Journal

01 18

Thema Zukunft bauen

10
Bauland-Dialog
Veranstaltungsformat auf Erfolgskurs

16
Freiheit Emscher
Ein interkommunales Projekt

28
Abschied und Neuanfang
Der Flächenpool hilft Recke

NRW.URBAN
Partner für Land und Stadt

Inhalt

20 **Ehemalige Grundschule in Beelen**
Standortcheck Wohnen

28 **Abschied vom Sanobub**
Flächenpool NRW

36 **Stadtquartier Graf Bismarck**
Grundstücksfonds NRW

03 **Editorial**

04 **Treffen in Telgte**
Bürgermeister Wolfgang Pieper und NRW.URBAN-Geschäftsführer Ludger Kloidt im Interview

10 **Beraten, aktivieren, fördern**
Bauland-Dialog NRW 2018 in Münster

16 **Freiheit Emscher**
Ein interkommunales und zukunftsweisendes Modell

20 **Ein Bedarf – vier Lösungen**
Standortcheck Wohnen

24 **Vom Lernort zum Wohnort**
Schulstandort in der Gemeinde Beelen unter der Lupe

27 **Aachen – Erkrath – Greven**
Welche Flächen eignen sich für den Wohnungsbau?

28 **Der Abschied vom Sanobub wird zum Neuanfang**
Der Flächenpool NRW wirkt in der Gemeinde Recke

35 **Auch Einzelstandorte melden**
Flächenpool NRW – ein starkes Instrument

36 **Ein lebendiges Quartier für alle Generationen**
Grundstücksfondsfläche in Gelsenkirchen Bismarck

42 **Medizintechnik und Conveniance Food**
Der Innovationspark Leverkusen wächst

46 **Erste Adresse für Gewerbe in Hamm**
Gewerbepark Ökozentrum Hamm

48 **Best of NRW.URBAN**
Neue Perspektiven für Ihr Gewerbe auf Flächen des Grundstücksfonds NRW

50 **Baureife Gewerbeflächen in NRW**

Franz Meiers und Ludger Kloidt
Geschäftsführer von NRW.URBAN

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

für Familien, Studenten und Geringverdiener wird es zunehmend schwieriger, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Das Land Nordrhein-Westfalen tut deshalb eine Menge, um diese Entwicklung zu stoppen und wieder eine faire Lage auf dem Wohnungsmarkt zu erreichen. Ein wesentlicher Faktor ist in diesem Zusammenhang das mangelnde Angebot an verfügbaren Grundstücken. Nachverdichtung reicht als Antwort auf die steigende Nachfrage nach Wohnraum in vielen Regionen längst nicht mehr aus. Deshalb gibt es eine Reihe von Instrumenten und Initiativen, neues Bauland zu schaffen: Wir berichten vom „Bauland-Dialog NRW“ in Münster und stellen Ihnen den „Standortcheck Wohnen“ sowie die „kooperative Baulandentwicklung“ anhand anschaulicher Beispiele vor. Unsere Erfahrung zeigt, dass Baulandaktivierung insbesondere dort reibungslos gelingt, wo Akteure und Institutionen offen aufeinander zugehen, wo frühzeitig ein Austausch stattfindet und Städte und Gemeinden die öffentlichen Unterstützungsangebote nutzen. Das sind wesentliche Methoden, die NRW.URBAN seit vielen Jahrzehnten konzeptioniert, erprobt und weiterentwickelt. So bewährt sich der Flächenpool NRW, wenn es darum geht, Flächen mit vielfältigen Entwicklungshemmnissen nach vorne zu bringen. Eines der jüngsten Beispiele liefert der Standort einer ehemaligen Speiseeisfabrik im münsterländischen Recke, den wir für diese Ausgabe besucht haben. Auch die Entwicklungen auf den Flächen des Grundstücksfonds zeigen, wie das Zusammenspiel von Kommunen, Wirtschaftsförderungsgesellschaften, privaten Investoren und öffentlichen Unterstützungsangeboten unsere Städte und Gemeinden stark machen. Wir wünschen Ihnen eine informative Lektüre! ■

Ein Gespräch über die kooperative Entwicklung von Bauland

Treffen in Telgte

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt in NRW ist weiter angespannt. Nur im oberen Mietpreissegment sind Nachfrage und Angebot noch ausgewogen, so die Experten der NRW.BANK im Wohnungsmarktbericht NRW 2017. Besonders rar sind Wohnungen für Studierende und Auszubildende, für Geringverdiener oder Menschen, die eine bezahlbare altersgerechte Wohnung suchen. Solche Angebote sind heiß begehrt, dementsprechend steigen die Mieten in diesen Segmenten – besonders in den Ballungsräumen. Der Wohnkostenanteil verschlingt in Düsseldorf im Schnitt 24,5 Prozent, in Köln 24,1 Prozent und in Münster 23,3 Prozent des Einkommens der Bürgerinnen und Bürger. Zu wenig und immer teurer werdender Baugrund, langwierige Genehmigungs- und Planungsverfahren – Investoren für den Mietwohnungsbau zu motivieren, ist nicht leicht. In ländlich geprägten Regionen wächst zudem infolge des demografischen Wandels besonders der Bedarf an altersgerechtem Wohnraum. Wie können Politik und öffentliche Hand steuernd eingreifen, um die Situation in naher Zukunft zu entzerren? Der Bürgermeister von Telgte, Wolfgang Pieper, hat Ende Januar 2018 die erste Zielvereinbarung zur Umsetzung einer kooperativen Baulandentwicklung mit Ministerin Ina Scharrenbach unterzeichnet.

Das NRW.URBAN-Journal traf Wolfang Pieper und Ludger Kloidt, Geschäftsführer von NRW.URBAN, vor Ort im knapp 20.000 Einwohner zählenden Telgte.

Hallo Herr Pieper, wo befinden wir uns hier in Telgte? Um was für eine Fläche handelt es sich?
Wolfang Pieper: Wir entwickeln hier eine Fläche von 13 Hektar zu einem Wohnquartier. Zurzeit wird die Fläche ausschließlich landwirtschaftlich genutzt, sie ist durch zwei Landstraßen begrenzt. Das, was hier entstehen soll, bildet demnächst dann den südlichen Abschluss unseres Stadtgebiets. Wir möchten hier mit Unterstützung von NRW.URBAN Raum für rund 350 Wohneinheiten schaffen – für Einfamilienhäuser ebenso wie für Doppelhaushälften, Reihenhäuser und öffentlich geförderte Geschosswohnungen.

Warum haben Sie genau dieses Gebiet ausgesucht?
Wolfang Pieper: Wir sind bei der Siedlungsentwicklung immer auch abhängig von der Landesplanung, in diesem Fall vom Regionalplan Münsterland. Und der Regionalplan verortet hier die letzte größere Fläche, die wir überhaupt für den Wohnungsbau entwickeln dürfen. Es macht aber auch stadträumlich durchaus Sinn.

Wolfgang Pieper (l.) ist Bürgermeister von Telgte. Er traf NRW.URBAN-Geschäftsführer Ludger Kloidt in einer Café-Bar in der Altstadt.

„Der Regionalplan Münsterland verortet hier die letzte größere Fläche, die wir überhaupt für den Wohnungsbau entwickeln dürfen."

Wolfang Pieper, Bürgermeister Telgte

Herr Kloidt, NRW.URBAN hat die ersten Projekte zur kooperativen Baulandentwicklung angestoßen und geht nun in die Umsetzungen. Was wurde bisher erreicht?
Ludger Kloidt: Bei der kooperativen Baulandentwicklung geht es darum, neue Baugebiete zu entwickeln, die Grundstücke an den Markt zu bringen und zu bebauen. Denn wir brauchen dringend neuen Wohnraum. Der wird zwar auch durch Maßnahmen der Nachverdichtung geschaffen. Aber ohne neues Bauland ist es nicht zuchaffen, den Bedarf zu decken. Bisher sind die Verträge für Projekte in fünf Kommunen entweder in trockenen Tüchern oder stehen kurz vor dem Abschluss, aktuell hat das Ministerium weitere sieben Projektanträge von Kommunen verabschiedet.

Herr Pieper, weshalb haben Sie die Hilfe von NRW.URBAN in Anspruch genommen?
Wolfang Pieper: Telgte war lange Zeit eine Stadt, in der die Bevölkerungszahlen kontinuierlich sanken. Das ist seit einigen Jahren anders. Die Dynamik ist groß, die Demografie zeigt, dass Telgte weiter wachsen wird. Was uns als Verwaltung in dieser Situation fehlt, sind nicht Ideen, sondern Planungskapazitäten, finanzielle Ressourcen und das Know-how, ein so großes Projekt anzuschieben. Deshalb sind wir Ende 2016 auf NRW.URBAN zugegangen und haben die ersten Kontakte geknüpft. 2017 hat der Geschäftsführer von NRW.URBAN, Herr Kloidt, das Programm und die ersten Umsetzungsmöglichkeiten in den Ausschüssen und im Rat vorgestellt. Da kam eine muntere Diskussion in Gange. Jetzt haben wir alle Verträge beschlossen. Auch die politischen Vertreter sehen, dass wir ohne das Programm der kooperativen Baulandentwicklung und ohne NRW.URBAN ein Projekt dieser Dimension nicht schultern könnten.

