infrastrukturell gut ausgestatteten Standorten entstehen. Als weitere Strategieelemente kommen die altengerechte Modernisierung des Wohnungsbestands sowie eine Nachverdichtung im Bestand in

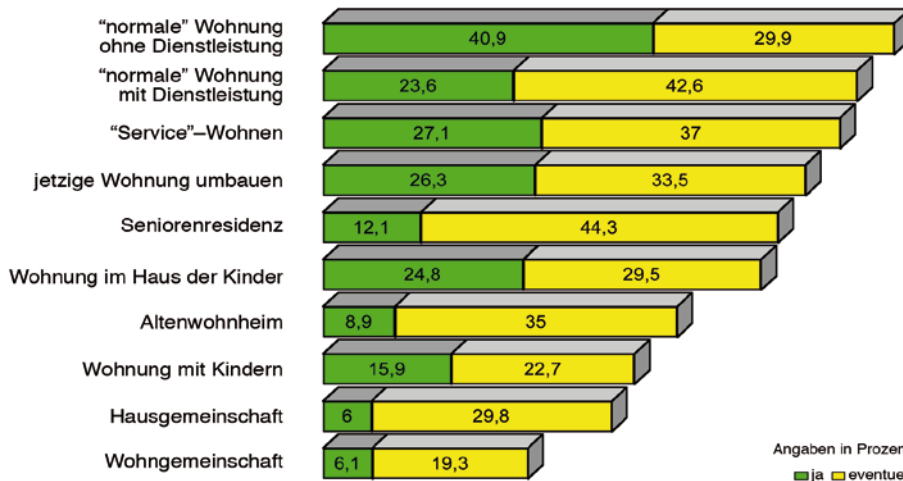
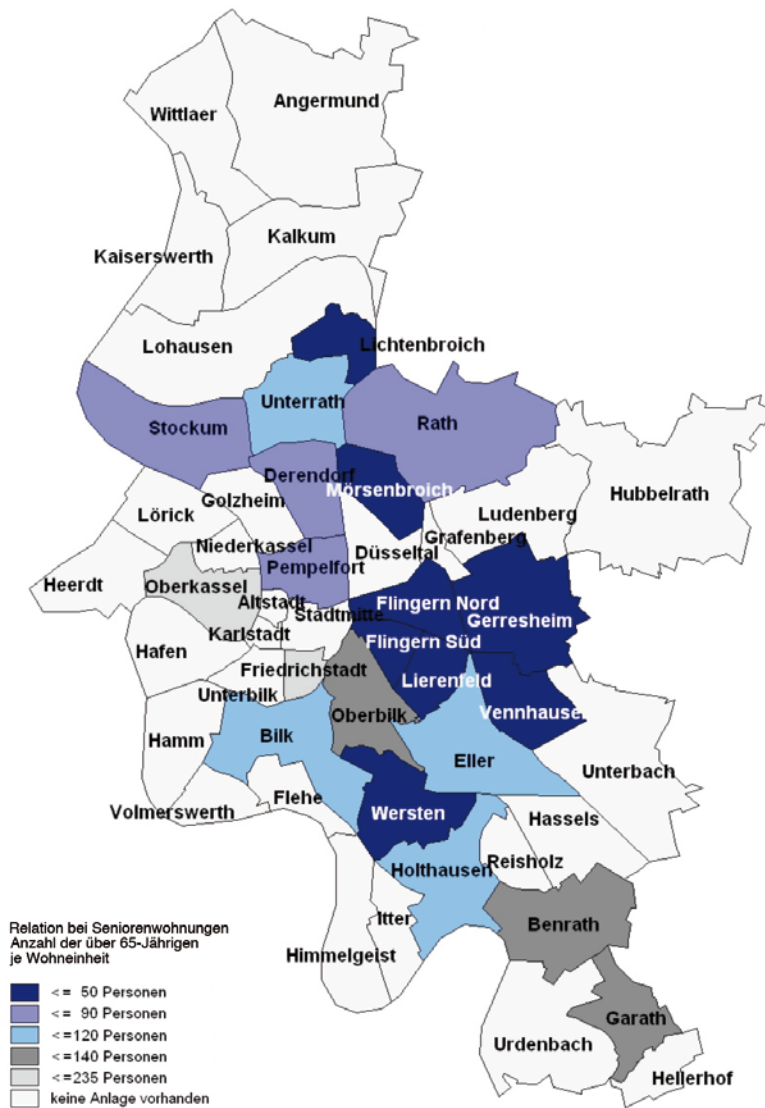
Frage. Im Rahmen der erforderlichen Wohnraumanpassung ist eine Wohnberatung für ältere und behinderte Menschen ein zentraler Baustein öffentlichen Handelns.

Handlungsempfehlungen zur Schaffung bedarfsgerechter Wohnungen für ältere Menschen

Düsseldorf verfügt über ein umfangreiches Angebot an altersgerechten Wohnformen, in einzelnen Stadtteilen und Quartieren bestehen jedoch noch zum Teil erhebliche Nachfragepotenziale. So besteht ein großes Potenzial für betreute Wohnungen im mittleren Preissegment, das obere Preissegment der Seniorenresidenzen scheint dagegen weitgehend gesättigt zu sein.

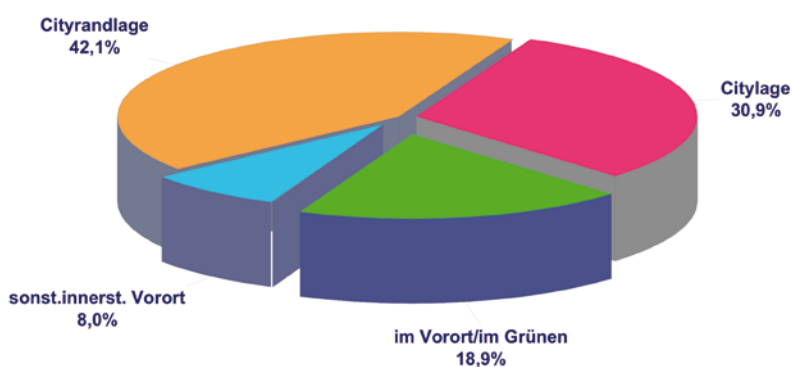
Schwerpunkt der zukünftigen Entwicklungen sollte eine Stärkung der vorstationären Infrastruktur durch ein vielfältiges Wohnungsangebot mit ergänzenden Dienstleistungen sein. Dies entspricht dem Wunsch der ganz überwiegenden Mehrheit der älteren Bürger, so lange wie möglich „in den eigenen vier Wänden“ selbstständig zu wohnen, und entspricht der gesetzlichen Anforderung „ambulant vor stationär“. Daraus ergeben sich erhebliche Anforderungen an eine altengerechte Weiterentwicklung des Wohnungsbestands, die eine Wohnberatung und eine enge Kooperation mit den Wohnungsunternehmen voraussetzen. Der Neubau altengerechter Wohnungen sollte kleinteilig in integrierten Lagen erfolgen. Alternative Wohnprojekte (Mehrgenerationenwohnen, Alten-WGs) bilden zusätzliche interessante Wohnoptionen. Diese Projekte sollten aktiv unterstützt werden, wenngleich sie quantitativ eher nachrangig sind.

Quelle: Stadt Düsseldorf und
InWIS



Vorstellbare Wohnformen für
das Alter

InWIS, eigene Erhebung



Seniorenwohnen:
Urbane Standorte bevorzugt

InWIS-Befragung von 400
Seniorenimmobilien, bundesweit



Stadtvillen an der Orsoyer Straße in Düsseldorf
 Architekten: Kees Christiaanse/Astoc Architects + Planners, Köln

Wohn- und Geschäftshaus in Weikersheim. Eigentümer initiieren einen sozialen Treffpunkt für Jung und Alt
 Architekt: Martin Wolf, Weikersheim



Attraktive Wohnung an der Heinrich-Könne-Straße in Düsseldorf
 Architekten: Fritschi, Stahl, Baum, Dusserdorf



WohnreWIR am Tremoniapark
in Dortmund – gemeinschaft-
liches Wohnprojekt
Architekten: Post + Welters,
Dortmund



Wohnquartier Widra-Areal in
Aachen, Umnutzung einer ehe-
maligen Waagenfabrik

Architekten: Kaiser + Schweitzer,
Aachen



Wohnprojekt Linienstraße in
Düsseldorf, Umbau eines ehe-
maligen Geschäftshauses zu
Gruppenwohnungen für behin-
derte Menschen

Architekt: k2 architekten,
Wuppertal

Integratives Wohnprojekt in
Köln-Porz
Architekten: BFT Planung
GmbH, Aachen



Wohnen im Alter

Die Gesellschaft wird älter, die Anforderungen der Generation 50+ an die Wohnumgebung wandeln sich. Wie bereiten sich die Wohnungsunternehmen auf den veränderten Markt vor? In Diskussionen zum Thema „Wohnen im Alter“ gehen die Meinungen über die richtigen Wohnkonzepte auseinander. Welche Konzepte verfolgen die Düsseldorfer Wohnungsunternehmen? Stehen in Düsseldorf bebaubare Grundstücke und modernisierungsfähige Bestände für die Versorgung von Senioren und Hochbetagten in ausreichendem Umfang zur Verfügung?

