

Wasser – Ein Impulsgeber für Wohnquartiere?

Welche Rolle spielt dieses Element bei den aktuellen Wohnungsbauprojekten am Wasser?

Projektleiter

Dr. Stefan Hochstadt

Zeitraum

2005

Wiss. Mitarbeiter

Dipl.-Ing. Arne Merres

Förderung

Fachhochschule
Dortmund,
Forschungsbudget

Kontakt

Dr. Stefan Hochstadt
Fachbereich Architektur
Fachhochschule
Dortmund
Emil-Figge-Straße 40
44227 Dortmund
Tel.: (0231) 755-4445
E-Mail: hochstadt
@fh-dortmund.de

Kurzfassung

Viele Städte haben in den letzten Jahren das Wasser als Kapital und Imagegeber für sich entdeckt. In Dortmund soll auf dem Areal des ehemaligen Phoenix-Werkes im Stadtteil Hörde der Phoenix See entstehen. Die Inszenierung des Wassers, die Nutzung und Betonung seines positiven Images bei der Bevölkerung sollen den Städten vor allem ein positives Außenimage verschaffen und damit positiv auf die Stadtentwicklung einwirken.

Absicht des hier berichteten Projekts war der Vergleich der für den Phoenix-See geplanten Wohnbauvorhaben mit anderen Wohnprojekten am Wasser. Zum Umfang gehörten die Identifizierung und Lokalisierung anderer vergleichbarer Projekte „Wohnen am Wasser“ und davor die Entwicklung und Systematisierung von Vergleichskriterien. Damit sollten die Einzelprojekte besser beurteilt und eingeordnet werden können. Weiterhin sollte das Projekt Phoenix-See mit diesen Vergleichskriterien in seinen Potenzialen geprüft werden.

In enger Kooperation mit den zuständigen Ämtern der Stadt Dortmund (Stadtplanung und Stadtentwicklung), zu denen bereits gute Arbeitsbeziehungen bestanden und mit denen das hier thematisierte Projekt vorbesprochen wurde, sollten Wohnbedarfsanalysen für den zu entwickelnden Wohnstandort Phoenix-See durchgeführt werden, die die Erfahrungen aus den ermittelten Vergleichsprojekten berücksichtigen. Zwar war die kommunale Planung in diesem Punkt schon sehr weit vorangeschritten, doch gab es über einen Rahmenplan hinaus noch keine weitergehende Festlegung im Detail.

Absicht des Projektes war es, über die konkreten für das Projekt Phoenix-See zu treffenden Aussagen hinaus Aussagen für andere Projekte „Wohnen am Wasser“ wenn schon nicht abschließend zu treffen, so doch Hinweise zu geben auf mögliche Risiken und Chancen. Die Übertragbarkeit der Befunde war also von vornherein inhärentes Ziel des Projektes. Dies bedeutete eine besondere Sorgfalt bei der Auswahl der Methoden und der Größe der empirischen Basis. Beides sollte wiederum in enger Kooperation mit den städtischen Behörden geschehen.

Im Einzelnen sollten – immer in Bezug sowohl auf den konkreten Standort als auch auf „Wohnen am Wasser“ generell – folgende Aspekte in der Untersuchung berücksichtigt werden:

- Ermittlung und Analyse der Wohnwünsche, -bedürfnisse und -präferenzen nachfragender Gruppen (einschließlich der Identifizierung dieser Gruppen),
- Beziehung und Konkretisierung dieser Kategorien auf Wohnform, Objekttyp, Lage, Größe und Ausstattung,
- Darstellung der Abwägungsprozesse, die bei der hierbei zu treffenden Entscheidung stattfinden, unter Einbeziehung des sozioökonomischen und des Lebensstilhintergrunds,
- Darstellung der in diesem Entscheidungsfindungsprozess ablaufenden Anpassungsprozesse in Bezug auf unterschiedliche Marktsituationen.

