



MELANIE JABLONSKI



ERFOLGREICHE STADT- ENTWICKLUNG UND DIE ZUKUNFT DER STADT

REDEVELOPMENT-PROJEKTE IN STRUKTURSCHWACHEN STÄDTEN

Melanie Jablonski

**Erfolgreiche Stadtentwicklung
und die Zukunft der Stadt**

**Redevelopment-Projekte in
strukturschwachen Städten**

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek:

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Impressum:

Copyright © Science Factory 2020

Ein Imprint der GRIN Publishing GmbH, München

Druck und Bindung: Books on Demand GmbH, Norderstedt, Germany

Covergestaltung: GRIN Publishing GmbH

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	V
Abbildungsverzeichnis	VI
Tabellenverzeichnis	XVII
1 Einleitung	1
1.1 Fragestellung.....	1
1.2 Zielsetzung.....	2
1.3 Bezugsrahmen und Abgrenzung	2
1.4 Forschungsstand	2
1.5 Methodik und Vorgehensweise.....	3
2 Die Immobilienwirtschaft – eine kurze Einführung	6
3 Die Projektentwicklung – Grundlagen und Definitionen	11
3.1 Projektentwicklungsphasen.....	16
3.2 Immobilien-Lebenszyklen.....	19
4 Redevelopment	20
4.1 Immobilienwirtschaftliche Betrachtung der Chancen und Risiken	29
4.2 Strategische Projektentwicklung im Bestand.....	32
4.3 Gegen den Trading-Down-Effekt – Redevelopment als Lenkungsimpuls	39
5 Redevelopment und die Bedeutung innerhalb der Stadtentwicklung	44
5.1 Stadterneuerung und die Veränderungen des städtischen Nutzungsgefüges	46
5.2 Steuerungsinstrumente der Stadtentwicklung.....	49
5.3 Räumliche Grenzen der Stadtentwicklung.....	58
6 Redevelopment: Stadtreparatur als Beitragsleistung zur Entwicklung	63
6.1 Redevelopment auf Stadtplanungsebene	66
6.2 Strategische Ansätze der Umfeldverbesserung	68

7 Praxisbeispiel „Impulsquartier Lange Straße“	71
7.1 Standortvorstellung.....	71
7.2 Projektvorstellung.....	93
7.3 Standortbezogene Stadtentwicklungsmaßnahmen	104
8 Raum- und Stadtentwicklungsziele der Lenkungsimpulse	111
8.1 Umfeldverbesserung	113
8.2 Soziokulturelle Stadtteilstruktur	114
8.3 Einzelhandelsentwicklung	117
9 Erkenntnisgewinnung.....	120
10 Zusammenfassung und Ausblick.....	126
10.1 Fazit.....	127
10.2 Ausblick auf offene Forschungsfelder	134
Städtebauliche Überlegung zur Weiterentwicklung	136
Maßnahmen- und Umsetzungskonzept IMaHSD	152
Städtebauliche Studien zur Neuordnung der Impulsbereiche	161
Literaturverzeichnis.....	198
Online-Literaturverzeichnis	203
Verzeichnis der Gesetze.....	209

