



Ein Dialog zur
Stadtentwicklung
Das Düsseldorfer
Stadtquartier von morgen
Beiträge zur
Stadtplanung und
Stadtentwicklung

16



Ein Dialog zur Stadtentwicklung

Das Düsseldorfer Stadtquartier von morgen | Dokumentation



Vorwort	6
Das Düsseldorfer Stadtquartier von morgen 2. Dialog zur Stadtentwicklung 12.11.2008	7
Integrierte Quartiersentwicklung als zentraler Bestandteil der Düsseldorfer Stadtentwicklung Dr. Gregor Bonin	8
Zielvereinbarung für das Modellquartier „Schwietzke-Gelände“	10
Wohnungsmärkte in wachsenden Stadtregionen – eine Herausforderung für die Wohnungsunternehmen Prof. Dr. Guido Spars	14
Thema 1: Wohnen in Düsseldorf – attraktiv und zukunftsfähig	
Wohnen in Düsseldorf 2020+ – das Quartier im Fokus Matthias Wirtz	16
1. Podiumsdiskussion Stadt und Wohnungswirtschaft – gemeinsame Verantwortung und enge Kooperation	18
Thema 2: Integrierte Quartiersentwicklung – eine Chance für Düsseldorf	
Quartiersentwicklung in NRW – Aufgabe und Strategie aus landespolitischer Sicht Karl Jasper	22
Neighbourhood Branding in den Niederlanden Ton Rutjens	24
Housing Improvement Districts (HID) Frithjof Büttner	26
2. Podiumsdiskussion Integrierte Quartiersentwicklung in der Praxis	28
Ausblick	32
Fotonachweis und Tagungsprogramm	34



Die Landeshauptstadt kann auf eine erfolgreiche Entwicklung zurückblicken und entwickelt sich auch weiterhin dynamisch. Der Strukturwandel von einer ehemals industriell geprägten Stadt zu einem modernen Wirtschaftsstandort mit einer leistungsfähigen, breit aufgestellten Unternehmensstruktur ist gelungen. Die hohen Zuwanderungszahlen und die damit steigende Einwohnerzahl sind Resultate dieser Entwicklung.

Düsseldorf muss als attraktiver Wirtschafts- und Wohnstandort auch in Zukunft konsequent weiterentwickelt werden. Vor allem der Lebensqualität in der Stadt ist dabei eine besonders hohe Bedeutung beizumessen. Das integrierte Stadtentwicklungskonzept „Düsseldorf 2020+ – Wachstum fördern, Zukunft gestalten“ (STEK) bietet hierfür einen wichtigen Rahmen. Es richtet seinen Blick auf eine mittel- bis langfristig angelegte Planung unserer Stadt und zeigt einen strategischen Orientierungsrahmen auf. Das Stadtentwicklungskonzept steht dabei ganz im Zeichen einer nachhaltigen Entwicklung: Wachstum von Wirtschaft und Bevölkerung sowie ein schonender Umgang mit den Ressourcen bei gleichzeitiger Aufwertung des Wohn- und Lebensumfelds. So dient die integrierte Quartiersentwicklung im Rahmen des STEK als wesentliches Instrument bei der Anpassung des Wohnungsbestands an heutige Standards und Anforderungen. Grundgedanke der integrierten Quartiersentwicklung ist die Vernetzung und Abstimmung verschiedener Handlungsfelder, die von der Wohnung über das Wohnumfeld bis zur infrastrukturellen Ausstattung reichen, sowie die Aktivierung und Abstimmung lokaler Akteure auf den verschiedensten Ebenen. Die Stadt Düsseldorf hat vor diesem Hintergrund zusammen mit in Düsseldorf ansässigen Wohnungsunternehmen die Absicht erklärt, im Rahmen der integrierten Quartiersentwicklung zu kooperieren, um lebenswerte und identitätsstiftende Quartiere zu schaffen, gleichzeitig auch Ideen und Investitionen zu bündeln.

Erfolgreiche Planung ist dementsprechend ein vielschichtiger Prozess, der eine enge Abstimmung verschiedenster Akteure und Interessen voraussetzt. Wesentliche Akteure in der Entwicklung einer Stadt sind die Bürgerinnen und Bürger, die eine Stadt mit Leben füllen und so maßgeblich zu ihrer Qualität beitragen. Um auch ihnen die Möglichkeit zu geben, sich in die Diskussion zu Themen der gesamtstädtischen Entwicklung mit einzubringen, hat das Stadtplanungsamt die Veranstaltungsreihe „Dialog zur Stadtentwicklung“ ins Leben gerufen.

Nach erfolgreichem Start im letzten Jahr fanden am 12. November 2008 mehr als 170 Bürgerinnen und Bürger den Weg ins S-Forum der Stadtparkasse Düsseldorf und informierten sich im Rahmen des 2. Dialogs zur Stadtentwicklung zum Thema „Das Düsseldorfer Quartier von morgen – integrierte Quartiersentwicklung im Kooperationsmodell“ über die ersten Schritte des Kooperationsprozesses zwischen der Wohnungswirtschaft und der Stadt. Als erster Meilenstein konnte im Rahmen der Veranstaltung eine Zielvereinbarung für das Schwietzke-Gelände in Mörsenbroich unterzeichnet werden. Darüber hinaus präsentierten Referenten aus Deutschland und den Niederlanden interessante Aspekte der Quartiersentwicklung. In den beiden Podiumsdiskussionen mit Vertretern aus Wirtschaft, Wissenschaft, Wohlfahrt und Verwaltung fand ein reger Austausch über die Einordnung dieser Konzepte in den Düsseldorfer Wohnungsmarkt mit den Bürgerinnen und Bürgern statt.

Die wesentlichen Ergebnisse und Beiträge des 2. Dialogs zur Stadtentwicklung werden in der vorliegenden Broschüre festgehalten. Die vollständigen Präsentationen der Referenten, weitere Informationen zur Düsseldorfer Planung sowie diese und weitere Broschüren zum Download finden Sie unter www.duesseldorf.de/planung.

Das Düsseldorfer Stadtquartier von morgen

2. Dialog zur Stadtentwicklung | 12. November 2008



170 Teilnehmer aus Politik und Verwaltung, Wirtschaft und Wissenschaft sowie Bürgerinnen und Bürger diskutierten die zukünftige Entwicklung der Düsseldorfer Stadtquartiere



Integrierte Quartiersentwicklung als zentraler Bestandteil der Düsseldorfer Stadtentwicklung

Das Stadtentwicklungskonzept „Düsseldorf 2020+ – Wachstum fördern, Zukunft gestalten“ (STEK) ist ein wesentliches Instrumentarium um die Stadt Düsseldorf weiterhin zukunftsfähig zu entwickeln. Vor allem der integrierte Ansatz dieses Konzepts, der Analysen und Empfehlungen aus unterschiedlichsten Fachbereichen vereint, macht es so wertvoll. Neben den Themen Wohnen und Wirtschaft umfasst das Stadtentwicklungskonzept die Bausteine Soziale Infrastrukturen, Sport und Versorgung.

Düsseldorf ist – im Gegensatz zu vielen anderen deutschen Großstädten – eine wachsende Stadt. Die positive Entwicklung in Bezug auf die Wirtschaft und die Bevölkerung stellt den Standort Düsseldorf vor eigene, große Herausforderungen:

- Zum einen muss vor dem Hintergrund der demographischen Prognosen und der geringer werdenden Flächenreserven ein ausreichendes Angebot für den Wohnungsneubau bereitgestellt werden, um den auch zukünftig wachsenden Bedarf decken zu können. Hierzu sind innovative und kreative Lösungen in den unterschiedlichen Markt- und Preissegmenten erforderlich. Das Stadtentwicklungskonzept umfasst darüber hinaus auch Projekte, die eine Weiterentwicklung des Wohnungsbestands zum Inhalt haben. Die integrierte Quartiersentwicklung, Thema dieser Veranstaltung, ist eines von ihnen.
- Zum anderen stellen die Auswirkungen des demographischen Wandels die Düsseldorfer Stadtentwicklung vor neue Aufgaben. Die Bevölkerung wird – in Düsseldorf zwar weniger ausgeprägt als in anderen deutschen Städten – älter, der Anteil der Familien sinkt, der Anteil der Single- und Kleinhaushalte wird in Düsseldorf jedoch weiter ansteigen. Vor diesem

Hintergrund ergeben sich wichtige Fragen: Welche Wohnbedürfnisse werden die unterschiedlichen Altersgruppen haben? Mit welchen Strategien und Konzepten kann angemessen reagiert werden?

Die skizzierten Entwicklungen machen neue Partnerschaften notwendig, um angemessen und umfassend zu reagieren. Integrierte Handlungsansätze, wie sie dem STEK zugrunde liegen, eröffnen hier neue Perspektiven. Der Kooperationsprozess zwischen der Wohnungswirtschaft und der Stadt ist erfolgreich gestartet. Aber auch private Eigentümer sollen Teil dieser Kooperation sein. Erste Gespräche mit den Verbänden, insbesondere Haus und Grund, sind hier bereits geführt.

Das Thema des heutigen Dialogs zur Stadtentwicklung ist die integrierte Quartiersentwicklung im Kooperationsmodell. Für dieses wichtige Handlungsfeld des Stadtentwicklungskonzeptes sind erste Schritte getan: Ausgehend von den Ergebnissen einer Studie des Bochumer InWIS-Instituts ist das Schwietzke-Gelände in Düsseldorf-Mörsenbroich ein erstes Modellquartier, in dem ein integrierter Handlungsansatz mit den beteiligten Wohnungsunternehmen entwickelt wird. Wir wollen diese Erfahrungen auf andere Quartiere in Düsseldorf übertragen. Grundlage für diesen kooperativen Prozess ist eine Zielvereinbarung, die hier und heute unterzeichnet wird:

„Die erfolgreiche und zielführende Implementierung der integrierten Quartiersentwicklung für den Bereich Schwietzke-Gelände ist für die Kooperationspartner Voraussetzung dafür, dass die Strategie auch in anderen Quartieren angewendet werden kann, wenn es darum geht, die Lebensqualität von Wohnquartieren zu verbessern.“



Stadtentwicklungskonzept Düsseldorf 2020+



... Wohnen und Versorgung



... Wirtschaft und Beschäftigung
... Soziale Infrastruktur und Sport



Zielvereinbarung für das Modellquartier „Schwietzke-Gelände“

zwischen DWG Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft eG
Rheinwohnungsbau GmbH Düsseldorf
SWD Städtische Wohnungsgesellschaft Düsseldorf
WOGEDO Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost eG

vertreten durch ihre Geschäftsführer bzw. Vorstände

und der Landeshauptstadt Düsseldorf

vertreten durch die Beigeordneten der Dezernate für Planen und Bauen, für Jugend, Schule, Soziales und Wohnen sowie für Recht, Ordnung, Verkehr und Sport

Präambel

Die Integrierte Quartiersentwicklung ist wesentliches Instrument einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Dabei ist die Vernetzung verschiedener Handlungsfelder, vom Wohnen über das Wohnumfeld bis zur infrastrukturellen Ausstattung zum einen, sowie die Aktivierung und Abstimmung lokaler Akteure auf verschiedenen Ebenen zum anderen, von zentraler Bedeutung.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigen die in Düsseldorf ansässigen, oben genannten Wohnungsunternehmen und die Landeshauptstadt Düsseldorf zu kooperieren. Mit dem Ziel, im Rahmen der integrierten Quartiersentwicklung lebenswerte und identitätsstiftende Quartiere zu schaffen, sollen Ideen und Investitionen der Kooperationspartner gebündelt werden.