Herr Kloidt, nach welchen Kriterien werden die Kommunen ausgewählt?
Ludger Kloidt: Kommunen müssen drei Kriterien erfüllen. Erstens: Die Kommune muss eine hohe Wohnungsnachfrage, vor allem im preisgedämmten Mietwohnungsbau, nachweisen können. Dadurch fallen viele ländliche Kommunen, die nicht in der Nachbarschaft von Ballungsräumen oder Metropolen liegen, aus der Projektunterstützung heraus. Zweitens: Wir entwickeln über das Programm keine Wohngebiete, die – salopp gesagt – j-w-d liegen. Das Gebiet hier in Telgte liegt zwar auch am Rande der Stadt, aber City, Bahnhof und Schulen sind aufgrund der Stadtstruktur innerhalb weniger Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen. Wir wollen keine Satellitenortschaften schaffen. Drittens: Die Kommunen müssen sich verpflichten, 30 Prozent des Wohnraums für den geförderten Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Dabei streben wir wir eine gute Durchmischung von gefördertem und frei finanziertem Wohnungsbau für die neuen Quartiere an, um eine Stigmatisierung wie sie der geförderte Wohnungsbau teilweise in den 1960er und 1970er Jahren erlebte, zu verhindern.

Herr Pieper, wie hat sich der Prozess aus Ihrer Sicht bisher gestaltet?
Wolfang Pieper: Wir haben auf Seiten der Verwaltung sehr schnell erkannt, dass mit der kooperativen Baulandentwicklung für uns das richtige Instrumentarium zur Verfügung gestellt wird. Im politischen Umfeld aber auch in der Öffentlichkeit musste dazu durchaus Überzeugungsarbeit geleistet werden. Das hängt auch damit zusammen, dass das Konstrukt nicht so einfach zu verstehen ist. Ich kann rückblickend auf die Monate der bisherigen Zusammenarbeit mit NRW.URBAN nur sagen: Es ist sehr gut gelaufen. Alle Partner sind sehr offen und sehr flexibel miteinander umgegangen. Wir sind froh, dass wir gemeinsam mit vier anderen Kommunen die Möglichkeit haben, dieses Modell als erste in Anspruch nehmen zu können. Denn ich merke schon jetzt in der vorbereitenden Phase, dass das Ganze eine Qualität bekommt, die wir allein als Verwaltung nicht hätten leisten können.

Am Ortsrand von Telgte, aber mit dem Fahrrad dennoch lediglich zehn Minuten vom Bahnhof entfernt, soll hier ein 13 Hektar großes Wohngebiet entstehen.

Herr Kloidt, wie kommt das Modell denn allgemein bisher an?
Ludger Kloidt: Oh, es braucht schon eine gewisse Zeit, bis neue Programme oder Instrumente des Landes in den Kommunen Akzeptanz finden. Selbst hier in Telgte, wo das Klima sehr positiv war und die Diskussion sachlich und respektvoll geführt wurde, hat es von Oktober 2016 bis Januar 2018 gedauert, bis die Zielvereinbarung zwischen dem Land Nordrhein-Westfalen und der Stadt Telgte geschlossen wurde. Neue Produkte, die ja auch politisch flankiert werden müssen, in den Kommunen zu verankern, funktioniert nie von heute auf morgen. Aber mit den ersten erfolgreichen Umsetzungen wie in Nordwalde, Herdecke oder auch hier in Telgte werden immer mehr Kommunen auf dieses Instrument aufmerksam und die Nachfrage steigt – nicht so schnell, wie wir es uns für den Wohnungsmarkt in nordrhein-Westfalen wünschen würden – aber sie steigt.

Vielleicht vermuten Kommunen, irgendwo sei noch ein Haken?
Ludger Kloidt: Ja, das mag sein. Uns begegnet schon hin und wieder Ungläubigkeit über die Möglichkeiten der kooperativen Baulandentwicklung, ganz nach dem Motto: ‚Es kann doch nicht sein, dass wir eine Baulandentwicklung vorfinanziert bekommen, dass uns Personal zur Verfügung gestellt wird, dass wir alles selbst entscheiden dürfen und dass am Ende sogar die Erträge aus der Vermarktung in unser Stadtsäckel fließen …' Diesen Skeptikern entgegne ich: ‚Doch, so ist es. Nehmen Sie einfach die Unterstützung an, und bringen Sie Ihre Stadt damit nach vorne!'

Herr Pieper, hatte Ihre Kommune bisher überhaupt Erfahrung mit der Errichtung von gefördertem Wohnungsbau?
Wolfang Pieper: Es gab eine Phase, in der die Stadt Telgte selbst auch eigene Wohnungen besaß und vermietete. Sie hat diese dann aber veräußert. Inzwischen hat Telgte so gut wie keine eigenen Immobilien mehr,

„Ohne neues Bauland ist es nicht zu schaffen, den Bedarf an Wohnraum zu decken.“

Ludger Kloidt, Geschäftsführer NRW.URBAN

die sie als Vermieterin betreibt. Insofern haben wir auch keine Erfahrung, als Betreiber oder Bauherr aufzutreten. Im Zuge der Flüchtlingsbewegung haben wir gemerkt, dass es einen rasanten Nachholbedarf gibt, Wohnraum zu schaffen. Deshalb haben wir zunächst Wohnraum aktiviert, der gar nicht mehr im Angebot war. Jetzt wollen wir aber systematisch ein Quartier errichten, das sozialen Wohnraum in einen guten Mix aus Eigenheimen und anderen Wohnformen einbettet.

Herr Kloidt, die Wiederbelebung nicht mehr genutzten Wohnraums, wie sie Herr Pieper beschreibt, sowie die Nachverdichtung eröffnen weitere Möglichkeiten, Wohnraum zu schaffen. Allein über den Ausbau von Dachgeschossen könnten laut einer Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft in NRW eine Million zusätzliche Wohnungen geschaffen werden. Auch durch Hinterland- oder Hinterhofbebauungen oder das Andocken von Flächen an Wohnraum könnte in den Städten neuer Wohnraum entstehen. Wann macht Nachverdichtung Sinn?

Ludger Kloidt: Während die kooperative Baulandentwicklung unbebaute oder vorgenutzte Fläche in Bauland umwidmet und den Prozess bis zur Errichtung und Vermarktung neuer Häuser begleitet, stellt das Land NRW für die Innenentwicklung ebenfalls wirksame Instrumentarien zur Verfügung: den Flächenpool NRW oder den Standortcheck Wohnen zum Beispiel. Denn Nachverdichtung ist im Sinne der Nachhaltigkeit eine durchaus zukunftsweisende Form des Bauens. Innenentwicklung spart häufig Baumaterial, -zeit und -kosten und kann den Bestand energetisch und optisch aufwerten – deshalb gibt es auch kaum ablehnende Haltungen gegenüber diesen Konzepten. Vor allem aber: Innenentwicklung ist ein wirksames Mittel um den Flächenverbrauch in Grenzen zu halten.

Viele Kommunen haben großes Interesse daran, innerstädtische Potenzialflächen oder neues Bauland für den Wohnungsbau zu aktivieren – aber oft sind kommunale Entscheider unsicher, ob ihr Problem von jemand, der von außen kommt, auch verstanden wird. Welche Erfahrung bringt NRW.URBAN mit?

Ludger Kloidt: NRW.URBAN ist in über 180 Kommunen in Nordrhein-Westfalen tätig – das sind nicht nur Großstädte, es sind auch viele kleinere Kommunen. Denn in den großen Städten haben die Verwaltungen durchaus eigene Ressourcen, Stadtentwicklungsprojekte zu stemmen. Kleinere Kommunen benötigen hingegen mehr Unterstützung. Die komplette Stadtverwaltung von Nordwalde zum Beispiel besteht aus kaum 30 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern – da stößt eine Verwaltung sehr schnell an ihre personellen und fachlichen Grenzen. NRW.URBAN betreut Projekte in Köln oder im Ballungsraum Ruhrgebiet ebenso wie in der westfälischen oder niederrheinischen Kleinstadt. Unsere interdisziplinären Teams tauchen nicht nur intensiv in die spezifischen Aufgabenstellungen vor Ort ein, sie bringen häufig auch Erfahrungen von ähnlich gelagerten Projektentwicklungen mit, von denen dann wieder andere Kommunen profitieren können.
Telgte ist durch die Nähe zu Münster sehr begehrt, so geht es auch anderen kleineren Kommunen im Einzugsbereich von Großstädten. Hinzu kommt die sehr gute ÖPNV- und SPNV-Anbindung – beides übrigens Fördervoraussetzungen für das Programm.

Telgte wächst und verzeichnet auch viele Zuzüge von außen. Was macht die Stadt so lebenswert, Herr Pieper?