Abkürzungsverzeichnis

A 52	Bundesautobahn 52
A 61	Bundesautobahn 61
ASB	Allgemeiner Siedlungsbereich
BauO	Bauordnung
BBR	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BMVBS	Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
BNA International	branchevereniging voor Nederlandse architectenbureaus
DGNB e.V.	Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V.
GEFMA e.V.	Deutscher Verband für Facility Management e.V.
GG	Grundgesetz
GMG	Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH
HOAI	Honorarordnung für Architekten und Ingenieure
IC	Intercity
ICE	Intercity-Express
IFMA	International Facility Association Schweiz
IMaHSD	Immobilienwirtschaftlicher Masterplan Historischer Stadtkern Dülken
MU	Urbanes Gebiet
SGB II	Sozialgesetzbuch (SGB) Zweites Buch (II)
TGA	Technische Gebäudeausrüstung
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Haus der Immobilienökonomie. Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Schulte, K.-W./Bone-Winkel, S./Schäfers, W. (2014): Immobilienökonomie I, 4. Auflage, München, S. 58.....	9
Abbildung 2: Magisches Dreieck der Projektentwicklung. Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Diederichs, C. J. (2006): Immobilienmanagement im Lebenszyklus, Berlin, S. 7.....	12
Abbildung 3: Leistungsphasen der HOAI. Eigene Darstellung in Anlehnung an Honorarordnung für Architekten und Ingenieure.....	15
Abbildung 4: Intelligentes Projektmanagement. Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Aichele, C. (2006): Stuttgart, S. 32–36.....	17
Abbildung 5: Immobilien-Lebenszyklus. Quelle: Eigene, modifizierte Darstellung in Anlehnung an die Richtlinie GEFMA 100-1.....	21
Abbildung 6: Glasmacherviertel Düsseldorf IST-Zustand und Perspektive. Bildquelle: Glasmacherviertel GmbH & Co. KG, Zugriff am 28.05.2019, https://www.glasmacherviertel.de	25
Abbildung 7: Masterplan Glasmacherviertel Düsseldorf. Quelle: RHA Planer im Auftrag der Stadt Düsseldorf, Zugriff am 28.05.2019, http://rha-planer.eu/news/perspektiven-fur-gerresheim-sud	26
Abbildung 8: Kreislauffähiges Bauen. Quelle: Eigene, modifizierte Darstellung in Anlehnung an Hillebrandt, A., Riegler-Floors, P., Rosen, A. (2018): Atlas Recycling: Gebäude als Materialressource, S. 121.....	28
Abbildung 9: Risiken der Projektentwicklung. Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung Alda, W./Hirschner, W. (2005): Projektentwicklung in der Immobilienwirtschaft, Wiesbaden, S. 90.....	29
Abbildung 10: Grundlagen einer strategischen Projektentwicklung. Quelle: Eigene, modifizierte Darstellung in Anlehnung an Eichener, V./Kamis, A.: Strategisches Management, S. 35 ff.	37
Abbildung 11: Dimensionen des Steuerungsverhaltens öffentlicher Akteure. Quelle: Eigene, modifizierte Darstellung in Anlehnung RWTH Aachen: Ergebnisbericht zum Forschungsprojekt „Steuerung im Städtebau“ Alltag der Stadtplanung.....	38
Abbildung 12: Die Folgen nicht prosperierender Marktverhältnisse. Quelle: Eigene Darstellung.....	42
Abbildung 13: Leerstand und Strategien. Quelle: Eigene Darstellung.....	50

Abbildung 14: Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen. Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an BauGB.....	52
Abbildung 15: Stadtumbaumaßnahmen. Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an BauGB.....	53
Abbildung 16: Stadtbauförderprogramme. Quelle: Eigene Darstellung.	56
Abbildung 17: „Mehr Wohnbauland am Rhein“, 1. Änderung des Regionalplans Düsseldorf, Zugriff am 13.07.2019, https://www.brd.nrw.de/planen_bauen/regionalplan/pdf_rpd_aen/01rpd_aen_Anlage_5_28-06-19.pdf	60
Abbildung 18: Karstadtwarenhaus, Berlin-Hermannsplatz, 1929 und 2019. Bildquelle: Berlin-hermannplatz.de und SIGNA Prime Selection AG, Zugriff am 16.06.2019, http://www.berlin-hermannplatz.de/karstadt und https://www.signa.at/de/real-estate/berlin-hermannplatz	65
Abbildung 19: Karstadtwarenhaus Redevelopment. Bildquelle: Berliner Woche und SIGNA Prime Selection AG, Zugriff am 16.06.2019, https://www.berliner-woche.de/kreuzberg/c-bauen/erste-einblicke-in-das-karstadt-vorhaben-am-hermannplatz sowie https://www.signa.at/de/real-estate/berlin-hermannplatz	65
Abbildung 20: IST-Zustand „Lange Str. 36–38“. Bildquelle: HJPlaner, Köln, Machbarkeitsstudie zur Schlüsselimmobilie im Auftrag der Stadt Viersen.	67
Abbildung 21: Entwicklungsszenarien „Lange Str. 36–38“. Bildquelle: HJPlaner, Köln, Machbarkeitsstudie zur Schlüsselimmobilie im Auftrag der Stadt Viersen.	68
Abbildung 22: Geografische Einordnung Viersen/NRW. Quelle: Eigene Darstellung.	73
Abbildung 23 Standortimpressionen. Bildquelle: Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.....	77
Abbildung 24: Luftbildaufnahme Viersen Dülken. Quelle: GMG Stadt Viersen.....	78
Abbildung 25: Übersichtsplan historisch geprägter Raumbezüge. Quelle: Eigene, modifizierte Darstellung in Anlehnung an den immobilienwirtschaftlichen Masterplan historischer Altstadtkern Dülken, Stadt Viersen.....	80
Abbildung 26: Befragungsergebnisse zur Einzelhandelssituation in Dülken 2019. Quelle: CIMA Personenbefragung im Auftrag der Stadt Viersen.....	84
Abbildung 27: Räumliche Positionierung der Impulsbereiche. Quelle: Eigene, modifizierte Darstellung in Anlehnung an „Immobilienwirtschaftlicher Masterplan Historischer Stadtkern Dülken“, Stadt Viersen.....	87