In Abstimmung mit dem Arbeitskreis der Düsseldorfer Wohnungsunternehmen sind zwei erste Quartiere, das Schwietzke-Gelände in Mörsenbroich und das Quartier Wersten Südost, zur Umsetzung integrierter Quartiersentwicklungsprozesse ermittelt worden.

Die folgende Zielvereinbarung, die Rahmen und Inhalte einer nachfolgenden integrierten Quartiersentwicklung definiert, bezieht sich auf das Schwietzke-

Gelände/Siedlung Säckinger Straße in Mörsenbroich. Sie dient als Vorbild, hat Modellcharakter für weitere Projekte und gibt den Kooperationspartnern Planungssicherheit.

Ziele

Eine integrierte Quartiersentwicklung erfordert Mut zu innovativen Projekten und Investitionen. Um eine umfassende Verbesserung des Wohn- und Lebensumfeldes in einem Quartier zu erzielen, sind (städte-)bauliche und soziale Bestände als Einheit zu behandeln. Die folgenden Zielformulierungen werden zwar in die Handlungsfelder:

A: (Städte-)Bauliche Perspektiven

B: Sozialräumliche Perspektiven

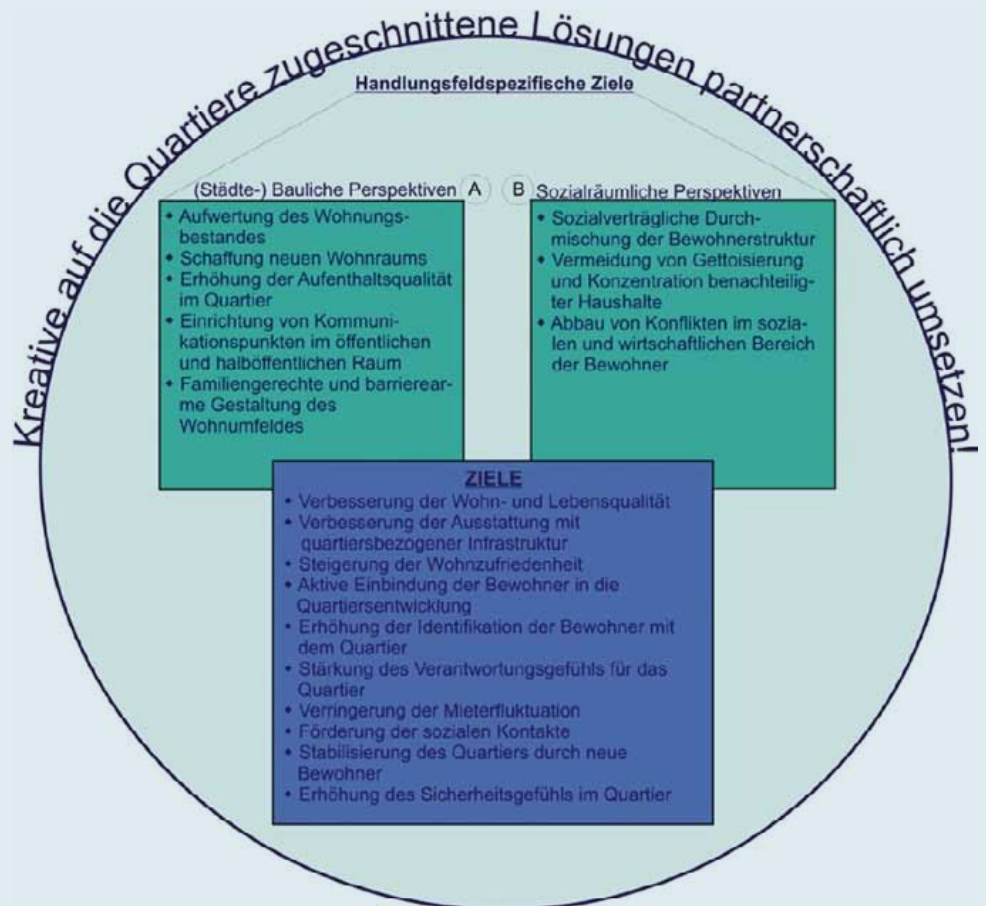
unterteilt, der enge Kontext und die gegenseitige Abhängigkeit bleiben jedoch bestehen. In den oben genannten Handlungsfeldern werden zukünftig nachfolgende Ziele verfolgt:

Handlungsfeld A: (Städte-)Bauliche Perspektiven

Eine Verbesserung des Wohn- und Lebensumfeldes im Quartier soll durch verschiedene städtebauliche sowie bauliche Maßnahmen im Quartier erreicht werden:



Unterzeichnung der Zielvereinbarung am 12. November 2008



Die Aufwertung und Anpassung des Wohnungsbestandes an heutige Standards und Anforderungen soll durch Investitionen in Modernisierungs-, Abriss- oder Neubaumaßnahmen erreicht werden. Ziel ist eine auf die Lebensdauer des Wohnraumes bezogene Wert- und Qualitätsbeständigkeit. Diese Weiterentwicklung der Wohnungsbestände auf Grundlage nachhaltiger wohnungswirtschaftlicher Strategien spielt eine wesentliche Rolle. Beispielhaft hierfür ist die Durchführung baulicher und haustechnischer Vorkehrungen für einen geringeren Heizwärme- und Energiebedarf zu nennen. Durch Neubau- und behutsame Nachverdichtungsmaßnahmen soll zum einen eine städtebauliche Aufwertung des Quartiers erreicht werden, zum anderen soll dem handlungsspezifischen Ziel der Schaffung neuen Wohnraums und damit verbunden der Stabilisierung des Quartiers durch neue Bewohner Rechnung getragen werden. Ein weiterer Aspekt der Aufwertung des Wohnungsbestandes betrifft bei Neubaumaßnahmen und im Rahmen der Möglichkeiten bei Umbauten im Bestand die Schaffung bzw. Erhaltung möglichst nutzungsneutraler Wohnflächen. Vor dem Hintergrund demographischer, gesellschaftlicher und wirtschaftsstruktureller Veränderungen sind Wohnungen mit nutzungsneutralen Wohnungszuschnitten, ähnlich geschnittenen Individualräumen und genügend Platz für Aufenthalts- oder Gemeinschaftsbereiche für verschiedenste Lebensstilgruppen attraktiv. Die Familienwohnung kann gleichzeitig Wohnen und Arbeiten vereinen oder Raum für Wohngemeinschaften bieten.

Mit dem Ziel der Kommunikationsförderung sowie der Erhöhung von Aufenthaltsqualitäten im Quartier sollen Kommunikationspunkte im öffentlichen und halböffentlichen Raum geschaffen werden. Hierzu zählen zum einen halböffentliche Räume wie Wohnhöfe und Gemeinschaftsgärten, die der Förderung sozialer Kontakte dienen, und zum anderen den Wohnungen zugeordnete Privatgärten, die zu einer Steigerung der Wohnzufriedenheit führen. Dadurch lassen sich insgesamt eine Aufwertung des Wohnumfeldes sowie eine Verbesserung der Lebensqualität erreichen. Ziel ist es, eine gute Freiraumatmosphäre zu schaffen, in der verschiedene Nutzungen geschickt angeordnet und überlagert sind, sodass sich lebendige Kommunikationsbereiche entwickeln können, in denen den Bewohnern

aber dennoch genügend Raum für ihre Privatsphäre bleibt.

Ein weiteres zentrales handlungsspezifisches Ziel ist die Verbesserung der Ausstattung mit quartiersbezogener Infrastruktur, auch im Sinne der Stärkung der Sauberkeit und Sicherheit im Wohnquartier. Öffentliche Bereiche wie Quartiersplätze, Straßen und Wege sollen mittels eines durchdachten qualitätsvollen und präventiven Städtebaus umgestaltet werden. Durch städtebauliche und architektonische Planungen, die Sichtachsen, Transparenz und Blickbeziehungen sowie einer ansprechenden Gestaltung einen hohen Stellenwert einräumen, wird die Aufenthaltsqualität des Wohnumfeldes erheblich gesteigert und darüber hinaus eine natürlich „informelle“ soziale Kontrolle begünstigt. Insgesamt ist auf eine kindgerechte, aber auch barrierearme Umgestaltung der infrastrukturellen quartiersbezogenen Ausstattung zu achten, um ein Quartier für alle Altersklassen zu schaffen.

Handlungsfeld B: Sozialräumliche Perspektiven

Verschiedene gemeinwohlorientierte Maßnahmen vervollständigen eine integrierte Quartiersentwicklung zur Verbesserung des Wohn- und Lebensumfeldes: Aufbauend auf dem bereits zwischen der Zentralen Fachstelle für Wohnungsnotfälle des Amtes für soziale Sicherung und Integration der Stadt Düsseldorf und der SWD vereinbarten Sozialmanagement ist die Einrichtung eines Quartiersmanagements für die sozialen Belange der Quartiersbewohner vorgesehen. Dieses umfasst ein Beschwerde-, Beratungs- und Konfliktmanagement für die verschiedenen Problemlagen der Mieter sowohl im sozialen als auch im wirtschaftlichen Bereich. Die Wohnzufriedenheit kann hierdurch gesteigert und die Mieterfluktuation verringert werden.

Des Weiteren sollen ein Nachbarschaftstreff zur Förderung der nachbarschaftlichen Beziehungen initiiert sowie Beteiligungsmodelle für die Bewohner entwickelt werden. Durch die aktive Einbindung der Bewohner in die Quartiersentwicklung werden zugleich die Identifikation der Bewohner mit dem Quartier und das Verantwortungsgefühl der Bewohner für das Quartier gestärkt.

Die sozialverträgliche Durchmischung von Bewohnerstrukturen zur nachhaltigen sozialen Stabilisierung des Wohnquartiers ist ein weiteres handlungsspezifisches Ziel. Hierzu soll das Verfahren zur Vergabe von Wohnungen mit städtischen Belegungsrechten weiter optimiert werden. Diese Optimierung könnte beispielsweise in Form einer Vereinbarung zur Flexibilisierung der Belegung der geförderten Wohnungen stattfinden: Dabei werden im Grundsatz die Belegungs- und Mietpreisbindungen geförderter Neubau- und Bestandswohnungen (Förderwohnungen) ganz oder teilweise auf modernisierte oder teilmodernisierte und zugleich preiswerte, aber bisher nicht gebundene Wohnungen (Ersatzwohnungen) übertragen. Diese Ersatzwohnungen sollten den freigestellten Förderwohnungen gleichwertig sein. Die Einräumung oder Stärkung der Eigenverantwortlichkeit der Wohnungsunternehmen lässt eine Verbesserung der Belegungssituation im Quartier erwarten.

Aufgaben der Kooperationspartner

Die Kooperationspartner handeln einvernehmlich, kooperativ und vertrauensvoll. Sie stehen nicht in einem unmittelbaren Wettbewerb untereinander und wollen deshalb durch intensiven Informationsaustausch ihre individuellen Stärken im Rahmen der Ko-


operation bündeln. Der Anspruch ist ein gemeinschaftliches, auf Nachhaltigkeit ausgerichtetes Handeln im Rahmen der Quartiersentwicklung.