Wolfang Pieper: Kristallisationspunkt ist sicherlich der historische Stadtkern. Die Telgter lieben ihre Altstadt und die Besucher sind begeistert von der Architektur und den vielen, kleinen attraktiven Geschäften. Wir haben hier in Telgte unser baukulturelles Erbe in den vergangenen Jahren noch einmal neu schätzen gelernt. Telgte hat einen Gestaltungsbeirat ins Leben gerufen und zahlreiche sehr behutsame Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Daneben hat Telgte ein gutes Kinderbetreuungs- und Bildungsangebot. Alle Schulabschlüsse können in Telgte gemacht werden. Wir haben ein gutes Freizeitangebot und eine riesige und lebendige Vereinsvielfalt. Es gibt über 120 Vereine, die sehr zum Zusammenhalt in der Stadt beitragen. Und dass ist durchaus nicht nur „putzig“, dazu gehören Vereine mit bis zu 3.000 Mitgliedern. Nicht zuletzt begrüßt Telgte 250.000 bis 300.000 Touristen pro Jahr – darunter viele Radtouristen, außerdem rund 100.000 Wallfahrer und auch viele Kulturinteressierte. Kunst und Kultur im öffentlichen Raum ist ein wichtiges Thema in Telgte. HA Schult installierte hier seine „Trash People“, die „Alltagsmenschen“ der Künstlerin Christel Lechner bevölkerten schon mehrmals unsere Innenstadt. Wir holen die Kultur in unsere Stadt, und die Kunst zieht wiederum weltoffene Menschen nach Telgte. Nicht zu vergessen ist das Werk von Nobelpreisträger Günter Grass: „Das Treffen in Telgte“. Nach dem Erscheinen im Jahr 1979 sind immer wieder internationale Schriftstellerinnen und Schriftsteller nach Telgte gekommen, um sich im Sinne dieser Grass’schen Erzählung auszutauschen …

Sehr geehrter Herr Pieper, sehr geehrter Herr Kloidt, wir danken Ihnen für diesen Gedankenaustausch! ■

Telgte: Wallfahrtsort, Station für Radtouristen, Kleinstadt mit gesunder Infrastruktur – nur an Wohnraum fehlt es.

Bauland-
Dialog
NRW 2018

Beraten, aktivieren, fördern

Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung

40 von 53 Kreisen und kreisfreien Städten in Nordrhein-Westfalen verzeichnen ein Bevölkerungswachstum, gleichzeitig fehlt es an geeigneten Flächen für den Wohnungsbau. Experten des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung, der NRW.BANK, von NRW.URBAN, der BEG NRW, des AAV und des Forums Baulandmanagement trafen im Februar 2018 zum Bauland-Dialog NRW in Münster rund 200 kommunale Vertreter. Sie diskutierten unterschiedliche Ansätze der Baulandmobilisierung anhand von konkreten Projekten. Der Bauland-Dialog NRW 2018 richtete sich an alle, die in den nordrhein-westfälischen Kommunen Stadtentwicklung gestalten und verantworten.

Ludger Kloidt (l.) und Franz Meiers, Geschäftsführer von NRW.URBAN

Zielgerichtete Instrumente

„Das Land Nordrhein-Westfalen tut eine ganze Menge, um dazu beizutragen, Brachflächen wieder zu aktivieren. Wir vertreten die Interessen des Landes auf der Bundesebene und fordern, bundespolitische Hemmnisse zu beseitigen. Wir bieten zudem vielfältige Unterstützung durch zielgerichtete Instrumente“, so die Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung, Ina Scharrenbach. „Mit dem Flächenpool NRW und dem dem Bahnflächenpool haben wir zentrale Instrumente, um die Brachflächenentwicklung wirksam zu unterstützen“, ergänzte die Ministerin. Die Mobilisierung von Brachflächen allein reiche aber nicht aus, um die Wohnungsbaunachfrage zu bedienen. Weitere ergänzende Angebote, so zum Beispiel der „Standortcheck Wohnen“, sorgten für schnelle Klarheit über Wohnbaupotenziale. Des Weiteren hob sie das Modell der „Kooperativen Baulandentwicklung“ hervor. Darüber stellt das Land Kommunen, die Baulandentwicklungen schnell und effizient umsetzen wollen, denen es aber an Kapazitäten und finanziellen Mitteln mangelt, Know-how und eine Zwischenfinanzierung zur Verfügung.

Der Bauland-Dialog NRW 2018 richtete sich an alle, die in den nordrhein-westfälischen Kommunen Stadtentwicklung gestalten und verantworten.

400.000 Wohneinheiten
Dietrich Suhlrie, Mitglied des Vorstands der NRW.BANK, stellte eine Modellrechnung vor, nach der bis zum Jahr 2020 rund 400.000 Wohneinheiten in Nordrhein-Westfalen zusätzlich benötigt werden. „Als Förderbank sind wir ein zuverlässiger Partner der Kommunen. Wir unterstützen die Kommunen nicht nur bei der Finanzierung, sondern beraten umfassend“, erläuterte der Finanz-Experte. Dazu gehöre es auch, Foren wie den Bauland-Dialog zu schaffen, in denen ein praxisorientierter Austausch stattfinden könne. Dietrich Suhlrie forderte dazu auf, in „neuen Kategorien“ zu denken. Eine Lösung könnten regionale Kooperationen im Bereich der Neuentwicklung von Stadtquartieren sein. Nach seiner Einschätzung müssten die wachsenden Städte des Landes verstärkt darüber nachdenken, wie sich der anstehende Neubaubedarf auch gemeinsam mit ihren Nachbarkommunen realisieren lasse.

Flächenreaktivierung hat Priorität
„Die Fläche ist ein endliches Gut, mit dem sparsam umzugehen ist“, betonte Franz Meiers, Geschäftsführer von NRW.URBAN. Er sieht nach wie vor die Wiedernutzung von industriell oder gewerblich vorgenutzten Flächen als oberste Priorität an. Jede innerstädtische Brache sei ein Handlungsauftrag für die Verantwortlichen in der Stadtentwicklung. Franz Meiers umriss deutlich die Vorteile einer solchen Vorgehensweise: Wenn Flächen in Innenstädten neu genutzt werden, brauchen Infrastrukturen nicht neu geschaffen werden. Vorhandene Infrastrukturen werden besser ausgelastet als vorher. Der zunehmende Verbrauch neuer Flächen wird eingedämmt.

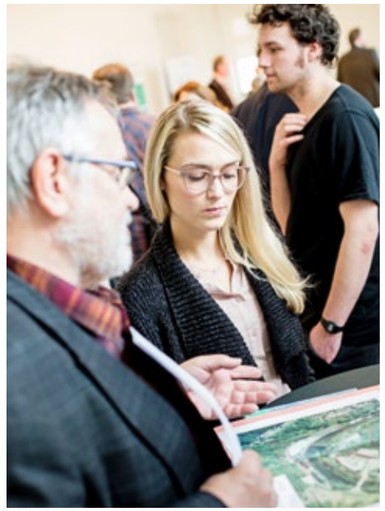
Projektleiter Heinz Weifels erläutert das Programm Flächenpool NRW

Unterstützende Instrumente des Landes Nordrhein-Westfalen

Instrumente des Landes	Träger
Standortcheck Wohnen	NRW.URBAN
Flächenpool NRW	NRW.URBAN & BEG NRW
Bahnflächenpool NRW	BEG NRW
Flächenrecycling & Altlastensanierung	AAV
Städtebau-Förderung	MHKBG NRW
Kooperative Baulandentwicklung	NRW.URBAN
Wohnraumförderung	MHKBG NRW
Stadtentwicklungskredit	NRW.BANK

Rund 200 Vertreter aus verschiedenen Kommunen Nordrhein-Westfalens informierten sich beim Bauland-Dialog NRW 2018 über Fördermöglichkeiten und Best-Practice-Beispiele.

Initiieren			Entscheiden			Investieren		
prüfen	moderieren	untersuchen	planen	rechnen	(ver)kaufen	aufbereiten	erschließen	bauen
●	●	◖						
●	●	●	●	●				
●	●	●	●	●	●			
		●	●	●	●	●		
			●			●	●	
		●	●	●	●	●	●	●
						●		●
						●	●	●



„Im direkten Austausch wird klar, wie stark die einzelnen Instrumente des Landes miteinander verzahnt sind, um Brachflächen zu reaktivieren."

Dietrich Suhlrie, Mitglied des Vorstands der NRW.BANK

Die Aktivierung vorhandener Flächen ist jedoch häufig problematisch. Denn sind solche Areale nicht in Hand der Kommunen, sondern in privater Hand, müssen Kommunen oft Konflikte mit der Politik, der Verwaltung oder mit der Öffentlichkeit lösen. Für solche Fälle stellt das Land Nordrhein-Westfalen mit dem Flächenpool NRW ein wichtiges Instrument zur Verfügung. Die Praxis beweist, dass es den Experten des Flächenpools immer wieder gelingt, solche Entwicklungsblockaden zu überwinden.

Bauland-Dialog – ein ideales Format

Die Bahnflächenentwicklungsgesellschaft BEG NRW erarbeitet Lösungsansätze für die Nachnutzung von Brachflächen, die durch nicht mehr genutzte Bahnflächen entstanden sind. Thomas Lennertz, Geschäftsführer der BEG NRW, ist vom Format des Bauland-Dialogs überzeugt. „Wir wissen, dass das Land Nordrhein-Westfalen viele sehr gute Instrumente bereithält, um die Reaktivierung von Brachflächen voranzutreiben. Aber die umfangreichen Informationen in Broschüren und im Internet können nicht deutlich genug zeigen, dass die Instrumente miteinander verzahnt sind." Im direkten Austausch werde dies vielen Akteuren erst richtig klar. Thomas Lennertz: „Nach diesen intensiven Diskussionen kann keiner mehr sagen, es gäbe keine Hilfestellung für eine Aktivierung in seiner Kommune." So stieß vor allem sein Praxisbericht über eine Brachflächenentwicklung in Duisburg-Wedau auf großes Interesse. Dort wächst auf 90 Hektar ehemaligem Bahngelände ein komplett neuer Stadtteil – mitten im Ballungsraum Rhein-Ruhr! „Das wäre vor 15 Jahren noch undenkbar gewesen. Akteure, die Hand in Hand arbeiten, und das passende Instrumentarium brachten die entscheidenden Impulse", erläuterte Thomas Lennertz.