Abbildung 28: Impulsquartier 1 „Stadteingang Melcherstiege“. Bildquelle: Hellmich Unternehmensgruppe, Zugriff am 29.04.2019, https://www.hellmich-gruppe.de/immobilienangebote/wohn-und-einzelhandelsflaechen	89
Abbildung 29: Impulsquartier 2 „Kaiser-Kino-Areal/Lange Straße“. Bildquelle: Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.	89
Abbildung 30: Impulsquartier 3 „Blauensteinstraße/Domhof“. Bildquelle: Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.	90
Abbildung 31: Kreuzherrenschule. Bildquelle: Eigene Darstellung.	91
Abbildung 32: Güssen-Gelände – Bestand. Eigene Quelle.	92
Abbildung 33: Planung ehemaliges Güssen-Gelände. Bildquelle: Dornieden Gruppe.	92
Abbildung 34: Übersicht Impulsquartier 2. Bildquelle: Stadt Viersen, modifiziert.....	94
Abbildung 35: Übersicht Impulsquartier 3. Bildquelle: Stadt Viersen, modifiziert.....	95
Abbildung 36: Städtebaulicher Entwurf „Lange Straße“. Quelle: Verheijen Smeets Architekten im Auftrag der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.	101
Abbildung 37: Städtebaulicher Entwurf „Blauensteinstraße“. Quelle: Ector Hoogstad Architekten im Auftrag der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.	102
Abbildung 38: Entwurfsplanung Stadtpark „Melcherstiege“. Quelle: Stadt Viersen.....	106
Abbildung 39: Entwurfsplanung „Alter Markt“. Quelle: Stadt Viersen.	107
Abbildung 40: Siedlungsfläche Baugebiet „Auf dem Burgacker“. Bildquelle: Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.	109
Abbildung 41: Impressionen der Siedlungsfläche Baugebiet „Auf dem Burgacker“. Bildquelle: Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.....	110
Abbildung 42: Städtebauliche Überlegung zur Weiterentwicklung. Quelle: HJPlaner im Auftrag der Stadt Viersen.	136
Abbildung 43: Städtebauliche Überlegung zur Weiterentwicklung. Quelle: HJPlaner im Auftrag der Stadt Viersen.	136
Abbildung 44: Städtebauliche Überlegung zur Weiterentwicklung. Quelle: HJPlaner im Auftrag der Stadt Viersen.	137
Abbildung 45: Städtebauliche Überlegung zur Weiterentwicklung. Quelle: HJPlaner im Auftrag der Stadt Viersen.	138
Abbildung 46: Städtebauliche Überlegung zur Weiterentwicklung. Quelle: HJPlaner im Auftrag der Stadt Viersen.	139

Abbildung 47: Städtebauliche Überlegung zur Weiterentwicklung. Quelle: HJPlaner im Auftrag der Stadt Viersen.	140
Abbildung 48: Städtebauliche Überlegung zur Weiterentwicklung. Quelle: HJPlaner im Auftrag der Stadt Viersen.	141
Abbildung 49: Städtebauliche Überlegung zur Weiterentwicklung. Quelle: HJPlaner im Auftrag der Stadt Viersen.	142
Abbildung 50: Städtebauliche Überlegung zur Weiterentwicklung. Quelle: HJPlaner im Auftrag der Stadt Viersen.	143
Abbildung 51: Städtebauliche Überlegung zur Weiterentwicklung. Quelle: HJPlaner im Auftrag der Stadt Viersen.	144
Abbildung 52: Städtebauliche Überlegung zur Weiterentwicklung. Quelle: HJPlaner im Auftrag der Stadt Viersen.	145
Abbildung 53: Städtebauliche Überlegung zur Weiterentwicklung. Quelle: HJPlaner im Auftrag der Stadt Viersen.	146
Abbildung 54: Städtebauliche Überlegung zur Weiterentwicklung. Quelle: HJPlaner im Auftrag der Stadt Viersen.	147
Abbildung 55: Städtebauliche Überlegung zur Weiterentwicklung. Quelle: HJPlaner im Auftrag der Stadt Viersen.	148
Abbildung 56: Städtebauliche Überlegung zur Weiterentwicklung. Quelle: HJPlaner im Auftrag der Stadt Viersen.	149
Abbildung 57: Städtebauliche Überlegung zur Weiterentwicklung. Quelle: HJPlaner im Auftrag der Stadt Viersen.	150
Abbildung 58: Städtebauliche Überlegung zur Weiterentwicklung. Quelle: HJPlaner im Auftrag der Stadt Viersen.	151
Abbildung 59: Immobilienwirtschaftlicher Masterplan für den historischen Altstadt kern Dülken. Quelle: Stadt Viersen.....	153
Abbildung 60: Impulsquartier 1 „Stadteingang Melcherstiege“, „Wohnen am Kesselsturm“, Hellmich Gruppe. Bildquelle: Hellmich Unternehmensgruppe, Zugriff am 29.04.2019, https://www.hellmich-gruppe.de/immobilienangebote/wohn-und-einzelhandelsflaechen/wohn-geschaefthaus-viersen	154
Abbildung 61: Beispielgrundriss Impulsquartier – „Stadteingang Melcherstiege“, „Wohnen am Kesselsturm“ der Hellmich Gruppe. Bildquelle: Hellmich Unternehmensgruppe, Zugriff am 29.04.2019, https://www.hellmich-gruppe.de/immobilienangebote/wohn-und-einzelhandelsflaechen/wohn-geschaefthaus-viersen	155