■ Adelheid Kress | Arbeitsgemeinschaft der Düsseldorfer Wohnungsunternehmen

Die Wohnungsunternehmen erweitern ihr Angebot für ältere Haushalte. Einerseits passen sie den Wohnungsbestand an, soweit dies technisch machbar ist. Nicht immer gelingt es, sämtliche Wohnungen mit einem vertretbaren Aufwand barrierefrei zu gestalten. Unser vorrangiges Ziel ist es, die Bestandswohnungen zumindest barrierearm und seniorenfreundlich zu gestalten, unter dem Motto: Besser etwas als gar nichts tun.

Ebenso sind wir im altengerechten Neubau tätig. Hier ist es selbstverständlich, von vornherein barrierefrei zu bauen. Wir legen bei Neubaumaßnahmen besonderen Wert auf städtebaulich gut eingebundene Standorte, um den älteren Bewohnern ein möglichst selbstständiges Leben nicht nur in der Wohnung, sondern in ihrem Quartier und ihrem Stadtteil zu ermöglichen.

Herr Professor Eick, Sie haben mit der Lokalen Agenda das Thema „Wohnen im Alter“ aufgegriffen, sich also im besten Sinne des Wortes eingemischt. Was wollen Sie mit Ihrer Initiative erreichen? Was müsste getan werden, um dem Wohnen in der Gemeinschaft auf dem Düsseldorfer Wohnungsmarkt mehr Chancen zu eröffnen? Könnten Sie beschreiben, wie Interessenten ein Projekt initiieren und – was noch wichtiger ist – erfolgreich umsetzen können?

■ Prof. Dr. Klaus Eick | Fachforum II, Lokale Agenda

Unsere Absicht ist es, das „Wohnen in Gemeinschaft“ institutionell weiterzubringen. Hier bestehen schon intensive Gesprächskreise. Wir möchten diese Wohnform fördern, insbesondere weil das Demenz-Problem zunimmt. In einer funktionierenden Gemeinschaft ist keine gesonderte Pflege erforderlich, dies lässt sich erfahrungsgemäß in einer gemeinschaftlichen Wohnform gut auffangen. Es gibt bereits eine Liste von Initiativen, die diese Wohnform forcieren. Im Übrigen: Das Demenz-Problem lässt auch nach, wenn das Wohnumfeld attraktiv und interessant gestaltet ist.

Herr Heddergott, Sie haben gehört, die Generation 50+ formuliert eigene Wohnprofile und Wohnwünsche, kann ein städtisches Wohnungsunternehmen dazu einen Beitrag leisten? Können Sie ein Beispiel aus Ihrer Praxis beschreiben? Wie sieht Seniorenwohnen heute aus? Welche Möglichkeiten gibt es im Bestand? Ist Barrierefreiheit im Altbau möglich, oder muss man sich mit dem Abbau von Barrieren zufriedengeben?

Diskutieren das „Wohnen im Alter“: Prof. Dr. Klaus Eick, Matthias Wirtz, Adelheid Kress, Jürgen Heddergott, Rainer Schlaghecken und Hans Vonderhagen (von links nach rechts)



■ Jürgen Heddergott | Städtische Wohnungsgesellschaft SWD

Auch die Städtische Wohnungsgesellschaft baut im Bestand Barrieren ab, ganz gelingt dies leider nicht in allen Fällen, Frau Kress hat hierzu schon nähere Ausführungen gemacht. Zu dem Anliegen von Professor Eick: Die Städtische Wohnungsgesellschaft hat durchaus ein Interesse an neuen, gemeinschaftlichen Wohnformen. Hier können wir Ihnen gegebenenfalls helfen. Im Übrigen ist Modernisierung und Anpassung des Bestandes für uns nicht das Allheilmittel. Wir haben zum Beispiel bauliche Strukturen aus den 1920er und 1930er Jahren in unseren Beständen, die wirtschaftlich nicht mehr anzupassen sind. Hier denken wir auch an Abriss und Neubau.

Die Liga der Wohlfahrtsverbände hat den Überblick über die Wohnwünsche und Wohnmöglichkeiten der Senioren. Können Sie kurz ein Profil der nachgefragten Wohnsituation zeichnen? Welche Wohnformen sind gefragt? Wie muss das Konzept aussehen? Brauchen wir mehr Wohnanlagen für die aktiven Alten und Pflegewohnplätze für die Hochbetagten in eigenen Projekten oder lässt sich Wohnen im Alter auch anders organisieren, (z. B. durch wohnortnahe Wohnraumberatung oder mobile Betreuung etc.)? Wie stehen Sie zu dem Konzept des Gruppenwohnens im Alter?

■ Rainer Schlaghecken | Caritas Düsseldorf e. V.
Die Ergebnisse der Expertise „Wohnen in Düsseldorf“ bezogen auf die Wohnsituation älterer Menschen decken sich mit den Vorstellungen der Caritas. Grundsätzlich gilt nach unseren Erfahrungen: „Einen alten Baum verpflanzt man nicht“. Unsere Betreuungsleistungen sind in der Regel gefragt bei Tod des Part-

ners, einer schweren Erkrankung oder im Falle von Demenz.

Ein besonderer wohnungspolitischer Handlungsbedarf besteht nach unserer Einschätzung für betreutes Wohnen im mittleren Einkommenssegment: Die freifinanzierten Angebote sind zu kostspielig, zum öffentlich geförderten Angebot besteht kein Zugang.

Lassen Sie mich noch eine weitere offene Frage ansprechen, über die es in Zukunft nachzudenken gilt: Wie steht es mit den älteren Migranten?

Neben der Qualität der Wohnung sind weitere wichtige Faktoren: die Qualität sozialer Bezüge, eine gute städtebauliche Integration sowie wohnortnahe Beratungsangebote.

Herr Vonderhagen, in Düsseldorf entstehen attraktive Wohnungen, großzügig, barrierefrei, mit Terrasse und Stellplatz – alles was das Herz begehrt. Viele ältere Menschen verfügen jedoch nicht über das entsprechende Einkommen, um von diesen Angeboten zu profitieren. Wie kommt die Stadt aus diesem Dilemma der Wohnungsversorgung heraus? Wer muss aktiv werden? Kann der sorgfältig ausgewählte Wohnstandort, kann die optimale Wohnform dazu beitragen, dass die Stadtgesellschaft den Aufwand für Betreuung und Pflege zukünftig wird tragen können? Wenn die Stadt und die Wohnungswirtschaft nach Standorten für Altenwohnprojekte suchen, wo sollten diese nach Möglichkeit liegen? Welche Anforderungen sind an das Wohnumfeld zu stellen?

■ Hans Vonderhagen | Seniorenbeirat Düsseldorf
Der Seniorenbeirat hat natürlich das Ohr näher an den älteren Menschen. Unser Problem ist: Der Mietanteil am mittleren Einkommen älterer Menschen beträgt



Aufmerksames Auditorium bei der Diskussion des Themas „Wohnen im Alter“

schon heute teilweise 60 %, Mieterhöhungen sind nicht mehr möglich. Eigentumsbildung ist vor diesem Hintergrund auch kontraproduktiv. Düsseldorf muss für diese Nachfragergruppe preiswerten Wohnraum bieten! Es muss einen Zwischenbereich zwischen „Hartz-IV“ und den hochpreisigen Wohnungen geben.

