



# Inhalt

Vorwort und Grußwort	6	<b>Düsseldorf in der Moderne</b>		Die Messe Düsseldorf: Internationaler Marktplatz und Global Player	78
<b>Düsseldorf im Raum</b>	<b>8</b>	Schreibtisch des Ruhrgebiets	38	<i>Jens H. Wolter</i>	
Blick aus dem Weltraum – Düsseldorf im Satellitenbild	10	<i>Kajo Trottmann</i>		Prêt-à-porter! Düsseldorf und die Mode	80
<i>Wilfried Linder, Volker Heck</i>		Städtebauliche Entwicklung im 19. und beginnenden 20. Jahrhundert	40	<i>Birgit Montag</i>	
Düsseldorf in der Europäischen Metropolregion Rhein-Ruhr	12	<i>Clemens von Looz-Corswarem</i>		Düsseldorf ist eine Reise wert	82
<i>Helmut Schneider</i>		Düsseldorf in nationalsozialistischer Zeit – Planungen für die Gauhauptstadt	42	<i>Karl Vorlaufer</i>	
Wie kam der Rhein nach Düsseldorf?	14	<i>Clemens von Looz-Corswarem</i>		Zwischen Deindustrialisierung und High-Tech-Boom	84
<i>Wolfgang Schirmer</i>		Orte des Gedenkens – Düsseldorf 1933 bis 1945	44	<i>Thomas L.H. Schmidt</i>	
Der Naturraum von Düsseldorf	16	<i>Hildegard Jakobs</i>		Henkel – Viel mehr als Persil	88
<i>Harald Frater</i>		Zwangsarbeit in Düsseldorf 1939-1945	46	<i>Thomas Wölk, Wolfgang Zengerling</i>	
Nicht zu heiß und nicht zu kalt – Klimatische Grundlagen	18	<i>Klaudia Wehofen</i>		Medienmeile und Hafenumbau	90
<i>Manfred Fey</i>		Die Stadt in Trümmern – Düsseldorf im Zweiten Weltkrieg	48	<i>Heike Becker-Baumann</i>	
Themenroute Naturraum	20	<i>Clemens von Looz-Corswarem</i>		<b>Mobiles Düsseldorf</b>	
<i>Harald Frater</i>		Düsseldorf als Landeshauptstadt	50	Mobiles Düsseldorf – Knotenpunkt und Verkehrsmagnet	92
<b>Geschichte Düsseldorfs</b>	<b>22</b>	<i>Clemens von Looz-Corswarem</i>		<i>Klaus Lorenz</i>	
<b>Das alte Düsseldorf</b>		Städtebauliche Großprojekte seit den 1950er Jahren	52	Tor zur Welt – Flughafen Düsseldorf International	94
Das vorrömische Siedlungswesen	24	<i>Hagen Fischer</i>		<i>Britta Burkhardt</i>	
<i>Ralf Lommerzheim</i>		Die Umgestaltung des Rheinuferes	56	Eisenbahnen im Düsseldorfer Raum – Verkehrsträger	96
Von der Gründung 1288 bis zum Ende des 15. Jahrhunderts	26	<i>Heike Becker-Baumann</i>		mit langer Geschichte	96
<i>Clemens von Looz-Corswarem</i>		<b>Wirtschaft und Verkehr</b>	<b>58</b>	<i>Markus Stüber</i>	
Düsseldorf in der frühen Neuzeit	28	Global City Düsseldorf	60	Straßen – Lebensadern einer Stadt	98
<i>Clemens von Looz-Corswarem</i>		<i>Helmut Schneider</i>		<i>Andreas Demny</i>	
Düsseldorf im 18. Jahrhundert – Von Jan Wellem	30	Internationaler Headquarter- und Dienstleistungsstandort	62	Von der Pferdetramp zur U-Bahn	100
bis zur Franzosenzeit	30	<i>Martin Müller</i>		<i>Michael Feldkötter</i>	
<i>Clemens von Looz-Corswarem</i>		HB-Männchen und Tchibo-Experte – Werbehauptstadt Düsseldorf	64	Stau am Mörsenbroicher Ei	102
Von der Festungs- zur Gartenstadt	32	<i>Christoph Glauner</i>		<i>Stefan Lage</i>	
<i>Edmund Spohr</i>		Geld regiert die Welt – Der Finanzplatz Düsseldorf	66	Radfahren in Düsseldorf	104
Von der alten Residenzstadt zur Wirtschaftsmetropole	34	<i>Klaus Mathis</i>		<i>Michael Feldkötter</i>	
<i>Kajo Trottmann</i>		Wissenschaft in der Stadt – Forschung und Lehre an Universität und Fachhochschule	68	<b>Die Zentren Düsseldorfs</b>	<b>106</b>
Zu Fuß Geschichte(n) erleben	36	<i>Alfons Labisch,</i> <i>Hans-Joachim Krause</i>		Die Zentrenstruktur Düsseldorfs	108
<i>Dieter Jaeger, Martin Wilke</i>		Hochhausentwicklung in Düsseldorf	72	<i>Ulrich Hardt</i>	
		<i>Hagen Fischer</i>		<b>Die City</b>	
		Düsseldorf – Nippons Hauptstadt am Rhein	74	Die Schadowstraße – Eine Straße erfindet den Kaufrausch	110
		<i>Günther Glebe, Birgit Montag</i>		<i>Paul G. Jansen, Ursula Mölders</i>	
				Königliches Einkaufen – Glanzvoll und edel auf der Kö	112
				<i>Paul G. Jansen, Ursula Mölders</i>	
				Schlendern ist Luxus – Kö Galerie und Schadow Arkaden	114
				<i>Birgit Montag</i>	

