

# ZEITENWENDE FÜR DIE INNENSTADT

ANZEIGENSONDERVERÖFFENTLICHUNG  
FREITAG, 26. MAI 2023





# Mit Begeisterung ein nachhaltig gestaltetes und lebenswertes Umfeld schaffen

Wie können wir in Zeiten des Klimawandels Innenstadt-Bezirke nachhaltig lebenswert gestalten und damit einen wirksamen Beitrag zum Erreichen unserer Klimaschutzziele leisten? Darum geht es beim RP-Forum „Zeitenwende für die Innenstadt“, das nun zum vierten Mal die Ergebnisse einer innovativen und interdisziplinären Projektarbeit präsentierte. Ziel aller Ideen: die Menschen für die notwendige Umgestaltung zu begeistern.

VON JÜRGEN GROSCHKE

Die Zeit drängt. Der Klimawandel kann Innenstädte schon bald unbewohnbar machen, Stichworte Hitzestaus oder Flutkatastrophen. Jetzt muss gehandelt werden. Genau darum geht es beim RP-Forum „Zeitenwende für die Innenstadt“. Die Initiatoren stellen aber nicht einfach Forderungen dafür auf, was man, also irgendwer, tun sollte und müsste. Architekten, Spezialisten aus der Bau- und Immobilienwirtschaft, Experten aus unterschiedlichen anderen Branchen, aus Institutionen und der Politik erarbeiten beim RP-Forum gemeinsam Lösungsvorschläge, die nah an den Menschen und in vielen kleinen Schritten umsetzbar sind.

Mehrfach schon haben die Initiatoren und die Teilnehmer des Forums ihre Ergebnisse präsentiert, so auch bei der jüngsten Veranstaltung im Kunst- und Bewegungszentrum KUH (Kunst und Haltung) an der Hansallee in Heerdt. Es bietet als Ausstellungsort von Kunst einen Rahmen, der die Kreativität fördert. Als Fortschrittswerkstatt konzipiert, hat das Forum in mehreren Etappen Ideen für die Zukunft der Innenstadt vorgestellt. Ging es zunächst um die Attraktivität der Innenstadt mit Blick auf eine gute Mischung von Einzelhandel, Wohnen und Arbeiten, folgte bald das Klima-Thema am Beispiel der Corneliusstraße.

In der dritten Runde befassten sich die Experten mit dem gesamten angrenzenden Stadtquartier. Die drei Architektenbüros HPP Architekten, RKW Architektur + und Jasper Architects hatten gemeinsam mit namhaften Fachleuten aus der Immobilienwirtschaft und in sorgfältiger Detailarbeit Entwürfe gefertigt, wie der Stadtteil Friedrichstadt in den Jahren 2030, 2040 und 2050 aussehen sollte, um ein klimaresistentes und lebenswertes Umfeld für Bewohner und Unternehmen im Viertel zu bieten.

## Neue Formen der Zusammenarbeit

Beim vierten großen Zusammentreffen diskutieren die Teilnehmer das bisherige Resultat und die weiteren Ziele. „Fortschrittswerkstatt bedeutet, ein neues Denken und Handeln, die gemeinsamen Erfahrungen und das Know-how in die Waagschale zu werfen und Herausforderungen mit innovativen Ansätzen zu lösen“, erklärt Moderator Christopher P. Peterka (gannaca). „Wir haben das Projekt über mehrere Jahre weiterentwickelt“, fasst Hans Peter Bork, Geschäftsführer der Rheinische Post Mediengruppe, zusammen. Das Medienhaus beteiligt sich auch deshalb an dem Modellprojekt, weil es die Ergebnisse einer breiten Öffentlichkeit präsentieren könne. Allein der Online-Auftritt der RP habe mehr als acht Millionen Unique User, „das Forum hat damit eine große Chance, dass es wahrgenommen wird“.

Sehr gerne engagiert sich auch Düsseldorf's Planungsdezernentin Cornelia Zuschke in dem Prozess. Das Forum habe einen Reifegrad erreicht, der sich vom „man müsste mal ...“ zu völlig neuen Formen der Zusammenarbeit entwickelt habe. „Es ist der Zauber dieser Runde, dass wir alle als Menschen kreativ zusammenarbeiten, die eine nachhaltige Zukunft erreichen wollen.“ „Diese Zeit braucht neue Lösungen“, sagt Pia Kemper, Leiterin des RP Forums, die die Veranstaltungen organisiert. „Branchen müssen zusammenwachsen und Menschen sich vernetzen.“ Aufgabe für die Publikation sei, den Menschen Wissen zu vermitteln und Ängste zu nehmen. „Inspiration, Kommunikation – das hat mich gereizt“, sagt Dieter Castenow, Chef der gleichnamigen Kommunikationsagentur. Ziel sei weiterzugeben, „dass wir initiativ sind, dass man etwas verändern kann.“ Das bringe die Menschen zum Nachdenken und sei daher sinnstiftend.



Die Teilnehmer des RP-Forums „Zeitenwende für die Innenstadt“ präsentieren die Architektenentwürfe für die Stadt der Zukunft.

FOTOS: ALOIS MÜLLER

## Sanierung: Die Mittel stehen bereit

Neue Baustoffe und Erhalt statt Abriss können dazu beitragen, Emissionen von Treibhausgas zu vermeiden.

(jgr) Warum ist es überhaupt notwendig, sich so intensiv um die Klimaneutralität zu mühen? Und was kann man überhaupt bei Bestandsimmobilien machen, die beispielsweise in der Düsseldorfer Friedrichstadt vorherrschen? Sollte das Ziel, den globalen Temperaturanstieg auf 1,5 Grad zu begrenzen, nicht erreicht werden, hätte das massive Konsequenzen für das Leben in der Stadt zur Folge, warnt Barbara Possinke (RKW Architektur +): Die Lebensqualität werde rapide abnehmen, die Zahl der Hitzeeinseln zunehmen.

Schon heute seien 53 Prozent des Düsseldorfer Stadtgebietes betroffen. Bei einem weltweiten Temperaturanstieg um 1,5 Grad steige die Temperatur in Düsseldorf um fünf bis sieben Grad. Das führe neben dem Verlust der Lebensqualität auch zu einem Verfall der Immobilienwerte. „Wir wissen das seit 30 Jahren. Aber wir

vermissen das notwendige radikale Handeln.“ Dabei sei energetisches Sanieren kein Hexenwerk, „die Hälfte des Aufwands wird finanziell gefördert“.

Was alles möglich ist, zeigt Andreas Kunsmann vom thüringischen Unternehmen Polycare, das unter anderem nachhaltige Baustoffe herstellt. Es gebe mittlerweile zementfreien Beton, mit dem beim Bauen mehr als 80 Prozent CO<sub>2</sub> eingespart werden könnten. In Städten sei es besser, Gebäude zurückzubauen, ohne sie zerstören zu müssen. Denn die Produktion erzeuge Emissionen. Wenn Gebäude von vornherein so errichtet würden, dass ihre Bestandteile wiederverwertet werden können, ließen sich viele Emissionen vermeiden.

Possinke beklagt, dass es zwar solche „revolutionären Erfindungen“ wie die hohlen und zusammensteckbaren Bausteine von Polycare gebe, der Zulassung aber eine oft

jahrzehntelange Prüfung vorangehe. „Man muss Start-ups andere Wege eröffnen, damit wir ihre Innovationen bald nutzen können.“ Es gebe viele neue Lösungen für alle Teile von Bestandsgebäuden, betont die Architektin und nennt als Beispiel Dachisolierungen und Photovoltaikanlagen, die mit Wallboxen und Batterien geliefert werden können.

Die Chance liege in der Bestandssanierung, ergänzt Kunsmann. In Gebäuden machen, so der Bauexperte, verbrauchte Materialien 50 Prozent des „CO<sub>2</sub>-Rucksacks“ aus, nur die anderen 50 Prozent der Betrieb, also zum Beispiel das Heizen. Dabei gebe es nicht die eine Lösung für alle Gebäude, sondern individuell unterschiedliche.

## Im Bestand liegen Chancen

Experten: Eine Umgestaltung ist schwierig, aber machbar.

(jgr) Die Vorschläge, die die Architekten und Immobilienexperten für eine zukunftsfähige Gestaltung eines Quartiers im Stadtteil Friedrichstadt unterbreiten, gehen insbesondere auf den Bestand ein – der Stadtteil ist ja quasi komplett zugebaut. Natürlich ist eine Umgestaltung weitaus schwieriger als ein Neubau auf grüner Platte; „der Bestand ist die Königsdisziplin für Architekten und Bauherren“, meint denn auch Hans Peter Bork (Rheinische Post). Eine Sanierung trage aber viel zur nachhaltigen Transformation bei. Deswegen habe sich das Forum auch mit der Corneliusstraße und dem Quartier in der Friedrichstadt befasst. Lösungen könnten Vorbild für andere Stadtviertel sein.

„Selbst in Spitzenzeiten beträgt das jährliche Neubauvolumen nur circa 1,5 Prozent des gesamten Gebäudebestands“, ergänzt Max Schultheis von dem nach

umsatz weltweit größten Immobiliendienstleister CBRE. „Deshalb muss der Fokus der Transformation auf dem Bestand liegen.“ Im Markt der Gewerbeimmobilien, in dem CBRE hauptsächlich tätig ist, beschäftigt nach seiner Beobachtung mittlerweile alle Akteure die Frage: Wie können wir die Immobilienbestände nachhaltig, klimaneutral und damit zukunftssicher gestalten? Auch die Stadt Düsseldorf solle den Hauptfokus für Klimaschutz und Immobilien auf die bestehenden Stadtblöcke legen, denn sie seien der wirksamste Hebel auf dem Weg dorthin. Die energetische Optimierung der Gebäude, die Versorgung mit regenerativen Energien, die Schaffung von Grünflächen in den oft sehr ineffizient genutzten Innenhöfen und die Schaffung eines vielseitigen Nutzungsmixes seien hier die entscheidenden Werkzeuge. „Unser Pilotprojekt in Bilk ist die ideale Blaupause für

eine klimafreundliche, lebenswerte und prosperierende Stadt der Zukunft.“

Die Wirtschaft ziehe bei der Transformation mit, betont Sven Schulte, Referent Handel und Stadtentwicklung der IHK Düsseldorf. Die Transformation stelle eine „gemeinsame Anforderung an Bewohner und Unternehmen im Quartier“. Das Miteinander sei die „Basis dafür, dass wir etwas bewegen können“. Differenzen gebe es etwa bei Fragen der Erreichbarkeit und Mobilität, und man müsse Verständnis füreinander wecken, zum Beispiel beim Thema Lärmemissionen der Gastronomie. Die IHK beschäftigt sich selbst mit dem Thema Transformation. Sie hat den Strategieprozess „Stadt der Zukunft“ auf den Weg gebracht, um Nachhaltigkeitsziele in die Umsetzung zu bringen.

aus der Erkenntnis, dass jetzt gehandelt werden müsse. Krauß verweist auf die zunehmende Zahl von Förderprogrammen. „Es gibt viele Möglichkeiten, die Bewohner mit einzubeziehen.“

„Wir haben viele Kompetenzen, aber alles ist institutionalisiert. An der Regulierung scheitert manches“, stellt Cornelia Zuschke, Planungsdezernentin der Stadt Düsseldorf, zum Abschluss der Veranstaltung fest. Das Forum setze hier einen Kontrapunkt. Es strahle Kollegialität aus, sei interdisziplinär. „Wir sind gemeinsam unterwegs und brauchen diese fließende Dynamik, die man in regelhaften Abläufen nicht hinbekommt.“ Während in der Gesellschaft der Eindruck entstehe, Einzelne könnten den Klimawandel nicht aufhalten, zeige das Forum: „Nicht Einzelne, sondern wir zusammen packen es an.“



Lars Krauß (Greengineers, links), Bettina Stauber (Jasper Architects) und Dr. Frank Schulz (Grüne Düsseldorf, unten rechts) beteiligten sich per Video an dem Forum.



In verschiedenen Gesprächsrunden diskutierten die Forumsteilnehmer die bisherigen Ergebnisse des Forums und formulierten das Ziel, die Menschen für die Umgestaltung der Stadt zu begeistern.

## Umdenken im Quartier

Auch in der Friedrichstadt gibt es schon grüne Inseln.

(jgr) Die Düsseldorfer Innenstadt erweckt auf den ersten Blick den Anschein, komplett zugebaut und versiegelt zu sein. Doch auch im zentrumsnahen Stadtteil Friedrichstadt gibt es Inseln mit Grün und lebendiger Gemeinschaft. Wolfgang Oberhössel und sein Sohn Torsten Vetter haben ihr Gebäude und Grundstück entsprechend an der Talstraße gestaltet. „Wir haben einen schönen grünen Innenhof, und es gibt Gartenfeste mit den Mietern“, schildert Vetter. „Ein gutes Miteinander und ein guter energetischer Zustand des Hauses sind uns gleichermaßen wichtig.“ Über drei Generationen lebt inzwischen auch die Eigentümerfamilie dort.