Diese Aspekte konnten im Rahmen der hier zur Debatte stehenden Studie nicht abschließend behandelt werden. Es war aber durchaus beabsichtigt, in Zusammenarbeit mit den Institutionen der Wohnungswirtschaft und der Wohnungspolitik diesen Zugang so weit zu entwickeln, dass er weitergehende Forschung vorbereiten und stützen kann.

Wohnbedarfsanalysen betreffen einen zentralen Aspekt der Architekturausbildung. In der jüngeren Vergangenheit wurde den Hochschulen öfter der Vorwurf gemacht, ihre Studierenden am Markt vorbei zu qualifizieren; die Architekten selbst sahen sich mit dem Vorwurf konfrontiert, wenigstens zum Teil für die missliche Arbeitsmarktlage mitverantwortlich zu sein, indem sie sich auf einen am Markt nicht platzierbaren Status als Künstler beriefen. Die Berechtigung dieser Vorwürfe soll hier nicht thematisiert werden, doch bot sich mit dem beantragten Projekt die Möglichkeit, ganz praktisch unmittelbar am und mit dem Markt zu agieren und Ausbildungsinhalte darauf auszurichten, ohne eine zu kurzfristige Abhängigkeitsbeziehung zu provozieren.

Dieser Bericht beschränkt sich auf einige allgemeine Aspekte, die im Rahmen der Studie erhoben wurden. Nähere analytische Bewertungen des Projekts selber und seiner Realisierungschancen sind einem – in Absprache mit den verantwortlichen Stellen der Stadt Dortmund zu erstellenden – Gesamtbericht vorbehalten. Dieses Vorgehen folgt der zu Beginn verabredeten Verfahrensweise, die sich begründet mit der besonders sensiblen Position des Projekts in der lokalen Debatte.

1. Ausgangslage

Eine Gesellschaft wandelt sich

Deutschland unterliegt einem wachsenden demografischen Druck, der sich aktuell vor allem durch eine alternde und in einigen Gebieten

auch schrumpfende Bevölkerung auszeichnet. Insbesondere größere Regionen im Osten und die altindustriellen Zonen im Westen sind davon betroffen. Dies hat Auswirkungen nicht nur auf Fragen wie die Besiedlungsdichte und die Aufrechterhaltung von infrastrukturellen Angeboten, sondern auch auf Fragen des Arbeitsmarktes und der künftigen Innovations- und Wettbewerbsfähigkeit dieser Regionen. Darüber hinaus kumulieren die Probleme in von Alterung und Schrumpfung gekennzeichneten Regionen. Alterung als Ergebnis des Wegzuges von jüngeren Menschen und Schrumpfung als Ausdruck eines fortschreitenden Sterbeüberschusses ist ja nicht zuletzt Resultat einer sowieso unzureichenden wirtschaftlichen Situation und Perspektive. Deshalb gerät Stadtplanung und Stadtentwicklungspolitik zunehmend zu einer Dimension der Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung.

Die Suche nach neuen Bewohnern

Der bis vor kurzem stattfindenden Abwanderung der städtischen Bevölkerung in die umliegenden Kommunen konnten die Städte mit einigem Erfolg begegnen. Die Ausweisung neuen Baulands gerade auch für Familien half Bedarfe innerhalb der Stadtgrenzen zu decken. Doch lässt sich diese Strategie nicht unbegrenzt fortsetzen, weil in der Tendenz mit jeder neuen Ausweisung die Attrak-

tivität der umliegenden Siedlungskerne und auch der Stadt insgesamt leidet, geht doch so jedes Mal aufs Neue ein Stück Natur verloren. Die Nähe zur Natur konnte aber als wichtiges Motiv für den Wegzug der Menschen in der Familiengründungsphase identifiziert werden, also einer Bevölkerungsgruppe, die für die nachhaltige Bevölkerungsentwicklung der Städte von herausragendem Interesse ist.