Die Altstadt – Multifunktionaler Kleinkosmos in der City <i>Günther Glebe, Claudia Dehling</i>	<b>116</b>	Kirchen, Klöster, Kongregationen – Die katholische Kirche in Düsseldorf <i>Ulrich Brzosa</i>	<b>154</b>
Die Karlstadt – Verbände, Banken und Antiquitäten <i>Günther Glebe</i>	<b>120</b>	Evangelisch in Düsseldorf <i>Helmut Ackermann</i>	<b>156</b>
Reise durch ein umstrittenes Quartier – Das Bahnhofsviertel <i>Birgit Montag</i>	<b>122</b>	Wem gehört der Worringer Platz? Kunst im öffentlichen Raum <i>Anne Mommertz, Klemens Golf</i>	<b>158</b>
<b>Die Subzentren</b>		<b>Grünes Düsseldorf</b>	<b>160</b>
»Arbeiter-Kö« von Oberbilk – Die Kölner Straße <i>Günther Glebe</i>	<b>124</b>	Das Schönwetterphänomen <i>Manfred Fey</i>	<b>162</b>
Gemüse, Sushi und Multimedia – Birkenstraße - Ackerstraße <i>Günther Glebe</i>	<b>126</b>	Freiflächenschutz durch Flächenrecycling <i>Inge Bantz</i>	<b>164</b>
Die Nordstraße – Wandel einer Einkaufsstraße <i>Elmar Sabelberg</i>	<b>128</b>	Die wasserreiche Region Düsseldorf <i>Inge Bantz</i>	<b>166</b>
Märkte in der Stadt <i>Günther Glebe</i>	<b>130</b>	Verkehrslärm sichtbar gemacht <i>Gerd Wiechers, Nils Dolle</i>	<b>168</b>
<b>Leben in Düsseldorf</b>	<b>132</b>	Tiere in Düsseldorf <i>Tobias Krause</i>	<b>170</b>
Die Stadt als Bühne <i>Reinhold Knopp, Annette Loers</i>	<b>134</b>	Oasen in der Großstadt – Naturschutzgebiete in Düsseldorf <i>Norbert Richarz</i>	<b>172</b>
Kunststadt – Stadt der Künstler <i>Sabine Schroyen</i>	<b>136</b>	Düsseldorfer Parkanlagen und Friedhöfe <i>Claus Lange</i>	<b>174</b>
»Vergnügungsoerter« in Düsseldorf <i>Thomas Bernhardt, Sabine Lenk</i>	<b>138</b>	<b>Wohnen in Düsseldorf</b>	<b>178</b>
Literarisches Düsseldorf <i>Joseph A. Kruse</i>	<b>140</b>	Bevölkerungsentwicklung und städtisches Wachstum <i>Elmar Sabelberg</i>	<b>180</b>
Düsseldorfer Sounds – Von »Träumereien« zu »Kling- Klang« <i>Ulrich Dortschy</i>	<b>142</b>	Reich und arm – Sozialräumliche Strukturen in Düsseldorf <i>Annerose Schulz</i>	<b>182</b>
Das »Bermuda-Dreieck« – Zwischen Szenekultur und Gewerbe <i>Jochen Molck</i>	<b>144</b>	Hoş geldiniz! Kalosorisma! Benvenuti! <i>Günther Glebe</i>	<b>186</b>
Die Neuentdeckung von Plätzen und Platzkultur <i>Birgit Montag</i>	<b>146</b>	Ein Gebirge in der Stadt – Das Bodenpreisgefüge <i>Claudia Dehling</i>	<b>188</b>
Bier – Lebenselixier der Stadt <i>Wulf Metzmacher</i>	<b>148</b>	<b>Wohnen in der Innenstadt</b>	
Düsseldorf? Helau! <i>Frank Geile</i>	<b>150</b>	Unterbilk – Auf dem Weg zum Szene-Viertel <i>Jens Hohmann</i>	<b>190</b>
Immer rein in die gute Stube – Umzüge durch die Altstadt <i>Michael Brockerhoff</i>	<b>152</b>	Oberbilk – Dramatischer Umbruch des Arbeiterquartiers <i>Helmut Schneider</i>	<b>192</b>
		<b>Wohnen am Innenstadtrand</b>	
		Vom einsamen Kloster zum beliebten Villenviertel <i>Michael Brockerhoff</i>	<b>194</b>
		Eller – Wohnen zwischen Schloss und Supermarkt <i>Ulrich Brzosa</i>	<b>196</b>
		Das linksrheinische Düsseldorf <i>Oliver Karnau</i>	<b>198</b>
		<b>Dörfer in der Stadt</b>	
		Himmelgeist, Itter, Volmerswerth – Rheindörfer im Wandel <i>Beate Lorenz</i>	<b>200</b>
		<b>Alte Städte in der Stadt</b>	
		Stiftsdamen und Glaskönig – Der Stadtteil Gerresheim <i>Helmut Schneider</i>	<b>202</b>
		Kaiserswerth – Von der Reichsstadt zum Nobelvorort <i>Ulrich Brzosa</i>	<b>204</b>
		<b>Wohnen am Stadtrand</b>	
		Angermund, Kalkum, Wittlaer – Ländlicher Lebensraum zwischen Großstädten <i>Wulf-Henrich Reuter</i>	<b>206</b>
		Rath und Unterrath – Gemeinsamer Ursprung, getrennte Entwicklung <i>Anja Remm</i>	<b>208</b>
		Benrath – Zwischen Rokoschloss und Eisenindustrie <i>Elmar Sabelberg</i>	<b>210</b>
		Garath – Werden und Wandel einer Wohnstadt <i>Wulf-Henrich Reuter</i>	<b>212</b>
		<b>Anhang</b>	<b>214</b>
		Quellenangaben zu den Beiträgen	<b>214</b>
		Ausführliche Literaturangaben	<b>218</b>
		Mitwirkende	<b>226</b>

# Prêt-à-porter! Düsseldorf und die Mode

Die internationale Modeszene ist in Düsseldorf seit Jahren zu Hause. Zweimal im Jahr erfährt die Landeshauptstadt den Glamour der Modewelt, wenn die weltweit größte Modemesse Trends setzt. Allen Diskussionen zum Trotz: Düsseldorfs gilt als einer der wichtigsten Standorte für die Modebranche in Deutschland.

Woll- und Seidenwebereien in Urdenbach, Kaiserswerth, Wittlaer, Baumwollspinnereien, aber auch Färbereien und Druckereien waren schon seit dem Mittelalter in Düsseldorf zahlreich vertreten. Unter der Regentschaft des Kunstliebhabers Kurfürst Johann Wilhelm wurden die ersten Modetrends für die höfische Gesellschaft kreiert, welche gern von bürgerlichen Kreisen kopiert wurden. Zu Beginn des 19. Jahrhunderts war jeder neunte Handwerker in Düsseldorf ein Schneider; Bekleidung hatte bereits damals einen höheren Stellenwert als die Herstellung oder Verarbeitung von Lebensmitteln. Wenige Jahrzehnte später war jeder zweite Gewerbetätige im Textilhandwerk tätig. Günstige Standortbedingungen, ein ungenutztes Arbeitskräftepotenzial, gute Materialbeschaffungsmöglichkeiten sowie das Know-how aus dem Bergischen Land, vielfältige Absatzwege und der Ruf als regionaler Handelsplatz waren wichtige Standortvorteile für Düsseldorf. Erst die Konkurrenz der metallherstellenden und -verarbeitenden Industrie am Ende des 19. Jahrhunderts sorgten für ein vorzeitiges Ende der Textilindustrie.