Im Viertel könne man alles zu Fuß erledigen, ergänzt Oberhössel, „ich brauche kein Auto“. Doch nicht alles ist perfekt, vor allem, wenn es ums Sanieren geht. „Wir hoffen, dass wir weiterhin mit der Unterstützung der Ämter rechnen können“, sagt Oberhössel, und Vetter beschreibt die Herausforderungen: „Es gibt viele gute

Ideen, doch uns fehlt das Know-how. Wo fangen wir als Eigentümer an?“ Die Menschen im Viertel hätten aber die Zeitenwende erkannt und seien zum Umdenken bereit. Man lebe mehr zu Hause und im Quartier und wolle dort ein lebenswertes Umfeld erhalten.

Diese Hoffnung greift Andreas Bahners (Bahners & Schmitz) auf. Heute führen oft noch Detailfragen zu Verzögerungen – wem gehört eine Mauer, wer ist für den Hof zuständig? „Ich hoffe, dass die jüngere Generation anders denkt. Denn wir müssen nicht morgen, sondern heute anfangen.“ Wie kann Regenwasser als Brauchwasser genutzt werden, welche energetischen Sanierungen sind sinnvoll? Dafür gebe es Lösungen. Sie müssten schnell zum Einsatz kommen, auch um einem Werteverfall der Gebäude vorzubeugen.

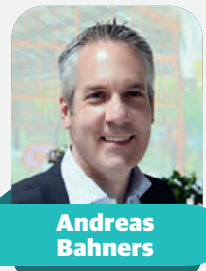
„Die Transformation im Quartier ist zu schaffen“, ist Lars Krauß (Greengineers) überzeugt. Für jeden Budgetrahmen gebe es Angebote. Auch die Politik denke um

## Die Teilnehmer



**Cornelia Backhaus**

HPP Architekten  
GmbH  
Team Düsseldorf



**Andreas Bahners**

Bahners & Schmitz  
GmbH  
Geschäftsführer



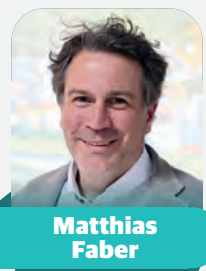
**Hans Peter Bork**

Rheinische Post  
Mediengruppe GmbH  
Geschäftsführer



**Dieter Castenow**

Castenow GmbH  
Geschäftsführender  
Gesellschafter



**Matthias Faber**

HPP Architekten  
GmbH  
Partner



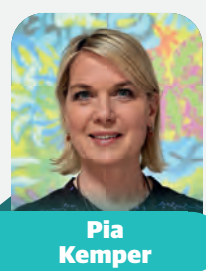
**Christian Hein**

RKW Architektur +  
Partner, Prokurist



**Martin Jasper**

Jasper Architects  
Architekt



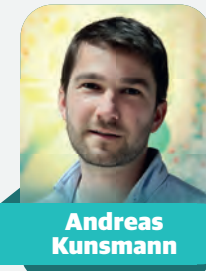
**Pia Kemper**

Rheinische Post  
Medien GmbH  
Leitung Finanz- und  
Wirtschafts-Extras



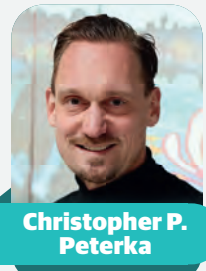
**Lars Krauß**

Greengineers GmbH  
Mitgründer und  
Geschäftsführer



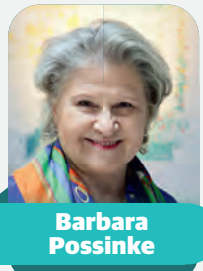
**Andreas Kunsmann**

Polycare Research  
Technology  
GmbH & Co. KG  
Geschäftsführer



**Christopher P. Peterka**

gannaca  
GmbH & Co. KG  
Geschäftsführer



**Barbara Possinke**

RKW Architektur +  
Geschäftsführende  
Gesellschafterin



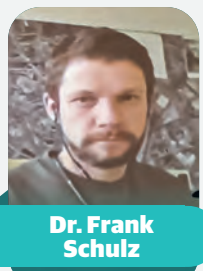
**Sven Schulte**

Industrie- und  
Handelskammer  
zu Düsseldorf  
Referent Handel und  
Stadtentwicklung



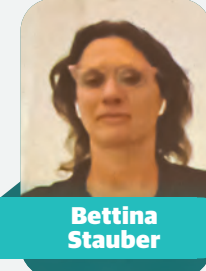
**Max Schultheis**

CBRE GmbH  
City Lead Düsseldorf  
& Rhein-Ruhr



**Dr. Frank Schulz**

Grüne Düsseldorf  
Wohnungspolitischer  
Sprecher



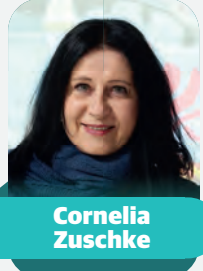
**Bettina Stauber**

Jasper Architects  
Studio Manager



**Volker Weuthen**

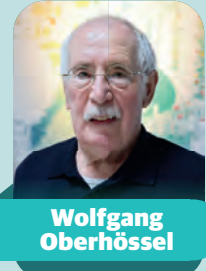
HPP Architekten  
GmbH  
Senior Partner



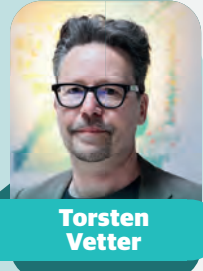
**Cornelia Zuschke**

Landeshauptstadt  
Düsseldorf  
Architektin, Beigeordnete  
Planen, Bauen,  
Wohnungswesen,  
Liegenschaften

**Bewohner  
der Friedrichs-  
stadt**



**Wolfgang Oberhössel**



**Torsten Vetter**



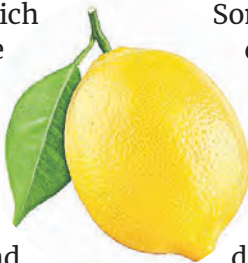
# Wandeln auf den Spuren von Johann Wolfgang von Goethe

„Das Land (oder die Stadt), wo die Zitronen blühn“ – freudige Vision statt Schreckensszenario!

VON PIA KEMPER UND HANS PETER BORK

„Kennst Du das Land, wo die Zitronen blühn, Im dunkeln Laub die Goldorangen glühn“ – so beginnt eines der berühmtesten Gedichte von Johann Wolfgang von Goethe aus seinem dritten Buch der Lehrjahre. Was, mögen Sie sich fragen, hat dieses Gedicht mit dem Thema unserer heutigen Sonderbeilage zu tun? Die Antwort ist vielschichtig, am Ende aber hoffentlich einleuchtend. Hinter uns allen liegen mehrere Jahre mit einschneidenden Ereignissen: die Corona-Pandemie hat uns über lange Zeit am sozialen Austausch und am unbeschwerten Reisen gehindert. Seit letztem Jahr kommen der schreckliche Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine, die hohe Inflation, die Energiekrise und damit einhergehend für viele von uns existenzielle Ängste hinzu. Noch sind alle diese Entwicklungen nicht völlig ausgestanden, da sollen uns mit Maßnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels neue Herausforderungen zugemutet werden. Der vermeintliche Zwang zum sofortigen Austausch unserer Heizungen gegen teure Wärmepumpen nach einem bisher äußerst unglücklichen Gesetzgebungsverfahren, dazu rechtlich bedenkliche Aktionen der Gruppierung „Letzte Generation“ – für viele von uns ist es derzeit nicht gerade einfach, mit dem Thema „Klimawandel“ positive Assoziationen zu verbinden. Und doch spüren wir ganz deutlich, dass es akuten Handlungsbedarf gibt und wir alle bei diesem Thema unseren Beitrag leisten müssen.

**Ideen für eine Verbesserung der Lebensbedingungen**  
Was also tun? Wie können wir möglichst viele Menschen auch bei einem unangenehm und anstrengend erscheinenden Thema endlich zum Handeln bringen? Unsere Fortschrittswerkstatt auf der Düsseldorfer Hansaallee arbeitet seit mehreren Jahren daran, Ideen für eine Verbesserung der Lebensbedingungen in unseren Innenstädten zu entwickeln und auszuarbeiten. Architekten, Immobilienfachleute und -investoren, Vertreter von Interessenverbänden, Kommunikationsexperten und Politiker haben uns in vielfacher Weise Möglichkeiten aufgezeigt, wie wir konkret handeln können – auch in



dieser Sonderbeilage können Sie von vielen ihrer inspirierenden Ideen erfahren. Dieses umfangreiche intellektuelle und künstlerische Schaffen ist aber nur wenig wert, wenn es nicht bei den Empfängern ankommt – wie das geht, können Sie auch in dem Artikel unseres Kommunikationsexperten Dieter Castenow in dieser Sonderbeilage erfahren. Schließlich brachte uns der bekannte Bühnenbildner Florian Etti bei einem Besuch in unserer Fortschrittswerkstatt auf die Idee mit dem „Land, wo die Zitronen blühn“. Er wollte damit ein emotionales Zeichen setzen. Aber: wenn man diese Zeile zum ersten Mal hört, könnte man auch denken: „Wollen wir im Sommer wirklich klimatische Verhältnisse wie in Italien haben?“ – Das wäre wohl nicht das, was wir mit dem Klimawandel verbinden möchten, sondern eher ein Schreckensszenario. In der ersten Strophe seines bekannten Gedichtes geht es Goethe, der natürlich vom Klimawandel noch nichts ahnte, aber um etwas völlig anderes, nämlich die Schönheit der Landschaft Italiens – einen Sehnsuchtsort, der für viele seit Ende des 18. Jahrhunderts nichts von seiner Anzie-

hungskraft verloren hat. Das von Goethe beschriebene Italien steht für bezaubernde Natur, für Lebensqualität, das berühmte „Dolce Vita“ und eine gewisse Leichtigkeit des Seins. Und diese positiv besetzten emotionalen Botschaften möchten wir auch auf das Thema der Zukunft unserer Innenstädte übertragen: Sie sollen eine hohe Lebensqualität bewahren oder schaffen; während wir in der Corona-Zeit das Innere unserer Wohnungen aufgehübscht haben, haben nun die Außenbereiche und Innenhöfe unserer Stadtquartiere eine Auffrischung verdient. Und könnte es nicht eine wunderbare Vorstellung sein, in einer lauen Sommernacht mit netten Nachbarn in einem Zitrusgarten in der Düsseldorfer Innenstadt in den Sternenhimmel zu schauen und einfach das Leben zu genießen?

Mit dieser Vision von der „Stadt, in der die Zitronen blühn“ möchten wir Sie inspirieren, sich auf die vielen Anregungen der Autoren dieser Sonderbeilage einzulassen – und wir hoffen natürlich, dass möglichst viele von Ihnen anschließend zur konkreten Umsetzung dieser Ideen beitragen werden. Den alten Goethe würde es sicherlich äußerst erfreuen!



Pia Kemper leitet das RP Forum der Rheinische Post Medien GmbH. FOTO: ALOIS MÜLLER



Hans Peter Bork ist Geschäftsführer der Rheinische Post Mediengruppe GmbH. FOTO: ANDREAS KREBS

## Weitere Infos zum RP-Forum „Zeitenwende für die Innenstadt“



Beim RP Forum „Zeitenwende für die Innenstadt“ geht es um eine drängende Frage, die die Menschen in der Stadt bewegt: Wie können wir in Zeiten des Klimawandels Innenstadt-Bezirke nachhaltig lebenswert gestalten und damit einen wirksamen Beitrag zum Erreichen unserer Klimaschutzziele leisten? In zahlreichen Workshops und in mehreren Foren haben die Initiatoren in einer innovativen und interdisziplinären Projektarbeit Antworten erarbeitet. Auch das aktuelle vierte Forum liefer-

te wieder spannende Ideen. Sie sollen dazu beitragen, dass sich die Menschen für die notwendige Umgestaltung begeistern und an ihr mitarbeiten.

Ergebnisse des RP Forums „Zeitenwende für die Innenstadt“, Videos, Impressionen und Hintergründe sowie mehr zur Fortschrittswerkstatt finden sich auf den Internetseiten des RP Forums (Link oder QR-Code):  
[www.rp-forum.de/zeitenwende-fuer-die-innenstadt](http://www.rp-forum.de/zeitenwende-fuer-die-innenstadt)



### Impressum

**Verlag:**  
Rheinische Post Verlagsgesellschaft mbH, Zülpicher Straße 10, 40196 Düsseldorf  
Geschäftsführer: Johannes Werle, Hans Peter Bork, Matthias Körner (verantwortl. Anzeigen)  
**Druck:**  
Rheinisch-Bergische Druckerei GmbH, Zülpicher Straße 10, 40196 Düsseldorf  
**Anzeigen:**  
Leitung Finanz- und Wirtschafts-Extras: Pia Kemper, Rheinische Post Medien GmbH, 0211 505-2054, E-Mail: pia.kemper@rheinische-post.de

### RP-Forum Zeitenwende für die Innenstadt

**Redaktion:**  
Rheinland Presse Service GmbH, Monschauer Straße 1, 40549 Düsseldorf, José Macias (verantwortlich), Jürgen Grosche. Mitarbeit: Melanie Aprin, Holger Bernert, Theresa Demski, Anja Kühner, Prof. Dr. Patrick Peters, Beate Werthschulte, Arnd Westerdorf  
**Fotos:**  
Alois Müller (Forum), GettyImages  
**Grafiken:**  
Seite E1, E 6/7: HPP Architekten, Seite E2/3: Christian Küller, Seite 10/11: RKW Architektur +  
**Kontakt:** 0211 528018-0, [redaktion@rheinland-presse.de](mailto:redaktion@rheinland-presse.de)



# Lebensräume in der Friedrichstadt vernetzen

Bis zum Jahr 2035 will Düsseldorf CO2-neutral werden. Ein sehr ehrgeiziges Projekt. Die HPP Architekten unterstützen dieses Ziel mit weiteren namhaften Akteuren aus der regionalen Architektur- und Immobilienwirtschaft.