Abbildung 62: Übersicht Impulsquartier 2. Bildquelle: Stadt Viersen, modifiziert.....	155
Abbildung 63: Impressionen Bestand. Bildquelle: Eigene Darstellung.....	156
Abbildung 64: Übersicht Impulsquartier 3. Bildquelle: Stadt Viersen, modifiziert.....	156
Abbildung 65: Impressionen Bestand. Bildquelle: Eigene Darstellung.....	157
Abbildung 66: Impressionen „Kreuzherrenschule“. Bildquelle: Das große Haus, Zugriff am 11.07.2019, http://www.dasgrossehaus.de/wohnenImpulsbereich Güsken-Gelände – Im Bauleitplanverfahren, Realisierung VISTA REIHENHAUS GMBH.....	158
Abbildung 67: Plangebiet VISTA REIHENHAUS GMBH. Quelle: Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen.....	159
Abbildung 68: Städtebaulicher Entwurf ehemaliges Güsken-Gelände. Bildquelle: Dornieden Gruppe.....	159
Abbildung 69: Impressionen ehemalige Eisengießerei Güsken. Quelle: Harald Droste, Stadt Viersen.....	160
Abbildung 70: Städtebauliche Studie „Lange Straße“. Quelle: Verheijen Smeets Architekten im Auftrag der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.	161
Abbildung 71: Städtebauliche Studie „Lange Straße“. Quelle: Verheijen Smeets Architekten im Auftrag der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.	162
Abbildung 72: Städtebauliche Studie „Lange Straße“. Quelle: Verheijen Smeets Architekten im Auftrag der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.	162
Abbildung 73: Städtebauliche Studie „Lange Straße“. Quelle: Verheijen Smeets Architekten im Auftrag der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.	163
Abbildung 74: Städtebauliche Studie „Lange Straße“. Quelle: Verheijen Smeets Architekten im Auftrag der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.	163
Abbildung 75: Städtebauliche Studie „Lange Straße“. Quelle: Verheijen Smeets Architekten im Auftrag der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.	164
Abbildung 76: Städtebauliche Studie „Lange Straße“. Quelle: Verheijen Smeets Architekten im Auftrag der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.	164

Abbildung 77: Städtebauliche Studie „Lange Straße“. Quelle: Verheijen Smeets Architecten im Auftrag der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.	165
Abbildung 78: Städtebauliche Studie „Lange Straße“. Quelle: Verheijen Smeets Architecten im Auftrag der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.	165
Abbildung 79: Städtebauliche Studie „Lange Straße“. Quelle: Verheijen Smeets Architecten im Auftrag der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.	166
Abbildung 80: Städtebauliche Studie „Lange Straße“. Quelle: Verheijen Smeets Architecten im Auftrag der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.	166
Abbildung 81: Städtebauliche Studie „Lange Straße“. Quelle: Verheijen Smeets Architecten im Auftrag der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.	167
Abbildung 82: Städtebauliche Studie „Lange Straße“. Quelle: Verheijen Smeets Architecten im Auftrag der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.	167
Abbildung 83: Städtebauliche Studie „Lange Straße“. Quelle: Verheijen Smeets Architecten im Auftrag der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.	168
Abbildung 84: Städtebauliche Studie „Lange Straße“. Quelle: Verheijen Smeets Architecten im Auftrag der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.	168
Abbildung 85: Städtebauliche Studie „Lange Straße“. Quelle: Verheijen Smeets Architecten im Auftrag der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.	169
Abbildung 86: Städtebauliche Studie „Lange Straße“. Quelle: Verheijen Smeets Architecten im Auftrag der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.	169
Abbildung 87: Städtebauliche Studie „Lange Straße“. Quelle: Verheijen Smeets Architecten im Auftrag der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.	170
Abbildung 88: Städtebauliche Studie „Lange Straße“. Quelle: Verheijen Smeets Architecten im Auftrag der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.	170