## Die Igedo – ein Erfolgsrezept

Nachdem sich in den 1920er und 1930er Jahren Chic und Glamour in Berlin etabliert hatten, waren der Zweite Weltkrieg und die Teilung Deutschlands verantwortlich für die Verlagerung des Modeschwerpunktes. Durch die Blockade und spätestens mit dem Bau der Mauer wechseln Designer und Modeunternehmen nach Düsseldorf. Im Jahr 1949 gründeten 24 Textilunternehmen den Verein »Interessengemeinschaft Damenoberbekleidung«. Kurz darauf veranstaltet die »Igedo« auf der Königsallee die erste Straßenmodenschau nach dem Zweiten Weltkrieg vor Tausenden von Schaulustigen. Gleichzeitig fällt der Startschuss für die erste Modemesse im Ehrenhof, welche schließlich 1972 in die Messehallen umzieht. Schon bald wird die Igedo größter Untermieter der Düsseldorfer Messe. Zu Beginn der 1980er Jahre erhält die Modemesse ein neues Markenzeichen: Zweimal im Jahr findet nun die cpd – die collection premiere duesseldorf statt. Sie gilt als umsatzstärkste Mode-



Abschlusspräsentation auf der cpd Februar 2004

messe der Welt: Allein während der cpd setzen die Händler nach Einschätzung von Manfred Kronen, Geschäftsführer der Igedo, zwischen zwei und drei Mrd. Euro um. Das Sechs- bis Siebenfache des Umsatzes der Messegesellschaft fließt schätzungsweise in die Region. Von den Messen der Igedo hängen rund 17.000 Arbeitsplätze in Nordrhein-Westfalen ab. Nahezu 60.000 Fachbesucher aus 90 Ländern besuchen die Messe, mehr als 1500 Medienvertreter berichten über neueste Modetrends und -entwicklungen.

Jede Saison sind mehr als 2000 Aussteller aus fast 50 Ländern vertreten. Ihre regionale Verteilung verdeutlicht dabei die Geschichte der deutschen Bekleidungsindustrie in den letzten 30 Jahren: Nachdem sich ein großer Teil der europäischen Bekleidungsindustrie seit den 1970er Jahren nach Hongkong, Südkorea, Singapur oder Taiwan verlagert hatte, ging die Produktion aufgrund gesteigerter Arbeitskosten in den 1980er Jahren nach Thailand, den Philippinen oder Indonesien. Heute sind es Bangladesch, Laos, Vietnam und vor allem China: Die Volksrepublik produziert bereits ca. zehn Prozent der deutschen Bekleidung. Auch die Länder Zentral- und Osteuropas sind für Europa wichtige Produktionsstandorte. Die wichtigsten Märkte für nordrhein-westfälische Textilien und Bekleidung sind die Niederlande, Polen, Frankreich, Großbritannien und Österreich.

## Showrooms

Ein weiteres Standbein der BekleidungsHersteller, neben den verschiedenen Messen der Igedo, sind die Ausstellungsräume, die teilweise unter der Regie der Igedo entstanden sind oder sich völlig unabhängig etabliert haben. Hier werden auch außerhalb von Messezeiten neueste Entwicklungen bzw. Kollektionen gezeigt. Das 1978 eröffnete Fashion House I und das zehn Jahre später in unmittelbarer Nachbarschaft gebaute zweite Haus liegen nahe der Messe und des Flughafens und umfassen insgesamt 203 so genannte Showrooms. Noch einmal weit über 300 private Ausstellungsräume finden sich in Büros und Wohnungen. Schwerpunkte liegen z.B. an der Cecilienallee, im Medienhafen oder an der Kaiserswerther Straße – nicht immer