Neben dem durchaus erfolgreichen Versuch, Einwohner in der Stadt zu halten, wird auch das Ziel verfolgt, neue Bewohner zur Kompensation des Sterbeüberschusses anzusiedeln. Da die in Deutschland ansässige Bevölkerung aber selbst bei positiver grenzüberschreitender Wanderungsbilanz insgesamt nicht mehr wächst, führt diese Politik notwendig zur Konkurrenz zwischen den Städten. Den „Luxus der Leere“ haben die meisten Städte noch nicht entdeckt. Die relative Verteuerung vorzuhaltender Angebote und die gleichzeitig sinkende verfügbare Kaufkraft werden als schwerwiegender begriffen als die Chancen, die sich möglicherweise mit dem Schrumpfen ergeben.

Deshalb mühen sich die Städte weiterhin um die Schaffung und Ausweisung attraktiver Baufelder, wenn sie es schon kaum schaffen, sich in den Rei-



Der Rahmenplan des Projektes Phoenix-See, wie er mit geringen Veränderungen seit dem Jahr 2003 existiert. Die schematische Darstellung der stark aufgelockerten Wohnbebauung am Nord- und Ostufer ist nicht verbindlich und wird auf Vorschläge möglicher Investoren abgestimmt.

Quelle: <http://www.phoenixdortmund.de/de/services/downloads/plaene.jsp>

gen der global players einzuordnen oder es ihnen an der natürlichen Attraktivität historisch gewachsener Zentren fehlt, wie das für die meisten Städte des Ruhrgebiets der Fall ist. In aller Regel wird mit den nach der Phase der Entdeckung der familiengerechten Stadt neu entwickelten und mit viel Marketingaufwand auf den Markt zu bringenden Baugebieten eine wohlhabende Klientel angesprochen, die allerdings mit schönerem Wohnen allein nicht zu gewinnen ist. Die Erschließung neuen Wohnbaulandes wird daher von umfassenden Restrukturierungsmaßnahmen der Innenstädte, der ökonomischen und kulturellen Zentren begleitet, die eher nicht auf die Bedürfnisse der gegebenen Stadtbevölkerung ausgerichtet sind, sondern auf die (vermuteten) Erwartungen einer erst zu gewinnenden.

Flächenpotenziale am Wasser

Nur eine kleine Minderheit der etwa 14.000 Kommunen in Deutschland verfügt über Wasserflächen. Es waren vor allem diese Kommunen, die sich überdurchschnittlich positiv entwickelten, an Wirtschaftskraft und Bevölkerung gewannen. So befinden sich praktisch alle Großstädte in der Gruppe der Kommunen mit direkter Wasserlage. Das Wasser erhielt seine Bedeutung für die städtische Entwicklung schon früh, spätestens jedoch mit beginnender Industrialisierung, als begonnen wurde, es für den Produktionsprozess zu nutzen. Darüber hinaus hat sich mit fortschreitender Arbeitsteilung und Entlokalisierung der Produktion seine Rolle als Transportweg für die industrielle Massengutbeförderung enorm erhöht; heute wird weltweit mit Abstand der größte Teil der Warentransporte über den Wasserweg abgewickelt. Den Binnenlandkanälen werden Wachstumsquoten im zweistelligen Bereich (bezogen auf die Masse der transportierten Güter) prognostiziert. Es wäre also vollkommen verfehlt, ein Ende der industriellen Nutzung der Wasserwege anzunehmen. Doch haben sich Logistik, Technik, Organisation und Raumdimensionen der industriellen Schifffahrt und in der Folge auch in den warenumsschlagenden Häfen in den vergangenen Jahren grundlegend geändert. Die früher üblichen stadtnahen eher kleinen Hafenanlagen sind heute dafür häufig nicht mehr geeignet; sie werden durch neue Anlagen ersetzt und fallen brach.