VON HOLGER BERNERT

Im Mittelpunkt der Überlegungen steht der nachhaltige Umbau eines ganzen Quartiers. „Unser Fokus liegt dabei auf drei für Düsseldorf bautypischen Wohnblöcken in der Nähe der Corneliusstraße“, beschreibt Volker Weuthen von HPP Architekten, die das Konzept gemeinsam mit den beiden Architekturbüros RKW Architektur + und Jasper Architects erarbeitet haben, die aktuelle Situation in der Friedrichstadt.

Der Vorschlag „Unsere Friedrichstadt 2030“ von Volker Weuthen und seinem Team basiert auf vielen kleinen Maßnahmen, die bereits heute alleine

funktionieren. „Im Zusammenspiel entfachen sie jedoch eine noch größere Wirkung.“ Der Vorteil dieses Konzeptes liegt klar auf der Hand: Mit den kleinen Maßnahmen könne sofort begonnen werden, um die dringend erforderliche Klimaresilienz im Stadtteil positiv zu beeinflussen.

Eine jüngst erfolgte Bestandsanalyse habe gezeigt, dass große Flächen des Quartiers für private Mobilität fast komplett versiegelt sind. „Mit zentralen Quartiersgaragen, die am besten unter der Erde angelegt werden, kann die Situation jedoch deutlich verbessert werden“, ist sich der Archi-

tekt sicher. Auch das benachbarte Schulgrundstück biete viel Potenzial für Nachhaltigkeit. Volker Weuthen denkt in diesem Zusammenhang an die Umgestaltung des Schulhofs zum öffentlich nutzbaren Park. „Außerdem wären eine Dachbegrünung der Schule und eine Quartiersgarage unterhalb des Schulhofs ohne Weiteres machbar.“

Mithilfe der Begrünung von Brandschutzwänden werde darüber hinaus ein positiver Beitrag zum Prinzip der „Schwammstadt“ geleistet. Es gehe den Stadtplanern darum, das anfallende Regen- und Oberflächenwasser vor Ort nach der Schwamme-



FOTO: HPP

„WIR MÜSSEN UNS DEN HERAUSFORDERUNGEN DES NACHHALTIGEN BAUENS STELLEN“

Volker Weuthen  
Geschäftsführender Gesellschafter  
der HPP Architekten

thode aufzunehmen und zu speichern, anstatt es wie bisher lediglich zu kanalisieren und abzuleiten.

Seit neun Jahrzehnten entwerfen die Düsseldorfer Architekten von HPP zukunftsfähige Architektur, die für Werthaltigkeit und Flexibilität steht. Im Portfolio befinden sich heute über 1200 realisierte Gebäude. HPP zählt zu den 25 größten Architekturbüros weltweit und ist das zweitgrößte in Deutschland. Zu den Düsseldorfer Projekten von HPP zählen unter anderem das Dreischeibenhaus, das HQ von L'Oréal Deutschland, das C2C-inspirierte Holzhybrid-Bürogebäude „The Cradle“ sowie das Trube-Becker-Haus am Universitätsklinikum Düsseldorf und das Quartier maxfrei Ulmer Höh.



HPP zählt zu den 25 größten Architekturbüros weltweit. An seinen Standorten plant es Projekte, die für Werthaltigkeit und Flexibilität stehen.

VISUALISIERUNG: BLOOMIMAGES



Die Düsseldorfer HPP Architekten haben das Trube-Becker-Haus am Universitätsklinikum Düsseldorf geplant.

VISUALISIERUNG: MOKA-STUDIO

# Alter Bauernhof wird zum Vorbild

Das Unternehmen Bahners und Schmitz gestaltet ein 190 Jahre altes Anwesen so um, dass es in puncto Nachhaltigkeit selbst vielen Neubauten voraus ist.



FOTO: ALOIS MÜLLER

„TEURER ALS DIE HOHEN INVESTITIONEN IST ES, SIE NICHT ZU TÄTIGEN“

Andreas Bahners  
Geschäftsführer der  
Bahners & Schmitz GmbH

VON MELANIE APRIN

Die Dekarbonisierung des Immobilienbestandes und die Schaffung lebenswerter Freiflächen sind Andreas Bahners eine Herzensangelegenheit. Wie das geht, zeigt der dreifache Familienvater und Geschäftsführer der Bahners und Schmitz GmbH aus Düsseldorf im Team mit 14 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern schon seit acht Jahren – mit zahlreichen Bauvorhaben, in denen regenerative Energie, recycelbare Materialien, Flächenoptimierungen, nachhaltige Dämmstoffe und zukunftssträchtige Heiz- und Kühlsysteme eine wichtige Rolle spielen.

So auch beim laufenden Projekt Mäschig-Hof in Alt-Heerdt, dem westlichsten Stadtteil der Landeshauptstadt: „Hier bauen wir aktuell einen alten Vierkanthof klimagerecht zum neuen Firmensitz um“, erklärt Bahners, der sich mit Co-Gründer Richard Schmitz ehrgeizige Ziele gesetzt hat: „Unter anderem soll eine Grundwasserwärmepumpe im Winter für die Heizung und im Sommer für die Kühlung sorgen.“

Betrieben werde die Pumpe mit Strom aus Solarzellen, die auf den Dächern des 1833 erbauten Hofes installiert werden: „Das sichert uns die Autarkie“, sagt der Familienunternehmer. Die Investitionskosten für all das seien zugegebenermaßen hoch. Dafür sei der Nutzen aber auch enorm: „Am Ende werden wir nur noch 250 Euro im Monat an Heiz- und Kühlkosten haben – für eine Fläche von 650 Quadratmetern.“ Um nachhaltiges Wirtschaften geht es auch beim Umgang mit der Ressource Wasser: „Geplant sind ein großer Regenwassertank und ein Grauwasser-Recycling-System für leicht verschmutztes Abwasser.“ Zudem werde der Innenhof, der momentan noch mit Asphalt versiegelt ist, begrünt – „und zwar ausschließlich mit Pflanzen, die mit der unauffälligen Erwärmung der Innenstädte klarkommen“.

Das ganze Bündel an Maßnahmen gestattet Bahners die Prognose: „Wenn spätestens Anfang 2024 alles fertig ist, wird der alte Bauernhof Vorbildcharakter haben.“ Ein Anspruch, den Immobilienunternehmer grundsätzlich an neue Projekte stellen sollten – „sowohl bei Bestandsimmobilien als auch bei Neubauten“. Das gebiete die Verantwortung gegenüber nachfolgenden Generationen: „Green Building ist eben nicht nur einer von vielen Zukunftstrends, sondern eine Verpflichtung gegenüber denjenigen, die auch noch in den kommenden Jahren erträglich in unseren



Viel Holz wird bei der Sanierung des Mäschig-Hofs im Düsseldorfer Stadtteil Alt-Heerdt verwendet, der damit und durch viele andere Maßnahmen zum Green Building wird.

FOTO: BAHNERS UND SCHMITZ GMBH

Städten leben wollen“, mahnt Bahners und räumt ein, „dass nachhaltiges Bauen und Umbauen natürlich kostenintensiv ist“. Gleichzeitig gibt er zu bedenken: „Teurer als die zugegebenermaßen

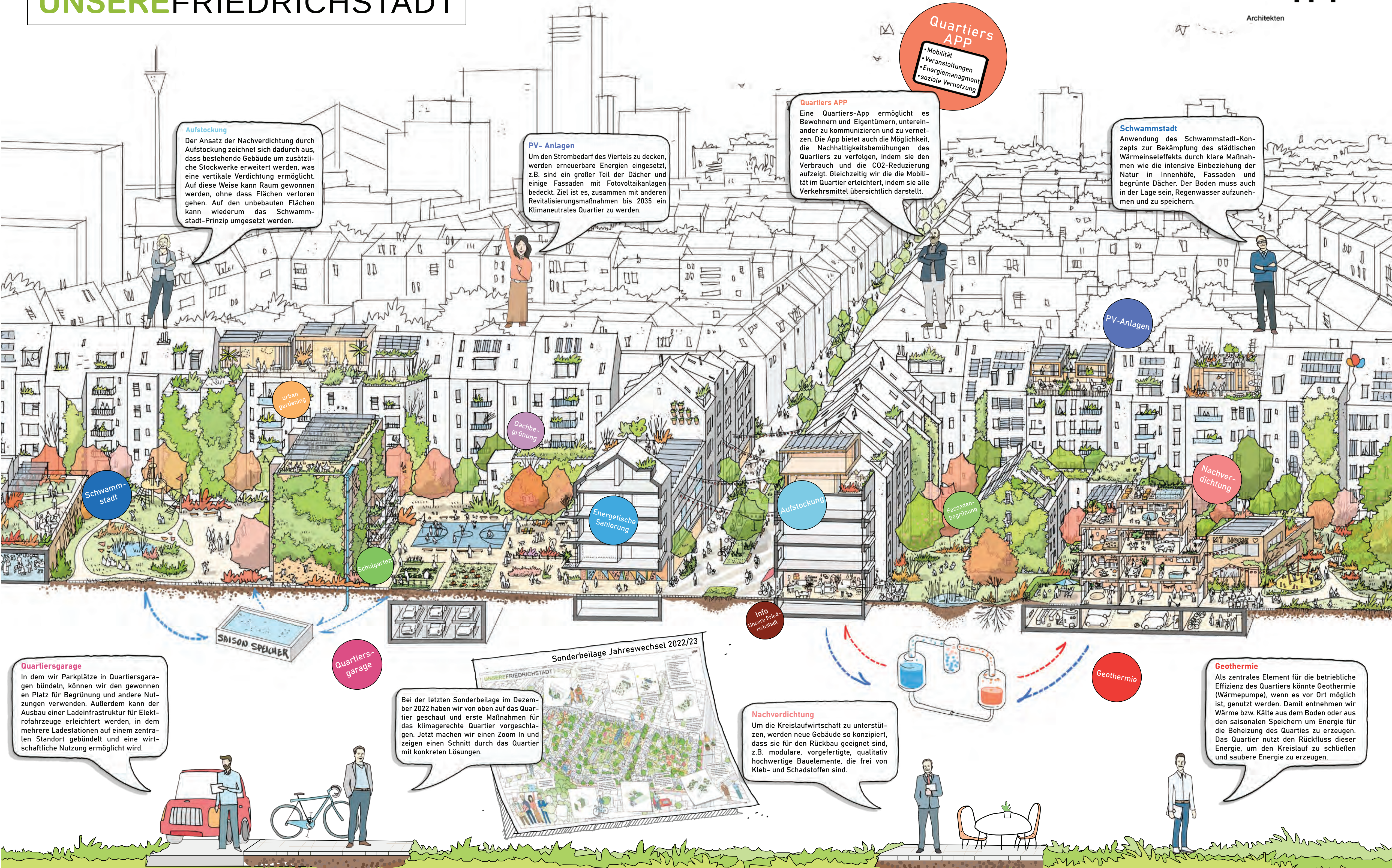
hohen Investitionen ist es, sie nicht zu tätigen.“ Denn das Resultat wären „hohe Abschläge bei Immobilienwerten und vor allem ein enormer Verlust an Lebensqualität“.



UNSERE FRIEDRICHSTADT

HPP

Architekten



**Aufstockung**  
Der Ansatz der Nachverdichtung durch Aufstockung zeichnet sich dadurch aus, dass bestehende Gebäude um zusätzliche Stockwerke erweitert werden, was eine vertikale Verdichtung ermöglicht. Auf diese Weise kann Raum gewonnen werden, ohne dass Flächen verloren gehen. Auf den unbebauten Flächen kann wiederum das Schwammstadt-Prinzip umgesetzt werden.

**PV-Anlagen**  
Um den Strombedarf des Viertels zu decken, werden erneuerbare Energien eingesetzt, z.B. sind ein großer Teil der Dächer und einige Fassaden mit Fotovoltaikanlagen bedeckt. Ziel ist es, zusammen mit anderen Revitalisierungsmaßnahmen bis 2035 ein Klimaneutrales Quartier zu werden.