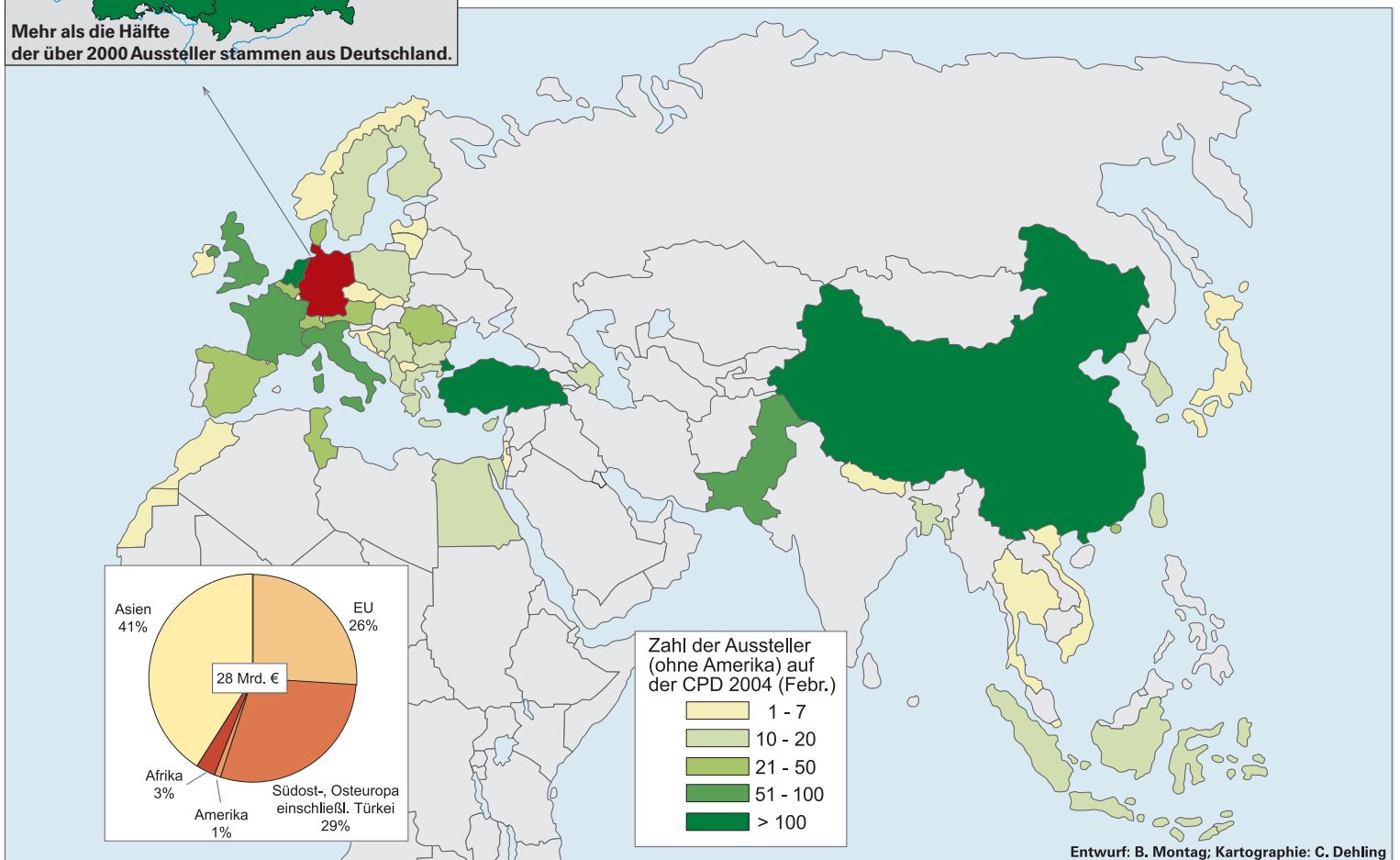
Modenschau auf der Königsallee, 1949



### Die Größten im Textileinzelhandel 2002\*

Rang	Unternehmen, Sitz	Filialen	Textilumsatz in Mio. €
1	KarstadtQuelle, Essen	421	6467
2	Otto, Hamburg	100	3850
3	C&A, Düsseldorf	200	2813
4	Metro, Düsseldorf	382	2200
5	Hennes & Mauritz, Hamburg	220	1740
6	Peek & Cloppenburg, Düsseldorf	85	1440
7	Aldi, Essen/Mülheim	3780	1138
8	Edeka/AVA, Hamburg/Bielefeld	2700	1000
9	Tchibo, Hamburg	850	840
10	Klingel, Pforzheim	5	790
...			
28	Esprit, Düsseldorf	82	220
29	Strauss Innovation, Langenfeld	81	216

\*Die größten 10 Unternehmen erzielten 2002 über 38% des Branchenumsatzes von gut 58 Mrd. €.



Entwurf: B. Montag; Kartographie: C. Dehling

### Zahl und regionale Herkunft der Aussteller auf der cpd Februar 2004 sowie die Bekleidungsimporte der Bundesrepublik Deutschland 2003

zur Freude der Messebetreiber – wichtige Messestände werden nicht vermietet, da sie oft vielen Ausstellern zu teuer sind.

Während auf Messen oder in Showrooms Modetrends kreiert und vorbereitet werden, bietet Düsseldorf darüber hinaus genügend Einkaufsmöglichkeiten für eine »Abstimmung mit den Füßen«. Insgesamt rund 700 Modeunternehmen sind in der Landeshauptstadt aktiv, darunter die Bekleidungshäuser C&A und P&C, die zu den zehn größten Textilhandelsunternehmen in Deutschland gehören. Die Umsätze der Düsseldorfer Modefirmen beziffert das Amt für Wirtschaftsförderung für 2004 auf rund 6,1 Mrd. Euro. Die vielen Modetouristen bzw. Düsseldorfer Käufer, die es auf die Kö, die Shadowstraße oder in die Altstadt zieht, tragen einen wichtigen Anteil zur Wirtschaftskraft der Stadt bei: Rund 900 Mio. Euro Umsatz macht

der Bekleidungseinzelhandel jedes Jahr – 20 Prozent des gesamten Umsatzvolumens des Düsseldorfer Einzelhandels.

Über das Stadtgebiet verteilt, oft in Nebenstraßen oder Hinterhöfen, finden sich die Läden namhafter Designer: Tristano Onofri an der Rheinallee, Sabine Schumacher auf der Comeniusstraße, Peter O. Mahler in der Bastionsstraße oder Rénate Harvans Atelier auf der Jahnstraße. Den zahlreichen Jungdesignern kann man beim Entwerfen oder Schneidern bei der alljährlich im Frühjahr stattfindenden tour d'atelier über die Schulter schauen. Startpunkt einer solchen Karriere könnte die Ausbildung an einer der drei Modeschulen in Düsseldorf sein – Institutionen, die die Bedeutung Düsseldorfs als Modestadt unterstreichen.

Birgit Montag

# Ein Gebirge in der Stadt – Das Bodenpreisgefüge

● In den Bodenwerten einer Stadt spiegeln sich Art und Intensität der Bodennutzung wider. Komplexe Entwicklungsprozesse, stadtplanerische Maßnahmen und die Marktdynamik der Gegenwart haben die heutige Verteilung des Bodenpreisgefüges geprägt. Im Vergleich mit anderen deutschen Großstädten liegt dieses für Düsseldorf auf einem sehr hohen Niveau.

## Bodennutzung und Bodenpreise

Das sehr differenzierte Bodenpreisgefüge Düsseldorfs lässt ein räumliches Verteilungsmuster erkennen, das durch Lage, Art und Intensität der Bodennutzung beeinflusst wird. Hierbei lassen sich grundsätzlich zwei Typen gegenüberstellen: Wohnbauland und Nichtwohnbauland. In der ersten Gruppe unterscheidet man zwischen Gebieten mit Einfamilienhausbau – freistehend oder in Reihenbauweise – sowie mehrgeschossigem (Miet-)Wohnungsbau. Das Nichtwohnbauland umfasst Flächen für z.T. sehr exklusiven Einzelhandel, hochrangige Dienstleistungsfunktionen, Industrie-, Gewerbebetriebe verschiedenster Art und landwirtschaftliche Nutzung. Die große Heterogenität innerhalb und zwischen den Nutzungsgruppen zeigt sich eindrucksvoll in den jeweiligen Bodenteilmärkten mit ihren großen Preisspannen innerhalb des Stadtgebietes.