„Die Fläche ist ein endliches Gut, mit dem sparsam umzugehen ist."

Franz Meiers, Geschäftsführer von NRW.URBAN

Fragestellungen aus der Praxis

Anschauliche Praxisberichte, der Austausch mit Experten und der Dialog mit anderen kommunalen Vertretern – das ist aus Sicht von Matthias Abel, Stadtbaurat in Oelde ein „sehr effizientes Format". Matthias Abel: „Viele Instrumente und Angebote sind uns durchaus bekannt, aber einzelnen Fragestellungen aus der Praxis kann man bei dieser Art der Veranstaltung viel besser platzieren und im konkreten Expertenaustausch klären."

Verzahnung von Instrumenten

Die Verzahnung von Instrumenten und die erfolgreiche Zusammenarbeit verschiedener Expertengruppen betonte auch Dr. Roland Arnz. Der Geschäftsführer des AAV – Verband für Flächenrecycling und Altlastensanierung machte darauf aufmerksam, dass Brachflächen überwiegend Altstandorte mit ehemaliger baulicher oder gewerblich-industrieller Nutzung seien. Daher komme der Bewertung der Altlastensituation und möglicher Restriktionen eine besondere Bedeutung zu.

Dr. Roland Arnz stellte zudem das umfassende Leistungsportfolio des AAV vor: Die Experten des AAV beraten Kommunen zum Beispiel zur Gefährdungssituation und notwendigen Sanierungsmaßnahmen sowie zu Fragen der Kosten- und Zeithorizonte. Der Verband führt schwerpunktmäßig Projekte der Altlastensanierung und des Flächenrecyclings für die Kommunen durch und übernimmt deren Finanzierung zu 80 Prozent. Außerdem kann er die Moderation und Mediation bei besonderen fachlichen oder rechtlichen Schwierigkeiten anbieten. Bei der Vermarktung sanierter Flächen übernimmt der Verband bei Bedarf auch Garantien und Bürgschaften, um befürchtete Restrisiken bereits sanierter Grundstücke begrenzt aufzufangen.

Chance, sich zukunftsfähig aufzustellen

Dass solch detaillierte Erläuterungen bei den kommunalen Vertretern auf großes Interesse stoßen, sieht auch Dr. Johannes Osing vom Städte- und Gemeindebund NRW. „Viele Instrumente sind leider noch nicht ausreichend bekannt. Das betrifft sowohl neue Modelle wie den ‚Standortcheck Wohnen' oder die ‚kooperative Baulandentwicklung', das betrifft aber auch etablierte Instrumente wie den ‚Flächenpool NRW' oder das ‚Forum Baulandmanagement'", so Osing. Zudem diene das dialogorientierte Format dazu, direkt vor Ort alle Aspekte einer Maßnahme mit den jeweiligen Experten diskutieren zu können. So seien ja alle Maßnahmen, die zu einer Erhöhung des Wohnungsbestands führten, eng mit weiteren kommunalen Fragen verknüpft. Verkehrsführungen, Nahversorgung, öffentliche Einrichtungen oder die Breitbandversorgung kämen auf den Prüfstand. Dr. Johannes Osing: „Jede Gemeinde, die neuen Wohnraum schafft, sollte die Gelegenheit nutzen, sich insgesamt zukunftsfähig aufzustellen."

Das Programm zur kooperativen Baulandentwicklung, das Kommunen bei der Mobilisierung und Entwicklung von Wohnungsbaugrundstücken unterstützt, stieß auf großes Interesse.

Freiheit Emscher – ein zukunftsweisendes Modell

Ende 2018 schließt die letzte aktive Ruhrgebietszeche „Prosper Haniel“ in Bottrop. Damit entsteht an der Stadtgrenze zu Essen eine weitere 16 Hektar große Bergbau-Brache, die einer neuen Nutzung zugeführt werden muss. Vier ehemalige Bergbau-Standorte befinden sich bereits in der Nähe – zum Teil auf Essener, zum Teil auf Bottroper Stadtgebiet: die Welheimer Mark (33 Hektar), das ehemalige Kohlelager Sturmshof (20 Hektar), das ehemalige Kohlelager mit Hafen Coelln-Neuessen (40 Hektar) und das Gelände der ehemaligen Zeche Emil-Emscher (40 Hektar) – fünf Entwicklungsflächen mit einer Gesamtgröße von rund 150 Hektar in einem Planungsraum von insgesamt 17 Quadratkilometern!

Strukturproblemen mit vereinter Kompetenz begegnen

Im Gesamtgebiet nördlich und südlich des Kanals kämpfen beide Städte nicht erst seit gestern mit Strukturproblemen. Viele Jahre hat die Stadt Essen gegen den wilden Autohandel rund ums Autokino gekämpft, um die negativen Auswirkungen auf die Stadtviertel im Essener Norden einzudämmen. Ebenso lange grübeln Bottroper Planer, wie sie die Flächen im Süden der Stadt besser an den Verkehr anbinden und so für Investoren attraktiver machen können. Das Gebiet queren zwei Wasserläufe: der Rhein-Herne-Kanal und die Emscher.

2016 haben die beiden Städte schließlich eine kluge Entscheidung getroffen: In Kooperation mit der RAG Montan Immobilien GmbH und mit Unterstützung des Landes Nordrhein-Westfalen machen sie gemeinsame Sache – über kommunale und natürliche Grenzen hinweg, ohne Denkverbote, für ein zukunftsfähiges interkommunales Modell. „Freiheit Emscher“ soll die neue Stadtlandschaft mitten im Ruhrgebiet heißen. Die städtischen Vertreter treffen sich zu gemeinsamen Ausschusssitzungen, stimmen sich zu Schlüsselproblemen wie der verkehrlichen Infrastruktur ab, entwerfen gemeinsam Konzepte zur Revitalisierung der Brachflächen. Die RAG Montan Immobilien GmbH beteiligt sich als verantwortungsbewusster und kooperativer Partner an der Entwicklung der Nachnutzungskonzepte. Auf diese Weise gelingt es, kommunales Prestigedenken außen vorzulassen und sich vollkommen auf Sachfragen zu konzentrieren.

Raum für neue Arbeitsplätze und Wohnen mit hoher Lebensqualität

Gewerbe, Industrie, Wohnungen, Grünflächen und Freizeitangebote am Rhein-Herne-Kanal und an der renaturierten Emscher sollen das Gebiet attraktiver machen. Die durch die strukturellen Herausforderungen schwierigen Randgebiete der beiden Ruhrgebietsstädte steuern auf eine repräsentative Zukunft zu. Verbunden ist die Entwicklung der fünf ehemaligen Bergbauflächen mit einer grundlegend neuen infrastrukturellen Erschließung des Areals. Grundlage für diese Planungen soll der Interkommunale Entwicklungsplan im Rahmen der Machbarkeitsstudie IKEP_Mitte sein, an dem die drei Projektpartner mit Unterstützung von NRW.URBAN seit Anfang 2017 arbeiten. „Für eine solche Machbarkeitsstudie ist vielfältiges Expertenwissen notwendig“, berichtet Ursula Dickmann, Abteilungsleiterin im Stadtplanungsamt Bottrop. So nahmen allein die Vergabeverfahren für die Gewerbeflächenbetrachtung, die Infrastrukturanalysen, die Leitbildentwicklung oder die Öffentlichkeitsarbeit beträchtlichen Raum ein. „Die Moderation der Prozesse durch die Experten von NRW.URBAN entlastet unsere Fachabteilungen erheblich“, ergänzt Ursula Dickmann.

Der Blick von Bottrop nach Essen – die Stadtgrenze liegt im Rhein-Herne-Kanal.

Ansprechpartner:
Franz Große-Kreul
Tel. 0231 43 41-289
franz.grosse-kreul
@nrw-urban.de

Wasserlage birgt besonderes Potenzial
Erste Ergebnisse der ausgewählten Fachgruppen konnten die Partner schließlich im Februar 2018 vorstellen. Besonderes Potenzial sehen die Experten in der Entwicklung der beiden ehemaligen Kohlelager nördlich und südlich des Rhein-Herne-Kanals. Die Wasserlage könnte unterschiedlichste Investoren locken: von wissens- und technologiebasierten Unternehmen bis zu Wohnungsbau, Gastronomie oder touristischen Angeboten ist hier vieles denkbar.