**Quartiers APP**  
Eine Quartiers-App ermöglicht es Bewohnern und Eigentümern, untereinander zu kommunizieren und zu vernetzen. Die App bietet auch die Möglichkeit, die Nachhaltigkeitsbemühungen des Quartiers zu verfolgen, indem sie den Verbrauch und die CO2-Reduzierung aufzeigt. Gleichzeitig wird die Mobilität im Quartier erleichtert, indem sie alle Verkehrsmittel übersichtlich darstellt.

**Schwammstadt**  
Anwendung des Schwammstadt-Konzepts zur Bekämpfung des städtischen Wärmeinseleffekts durch klare Maßnahmen wie die intensive Einbeziehung der Natur in Innenhöfe, Fassaden und begrünte Dächer. Der Boden muss auch in der Lage sein, Regenwasser aufzunehmen und zu speichern.

**Quartiersgarage**  
In dem wir Parkplätze in Quartiersgaragen bündeln, können wir den gewonnenen Platz für Begrünung und andere Nutzungen verwenden. Außerdem kann der Ausbau einer Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge erleichtert werden, in dem mehrere Ladestationen auf einem zentralen Standort gebündelt und eine wirtschaftliche Nutzung ermöglicht wird.

Bei der letzten Sonderbeilage im Dezember 2022 haben wir von oben auf das Quartier geschaut und erste Maßnahmen für das klimagerechte Quartier vorgeschlagen. Jetzt machen wir einen Zoom In und zeigen einen Schnitt durch das Quartier mit konkreten Lösungen.

**Nachverdichtung**  
Um die Kreislaufwirtschaft zu unterstützen, werden neue Gebäude so konzipiert, dass sie für den Rückbau geeignet sind, z.B. modulare, vorgefertigte, qualitativ hochwertige Bauelemente, die frei von Kleb- und Schadstoffen sind.

**Geothermie**  
Als zentrales Element für die betriebliche Effizienz des Quartiers könnte Geothermie (Wärmepumpe), wenn es vor Ort möglich ist, genutzt werden. Damit entnehmen wir Wärme bzw. Kälte aus dem Boden oder aus den saisonalen Speichern um Energie für die Beheizung des Quartiers zu erzeugen. Das Quartier nutzt den Rückfluss dieser Energie, um den Kreislauf zu schließen und saubere Energie zu erzeugen.



# Blaupause für die Stadt der Zukunft



Quartiere, die Nutzungsformen mischen (Wohnen, Arbeiten) haben Zukunft. FOTO: CBRE

Wie transformieren wir unsere Städte in eine ökologisch nachhaltige Zukunft? Wie gestalten wir sie auch weiterhin lebens- und lebenswert und wirtschaftlich prosperierend? Kurz, wie machen wir unsere Städte enkelfähig?

Immobilien haben einen enormen Einfluss auf unsere Umwelt. Sie verursachen rund 35 bis 40 Prozent aller CO<sub>2</sub>-Emissionen und über 30 Prozent unseres gesamten Energieverbrauches. Um also das ambitionierte Klimaschutzziel der Stadt Düsseldorf zu erreichen – die Klimaneutralität bis 2035 – ist noch sehr viel zu tun.

Düsseldorf verfügt zwar über zahlreiche ökologisch wegweisende Neubauprojekte, sogenannte „Leuchttürme der Nachhaltigkeit“, aber der wirksamste Hebel für die nachhaltige Umgestaltung unserer Stadt liegt im Bestand, in den vielen vorhandenen Stadtblöcken und deren Umbau zu mischgenutzten Quartieren.

**Die Komponenten für ein grünes, lebenswertes und erfolgreiches Quartier**

Wie viele andere Großstädte besteht auch Düsseldorf in weiten Teilen aus geschlossenen Stadtblöcken mit altem Gebäudebestand und häufig sehr ineffizient genutzten Innenhöfen. Der erste

wichtige Schritt auf dem Weg zur Klimaneutralität ist daher naturgemäß die energetische Optimierung der Bestandsgebäude und der Ausbau der Versorgung mit regenerativen Energien.

Aber auch die oft stark versiegelten und kleinteilig parzellierten Innenhöfe bieten hier enormes Potenzial. Die vielen Parkplätze und verstreuten Gewerbeeinheiten lassen sich in modernen Parksystemen und modularen Gewerbeblöcken zusammenfassen und schaffen so Platz für neue Grün- und Wasserflächen. Die gleichzeitig freiwerdenden Zufahrten der Erdgeschosse bieten weiteren wertvollen Platz für Einzelhandel, Gastronomie, Kitas, medizinische Versorgung, Dienstleistungen, Handwerk und Gewerbe.

Dieser neu geschaffene Nutzungsmix reduziert unnötige Wege in unseren Städten und schafft wertvolle Gemeinschaftsflächen mit hoher Aufenthaltsgüte für Bewohner und Nutzer – zur Begegnung und zur Erholung.

Zudem verbessern die neuen Grün- und Wasserflächen den ökologischen Fußabdruck unserer Quartiere, denn sie reduzieren die immer stärker werdende Aufheizung unserer Städte (Hitzeinseln) und unterstützen ihre Fähigkeit, das anfallende Regenwasser zu speichern (Schwammstadt).

Nachhaltig, lebenswert und prosperierend: Mit mischgenutzten Quartieren kann die Lebensqualität in den Städten gesteigert werden.

**Ein Zukunftsmodell für ökologische und ökonomische Resilienz**

CBRE, der nach Umsatz größte weltweit aktive Immobiliendienstleister, hat im Rahmen seines CBRE Real Estate Market Outlook 2023 analysiert, warum mischgenutzte Quartiere sich zunehmender Beliebtheit erfreuen. Sie gelten bei Investoren, Bestandhaltern, Projektentwicklern, Bewohnern und Nutzern gleichermaßen als Grundkonzept für die Stadt der Zukunft.

Die Mischung von Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung und Freizeit, ganz im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ kombiniert mit vielfältigen modernen Mobilitätsangeboten bietet entscheidende Vorteile. So fördern die verschiedenen Nutzungsarten die Synergien untereinander und steigern die Attraktivität des gesamten Quartiers. Gleichzeitig stabilisieren sie den Wert der Immobilien und schützen vor den Risiken der Abwertung. Letztere werden zukünftig immer stärker in den Fokus rücken – zum einen durch höhere regulatorische und technische Anforderungen, zum anderen durch die Folgen des Klimawandels, wie zum Beispiel innerstädtische Hitzeinseln und Starkregenereignisse.

Auch für die rein auf Büros ausgelegten Quartiere wird es – ähnlich wie für die sogenannten Schlafstädte – zukünftig immer wichtiger, verschiedene Nutzungen zu integrieren. Urbane „Monokulturen“ geraten zunehmend unter Wettbewerbsdruck – sowohl durch sich wandelnde Nutzerbedürfnisse als auch durch steigende Erwartungen an Nachhaltigkeit und moderne Arbeitswelten.

Die nachhaltigen mischgenutzten Quartiere leisten zudem einen großen Beitrag zur Erfüllung der immer wichtiger werdenden ESG-Kriterien (Environmental, Social, Governance, zu Deutsch:

Umwelt, Soziales und Unternehmensführung) – und das nicht nur beim „E“ (Environmental), sondern auch besonders beim „S“, der sozialen Komponente.

In Summe steigern wir mit zukunftsfähigen Quartieren die Lebensqualität in unseren Städten, gehen große Schritte auf dem Weg zur Klimaneutralität und sichern den Werterhalt unserer Immobilien – und damit die wirtschaftliche Prosperität unserer gesamten Region.



„DIE VERSCHIEDENEN NUTZUNGSARTEN FÖRDERN DIE SYNERGIEN UNTEREINANDER UND STEIGERN DIE ATTRAKTIVITÄT DES GESAMTEN QUARTIERS“

Max Schultheis  
City Lead Düsseldorf & Rhein-Ruhr  
CBRE Germany

## Die Innenstadt attraktiv gestalten

Damit Düsseldorf in Zeiten von Digitalisierung, Urbanisierung, neuer Arbeitswelt und Klimawandel weiterhin als Wirtschaftsstandort attraktiv und damit zukunftsfähig bleibt, müssen der Dialog zwischen allen Beteiligten – der Stadt sowie ihren Bewohnern und Unternehmen – gestärkt und die Mobilität neu gestaltet werden. Davon sind die Experten der IHK überzeugt.

VON BEATE WERTSCHULTE



„ANWOHNER, HANDEL, GASTRONOMIE UND WEITERES GEWERBE MÜSSEN SICH INTENSIV MITEINANDER AUSTAUSCHEN“

Sven Schulte  
Referent Handel und Stadtentwicklung  
bei der IHK Düsseldorf

Die IHK Düsseldorf beschäftigt sich bereits seit rund zwei Jahren damit, wie der Wirtschaftsstandort Düsseldorf nachhaltiger, zukunftsfähiger und damit resilienter aufgestellt werden kann. Als Stimme der Wirtschaft in Düsseldorf hat sie unter dem Motto „Stadt der Zukunft“ gemeinsam mit Unternehmerinnen und Unternehmern ein Strategiepapier entwickelt, das Handlungsempfehlungen für die Themenfelder „Handel und Dienstleistungen“, „Verkehr, Mobilität und Logistik“ sowie „Wohnen, Arbeiten (und Produzieren?)“ gibt. „Dieses Strategiepapier ist aber nur ein Beginn, dem nun im zweiten Schritt Handlungen folgen müssen“, erklärt Sven Schulte, Referent Handel und Stadtentwicklung bei der IHK Düsseldorf. Deshalb beteiligt er sich gern beim RP Forum „Zeitenwende für die Innenstadt“ und war nun bereits zum zweiten Mal für die IHK in der multidisziplinären Expertenrunde dabei.

Auch hier geht es – am Beispiel der Corneliusstraße und dem Quartier Friedrichstadt – darum, die Innenstadt zukunftsfähig zu gestalten und die



Experten haben für das Quartier rund um den Bilker Bahnhof Ideen entwickelt, die die IHK in der Broschüre „Die Stadt der Zukunft“ vorgestellt hat. GRAFIK: IHK

Menschen bei allen Lösungsvorschlägen mitzunehmen. „Das ist auch der IHK ganz wichtig, denn wir sehen die Vernetzung als eine unserer Aufgaben. So müssen sich Anwohner, Handel, Gastronomie und weiteres Gewerbe intensiv miteinander austauschen, um Verständnis für die unterschiedlichen Bedürfnisse zu entwickeln“, sagt Schulte.

Darüber hinaus steht die IHK für das Thema zukunftsfähige Mobilität, also im Kern für den ÖPNV, Elektromobilität und den Rad- und Fußverkehr. Auch wenn die Erreichbarkeit mit allen Verkehrsmitteln wichtig ist, spielt die Klimafrage eine große Rolle. „Wir haben uns beispielsweise das Quartier rund um den Bilker Bahnhof genau angesehen und Ideen entwickelt“, erklärt Schulte. So könnte der Bahnhof als ein zweiter Hauptbahnhof für Pendler aus dem Linksrheinischen das Tor zur Stadt sein

– neben der nahen Wehrhahnlinie würden, so der Experte, Angebote wie etwa ein Fahrradparkhaus und eine Mobilstation zum Umstieg einladen.

Für ein gutes Miteinander und eine hohe Aufenthaltsqualität ist zudem die Straßenraumgestaltung von großer Bedeutung, denn der öffentliche Raum ist fast überall in der Innenstadt knapp. In dem nun im RP Forum untersuchten Quartier könnten multifunktionale Seitenräume, die etwa im Winter zum Parken und im Sommer von der Gastronomie genutzt werden könnten, sowie eine Quartiersgarage helfen, die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu verbessern. Mithilfe der engagierten Experten des RP-Forums, alle mit einer eigenen Expertise, lasse sich ein Pilotprojekt schaffen, von dem viele andere Quartiere lernen können – davon ist Sven Schulte überzeugt.



# Fassaden vorhängen, Dächer mit Pflanzkästen begrünen

Staatliche Förderung macht die energetische Sanierung von Wohngebäuden bezahlbar, innovative Techniken senken die Belastungen für die Bewohner. Jeder Eigentümer kann sofort aktiv werden.

VON ANJA KÜHNER

53 Prozent aller Düsseldorfer Wohngebäude liegen in Hitzeinseln. In heißen Sommern wird es dort unerträglich heiß – und vor allem kühlt es nachts nicht ab. „Sehr ungünstige human-bioklimatische Situation“ nennt dies die vom Umweltamt der Stadt veröffentlichte „Belastungskarte Hitze“. Weitere 44 Prozent liegen in „ungünstigen“ Gebieten. „Es gibt kein Wohngebiet in Düsseldorf, das sich nicht enorme Sorgen mit Blick auf eine künftige Wohnbarkeit machen muss“, sagt Barbara Possinke, Partnerin bei RKW Architektur +. „Wenn wir nicht jetzt aktiv werden, dann liegen in ein paar Jahren bis zu 70 Prozent aller Wohnungen im dunkelroten Bereich.“

Nicht ohne Grund forciert die Politik deshalb derzeit die energetische Sanierung von Bestandsimmobilien. Von den knapp 19 Millionen Wohngebäuden sind 3,7 Millionen akut sanierungsbedürftig. Denn Wohnimmobilien verursachen 64 Prozent des bundesdeutschen Energieverbrauchs



FOTO: ALOIS MÜLLER

„ES IST IM UREIGENSTEN INTERESSE VON IMMOBILIENEIGENTÜMERN, AKTIV ZU WERDEN“

Barbara Possinke  
Partnerin bei RKW Architektur



Mehr Grün in die Stadt: Neben energieeffizienten Sanierungen können kleine, einfache Mittel dazu beitragen, zum Beispiel Pflanzen auf dem Balkon. FOTO: GETTYIMAGES/PIXEL66

und tragen damit zu einem Großteil des Ausstoßes des Klimakillers CO<sub>2</sub> bei.