Abbildung 89: Städtebauliche Studie „Lange Straße“. Quelle: Verheijen Smeets Architecten im Auftrag der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.	171
Abbildung 90: Städtebauliche Studie „Lange Straße“. Quelle: Verheijen Smeets Architecten im Auftrag der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.	171
Abbildung 91: Städtebauliche Studie „Lange Straße“. Quelle: Verheijen Smeets Architecten im Auftrag der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.	172
Abbildung 92: Städtebauliche Studie „Lange Straße“. Quelle: Verheijen Smeets Architecten im Auftrag der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.	172
Abbildung 93: Städtebauliche Studie „Lange Straße“. Quelle: Verheijen Smeets Architecten im Auftrag der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.	173
Abbildung 94: Städtebauliche Studie „Lange Straße“. Quelle: Verheijen Smeets Architecten im Auftrag der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.	173
Abbildung 95: Städtebauliche Studie „Lange Straße“. Quelle: Verheijen Smeets Architecten im Auftrag der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.	174
Abbildung 96: Städtebauliche Studie „Lange Straße“. Quelle: Verheijen Smeets Architecten im Auftrag der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.	174
Abbildung 97: Städtebauliche Studie „Lange Straße“. Quelle: Verheijen Smeets Architecten im Auftrag der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.	175
Abbildung 98: Städtebauliche Studie „Lange Straße“. Quelle: Verheijen Smeets Architecten im Auftrag der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.	175
Abbildung 99: Städtebauliche Studie „Lange Straße“. Quelle: Verheijen Smeets Architecten im Auftrag der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.	176
Abbildung 100: Städtebauliche Studie „Lange Straße“. Quelle: Verheijen Smeets Architecten im Auftrag der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.	176

Abbildung 101: Städtebauliche Studie „Lange Straße“. Quelle: Verheijen Smeets Architecten im Auftrag der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.	177
Abbildung 102: Städtebauliche Studie „Blauensteinstraße“. Quelle: Ector Hoogstad Architecten im Auftrag der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.	177
Abbildung 103: Städtebauliche Studie „Blauensteinstraße“. Quelle: Ector Hoogstad Architecten im Auftrag der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.	178
Abbildung 104: Städtebauliche Studie „Blauensteinstraße“. Quelle: Ector Hoogstad Architecten im Auftrag der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.	178
Abbildung 105: Städtebauliche Studie „Blauensteinstraße“. Quelle: Ector Hoogstad Architecten im Auftrag der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.	179
Abbildung 106: Städtebauliche Studie „Blauensteinstraße“. Quelle: Ector Hoogstad Architecten im Auftrag der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.	179
Abbildung 107: Städtebauliche Studie „Blauensteinstraße“. Quelle: Ector Hoogstad Architecten im Auftrag der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.	180
Abbildung 108: Städtebauliche Studie „Blauensteinstraße“. Quelle: Ector Hoogstad Architecten im Auftrag der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.	180
Abbildung 109: Städtebauliche Studie „Blauensteinstraße“. Quelle: Ector Hoogstad Architecten im Auftrag der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.	181
Abbildung 110: Städtebauliche Studie „Blauensteinstraße“. Quelle: Ector Hoogstad Architecten im Auftrag der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.	181
Abbildung 111: Städtebauliche Studie „Blauensteinstraße“. Quelle: Ector Hoogstad Architecten im Auftrag der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.	182
Abbildung 112: Städtebauliche Studie „Blauensteinstraße“. Quelle: Ector Hoogstad Architecten im Auftrag der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.	182

Abbildung 113: Städtebauliche Studie „Blauensteinstraße“. Quelle: Ector Hoogstad Architecten im Auftrag der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.	183
Abbildung 114: Städtebauliche Studie „Blauensteinstraße“. Quelle: Ector Hoogstad Architecten im Auftrag der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.	183
Abbildung 115: Städtebauliche Studie „Blauensteinstraße“. Quelle: Ector Hoogstad Architecten im Auftrag der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.	184
Abbildung 116: Städtebauliche Studie „Blauensteinstraße“. Quelle: Ector Hoogstad Architecten im Auftrag der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.	184
Abbildung 117: Städtebauliche Studie „Blauensteinstraße“. Quelle: Ector Hoogstad Architecten im Auftrag der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.	185
Abbildung 118: Städtebauliche Studie „Blauensteinstraße“. Quelle: Ector Hoogstad Architecten im Auftrag der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.	185
Abbildung 119: Städtebauliche Studie „Blauensteinstraße“. Quelle: Ector Hoogstad Architecten im Auftrag der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.	186
Abbildung 120: Städtebauliche Studie „Blauensteinstraße“. Quelle: Ector Hoogstad Architecten im Auftrag der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.	186
Abbildung 121: Städtebauliche Studie „Blauensteinstraße“. Quelle: Ector Hoogstad Architecten im Auftrag der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.	187
Abbildung 122: Städtebauliche Studie „Blauensteinstraße“. Quelle: Ector Hoogstad Architecten im Auftrag der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.	187
Abbildung 123: Städtebauliche Studie „Blauensteinstraße“. Quelle: Ector Hoogstad Architecten im Auftrag der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.	188
Abbildung 124: Städtebauliche Studie „Blauensteinstraße“. Quelle: Ector Hoogstad Architecten im Auftrag der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.	188