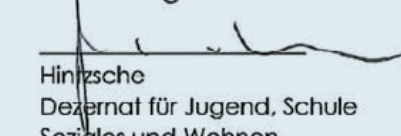
Die Kooperationspartner sind sich darüber einig, dass es darauf ankommt, kreative auf das Quartier zugeschnittene Lösungen partnerschaftlich umzusetzen, um künftig eine ausgewogene und stabile Quartiersentwicklung und zugleich die soziale Wohnraumversorgung der Stadt Düsseldorf langfristig zu sichern.

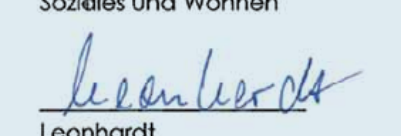
Die erfolgreiche und zielführende Implementierung der integrierten Quartiersentwicklung für den Bereich Schwietzke-Gelände/Siedlung Säckinger Straße ist für die Kooperationspartner Voraussetzung dafür, dass die Strategie auch in anderen Quartieren angewendet werden kann, wenn es darum geht, die Lebensqualität von Wohnquartieren zu verbessern.

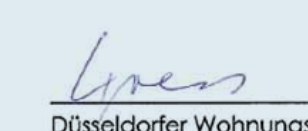
Die Kooperationspartner beschließen gemeinsam für die ausgewählten Handlungsfelder die benannten allgemeinen Ziele themenbezogen in einem Rahmenplan für den Bereich Schwietzke-Gelände/Siedlung Säckinger Straße zu konkretisieren und ihre Verwirklichung durch Einzelmaßnahmen in die Wege zu leiten.

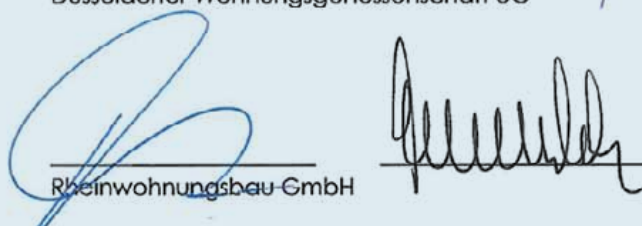
Düsseldorf, den 12. November 2008

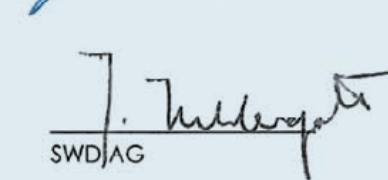

Dr. Bonin
Dezernat für Planen
und Bauen

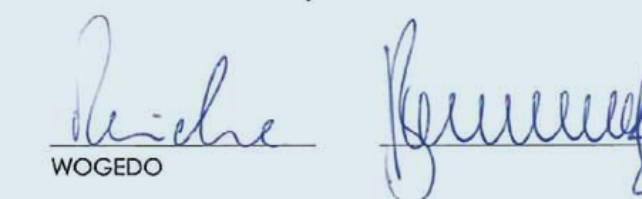

Hinzschke
Dezernat für Jugend, Schule
Soziales und Wohnen


Leonhardt
Dezernat für Recht, Ordnung,
Verkehr und Sport


Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft eG


Rheinwohnungsbau GmbH


SWD AG


WOGEDO

Wohnungsmärkte in wachsenden Stadtregionen – eine Herausforderung für die Wohnungsunternehmen

Das Thema demographischer Wandel wird häufig verkürzt diskutiert, indem ein besonderer Fokus auf die Schrumpfung gelegt wird. So wird vor allem über schrumpfende Städte mit ihren Problemen geredet, es gibt aber auch viele wachsende Städte und Regionen. Schrumpfungsregionen befinden sich vor allem in Ostdeutschland und dem Ruhrgebiet, während die Metropolregionen der westlichen Bundesländer weiterhin zu den Wachstumsregionen gehören werden – dies gilt auch für den Raum Düsseldorf.

Was sind die zentralen Herausforderungen für wachsende Städte und Regionen? Einerseits müssen Flächenverknappungen vermieden werden, da sie zu einer Verteuerung des Bauen und Wohnens führen, andererseits muss das Flächenrecycling im Sinne eines haushälterischen Flächenmanagements gefördert werden. Entscheidend ist eine zeit- und marktgerechte Entwicklung von Bauflächen durch ein integriertes Bodenmanagement in einem engen Zusammenspiel von Stadtplanung und Immobilienwirtschaft. Besonders schwierig ist es, in wachsenden Städten genügend unnutzbare Flächen zu finden. Dies gilt insbesondere für untergenutzte oder brachliegende Flächenpotenziale. Es gibt zahlreiche positive Beispiele für ein Flächenrecycling, der Medienhafen zählt sicherlich dazu.

Zu den zukünftigen Herausforderungen für den Wohnungsmarkt gehört auch die Berücksichtigung einer aufgrund der sozialen und demographischen Entwicklung veränderten Nachfrage. So muss auch in wachsenden Städten angemessener Wohnraum für einkommensschwache Haushalte in ausreichender Anzahl geschaffen und entsprechende Angebote für die wachsende Zielgruppe der Senioren bereitgestellt werden.

Weitere wichtige Handlungsfelder sind die räumliche Zusammenführung von Wohnen und Arbeiten – vor

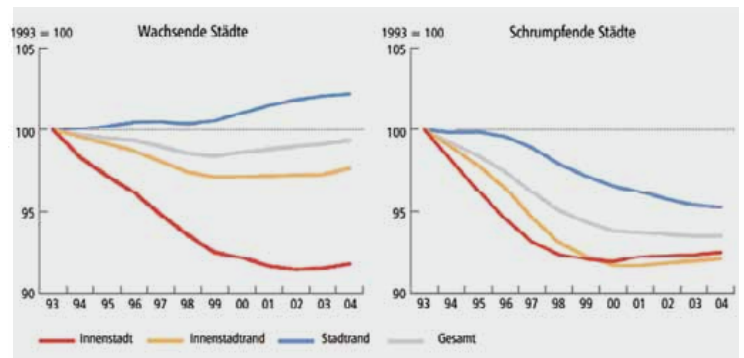
allem eine Förderung der Kreativwirtschaft – sogenannte Problemquartiere, für die passende Förderprogramme und Planungsinstrumente gefunden werden müssen, und der Bestand, der qualifiziert und an die heutige Nachfrage angepasst werden muss.

Die Städte und die Wohnungswirtschaft müssen sich künftig auf ein dichtes Nebeneinander von wachsenden und schrumpfenden räumlichen wie sachlichen Marktsegmenten einstellen. Auch in wachsenden Regionen werden sehr unterschiedliche Entwicklungen in Teilbereichen zu erwarten sein. Dies zeigt die kleinräumige Übersicht über die Differenzierung der Wohnungsnachfrage in wachsenden Städten (BBR 2007). In Abhängigkeit vom Stadttyp werden insbesondere Innenstädte und Innenstadtränder an Bedeutung gewinnen. Darauf weisen auch jüngste empirische Ergebnisse hin, wenngleich über die Robustheit dieses Trends weiterhin Unklarheit besteht.

Trotz des augenscheinlichen Attraktivitätsgewinns zentraler Lagen ist die Renaissance der Städte kein Selbstläufer. Sie sollte planerisch begleitet und gestaltet werden. Eine Kooperation zwischen Wohnungswirtschaft und Stadt, wie sie die Zielvereinbarung darstellt, ist sicherlich ein guter Schritt.

Markt- und Standortanalysen der Wohnungswirtschaft sind dafür ebenso wichtige Hilfsmittel wie die Analyse von unterschiedlichen Wohnmilieus und ihren räumlichen Präferenzen (Beispiel vhw-Sociovision-Ansatz). Insgesamt wird vor allem die Bedeutung des Quartiersbezugs für die Wahl des Wohnstandortes steigen.

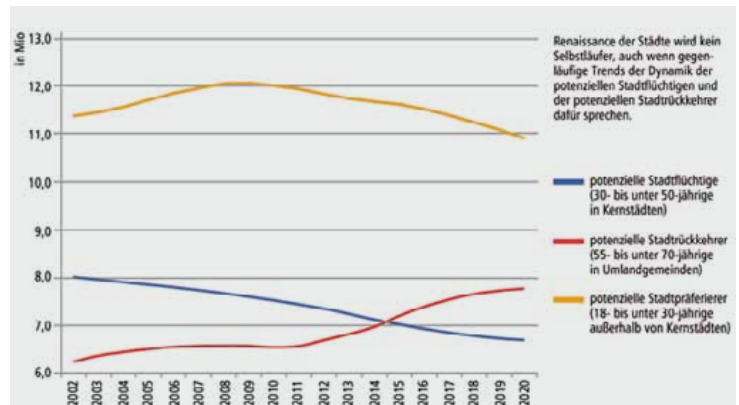
In den Wohnungsbeständen der 50er bis 70er Jahre hat sich ein besonderes Problemprofil entwickelt, dass sich aus baulichen, demographischen, gesellschaftlichen und ökologischen Defiziten zusammensetzt: Die Gebiete sind zumeist monofunktional



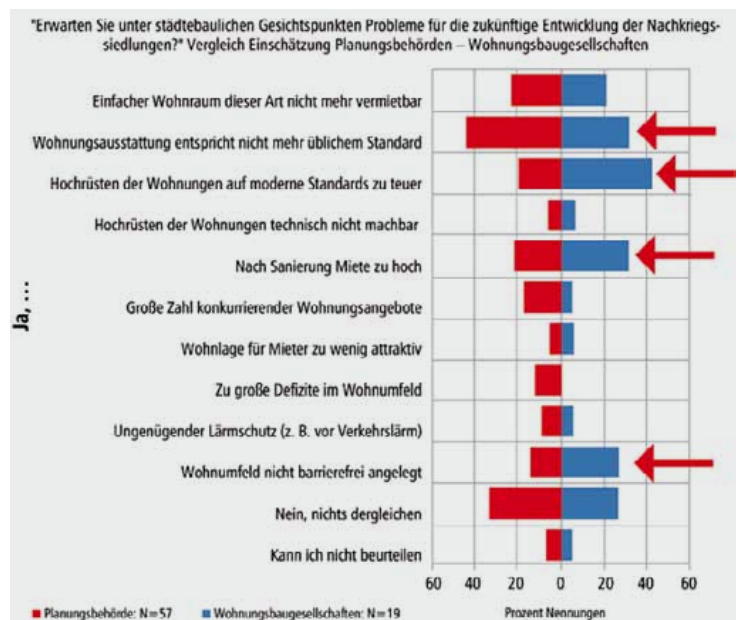
Stadträumliche Differenzierung der Wohnungsnachfrage – Kleinstädtische Bevölkerungsentwicklung in Kernstädten 1993 – 2004
Quelle: BBR

strukturiert, wichtige Dienstleistungsangebote haben sich aus den Quartieren zurückgezogen und Lücken in der Grundversorgung hinterlassen, die Bestände sind in schlechtem baulichen Zustand, die Architektursprache ist veraltet. Viele Nachkriegssiedlungen erfüllen deshalb heute nicht mehr die Anforderungen des Wohnungsmarktes. Auch der öffentliche Raum befindet sich zumeist in schlechtem Zustand, es gibt keine altersgerechten Angebote für Kinder und Jugendliche, die Infrastruktur ist insgesamt unzureichend. Es besteht erhöhte Segregationsgefahr in vielen Quartieren Deutschlands, ein sozialer Brennpunkt droht. Doch bleiben diese Siedlungen, wie eine Umfrage unter Planungsbehörden und Wohnungsbaugesellschaften im Jahr 2006 ergeben hat, grundsätzlich entwicklungs- und damit zukunftsfähig. Ihr größtes Manko ist die unzureichende Ausstattung. Eine Aufwertung der Wohnungen ist zwar technisch machbar, doch in der Regel auch mit hohen Investitionen verbunden. Es muss in jedem Einzelfall untersucht werden, ob sich diese Investitionen rechnen. Der Marktwert der Siedlungen wird – in Abhängigkeit vom regionalen Wohnungsmarkt – durch unterschiedliche Faktoren bestimmt.