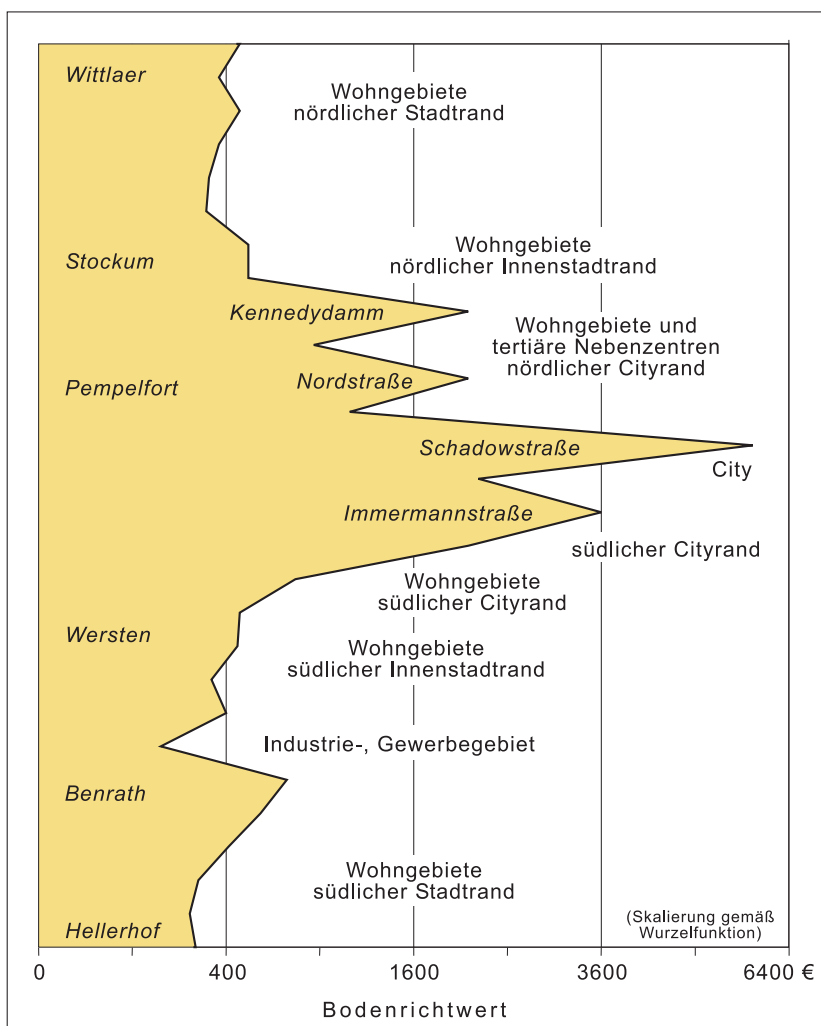
Ein relativ objektives Abbild der Wertverhältnisse auf dem Bodenmarkt unter Berücksichtigung der verschiedenen städtischen Nutzungen liefern die Bodenrichtwerte, die jährlich vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Düsseldorf in einem komplexen Verfahren ermittelt und veröffentlicht werden.

## Spitzenwerte in der City

In der City, dem Gebiet der höchsten Nutzungsintensität, erreichen die Bodenpreise erwartungsgemäß ihre Spitzenwerte. Der Standort mit dem höchsten Quadratmeterpreis von 13.000 Euro, der sogenannte »Peak Value Point«, befindet sich auf der Königsallee im Bereich der Kö-Galerie. Mit 1050 bis 2500 Euro liegen die Werte am Cityrand deutlich niedriger und fallen zu den neuen tertiären Subzentren am Innenstadtrand auf 620 Euro ab. Nicht so spektakuläre Preisunterschiede zeigen sich im Bereich des Wohnens. Relativ hohe Werte werden in gehobenen citynahen Mehrgeschosswohngebieten wie Pempelfort mit 1900 Euro erreicht. Ebenfalls hoch fallen die Bodenpreise in Villenvierteln wie dem Zooviertel mit 1050 Euro aus. In gefragten Wohngebieten wie Gerresheim liegen die Bodenpreise noch bei 570 Euro. Am südlichen Stadtrand in Hellerhof sinken sie dagegen bis auf 260 Euro ab.

## Bodenpreisunterschiede in Düsseldorfer Stadtteilen

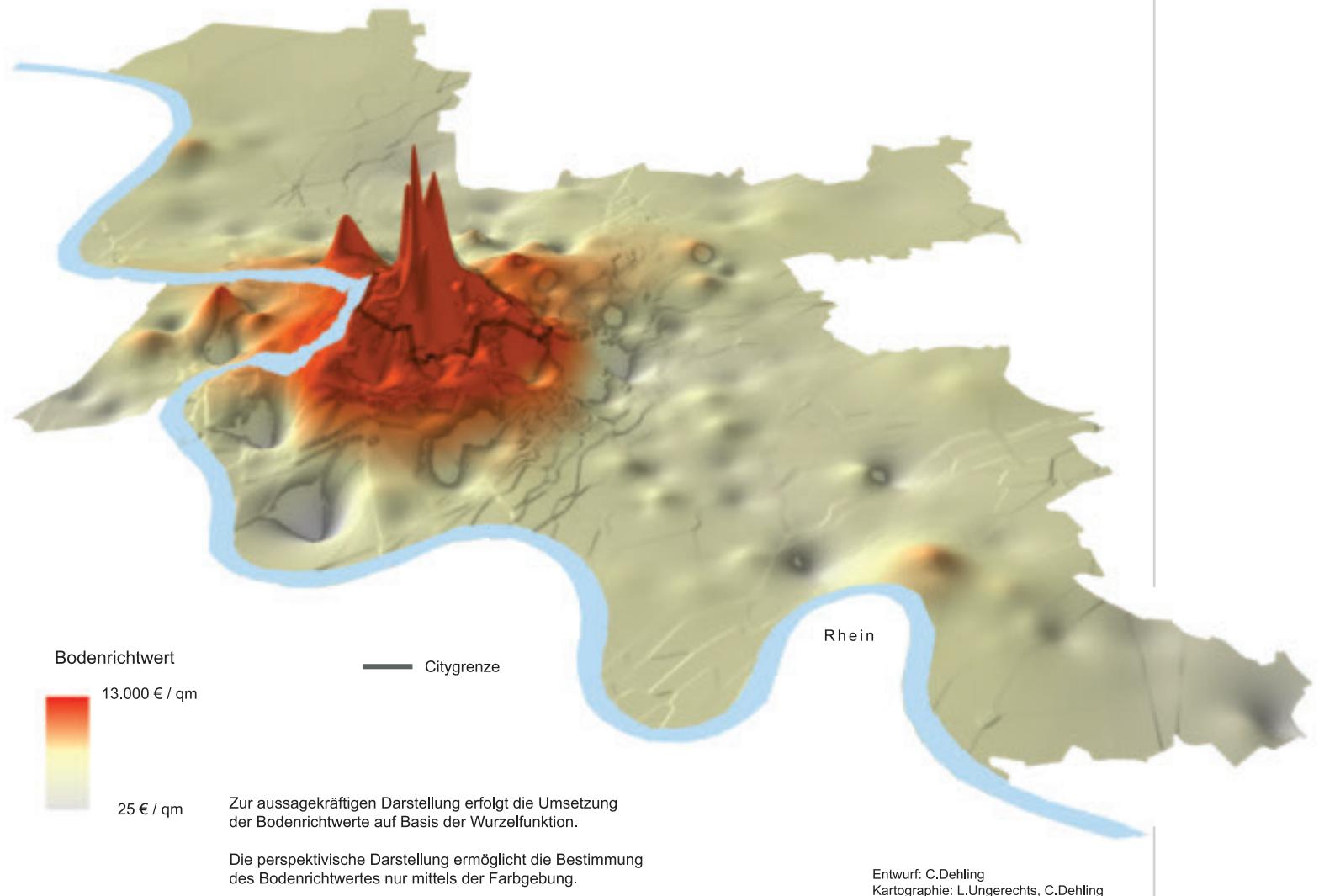
Das Bodenpreisgefüge, eindrucksvoll veranschaulicht in der dreidimensionalen Darstellungsart als auch in Form des Nord-Süd-Profiles durch das Stadtgebiet, zeichnet sich kleinräumlich durch beachtliche Unterschiede aus. Entgegen den klassischen theoretischen Preismodellen, nach denen eine stetige Abnahme der Bodenpreise vom Zentrum zur Peripherie angenommen wird, lässt sich die Bodenpreisstruktur – bildlich gesprochen – eher als Gebirge beschreiben.



