

Thomas Niebuhr

## **Exposé zur Diplomarbeit**

„Zurück in die Stadt?“ - Wohnpräferenzen und Motive der Wohnstandortwahl am Beispiel des neuen Stadtviertels Le Quartier Central in Düsseldorf

Betreuer: Dr. Jan Glatter

Bearbeitungszeitraum: Februar 2014 – August 2014

19. Februar 2014

### **Hintergrund/ Ausgangssituation**

Nach Jahrzehnten der Suburbanisierung, die mit einer Verlagerung von Wohn- und Arbeitsplätzen ins Umland einherging, scheint sich mit der „Reurbanisierung“ eine Trendwende in der Stadtentwicklung abzuzeichnen. So finden sich in der Literatur in jüngster Zeit vermehrt Anzeichen einer Wiederentdeckung der Kernstadt als Wohn- und Arbeitsstandort.

Um dem Leitbild der kompakten Stadt wieder näher zu kommen, versuchen viele deutsche Großstädte die Potenziale einer Reurbanisierung aufzugreifen. Dabei wird unter anderem versucht, mittels Maßnahmen der Brachflächen-Revitalisierung neue, innerstädtische Wohnangebote zu schaffen und zugleich dem oftmals angespannten Wohnungsmarkt zu begegnen. In vielen Fällen entstehen innenstadtnah gelegene Neubauquartiere, die eine hohe Nutzungsvielfalt bieten.

Die immer größer werdende Akzeptanz der Stadt als Wohnraum wird dabei vor allem auf gesellschaftliche Wandlungsprozesse zurückgeführt. Hierzu zählen insbesondere die veränderten Rahmenbedingungen und die Flexibilisierung auf dem Arbeitsmarkt, die weitere Ausdifferenzierung neuer Haushaltsarrangements sowie demographische Veränderungen.

## **Zielsetzung**

Ziel der Diplomarbeit ist es, die Existenz und Ausprägung einer möglichen Reurbanisierung anhand des Fallbeispiels Düsseldorf näher zu untersuchen.

Die Arbeit gliedert sich in zwei Teilziele:

1. Untersuchung der Reurbanisierungsthese anhand der gesamtstädtischen Einwohnerentwicklung der Stadt Düsseldorf
2. Untersuchung des Neubauareals „Le Quartier Central“ als Beispiel für ein innerstädtisches Revitalisierungsprojekt im Rahmen der Reurbanisierung

Als Fallbeispiel wird das neue Stadtquartier „Le Quartier Central“ auf dem ehemaligen Gelände des stillgelegten Güterbahnhofs zwischen Düsseldorf Wehrhahn und der S-Bahnhaltestelle Derendorf näher untersucht. Im Fokus der Analyse stehen dabei Aspekte zur Herkunft der Bewohner, ihrer Wohnstandortpräferenzen und soziodemographischen Merkmale sowie Fragen zur Wohnzufriedenheit der neuen Stadtbewohner. Zur Beantwortung dieser Forschungsfragen wird eine quantitative Haushaltsbefragung durchgeführt und diese durch qualitative Experteninterviews mit der Stadt Düsseldorf und den beteiligten Immobilienentwicklern ergänzt.

Das Neubauquartier mit einer Fläche von 360.000 m<sup>2</sup> Bruttobauland zählt dabei zu einem der größten städtebaulichen Entwicklungsprojekte der Stadt Düsseldorf. Auf dem neu geschaffenen Areal werden etwa 1.500 Wohneinheiten sowie rund 9.000 Büroarbeitsplätze entstehen. Zudem werden auf einem Viertel der Gesamtfläche großzügig angelegte Grün- und Parkflächen bereitgestellt, um eine hohe Aufenthaltsqualität, die vor allem Familien ansprechen soll, sicherzustellen. Das neue Stadtviertel besticht dabei durch seine zentrale Lage. Die Innenstadt ist fußläufig zu erreichen und es besteht zudem eine optimale Anbindung in Richtung Hauptbahnhof und Flughafen.

## Vorgehensweise

Die Untersuchung stützt sich auf drei methodische Zugänge:

1. Sekundärstatistische Auswertung der Einwohnerentwicklung und Wanderungsbilanz der Stadt Düsseldorf (evtl. der Innenstadt separat)
2. Bewohnerbefragung im innenstadtnahen Neubaugebiet „Le Quartier Central“

Vor diesem Hintergrund sollen im Rahmen der schriftlichen Haushaltsbefragung folgende Forschungsfragen beantwortet werden:

- Wo haben die Bewohner des Neubauquartiers zuvor gewohnt?
- Haben sich die neu zugezogenen Stadtbewohner bewusst für einen innenstadtnahen Wohnstandort entschieden oder gab es auch andere Wohnstandortpräferenzen?
- Welche soziodemographischen Merkmale kennzeichnen die Bewohner?
- Wie ist die Akzeptanz des Neuquartiers zu bewerten? Welche Verbesserungsvorschläge gibt es für zukünftige Planungsprozesse?