Gerade in den altindustriellen Gebieten fand gleichzeitig ein massiver Deindustrialisierungsprozess statt. In den Städten des Ruhrgebiets arbeitet heute nur noch etwa einer von vier Erwerbstätigen im sekundären Sektor, der Anteil

der im tertiären Sektor arbeitenden Menschen reicht bis an knapp 80%. Die unmittelbar auf die Wasserwege und zum Teil sogar auf unmittelbaren Zugang zum Wasser angewiesenen großen Produktionsstätten haben ihren Betrieb weitgehend eingestellt. Durch diesen für die Region zunächst ökonomisch wie sozial äußerst schmerzhaften Prozess entstand die Chance, das Wasser in der Stadt neu zu bewerten. War es über Jahrzehnte und sogar Jahrhunderte eher als Gefahr (z.B. durch Hochwasser oder Verunreinigung) und als industrielle Ressource wahrgenommen und in Bezug auf seinen Beitrag zur Lebensqualität gering geschätzt worden, so befinden wir uns seit einiger Zeit mitten in einer Renaissance des Wassers. Wasser als Symbol des Lebens wird zum Symbol von Lebensqualität.

Die Städte, die ihre unattraktivsten Seiten dem Wasser zugewandt hatten, beginnen, die – potenzielle – Attraktivität des Wassers für neue Wohnstandorte zu entdecken und systematisch zu entwickeln. Im Ruhrgebiet wurde mit der IBA Emscherpark mit großem Aufwand die Wiederentdeckung des Wassers für die Städte vorangetrieben. Weitere Programme folgten, die zwar nicht die Bekanntheit der IBA Emscherpark erreichten, aber auf kleinerem Niveau durchaus auch erfolgreich zum Symbolwandel des Wassers beitrugen. Inzwischen haben wohl alle Städte des Reviers – je für sich und als Region – die Chance erkannt, die ihnen das Wasser gibt; an vielen Orten werden Initiativen zur Inwertsetzung des Wassers bzw. der am Wasser liegenden Flächen verfolgt. Da sich das Revier mit dem Wasser zu einem großindustriellen Standort entwickelt hatte, befinden sich viele der neu zu definierenden Wasserflächen in zentralen oder semi-zentralen Lagen und können damit in die sowiewo stattfindende städtebauliche und stadtentwicklungspolitische Neuausrichtung einbezogen werden.

Wohnen am Wasser

Wasser ist Luxus; der Umgang mit ihm widerspricht seiner elementaren Bedeutung für das Leben schlechthin. Die Geringschätzung über die bloße industrielle Nutzung kann dabei als Indiz für einen problematischen Umgang mit den natürlichen Ressourcen überhaupt begriffen werden. Gerade in den städtischen Ballungsräumen wurden die Stoffkreisläufe mit der Industrialisierung und dem einhergehenden Bevölkerungszuwachs dauerhaft gestört. Ökologische Nachhaltigkeit wird in Städten fortwährend, vielleicht sogar systematisch verletzt. Schadstoffeinträge beeinträchtigen seit zwei Jahrhunderten die unmittelbare

und die mittelbare Lebensqualität nicht nur der Stadtbewohner, sondern der Menschen generell.

Es ist daher nicht überraschend, dass schon früh jene Menschen, die über die erforderlichen ökonomischen Potenzen verfügten, versuchten, sich den negativen Folgen der industriellen Produktion räumlich zu entziehen. Auf diese Weise entstanden Exklaven, die (neben anderen Merkmalen) aufgrund geringerer Umweltbelastungen als privilegiert gelten können. Schon in den großbürgerlichen Haushalten des 19. Jahrhunderts spielte Wasser die Rolle eines positiven Umfeldelements. War wegen der industriellen Verunreinigungen und der bedrängten, oftmals auch unhygienischen Wohnbedingungen ansonsten die Nähe zum Wasser ästhetisch, olfaktorisch und gesundheitlich belastend, so war schon damals ein Wohnstandort am unbelasteten Wasser, also in der Regel an einem industriell nicht genutzten Wasserlauf, besser noch an einem See attraktiv und begehrt, wenn auch nur von einer kleinen Minderheit zu realisieren.