Das Bodenrichtwertprofil für Düsseldorf von Norden nach Süden, 2002

**Bodenrichtwerte:** durchschnittliche Lagewerte pro Quadratmeter unbebauter Grundstücksfläche, bezogen auf ein gebietstypisches Grundstück (Bodenrichtwertgrundstück). Die Werte werden in Verbindung mit Nutzungsart und Geschossflächenzahl angegeben. Für bebaute Gebiete werden Bodenrichtwerte ermittelt, die sich ergeben würden, wenn der Boden unbebaut wäre.

**Bodenrichtwertzone:** Gebiet mit Grundstücken, die weitestgehend durch identische Nutzungs- und Wertverhältnisse charakterisiert sind. Sie stellt den Gültigkeitsbereich eines Bodenrichtwertes dar.



### Bodenrichtwerte in Düsseldorf, 2002

Betrachtet man nun vorrangig Gebiete mit überwiegender Wohnfunktion, so ergeben die Bodenrichtwerte ein recht unruhiges Relief. Sowohl in den Stadtteilen des wilhelminischgründerzeitlichen Ringes als auch am Stadtrand gibt es preiswertere und teurere Bereiche. Neben der Lage und dem Gebäudetyp hat vor allem auch die Sozialstruktur Einfluss auf das Bodenpreisgefüge der Wohngebiete.

#### Wohnen in Innenstadtnähe

Bei kleinräumiger Betrachtung der Cityrandwohngebiete lassen sich in weiten Teilen Pempelforts und in Golzheim weit überdurchschnittliche Bodenrichtwerte ausmachen, die einerseits durch die Citynähe und andererseits durch die attraktive Wohnlage am Rheinufer sowie die Nähe zu Parkanlagen begründet werden. Ein weiterer Gipfel im Bodenpreisgebirge der Wohngebiete zeigt sich in Düsseldorf, das aufgrund zahlreicher Wohnungen höchster Qualität und durch die zentrumsnahe Lage als gute Wohnadresse gilt. Dieses Charakteristikum lässt sich auf Oberkassel und Niederkassel übertragen. Hier wirkt sich wiederum die Lage am Rhein werterhöhend aus.

Dagegen gelten die Stadtteile am östlichen und südlichen Innenstadtrand als preiswertere Wohngebiete, was in der historischen Entwicklung begründet liegt. In Stadtteilen mit industrieller Vergangenheit oder heute noch bestehenden Industrien wie Oberbilk, Flingern oder Lierenfeld sinken die Bodenpreise allgemein deutlich ab. An dieser Stelle ist allerdings darauf hin-

zuweisen, dass beispielsweise in Oberbilk u.a. auf aufgegebenen Industrieflächen Wohnbereiche der gehobenen Ausstattung entstehen bzw. bereits entstanden sind. Sie stellen eine stadtplanerische Antwort auf das Nachfrageverhalten wohlhabender Bevölkerungsschichten dar, die das Wohnen in Innenstadtnähe seit einigen Jahren wieder favorisieren.

#### Wohnen am Stadtrand

Das Bodenrichtwertgefüge in den Wohngebieten des Stadtrandes ist ebenfalls durch größere Preisunterschiede gekennzeichnet. Hier machen sich ebenso wie am Innenstadtrand die bodenpreisbestimmenden Faktoren Sozialstatus und Wohnumfeldqualität bei der Preisgestaltung bemerkbar. So lässt sich das höhere Preisniveau in den nördlichen Stadtteilen Stockum, Kaiserswerth, Wittlaer und Angermund sowie in Grafenberg, Unterbach oder in Teilen von Benrath zweifellos auf ihre Lageattraktivität zurückführen. Dieses gilt auch für Himmelgeist, Itter, Volmerswerth und die rheinwärts gelegenen Teile von Wersten, wo sicherlich die Nähe zur Universität ein wesentliches Erklärungsmoment für die auffälligen Erhebungen im Bodenpreisgebirge darstellt. Dagegen lassen sich die unterdurchschnittlichen Richtwerte in Nachbarschaft zu Gewerbe- oder Industriegebieten u.a. auf die somit weniger attraktive Lage bzw. auf ihre möglichen Beeinträchtigungen der Wohnqualität zurückführen. Dieses kommt deutlich in den Werten für Holt hausen, Rath, Lichtenbroich oder Heerdt zum Ausdruck.