Denkt allerdings jeder Wohnungs- oder Hauseigentümer, sein Beitrag sei zu unbedeutend angesichts dieser großen Herausforderung, dann wird Düsseldorf bald kein begehrter Wohnort mehr sein: Die Lebensqualität sinkt, die Immobilienpreise ebenfalls. „Es ist im ureigensten Interesse von Immobilieneigentümern, aktiv zu werden“, fordert Architektin Possinke, die sich dem klimaneutralen Bauen verschrieben hat.

Als ersten Schritt empfiehlt sie, einen bei der Deutschen Energie-Agentur Dena zertifizierten Energieeffizienzexperten (EEE) zu konsultieren. Dieser berät individuell je nach Gebäude und macht für jedes Haus einen Maßnahmenplan, ob Dach oder Fassade zuerst drankommen sollte. Dann beantragt er für seine Beratung und für das geplante Vorhaben staatliche Förderung. Diese kann bis zur Hälfte der Sanierungskosten betragen.

Für Sanierungen im Gebäudebestand sind neue Techniken ideal: Isolierende Fassadenelemente werden in modularer Bauweise angeschraubt, auf dem vorhandenen Dach eine Begrünung in Kästen mitsamt Bewässerung installiert. Wasserstoffbasierte Heizungsanlagen sind heute bereits für bis zu Sieben-Parteien-Häuser erprobt. So kann ein Gebäude in zwei oder drei Jahren komplett saniert werden – bei erträglichen Kosten und Belastungen für die Bewohner.

Auch Mieter können dazu beitragen, die Auswirkungen des Klimawandels abzumildern. Das beginnt mit Pflanzen auf den Balkonen, grünen Innenhöfen oder einer Patenschaft für den Straßenbaum vorm eigenen Haus. „Wer im trockenen Sommer Bäume gießt, hilft ihnen – und damit der ganzen Straße“, weiß Possinke.

**Expertensuche:**  
[www.energie-effizienz-experten.de](http://www.energie-effizienz-experten.de)

## Wie Düsseldorf zur urbanen Landschaft wird



In Düsseldorf spielt jetzt schon der öffentliche Raum mit viel Grün eine wichtige Rolle. Das werde sich auch in den bebauten Quartieren noch mehr zeigen, prognostiziert Andreas Kipar. FOTO: GETTYIMAGES/RUIZANNA

VON HOLGER BERNERT

In unseren Städten wird es eng. Auch in Düsseldorf. Doch die Landeshauptstadt sorgt in vielfältiger Weise vor. Mit unterschiedlichen Projekten liegt sie voll im Trend der europäischen Stadtrenaissance. Altes neu zu erkennen, Wahrnehmungen neu zu positionieren, Orte und Räume im Stadtgefüge zu vernetzen, den menschlichen Maßstab erneut zurückzuerobieren sowie den neuen klimatischen und sozialen Herausforderungen gerecht zu werden, ist nach Auffassung von Andreas Kipar Grundvoraussetzung für den Umbau unserer Städte zu urbanen Landschaften.

Nach Auffassung von Kipar geht es nicht vordergründig um das Bauen neuer ikonischer Architekturen. „Auch nicht um einzelne Interventionen im Stadtgefüge oder um das Neuerfinden von lange Bekanntem. Es geht vor allem um das Kultivieren neuer Beziehungen in altbewährten Räumen.“ Auch in der Quartiersentwicklung spielt die Wiederentdeckung des öffentlichen Raums eine wichtige Rolle – überall dort, wo Menschen Nachbar-

schaft intensiv leben und wo sich innerstädtischer Wohnraum den neuen klimatischen und energetischen Herausforderungen anpassen muss.

Die Stadt Düsseldorf gehört mit ihrer weitgehend mineralisierten Altstadt, der einzigartigen Park- und Gartenlandschaft sowie der direkten Anbindung an die natürliche Flusslandschaft des Rheins nach Meinung des Stadtplaners zu einer der attraktivsten Städte Deutschlands. „Diese einzigartige Konstellation mit all ihren facettenreichen Einzelbestandteilen, den oftmals konkurrierenden Nutzungen und Funktionen erneut zu interpretieren und mit Zukunft zu beleben, bleibt sicherlich eine der größten Herausforderungen auf dem Weg zur urbanen und humanen Stadtlandschaft der Zukunft.“

Kunst und Kultur prägen die Düsseldorfer Stadtlandschaft. „Ein Grund mehr, die freiraumplanerischen, künstlerischen und städtebaulichen Ansätze auch im Quartiersumbau miteinander zu vernetzen“, sagt der Visionär, der 1990 gemeinsam



FOTO: LAND/RALPH RICHTER

„DER UMBAU UNSERER STÄDTE ZUR URBANEN LANDSCHAFT IST EINE KLIMATISCHE UND SOZIALE HERAUSFORDERUNG“

Andreas Kipar  
Landschaftsarchitekt und Stadtplaner aus Düsseldorf

Mit seinem Team gehört der Architekt, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner Andreas Kipar zu den europaweit maßgeblichen Pionieren, wenn es um die grüne Urbanisierung von Innenstädten geht. Für die Menschen in der Düsseldorfer City möchte Andreas Kipar völlig neue Akzente in der klimaresilienten Quartiersentwicklung setzen.

mit dem Agronomen Giovanni Dals das international tätige Architektur- und Planungsbüro Landscape Architecture Nature Development (LAND) in Mailand gegründet hat und Büros in Düsseldorf und Lugano betreibt.

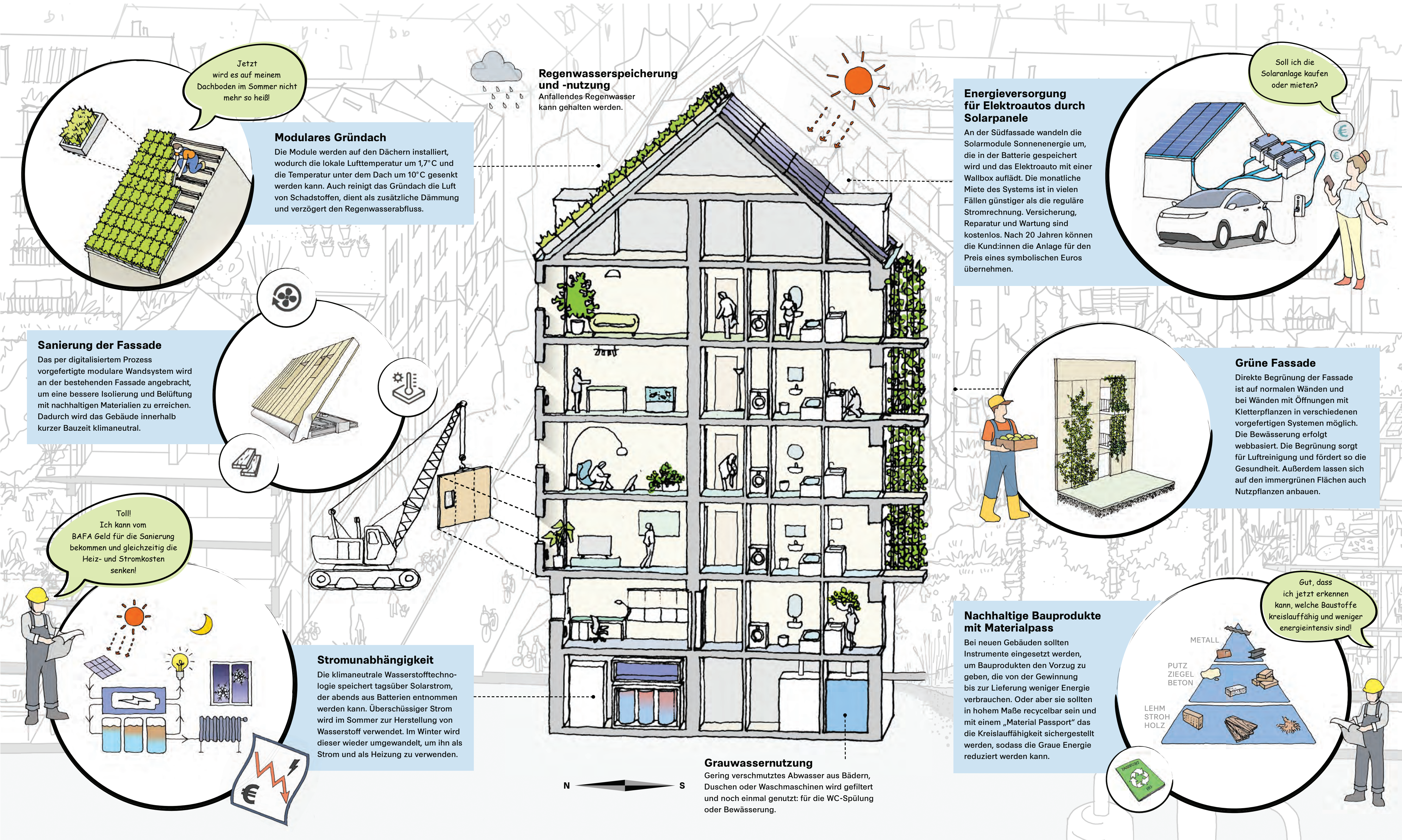
Bereits in den 1980er und 1990er Jahren hatte der Schweizer Soziologe und Ökonom Lucius Burckhardt zum Design von morgen doziert. Er fühle sich dem unsichtbaren Gesamtsystem verbunden, das sich aus Objekten verschiedener Art und besonders aus zwischenmenschlichen Beziehungen bewusst aufbaue.

Für Andreas Kipar ist die Zeitenwende für die Innenstadt nur der Anfang eines neuen Narrativs: „Der Wohnraum wird gemeinsam mit dem öffentlich-privaten Freiraum seine zentrale Bedeutung für das gesamtstädtische Leben zurückerobieren“, ist sich der Landschaftsarchitekt sicher und fordert einen Paradigmenwechsel im Umgang mit unserer erbauten Umwelt. Düsseldorf gehe hier mit gutem Beispiel voran.



RKW  
Architektur  
+

Quartier der Zukunft  
Fortschrittswerkstatt Rheinische Post Forum







Bei einer nachhaltigen Sanierung müssen alle Maßnahmen aufeinander abgestimmt sein – von der Technik bis zum Materialeinsatz. FOTO: GETTYIMAGES/DEMAERRE

# Nachhaltige Gebäudesanierung braucht einen Fahrplan

Lars Krauß von der Greengineers GmbH setzt bei der nachhaltigen Sanierung von Gebäuden auf Zahlen statt auf Emotionen. Der Nutzen sei berechenbar, sagt der Fachmann.

VON THERESA DEMSKI

Wer Lars Krauß nach Ideen für eine nachhaltige Sanierung von älteren Gebäuden fragt, stößt auf eine bunte Vielfalt von Ideen. „Im Kern geht es dabei um drei Bereiche: Technik, Biologie und Materialeinsatz“, sagt er. Und doch: Kein Projekt, kein Gebäude, kein Quartier sei wie das andere. „Und deswegen brauchen wir individuelle Lösungen“, erklärt er.

Sein Unternehmen Greengineers aus München kümmert sich genau um diese individuellen Lösungen – für Neubauten und für Sanierungen im Bestand. „Wir erstellen Fahrpläne für nachhaltige Gebäudesanierung“, erklärt er. Es gebe so viele Werke mit so vielen Ideen. Um diese Kompetenzen zu bündeln, sind die Greengineers im Einsatz. Ihr Ziel: den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck von Gebäuden zu redu-

zieren. Dabei wird viel gerechnet. Denn Lars Krauß ist sicher: Entscheidend sind neben den Emotionen vor allem die Zahlen. Ein Eigentümer müsse erkennen können, welche finanziellen Vorteile ihm die nachhaltige Sanierung langfristig einbringe. „Wir müssen zeigen: Was bringt mir diese Maßnahme? Und welche Möglichkeiten bietet sie mir für die Zukunft?“, sagt Krauß. Nachhaltigkeit müsse sich messen lassen, erinnert er – und erzählt von der Ermittlung des CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks, der künftig entscheidend werden dürfte für den Zugriff auf Fördertöpfe und für die Bemessung von Ökosystemleistungen.