Ältere Menschen sollen möglichst lange in ihrer gewohnten Umgebung bleiben. Vorbildlich sind private Initiativen wie „Das produktive Alter“. Die rüstigen Alten helfen denjenigen, die es nicht mehr alleine können. Natürlich stellen wir auch besondere Anforderungen an das Umfeld: Dienstleistungen, ÖPNV, Freiflächen, Ruhebänke, kulturelles Leben, mehr Sicherheit – all dies gehört selbstverständlich dazu.

Herr Wirtz, der Wissenschaftler soll das letzte Wort haben: Wie kommt die Stadt Düsseldorf beim Thema „Wohnen im Alter“ voran? Welche Strategien sollten verfolgt werden, welche Schwerpunkte sind in der Stadtentwicklung zu setzen?

■ Matthias Wirtz | InWIS

Diese Frage ist einfach zu beantworten: Erfolg setzt Kooperation und Mitwirkung aller Akteure voraus!

Stellungnahmen aus dem Publikum

Zum Thema „Seniorenbeirat“: Auf die Frage aus dem Publikum, wie sich der Seniorenbeirat Gehör verschaffen kann, antwortet Herr Prof. Dr. Eick: Auf der einen Seite vertrete der Seniorenbeirat die Anliegen der Senioren in Verwaltung und Politik, auf der anderen Seite gehe es darum, die Öffentlichkeitsarbeit zu intensivieren, das Problem „am Kochen“ zu halten. Viele Senioren sehen sich mit ihren Problemen allein und wissen zu wenig über bestehende Beratungs- und Hilfsangebote.

Zum Thema „Netzwerkarbeit“: Wichtig ist die „Netzwerkarbeit“ der Betroffenen. Es geht darum, für das Thema zu sensibilisieren, gemeinsam neue Ideen und Konzepte zu entwickeln, Initiativgruppen wie zum Beispiel Hausgemeinschaften zu gründen und diese schließlich zu vernetzen. Im aktiven Alter sollte schon die Bereitschaft da sein, sich neu zu etablieren. Insgesamt seien die Frauen eher als Männer geneigt, neue Wohnformen zu wagen.

Zum Thema „Gemeinschaftliche Wohnformen“: Für gemeinschaftliche Wohnformen muss es auch ein entsprechendes Wohnungsangebot mit den erforderlichen Größen und Zuschnitten geben. Herr Heddergott bekräftigt, dass die Städtische Wohnungsgesellschaft SWD entsprechende Wohnformen fördern und unterstützen will.



Lebhafte Diskussionen auch in der Veranstaltungspause



Wohnungsneubau

2. Diskussionsveranstaltung | 08. November 2007



Richard Erben, Stadt Düsseldorf



Prof. Dr. Volker Eichener (InWIS)



Horst Schönweitz (Pesch + Partner)
mit Impulsreferaten ...

... die in Podiumsdiskussionen vertieft werden





Wohnen in Düsseldorf – Wohnungsneubau

Neben den Themen Wirtschaft und Beschäftigung, Versorgung und soziale Infrastruktur ist das Wohnen eine zentrale Herausforderung für die zukünftige Stadtentwicklung in Düsseldorf. Aktuell ist der Düsseldorfer Wohnungsmarkt gut aufgestellt: Auf Brachflächen entstehen neue Wohnquartiere, Bestandsgebäude werden modernisiert, in besiedelten Bereichen wird nachverdichtet, es wird an zahlreichen Orten im Stadtgebiet neu gebaut. In den zurückliegenden Jahren wurden so jedes Jahr durchschnittlich etwa 1.000 neue Wohnungen fertiggestellt.

Jedoch Düsseldorf wächst, der prognostizierte Wohnungsbedarf steht in einer engen Abhängigkeit zur demografischen Entwicklung. Die Wohnungsbedarfsprognose geht davon aus, dass sich die Zahl der fertiggestellten Wohnungen etwa auf 2.000 Einheiten jährlich verdoppeln muss, um in den kommenden Jahren alle Düsseldorfer Haushalte angemessen zu versorgen. Zur Zeit haben wir noch die nötigen Flächenpotenziale, um dieses Ziel zu erreichen, ab 2015 sind jedoch unsere Flächenreserven aufgebraucht, wenn wir nicht schon heute beginnen, neue Potenziale zu erschließen.

Zu den quantitativen kommen die qualitativen Herausforderungen. Wir müssen eine veränderte Nachfragestruktur und neue Zielgruppen beachten: Barrierefreies Wohnen, Mehrgenerationenwohnen, Wohngruppen für alte Menschen seien hier nur als beispielhafte Themen genannt, sie werden hierzu in den folgenden Stunden Näheres hören.

Die folgenden Beispiele von aktuellen Maßnahmen im Wohnungsbau zeigen Ihnen die Vielfalt unserer Strategien und Ergebnisse:

- Gemischte Wohnformen auf dem ehemaligen Güterbahnhof in Pempelfort – „Quartis Les Halles“ (1.100 WE),
- „Planung mit Kindern für Kinder“ – Geschosswohnungsbau auf dem Schlachthofgelände in Derendorf (450 WE),
- Geschosswohnungsbau „Südliche Hansaallee“ in Oberkassel (350 WE),
- Gemischte Wohnformen an der Torfbruchstraße Gerresheim (810 WE, davon 310 EFH),
- Geschosswohnungsbau „Tannenstraße und Rheinmetallgelände“ in Derendorf (650 WE),
- Einfamilienhäuser „Am Kehrbesen“ in Wittlaer (170 WE),
- Geschosswohnungsbau und Einfamilienhäuser „Reitzensteinkaserne“ in Mörsebroich (750 WE, davon 390 EFH),
- Ökologischer Wohnungsbau „An der Piwipp“ in Unterrath (65 WE).

Die Beispiele zeigen, wie wichtig für uns die Qualität von Städtebau und Architektur ist. Qualitätssichernde Verfahren wie Wettbewerbe, Gutachten oder Werkstattverfahren sorgen für hochwertige Resultate für alle Zielgruppen.

Unser Anspruch ist ein hochwertiger Städtebau und eine hochwertige Architektur vom preisgünstigen bis zum exklusiven Wohnungsbau.



Neues Stadtquartier „Quartis Les Halles“ (Pempelfort – ehemaliger Güterbahnhof) | Plangebiet 38 ha | Nettobauland 16 ha | Grünflächen 10 ha
Verkehrsflächen 7 ha | 4 spurige Entlastungsstraße entlang der Gleise | BGF 475.000 m² | ca. 1.100 Wohneinheiten (ca. 3.000 Einwohner)



Portobello-Wohnhochhaus
Architekten: Döring Dahmen Joeressen, Düsseldorf



Hochwertige Wohngebäude für die verschiedensten Zielgruppen, z. B.:

Wohnen in mischgenutzten Gebäuden (Büro und Wohnen, z. B. Living Office)

das Wohnen im umgenutzten Denkmal (z. B. Tannenstraße)

das klassische Einfamilien- oder Reihenhäuser (Haus-Endt-Straße, Behringweg)



Stadthäuser

Neubau in der wachsenden Stadt

Düsseldorf ist eine wachsende Stadt. Verantwortlich dafür ist die anhaltende Zuwanderung als Folge der wirtschaftlichen Stärke des Standortes.

Es ziehen junge Arbeitnehmerhaushalte nach Düsseldorf, insbesondere Singles. Es ist aber auch – aufgrund der demografischen Entwicklung – eine starke Zunahme des Anteils älterer Haushalte, sowohl der Hochbetagten als auch der jungen Alten, zu erwarten. Auf der anderen Seite können wir von einem Rückgang der Familienhaushalte ausgehen.

Die insgesamt zunehmende Zahl von Haushalten und der nach wie vor steigende Wohnflächenverbrauch bedeuten: Düsseldorf braucht mehr Wohnungen.