Die Siedlungen können unterschiedliche Rollen bei der Wohnungsversorgung übernehmen und hinsichtlich Ausstattung, Lage, Größen- und Preisstruktur unterschiedliche Zielgruppen ansprechen: So kann die typische Zeile der 50er und 60er Jahre in angespannten Wohnungsmärkten günstigen und attraktiven Wohnraum für die kaufkraftschwache „bürgerliche Mitte“ oder die eher unempfindlichen „Hedonisten“ (vhw-Sociovision-Ansatz) bereithalten. Die 70er-Jahre-Bestände sind als Billigwohnsegment für Einkommensschwache (Hartz IV etc.) attraktiv. Man muss sich also die Frage stellen, welches Quartier für welche Zielgruppe interessant ist. Hier gilt es noch weitere Erkenntnisse zu gewinnen.



Renaissance der Stadt als Wohnstandort – Prognose bis 2020 für verschiedene Gruppen. Quelle: BBR



Die Wohnungsbestände der 50er-70er Jahre als Angebot
Meinungsbild im Vergleich Planungsbehörde und Wohnungsbaugesellschaften. Quelle: Iwanow, 2006

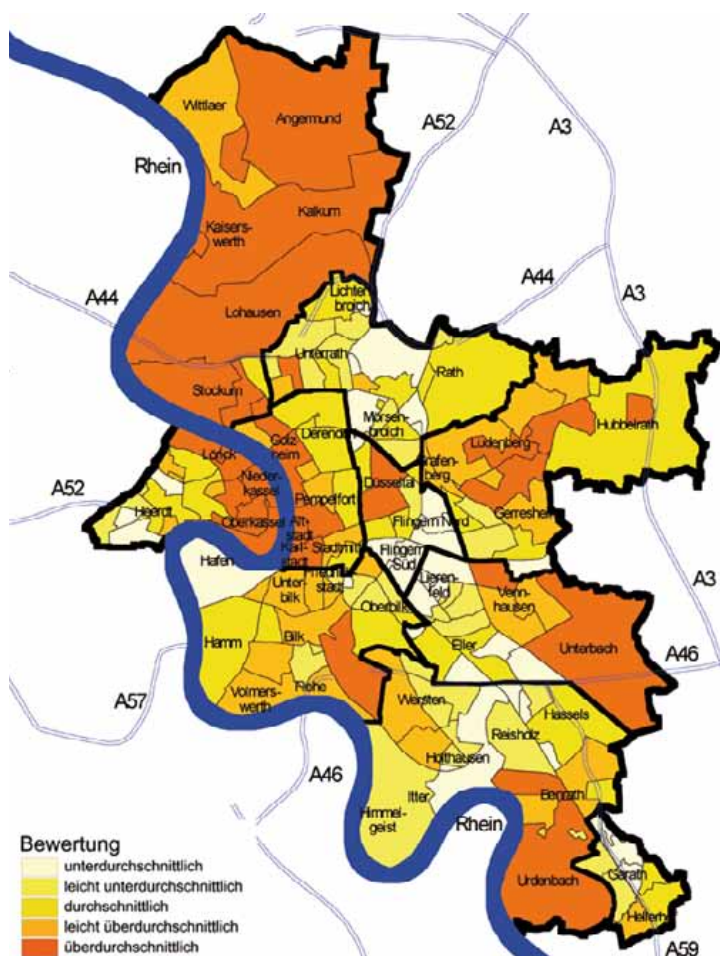
Wohnen in Düsseldorf 2020⁺ – das Quartier im Fokus

Der Vergleich von Angebot und Nachfrage im schwierigen Segment der Eigentumswohnungen macht deutlich, dass Düsseldorf wie auch die Räume Köln oder Essen (Süd) über ein hohes Angebot bei ebenfalls hoher Nachfrage verfügen. Städte im Bergischen Land hingegen weisen zwar ein hohes Angebot, aber lediglich eine geringe Nachfrage auf. Häufig handelt es sich hierbei um Räume, die unmittelbar an wachsende Städte und Regionen anschließen. Hier

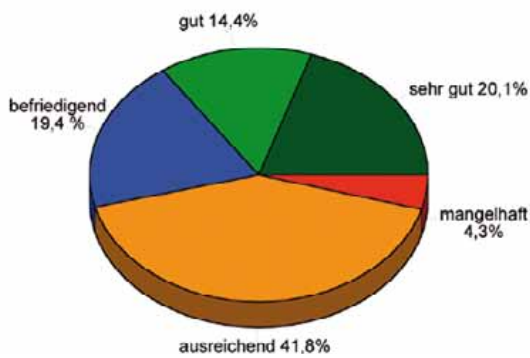
bricht der Markt nicht zuletzt angesichts einer alternden Gesellschaft und schrumpfender Einwohnerzahlen ein. Bei kleinräumiger Betrachtung lassen sich diese nebeneinander laufenden Prozesse von Wachstum und Schrumpfung auch auf der Ebene der Quartiere innerhalb wachsender Städte beobachten. Dies bedeutet für einen wachsenden Wohnungsmarkt wie Düsseldorf, dass kleinräumig sehr genau geschaut werden muss, wo Projekte realisiert werden und eine entsprechende Nachfrage generieren können.

Wichtige Rahmenbedingungen des Düsseldorfer Wohnungsmarktes sind der demographische Wandel, der mit Bevölkerungszuwachs einhergeht, und die sich wandelnden Lebensstile: Die Wohnbedürfnisse und die Anforderungen an den Wohnungsbestand und die wohnungsnahen Infrastruktur werden sich verändern. Der Wohnungsbestand muss sich an diese neuen, kleinräumig sehr ausdifferenzierten Nachfragemuster in quantitativer und qualitativer Hinsicht anpassen, um zukunftsfähig zu bleiben.

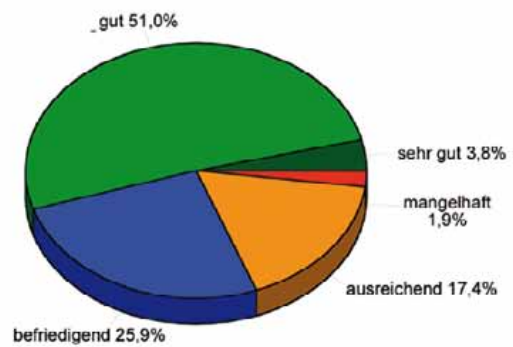
Die Düsseldorfer Stadtentwicklung steht angesichts anhaltenden Wirtschafts- und Bevölkerungswachstums vor der Herausforderung, bei geringer werdenden Flächenreserven und fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten an den Stadträndern dennoch weitere Bauflächen bereitzustellen. Anderenfalls verstärkt sich der sogenannte Suburbanisierungsprozess der vergangenen Jahre weiter, von dem einige Umlandgemeinden, z. B. Neuss, deutlich profitieren konnten. Diese Suburbanisierung ist vor allem durch das Preisgefälle zwischen der Stadt Düsseldorf und dem Umland vorangetrieben worden. Allerdings wird es auch im Umland zunehmend schwierig, günstiges Bauland zu erhalten. Gleichzeitig wächst der Wunsch vieler Menschen nach urbanen Qualitäten mit guter Infrastruktur. So ist beispielsweise der Geschosswohnungsbau zur Miete in Düsseldorf besonders gefragt.



Bewertung der Wohnqualität in den Düsseldorfer Stadtbezirken
Quelle: InWis



Einschätzung des Modernisierungszustands der eigenen Bestände durch die Wohnungsunternehmen



Einschätzung der zukünftigen Vermietungssituation der eigenen Bestände durch die Wohnungsunternehmen

Es gilt demnach, zielgruppenbezogene Ansätze zu verfolgen und unterschiedliche Standorte mit ihren Stärken und Schwächen darauf ausgerichtet zu entwickeln.

Heute haben wir 320.000 Wohneinheiten in Düsseldorf, bis 2020 besteht ein Bedarf an weiteren 28.000 Wohnungen. Der Wohnungsbestand ist somit die relevante Größe, mit der wir uns auseinandersetzen müssen. Das größte Problem des Düsseldorfer Wohnungsbestands ist seine Überalterung: Fast 60 % der Wohnungen stammen aus der Zeit zwischen 1949 und 1976, damit verbunden sind erhebliche Modernisierungsdefizite. Für Ergänzungen durch hochwertige Neubauten fehlen hingegen größere Flächenpotenziale. Zentrale Aufgabe wird es daher sein, diesen Wohnungsbestand in enger Kooperation von Eigentümern und Stadtverwaltung heutigen Wohnwünschen anzupassen.

Für die Identifizierung von Handlungsfeldern war es zunächst notwendig, die Qualitäten der einzelnen Teilräume genau zu betrachten. Auch die Einschätzung der eigenen Bestände durch die Wohnungsunternehmen waren hierbei von Relevanz. Dabei zeigten die Einschätzungen zum Modernisierungszustand einerseits, dass dieser nicht durchgängig gut ist, die Einschätzungen zur Vermietungssituation andererseits, dass diese Bestände auf dem Düsseldorfer Wohnungsmarkt trotzdem (noch) gute Absatzchancen haben. In einem zweiten Schritt galt es handlungswillige Akteure zu finden. Dafür wurden zunächst die Wohnungsunternehmen angesprochen, da sie über große Bestände verfügen. Das Ergebnis dieser ersten Schritte im Kooperationsprozess zeigt sich in der Auswahl der zwei ersten Modellquartiere, in denen die Stadt integrierte Quartiersentwicklung in Kooperation mit den Wohnungsunternehmen angehen will.

Der Stadtteil Mörsenbroich – hier befindet sich das erste Modellquartier „Schwietzke-Gelände“, für das die Zielvereinbarung heute unterzeichnet wurde – ist durch deutliche Defizite in Bezug auf die Wohnqualitäten gekennzeichnet. Eine Vielzahl an Aufgaben in unterschiedlichen Handlungsfeldern ist zu bewältigen, um das Quartier wieder zukunftsfähig zu gestalten: Beseitigung von Verwahrlosung und Vandalismusschäden, Schaffung von kinder- und familiengerechten Wohn- und Freiräumen, Neugestaltung des Straßenraums und eine Ordnung der Parksituation sind hier beispielhaft zu nennen. Flächenpotenziale für eine Aufwertung des öffentlichen Raums sind vorhanden. Im weiteren Verlauf der Quartiersentwicklung kann der Fokus stärker auf das Handlungsfeld Neubau/Nachverdichtung gerichtet werden. So können zusätzliche Entwicklungsimpulse gesetzt und neue Zielgruppen für eine soziale Stabilisierung des Quartiers gewonnen werden.