Jedes Projekt habe dabei einen anderen Fokus. „Es ist vor allem wichtig, die Maßnahmen miteinander abzustimmen“, sagt er und denkt dabei auch an den Düsseldorfer Stadtteil Friedrichstadt. Es sei nicht damit getan, auf jedes Dach eine Photovoltaikanlage zu bauen. Stattdessen seien Ideen in allen drei Bereichen gefragt: Die Technik biete unendlich viele Möglichkeiten – von Stromspeichern und Quartierstrom über Photovoltaik auf Dächern und an Fassaden bis hin zu Fernwärmemodellen und Smarthome-Systemen. Aber der Bereich Biologie biete gleichermaßen große Chancen – auch für die Sanierung im Bestand. „Inzwischen wird es immer wichtiger, Möglichkeiten zu finden, um Wohnraum abzukühlen“, sagt Krauß und denkt dabei an Gründächer und -fassaden. Statt Energie zu fressen, sorgen sie auf natürliche Weise für Abkühlung und binden gleichzeitig den Feinstaub. Und nicht zuletzt habe auch die Materialauswahl einen wesentlichen Einfluss auf die Ökobilanz eines Projektes: Wie kreislauffähig ist ein Material? Welchen CO<sub>2</sub>-Fußabdruck hinterlässt es?

Jedes Projekt fordere seine eigenen Antworten. Ein Musterhaus ergebe keinen Sinn. Und die Menschen müssten immer dort abgeholt werden, wo sie gerade stehen, ist sich Krauß sicher. „Gleichzeitig können wir die natürlichen Einsichten und Erfahrungen aus einem Quartier im nächsten nutzen“, sagt Krauß.



FOTO: ALOS MÜLLER

„WIR MÜSSEN ZEIGEN: WAS BRINGT MIR DIESE MASSNAHME? UND WELCHE MÖGLICHKEITEN BIETET SIE MIR FÜR DIE ZUKUNFT?“

Lars Krauß  
Mitgründer und Geschäftsführer der Greengineers GmbH

# Klimaresistentes und lebenswertes Umfeld gestalten

Beim Thema Bestandssanierungen kennt sich der Architekt Martin Jasper bestens aus. Jetzt hat er mit seinem Büro Jasper Architects einen Entwurf vorgelegt, bei dem ein innerstädtisches Quartier eine nachhaltige Aufwertung erfährt.

VON HOLGER BERNERT

Neben der Verkehrsberuhigung und der Nutzung der Freiflächen sollen die Randgebiete der Häuser punktuell geöffnet und miteinander verbunden werden. „Durch diese Maßnahmen wird die bestehende Situation des Stadtquartiers qualitativ und nachhaltig aufgewertet“, verspricht der Architekt. In den Entwürfen spielt die Begrünung auf allen Ebenen eine wichtige Rolle. Pflanzen auf den Dächern und an den Fassaden sollen unter Ver-

wendung von nachhaltigen Materialien zu einer klimatischen Aufwertung der verschiedenen Ebenen führen. Dafür sorgen grüne Inseln, begrünte Dächer, Beschattungen, Gewinnung regenerativer Energien und eine Reduzierung des Autoverkehrs.

Die Bewohner sollen sich nach den Plänen des Architekten mehr mit ihrem Stadtteil identifizieren können. „Die qualitative Aufwertung und die funktionale Durchmischung sorgen für Identität“,

# Gemeinsam schafft man mehr

Wenn sich Eigentümer zusammentun, können sie viel für eine klimafreundliche Innenstadt tun, sagt der Immobilienexperte Thomas Schüttken.

VON MELANIE APRIN

Der Düsseldorfer Immobilienökonom Thomas Schüttken rät als Experte für Bestandsimmobilien immer wieder dazu, vor allem in den Innenstädten klimafreundlich zu investieren. Der ökonomische Effekt sei groß: „Wenn Eigentümer sich beispielsweise dazu durchringen, die Energieeffizienz zu verbessern, können sie damit die Nutzungsdauer der Gebäude locker um zehn Jahre verlängern“, sagt der Geschäftsführer der Böcker Wohnimmobilien GmbH.

Das fiktive Baujahr zu verjüngen sei jedoch auch durch kluge Investitionen in das Mikroklima möglich. Hierbei spiele die Ressource Wasser eine wichtige Rolle: „Retentionsflächen auf Dächern und im Außenraum helfen ja nicht nur, das Gebäude zu kühlen und Wasser zu sparen, sondern locken auch Insekten an, insbesondere in Verbindung mit einer extensiven Begrünung von flachen Dächern.“

Schüttken spricht allerdings auch einen möglichen Knackpunkt bei der nachhaltigen Transformation von Bestandsimmobilien im Innenstadtbereich an: „In den meisten Fällen sind solche Maßnahmen von Eigentümergemeinschaften zu tragen.“ Es müssten also vielleicht nicht alle, aber doch die Mehrheit der Bewohner die Maßnahmen wollen.

Hilfreich bei der Überzeugungsarbeit sei hier neben dem Hinweis auf die Wertsteigerung durch ökologische Modernisierungsmaßnahmen auch der Appell, „dass man als Gemeinschaft viel größere Effekte erzielen kann“. Denn so ehrenwert es auch sei, seinen kleinen Balkon zu begrünen: „Das hat nur eine kleine Wirkung im Vergleich zu nachhaltigen Sanierungen, die den ökologi-



FOTO: ANDREAS ENDERMANN

„WENN EIGENTÜMER SICH BEISPIELSWEISE DAZU DURCHRINGEN, DIE ENERGIEEFFIZIENZ ZU VERBESSERN, KÖNNEN SIE DAMIT DIE NUTZUNGSDAUER DER GEBÄUDE LOCKER UM ZEHN JAHRE VERLÄNGERN“

Thomas Schüttken  
Geschäftsführer der Böcker Wohnimmobilien GmbH

schen Fußabdruck erheblich verringern – vor allem dann, wenn sich dazu nicht nur eine, sondern gleich mehrere Hausgemeinschaften in einer Straße durchringen können.“



Klimafreundliche Sanierungen von Bestandsgebäuden zum Beispiel mit Dachbegrünungen und Solaranlagen zahlen sich für die Eigentümer letztlich aus. FOTO: GETTYIMAGES/RENE NOTENBOMER



FOTO: JASPER

„DIE QUALITATIVE AUFWERTUNG UND DIE FUNKTIONALE DURCHMISCHUNG SORGEN FÜR IDENTITÄT“

Martin Jasper  
Jasper Architects



# Bezahlbarer Wohnraum ist ein rares Gut

Die im bayerischen Kempten ansässige Wohnraum AG hat sich auf die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum konzentriert. Das ist nach Meinung von CEO und Gründer Markus Steinhauser ein rares Gut – vor allem im Innenstadtbereich. Die Umsetzung soll insbesondere durch die Nutzung von Bestandsimmobilien realisiert werden.



Bezahlbaren Wohnraum – das suchen heute viele. Die Wohnraum AG konzentriert sich genau auf dieses Segment.

FOTO: GETTYIMAGES/HALFPOINT

VON HOLGER BERNERT

„Wir setzen bei unserem nachhaltigen Konzept sehr stark auf die Identifikation sowie die Realisierung von vorhandenen Potenzialen im Bestand“, beschreibt der Wohnraumentwickler die Aufgaben seines Unternehmens. Die Stärke liegt dabei auf dem aktiven datengestützten Management von sogenannten Riegelbauten aus den 1950er- und 1960er-Jahren. Es stehen aber nicht einzelne Gebäude im Fokus, sondern die ebenso nachhaltige wie langfristige Entwicklung von Quartieren auf unterschiedlichen Ebenen: strukturell, baulich, energetisch, sozial und ökonomisch.

Das Unternehmensziel der Wohnraum AG ist klar definiert: Aus teils problembehafteten Quartieren, in denen Menschen aufgrund ihrer sozialen Stellung und entsprechenden Einkommensverhältnissen wohnen müssen, weil sie sich nichts anderes leisten können, soll wertvoller Wohn- und Lebensraum entstehen. „Daher schaffen wir

Wohnanlagen, in denen Menschen auch wirklich leben möchten und dies aufgrund bezahlbarer Mieten auch können“, verspricht Markus Steinhauser.

Wenn die Wohnraum AG in Werte investiert, haben die Aktionäre nicht die Ertragsbrille auf. Es geht ums große Ganze. „Wir investieren in Immobilien, Menschen, Städte und Kommunen. Also in die gesamte Gesellschaft“, bringt es der Vorstandsvorsitzende auf den Punkt. Dies geschehe über Bestandswohnungen am Rande der Metropolen oder in Innenstadtlage sowie an kleineren, wirtschaftlich selbstständigen Standorten. Diese werden nach einer effizienten Sanierung unter Eigenregie und Verwaltung zu fairen Preisen vermietet. „Die Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter ist für uns eine echte Herzensangelegenheit. Denn wer sich rundum wohlfühlt, der bleibt auch. Dadurch werden für alle Seiten kostspielige Fluktuationen vermieden. Wir kümmern uns um die Haustechnik, setzen gesamtheitliche Energiekonzepte um und achten auf eine gute Infrastruktur. So schaffen wir für die potenziellen Bewohnerinnen und Bewohner ein nachbarschaftliches und qualitativ gutes Umfeld.“

Ein weiteres Ziel von Markus Steinhauser und seinem Team ist es, als Menschen greifbar zu sein. Leider sieht es in der Realität oftmals so aus, dass Mieter und Vermieter sich nicht kennen. „Unser Anliegen ist es, diese Anonymität zu beenden. Wir möchten direkt für unserer Mieterinnen und Mieter ansprechbar sein und nicht als anonym, unnahbarer Finanzinvestor auftreten.“ Aber auch innerhalb der Mieter- und Nachbarschaft setzt die Wohnraum AG darauf, dass die Menschen wieder mehr zusammenrücken und ganze Wohnquartiere mit ihrem urbanen Umfeld sukzessive zusammenwachsen.

Um nachhaltige Stadtentwicklung auf die nächste Stufe bringen zu können, beteiligt sich die Wohnraum AG seit Jahresbeginn gemeinsam mit der Laureus Sport for Good-Stiftung Germany & Austria an einem gemeinsamen Pilotprojekt. Während New York, London oder Honkong bereits „Sport for Good Citys“ sind, soll demnächst auch

Feldkirchen bei Straubing als erste deutsche Stadt zu diesem erlesenen Kreis gehören. Weitere Städte und Gemeinden könnten diesem Vorbild folgen.

Im Fokus dieser Initiative steht beispielsweise die Reintegration sozialer Brennpunkte durch aktives Zusammenwirken der Kommunen, lokalen Vereinen, überregionalen Stiftungen, Hauseigentümern und letztendlich der lokalen Bevölkerung. Markus Steinhauser: „Begleitet wird dies durch den aktiven Aufbau einer digitalen Infrastruktur zur Potenzialerkennung, dem aktiven Monitoring

und der gezielten Wirkungsmessung unter Einsatz von Künstlicher Intelligenz und Big Data.“

Die größten Erfolge können laut des Wohnraum-Gründers erzielt werden, wenn alle Stakeholder gemeinsam an einem Strang und vor allem in die gleiche Richtung ziehen. „Dies erfordert in erster Linie Offenheit für neue Ideen und Konzepte. Weg vom Individualdenken und persönlichem Profit hin zu gemeinschaftlich gedachten Quartierslösungen unter Einbeziehung und Einsatz aller am Prozess beteiligten Personen.“



FOTO: WR WOHNRAUM AG

„WIR ENTWICKELN WERTE DURCH BEZAHLBAREN WOHNRAUM“

Markus Steinhauser  
CEO und Gründer der Wohnraum AG



Die WR Wohnraum verwandelt vorhandenes Bestandspotenzial in attraktiven Lebensraum.

FOTOS: WR WOHNRAUM AG

## Vom Verwaltungsalbtraum zum Vorzeigequartier

Der Wohnraum-Standort im niederbayerischen Feldkirchen hat sich innerhalb weniger Jahre von einem Verwaltungsalbtraum zu einem Vorzeigequartier entwickelt – und entwickelt sich auch weiterhin sehr positiv.

(HB) Als die Wohnraum AG 2018 vor Ort als neue Eigentümerin vorstellig wurde, war eine grundsätzliche Abwehr- und Negativhaltung seitens der lokalen Stakeholder zu spüren. „Aufgrund der vorherigen Eigentümer, die das Quartier sehr stiefkindlich und unter rein monetären Gesichtspunkten ‚betrieben‘ hatten, stand der Verdacht im Raum, dass auch wir diese Praxis fortsetzen würden“, erinnert sich Wohnraumentwickler Markus Steinhauser an die schwierige Anfangsphase in Feldkirchen.