„Stadthafen, Emscherinsel und die Kohlelager hatten über Jahrzehnte einen stark abschottenden Charakter und verhinderten eine positive Entwicklung der angrenzenden Stadtteile“, erläutert Gernot Pahlen, Projektleiter bei der RAG Montan Immobilien GmbH. „Bis 2026 werden alle Flächen aus der Bergaufsicht entlassen sein, das eröffnet die historische Chance, das Gebiet durch neue Verkehrswege zu erschließen und völlig neue Entwicklungsszenarien zu entwerfen.“

Steffen Lenze, Leiter Bauleitplanung Gewerbe bei der Stadt Essen, ergänzt: „Wir arbeiten an einem Generationenprojekt. Um über die kommenden Jahre auf Kurs zu bleiben, erarbeiten wir mit den Experten drei Leitbilder für die Bereiche Städtebau, Freiraum und Verkehr.“

Attraktionskerne mit intelligenter Verknüpfung
Für die Leitbilder Städtebau und Freiraum schlagen die Planungsbüros vor, eine modulare Entwicklung des Gebiets zu verfolgen. Die fünf Gebiete sollen über sogenannte „Attraktionskerne“ ein eigenes Profil erhalten, untereinander aber so verknüpft werden, dass das Gesamtgebiet abwechslungsreich und attraktiv erscheint. Ursula Dickmann: „Die Entwicklung eines neuen Raumbildes ist ungemein spannend: Wir Kommunen betrachten nun nicht mehr nur unsere eigenen Flächen, sondern arbeiten gemeinsam an einem großen Ganzen.“ Ende 2018 soll die Machbarkeitsstudie abgeschlossen sein. Danach geht der strategische Masterplan für die „Freiheit Emscher“ in die Umsetzungsphase. Der Begriff der Freiheit nimmt übrigens Bezug auf Orte, die allen Bürgerinnen und Bürgern sowie wirtschaftlichen Akteuren Möglichkeiten zur freien Entfaltung bieten – „Freiheit Emscher“ ist demnach nicht nur ein positiv klingender Name, sondern auch ein mutiges Versprechen. ■

Steffen Lenze, Leiter Bauleitplanung Gewerbe bei der Stadt Essen, Philipp Lemke, NRW.URBAN, Ursula Dickmann, Abteilungsleiterin im Stadtplanungsamt Bottrop und Gernot Pahlen, RAG Montan Immobilien GmbH, (v.l.n.r.) beim Ortstermin.

„Wir Kommunen betrachten nun nicht mehr nur unsere eigenen Flächen, sondern arbeiten gemeinsam an einem großen Ganzen.“

Ursula Dickmann, Stadtplanungsamt Bottrop

INFO
Machbarkeitsstudie

Die Machbarkeitsstudie entsteht in zwei Stufen:

Phase 1:
- Leitbildentwicklung
- Erarbeiten eines Zielkonzepts

Phase 2:
- Masterplanung mit konkreten Maßnahmenvorschlägen
- detaillierte Darstellung der Projektbausteine
- belastbare Kostenschätzungen

Die Machbarkeitsstudie „IKEP_Mitte“ wird mit Mitteln für die Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ im Rahmen des Regionalen Wirtschaftsförderungsprogramms des Landes Nordrhein-Westfalen gefördert. Der Projektantrag wurde im Herbst 2015 gestellt und ist am 14. März 2016 bewilligt worden. Der Förderzeitraum umfasst drei Jahre und endet am 14. März 2019.

Standortcheck Wohnen

Fachlich fundierte Analyse bringt schnell Aufklärung
Viele Kommunen beabsichtigen, brachgefallene innerstädtische Flächen für den Wohnungsbau zu nutzen. Doch sind die Flächen wirklich geeignet, um Wohnraum zu schaffen? NRW.URBAN bietet für eine schnelle Aufklärung den „Standortcheck Wohnen" an – ein fachlich fundiertes Analyseinstrument. Wir berichten aus Beelen, Aachen, Erkrath und Greven, die den „Standortcheck Wohnen" in Anspruch genommen haben.

Ein Bedarf – vier Lösungen

Trotz neuer Förderprogramme für den sozialen Wohnungsbau ist der Markt für preiswertes Wohnen in Nordrhein-Westfalen angespannt. Der Bedarf kann aktuell bei weitem nicht gedeckt werden, in vielen Gemeinden sind auch zukünftig Engpässe zu erwarten. Dabei geht es nicht ausschließlich um „Sozialwohnungen“. Vor allem in den Ballungsräumen entlang der Rheinschiene und rund um Münster schrauben sich die Mieten seit Jahren in immer neue Höhen. Selbst Familien mit normalem Einkommen haben Schwierigkeiten, sich adäquaten Wohnraum zu leisten.

Deshalb führt die neue Landesregierung wesentliche Unterstützungselemente, die sich in Nordrhein-Westfalen etabliert haben, weiter, und baut die Programme aus. Mit dem „Standortcheck Wohnen“ bietet NRW.URBAN interessierten Kommunen die Möglichkeit, Brachflächen, leerstehende Gebäude, größere Baulücken oder sonstige Flächen im Innenbereich untersuchen und prüfen zu lassen – mit dem Blick, ob sich dort eine Wiedernutzung für den Wohnungsbau wirtschaftlich realisieren lässt.

Der „Standortcheck Wohnen“ steht den Kommunen kostenlos zur Verfügung. Die Kommunen wählen potenzielle Flächen auf ihrem Stadt- oder Gemeindegebiet aus. NRW.URBAN prüft in einem Zeitraum von ungefähr drei Monaten, ob etwas und was auf den Flächen möglich ist. Bereits nach dieser kurzen Zeit erhalten teilnehmende Städte und Gemeinden einen qualifizierten Standortbericht mit Handlungsempfehlungen.

Die Vorteile für Kommunen:

- Zugewinn von Kapazitäten und Fachkompetenz
- neutraler Blick von außen
- schnelle Klarheit über die Potenziale für den Wohnungsbau
- kostenlose Teilnahme

FAQs

Muss es eine Fläche im Eigentum der Gemeinde sein oder kann die Fläche auch im Privatbesitz sein?
Für das Verfahren spielt es keine Rolle, wer Eigentümer der Fläche ist.

Bezieht sich „Standortcheck Wohnen“ auch auf Geschossaufstockungen zur Nachverdichtung?
Das kommt auf den jeweiligen Einzelfall an.

Gibt es eine Untergrenze bei der Flächengröße?
Ja, die Untergrenze liegt bei etwa 5.000 Quadratmetern. Im Einzelfall kann aber davon abgewichen werden.

Gibt es den „Standortcheck Wohnen“ auch für die Nachnutzung von Gewerbeflächen?
Der „Standortcheck Wohnen“ hat in erster Linie die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zum Ziel. In untergeordnetem Umfang können auf den zu untersuchenden Flächen auch weitere Nutzungen angestrebt werden.

„Besteht die Möglichkeit im Vorfeld Einblick in die Kriterien des „Standortchecks Wohnen“ beziehungsweise die Voraussetzungen für die Auswahl der Flächen zu nehmen?“
Ja, selbstverständlich. Die Kriterien sind im Internet oder dem Flyer zu entnehmen. Gerne berät NRW.URBAN aber auch persönlich.

Wie weit gehen Ihre Handlungsempfehlungen?
Auf der Grundlage einer Flächenanalyse, eventuell eines Grobkonzeptes und einer überschlägigen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung werden Handlungsempfehlungen formuliert, die als Basis für das weitere Vorgehen dienen sollen.

Großer Unsicherheitsfaktor ist der Ankaufspreis.
Für die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung werden die überschlägig ermittelten Entwicklungskosten und die ortsüblichen Bodenrichtwerte herangezogen.

Seit wann gibt es den Standortcheck Wohnen?
Das Instrument gibt es seit 2017.

Welchem Auswertungsschema folgt der Standortcheck Wohnen? Kann dieses der Kommune an die Hand gegeben werden?
Der „Standortcheck Wohnen“ beinhaltet ein auf den Einzelfall und mit der jeweiligen Kommune abgestimmtes Leistungsprofil.

Gibt es auch einen Standortcheck Gewerbe?
Leider nein.

Das NRW.URBAN-Journal hat nachgefragt. Welche Erkenntnisse hat der „Standortcheck Wohnen“ vier Kommunen in Nordrhein-Westfalen gebracht?

Gemeinde Beelen

Vom Lernort zum Wohnort

Diesen ehemaligen Grundschulstandort in Beelen nahm NRW.URBAN im Rahmen des Standortchecks Wohnen unter die Lupe.

Für die Gemeinde Beelen im östlichen Münsterland – eine mit 6.300 Einwohnern der kleinsten Gemeinden Nordrhein-Westfalens – hat NRW.URBAN einen ehemaligen Grundschulstandort unter die Lupe genommen. Das Ergebnis ist ein Grobkonzept mit mehreren Varianten, wie Grundstück und Gebäude für verschiedene Wohnformen genutzt werden können. Das NRW.URBAN-Journal sprach mit Bürgermeisterin Liz Kammann über die Zusammenarbeit und die Ergebnisse.

Gibt es in Beelen einen gesteigerten Wohnraumbedarf? Und wie ist es zu dieser Entwicklung gekommen?
Liz Kammann: Klare Antwort: Ja! Die Gemeinde Beelen weist ebenso einen Bedarf an seniorengerechtem und barrierefreiem wie an familiengeeigneten Wohnraum auf. Dieser Bedarf kann im Gemeindegebiet zurzeit nicht in vollem Umfang gedeckt werden, da sich aktuell lediglich ein kleines Wohnbaugebiet mit zwölf Bauplätzen in der Entwicklung befindet. Daher strebt die Gemeinde Beelen für den untersuchten Standort eine Mischung aus Single- beziehungsweise Seniorenwohnungen und großen Familienwohnungen an. In der jüngeren Vergangenheit war es schwierig, in den Besitz von Flächen für eine geeignete Wohnbauentwicklung zu kommen. Aufgrund der derzeitigen Niedrigzins-Phase haben Eigentümer aktuell oftmals kein Interesse an einem Verkauf ihrer Flächen.