*Claudia Dehling*

# Oberbilk – Dramatischer Umbruch des Arbeiterquartiers

**Aus einer unbedeutenden Dorfschaft am Ostrand der Stadt hat sich Oberbilk in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts zum ersten Industrie- und Arbeiterviertel Düsseldorfs entwickelt. Wo früher Fabriken mit rauchenden Schloten standen, erheben sich heute die Glitzerfassaden von Bürogebäuden. Das ehemalige Arbeitermilieu hat sich heute zu einer bunt gemischten Stadtbevölkerung gewandelt, die ohne größere Konflikte zusammenlebt.**

Die Industrialisierung Oberbilks hat sich in wenigen Jahrzehnten vollzogen. Leitbranche war die Eisen- und Stahlindustrie, die von Pionierunternehmern wie dem aus Wallonien stammenden Jaques Piedboef oder den aus der Eifel kommenden Brüdern Albert und Richard Poensgen nach Düsseldorf gebracht wurde. Ausschlaggebend für die Ansiedlung in Oberbilk war die Lage am Schnittpunkt mehrerer Bahnlinien, durch die der neue Industriestandort mit den Kohlegruben im Ruhrgebiet und mit dem Rhein verbunden war. Preisgünstiges Bauland war zudem reichlich vorhanden. Mit der Eisen- und Stahlherstellung entwickelte sich eine vielfältige metallverarbeitende Industrie mit Schwerpunkten in der Röhren- und Kesselproduktion sowie dem Maschinenbau.

## Oberbilk war die Welt

Die ersten Unternehmer mussten die Arbeitskräfte für ihre Fabriken mitbringen oder aus anderen Orten abwerben, da es in Düsseldorf keine nennenswerte gewerbliche Tradition gab. 1885 war die Einwohnerzahl Oberbilks bereits auf 11.800 angestiegen, mit ca. 32.000 erreichte sie kurz vor dem Zweiten Weltkrieg ihren Höchststand, heute leben hier knapp 26.000 Menschen. In unmittelbarer Nachbarschaft zu den Fabriken entstanden die Wohnhäuser für die Industriearbeiter. Die Zusammendrängung von Fabriken und Arbeiterwohnungen auf engstem Raum wurde noch verstärkt durch Bahngleise, die auf Dämme hochgelegt den Stadtteil umschlossen »wie eine chinesische Mauer, die die Grenze zu anderen Erdteilen bildete«, wie der Schriftsteller Dieter Forte schreibt. Die Bahndämme wurden zum markanten Symbol der Trennung zwischen bürgerlicher Stadtgesellschaft und Oberbilker Arbeitermilieu. Für seine damaligen Bewohner war Oberbilk »die Welt«, mit eigenen Regeln des Zusammenlebens, mit dem Oberbilker Markt als Mittelpunkt, der Kölner Straße als Hauptstraße, der Josephkirche auf dem Josephplatz als »vaticanischem Zentrum« (Forte) und dem Volksgartenpark als Erholungsraum.

Bis in die 1960er Jahre hat sich die industrielle Struktur des Stadtteils nicht wesentlich verändert. Wie zu Beginn der Industrialisierung mussten für die Oberbilker Fabriken »Gastarbeiter« angeworben werden, nun zur Deckung des Arbeitskräftebedarfs im Nachkriegsboom. Diesmal stammten sie aus Italien, Spanien und Griechenland, später aus Jugoslawien und der Türkei. Andere kamen hinzu, die als Flüchtlinge ihre Heimat verlassen mussten. Der ausländische Bevölkerungsanteil beträgt heute fast 30 Prozent und liegt damit weit über dem städtischen Durchschnitt.

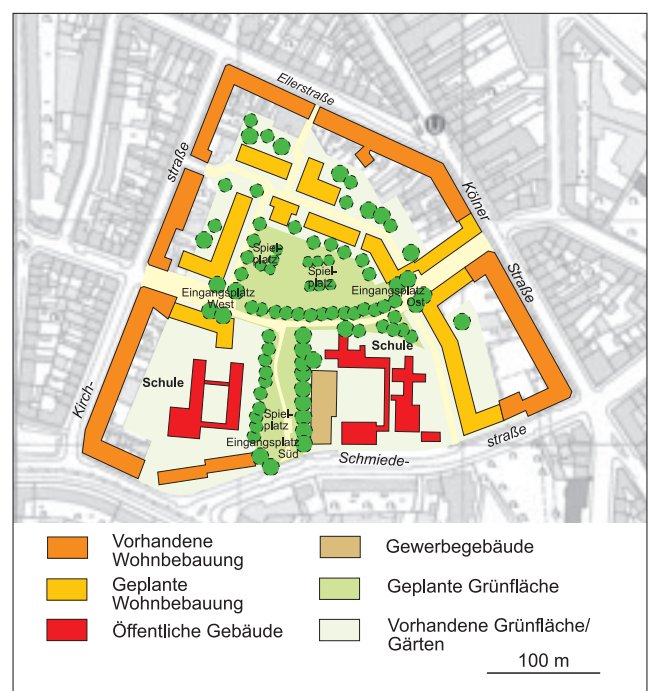
## Vom Industrieviertel zum Dienstleistungsstandort

Der Ende der 1960er Jahre einsetzende wirtschaftliche Strukturwandel hat den Stadtteil tief greifend verändert. Alle gro-