Unter diesen Voraussetzungen war eine fruchtbare Zusammenarbeit mit der Gemeinde und den lokalen Akteuren natürlich nur schwer möglich. „Wir haben es uns als Wohnraum AG deshalb zur Aufgabe gemacht, nicht nur die bauliche Substanz der Wohngebäude, sondern das Quartier als Ganzes zu betrachten. Unser Ziel war und ist die Schaffung eines nachhaltigen und lebenswerten Quartiers, das weit über die Gemeindegrenzen hinaus Vorbildcharakter genießt“, so der CEO und Gründer weiter. So machte sich das Wohnraum-Team da-

ran, im Rahmen eines lokalen Dienstleisternetzwerks mit der Gemeinde aktiv in den Dialog zu gehen. „Das führte dazu, dass wir gemeinsam ein städtebauliches Entwicklungskonzept formuliert haben, das fortan Zug um Zug umgesetzt wird.“

In einem ersten Schritt kümmern sich die Teilnehmerinnen und Teilnehmer des aus Städteplannern, Gemeindevertretern und Mitarbeitern der Wohnraum AG bestehenden Arbeitskreises um das Herzensthema „Quartiersmanagement“. Markus Steinhauser resümiert: „Ergänzend zur öffent-

lichen Ausschreibung konnten wir die ‚Laureus Sport for Good Stiftung‘ von unserer Sache überzeugen und starten derzeit mit der deutschlandweit ersten ‚Modell City‘ – einer Kooperation, die einen partizipativen Ansatz zur Förderung und Integration durch Sport zum Ziel hat.“

Durch das inzwischen sehr gute Verhältnis zur Kommunalverwaltung konnte im Feldkirchener Wohnpark kürzlich der Träger einer sozialen Einrichtung mitsamt Betreuungsangebot für Kinder und Jugendliche einen Standort eröffnen.



## „Mut machen für die Veränderung“

Ein Quartier fit zu machen für künftige Hitzesommer ist eine Aufgabe für alle: die Stadt ebenso wie für jeden einzelnen Immobilien-Eigentümer. Bewohner Michael Lorth ist bereit, mitzumachen und voranzugehen.

VON ANJA KÜHNER

Die Auswirkungen des Klimawandels kommen – ganz sicher. „Abwarten ist keine Lösung, deshalb muss jetzt vieles gleichzeitig geschehen“, sagt Cornelia Zuschke. Die Beigeordnete für Planen, Bauen und Liegenschaften der Stadt Düsseldorf fordert daher alle Düsseldorf – insbesondere die Wohnungs- und Hauseigentümer – auf: „Nicht warten, bis eine öffentliche Maßnahme für eine



Die Stadtplanungs- und Baudezernentin Cornelia Zuschke stellte die Ergebnisse des RP Forums zusammen mit anderen Teilnehmern auf der Messe Polis vor.

FOTOS (2): SMA DESIGN/CHRISTIAN DOUBOG

erstmal waren diesmal auch Teilnehmer aus der Friedrichstadt dabei. Die in der Stadtverwaltung für die Stadtplanung und Wohnungswirtschaft Verantwortliche sieht natürlich auch sich selbst und die Verwaltung am Zug: „Ich gehe mit vielen Impulsen aus diesem Forum, trage sie in mein Ressort ebenso wie zu den Kolleginnen und Kollegen, Gremien und Ämtern der Stadt“, sagt Zuschke.

„Vielleicht machen wir es uns manchmal zu einfach, indem wir auf öffentliche Vorgaben und Programme – eben – auf andere warten“, denkt Zuschke laut. „Wir sind am Zug, beginnend bei Staat und Verwaltung über Eigentümerschaften bis zu den Mieterinnen und Mietern“, betont sie. „Jeder muss sich fragen: Was kann ich selbst oder als Teil der Gemeinschaft konkret tun, um meine Nachbarschaft lebenswert zu gestalten?“

Dazu regt Zuschke zum Beispiel einen „niederschweligen Bürgerdialog und Austausch“ an, der auf der einen Seite das städtische oder gesellschaftliche Engagement sichtbar macht und auf

der anderen Seite konkrete Maßnahmen der Gemeinschaft vor Ort und den Menschen im Quartier anstößt. „Vielleicht kommt man mit einem Bauwagen mitten ins Quartier oder macht Infostände. Das werden wir gemeinsam in der Zukunftswerkstatt und im Quartier entscheiden – jeder soll sich direkt angesprochen fühlen und mit seinen Fragen willkommen sein.“

Vor Ort sollen dann Experten sein, die Tipps zu energetischer Sanierung, Solar- und Heizungsanlagen oder an Trockenheit angepasster Bepflanzung, konkreten technischen Lösungen oder baulichen Anregungen ebenso geben wie zu Fördermitteln. Wichtig sei auch, Haus- und Wohnungseigentümergeinschaften zusammen zu moderieren. Dort sehe sie in Innenstadtquartieren das meiste Potenzial, aber gleichzeitig auch das größte Zögern. „Ich engagiere mich in der Zukunftswerkstatt als Herzensangelegenheit, vergleichbar mit einem Ehrenamt“, betont Zuschke. Denn: „Ich will lieber Mut machen, die Veränderung anzugehen, als mich gemeinsam vor ihr zu fürchten.“

Einer von mehreren Bewohnern des Modellquartiers in der Friedrichstadt ist Michael Lorth. Der Professor der Technischen Hochschule Köln mit Spezialgebiet Logistik fühlt sich vom Forum „Zeitenwende Innenstadt“ zum Mitmachen aufgefordert: „Nachhaltigkeit kann nicht der Staat organisieren, denn der kann höchstens gute Rahmenbedingungen setzen. Jeder Eigentümer ist nun selbst gefragt – das ist eine Mitmach-Veranstaltung.“ Er selbst wartet beispielsweise derzeit auf die Genehmigung zur Installation einer Photovoltaik-Anlage ohne Abstand zum Nachbardach. „Diese Investition wird sich wohl nicht in monetärer Rendite rechnen, sondern in Lebensqualität“, vermutet Lorth. „Meine Frau und ich sehen es aber als unsere Verantwortung, jetzt aktiv zu werden, damit Düsseldorf auch für unsere beiden Töchter selbst in Hitzesommern eine lebenswerte Stadt sein wird.“



Prof. Dr. Michael Lorth



Die Präsentation des RP Forum-Projektes auf der Messe Polis am Stand der Stadt Düsseldorf fand große Beachtung bei den Messebesuchern.

FOTO: SMA DESIGN/CHRISTIAN DOUBOG



Die Teilnehmer des RP Forums „Zeitenwende für die Innenstadt“ nutzten die Gelegenheit und präsentierten auf der Polis Convention, einer Messe für Stadt- und Projektentwicklung auf dem Areal Böhler, ihre Vorschläge für eine nachhaltige Umgestaltung eines Stadtviertels.

FOTO: SMA DESIGN/CHRISTIAN DOUBOG

## Ein Projekt für die Gesellschaft

Die Initiatoren und Teilnehmer des RP Forums „Zeitenwende für die Innenstadt“ gehen mit den bisherigen Ergebnissen ihrer interdisziplinären Projektarbeit in den Dialog mit Öffentlichkeit und Gesellschaft. Eine gute Gelegenheit dazu bot die Polis Convention auf dem Areal Böhler.

VON JÜRGEN GROSCHKE

Experten aus vielen Zweigen der Immobilienwirtschaft besuchten die Messe für Stadt- und Projektentwicklung. Die Teilnehmer und Akteure des RP Forums nutzten die Chance, ihre Vorschläge für eine nachhaltige Gestaltung der Innenstadt zu präsentieren. Zahlreiche Messebesucher verfolgten am Stand der Stadt Düsseldorf mit großem Interesse die Präsentation, die Christopher P. Peterka (gannaca) moderierte.

Damit gingen die Forumsteilnehmer ebenso neue Wege wie mit der Konzeption des Forums. Dieses habe eine Dynamik entwickelt, die sie „so noch nie erlebt“ habe, sagte Cornelia Zuschke. Beim Forum arbeiten, so die Beigeordnete der Landeshauptstadt Düsseldorf, Akteure zusammen, „die es anders machen wollen“: Interdisziplinär, Begeisterung weckend und lösungsorientiert. „Wir haben eine Allianz gebildet, die sich nicht an Hierarchien orientiert“, fügte Pia Kemper, Leiterin RP Forum, hinzu, und Dieter Castenow, Chef der gleichnamigen Kommunikationsagentur, betonte die Chance, dass hier „Neues und Richtungsweisendes entsteht, das die Stadt spürbar verändern wird“.

Bei der Präsentation auf der Polis kamen nicht nur die Forumsakteure zu Wort, sondern auch Bewohner des Düsseldorfer Stadtteils Friedrichstadt, für den das Forum an Nachhaltigkeit orientierte Gestaltungsvorschläge erarbeitet hat, zum

Beispiel Prof. Dr. Michael Lorth. Er wohne dort mit seiner Familie „mitten in der Stadt. Wir brauchen für vieles kein Auto mehr.“ Die Vorschläge des Forums begrüßte er: „Ich bin Logistiker und weiß daher: Wir müssen systemisch denken. Und wir sind alle aufgefordert mitzumachen.“

Zum Beispiel müsse man darüber nachdenken, wo auf den Bestandsgebäuden Photovoltaikanlagen und Wallboxen in Tiefgaragen installiert werden können – und wie Umsetzungshürden weiter abgesenkt werden können. Man müsse hier zügig vorangehen. Auch Wolfgang Oberhössel und Torsten Vetter, die bereits beim jüngsten RP Forum ihre Sicht als Bewohner der Friedrichstadt geschildert hatten, betonten die Bedeutung einer nachhaltigen Stadtentwicklung. „Nachhaltigkeit hat insbesondere bei jungen Menschen einen hohen Stellenwert“, sagte Vetter.

„Wir befinden uns in einem Wettlauf mit der Zeit“, sagte Barbara Possinke (RKW Architektur +) und erinnerte auch die Messebesucher an die Fakten, die sie beim RP Forum vermittelt hatte. „Wir müssen sofort handeln“, appellierte Possinke an die Gesellschaft, „und Handeln fängt mit Denken an“.

Diese Herausforderung sei ein Thema, das alle Städte angehe, meinte Andreas Kipar (LAND). Düsseldorf nehme hier eine Vorreiterrolle ein, „diese große Thematik nach vorn zu bringen“.

Die Umsetzung funktioniere nur in Gemeinschaft und in Nachbarschaften. „Städte müssen zu besseren Landschaften mutieren“, beschrieb Kipar die Vision; Stadtentwicklung müsse „neuen ästhetischen Leitbildern und ethischen Grundsätzen folgen“.

Max Schultheis (CBRE) griff ebenfalls seine Erklärungen vom RP Forum auf und ermunterte dazu, dieses wertvolle Pilotprojekt mit seinem wichtigen Modellcharakter für den Klimaschutz in die Realität zu führen. „Wir schaffen damit eine Blaupause für den nachhaltigen Quartiersumbau“, ergänzte Schultheis, „die sowohl in ganz Düsseldorf als auch in vielen anderen Städten angewendet werden kann.“ Hans Peter Bork (Rheinische Post) erklärte, dass sich das Medienunternehmen auch als wichtiger Wirtschaftsakteur in der Stadt in dem Prozess engagiere. „Wir haben eine besondere Verantwortung für nachhaltiges Handeln und wollen den Dialog mit Lesern unserer Zeitungen und Nutzern unserer Onlineangebote fördern.“

Nachhaltigkeit sei ein wichtiges Thema für die Wirtschaft, stellte Sven Schulte (IHK Düsseldorf) heraus. Das RP Forum sei prädestiniert dafür, ein neues Denken zu initiieren. Bei verschiedenen Fragen wie die Suche nach Verkehrslösungen, die allen Belangen gerecht werden, sei es besser, wenn man „miteinander, nicht übereinander redet“.

Andreas Banners (Banners & Schmitz) erinnerte daran, dass bei Neubauten zwar hohe energetische Standards gelten. Aber auch Bestandsgebäude müssten Autarkie bei Energieversorgung oder Abwasseraufbereitung erreichen. „Das kostet viel Geld, aber es kostet uns alle mehr, es nicht zu tun.“ „In der Vernetzung liegt die Chance, dass es funktioniert“, fügte Lars Krauß (Greengineers) hinzu. Nachhaltigkeit sei auch ein technologisches Thema, bei dem es auf Zusammenarbeit ankomme.

Das betonte auch Matthias Faber vom Architekturbüro HPP, das gemeinsam mit den Kollegen von RKW Architektur + und Jasper Architects die Gestaltungsentwürfe für die RP-Foren entwickelte: „Wir arbeiten wie ein Büro zusammen, um Lösungen für die Bestandssituation zu finden.“ Faber schlug erste Maßnahmen vor, so könnten viele Innenhöfe schon begrünt werden.

Straßen sollten nicht als trennende, sondern verbindende Elemente gestaltet werden, ergänzte Martin Jasper. Es gehe darum, wie Straßenraum für das Leben der Menschen zurückerober werden könne. Und für eine nachhaltige Erhaltung des Bestandes gebe es bereits viele einfache umsetzbare Maßnahmen, sagte Barbara Possinke. „Ich möchte alle animieren, sich mit unseren Vorschlägen auseinanderzusetzen“, appellierte sie an die Messebesucher – und damit an die Gesellschaft.

## Die Bürger einbeziehen

Dietmar Wolf (Grüne Düsseldorf), Bürgermeister des Stadtbezirks 3, begrüßt das Vorhaben des RP Forums „Zeitenwende für die Innenstadt“, die Lebensqualität der Menschen zu verbessern.