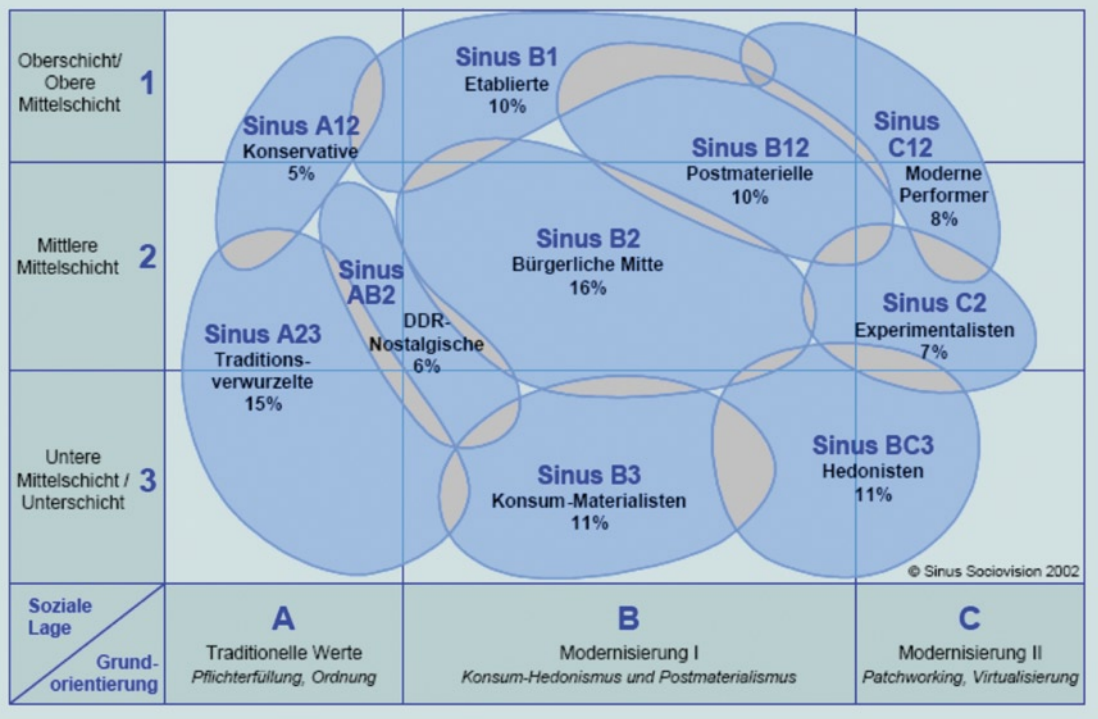
Hinzu kommt: Düsseldorf braucht neue Wohnungstypen und ein aufgefächertes Preisniveau. Neben der bereits angesprochenen veränderten Altersstruktur segmentiert sich die Gesellschaft nach sozialer Lage und Wertorientierung in Milieus mit unterschiedlichen Wohnpräferenzen. Wir treffen auf völlig unterschiedliche Lebensmuster mit jeweils völlig unterschiedlichen Wohnansprüchen. Das Wohnungsangebot muss dem folgen und sämtliche Nischen bedienen: die Spannweite reicht von der preiswerten und einfachen Wohnung bis zur Luxuswohnung, von der Familienwohnung über die Singlewohnung bis zur betreuten Altenwohnung, vom Ökohaus über das moderne Apartment bis zur Loftwohnung.

Meine Botschaft lautet daher: Ohne umfangreichen und zielgruppengerechten Neubau kann die Landeshauptstadt Düsseldorf ihre Wachstumspotenziale nicht erschließen und ihren aktuellen Status als attraktiver Wohnstandort nicht beibehalten! Düsseldorf braucht eine Angebotsvielfalt hinsichtlich Wohnform, Preis und Ästhetik.

Hierzu einige Beispiele:

- Die Zielgruppe des „grün-alternativen Milieus“ bevorzugt eine andere Architektur und eine andere Ästhetik – das begrünte Dach, natürliche Materialien – als etwa die Zielgruppe der „Leistungsorientierten“, die sich in einer eher sachlichen und kühl-modernen Architektur wohlfühlen.
- Stadtvillen, Atriumhäuser, Maisonettewohnungen sind Bautypen, die mit ihrer urbanen Wirkung wiederentdeckt werden.
- Die im Berufsleben erforderliche Mobilität schafft Nachfrage nach einem neuen Produkt: das Miet-einfamilienhaus, das für befristete Zeiträume eigenheimähnliches Wohnen ermöglicht.
- Ein innovativer Mietwohnungsbau etwa als Mehrgenerationenwohnen konzipiert, der Gemeinschaftsangebote wie Gästeappartements, Fitnessraum, Sauna und Dienstleistungen wie Rezeption, Reinigungs-Service und Sicherheits-Service enthält.

Zu guter Letzt: Die großzügige Dachwohnung, die eine Renaissance erlebt. Dies illustriert ein Zitat von Carole King: „Auf dem Dach ist es friedvoll, wie es nur sein kann. Und die Welt dort unten kann mich hier nicht mehr ärgern. Ich habe ein Paradies gefunden, das keine Probleme mehr macht (hoch auf dem Dach).“



Sinus-Milieus in Deutschland 2002

Quelle: Sinus-Sociovision 2003



Das Produkt von gestern:
Monotonie und Betonwüste, Münster



Abwechslungsreiches Quartiersbild durch Variation von
Typenhäusern, Glückauf, Moers

Stadtvillen ermöglichen hohe Wohnqualität in verdichteter
Bauweise, München

Mischung aus Wohnen und Gewerbe schafft Urbanität. Eine
hohe Qualität der Landschaftsarchitektur wertet das Wohn-
umfeld auf. Duisburg Innenhafen

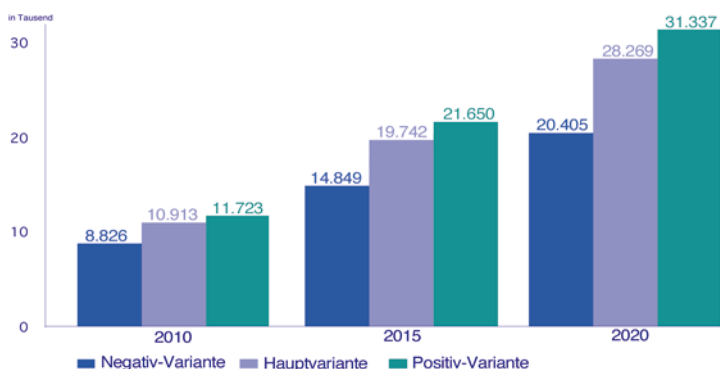


Potenziale und Standorte

Ergebnisse der Wohnungsbedarfsprognose

Die Wohnungsbedarfsprognose hat offenbart, dass in Düsseldorf in der Zukunft ein erheblicher Neubaubedarf besteht. Um den Wohnungsbedarf der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung zu decken, sind bis zum Jahr 2020 je nach Prognosevariante zwischen 20.000 und 31.000 neue Wohneinheiten zu errichten. Für den Bau von Eigenheimen besteht bis 2020 ein Potenzial für den Bau von 2.800 Eigenheimen, zusätzlich zu berücksichtigen ist die wachsende Nachfrage nach Miet eigenheimen mit einer Zielsetzung von etwa 2.000 Wohneinheiten. Wohnbauflächenpotenziale sind für 4.475 Eigenheime vorhanden, die Unterdeckung liegt mit fehlenden Baulandflächen für 325 Wohneinheiten gesamtstädtisch auf einem relativ niedrigen Niveau, auf Ebene der Stadtbezirke ergeben sich hingegen deutlichere Abweichungen.

Für den Geschosswohnungsbau beläuft sich der Neubaubedarf auf 23.469 Wohneinheiten bis zum Jahr 2020, für 13.396 Wohneinheiten sind aktuell Wohnbauflächenpotenziale im Stadtgebiet vorhanden. Damit ist im Geschosswohnungsbau eine Unterdeckung von Baulandpotenzialen für gut 10.0000 Wohneinheiten gegeben.