Im zweiten Modellgebiet Wersten-Südost mit einem vergleichsweise hohen Anteil öffentlich geförderter Wohnungen können durch Freistellung von der Wohnflächenbegrenzung größere Wohnungen auch von Paaren oder Singles bewohnt werden. Weitere Aufgaben: Die untergenutzten Tiefgaragen der mehrgeschossigen Punkthäuser im Quartier stellen Angsträume dar, der für die soziale Stabilität wichtige AWO-Treff benötigt neue Räumlichkeiten, die vorhandenen Bildungseinrichtungen sind zu stärken und durch Betreuungsmöglichkeiten wie eine Über-Mittagbetreuung mit Essensversorgung zu ergänzen.

Mit der beginnenden Kooperation zwischen der Stadt und wichtigen Wohnungsunternehmen befindet sich die Stadt Düsseldorf auf einem sehr guten Weg, um die Düsseldorfer Quartiere zukunftsfähig und nachhaltig weiterzuentwickeln.

Stadt und Wohnungswirtschaft – gemeinsame Verantwortung und enge Kooperation

Die heute im Zentrum der Aufmerksamkeit stehenden Nachkriegswohngebiete sind in vielen Fällen im Besitz von Wohnungsbaugesellschaften. Wie sieht die besondere Problematik dieser Gebiete aus der Sicht Ihres Unternehmens aus? Was sind die Hauptaufgaben und wo brauchen Sie die Stadt, um diese Wohngebiete für die Zukunft fit zu machen?

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

Nicht nur die Nachkriegsbauten der 50er bis 70er Jahre sind sanierungsbedürftig. Auch viele Wohngebäude aus den 20er bis 30er Jahren, die zum Teil schon einmal modernisiert worden sind, stehen heute wieder für eine Sanierung an.

Wir Wohnungsunternehmen haben unsere Bestände eigentlich immer kontinuierlich angepasst, entweder im Rahmen größere Maßnahmenpakete oder über Einzelmodernisierungen leerstehender Wohnungen. In den nächsten Jahren werden vor allem der Klimaschutz und die energetische Optimierung Priorität haben. Wir werden die Altbestände hinsichtlich Bauphysik, Schalldämmung, Trittschallschutz und dergleichen anpassen müssen, um sie weiter vermieten zu können. Wir brauchen aber nicht nur die Pflege und weitere Optimierung des Bestands, sondern auch den Wohnungsneubau. So haben wir begonnen, Gebäude aus den 20er und 30er Jahren zurückzubauen und diese Standorte für Wohnungsneubauten zu nutzen. Eine Modernisierung ist mitunter nicht mehr wirtschaftlich, wir müssen aber marktgerecht bleiben und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen können. In der Zusammenarbeit der Stadt mit der Wohnungswirtschaft sehe ich große Vorteile für die

Weiterentwicklung der Quartiere. Quartiersmanagement und insbesondere integrierte Quartierentwicklung werden sicherlich zu mehr Lebensqualität für die Bewohner führen.

Viele sanierungsbedürftige Wohnungen befinden sich im privaten Einzeleigentum. Können Sie sich vorstellen, dass die privaten Eigentümer in einem Quartier sich zusammenschließen und als Gruppe ebenfalls eine solche Zielvereinbarung mit der Stadt abschließen?

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

Unsere Mitgliederstruktur reicht von Einwohnungsanbietern bis zu Mitgliedern, die über 2.000 Wohneinheiten verfügen. Das ist sicher ein struktureller Nachteil gegenüber den institutionellen Anbietern. Deshalb arbeiten wir daran, die Privateigentümer in einem Quartier zusammenzubringen. Dabei sind wir, ob Groß- oder Kleinvermieter, allein auf den guten Willen und auf unsere Überzeugungskraft angewiesen. Zudem gibt es viele, die investieren möchten, es aber nicht können, oder die stark daran zweifeln, dass es sich für sie lohnt. Die Kooperation mit der Stadt im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes Düsseldorf 2020+ wird hier sehr hilfreich sein.

Unsere Handlungsfelder im Stadtentwicklungskonzept sind die Weiterentwicklung und die Nachverdichtung des Bestands. Viele unserer Mitglieder besitzen größere Bestände aus den 20er und 30er Jahren, die gut nachverdichtet werden können. Auch arbeiten wir intensiv an der Weiterentwicklung des Wohnungsbestands im Hinblick auf energetische Sanierung und Barrierefreiheit.

Diskussion über Stadt und Wohnungswirtschaft:
Jane Donat, Richard Erben, Jürgen Heddergott,
Harald Wehle und Ingo Apel (von links nach
rechts)



Die städtebauliche Bestandsaufnahme hat gezeigt, dass viele Probleme in den Quartieren mit dem Wohnumfeld zu tun haben. Dies kann strukturelle Ursachen haben – eine zu breite Straße etwa –, es kann aber auch mit mangelnder Sorgfalt bei der Gestaltung und Pflege des Wohnumfelds zu tun haben. Nehmen die Menschen ihr Wohnumfeld noch an? Was kann die Stadtplanung innerhalb solcher Quartiere leisten?

■ **Richard Erben | Amtsleiter, Stadtplanungsamt Düsseldorf**

Die Qualitäten des Wohnumfelds sind ein wichtiger Aspekt der Stadtentwicklung im Bestand. Wir haben 320.000 Wohneinheiten im Bestand in den Quartieren und eine Zielprojektion von 28.000 Wohneinheiten für das Jahr 2020. Das zeigt deutlich, dass die Bestandsquartiere die Stadtentwicklung in den nächsten Jahren vorantreiben werden. Sie halten die Stadt für die Bewohner und die Wirtschaft attraktiv. Wir müssen uns deshalb bei der Quartiersplanung immer auch fragen: Was steckt an Potenzialen in diesem Gebiet, welche Nachverdichtungspotenziale, welche Qualitätsverbesserungspotenziale? Das ist eine städtebauliche Aufgabe, die man nur gemeinschaftlich angehen kann. Die konkrete Ausgestaltung der öffentlichen, halböffentlichen und privaten Räume ist dann das Sahnehäubchen der Konzeption. Und dieses Zusammenspiel zwischen den Beteiligten mit städtebaulichen Inhalten und Perspektiven zu versehen und zu beraten, das ist ein wesentlicher Teil, den die Stadt dazu beitragen kann. Kommunikation ist sehr wichtig, wenn nicht nur die sehr erfahrenen Wohnungsbauträger, sondern auch die kleineren und mittleren

Immobilien Eigentümer mit auf den Weg genommen werden sollen.

Das heißt, Sie sehen als Zukunftsaufgabe der Stadtentwicklung Quartiere wie die beiden Modellgebiete, aber auch die höher verdichteten Geschosswohnungsbaugelände älteren Datums, die im Privatbesitz sind?

■ **Richard Erben | Amtsleiter, Stadtplanungsamt Düsseldorf**

Es gibt kein Patenrezept, mit dem jedes Quartier angegangen werden kann. Man wird mit unterschiedlichen Mitteln aus dem Instrumentenbaukasten die unterschiedlichen Quartiere angehen müssen. Das kann und wird in der Tat auch solche Wohnsiedlungen betreffen.

Herr Wehle, Sie vertreten das Amt für soziale Sicherung und Integration. Wenn man aus der stadtplanerischen Perspektive auf viele Quartiere sieht, sieht man verfallende Baubestände, ein nicht intaktes Wohnumfeld. Wie sehen Sie Ihre Rolle im Prozess der Stadtentwicklung?

■ **Harald Wehle | Amt für soziale Sicherung und Integration**

Wir haben in Wersten-Südost vermehrt Wohnungsnotfallquoten festgestellt und sind dann im Rahmen eines über zwei Jahre geförderten Modellprojekts mit einem Sozialarbeiter in dieses Quartier gegangen, um konkret zu untersuchen, warum Menschen ihre Wohnung verlieren. Liegt es allein an Zahlungsunfähigkeit oder auch an ganz anderen Dingen?



Wir haben festgestellt, dass die Menschen sich nicht wohl fühlen, weil die Gebäude sich in schlechtem Zustand befinden, weil Grünflächen nicht genutzt werden können, weil es Angsträume gibt. Erstmals haben wir dann versucht, mit den Bewohnern gemeinsam Lösungen zu erarbeiten, wie die Wohnqualität verbessert werden kann, wie die Menschen stärker an das Quartier gebunden werden können. Der größte Erfolg ist uns gemeinsam mit dem AWO Aktiv Treff, mit den freien Trägern der Wohlfahrtspflege sowie mit den Wohnungsunternehmen gelungen. In den letzten eineinhalb Jahren gab es hier keine Zwangs-räumung mehr.

Frau Donat, Sie arbeiten vor Ort. Wie nehmen Sie und vor allem die Menschen, mit denen Sie zusam-



menarbeiten, ein solches Projekt, eine solche Zusammenarbeit wahr? Gibt es Hoffnungen, die sich mit diesem Konzept verbinden?

■ Jane Donat | AWO Aktiv Treff

Wir arbeiten seit 1980 in Wersten-Südost. Begonnen haben wir dort mit einer Bewohnerbefragung zum Wohnumfeld in Zusammenarbeit mit der Fachhochschule Düsseldorf. Damals wünschten sich die Bewohner vor allem Treffmöglichkeiten für die Nachbarschaft, für Kinder und Jugendliche sowie einen Bereich für Tiere. Mit der Vergrößerung und Verdichtung des Quartiers – seit 1985 hat sich die Zahl der Bewohner von 2.500 auf 5.000 verdoppelt – gingen allerdings wichtige Räume wieder verloren, die Kommunikationsräume wurden kleiner und Gruppen trafen aufeinander, die sich lieber aus dem Weg gehen wollten. Die sozialen Einrichtungen des Quartiers haben sich zum Teil sehr positiv entwickelt – so gibt es heute eine Kindertagesstätte und zwei Familienzentren, sodass fast jedes Kind einen Kindergartenplatz erhalten kann –, doch insgesamt bleiben die Möglichkeiten weit hinter den Erfordernissen zurück. Wir selber arbeiten z. B. in einem lediglich provisorisch hergerichteten alten Lebensmittelladen, der für die Vielzahl der neu hinzugekommenen Bewohner nicht ausreicht.

Wichtige Aufgabe für die Zukunft ist es, das Image des Quartiers weiter zu verbessern. Mit der allmählichen Verbreitung der Bezeichnung Wersten-Südost statt des früher üblichen Stahlhausen haben wir schon einen ersten wichtigen Schritt auf diesem Weg zurückgelegt.