VON JÜRGEN GROSCHKE

Wolf äußert sich im Gespräch mit der Redaktion begeistert über das Projekt. Der Bezirksbürgermeister hat sich bereits in verschiedene Veranstaltungen und Workshops des Projektes eingebracht und zeigt sich erfreut über die Bewegung, die da entstanden sei. Die Arbeiten seien im Verlauf von „Reißbrett“-Ideen hin zu stadtplanerischen Ansätzen“ gereift. Zentral ist für ihn die Erkenntnis, dass qualitative Verbesserungen des Umfelds in den Stadtteilen – Friedrichstadt und Bilk gehören zu seinem Bezirk – nur möglich sind, wenn am Bestand gearbeitet wird.

Um die Bürger zu erreichen, müsse man vor allem über die Lebensqualität sprechen. Wenn Dächer und Plätze begrünt und öffentliche Räume mit Aufenthaltszonen neu aufgeteilt werden, trage das zum Kampf gegen den Klimawandel bei, gleichzeitig sorgen solche Maßnahmen für eine bessere Aufenthaltsqualität.

Wolf nimmt dabei alle Akteure in die Verantwortung. Er sieht zum Beispiel noch zu viel Widerstand bei Vermietern, wenn Mieter Balkon-solaranlagen installieren wollen, deren Gewinne des Energie- und damit Geldsparens auf der Hand lägen. „Wir müssen alle im Quartier zusammenbringen“, fordert Wolf. Auch die Gewerbetreibenden und die Gastronomen sollten an den Umgestaltungsprozessen beteiligt werden. „Der nächste wichtige Schritt ist nun der Dialog mit den Bürgern“, greift Wolf ein Anliegen auf,

das auch beim aktuellen RP Forum durch ihn zur Sprache kam. „Wir müssen zeigen, welche Möglichkeiten es gibt.“ Wolf denkt da zum Beispiel an kleine Messen und Bürgerfeste mitten im Quartier. Darüber hinaus sieht der Bezirksbürgermeister die Stadt gefordert und freut sich zugleich, dass sich Cornelia Zuschke, die Beigeordnete für Planen, Bauen, Wohnungswesen und Liegenschaften der Stadt, ebenfalls im Forum einbringt.

Wolfs Fazit der bisherigen Forumsprozesse: „Es sind noch viele dicke Bretter zu bohren. Aber ich bin zuversichtlich, dass diese Prozesse gut weiterlaufen werden, wenn die Bürgerinnen und Bürger ihren direkten Vorteil, nämlich die Steigerung der eigenen Lebensqualität, erleben.“



Dietmar Wolf (Grüne Düsseldorf), Bürgermeister des Stadtbezirks 3 FOTO: ALOIS MÜLLER

## Gesunde Mischung ist gefragt

Der lokale smow-Geschäftsführer Frank Rempel fühlt sich sehr wohl mit der Stadtqualität, rät aber auch zu spannenden Experimenten.

(awe) Frank Rempel ist Geschäftsführer der Designermöbel-Stores von smow in Düsseldorf und Essen. Dabei fungiert er als geschäftsführender Gesellschafter der smow D GmbH, an der auch noch die Leipziger Systemzentrale Labelfarm beteiligt ist. Der 37-jährige unterstützt das RP-Forum mit bereitgestellten Premium-Einrichtungsmöbeln von renommierten Herstellern wie zum Beispiel Vitra und USM Haller.



Frank Rempel, Geschäftsführer der Designermöbel-Stores von smow in Düsseldorf und Essen

FOTO: ALOIS MÜLLER

Der in Paraguay und Bremen aufgewachsene Manager fühlt sich in seiner neuen Heimat Düsseldorf sehr wohl. „Düsseldorf ist wirklich eine der weltweit lebenswertesten Städte, was auch internationale

Rankings regelmäßig bestätigen“, sagt Frank Rempel. Er freut sich auch über „die gute Passierbarkeit des Stadtgebietes mit dem Fahrrad“, wünscht sich aber eine Stadtplanung zugunsten von mehr individueller Mobilität, wie sie etwa die dänische Hauptstadt Kopenhagen bieten würde: „Hier ist es deutlich leichter und angenehmer, mit dem Fahrrad zu fahren, ohne dass dadurch der lokale Einzelhandel einen Nachteil hat, da die City weiterhin gut mit dem Auto befahrbar ist.“ Dort sei auch die Architektur besonders beeindruckend, was für einen Händler von Designklassikern ein Genuss bedeuten würde, betont Rempel.

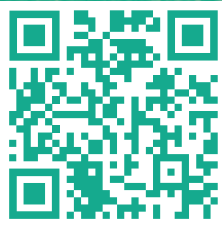
Insgesamt präferiert er für attraktive Viertel eine bunte Mischung von Leben, Wohnen, Arbeiten und verschiedenen Branchen mit Büros, Wohnhäusern, Handwerkerhöfen, Parks und vielen Bäumen und Grünflächen. Als positive Beispiele nennt er die umgestaltete Lorettostraße in Unterbilk und die Zukunftsvision der „Green Bridge Düsseldorf“ rund um die Theodor-Heuss-Brücke.



Die Designermöbel-Stores von smow bieten ästhetisch-funktionale Einrichtungsmöbel von renommierten Herstellern.



FOTO: SMOW



Reconnecting people with Nature.

Made by LAND

LAND  
LANDSCAPE ARCHITECTURE NATURE DEVELOPMENT



# „Wir werden das Land, wo die Zitronen blühen“

Gute Ideen, konkrete Handlungsempfehlungen – und ausgerechnet die vom Klimawandel am stärksten betroffenen Innenstadtbewohner werden nicht aktiv. Kommunikationsexperte Dieter Castenow gibt Anstöße, wie ein „Branding“ den Elan zum Mitmachen und Vorangehen auslösen kann.

VON ANJA KÜHNER

Konkrete Empfehlungen, wie die künftigen Hitzesommer erträglich zu machen sind, gibt es reichlich: Statt der Garagengebäude in den Innenhöfen sollten die Flächen entsiegelt und begrünt werden. Pflanzen binden CO<sub>2</sub> und geben Feuchtigkeit ab, was die Temperatur in ihrer Umgebung senkt. Jeder, der schon mal an einem heißen Sommertag im Wald spazieren war, kennt diesen Effekt. Ohne Grün wird die Düsseldorfer Innenstadt bald schon mit Temperaturen bis zu 50 Grad zu kämpfen haben. In den vergangenen Sommern war es hier so heiß wie in Sizilien. Die italienischen Klimaver-

hältnisse kommen nicht, sie sind schon da.

„Der Vergleich mit Sizilien erinnert mich an eine Zeile aus einem Goethe-Gedicht: ‚Das Land, wo die Zitronen blühen‘ – und damit könnte künftig das Rheinland gemeint sein“,



FOTO: MICHAEL LÜBKE

„WICHTIG FÜR JEDE MARKETING-KAMPAGNE IST, DASS EIN POSITIVES ZIELBILD ENTSTEHT“

Dieter Castenow, Gründer und Co-Geschäftsführer der Kommunikationsagentur Castenow

erzählt Dieter Castenow, Gründer und Co-Geschäftsführer der auf Employer-Branding spezialisierten Werbeagentur, die seinen Namen trägt. Er wäre kein Vollblut-Kommunikator, wenn sich daraus nicht eine Gedankenkette entwickelt hätte. Denn: „Wer will nicht in diesem Land leben, nach dem viele Menschen eine tiefe Sehnsucht verspüren?“

„Wichtig für jede Marketing-Kampagne ist, dass ein positives Zielbild entsteht. Jeder soll denken: Da will ich hin und dafür setze ich mich auch aktiv ein“, sagt Castenow. Er beruft sich auf psychologische Erkenntnisse: Horrorszenarien lösen Urängste aus, die lähmen. „So kann keine Aufbruchstimmung entstehen, kein ‚Wir schaffen das‘, und die Eigentümer warten mit den notwendigen Investitionen weiter ab.“

„Die Zitrone als Aktionslogo schafft eine bildliche

Klammer, vergleichbar mit der Sonnenblume, hinter der bekanntermaßen eine große Bewegung entstand“, denkt Castenow laut weiter. Denn Bilder emotionalisieren, nehmen Menschen mit, helfen beim Finden eines gemeinsamen Nenners. Zitronen schmecken sauer, peppen aber viele Speisen auf. Düsseldorf könnte auf die Kraft der Zitrone in all ihren Konnotationen setzen, vom Vitamin C über Heilmittel bis zum Reiniger.

Demnächst könnte also die Innenstadt mit Zitronen gespickt sein: auf Mauern gesprayed, als Pictogramm, als Emoji, Aufkleber und Sticker. Als Give-Away für die Zitronenlimonade zu Hause. Und nicht zuletzt als Zitronenbaum im Innenhof und auf Balkonen. Die Friedrichstadt wird ein florierender Stadtteil bleiben und ein blühendes Quartier werden – der Ort, wo die Zitronen blühen. Goethe reloaded.



Rheinland als Zitronenland – Düsseldorf könnte das Motiv nutzen, um für die Attraktivität der Stadtteile zu werben. Auch Eigentümer sind bereit, die Zukunft zu gestalten. FOTO: GETTYIMAGES/ILIUTUS

## Vertrauen in gute Ideen und engagierte Bürger

Von der Wärmepumpe bis zum grünen Innenhof: Dr. Werner Fliescher von Haus & Grund weiß um die Bereitschaft von Eigentümern und Vermietern, die Zukunft zu gestalten.

VON THERESA DEMSKI

Es vergeht kaum ein Tag, an dem das Team bei Haus & Grund in Düsseldorf nicht mit Zukunftsideen beschäftigt ist. Dazu gehören auch Projekte für die Sanierung im Bestand. „Bis Ende der 1970er-Jahre wurde viel gebaut. Das heißt: Die Gebäude sind jetzt über 40 Jahre alt. Wir können im Stadtbild sehen: Es wird viel getan“, sagt Dr. Werner Fliescher, Vorstand von Haus & Grund Düsseldorf und Umgebung. Und das durchaus mit Erfolg: Seit 1990 habe der Immobiliensektor 48 Prozent der CO<sub>2</sub>-Emissionen eingespart. „Und ich traue den Menschen in Düsseldorf noch deutlich mehr zu“, sagt Fliescher. Es brauche dann aber Gesetze, die eben dieses Zutrauen widerspiegeln würden. „Dürfen ist viel schöner als Müssen“, sagt er und beobachtet einen großen Willen zum Mitmachen, wenn es um die Gestaltung der Innenstädte der Zukunft gehe.

Das beginne beim großen Thema Wärmepumpen. Viele Eigentümer und Vermieter hätten das schon frühzeitig auf dem Plan gehabt. „Wir dürfen allerdings auch nicht vergessen, dass eine Wärmepumpe das I-Tüpfelchen ist“, sagt der Fachmann. Es setze voraus, dass das Gebäude als Organismus entsprechend vorbereitet

sei – zum Beispiel durch entsprechende Dämmung. Außerdem seien die Strompreise in Deutschland überdurchschnittlich hoch, und weder Handwerker noch Baustoffe seien kurzfristig verfügbar, erinnert er. „Wir dürfen nicht erst die Nachfrage schaffen und uns dann über das Stromthema Gedanken machen“, sagt Fliescher, „das ist die falsche Reihenfolge“. Stattdessen müsse erst geklärt werden, woher der Strom kommen soll. Dabei denkt er auch an Mieterstrommodelle.

Genauso gebe es bei Thema Smarthome in Mehrfamilienhäusern noch zu viele offene Fragen: „Deswegen ist das Thema im Bestand noch nicht richtig angekommen“, sagt er. Es gebe viele Lücken und unregelmäßige Fragen beim Datenschutz, wenn es um Smarthome-Mietwohnungen gehe. Und gleichzeitig gehe es den allermeisten Vermietern darum, den bestmöglichen Komfort für die Bewohner zu schaffen. „Das ist aber auch eine finanzielle Frage“, sagt er und denkt an erschwingliche Mieten. Übrigens würden Eigentümer auch



FOTO: ALOIS MÜLLER

„ICH TRAUE DEN MENSCHEN IN DÜSSELDORF NOCH GANZ VIEL ZU“

Dr. Werner Fliescher  
Vorstand von Haus & Grund  
Düsseldorf und Umgebung

viel Kreativität an den Tag legen, um Zukunftsthemen zu gestalten: „So entstehen zum Beispiel in Innenhöfen grüne Projekte“, erzählt der Vorstand bei Haus & Grund. Damit würden nicht nur Gemeinschaftsräume entstehen, sondern auch grüne Lungen, die dabei helfen könnten, die aufgeheizten Innenstädte im Sommer abzukühlen. „Auch für das Thema Regenwasserspeicherung könnten die Innenhöfe immer wichtiger werden“, sagt Dr. Werner Fliescher und wünscht sich Anreize der Politik, um solche Projekte in der Zukunft Wirklichkeit werden zu lassen.



## Sparen Sie beim Sanieren das CO<sub>2</sub> gleich mit.

Jetzt beraten lassen,  
wie Sie Ihre energetische  
Sanierung finanzieren.  
Mehr auf [sparkasse.de/mehralsgeld](https://sparkasse.de/mehralsgeld)

Weil's um mehr als Geld geht.