Nicht zuletzt wegen dieser auch in dunkelsten industriellen Zeiten durchaus existierenden und erlebten Attraktivität von Wasser und von Wohnen am Wasser wurden schon früh Wasserflächen künstlich angelegt oder natürliche Wasserflächen aufwändig inszeniert und aufgewertet. Es existieren also historische Vorbilder in Deutschland und anderen Ländern für Wohnen am Wasser, auf die in aktuellen Projekten zurückgegriffen werden kann. Die zurückgehende industrielle Nutzung macht die zusätzliche Ausweisung von wassernahen Standorten für gewerbliche Zwecke sowieso überflüssig, aber insbesondere die erheblichen Kosten der Erschließung dieser Flächen legen die renditestärkere Wohnnutzung nahe. Unter dem Vorzeichen sich ausdifferenzierender Wohn- und Immobilienmärkte mit einer wachsenden Zahl von kaufkräftiger Kundschaft ist für die meisten derzeit betriebenen Projekte Wohnen ein zentraler Vermarktungsaspekt. Nur an sehr zentralen Standorten und in noch wachsenden und ökonomisch prosperierenden Städten werden größere Flächenanteile für hochwertige Dienstleistungen oder nicht störende gewerbliche Nutzung entwickelt, ohne aber die besondere Bedeutung der Fläche als Wohnstandort zu negieren.

Seit einiger Zeit hat sich Wasser zu einem, wenn nicht dem zentralen stadtplanerischen Leitbild entwickelt. Nicht nur werden ganze Quartiere mit direktem Wasserzugang oder wenigstens in direkter Wassernähe entwickelt. Auch im Zuge

der industriellen Nutzung und der zunehmenden baulichen Verdichtung der Städte kanalisierte und in den Untergrund verbannte Wasserläufe werden für das Stadtbild wieder entdeckt und inszeniert. Gelegentlich geschieht dies über die bloß symbolische Zitierung (z.B. indem Wasser über blaue Kacheln am Straßenrand nur angedeutet wird), über die punktuelle Betonung (z.B. indem Wasserspiellemente im Straßenraum verteilt werden oder an alten Mühlen der Blick ins in der Tiefe fließende Wasser freigegeben wird) oder über die Entwicklung innerstädtischer Grünzüge mit Bachläufen und kleinen Seen. Insbesondere in schrumpfenden Städten wird versucht, brachfallende Flächen so zu qualifizieren. Doch städtebaulich am ambitioniertesten sind ohne Zweifel die großen Wohnen-am-Wasser-Projekte, die allerorten boomen.

Es scheint dabei insbesondere der Aspekt des Wohnens zu sein, der nachgerade als Erfolgsgarant der Stadtentwicklungsprojekte am Wasser gelten kann. Dies spiegelt sich in der eben eingeführten zentralen Rolle des Wohnens in diesen Projekten wider. Damit treffen zwei sich gegenseitig bestärkende Faktoren aufeinander: Einerseits gibt es offensichtlich die kaufkräftige Nachfrage nach den neu entwickelten Wohnstandorten, andererseits wird mit dem so zu erzielenden Surplus häufig genug überhaupt erst die qualitätvolle Entwicklung der Standorte ermöglicht. Mögliche Nachteile, die sich z.B. aus der noch bestehenden wirtschaftlichen, vielleicht sogar industriellen Nutzung des Gewässers ergeben, werden dabei von den zukünftigen Bewohnern der Quartiere hingenommen, vielleicht noch nicht einmal als Nachteil erlebt. Lärm- und Geruchsimmissionen durch Industriebetriebe oder Transportschiffe werden in der postindustriellen Zeit von Menschen, die ihr Geld in klimatisierten Arbeitswelten verdienen, wohl, so scheint es, romantisiert und nicht als störend empfunden. Überschwemmungen o.ä. sind vielleicht nicht präsent genug, um als Nachteil erlebt zu werden. Hohe oder sogar sehr hohe Grundstücks- und Wohnungspreise sind sowieso kein Nachteil, sondern Ausweis einer privilegierten Position. Die häufig nur begrenzte Anbindung an andere Stadtquartiere unterstützt dieses Privileg über räumliche Sonderung. Inwiefern mit solchen Prämissen und Charakteristika der neuen Wasserstandorte die ortsansässige Bevölkerung oder allgemein die nicht über die erforderliche Kaufkraft verfügende Bevölkerung innerhalb und außerhalb der Stadt positiv (z.B. über zusätzliche Steuereinnahmen und sich damit erhöhende Spielräume) oder negativ (z.B. über die Privatisierung der attraktivsten Bereiche der