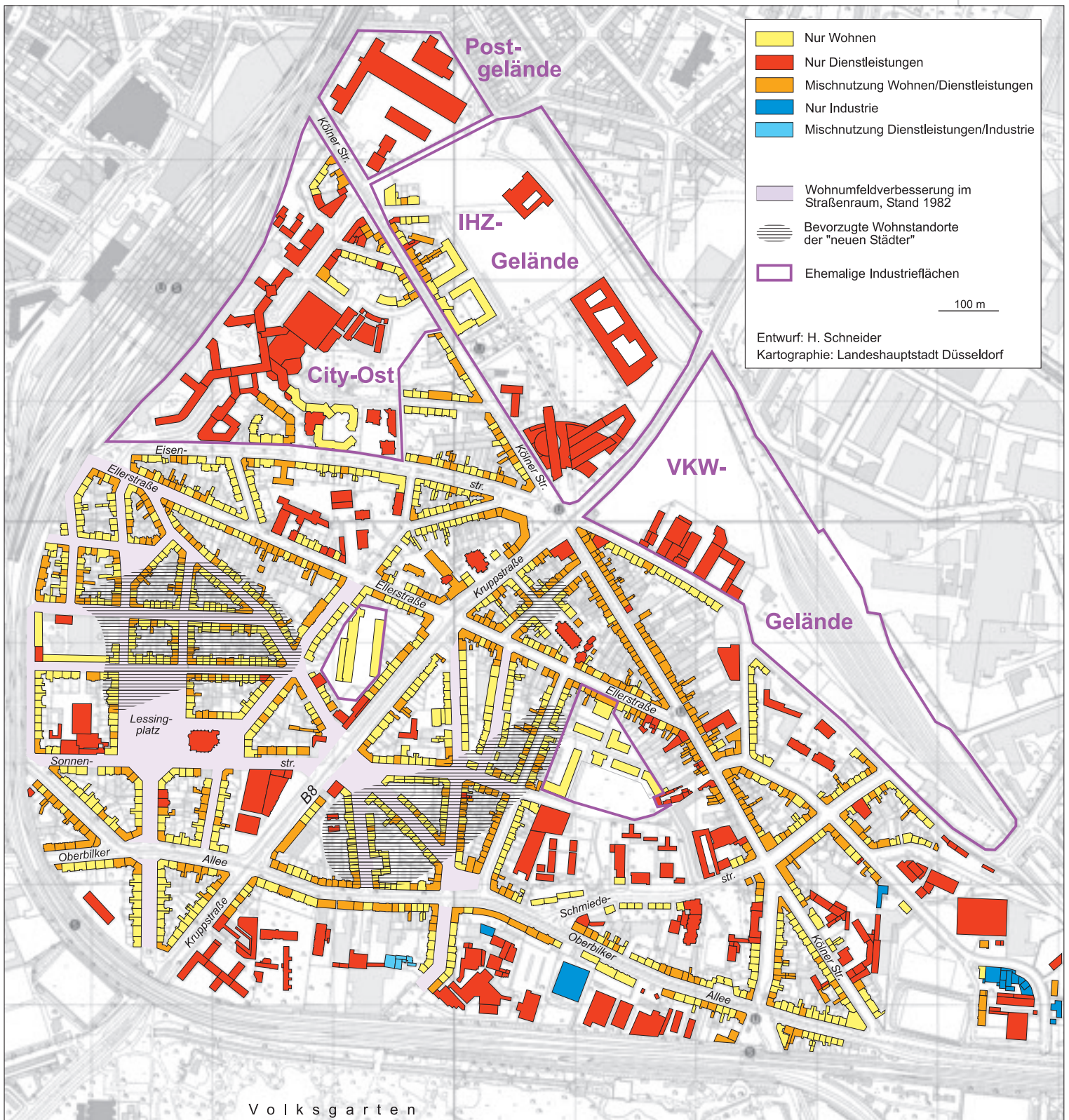
ßen Industriebetriebe sind heute aus dem Stadtbild verschwunden, der letzte, die »Vereinigten Kesselwerke« (VKW), hat 1991 seine Tore geschlossen. Hinter dem Hauptbahnhof, wo noch bis Ende der 1970er Jahre das Oberbilker Stahlwerk stand, breitet sich heute die »City-Ost« mit ihren postmodernen Bürobauten aus. Auch auf dem heutigen Gelände des »Internationalen Handelszentrums« (IHZ) finden sich keine Spuren mehr von der früher hier ansässigen metallverarbeitenden Industrie. An ihre Stelle sind Bürogebäude, darunter die Zentrale eines weltbedeutenden Wirtschaftsprüfungunternehmens, Wohnungen und ein großzügiger Park getreten. Das architektonisch anspruchsvolle »Haus der Wirtschaft und Industrie« (HWI) am Oberbilker Markt, geplant als europäisches Schaufenster der sowjetischen Wirtschaft, zeugt noch von den hochfliegenden, aber nicht realisierbaren Plänen, die einst mit dem IHZ verfolgt wurden. Oberbilk hat sich aber insgesamt in wenigen Jahrzehnten vom Industrieviertel »hinter den Gleisen« zu einem modernen, von der U-Bahn erschlossenen citynahen Dienstleistungsstandort gewandelt.

## Leben und leben lassen

Oberbilk ist, unbeschadet der gravierenden wirtschaftlichen Veränderungen, immer noch vorrangig ein Wohnviertel. Im Vergleich zum städtischen Durchschnitt sind die Wohnungen in Oberbilk kleiner und schlechter ausgestattet, allerdings sind auch die Mieten niedriger. Dies hat zu der für gründerzeitliche



**Umnutzung einer Industriebrache durch Wohnungen und einen Stadtteilpark (Sonnenpark)**



**Gebäudenutzung und bevorzugte Wohnstandorte der »neuen Städter« in Oberbilk**

Wohn- und Gewerbeviertel typischen Bevölkerungsstruktur geführt, die sich durch hohe Anteile älterer, einkommensschwacher, allein lebender und ausländischer Bewohner auszeichnet, während viele deutsche Familien und Personen mit höheren Einkommen abgewandert sind. Seit Ende der siebziger Jahre ist mit dem Zuzug jüngerer, oft (noch) unverheirateter und kinderloser Personen mit anderen Lebensstilen, guter Bildung und teilweise überdurchschnittlichen Einkommen aber wieder ein neuer Trend zu verzeichnen. Diese »neuen Städter« machen inzwischen bereits ein Viertel der Bevölkerung aus. Durch ihren Zuzug steigt für Investoren der Anreiz, Haus- und Wohnungsanierungen oder den Neubau von Miet-

und Eigentumswohnungen – meist auf Altindustrieflächen – zu finanzieren. Bisher gibt es wenig Anzeichen dafür, dass durch höherpreisige Wohnangebote Gruppen mit geringeren Einkommen verdrängt werden, aber die Gefahr besteht. Die Wohnstandorte der »neuen Städter« konzentrieren sich inselhaft in ruhigeren Innenzonen des Stadtteils. Noch leben hier auch Rentner, ausländische Familien und Personen mit geringen Einkommen – oft in derselben Straße, manchmal sogar im selben Haus. Wenn schon nicht miteinander, so lebt man doch zumindest weitgehend konfliktfrei nebeneinander. Ständiges Bemühen um den Erhalt dieser prekären Toleranz ist nötig, um Oberbilk als lebenswerten urbanen Ort zu bewahren

*Helmut Schneider*