Quartiersentwicklung in NRW – Aufgabe und Strategie aus landespolitischer Sicht

Die Städtebauförderung wird zurzeit neu geordnet. Der Verfassungsgesetzgeber hat entschieden, dass die Schwerpunkte der Förderung entweder durch Gesetze oder durch Verwaltungsvereinbarungen festzulegen sind. Sie sind auch zeitlich zu befristen, die Mittel sind degressiv zu gewähren und es muss eine Evaluation durchgeführt werden. Am 23. Oktober 2008 sind in NRW die neuen Städtebauförderungsrichtlinien in Kraft getreten. Besonderer Wert wurde darin auf eine Stärkung der Kommunen gelegt. So kann nun innerhalb quartiersbezogener Gesamtmaßnahmen flexibler agiert werden, um komplexen Beteiligungsprozessen Rechnung zu tragen. Der kommunale Eigenanteil soll vor allem auch die Beiträge Dritter für die Kommunen zum Tragen bringen. Auch die Akquisition privater Gelder sollte in erster Linie der Kommune zugute kommen. Dadurch kann das Miteinander von Stadt, Vereinen, Wohnungsgesellschaften und Handel stärker gefördert werden.

Die Neuordnung der Städtebauförderung umfasst fünf Gebiete: Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Soziale Stadt, Stadtumbau, Aktive Stadt- und Ortsteilzentren und den städtebaulichen Denkmalschutz, der 2009 neu in die Förderkulisse des Westens aufgenommen wird. Wichtig ist, dass nunmehr die Gesamtmaßnahme in einem Quartier Fördergegenstand ist und nicht so sehr der einzelne Fördertatbestand. Der Rat einer Stadt hat auf Grundlage gesamtstädtischer Analysen und Konzepte festzustellen, in welchen Gebieten Probleme bestehen, die ein Handeln der öffentlichen Hand oder ein partnerschaftliches Vorgehen zwischen Stadt, Eigentümern, Handel und Wohnungsgesellschaften erforderlich machen.

In der Regel dient die Förderung der Beseitigung städtebaulicher Missstände, die gepaart sind mit einer Konzentration sozialer, ökonomischer und öko-

logischer Probleme sowie mit evidenten Funktionsverlusten aufgrund des demographischen oder wirtschaftlichen Wandels. Erstmals ist mit dem Programm „Aktive Zentren“ die Förderung nicht mehr allein darauf ausgerichtet, Missstände abzustellen. Sie kann unter dem Motto „Stärken stärken“ auch dazu dienen, Potenziale zu aktivieren. Es ist nicht notwendig, zunächst einen konkreten städtebaulichen Missstand zu definieren und ein Sanierungsgebiet festzulegen, um tätig zu werden. Es reicht aus darzulegen, dass in einem Quartier Potenziale zur Aufwertung und Verbesserung bestehen und die Bereitschaft der Akteure vor Ort zur Kooperation – ggf. auch in finanzieller Hinsicht – vorliegt.

Grundlage der Förderung ist ein vom Rat der Stadt beschlossenes integriertes Handlungskonzept mit einem Maßnahmen-, Zeit-, Kosten- und Finanzierungsplan. Darin sind auch die Finanzierungsbeiträge anderer öffentlicher Träger und privater Investoren darzustellen. Wichtig ist, geeignete Strukturen und Verfahren für die Umsetzung auszuwählen. Förderfähige Maßnahmen beschränken sich im Übrigen nicht nur auf bauliche Investitionen, darunter fallen auch Wettbewerbe und Initiativen wie „Ab in die Mitte“ oder Mobilisierungs- und Umsetzungskonzepte wie Partnerschaften im Rahmen von Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISG).

Einige Beispiele sollen das Spektrum der Möglichkeiten zur Förderung der Quartiersentwicklung deutlich machen: Bei Planungen wird besonderer Wert auf die Ausrichtung von Wettbewerben gelegt, insbesondere für die Gestaltung des öffentlichen Raums. Der öffentliche Raum ist die Visitenkarte der Stadt und imageprägend. Der erste Eindruck, den der Besucher einer Stadt erhält, ist ein bleibender Eindruck, daher muss das Stadtbild besonders gepflegt werden. Auch das Fassadenprogramm dient der Aufwertung



des öffentlichen Raums. Eine besondere Herausforderung ist die Umnutzung von Kirchen, hier sind insbesondere die Kommunen mit den Kirchengemeinden gefordert, innovative Konzepte einer künftigen Nutzung vorzulegen. Viele brachgefallene Gebäude oder Flächen können für kulturelle oder soziale Einrichtungen bis hin zu Sportanlagen neu genutzt werden. Auch Umstrukturierungen im privaten Bestand können in der Quartiersentwicklung sehr hilfreich sein. Die Innenstadt ist auch ein Wohnstandort. Partnerschaften zwischen Handel und Wohnungseigentümern sind zu initiieren und zu fördern, ebenso von Bewohnern getragene Projekte: In den Stadtteilen der Sozialen Stadt kann die Stadt 5 €/Einwohner einsetzen, wenn Bewohner sich für ihr Umfeld engagieren wollen. Mit diesem Verfügungsfonds ist eine neue Einrichtung aus dem Programm der Sozialen Stadt heraus entstanden, mit dem sehr zielgerichtet Mittel für einen Stadtteil eingesetzt werden können. Wenn eine Immobilienstandortgemeinschaft, eine Gesellschaft für Stadtmarketing, ein Zusammenschluss von Händlern in einem Quartier oder Wohnungsgesellschaften das städtebauliche Umfeld mitgestalten wollen, sich z. B. an Wettbewerben beteiligen möchte, dann können 50 % der Investitionen und investitionsvorbereitenden Maßnahmen mit Städtebauförderungsmitteln unterstützt werden. Dies ist vor allem als Angebot zu verstehen, um mehr Verantwortung im Quartier zu übernehmen. Die Initiative hierzu muss aber von den Eigentümern und Gewerbetreibenden ausgehen. Nachdem die gesetzliche Grundlage für die Bildung von Immobilien- und Standortgemeinschaften im Juni 2008 in Kraft getreten ist, sind wir gemeinsam mit den Wirtschaftsverbänden und den Industrie- und Handelskammern zuversichtlich, dass sich auf dieser Grundlage die künftige Quartiersentwicklung in einem gemeinschaftlichen Prozess aller Beteiligten neu darstellen kann.

FÖRDERPROGRAMME. Grundlagen der Förderung.

Bauliche Maßnahmen	Wettbewerbe	Mobilisierungs- und Umsetzungskonzepte
Entwicklung und Gestaltung des öffentlichen Raums	Stadt macht Platz – NRW macht Plätze	PPP-Initiativen
Neue Nutzungen von innerstädtischen Flächen und Gebäuden	Ab in die Mitte	Stadtmarketing
Erhaltung und Sicherung des Gebäudebestandes	Standort Innenstadt – Raum für Ideen	Immobilien- und Standort-Gemeinschaften (ISG)

Stärkung der Innenstadt

Handlungsfelder	Förderziel: Adressenbildung	Förderziel: Funktionsfähiges Quartier
Wohnverhältnisse und Wohnumfeld	Umbau/ Sanierung des Wohnungsbestands Wohnumfeldgestaltung/ Fassadengestaltung	Verkehrssicherung und -beruhigung
Zusammenleben/ Integration, Kultur und Bildung	Unterstützung bei der Erneuerung privater Haus- und Hofflächen	Um- und Ausbau von Gebäuden/ Einrichtungen für stadtteilbezogene Zwecke/ Stadtteilzentren
Lokale Ökonomie	Gestaltung/ Entwicklung öffentlicher Grünflächen Spiel- und Freiflächen	Herrichtung/ Umnutzung industrieller Brachflächen
Quartiersmanagement	Maßnahmen zur Imageverbesserung	Beteiligung und Aktivierung

↑ Investitionsbegleitende Maßnahmen

Soziale Stadt

BAULICHE MASSNAHMEN.



Orte der Gestaltung
... Wege, Plätze, Fußgängerzonen



Erhaltung und Sicherung
... Fassadenprogramm

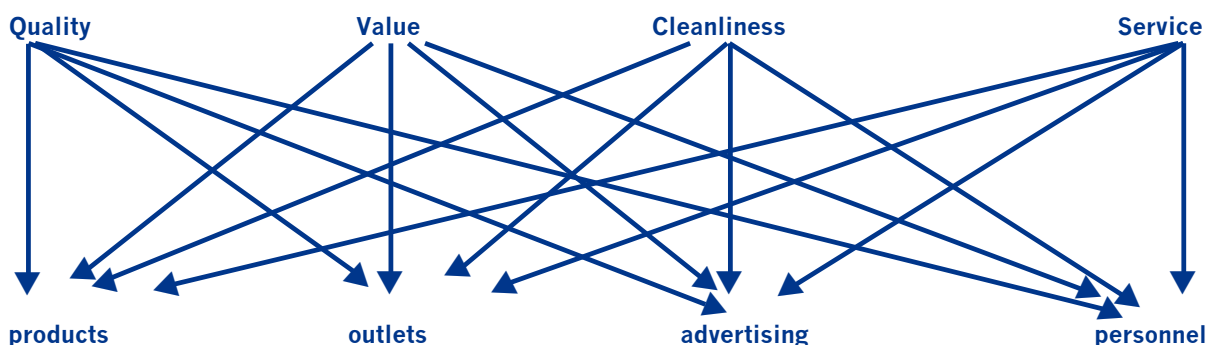
Neighbourhood Branding in den Niederlanden

Deutschland und die Niederlande haben ähnliche Probleme bei der Weiterentwicklung einzelner benachteiligter Stadtviertel. Auch die Entwicklung der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ist vergleichbar. Es gibt eine Aufsplitterung der Nachfrage nach Lebensstilen und Wohnmilieus, doch darunter liegt eine elementarere Ebene, in der es um die Befriedigung von Grundbedürfnissen geht und um technische Fragen einer nachhaltigen Weiterentwicklung bestehender Wohnquartiere.

Das Neighbourhood Branding in Stadtquartieren verstehen wir in den Niederlanden nicht als eine Methode, Lebensstile und Wohnmilieus zu identifizieren, Zielgruppen marktgerecht zu bedienen und neue Zielgruppen zu erschließen, sondern als einen Weg in Quartieren, die innerhalb des Stadtgefüges eine andere, neue Funktion erhalten sollen oder in sozial schwierigen Vierteln neue Entwicklungsimpulse zu setzen. In einem integrierten Gesamtkonzept wird die Identifikation der dort lebenden Bewohner mit dem Quartier gestärkt und auf diese Weise Engagement generiert. Dieser komplexe Prozess muss organisiert und kommuniziert werden. Und es geht dabei nicht darum, Gleichheit herzustellen, sondern Differenzen zu organisieren und Interessen abzugleichen. Bran-

ding ist eine Möglichkeit, die unterschiedlichen Interessen auf ein bestimmtes Gefühl hin zu bewegen – dies lässt sich in den Niederlanden leichter über Bilder erreichen als über Wörter – und für ein gemeinsames Ziel zu verpflichten. Unsere Erfahrungen zeigen, dass mithilfe eines Brands genauer definiert werden kann, was ein Quartier für die Bewohner attraktiv machen.

Wichtigstes Ziel eines Branding-Prozesses ist die Schaffung von Qualitäten. Es geht nicht allein um die Qualität von Wohnraum, sondern auch und gerade um den Charakter eines Quartiers, der wesentlich vom Freiraum bestimmt wird. Denn die Qualität des Freiraums bestimmt für jedes Quartier neu, wo und wie sich Gruppen dort begegnen können. Ein weiterer zentraler Aspekt in einem Branding-Prozess ist die Untersuchung des Verhältnisses der Bewohner zu den Behörden. Sobald ein Quartier behördlich etwa als sozialer Brennpunkt bezeichnet wird, gibt man den Bewohnern das Gefühl, mit ihrem Lebensprojekt gescheitert zu sein. Das Image eines Quartiers ist so stark, dass es nur sehr schwer und sehr langfristig verändert werden kann. Brandmanagement ist deshalb immer als ein langfristiger Prozess angelegt.