### 3. Experteninterviews:

Weiterhin sollen mit Hilfe der Experteninterviews folgende Aspekte untersucht werden:

Fragen an die Projektentwickler:

- Welche Klientel soll mit dem neu geschaffenen Wohnraum angesprochen werden?
- Wie erfolgreich verlief die Vermarktung des Neubauquartiers? Wie hoch ist die Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum?

Fragen an die Stadt Düsseldorf:

- Welche Strategien verfolgt die Stadt Düsseldorf im Rahmen der Reurbanisierung?
- Gibt es seitens der Stadt Düsseldorf Strategien, um den negativen Effekten der Reurbanisierung (Gentrifizierung) entgegenzuwirken?

## **Gliederungsentwurf**

### 1. Einleitung

Hintergrund / Ausgangssituation

Fragestellung und Zielsetzung

### 2. Reurbanisierung und aktuelle Entwicklungen der Wohnungsmärkte

Begriffsklärung / Betrachtungsweise

Veränderungen auf dem Arbeitsmarkt

Pluralisierung der Lebensstile, neue Haushaltsformen

### 3. Methodische Vorgehensweise

Auswahl der Untersuchungsgebiete

Quantitative Haushaltsbefragung

Experten- und Bewohnerinterviews

### 4. Reurbanisierung in Düsseldorf

Wirtschafts- und Bevölkerungsstruktur

Analyse der Wanderungsbewegungen und des Wohnungsmarktes der Stadt Düsseldorf

### 5. Das innerstädtische Untersuchungsgebiet „Le Quartier Central“ in Düsseldorf-Derendorf

Befragung / Auswertung

Soziodemographische Merkmale

Wohnungssuche, Wohnsituation, Wohnwünsche, Wohnzufriedenheit

### 6. Schlussbetrachtung

## **Zeitplan**

Schritt 1: Literatursuche, Konzipierung des Fragebogens (3 Wochen)

Schritt 2: Durchführung der Bewohnerbefragung und Auswertung (8-9 Wochen)

Schritt 3: Experteninterviews (2 Wochen)

Schritt 4: Niederschrift (8-9 Wochen)

Schritt 5: Korrekturlesen, Formatieren, Drucken & Binden (1 Woche)

## Literatur

BERTRAM, G. u. U. ALTROCK (2009): Renaissance der Stadt. Durch eine veränderte Mobilität zu mehr Lebensqualität im städtischen Raum. (Friedrich-Ebert-Stiftung) Bonn.

BRAKE, K. u. R. URBANCZYK (2012): Reurbanisierung – Strukturierung einer begrifflichen Vielfalt. In: BRAKE, K. u. G. HERFERT (Hrsg.) (2012): Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland. (Springer VS) Wiesbaden.

BRÜHL, H., ECHTER, C.-P., FRÖLICH VON BODELSCHWINGH, F. u. G. JEKEL (2005<sup>2</sup>): Wohnen in der Innenstadt – eine Renaissance?. (Deutsches Institut für Urbanistik) Berlin.

GATZWEILER, H.-P. u. C. SCHLÖMER (2008): Zur Bedeutung von Wanderungen für die Raum- und Stadtentwicklung. In: Informationen zur Raumentwicklung, H. 3/4. S. 245-259.

GEPPERT, K. u. M. GORNIG (2010): Mehr Jobs, mehr Menschen: Die Anziehungskraft der großen Städte wächst. In: DIW- Wochenbericht 77, Nr. 19. S. 2-10.

GLASZE, G. u. P. GRAZE (2007): Raus aus Suburbia, rein in die Stadt? Studie zur zukünftigen Wohnmobilität der Generation 50+. In: Raumforschung und Raumordnung 65, H. 5. S. 467-473.

HAASE, A., KABISCH, S. u. A. STEINFÜHRER (2006): Aufschwung der inneren Stadt in Europa? Reurbanisierung unter den Bedingungen des demographischen Wandels im internationalen Vergleich. In: Europa Regional, H. 14. S. 167-178.

OSTERHAGE, F. (2011): Von der Stadtflucht zur Renaissance der Städte? Empirische Ergebnisse und methodische Anmerkungen zur Untersuchung der Reurbanisierungsthese. In: BUBENZER, O., EITEL, B., GEBHARDT, H., GERHARD, U., GLÜCKLE, J., MENZEL, L., SIEGMUND, A. u. A. ZIPF (Hrsg.): Theorie und quantitative Methoden in der Geographie – Kolloquiumsbeiträge. Heidelberg. S. 23-31.