

## Auf dem Weg zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung in Düsseldorf

Seit den 1990er Jahren sind Großstädte wie Düsseldorf im Rahmen der Globalisierung der Wirtschaft und aller Lebensbereiche einem Strukturwandel unterworfen. Die Städte mussten Strategien zur Behauptung im weltweiten Wettbewerb entwickeln. In Düsseldorf wurde dazu einerseits mit großen Anstrengungen die durch die De-Industrialisierung und den Strukturwandel von Bahn, Post und Militär freigesetzten Flächen einer neuen Nutzung zugeführt. Zum anderen wurden ab Beginn der 2000er Jahre strukturverbessernde Maßnahmen wie der U-Bahnbau (Wehrhahnlinie) genutzt, die Innenstadt mit großflächigen Einzelhandelsbauten und einer Freiflächengestaltung städtebaulich aufzuwerten. Dabei wurde allerdings mit dem Abriss der denkmalgeschützten Hochstraße „Tausendfüßler“ und der nicht denkmalgerechten Ausgestaltung des Gartendenkmals Hofgarten wenig Rücksicht auf das vorhandene historische Erbe genommen.

Der Städtebau entwickelte sich zunehmend zum Investorenstädtebau. Dabei sind die Taktgeber für den Investitionsstandort Düsseldorf die großen Immobilienmessen Mipim in Cannes und Expo Real in München und nicht die kommunale Planung. Bei vielen Immobilienprojekten stellt sich dabei die Frage, wer ist der Koch und wer ist der Kellner: Bestimmt die Kommune noch die Stadtentwicklungsprozesse oder tun das inzwischen die Investoren? Als ein Beispiel kann die Investorenstadtentwicklung der Düsseldorfer Innenstadt (Kö-Bogen) angesehen werden. Massive gewinnbringende Büro- und Handelsbauten mit hoher Ausnutzung wie der Libeskindbau und auch die geplante Ingenhoven-Bebauung an der Schadowstraße führen zwar zur Verbesserung der Handelsattraktivität, tragen aber nicht zur städtebaulich erwünschten Vielfältigkeit der Innenstadt bei. Durch ihre einseitige Handelsnutzung tragen sie eher zu einem Verlust an Maßstäblichkeit und Vielfalt sowie zur Verödung der Stadtmitte außerhalb der Geschäftszeiten bei. Ein weiteres Beispiel: Am Wohnungsbau lässt sich nachweisen, dass sich zum Beispiel in Düsseldorf der Immobilienwohnungsbau, der vorwiegend den Wohnungsbau des letzten Jahrzehnts bestritt, hauptsächlich mit Wohnungen für die obere Mittelschicht und darüber in Luxussegmenten verselbständigt und an der großen Massennachfrage nach preiswerten Wohnungsmieten vorbei gebaut hat. Es entstanden und entstehen die vielen hochwertigen Immobilienstandorte mit Phantasienamen der neuen Immobilienpoesie wie u.a. „Heinrich-Heine-Gärten“, „Le Flair“, „Grafental“, „Belsenpark“, „Unternehmerstadt“, „Living Circle“, „Zwei Königskinder“. Die Stadt hat sich aus der Wohnungsbauförderung zurückgezogen und beschränkte sich darauf, die Investitionen über Bebauungspläne zu sichern. Erst in jüngster Zeit entstand in dem vom Stadtrat getragenen „*Handlungskonzept Wohnen*“ das Ziel, mit der Einführung einer Quote von 20% gefördertem und 20% preiswertem Wohnungsbau bei Projekten über 100 WE ein stärkeres Engagement der Investoren für preiswertere Mieten einzufordern. Dieses Konzept mag bei der riesigen Nachfrage - man denke daran, dass die Flüchtlingsintegration noch zusätzliche Anstrengungen im Wohnungsbau erforderlich macht - unzureichend sein. Es ist hier jedoch der richtige Weg eingeschlagen worden, der weiter ausgebaut werden kann. Es zeichnet sich damit die Tendenz ab, dass sich die Stadt zukünftig zur Abmilderung der Wohnungsnot stärker nachhaltig engagieren muss. Die Art der bisherigen ungebremsten, gewinnträchtigen Investorenstadtentwicklung wird daher keine Zukunft mehr haben!

In der Zukunft stellt sich für die Städte neben der Wohnungsprobleme zunehmend die Frage, wie kann den immer dramatischer werdenden ökologischen und sozialen Herausforderungen begegnet werden? Angesichts der Klimaveränderung, Ressourcenknappheit, Umweltzerstörung, Naturkatastrophen, Wirtschaftskrisen, sozialen Spannungen und zunehmend der Flüchtlingsintegration kommen neue Aufgaben auf die Städte hinzu. Sie sind gefordert, sich stärker zu engagieren und ihre kommunalpolitischen Prozesse und ihr Verwaltungshandeln zur Schadens- und Gefahrenabwehr nach nachhaltigen und präventiven Zielen zu organisieren und aktiv zu steuern. Dazu müssen Visionen einer zukünftigen und nachhaltigen Stadt entwickelt werden. Dabei gilt es, dass die Kommune ihre nachhaltigen Ziele in gemeinsamer Kooperation mit allen Akteuren und der Bürgerschaft entwickelt und umsetzt. Die Zeit drängt! Mehr denn je werden Kommunen und Immobilienwirtschaft zur Umsetzung einer nachhaltigen Stadtentwicklung aufeinander angewiesen sein. Die Immobilienwirtschaft wird dabei überzeugt werden müssen, die Ziele einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Stadtentwicklung in ihre Investitionsentscheidungen einzubeziehen. „*In puncto erfolgreicher Stadt-*

*entwicklung ist eine Partnerschaft der Immobilienwirtschaft mit den Kommunen dringend geboten. Wir müssen gemeinsam begreifen, dass Nachhaltigkeit keine Sprechblase ist, sondern dass das Bekenntnis zu Qualität und Werthaltigkeit für beide Seiten unverzichtbar ist, d.h. für die, die öffentlich Verantwortung tragen und für die, die wirtschaftlich Rendite-Verantwortung tragen,“* so NRW Bau-minister Michael Groschek.

Das notwendige Ziel ist die nachhaltige Stadt Düsseldorf!

(hf)