Die Kernwerte einer Marke am Beispiel McDonalds

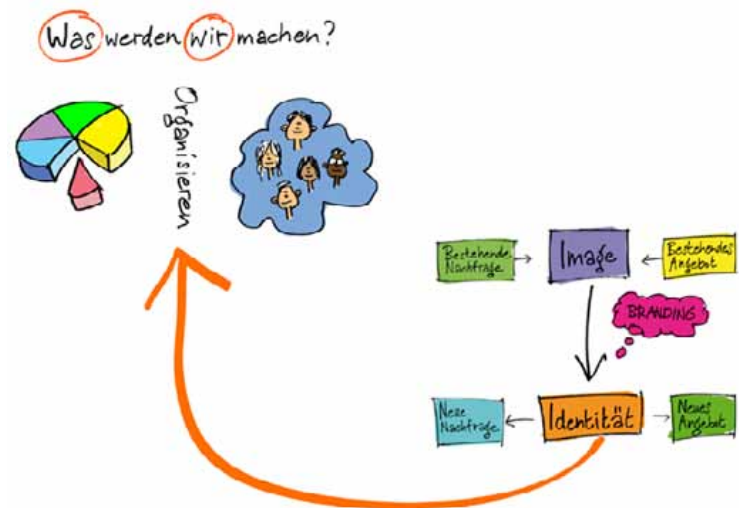


Ein Brand ist kein Markenzeichen

Die Quartiere, in denen wir arbeiten, haben ein solches Imageproblem. Ein Quartier muss seine eigenen Stärken kennen und breit kommunizieren. Es gilt also, gemeinsam nach dieser Identität zu suchen und dann alle Akteure konsequent auf das neue Image auszurichten. Immer wieder muss kontrolliert werden, ob neuere Entwicklungen zu diesem Brand passen. Es ist eine verbindliche „Corporate Story“ des Quartiers zu schreiben, mit der alle derzeitigen und künftigen Akteure sozusagen „gebrieff“ werden. Ein Brand ist mithin keine Marke und kein Logo, sondern die anschauliche und umfassende Beschreibung der Wertvorstellungen der Bewohner und der Meinungen darüber, was zum Stadtteil passt und was nicht, über welche Kernwerte ein Quartier identifiziert werden kann. Das Brandsheet besteht aus diesen Kennwerten und aus Bildern, die sie transportieren. Die Kraft eines Images lässt sich gut am Beispiel des Quartiers Mariahoeve in der Innenstadt von Den Haag demonstrieren. Hier leben rund 14.000 Einwohner. Es entstand Anfang der 70er Jahre und sollte – ganz im Gegensatz zu den meisten anderen Siedlungen, die in dieser Zeit entstanden sind – das bessere Quartier von Den Haag werden. Dabei half eine restriktive Belegungspolitik. Die Implementierung dieses Images war erfolgreich. Die Menschen, die dort wohnen, haben das Gefühl eines sozialen Aufstiegs. Ungewöhnlich für die Niederlande gibt es dort so etwas wie einen ungeschriebenen, stark formalisierten Verhaltenscodex, eine Etikette. Im Laufe der Zeit wurde die Belegungspolitik etwas aufgeweicht. Die neuen Bewohner fanden keinen Zugang zur ansässigen Bevölkerung. Während die Stadtverwaltung das gesamte Quartier unter Denkmalschutz stellen wollte, waren die Bewohner dafür, den Bestand zu verbessern und jene Gebäude abzureißen, die ihres Erachtens nicht mehr zu ihnen passten. Das Branding half, die Situation zu klären, indem die Regeln des Umgangs kodifiziert wurden. Integration ist wichtig, soziale Emanzipation kann gerade hier gelingen.



Branding und die Organisationsfrage: „Platzhirsche“, die sich gegenseitig ins Gehege kommen



Identitätsbildung als Organisationsprinzip

Housing Improvement Districts (HID)

Business Improvement Districts (BIDs) und Housing Improvement Districts (HIDs) sind klar begrenzte Einzelhandelsbereiche beziehungsweise Geschäfts- oder Wohngebiete, in denen auf Veranlassung und in Eigenorganisation der Betroffenen in einem festgelegten Zeitraum, der in Hamburg maximal fünf Jahre beträgt, Maßnahmen zur Aufwertung des Standorts durchgeführt werden. Finanziert werden diese Maßnahmen ausschließlich durch eine kommunale Abgabe, die alle im Gebiet ansässigen Grundeigentümer zu leisten haben. Es erfolgt in Hamburg keine öffentliche Förderung für BIDs und HIDs, im Gegensatz zu den Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISG), die als Pilotprojekte seit einigen Jahren auch in NRW und Düsseldorf bestehen und von Land und Kommune gefördert werden. Das Konzept des BID ist in Deutschland insgesamt ein großer Erfolg. Schleswig-Holstein, Hamburg, Sachsen, Saarland und Nordrhein-Westfalen haben bereits gesetzliche Grundlagen eingeführt, Brandenburg und Hessen sind gerade in der Gesetzesvorbereitung.

Im Rahmen solcher Projekte fließen voraussichtlich rd. 33 Mio. € privat aufgebracht Mittel zusätzlich in die Stadtentwicklung. Nach rund zwei Jahren BID-Erfahrung wurde dieses Modell in Hamburg von Politik,

Verwaltung und privaten Initiativen gleichermaßen als Erfolg gesehen. Daher ist man schnell dazu übergegangen, das BID-Modell auch auf Wohngebiete zu übertragen. Bereits am 1. Dezember 2007 trat das Gesetz zur Stärkung von Wohnquartiere durch private Initiativen in Kraft. Hamburg ist derzeit nicht nur das einzige Bundesland in Deutschland mit einem solchen Gesetz. Auch in Europa sind wir die ersten, die das BID-Prinzip auf Wohngebiete übertragen haben.

Die Schwierigkeiten in solchen selbstorganisierten Prozessen liegen vor allem in der Vorbereitungsphase. Die Chemie muss stimmen. Man muss sich selbst organisieren und Menschen müssen plötzlich Stadtplanung machen, die zuvor nie Stadtplanung betrieben haben: Einzelhändler, Angestellte von Wohnungsunternehmen, Grundeigentümer, die vielleicht mehrere Immobilien in einem Gebiet haben. Diese Vorbereitungsphase nimmt viel Zeit in Anspruch. Man sollte bei größeren Maßnahmen mit ca. zwei Jahren rechnen. Die Konkretisierungsphase und die Entscheidungsphase hingegen gehen relativ schnell und auch die Umsetzung ist weitgehend problemlos. Steilshoop, ein Stadtteil in Hamburg, in dem derzeit ein HID geplant ist, ist eine sogenannte Mustersiedlung für familiengerechtes Wohnen aus den 70er Jahren, die letzte große Siedlung dieser Art in Hamburg. Schon fünf Jahre nach der Fertigstellung in den 80er Jahren gab es die ersten typischen Probleme solcher Großsiedlungen. In den 90er Jahren wurde sie dann zum Sanierungsgebiet erklärt. Doch kaum war die Sanierung vorbei, setzte erneut ein Abwärtstrend ein, begleitet von einem tiefgreifenden Imageproblem. In Steilshoop leben heute 15.000 Einwohner in 6.400 Wohnungen mit nicht weniger als 50 verschiedenen Eigentümern. Die größten Probleme sind das ungepflegte Erscheinungsbild der öffentlichen Räume, u. a. durch Graffiti, Vandalismus, daraus resultierende Unsicherheitsgefühle, mangelhafte Orientierungsmöglichkeiten und das schlechte Image. Die



Planungsanlass: ... ungepflegtes Erscheinungsbild ... Image ... mangelnde Orientierung



Organisation: Lenkungsausschuss HID Steilshoop

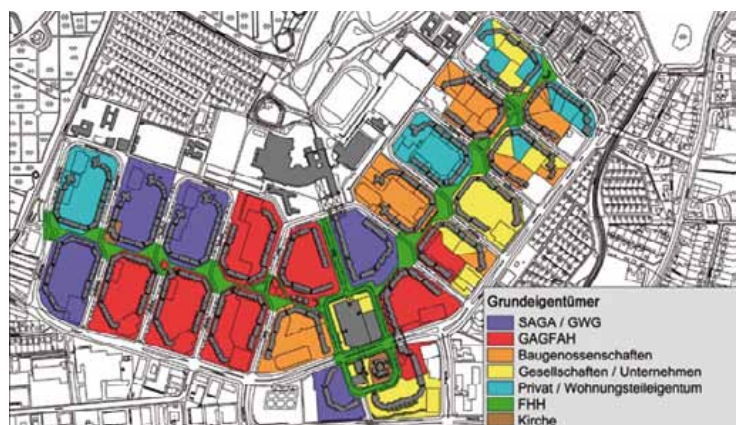
Maßnahmen in so einem HID sind aus der Sanierung oder Stadtplanung in vielen Gebieten bekannt: Die Neugestaltung des öffentlichen Raums – hier die Umgestaltung und bessere Pflege der zentralen Mittelachse des Stadtteils –, die Umsetzung eines Orientierungskonzeptes, Einsetzung von Sicherheits- und Servicediensten („Mobile Loge“) und eine Verbesserung des Stadtteilmarketings. Der Standort muss neu im Bewusstsein der Stadt verankert werden. Insgesamt belaufen sich die Investitionskosten auf knapp 8 Mio. €, davon entfallen allein 6,5 Mio. € auf die Mittelachse. Da die Neugestaltung der Mittelachse und das Orientierungskonzept als Maßnahmen der Daseinsvorsorge gelten können, beteiligt sich die Stadt an diesen Kosten mit 60 %. Dies dürfte aber die Ausnahme in einem HID sein.

Ein zentraler Lenkungsausschuss koordiniert die Maßnahmen. Darin haben sich u. a. Vertreter der Wohnungseigentümer, des Shopping Centers, der Wohnungsbaukreditanstalt und externe Experten zusammengefunden. Das HID Steilshoop wird zudem als ExWoSt-Forschungsprojekt¹ und von der HafenCity Universität wissenschaftlich begleitet. Hauptziele des HID sind die Verbesserung der Mieterzufriedenheit, die Stabilisierung der Vermietungssituation durch Verminderung der Fluktuation – Leerstand in größerem Ausmaß gibt es in Steilshoop nicht –, und die nachhaltige Aufwertung des Images. Das HID soll ein Musterprojekt für viele weitere Quartiere werden, nicht nur in Hamburg. Für eine erste Bilanz ist es noch zu früh. Immerhin lässt sich bereits sagen, dass wichtige neue Netzwerke entstanden sind, die die Entwicklung künftig steuern werden. Dass wir auf dem richtigen Weg sind, bestätigt auch das lebhaftere Interesse der Wohnungswirtschaft an diesem Projekt.

¹ Mit dem Forschungsprogramm „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ (ExWoSt) fördert der Bund in Form von Forschungsfeldern, Studien und Initiativen innovative Planungen und Maßnahmen zu wichtigen städtebau- und wohnungspolitischen Themen.