Stadt oder auch die über lange Zeit gebundenen Kapazitäten der beteiligten städtischen Einrichtungen, vielleicht sogar die sich nicht erhöhenden Steuereinnahmen) tangiert wird, steht in aller Regel außerhalb, mindestens jedoch nicht im Zentrum des Interesses der öffentlichen oder privaten Entwickler. Wem aber an der gesamtstädtischen Wohlfahrt gelegen ist, muss sich dieser Frage mit gebührender Ernsthaftigkeit widmen.

2. Problemstellung

Trotz zuletzt positiverer Entwicklung befindet sich die deutsche Bauwirtschaft seit inzwischen über zehn Jahren in schwieriger Lage. Bauvolumen, Bauinvestitionen, Umsätze und Beschäftigung gehen zurück. Die Neubautätigkeit ist in allen Teilbranchen massiv zurückgegangen und es gibt keinen Hinweis darauf, dass der Markt in absehbarer Zeit von kleineren konjunkturellen Erholungsphasen abgesehen wieder an frühere Margen anschließen könnte. Selbst in Wachstumsregionen bleibt die Entwicklung hinter den historischen Möglichkeiten zurück. In krassem Kontrast dazu steht der evidente Erfolg der in dieser Arbeit thematisierten Projekte selbst in schrumpfenden Regionen, in denen die Bautätigkeit zwar nicht zum Erliegen gekommen ist, aber doch auf äußerst niedrigem Niveau verharrt, in denen die Preise für neue und gebrauchte Immobilien stagnieren oder sogar fallen. Zwar sind von dieser Tendenz die Immobilien in guten oder sehr guten Lagen weniger oder nicht betroffen, doch schaffen die Wohnen-am-Wasser-Projekte es regelmäßig, sich am oberen Ende der ortsüblichen Preise zu positionieren oder dieses obere Ende der Preisskala gar neu zu definieren.

Warum das so ist, kann lediglich vermutet werden – einige Hinweise haben wir oben ja schon gegeben, Untersuchungen darüber existieren aber nicht. Der Erfolg wird als so selbstverständlich angenommen, dass einzelne Beispiele für hinter den Erwartungen zurückbleibende Projekte nicht zur Kenntnis genommen werden. Dabei kann heute noch keineswegs selbstverständlich die erfolgreiche Etablierung (was darunter im Einzelnen zu verstehen ist, ist ebenfalls noch zu klären) des Projekts Phoenix-See angenommen werden; das Wissen um die unsichere Zukunft mag als Grund für das seit einiger Zeit doch recht defensive Verhalten der zuständigen städtischen Abteilungen interpretiert werden. Das in Hamm etwa zeitgleich mit dem Phoenix-See in Dortmund ausgerufene Entwicklungsprojekt Lippe-See ist inzwischen zu den Akten gelegt worden. In Essen träumt man noch von hochwertigem

Wohnen und Freizeiten am Wasser in bis heute reichlich unattraktiver und sowohl städtebaulich wie stadtkonomisch defizitärer Lage. Der (vermeintliche) Erfolg einiger herausragender Projekte verdeckt den analytischen Blick auf die Ursachen und vor allem die Bedingungen dieses Erfolgs. Die meisten dieser Projekte liegen in ökonomisch weniger problematischer Umgebung und häufig noch dazu in prosperierenden Städten wie Berlin, Frankfurt/Main, Hamburg oder Köln. Nur selten gelingt es in von Schrumpfung und ökonomischen Problemen gekennzeichneten Städten wie Duisburg, an solchen Erfolgen anzuschließen.