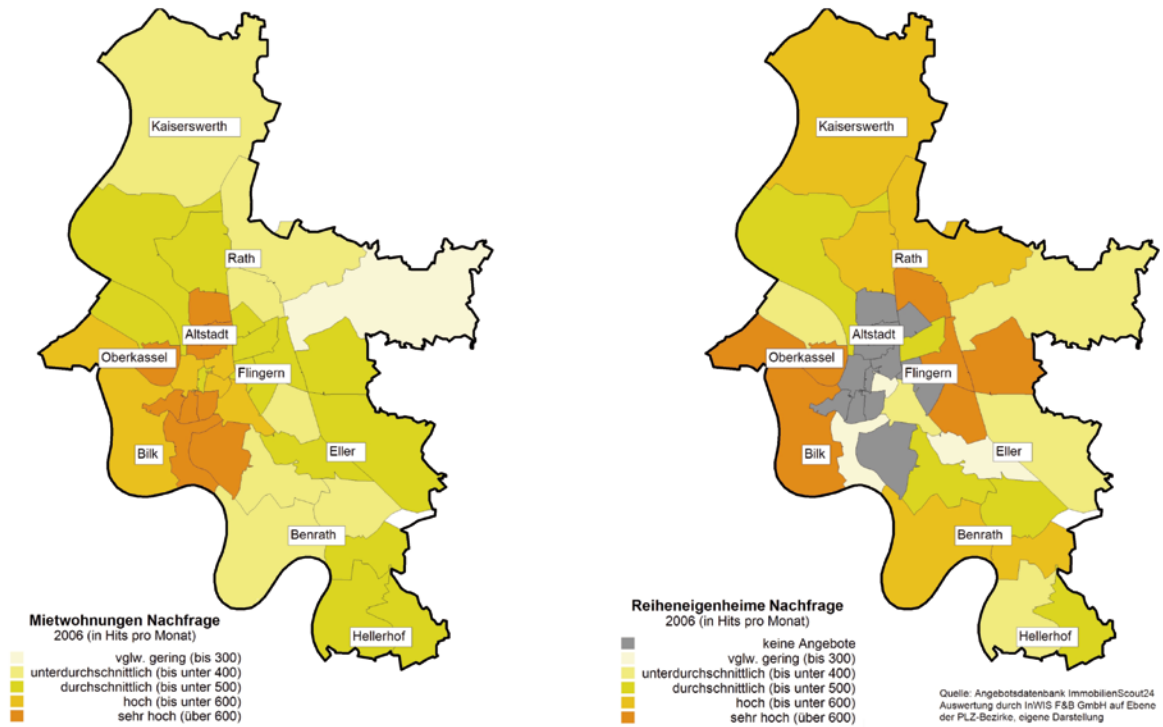
Wohnungsbedarfsprognose

Quelle: Stadt Düsseldorf und InWIS, eigene Berechnung

Ansätze zur Beförderung von Neubau

Die Bedarfszahlen zeigen, dass für die unterschiedlichen Angebotssegmente weitere Wohnbauflächen entwickelt werden müssen. Dies ist angesichts des bereits dicht bebauten Stadtgebietes eine besondere Herausforderung, der mit folgenden Strategieelementen begegnet werden kann:

- Die bisherigen Instrumente zur Marktbeobachtung, Schaffung von Transparenz und Unterstützung potenzieller Investoren sind fortzuführen. Die Stadt muss auch weiterhin die Rolle des aktiven Moderators übernehmen.
- Die teilweise großen Baublöcke gerade in den südlich der Innenstadt gelegenen Quartieren bieten noch erhebliche Nachverdichtungspotenziale an gefragten Wohnstandorten.
- Ebenfalls erhebliche Potenziale zur Nachverdichtung liegen in vielen Siedlungen der Düsseldorfer Wohnungsunternehmen vor.
- Aufgegebene gewerbliche Flächen können und sollten für den Wohnungsbau genutzt werden.
- Die Umnutzung leer stehender Bürogebäude kann einen wichtigen Beitrag zu Schaffung neuen Wohnraums, insbesondere im unteren und mittleren Preissegment, leisten.
- Im Rahmen der zukünftigen Hochhausplanung sollte versucht werden, Pilotprojekte exklusiver Wohnungen in den oberen Geschossen umzusetzen.
- Gerade auf den urbanen und innenstadtnahen verfügbaren Flächen sollte im Rahmen der Planung eine höhere Verdichtung als in der Vergangenheit angestrebt werden. Insbesondere moderne Zielgruppen (Stichwort Stadthaus) fragen auch im Eigenheim nicht mehr zwingend große Grundstücksflächen nach.



Die Nachfrage im Geschosswohnungsbau ist stark zentrumsorientiert. Mietwohnungen werden deutlich stärker nachgefragt als Eigentumswohnungen.

Die Nachfrage im Eigenheimbau ist gleichmäßig im Stadtgebiet verteilt. Geringes Angebot führt zu einer für eine Großstadt sehr hohen Nachfrage.

| Handlungsfeld Wohnungsneubau Eigenheime | | | | |
|--|--------------------------|-------------------------------------|--------------------|-----------------------------|
| Stadtbezirk | Wohnbauflächenpotenziale | Nachfrageorientierte Flächenbedarfe | Über-/Unterdeckung | Grad der Über-/Unterdeckung |
| 1 | 200 | 609 | -409 | -67 % |
| 2 | 123 | 307 | -184 | -60 % |
| 3 | 475 | 662 | -187 | -28 % |
| 4 | 339 | 373 | -34 | -9 % |
| 5 | 1.281 | 668 | 613 | 92 % |
| 6 | 508 | 381 | 127 | 33 % |
| 7 | 528 | 399 | 129 | 32 % |
| 8 | 246 | 355 | -109 | -31 % |
| 9 | 735 | 928 | -193 | -21 % |
| 10 | 40 | 117 | -77 | -66 % |
| Summe | 4.475 | 4.800 | -325 | -7 % |
| Handlungsfeld Wohnungsneubau Geschosswohnungsbau | | | | |
| 1 | 2.770 | 4.500 | -1.730 | -38 % |
| 2 | 560 | 2.529 | -1.969 | -78 % |
| 3 | 2.460 | 5.749 | -3.289 | -57 % |
| 4 | 1.675 | 1.768 | -93 | -5 % |
| 5 | 192 | 936 | -744 | -79 % |
| 6 | 536 | 1.769 | -1.233 | -70 % |
| 7 | 882 | 1.487 | -605 | -41 % |
| 8 | 380 | 1.631 | -1.251 | -77 % |
| 9 | 441 | 2.545 | -2.104 | -83 % |
| 10 | 0 | 556 | -556 | -100 % |
| Baulücken | 3.500 | | | |
| Summe | 13.396 | 23.469 | -10.073 | -43 % |

Quelle: InWIS, eigene Berechnung

Potenziale und Standorte

Herr Professor Schmitz, Sie haben in Düsseldorf konkrete Erfahrungen mit der Flächenentwicklung Torfbruchstraße/Am Quellenbusch gemacht. Ihre Erfahrungen reichen vom Wettbewerbsgewinn bis zur Realisierung des ersten Wohngebäudes. Wie schätzen Sie im Nachhinein diesen Entwicklungsprozess ein, wo lagen die Stärken, wo die größten Hemmnisse? Ist es Ihrer Meinung nach gelungen, in diesem sehr langen Entwicklungsprozess mit zahlreichen Beteiligten die in Ihrem Wettbewerbsbeitrag angelegte städtebauliche Qualität sicherzustellen oder mussten im Verlaufe des Prozesses Abstriche gemacht werden? Wie wurden die städtebaulichen Qualitäten gesichert?

■ **Professor Peter Schmitz | Prof. Schmitz
Architekten, Köln**

Der lange Planungszeitraum ist auf diverse Probleme zurückzuführen, die im Verlaufe des Prozesses auftraten und die teilweise typisch sind für die Entwicklung von Brachflächen. Da waren insbesondere die Altlastenproblematik, die Grundwasserproblematik oder auch die hohe Lärmbelastung von der benachbarten Straße, die planerische Lösungen erforderten, um das Wohnen an diesem Standort möglich zu machen. All diese Probleme waren in einem komplexen Bauleitplanverfahren zu lösen. Schließlich ist ein so intensiver Planungsvorlauf auch der zukünftigen Qualität geschuldet.

Hat es im Zuge des sehr langen Verfahrens Abstriche vom ursprünglichen Konzept gegeben?

■ **Professor Peter Schmitz | Prof. Schmitz
Architekten, Köln**

Gemeinsam mit der Stadt Düsseldorf hatten wir immer einen hohen Qualitätsanspruch an die Entwicklung dieser Fläche und haben letztlich auch ein großes Durchhaltevermögen bewiesen. Insofern ist die Qualität des ursprünglichen Konzeptes nicht verwässert worden.

Herr Gräf, Sie haben sich mit Ihrem Unternehmen in Düsseldorf unter anderem mit der Flächenentwicklung Straßenbahndepot / Wilde 13 befasst. Warum haben Sie gerade diese Fläche ausgesucht? Worin sahen Sie die besonderen Reize und Herausforderungen? Welche Formen der Unterstützung erwarten Sie von der Stadt Düsseldorf, wenn Sie eine Fläche in Angriff nehmen? Wie gehen Sie es an, für eine Fläche, die Sie entwickeln, die entsprechende Nachfrage zu generieren?