Was hat Sie veranlasst, den „Standortcheck Wohnen“ von NRW.URBAN durchführen zu lassen?
Liz Kammann: Ich habe NRW.URBAN auf verschiedenen Veranstaltungen unter anderem in Soest kennengelernt. Dort wurde zum Beispiel das Projekt „Alte Baumwollspinnerei Wattendorf“ in Nordwalde vorgestellt. Diesen Standort habe ich mir dann privat während eines Sonntagsausflugs angeschaut und fand die Realisierung sehr bemerkenswert und überzeugend. NRW.URBAN prüft für die Gemeinden die Potenziale für den Wohnungsbau und stellt kurzfristig eine technisch-wirtschaftliche Erstanalyse mit entsprechenden Handlungsempfehlungen zur Verfügung. Als kleine Gemeindeverwaltung stehen meinem Team und mir in Beelen weder die erforderlichen Personalressourcen noch das notwendige fachliche Know-how zur Verfügung. Darüber hinaus ist es immer gut, durch eine externe Begutachtung auch den Blick von außen zu bekommen.

Nach welchen Kriterien haben Sie das Areal ausgewählt, das „gecheckt“ werden sollte?
Liz Kammann: Bei dem Standort handelt es sich um die einzige Grundschule im Gemeindegebiet. Diese soll in Kürze in das Gebäude der vor einigen Jahren aufgegebenen Hauptschule vor Ort umziehen, die für diesen Zweck derzeit umgebaut und erweitert wird. Nach Umzug der Grundschule stellt sich die Frage der Nachnutzung des alten Grundschulstandortes, der sich an zentraler Stelle im Gemeindegebiet befindet.

Welche Ergebnisse brachte der Check?
Liz Kammann: Der untersuchte Standort weist gute Rahmenbedingungen für die Entwicklung von neuem Wohnraum auf. Auch befindet sich das Schulgebäude in einem guten baulich-technischen Zustand.

Die Darstellungen zu den unterschiedlichen Varianten unterstützen die Gemeinde bei der Entscheidungsfindung, mit welcher Zielsetzung der Standort entwickelt werden soll.

Welche Handlungsstrategie leiten Sie jetzt aus dem Check ab?
Liz Kammann: Der Rat der Gemeinde wird die Entwicklung des Standortes planerisch festsetzen. Dabei sollte berücksichtigt werden, dass sich ein Anbau für die Erweiterung unseres Jugendtreffs beziehungsweise für Vereinsaktivitäten eignet. Zudem bestehen bei der Entwicklung der übrigen Fläche für eine Wohnbebauung Verhandlungsspielräume bezüglich der wirtschaftlichen Vermarktung. Um Fördermöglichkeiten ausschöpfen zu können, muss die Fertigstellung des „Integrierten Kommunalen Entwicklungskonzeptes“ (kurz: IKEK oder auch Dorfentwicklungskonzept) abgewartet werden. Das wird voraussichtlich vor den Sommerferien erstellt und beschlossen.

Wie haben Sie die Zusammenarbeit mit NRW.URBAN empfunden?
Liz Kammann: Die Zusammenarbeit war sehr gut und überaus hilfreich. Es hat sehr viel Freude gemacht, eine derartige Unterstützung zu erfahren. ■

INFO
Das ist der Weg

- Kontaktaufnahme zu Eigentümern des ausgewählten Areals
- Erste Analyse und Einschätzung durch NRW.URBAN in Kooperation mit der Kommune
- Erstellung und Abstimmung eines Leistungsprofils zwischen Kommune und NRW.URBAN
- Abstimmung des Leistungsprofils durch NRW.URBAN mit dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBG NRW)
- Projektstart nach Freigabe durch das Ministerium

Ihre Ansprechpartner bei NRW.URBAN
Kisten Liene
E-Mail: kirsten.liene@nrw-urban.de
Telefon: 0231 4341-270

Jens Kohnen
E-Mail: jens.kohnen@nrw-urban.de
Telefon: 0228 763827-76

Aachen
Arbeiten und Wohnen auf ehemaligen Bahnhofsareal

Die Ausgangslage:
Der Bedarf an bezahlbaren Wohnungen in der Universitätsstadt Aachen ist insbesondere in der Innenstadt sehr hoch. Steigende Studentenzahlen, wenig potenzielle Bauflächen durch die Lage im Talkessel sowie eine steigende Nachfrage auf dem Eigentumsmarkt verschärfen die Situation. Für den „Standortcheck Wohnen“ hat die Stadt Aachen einen aktuell noch gewerblich genutzten Standort ausgewählt: den ehemaligen „Güterbahnhof Moltkestraße“. Er liegt in direkter Nachbarschaft zum Gründerzeitviertel „Frankenberg“.

Das Ergebnis:
Im Rahmen der Analyse stellten die Stadtplaner von NRW.URBAN fest, dass sich auf dem Areal des ehemaligen Bahnhofs ein attraktives, innenstadtnahes und sehr gut angebundenes Wohnquartier entwickeln lässt, das die Wohnansprüche von unterschiedlichen Nutzergruppen erfüllen kann. Die Empfehlung lautet, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, Mietwohnungen und Studenten-Wohnungen sowie Gewerbe- oder Büroflächen miteinander zu kombinieren. Zudem sehen die Planer beste Voraussetzungen für die Integration einer Kindertageseinrichtung in das neu entstehende Stadtquartier. Das Standort-Konzept macht außerdem Vorschläge für neue Wegeverbindungen und Grünzüge, die den öffentlichen Raum besser erschließen und auch angrenzende Quartiere nachhaltig aufwerten würden. ■

Erkrath
Potenzial für Neubauten am Rande der Stadt

Die Ausgangslage:
Die Stadt Erkrath im Kreis Mettmann liegt in direkter Nachbarschaft zur Landeshauptstadt Düsseldorf und somit in einer Region, in der die Nachfrage nach Mietwohnungen, aber auch nach Wohneigentum rasant steigt. Unter dem steigenden Kostenniveau leiden besonders Menschen mit niedrigem Einkommen, Familien, Senioren, Studenten oder Geflüchtete. Zudem hat Erkrath den Wunsch, zeitgemäße, zielgruppenspezifische Wohnangebote schaffen. NRW.URBAN untersuchte im Rahmen des „Standortchecks Wohnen“, ob auf einer stadtnahen, potenziellen Baufläche ein neues Wohnquartier mit teilweise geförderten Wohnungen wirtschaftlich entwickelt werden kann. Das untersuchte Areal wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Das Ergebnis:
Trotz einiger Restriktionen wie Hochspannungsleitung, Hochwassergebiet, Schall-Emissionen, Regenwasserhaltung liegen gute Rahmenbedingungen für die Entwicklung von Wohnraum vor. Auf der Grundlage eines städtebaulichen Grobkonzeptes und mit Hilfe einer überschlägigen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung hat NRW.URBAN dargestellt, dass die Entwicklung der Fläche wirtschaftlich realisiert und der Ankauf der Fläche empfohlen werden kann. ■

Greven
Neubewertung eines älteren Standortkonzepts

Die Ausgangslage:
Der Die Stadt Greven gehört zu den wachsenden Kommunen in Nordrhein-Westfalen. Die unmittelbare Nachbarschaft zu Münster, die gute Verkehrsanbindung sowie vergleichsweise moderate Miet- und Grunderwerbskosten steigern den Wohnraumbedarf kontinuierlich. 2013 ließ die Stadt Greven ein Integriertes Handlungskonzept erstellen, um die Ortsmitte des Stadtteils Reckenfeld zu stärken. Ein ehemaliger Schulstandort rückte bereits damals als potenzielle Wohnbaufläche ins Blickfeld. Wegen der aktuellen Flüchtlingslage werden derzeit jedoch Teile der Schulgebäude als Asylunterkunft zwischengenutzt. Die intensivere Ersteinschätzung und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung des „Standortchecks Wohnen“ soll nun dabei helfen, das zuvor formulierte Entwicklungsziel als Wohnstandort wieder aufzugreifen.

Das Ergebnis:
Sowohl die Ergebnisse aus der Standortanalyse als auch die überschlägige Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zeigen, dass die Fläche des ehemaligen Schulstandorts in der Ortsmitte von Greven-Reckenfeld gute Rahmenbedingungen für die Entwicklung von neuem Wohnraum und eventuell auch die Möglichkeit für ergänzende Nahversorgung oder Infrastruktureinrichtungen bietet. Nach Einschätzung der Experten von NRW.URBAN verträgt die Fläche neben Einfamilienhäusern durchaus einen höheren als von der Stadt formulierten Anteil an Mehrfamilienhäusern. Die so gewonnenen Wohneinheiten können in Zukunft helfen, der erhöhten Nachfrage im bezahlbaren Segment gerecht zu werden. ■

Flächenpool NRW

Vom Zusammenspiel vieler Akteure
Der Flächenpool NRW befasst sich derzeit mit landesweit über 190 Standorten, an denen rund 1.100 Eigentümer Anteil haben. Die Experten des Flächenpools klären, wie Standorte bewertet werden können, vermitteln zwischen Kommunen, privaten Eigentümern und öffentlichen Interessen und bringen mögliche Folgenutzungen auf den Weg. Das JOURNAL zeigt, wie der Prozess in der Gemeinde Recke verlaufen ist.

Ortstermin in der ehemaligen Eisfabrik – nach Rück- und Umbau bietet das innerstädtische Areal beste Potenziale.