3. Erkenntnisgewinn

In unserer Untersuchung sollte die Frage beantwortet werden, ob, warum und unter welchen Umständen solche Projekte funktionieren und welche Rolle das Wasser bei diesen Projekten spielt.

Diese Meta-Frage wurde entlang der folgenden Fragestellungen operationalisiert werden:

- In welcher Beziehung stehen in den heutigen Stadtentwicklungs- oder Stadterweiterungsprojekten die Wasserflächen und Wohnquartiere zueinander?
- An welche Bewohnerzielgruppe wenden sich die Projekte und welche offenbar zu befriedigenden Bedürfnisse hat diese Nutzergruppe?
- Wie gut laufen die bereits in der Umsetzung befindlichen Projekte und was sind die Gründe für diesen Verlauf?
- Ist das Wasser selbst ein qualitätssteigernder Faktor für ein angrenzendes Wohnquartier oder wird dieser erst durch den Umgang mit der Wasserfläche geschaffen?
- Welche Qualitäten muss ein Wohnquartier am Wasser heute besitzen, um den Nutzungsansprüchen der Bewohner zu genügen?
- Wo liegen die Grenzen des positiven Einflusses einer wohnungsnahen Wasserfläche?

Letztlich diente die Untersuchung aber der Bewertung der Erfolgsaussichten des Projekts Phoenix-See und der Entwicklung von darüber hinaus anzuwendenden Beurteilungskriterien für andere „Wohnen-am-Wasser-Projekte“. Das Projekt Phoenix-See ist insofern eine Besonderheit, als erstmalig eine Industriebranche zu einer Wasserfläche, weitab jeglicher Wasserstraße oder anderen oberirdischen Wasserreservoirs, umgewandelt wird. Der Glaube an die positiven Eigenschaften eines wohnungsnahen Gewässers ist ein maßgeblicher Antrieb für dieses Projekt. Konkret ergaben sich folgende Fragen:

10 Grundsätze für eine nachhaltige Stadtentwicklung am Wasser

1. Die städtische Kultur ist an den Ufern und Mündungen von Flüssen entstanden. Das Wasser ist die Quelle des Reichtums und der Schönheit der Stadt. Das Wasser symbolisiert den Prozess des Lernens und der Veränderung der Stadt. Über viele Jahrhunderte haben die Städte am Wasser unter unterschiedlichen ökonomischen und technologischen Bedingungen ihre Vitalität und Nachhaltigkeit unter Beweis gestellt.
2. In der post-industriellen Zeit sind die ehemaligen Hafen- und Industrieareale am Wasser besondere Räume neuer urbaner Lebens- und Arbeitsformen in der Stadt. Die Neugestaltung der Nahtstelle zwischen Stadt und Fluss ist eine der großen urbanistischen und stadtkulturellen Herausforderungen der Gegenwart.
3. Die Wiedergewinnung der aufgelassenen Ufer und verschmutzten Gewässer für die Stadt setzt deren nachhaltige Rekultivierung voraus. Die Reurbanisierung dieser Flächen stellt die nachhaltige Alternative zur Suburbanisierung des Umlandes dar. Die wichtigsten Ziele nachhaltiger Stadtentwicklung am Wasser sind:
 - Wiederherstellung der biologischen Grundlagen auf dem Land und im Wasser durch Sanierung und Neugestaltung der Gewässer und ihrer Ufer
 - Reduzierung des Energieverbrauchs und der damit verbundenen Emissionen durch kompakte Bauweise und verkehrsreduzierende Konzepte
 - Wiederverwertung des begrenzten Rohstoffes Boden
 - Optimierung der Nutzung vorhandener Infrastruktur-Ressourcen
4. Die neuen Quartiere am Wasser bauen die bestehende Stadt weiter. Sie müssen daher mit den Nachbar-Quartieren zusammenwachsen und ihren Beitrag zur Vitalität der ganzen Stadt leisten. Die Ufer müssen grundsätzlich öffentlich zugänglich und stadträumlich mit den alten Quartieren vernetzt sein. Aufgrund der vielfältigen Nutzungsanforderungen wie Freizeit, Erholung, Sport und Muße und hoher öffentlicher Frequentierung müssen sie qualitativ hochwertig und robust ausgeführt sein.
5. Die alten Hafen- und Industrieviere am Wasser sind historisch wichtige Landmarken der Stadt. Sie verkörpern das Werden und den Wandel des städtischen Lebens und Arbeitens. Die Zeitzeugen dieser urbanen Geschichtlichkeit sind soweit eben möglich in die neue Stadt am Wasser und die neuen Nutzungen zu integrieren. Das Flair und das Ambiente der historischen Substanz hilft auch der neuen Stadt, ein bedeutungsvolles Gesicht auszuprägen.
6. Die neuen Quartiere am Wasser dürfen keine Inseln der Reichen, aber auch keine Großsiedlungen des geförderten Wohnungsbaus werden. Das Leitbild der neuen Wasserstädte ist die funktional- und sozial gemischte Stadt. Dabei ist die bestehende Nutzung grundsätzlich zu integrieren. Dies schließt auch die Isolierung und Privatisierung der neuen Städte (gated areas) aus.
7. Die neuen Wasserstadtprojekte müssen in öffentlich-privater Partnerschaft entwickelt werden. Dies bedeutet, dass kooperative Verfahren der Zusammenarbeit, der Planung, Finanzierung und Realisierung gefunden werden müssen. Dabei kommt der öffentlichen Hand insbesondere die Verantwortung der Qualitätssicherung von Städtebau und Architektur, die Gestaltung des öffentlichen Raumes, die Sicherstellung der baulichen, sozialen und kulturellen Infrastruktur und der sozialen Ausgewogenheit sowie die politische Impulsgeberfunktion zu.
8. Für die Lösung komplexer Entwicklungsaufgaben am Wasser haben sich Entwicklungsträger bewährt. Sie sind die Koordination des Prozesses und der beteiligten Investoren und Verwaltungen. Sie haben darüber hinaus die Aufgabe, die dauernde Funktionsfähigkeit der neuen Quartiere in wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Hinsicht sicherzustellen.
9. Nachhaltige Stadtentwicklung am Wasser ist ein Gewinn für die Stadt. Sie rechnet sich ökologisch und ökonomisch. Die ökonomische Nachhaltigkeit der Reurbanisierung aufgelassener Flächen am Wasser ist ein mittel- und langfristiger Prozess, der nicht kurzfristigen Sparzwängen geopfert werden darf. Politik und Verwaltung sind aufgefordert, die Ziele und die Zukunftsfähigkeit der Stadtentwicklung am Wasser auch über Konjunkturzyklen und Legislaturperioden hinaus zu sichern und die Planungen und Verfahren elastisch weiter zu entwickeln.
10. Die neuen Wasserstädte müssen schrittweise und in Abschnitten gebaut werden, damit lebensfähige Quartiere entstehen. Die Konversion großer Hafen- und Industrieareale am Wasser ist eine Generationenaufgabe, die auch zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Gesamtstadt bewältigt werden muss.

Die 10 Grundsätze sind eine Ergebnis des internationalen EXPO-Workshops „Wasserstädte – eine Zwischenbilanz“ am 7. Oktober 1999 in Berlin (Uli Hellweg: „Wasser – Stadt – Planung“ in „Wasser in der Stadt“, S. 194).