■ **Andreas Gräf | HochTief Construction GmbH**

Wir haben diesen Standort ausgewählt, weil sich durch den kreativen Umgang mit dem alten Straßenbahndepot die Chance bot, von Beginn an ein Image oder eine prägnante Adresse zu formulieren. Mit dem besonderen Namen „Wilde 13“ haben wir dieses Image noch einmal unterstrichen. Hinzu kam, dass dieser Standort zwischen Wersten und Bilk eine außergewöhnlich gute Infrastruktur und einen guten Grundstückszuschnitt bietet. Wir haben uns für eine Durchmischung familienorientierter Wohnräume und moderner zielgruppenorientierter Wohnungen entschieden und lagen damit offensichtlich richtig:

Erörtern das Thema „Potenziale und Standorte“:
Richard Erben, Prof. Peter Schmitz, Andreas Gräf,
Baltasar Fernandez und Matthias Wirtz (von links
nach rechts)



intensiver Meinungs-
austausch zwi-
schen Podium und Publikum



Die Nachfrage war sehr gut, die 79 Eigenheime und 22 Stadthauseinheiten waren rasend schnell verkauft.

Herr Fernandez, Sie entwickeln in Düsseldorf Flächen im Wesentlichen für den Geschosswohnungsbau. Zum Beispiel haben Sie berichtet über das Projekt „Zoobunker“ im Bereich des ehemaligen Aquazoo. Wie gehen Sie vor, um solche oder ähnliche Flächen im Stadtgebiet zu „entdecken“, welche Eignungskriterien haben Sie, damit eine Fläche für Sie in Frage kommt?

■ **Baltasar Fernandez | Corpus Projektentwicklung Wohnen GmbH**

Als Cityentwickler im Geschosswohnungsbau führen wir ständig einen intensiven Dialog mit Architekten, Maklern und Eigentümern. So wird man frühzeitig auf Flächen, die sich für eine Entwicklung eignen, aufmerksam. Und wir gehen natürlich mit offenen Augen durch die Stadt – man entdeckt so Flächen, wo sich etwas ändern könnte oder entwickeln ließe. Ganz wichtig ist für uns aber, dass Düsseldorf ein sehr transparentes und für unsere Zwecke hervorragendes Flächenkataster führt, auf das wir gerne zurückgreifen.

Fast jedes Bauvorhaben innerhalb bebauter Strukturen trifft auf Vorbehalte in der Nachbarschaft. Wie gehen Sie damit um, haben Sie in Ihre Verfahren zur Flächenentwicklung Informations- und Gesprächsangebote für die Nachbarschaft eingebaut?

■ **Baltasar Fernandez | Corpus Projektentwicklung Wohnen GmbH**

Solche Konflikte versuchen wir durch eine frühzeitige und intensive Kommunikation mit der Nachbarschaft zu vermeiden, in der überwiegenden Zahl der Fälle gelingt dies auch.

Herr Erben, verfügt die Stadt Düsseldorf über ein Flächenkataster, aus dem hervorgeht, welche Flächen sich für eine Wohnentwicklung eignen? Welche Informationen enthält dieses Kataster und für wen sind diese Informationen zugänglich? Wie geht die Stadt Düsseldorf bei städtebaulich besonderen Flächen vor, die sich aufgrund ihrer Lage

oder strategischen Bedeutung für eine Entwicklung aufdrängen? Welche Rolle spielt hier zum Beispiel das Wettbewerbswesen? Wie versucht die Stadt Düsseldorf, städtebauliche und architektonische Qualitäten bei der Entwicklung von Flächen sicherzustellen?

■ **Richard Erben | Leiter Stadtplanungsamt**

Wir führen ein kontinuierlich fortgeschriebenes Baulückenkataster, das über unsere Internetseite für jedermann abrufbar ist. Es enthält Listen aller verfügbaren Flächen. Darüber hinaus versuchen wir seitens der Stadt, Eigentümer von Baulücken aktiv zu motivieren. Natürlich liegt uns die Qualitätssicherung bei der Planung und Umsetzung sehr am Herzen. Wir führen Wettbewerbe und Workshops unter Mitwirkung von Investoren, Bauherren und Architekten durch. Wir sichern Qualitäten über Regelungen in den Kaufverträgen und in städtebaulichen Verträgen. Schließlich bieten wir eine intensive Beratung in Baugenehmigungsverfahren an.

Herr Wirtz, Sie haben aus drei Perspektiven – Architekt, Entwickler und Investor sowie Stadt Düsseldorf – die Vorgehensweise bei der Flächenentwicklung kennengelernt. Wie bewerten Sie diese Strategien aus Ihren stadtübergreifenden Erfahrungen und können Sie ggf. Empfehlungen für weitere Verfeinerungen oder Verbesserungen geben?

■ **Matthias Wirtz (InWIS)**

Verfahren und Herangehensweise der Stadt Düsseldorf haben aus meiner Sicht bereits Vorbildcharakter. Beim Dialog mit den örtlichen Wohnungsbauvereinigungen und Genossenschaften besteht eventuell noch ausbaubares Potenzial.



Wortmeldungen und Fragen aus dem Publikum

Wir haben gehört, dass bei der Flächenentwicklung Verdichtungen im Bestand und mindergenutzte Industrieflächen im Vordergrund stehen. Mit welcher Entwicklungsperspektive werden solche Projekte angegangen?

■ Richard Erben

Wir haben die potenziellen Flächen im Blick und versuchen, den passenden Moment abzapfen, um eine Entwicklung einzuleiten. Hier ist mitunter auch Geduld erforderlich. Wenn Chancen erkennbar werden, werden sie genutzt.

■ Andreas Gräf

Auch wir suchen gezielt solche Chancen, oftmals gibt es jedoch Schwierigkeiten aufgrund der finanziellen Vorstellungen der Eigentümer.

Sehen Sie eine Chance, im Baulandflächenmanagement stärker aktiv vorzugehen?

■ Matthias Wirtz

Theoretisch gibt es noch das Instrument der Bodenvorratspolitik, aber das ist hier sicher nicht Erfolg versprechend. Stattdessen plädieren auch wir dafür, einen aktiven Dialog mit Investoren und Eigentümern anstoßen.

Gründerzeitwohnungen sind in der Regel groß, luftig und solide – Wohnungen der 50er/60er Jahre jedoch oft klein und eng. Wie sind die neuen Wohnungen geplant und wie langlebig sind die?

■ Richard Erben

Das liegt letztlich beim Investor und Planer, wir versuchen seitens der Stadt natürlich, auf eine hohe Qualität hinzuwirken.

■ Baltasar Fernandez

Als Investor betreiben wir natürlich Marktuntersuchungen und eine Zielgruppenrecherche, nur bei hoher Akzeptanz unseres Produktes ist auch ein Verkauf möglich.

■ Professor Peter Schmitz

Der soziale Wohnungsbau beispielsweise ist streng genormt, aber auch hier gibt es qualitätsorientierte Planungen, die auf Langlebigkeit setzen.

Warum dauern die Prozesse zur Umsetzung bei Nachverdichtungen so lange?

■ Richard Erben

Grundstücke mit bestehender Bebauung sind komplizierter zu entwickeln als Grundstücke „auf der grünen Wiese“. Zahlreiche Dinge sind zu berücksichtigen und zu respektieren. Hinzu kommt in der Regel ein aufwändiges Bebauungsplanverfahren.

Welchen Einfluss hat die Stadt, Baulücken oder mindergenutzte Flächen schneller verfügbar zu machen?

■ Richard Erben

Es gibt zwar theoretisch die Möglichkeit, ein Baugesamt auszusprechen, wir benutzen dieses Instrument in der Regel jedoch nicht, da es sehr verfahrens- und zeitaufwändig ist. Wir setzen auf Dialog und Überzeugungsarbeit, mitunter warten wir mit Geduld auf einen Eigentümerwechsel.

■ Matthias Wirtz

Leider gibt es häufig auch noch ein spekulatives Moment, das eine zügige Aktivierung verhindert. Die Eigentümer warten auf einen weiteren Anstieg der Bodenpreise.

Sie richten Ihre Planungen auf Zielgruppen aus – wie wird dieser Anspruch im Verfahren vorgegeben und gesichert?

■ Baltasar Fernandez

Wir denken zwar zielgruppenorientiert, plädieren aber trotzdem dafür, im Verfahren bestimmte Freiheiten zu lassen, so sollte man zum Beispiel Festsetzungen durch den Bebauungsplan nicht überstrapazieren.