Abbildung 125: Städtebauliche Studie „Blauensteinstraße“. Quelle: Ector Hoogstad Architecten im Auftrag der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.	189
Abbildung 126: Städtebauliche Studie „Blauensteinstraße“. Quelle: Ector Hoogstad Architecten im Auftrag der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.	189
Abbildung 127: Städtebauliche Studie „Blauensteinstraße“. Quelle: Ector Hoogstad Architecten im Auftrag der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.	190
Abbildung 128: Städtebauliche Studie „Blauensteinstraße“. Quelle: Ector Hoogstad Architecten im Auftrag der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.	190
Abbildung 129: Städtebauliche Studie „Blauensteinstraße“. Quelle: Ector Hoogstad Architecten im Auftrag der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.	191
Abbildung 130: Städtebauliche Studie „Blauensteinstraße“. Quelle: Ector Hoogstad Architecten im Auftrag der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.	191
Abbildung 131: Städtebauliche Studie „Blauensteinstraße“. Quelle: Ector Hoogstad Architecten im Auftrag der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.	192
Abbildung 132: Städtebauliche Studie „Blauensteinstraße“. Quelle: Ector Hoogstad Architecten im Auftrag der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.	192
Abbildung 133: Städtebauliche Studie „Blauensteinstraße“. Quelle: Ector Hoogstad Architecten im Auftrag der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.	193
Abbildung 134: Städtebauliche Studie „Blauensteinstraße“. Quelle: Ector Hoogstad Architecten im Auftrag der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.	193
Abbildung 135: Städtebauliche Studie „Blauensteinstraße“. Quelle: Ector Hoogstad Architecten im Auftrag der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.	194
Abbildung 136: Städtebauliche Studie „Blauensteinstraße“. Quelle: Ector Hoogstad Architecten im Auftrag der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.	194

Abbildung 137: Städtebauliche Studie „Blauensteinstraße“. Quelle: Ector Hoogstad
Architecten im Auftrag der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.
.....195

Abbildung 138: Städtebauliche Studie „Blauensteinstraße“. Quelle: Ector Hoogstad
Architecten im Auftrag der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.
.....195

Abbildung 139: Städtebauliche Studie „Blauensteinstraße“. Quelle: Ector Hoogstad
Architecten im Auftrag der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.
.....196

Abbildung 140: Städtebauliche Studie „Blauensteinstraße“. Quelle: Ector Hoogstad
Architecten im Auftrag der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.
.....196

Abbildung 141: Städtebauliche Studie „Blauensteinstraße“. Quelle: Ector Hoogstad
Architecten im Auftrag der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.
.....197

Abbildung 142: Städtebauliche Studie „Blauensteinstraße“. Quelle: Ector Hoogstad
Architecten im Auftrag der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH.
.....197

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Demografie, Wirtschaft und Bauen. Quelle: Eigene Darstellung auf Datenbasis IT.NRW.....	72
Tabelle 2: Kennzahlen der Markt- und Wettbewerbssituation. Eigene Darstellung auf Datenbasis des Grundstücksmarktberichtes und Marktauswertungen.....	76
Tabelle 3: Soziokulturelle Daten des Betrachtungsraums. Quelle: Eigene Darstellung auf Datenbasis Sozialbericht 2017 der Stadt Viersen und IT.NRW.	115

„Die Schwärmerei für die Natur kommt von der Unbewohnbarkeit der Städte.“

Bertolt Brecht

(1898–1956) einflussreicher deutscher Dramatiker und Lyriker des 20. Jahrhunderts

1 Einleitung

Die Anforderung von Funktion und Struktur in Städten und Gebäuden hat sich innerhalb der letzten Jahrzehnte grundlegend verändert. Rasant fortschreitende Technologien, eine sich verändernde Gesellschaft und eine komplexere Arbeitswelt wirken sich nachhaltig auch auf unseren Wohn- und Lebensraum aus.

Lebenswerte Städte, Stadtteile und Quartiere definieren sich nicht mehr nur über eine effiziente Infrastruktur, ansprechende Gestaltung und Freiraum, sondern müssen Kultur, Versorgung, Erholung und Rückzug gleichermaßen bieten. Diese Faktoren gestalten sich als zunehmend wichtige Erfolgskriterien innerhalb des Wettbewerbs der Städte und Regionen um ihre Einwohner. Die geringe Anpassungselastizität des Immobilienmarktes erschwert jedoch die bedarfsgerechte Etablierung neuer Wohnformen und kollaborativer Räume. Die öffentliche Hand muss sich der Herausforderung des komplexen Anforderungsprofils stellen und mit der derzeit gegebenen Marktdynamik plangerichtete und konzeptionelle Grundsteine für die Städte der Zukunft legen.