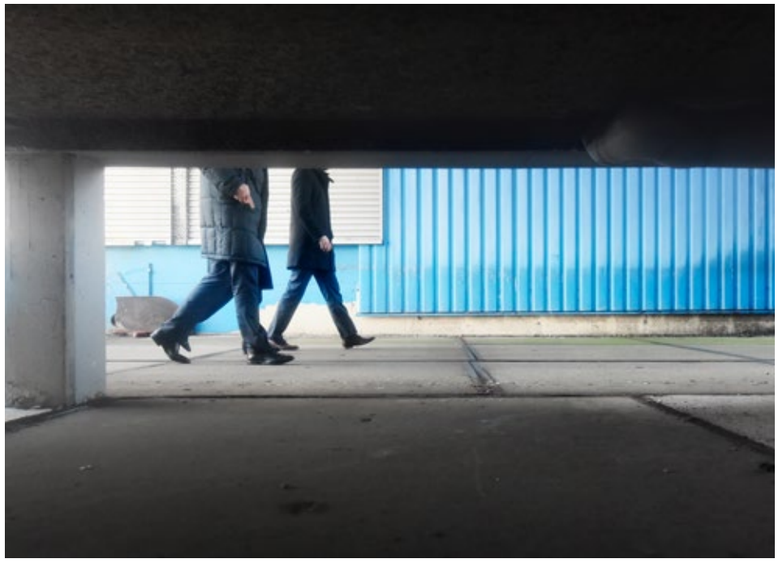
Flächenpool
NRW-Projekt in der
Gemeinde Recke

Der Abschied vom Sanobub wird zum Neuanfang

Als die DMK Ice Cream GmbH bekannt gab, dass sie ihren Standort im westfälischen Recke Ende des Jahres 2015 schließen würde, führte das zu einer großen Betroffenheit in der rund 11.500 Einwohner zählenden Gemeinde. „Nicht nur der Verlust eines wichtigen Arbeitgebers drohte, auch die Vorstellung, dass die innerstädtisch liegende Eiskremfabrik brachfallen würde, bereitete uns Kopfzerbrechen“, schildert Bürgermeister Eckhard Kellermeier. Rund 120 Festangestellten und circa 70 Saisonarbeitern bot das seit vielen Jahrzehnten in Recke ansässige Werk Beschäftigung. Sie produzierten in Recke Eis für verschiedene Kunden des Lebensmitteleinzelhandels – in früheren Zeiten auch unter der Marke „Sanobub“ – an dem Standort auf einer Grundfläche von rund einem Hektar mitten im Ort.

Integrierte Lage macht Expansion unmöglich

„Die Muttergesellschaft DMK Deutsches Milchkontor GmbH ist ein europaweit führender Hersteller von milchbasierten Produkten und beschäftigt an 26 Standorten in zehn Bundesländern 7.500 Mitarbeiter. Unsere Wirtschaftlichkeitsberechnungen ergaben, dass nur eine Modernisierung und gleichzeitige Expansion den Standort Recke wieder in die Gewinnzone bringen würde. Da aber aufgrund der integrierten Lage keine Erweiterung möglich war, mussten wir uns für eine Schließung entscheiden“, erläutert Dr. Volker Schick, DMK-Werksleiter in Recke. Die DMK konnte fast alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an andere Arbeitgeber in der Region vermitteln. Viele fanden im DMK Schwester-Werk Georgsmarienhütte eine neue Heimat oder wechselten zu dem Osnabrücker Unternehmen Coppenrath & Wiese KG. Dr. Volker Schick: „Uns lag andererseits auch am Herzen, in der Stadt keine Brache zu hinterlassen.“ Doch die Suche nach Käufern oder neuen Nutzern für die Fabrik blieb erfolglos. Gemeinsame Überlegungen, ob ein Ankauf des Geländes durch die Kommune möglich sei, warfen zahlreiche Fragen auf. Deshalb entschieden sich die Verantwort-



„Die Gemeinde Recke war eine der ersten Kommunen, die die Möglichkeit nutzten, einen Einzelstandort für den Flächenpool NRW zu melden."

André Stangier, Projektleiter beim Flächenpool NRW

lichen in Recke dafür, Unterstützung beim Flächenpool NRW zu beantragen. Bis zu einem möglichen Ankauf von Grundstück und Gebäuden durch die Gemeinde erklärte sich die DMK bereit, das Gelände und die Gebäude zu sichern und zu pflegen.

Kooperative Vertragspartner

„Die Gemeinde Recke war eine der ersten Kommunen, die die Möglichkeit nutzten, einen Einzelstandort für den Flächenpool NRW zu melden", berichtet André Stangier, Projektleiter beim Flächenpool NRW am Standort Essen bei der BEG NRW. Im April 2017 startete das Verfahren, rund ein Jahr später stehen alle Kooperationspartner kurz vor der Übergabe des Produktionsstandortes an die Gemeinde. Erste Planungsszenarien für eine Nachnutzung wurden bereits entwickelt, der Weg für Detailplanungen ist bereitet.

„Unser Team ist hier in Recke auf zwei sehr kooperative Vertragspartner gestoßen", berichtet André Stangier. „Wir haben einen Eigentümer, der sich auch nach der Standortaufgabe weiter intensiv und verantwortungsbewusst um seine Liegenschaft kümmert und eine engagierte Gemeinde, die dem Standort die nötige Priorität gibt und bereits einen langjährigen, offenen Austausch mit dem Eigentümer pflegt." Die Tätigkeit des Flächenpool-Teams konzentrierte sich in diesem Fall demnach weniger darauf, Konflikte moderativ zu lösen, sondern die Gemeinde vor einer großen Gewerbebrache im Herzen der Stadt zu bewahren, in guter Kooperation aller Beteiligten. Die Experten berieten bei der Festlegung der Kaufpreisspanne, plausibilisierten die von der DMK vorgelegten Boden- und Baugutachten, führten eine Risikoanalyse durch und ermittelten die Potenziale für eine zeitnahe Nachnutzung. Eine gewerbliche Nachnutzung wurde aufgrund der herangerückten Wohnbebauung schnell verworfen, während die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel bereits durch mehrere Verträglichkeitsstudien ausgeschlossen werden konnte.

Platz für neue Wohnkonzepte

Eckhard Kellermeier: „Natürlich hätten wir gern wieder mehr Arbeitsplätze hier vor Ort. Recke ist eine Auspendlerkommune, von den 53 Quadratkilometern, die zum Stadtgebiet gehören, werden rund 75 Prozent landwirtschaftlich genutzt." Doch betritt man das Werksgelände, wird schnell klar, dass die Möglichkeiten einer modernen gewerblichen Nutzung eingeschränkt sind. So wird die Gemeinde mit großer Wahrscheinlichkeit ein neues innerstädtisches Wohnquartier auf dem Gelände entwickeln, das sich harmonisch in die direkt angrenzende Ein- und Mehrfamilienhausbebauung einfügt. Erste städtebauliche Planungen hat der Flächenpool NRW bereits entworfen und mit den Beteiligten diskutiert. Im Anschluss an den Eigentümerwechsel wird der Flächenpool NRW gemeinsam mit der Gemeinde in die Detailplanung einsteigen, konkrete weitere Maßnahmen definieren und die Zeitschiene der Umsetzung festlegen.

Eckhard Kellermeier: „Es ist nach wie vor ein Risiko als Gemeinde, die leider finanziell nicht besonders gut ausgestattet ist, einen solchen Standort zu übernehmen. Wir fühlen uns durch den Flächenpool NRW aber so gut vorbereitet und unterstützt, dass in unseren Augen die Chancen überwiegen, ein attraktives neues Quartier in Recke gestalten zu können."

Drei Akteure – ein Ziel: Dr. Volker Schick, DMK-Werksleiter, Bürgermeister Eckhard Kellermeier und André Stangier vom Flächenpool NRW.

„Wir fühlen uns durch den Flächenpool NRW so gut vorbereitet und unterstützt, dass in unseren Augen die Chancen überwiegen, ein attraktives neues Quartier in Recke gestalten zu können."

Eckhard Kellermeier, Bürgermeister von Recke

Flächenpool NRW: Auch Einzelstandorte melden!

Seit 2014 dient der Flächenpool NRW der Aktivierung von innerstädtischen Standorten. Mit dem Instrument versucht ein Kompetenzteam der Landesgesellschaft NRW.URBAN und der Bahnflächenentwicklungsgesellschaft BEG NRW gemeinsam mit den Kommunen, komplexe Entwicklungshemmnisse zu lösen und die verschiedenen Interessenlagen von privaten Eigentümern sowie öffentlicher Hand auszugleichen.

Die Experten des Flächenpools unterstützen bei der Bewertung von Standorten, vermitteln zwischen den Kommunen und den Grundstückseigentümern und zeigen mögliche Folgenutzungen oder potenzielle Käufer auf. Dafür bringen sie eine Menge Erfahrung mit: Bislang war und ist der Flächenpool NRW in 50 Kommunen an 195 Standorten tätig.

Der Flächenpool NRW wendet zur Problemlösung ein standardisiertes Verfahren mit aufeinander aufbauenden Stufen an:

- In der Findungsphase werden die Spielregeln für die Zusammenarbeit zwischen dem Flächenpool NRW und der Kommune (Konsensvereinbarung) sowie dem Flächenpool NRW und dem jeweiligen Eigentümer (Kooperationsvereinbarung) vertraglich vereinbart.
- Daraus ergeben sich die Leistungsbausteine, die der Flächenpool NRW in der Qualifizierungsphase erbringen wird. Dazu gehören insbesondere die Analyse von Planungs- und Entwicklungsperspektiven der Kommune sowie die Abfrage der Interessen der Eigentümer. Das Ergebnis besteht im Idealfall in einer einvernehmlich gefundenen Perspektive der Folgenutzung, der eine grobe Kostenschätzung und/oder ein Erlösszenario sowie ein erstes planerisches Grobkonzept zugrunde liegen.
- Mit Einstieg in die Bindungsphase beginnt die Umsetzung der gemeinsam formulierten Entwicklungsperspektive. Sie beinhaltet meist konkrete Planungen und Konzepte, das Aufstellen von Leistungsverzeichnissen, Ausschreibungen oder Fachgutachten. Die Grobkostenschätzung wird bis hin zu einer genauen Kostenanalyse fortgeschrieben.