■ Andreas Gräf

Planungen mit Qualität für die jeweilige Zielgruppe sichern dem Investor letztlich auch den späteren Verkauf.

Haushaltsbefragung

Zwischen April und Juni 2007 wurden auf der Grundlage eines standardisierten Fragebogens 515 Düsseldorfer Haushalte persönlich befragt. Ziele dieser Befragungen waren

- die Untersuchung der Wohnzufriedenheit in der Stadt Düsseldorf,
- die Ableitung von Wohnwünschen und Standortanforderungen,
- die Bindungspotenziale der Düsseldorfer Bevölkerung an ihre Stadt
- und die Ableitung von Handlungsbedarfen zur Erhöhung der Standortattraktivität.

Wohnwünsche und Umzugswunsch

54 % der befragten Haushalte würden ein Wohnen im Eigentum präferieren, je nach Haushaltstyp gibt es jedoch deutliche Unterschiede: So streben etwa 68 % der Familien nach Wohneigentum, während es bei den Starter-Haushalten lediglich 36 % sind. Für 33 % der Befragten ist das freistehende Einfamilienhaus das „Traumhaus“, realistischere gehen jedoch nur 16 % der Befragten davon aus, dass sie nach dem nächsten Umzug voraussichtlich in einem freistehenden Einfamilienhaus wohnen werden.

Gewünschte Wohnfläche

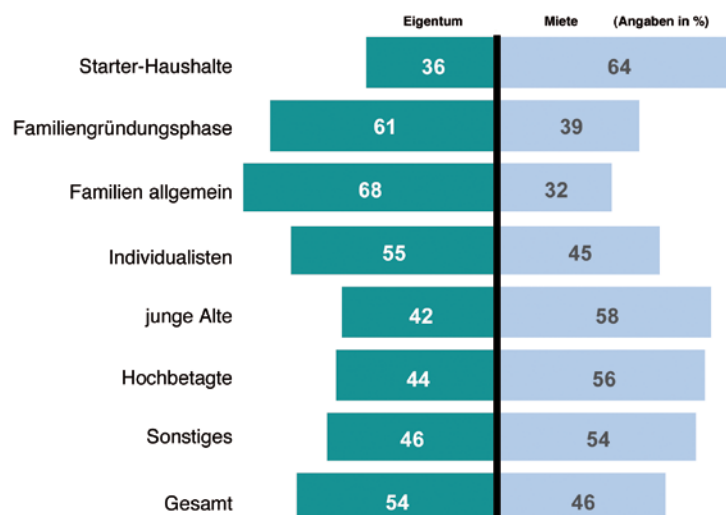
Die gewünschte Wohnfläche sollte durchschnittlich 95 Quadratmeter aufweisen. Stellt man die momentane und die gewünschte Wohnfläche gegenüber, so zeigt sich, dass sich Starter-Haushalte und Personen in der Familiengründungsphase wesentlich größere Wohnungen als die derzeitige wünschen. Das Gegenteil gilt für die Hochbetagten und die jungen Alten. Diese möchten lieber in kleineren Wohnungen als momentan leben.

Wohnwünsche Ausstattung

Die größte Nachfrage besteht mit 47 % nach viel Licht und großen Fensterflächen. Für 45 % der Befragten ergibt sich eine zusätzliche Zahlungsbereitschaft für eine Garage oder eine Tiefgarage oder einen Stellplatz, während mit 43 % fast ebenso viele für einen Garten bzw. einen Balkon zusätzliche Zahlungen leisten würden. Auffällig ist, dass über 30 % der Befragten für eine alten- und/oder behindertengerechte Ausstattung mehr zahlen würden.

Wohnwünsche Wohnstandort nach Umzug

Etwa die Hälfte der Befragten will bei einem Umzug im selben Stadtteil und im selben Wohnquartier wohnen. 23 % präferieren einen Stadtteilwechsel, besonders beliebt sind dabei die Stadtteile Gerresheim, Oberkassel und Kaiserswerth. Allgemein kann eine hohe Bindung an die Stadt Düsseldorf verzeichnet werden. Nur 7 % der Befragten spielen mit dem Gedanken, Düsseldorf zu verlassen.



Wohnwunsch: Eigentum oder Miete

Gewünschte Wohnfläche

| | Weniger als 40 m ² | 40 m ² bis 59 m ² | 60 m ² bis 79 m ² | 80 m ² bis 99 m ² | 100 m ² und mehr | Durchsch. WF (m ²) | Momentane WF minus Wunsch (m ²) |
|-----------------------------|----------------------------------|--|--|--|--------------------------------|-----------------------------------|---|
| Starter- Haushalte | 4,8 % | 6,7 % | 40,5 % | 14,3 % | 23,8 % | 54,3 | -21,1 |
| Familien- gründungsphase | | 5,3 % | 31,6 % | 22,8 % | 40,4 % | 76,2 | -15,3 |
| Familien allgemein | 0,7 % | 4,1 % | 10,2 % | 19,0 % | 66,0 % | 115,5 | 5,8 |
| Individualisten | | 6,3 % | 31,7 % | 31,7 % | 30,2 % | 80,8 | -7,4 |
| junge Alte | | 7,4 % | 42,6 % | 22,3 % | 27,7 % | 98,6 | 16,7 |
| Hochbetagte | | 25,0 % | 28,1 % | 34,4 % | 12,5 % | 102,8 | 29,1 |
| Gesamt | 0,8 % | 9,2 % | 27,7 % | 22,8 % | 39,4 % | 95,3 | 4,4 |

Quelle für Tabelle und Grafiken: InWIS im Auftrag der Stadt Düsseldorf, Befragung von 515 Düsseldorfer Haushalte im Jahr 2007

Wie sieht Ihre Traumwohnung aus?

Mehrfachnennungen möglich



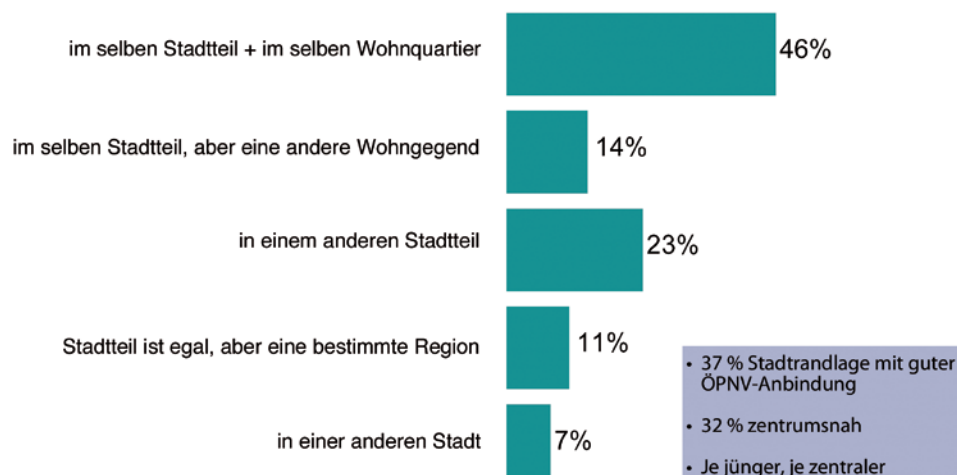
Wie werden Sie voraussichtlich nach dem nächsten Umzug wohnen?

Mehrfachnennungen möglich



Wohnwunsch: Wohnform

Wo sollte die neue Wohnung vorzugsweise liegen?



Wohnwunsch: Wohnstandort nach Umzug



Würfelhäuser in Karlsruhe
 Architekten: evaplan | Dagmar Zschocke, Gilbert + Holzapfel, Karlsruhe

Wohnen auf Konversionsflächen:



Dragoner-Kaserne, Karlsruhe
 Architekten: B44, Karlsruhe



William-O.-Darby Kaserne – Gebäude 50, Fürth
 Architekten: Pesch und Partner, Herdecke



Neubaugebiet in Stuttgart-Vaihingen, Architekten: Léon Wohlhage Wernik, Berlin





Nachverdichtung in Ulm, Architekten: Mühlich, Fink & Partner, Ulm ...