Steilshoop entstand als Mustersiedlung für familiengerechtes Wohnen zwischen 1969 und 1975



Grundeigentümer in Steilshoop, Stand März 2008

Integrierte Quartiersentwicklung in der Praxis

Es gibt Stadterneuerungsgebiete in der Bundesrepublik, die Dauerkunden in staatlichen Programmen sind. Sehen Sie eine Chance, diesen Teufelskreis auch einmal zu durchbrechen?

■ **Karl Jasper | Ltd. Ministerialrat, MBV NRW**

Im Grunde erhalten diese Gebiete ja keine dauerhafte Hilfe zum Lebensunterhalt, sondern lediglich Mittel für besondere Lebenslagen. Nach meinen Erfahrungen über nun rund 15 Jahre haben sich bis auf ein oder zwei Stadtteile alle wieder so stabilisiert, dass sie weiterhin eigenständig lebensfähig sind. Einige haben dies geschafft, indem sie ein neues Stadtteilprofil entwickelt haben. Dazu gehört oft auch eine Namensänderung. Dadurch ist die Bevölkerung in diesen Stadtteilen viel zuversichtlicher geworden.

Herr Rutjens, zur Identität von Quartieren gehört es auch, dass die Bewohner stolz darauf sind, dort zu wohnen. Kann man das Image jedes Quartiers – z. B. durch Namensänderung – so heben, dass dies wieder möglich ist? Oder braucht es dazu mehr? Wie könnte man in den Düsseldorfer Quartieren mit diesem Instrumentarium arbeiten?

■ **Ton Rutjens | hollandbrandinggroup, Utrecht**

Viele Bewohner identifizieren sich durchaus auch mit schwierigen Quartieren. Wir haben bei Befragungen festgestellt, dass die Bewohner die Probleme im Quartier, gerade auch das Ausmaß der Schwierigkeiten, zunächst nicht so wahrnehmen wie wir Experten. Die Menschen in der Gelsenkirchener Siedlung Tossehof, vor allem die Mieter der ersten Stunde, sind stolz, dort zu wohnen. Sie binden sich gern an Gelsenkirchen und haben Hoffnung auf neue, interessante Projekte. Wichtig war es dort, dieses Potenzial abzurufen. Die Basis dafür ist eine neue vernetzte Struktur, in der die Institutionen vor Ort, z. B. Sportvereine, Schulen, Kindergarten, Jugendheim, ihr Engagement selbstbewusst manifestieren und neue

Dienstleistungen anbieten können. Das Quartiersmanagement unterstützt diese bürgerschaftlichen Initiativen.

Herr Büttner, das Neue am Instrument des Housing Improvement Districts ist, dass die Eigentümer mit im Boot sind. Es handelt sich um eine private Eigentümerinitiative, die von der Stadt begleitet wird. Haben sie die Erwartung, dass diese HIDs auch unter den Bewohnern ein Wir-Gefühl, einen Stolz auf das eigene Quartier auslösen können, der es auf Dauer trägt?

■ **Frithjof Büttner | Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Hamburg**

Wie die Bewohner davon profitieren, kann man noch nicht sagen. Ich würde gerne einen Rückgriff auf den Business Improvement District Neuer Wall machen, der vor zwei Jahren umgestaltet wurde. Da haben die Grundeigentümer Geld verdient, indem die Mieten gestiegen sind und die Vermietungslage sich insgesamt verbessert hat. So konnten die Eigentümer auch in die Gebäudesubstanz selbst investieren. Und gleichzeitig wurde der Neue Wall deutlich verschönert, die Frequenz hat sich erhöht und es ist ein Platz entstanden, den es vorher nicht gab, ein Platz, der von den Bewohnern und Nutzern gut angenommen wird. Ich hoffe im HID auf einen ähnlichen Effekt. Wir haben erste Gespräche geführt, sind ins Quartier gegangen und haben eine Veranstaltung gemacht. Es gab keine Proteste. Ich hoffe, dass auch die Mieter stolz sind auf den ersten europäischen HID.

Würden sie mit diesem Instrument auch in privat strukturierte Gebiete gehen?

■ **Frithjof Büttner | Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Hamburg**

Wir haben rund 14 BID-Initiativen mit sehr heterogenen Grundeigentümern, teilweise Einzeleigen-

Diskussion über integrierte Quartiersentwicklung: Ton Rutjens, Richard Erben, Adelheid Kress, Karl Jasper, Frithjof Büttner (von links nach rechts)



tümern, aber auch institutionellen Eigentümern, da funktioniert das auch. Wieso soll es in 50er-Jahre-Siedlungen oder in Gebieten aus der Gründerzeit oder auch in Villengebieten nicht funktionieren?

Ist die Strategie der integrierten Quartiersentwicklung für Sie ein Angebot, das Sie gerne aufgreifen, auch weil es eine über die beiden Modellgebiete hinausreichende Perspektive bietet?

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

Es ist ein gutes Angebot. Da wir nicht so viele Flächen haben, brauchen wir beides, Bestandsentwicklung und Neubau. Den ganzheitlichen Ansatz der integrierten Quartiersentwicklung halte ich deshalb für sehr wichtig. Ich bin sicher, dass dadurch eine Verbesserung in ganz vielen Bereichen, vom Wohnumfeld bis zur sozialen Stabilität, erreicht werden kann, ja, auch erreicht werden muss.

Die integrierte Quartiersentwicklung ist nur ein Aspekt des Stadtentwicklungskonzepts Düsseldorf 2020+. Wie wird es aus Ihrer Perspektive weitergehen? Gibt es über die beiden Modellprojekte hinaus weitere Ansätze?

■ **Richard Erben | Amtsleiter, Stadtplanungsamt Düsseldorf**

Mit der Unterzeichnung heute abend haben wir einen soliden Grundstein gelegt, ich hoffe, dass wir für das zweite Gebiet auch bald eine Grundsatzvereinbarung haben. Wir sammeln zur Zeit Erfahrungen

und lernen. Wenn ich an den Umgang mit der ersten ISG denke, die wir hier in Düsseldorf auf den Weg gebracht haben, dann war es am Anfang eher mühsam, die Menschen davon zu überzeugen, dass es sich lohnt, Arbeit und Energie und auch Geld zu investieren. Mittlerweile läuft diese ISG sehr gut. Ich denke, es geht darum, die Menschen für ein Ziel zu begeistern, damit sie sich schließlich damit identifizieren. Mit der Identifikation kommt dann das Engagement, das heute noch latent irgendwo ruht. So kann das große Ziel des Stadtentwicklungskonzeptes Düsseldorf 2020+ erreicht werden, die Menschen davon zu überzeugen, in diese Stadt zu ziehen und Unternehmen davon zu überzeugen, diese Stadt als Standort anzunehmen, weil es ein lebenswerter und wirtschaftlich interessanter Standort ist.

Frage aus dem Publikum

Ist das Funktionieren von HID und BID an das Landesgesetz gebunden oder funktioniert es auch auf der Ebene der Stadt?

■ **Frithjof Büttner | Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Hamburg**

Wir sind ein Stadtstaat, haben daher ein Landesgesetz und wir können es auch sehr schnell umsetzen. Sie brauchen dieses Gesetz. Auf freiwilliger Ebene funktionieren BIDs häufig nicht. Das Gesetz ist der notwendige rechtliche Rahmen, um eine Abgabe erheben zu dürfen. Ohne dieses Gesetz hätte es den Investitionsschub, insbesondere in der Innenstadt, nicht gegeben.





Ausblick

Mit der Diskussionsveranstaltung „Das Düsseldorfer Stadtquartier von morgen – Integrierte Quartiersentwicklung im Kooperationsmodell“ hat die begleitende Dialogreihe zum Stadtentwicklungskonzept „Düsseldorf 2020+ – Wachstum fördern, Zukunft gestalten“ eine erfolgreiche Fortsetzung gefunden. Mehr als 170 Teilnehmer nahmen die Gelegenheit wahr, sich am 12. November 2008 von Experten aus Politik und Verwaltung, Wirtschaft und Wissenschaft aus erster Hand über den aktuellen Zustand Düsseldorfer Wohnquartiere informieren zu lassen und die weitere Entwicklung engagiert zu diskutieren.

Transparenz, Dialog und Kooperation sind elementare Prinzipien der Düsseldorfer Stadtentwicklungsplanung. Nur in einem dauerhaften, breit angelegten Dialog mit der Bürgerschaft und der Wirtschaft können die Entwicklungspotenziale der Stadt Düsseldorf

ihre Wirkung bestmöglich entfalten und neue Impulse eingebracht werden, die den Prozess inhaltlich weiter stärken. Überdies ist ein solcher Dialog Voraussetzung für neue kooperative Partnerschaften, die den Stadtentwicklungsprozess nachhaltig weiter tragen.

Die Unterzeichnung der Zielvereinbarung zwischen Düsseldorfer Wohnungsunternehmen und der Stadt Düsseldorf zur integrierten Entwicklung des Schwietzke-Geländes in Mörsenbroich als Modellprojekt darf in dieser Hinsicht als ermutigendes Zeichen gewertet werden, dass Wirtschaft und Verwaltung gemeinsam Verantwortung für die Stadtentwicklung übernehmen. Diese und weitere strategische Partnerschaften bilden die Grundlage dafür, dass die Landeshauptstadt Düsseldorf weiterhin ein attraktiver und lebenswerter Wohn- und Arbeitsstandort bleibt.

Fotonachweis

Die Fotos wurden – soweit nicht anders aufgeführt – von der Stadt Düsseldorf und der Rheinwohnungsbau GmbH zur Verfügung gestellt.

Alle Veranstaltungsfotos:
Jürgen Landes, Dortmund

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

Tagungsprogramm

12. November 2008 – 17.00 bis 21.00 Uhr

17.00 Uhr **Begrüßung** | Beigeordneter Dr. Gregor Bonin
Landeshauptstadt Düsseldorf

Wohnungsmärkte in wachsenden Stadtregionen
Prof. Dr. Guido Spars – Bergische Universität Wuppertal

17.45 Uhr **Thema 1: Wohnen in Düsseldorf – attraktiv und zukunftsfähig**

Wohnen in Düsseldorf 2020* | Matthias Wirtz – InWis

Stadt und Wohnungswirtschaft – gemeinsame Verantwortung und enge Kooperation
Diskussion mit Fachleuten und dem Publikum

18.45 Uhr **Pause**

19.15 Uhr **Thema 2: Integrierte Quartiersentwicklung – eine Chance für Düsseldorf**

Quartiersentwicklung in NRW – Aufgabe und Strategie aus landespolitischer Sicht
Karl Jasper, Ltd. Ministerialrat – MBV NRW

Neighbourhood Branding in den Niederlanden
Ton Rutjens, Holland Branding Group – Utrecht, NL

Housing Improvement Districts (HID)
Frithjof Büttner – Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Hamburg

Integrierte Quartiersentwicklung in der Praxis
Diskussion mit Fachleuten und dem Publikum

20.45 Uhr **Zusammenfassung und Ausblick**
Prof. Dr. Franz Pesch – Pesch und Partner (Moderation)

21.00 Uhr **Ende der Veranstaltung**

Die Veranstaltung wurde mit freundlicher Unterstützung der Stadtsparkasse Düsseldorf durchgeführt.

Herausgegeben von 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