Doch während sich die Metropolen weiterhin dynamisch entwickeln und auch metropolnahe Mittelstädte einen Aufschwung erfahren, bleiben ganze Stadtteile und große Areale außerhalb der Wachstumszonen von den Transformationsprozessen ausgeschlossen. Diese Areale kämpfen um ihren Erhalt und teilweise gegen den Verfall. Als Gegenmaßnahme werden innerhalb dieser Zonen, meist durch die öffentliche Hand, seltener durch Investoren der freien Wirtschaft, Redevelopment-Projekte entwickelt. Die hier vorliegende Arbeit beschäftigt sich mit diesen Redevelopment-Projekten und ihrer Bedeutung im Rahmen der Stadtentwicklung am Beispiel von konkreten Projektentwicklungen der öffentlichen Hand innerhalb der Stadt Viersen.

1.1 Fragestellung

Die Leitfragen sind damit wie folgt formuliert: Können hybride Gebäude mit (erheblichen) Funktions- und Strukturschwächen außerhalb der unmittelbaren innerstädtischen Wachstumszonen wirtschaftlich rentabel zu erfolgreichen Immobilien mit zukunftsfähigen Nutzungen entwickelt werden? Und geht von dieser Entwicklung eine Anstoßwirkung zur Verbesserung des weiteren Projektumfeldes aus? Welche Bedeutung wird das Redevelopment innerhalb der Stadtentwicklungen zukünftig einnehmen?

1.2 Zielsetzung

Die Zielsetzung bezieht sich auf die Erforschung der benannten Leitfragen im Sinne der zukünftigen Bedeutung des Redevelopments innerhalb der Stadtentwicklung und einer möglichen Kreislaufwirtschaft innerstädtischer Flächennutzung. Dabei ist primär die Implikation ökonomischer Lenkungsimpulse kommunaler Akteure im Kontext der Zukunftswirksamkeit der Ausgaben im Sinne sektoraler Folgeinvestitionen zu überprüfen.

1.3 Bezugsrahmen und Abgrenzung

Der Bezugsrahmen der wissenschaftlichen Analyse bezieht sich ausschließlich auf die theoretische Untersuchung der benannten Fragestellungen. Eine Ableitung von konkreten Erhebungen und Untersuchungen von Auswirkungen in der Praxis wird damit als separates Forschungsfeld deklariert und ist nicht Bestandteil dieser Arbeit. Der Fokus der Analyse bezieht sich dabei auf sogenannte „Schlüsselimmobilien“, die mit dem Ziel der Impulsgebung innerhalb strukturschwacher Areale entwickelt werden. Dabei sind diese Untersuchungen zur Rolle des Redevelopments innerhalb der Stadtentwicklung in zweierlei Hinsicht zu verstehen. Zum einen im engeren Sinne in einer Anstoßwirkung zu einer positiven Stadtentwicklung und zum anderen im weiteren Sinne in einem verantwortungsvollen Umgang mit der vorhandenen Flächenressource und den gegebenen Planungsmöglichkeiten.

1.4 Forschungsstand

Redevelopment versteht sich als spezielle Sparte der Projektentwicklung und ist infolgedessen als Disziplin in der Immobilienwirtschaftslehre impliziert. Letztere ist trotz ihrer fundamentalen Bedeutung ein verhältnismäßig junger Zweig der Lehre und Forschung.¹ Mit annähernd universalwissenschaftlichem Charakter reicht die Immobilienwirtschaftslehre² in viele weitere relevante Disziplinen und Fachgebiete. Daher ist das Forschungsfeld Redevelopment insbesondere im deutschsprachigen Raum noch als defektiv einzuordnen. Schwerpunktmäßig wird sich die Masterthesis daher auf den empirischen Teil und die Erhebung neuer Er-

¹ Vgl. Rottke, N./Thomas, M. (2017): Immobilienwirtschaftslehre, Nachdruck, Wiesbaden, S. 28.

² Vgl. a.a.O., S. 75.

kenntnisse durch Expertenbefragung beziehen. Die wissenschaftlichen Grundlagen werden dabei – gestützt auf den nachbenannten Publikationen – erweitert.

So hat die „gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.“ 2016 das Arbeitspapier „Redevelopment – Leitfaden für den Umgang mit vorge nutzten Grundstücken und Gebäuden“ entwickelt und bietet damit erste Begriffs- und Prozessdefinitionen. Auch die Forschungsinitiative „Zukunft Bau“ beschäftigte sich mit dem Thema Redevelopment – hier lag der Fokus jedoch auf der Umnutzung des innerstädtischen Bürohausbaus zu adäquatem Wohnraum. Aktuelle Forschungsimpulse im Sinne dieser Masterthesis gehen insbesondere von der RWTH Aachen aus, mit ihrem Lehrstuhl für Planungstheorie entwickelt sie in einem Forschungsverbund (SteVe) mit Werkstattgesprächen – insbesondere im Kontext des Beitrages kommunaler Akteure – neue Ansätze.