... und Düsseldorf, Architekt: Jörg Toepel, gentes plan Bauplanung GmbH, Düsseldorf



Stadthäuser in Leipzig, Architekten: Grunwald und Partner, Leipzig



Wohnkonzepte und Gestaltung

Herr Dr. Götzen, Sie entwickeln eine große ehemalige Bahnfläche in Derendorf – insgesamt 400 Wohneinheiten. Welche Wohnkonzeption verfolgen Sie bei dieser großen Maßnahme, an wen richten sich die Angebote und wie findet das städtebaulich seinen Niederschlag? Welches städtebauliche und bauliche Gestaltungskonzept liegt der Siedlungsentwicklung zu Grunde? Welches sind die Gestaltungsziele und wie wird die Einhaltung dieser Ziele sichergestellt?

■ **Dr. Reiner Götzen | Interboden Innovative Lebenswelten, Ratingen**

Die Entwicklung der Bahnfläche in Derendorf haben wir unter das Motto gestellt: Kreatives Viertel für junge Bewohner. In der städtebaulichen Konzeption haben wir die heterogene Struktur des angrenzenden Bestandes zum Vorbild genommen – unterschiedliche Entwürfe verschiedener Architekten wurden bewusst nebeneinander gesetzt. So kann die von uns gewünschte Vielfalt entstehen. Vielfalt streben wir auch mit unterschiedlichen Wohnkonzepten an. Wir bieten „Microflats“, also moderne 1-Raum-Wohnungen, Großwohnungen mit verschachtelten Galerien und Ebenen, Gemeinschaftswohnungen für das Alter an einem Laubengang als Kommunikationsbereich. Wir gehen sogar so weit, dass wir eine alte Fabrik als leere Hülle neu aufbauen, die als „Lofts“ von den zukünftigen Bewohnern innen ausgebaut werden können. Wichtig sind uns darüber hinaus Dienstleistungsangebote wie Rezeption, Gemeinschaftsraum, Krabbelgruppe, Handwerksdienste und ähnliche Serviceleistungen.

Wirkt sich die Individualität auf die Baukosten aus?

■ **Dr. Reiner Götzen | Interboden Innovative Lebenswelten, Ratingen**

Ja, aber es wird ein hoher Mehrwert geschaffen, der das rechtfertigt.

Herr Heddergott, als städtische Wohnungsgesellschaft haben Sie vermutlich die Nachfragergruppen im Blick, die auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt eher Probleme haben, sich mit einer angemessenen Wohnung zu versorgen. Wie stellen Sie sicher, dass bei größeren neuen geförderten Wohnungsbauvorhaben keine problematischen Sozialstrukturen entstehen? Wo sind die geeigneten Standorte für solche Vorhaben? Wie stellen Sie sicher, dass auch im geförderten Geschosswohnungsbau, der ja auch unter einem gewissen Kostendruck steht, eine ansprechende städtebauliche und Architekturqualität entsteht?

■ **Jürgen Heddergott | Städtische Wohnungsgesellschaft SWD, Düsseldorf**

Auch wir setzen auf Vielfalt. Wir sind abgerückt von der Konzentration einer Vielzahl von öffentlich geförderten Wohnungen an einem Standort. Wir kombinieren in unseren Projekten den frei finanzierten und den öffentlich geförderten Wohnungsbau, um ausgewogene Sozialstrukturen sicherzustellen. Soziale Infrastruktur und ein aktives Quartiersmanagement tun ein Übriges. Die öffentlich geförderten Quartiere sind über das gesamte Stadtgebiet verteilt. Bezüglich der Qualität sind die öffentlich geförderten Wohnungen kaum von den frei finanzierten zu unterscheiden. Wir legen hohe Maßstäbe an die Grundrissgestaltung, Energieeinsparung und Architekturqualität.

Podiumsdiskussion zum Thema „Wohnkonzepte und Gestaltung“ mit Dr. Reiner Götzen, Jürgen Heddergott, Dirk Schelhorn und Matthias Wirtz (von links nach rechts)



Herr Schelhorn, Sie beraten Investoren, Entwickler, Behörden und Politik zum Thema „familien-gerechtes und kinderfreundliches Wohnen“. Was würden Sie der Stadt Düsseldorf und den hier versammelten Architekten und Entwicklern auf die Frage antworten, was zu einer kinderfreundlichen und familiengerechten Wohnung und Siedlung gehört? Wie wird der Begriff „familienfreundliches Wohnen“, der unverbindlich in beinahe jedem Zielkatalog auftaucht, in der konkreten Planung eines neuen Wohngebietes in entsprechende Qualitäten umgesetzt und wie geht man dabei strategisch vor?

■ **Dirk Schelhorn | Schelhorn Landschaftsarchitektur, Frankfurt**

Ich möchte an dieser Stelle bewusst noch einmal Ihr Augenmerk auf das Wohnumfeld lenken. Nicht nur die Wohnungsangebote beeinflussen Kinder- und Familienfreundlichkeit, sondern insbesondere auch die Freiräume. Ob ein Wohnquartier kindgerecht ist, entscheidet sich nicht über das Angebot von Spielplätzen. Wichtiger sind Bewegungswelten und viel „Freiraum“ im Wortsinn.

Ein nahtloser Übergang zwischen Innen und Außen, zwischen Wohnung und Freiraum, trägt ebenso dazu bei wie ausreichend Verweilorte im Stadtraum etwa in Form verkehrsberuhigter Straßen. Letztlich kommt es darauf an, sich mit dem Wohnquartier als das „Zuhause“ zu identifizieren.

Wenn dann Planungsprozesse aufgrund individueller und kreativer Ideen länger dauern, ist dies aufgrund der besseren Wohnqualität insbesondere für Kinder und Familien durchaus zu vertreten.





Am 2. und 8. November 2007 folgten etwa jeweils 150 interessierte Bürgerinnen und Bürger den Vorträgen und Statements von Experten aus Verwaltung, (Wohnungs-)Wirtschaft und Wissenschaft und beteiligten sich an den daran anschließenden gemeinsamen Diskussionen.

Der Erfolg dieser Auftaktveranstaltungen hinsichtlich Besuchernachfrage und inhaltlicher Qualität spricht eindeutig für eine Verstetigung, so dass auch im Jahr 2008 und in den nachfolgenden Jahren ein Dialog zur Stadtentwicklung durch das Stadtplanungsamt organisiert und durchgeführt werden wird. Das Themenspektrum des Stadtentwicklungskonzeptes mit seinen interessanten, Bürgerschaft und Fachöffentlichkeit

ansprechenden Inhalten kann herangezogen werden, den Rahmen des Dialogs für die kommenden Jahre vorzugeben. Dieses dynamisch angelegte Konzept kann durch eine solche Vorgehensweise wichtige Ansätze zur Fortschreibung und Aktualisierung erhalten.

Transparenz, Dialog und Kooperation sind elementare Prinzipien der Düsseldorfer Stadtentwicklungsplanung. Der Dialog zur Stadtentwicklung stellt diese Prinzipien im Spannungsfeld wirtschaftlicher Prosperität, nachhaltiger Lebensqualität und sozialer Ausgewogenheit in gesamtstädtischer Hinsicht gleichermaßen sicher wie die bürgernahe, dialog- und partizipationsorientierte Werkstattplanung vor Ort.

Fotonachweis

Die Fotos sind, soweit nicht anderes aufgeführt von

- Stadt Düsseldorf
- Pesch und Partner · Architekten Stadtplaner, Herdecke
- Jürgen Landes, Dortmund | Veranstaltungsfotos

Die Grafiken und Fotos zu den einzelnen Vorträgen wurden von den Referenten zur Verfügung gestellt

Seite 20: Martin Wolf, Weikersheim
Familie Schönle, Weikersheim

Seite 21 oben: Heinz Duttmann, Ahaus

Seite 21 Mitte: Jürgen Landes, Dortmund

Seite 40 oben: Dagmar Zschocke, Karlsruhe

Seite 40 Mitte li.: Baugruppe Dragonerkaserne B44,
Karlsruhe

Seite 40 unten: Brigitta Stöckl, Stuttgart

Seite 44: Ulrich Otte, Düsseldorf Marketing & Tourismus GmbH

Seite 41 oben: Mühlich, Fink & Partner, Ulm

Seite 41 unten: Grunwald und Partner, Leipzig

Herausgegeben vor der
Landeshauptstadt Düsseldorf
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt

Verantwortlich
Dr. Gregor Bonin
Dezernat für Planen und Bauen

Koordination und Herstellung
Pesch und Partner · Architekten Stadtplaner, Herdecke

Layout
Doris Fischer-Pesch