Darüber hinaus hat Dr. M.-Maximilian Lederer, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, 2008 mit seinen umfassenden, themenbezogenen Erkenntnissen in seiner Publikation „Redevelopment von Bestandsimmobilien. Planung, Steuerung und Bauen im Bestand“ den Auftakt zu einer Auseinandersetzung mit diesem Thema gestartet. Mit seiner Arbeit begründet er eine Neudefinition der Bestandsentwicklung, die inhaltlich Anknüpfungspunkte zu eigenen Untersuchungen bietet.

Denkansätze auf Fragen einer geänderten räumlichen Ordnung erlaubt auch das BBSR (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung) mit seinen Veröffentlichungen – wie die Sonderpublikation im Kontext einer Nachhaltigkeitsstrategie für die Flächenneuanspruchnahme.

Eine Ausweitung der Forschungsperspektive auf die konkrete Rolle des Redevelopments innerhalb der Stadtentwicklung wird mit dieser Arbeit aufgenommen.

1.5 Methodik und Vorgehensweise

Zur Gegenüberstellung von Theorie und Praxis wird die Masterthesis in zwei Untersuchungsbereiche aufgeteilt. „Teil I – Theoretische Grundlagen“ fokussiert sich dabei auf die Analyse und Zusammenfassung der vorhandenen Literatur als Grundlage wissenschaftlicher Denkansätze. „Teil II – Praktische Grundlagen“ beinhaltet den empirischen Teil der Forschungsarbeit. Zur Ergänzung und Erweiterung werden verschiedene Expertenbefragungen mit Entscheidungs- und Verantwortungsträgern der öffentlichen Hand der Stadt Viersen durchgeführt. Die Experten-Interviews sollen dabei als Informationsquelle für bereichsspezifisches

Wissen dienen. Unter diesem Aspekt wurden der Fachbereichsleiter für Stadtplanung, der stellvertretende Fachbereichsleiter der Wirtschaftsförderung und der Geschäftsführer der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH (GMG) als Stadtentwicklungsgesellschaft befragt. Das Profil wird mit dem Interview des Geschäftsführers der Denk X Grundbesitzverwaltung, einem privaten Investor mit Schwerpunkt Dülken, ergänzt. Das Vorgehen dient insbesondere der Reflexion des aktuellen Standes der Literatur und beantwortet noch offene Ansätze zu den formulierten Thesen. Auf Grundlage der unterschiedlichen Herangehensweisen werden die theoretischen Ergebnisse dann in einen Praxisbezug gesetzt. Bei der im Praxisteil herangezogenen Projektentwicklung handelt es sich um zwei komplexe Bauvorhaben der Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH. Der konzeptionelle Anspruch für die zur Erhebung herangezogenen Areale kennzeichnet sich in kreativen Mehrwert- und Lösungsansätzen zur Re-Positionierung der Immobilien sowie des Quartiers und bietet damit gute Modellstrukturen für die vorliegenden Forschungsfragen. Zudem begleitet die Grundstücks-Marketing-Gesellschaft der Stadt Viersen mbH subsidiär wichtige Stadtplanungs- und Entwicklungsprozesse des „Mutterkonzerns Stadt Viersen“. Im Zusammenhang mit aktuellen und perspektivischen Stadtstrukturen werden ergänzend empirische Raumbesichtigungen im Kontext der gegebenen Bewegungsprofile und Passantenfrequenzen erhoben.

Um die vorangestellten Fragestellungen umfassend beantworten zu können, werden zunächst in Teil I dieser Arbeit die theoretischen Grundlagen dokumentiert. Beginnend mit einer kurzen Einführung in die Immobilienwirtschaft wird darüber hinaus die Projektentwicklung mit ihren wichtigsten Rahmenparametern betrachtet. Flankierend dazu erfolgt die Erörterung der einzelnen Entwicklungsphasen und der Immobilienlebenszyklen. Dagegen wird das Redevlopment mit seinen spezifischen Definitionen und Strategieansätzen sowie den besonderen Chancen und Risiken gestellt. Die Darstellung und Analyse des Trading-Down-Prozesses ist ebenfalls wichtiger Bestandteil des Kapitels. Anschließend wird sowohl die Bedeutung des Redevlopments als auch dessen Beitragsleistung innerhalb der Stadtentwicklung eruiert. Diesem Teil ist auch die Analyse städtischer Veränderungsprozesse und der Steuerungsinstrumente der Stadtentwicklung inhärent. Die räumlichen Grenzen der Stadtentwicklung sowie strategische Ansätze der Umfeldverbesserung und die Beitragsleistung des Redevlopments als Stadt-reparatur schließen dieses Kapitel ab.