INFO
4. Aufrufverfahren

Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW (MHKBG) hat zum vierten Mal seit 2014 Städte und Gemeinden aus Nordrhein-Westfalen aufgerufen, ihre brachgefallenen oder untergenutzten Standorte im Stadtgebiet wiederzubeleben und damit neues Bauland für Wohnen oder Gewerbe zu schaffen. Das Bewerbungsverfahren für das Landesprogramm „Flächenpool NRW" endete am 19. März 2018. Weitere Kommunen konnten in das Verfahren aufgenommen werden. Kommunen, die aktuellen Bedarf einer Flächenanalyse haben, können die Möglichkeit nutzen, eine Einzelstandortbewertung zu beantragen, um unabhängig von den Bewerbungsfristen in das Programm aufgenommen zu werden. Gern beantworten die Projektverantwortlichen des Flächenpools Fragen zum Instrument oder zu den Standorten im Vorfeld, um den Weg für eine erfolgreiche Bewerbung zu ebnen. Detaillierte Informationen gibt es hier: **nrw-flaechenpool.de.**

Grundstücks-fonds NRW

Attraktive Adressen für Wohnen und Gewerbe
Auf den Flächen des Grundstücksfonds bleibt es spannend. In Gelsenkirchen wächst das Stadtquartier Graf Bismarck weiter und bietet Menschen aller Generationen eine neue Heimat. In Hamm gehört der Gewerbepark Ökozentrum nach 25 Jahren zu den attraktivsten Adressen für ansiedlungswillige Unternehmen. Und in Leverkusen ist der Innovationspark Leverkusen um zwei Schlüssel-Investoren reicher.

Gelsenkirchen
Bismarck

Ein lebendiges Quartier für alle Generationen

Gelsenkirchen: Einfahrt in das Stadtquartier „Graf Bismarck“. Rund um das alte Hafenbecken ackern die Bauarbeiter auf Hochtouren. Hier entstehen mehrgeschossige Gebäude mit einem urbanen Mix aus Geschäften, Cafés und Gaststätten in den Erdgeschossen, Büros und Wohnungen in den oberen Etagen. Das Bauschild zeigt verlockende Aussichten: Bald werden die Mieter von großzügigen Balkonen schicker Lofts den vorbeifahrenden Schiffen winken. Aber auch geförderter Wohnungsbau, barrierefreies Wohnen und ein privat geführtes Hotel mit Niveau sollen das Viertel bereichern.

Häuser für Familien

Schräg gegenüber im „Gartenviertel“ südlich des Hafens haben sich schon viele Familien ihren Traum vom Eigenheim erfüllt. Reihen- und Doppelhäuser sind dort von 2011 bis 2017 in privater Bauträgerschaft entstanden, auf Grundstücken zwischen 300 und 1.000 Quadratmetern Größe. Trampolins, Schaukeln und Klettergerüste in den Gärten lassen ahnen, dass es nach Schulschluss und am Wochenende mit der himmlischen Ruhe, die am Mittag herrscht, vorbei sein wird. Eine willkommene „Ruhestörung“ in einem Quartier, in dem die Zeichen auf Zukunft stehen.

Tagesstätte für die Kleinsten

Am Ende der Johannes-Rau-Allee futtern gerade die kleinsten Bewohner von „Graf Bismarck“ ihren Mittagstisch – in der städtischen Kindertagesstätte werden 75 Kinder im Alter von unter zwei Jahren bis zum Beginn der Schulpflicht betreut.

Integratives Wohnprojekt

Etwas weiter – an der Lübecker Straße – hat die APD Ambulante Pflegedienste Gelsenkirchen GmbH gemeinsam mit dem Investoren-Ehepaar Kirchner ein Wohnprojekt für demenziell erkrankte Menschen realisiert. Im weißen Gebäudeteil ist Raum für drei Wohngemeinschaften für jeweils acht Menschen mit Demenz geschaffen worden, im roten Haus befinden sich 17 Servicewohnungen, in denen Paare, von denen ein Partner an Demenz leidet, ein Zuhause gefunden haben. Im obersten Stockwerk öffnet ein rundum verglaster Aufenthaltsraum den Blick auf das Hafenviertel – einzig die zwei Penthäuser im roten Haus und einige Appartements warten noch auf Mieter, sonst ist das Haus voll belegt.

Anne F.* freut sich sichtlich über Besuch. Mit leuchtenden Augen erzählt sie, wie sie einst mit ihrem Mann aus Thüringen in den „Kohlenpott“ kam, wie der Sohn geboren wurde und dass es ihr hier – in der WG – sehr gut gehe. „Und das Essen schmeckt auch immer!“, sagt die alte Dame. Bei der Nachfrage, was denn heute auf dem Speiseplan stand, muss Anne F. passen. Vergessen …

INFO
Leistungen von NRW.URBAN

- Erwerb der Fläche von der RWE-Dea AG
- Projektmanagement
- Beantragung von Fördermitteln
- kaufmännische Projektdurchführung sowie das Finanzierungsmanagement
- Überarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans aus dem Jahre 1995 inklusive der Eingriffs-Ausgleichsbilanz
- Herrichtung und Baureifmachung des Geländes inklusive punktueller Kampfmittelsuche
- Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen und öffentlichen Grünflächen
- Neubau der Hafenbrücke
- Verkauf der Bauflächen
- Öffentlichkeitsarbeit

Ansprechpartner:
Burkhardt Bahrenberg
Tel. 0231 4341-280
burkhardt.bahrenberg@
nrw-urban.de

In der Mitte der Gesellschaft
Menschen mit demenzieller Erkrankung in die Mitte der Gesellschaft zu holen, ihnen einen weitgehend normalen Alltag zu ermöglichen und Raum für Individualität zu lassen, das ist das Ziel des Wohnprojekts. Marina Kranich, Qualitätsbeauftragte für die Wohngemeinschaften bei der APD erläutert: „Das Besondere an unserem Konzept hier ist, dass die Mieter das Hausrecht haben. Wir sind zwar 24 Stunden als ambulanter Dienstleister im Haus aktiv, aber die Entscheidungsträgerschaft in Alltagsangelegenheiten liegt bei der Mietergemeinschaft.“ Also bestmögliche Betreuung bei größtmöglicher Selbstbestimmung. Die Vermietung ist von der Dienstleistung rechtlich getrennt. Investor Peter Kirchner ergänzt: „Wir haben dieses Haus in enger Kooperation mit dem APD vollkommen barrierefrei und mit Blick auf die Vereinbarkeit von möglichst hoher Sicherheit, Funktionalität und Wohnlichkeit konzipiert, ohne dass die Ästhetik der Räumlichkeiten darunter gelitten hat. Dafür veranschlagen wir einen Mietpreis von 8,50 Euro pro Quadratmeter.“ Alles, was der Alltag von Demenzkranken zusätzlich fordert, gibt der APD dazu: Alltagsbegleitung, Pflegeleistungen oder die Unterstützung bei der Organisation und Vermittlung ergänzender Hilfen wie zum Beispiel einer Palliativ-Pflege.

Gute Betreuung, die sich jeder leisten kann
Marina Kranich: „Das System trägt sich über die regulären gesetzlichen Leistungen, auch Sozialhilfe-Empfänger sind unter den Mietern. Wir sind keine ‚Residenz‘, in die man sich mit dickem Geldbeutel einkaufen muss oder wo diejenigen, die mehr zahlen können, bevorzugt werden.“ Die Finanzierung erfolgt in Form von Pauschalen, Leistungsansprüche innerhalb der Gemeinschaft werden gepoolt. Durch diesen Solidargedanken ist es möglich, allen Mietern die Hilfe zukommen zu lassen, die sie benötigen und mit Unterstützung der sogenannten Conciergen, der Alltagsbegleiter, ein möglichst selbstbestimmtes Leben führen zu können. Wer auf „Graf Bismarck“ lebt, entscheidet weiter mit, ob er an einem Ausflug teilnehmen möchte, hilft beim Wäschewaschen oder diskutiert, was gekocht wird. Und wem das nicht zusagt, der kann sich auch mal Pommes-Currywurst bestellen und diese genüsslich in seinem Zimmer mit Blick auf die Schalke-Arena verspeisen.

Investition, die neue Arbeit schafft
7,5 Millionen Euro hat das Ehepaar Ursula und Peter Kirchner in das Projekt investiert. Für die Planung zeichnet der Gelsenkirchener Architekt Ulrich Domnik verantwortlich. Rund 40 neue sozialversicherungspflichtige Jobs sind für das Projekt „Leben auf Graf Bismarck“ entstanden – rund 20 weitere bei anderen medizinischen Dienstleistern, die sich im Gebäude niedergelassen haben. Nicht nur das Konzept und die Lage von „Leben auf Graf Bismarck“ sind besonders, auch die bautechnische Umsetzung hat Vorbildcharakter. 40 Prozent des Strombedarfs des Objektes wird über eine Photovoltaik-Anlage erwirtschaftet. Der zentrale Einkauf der Energie gewährt allen Mietern einen sehr günstigen Strombezug. Die komplette Energie für die Fußbodenheizung, Warmwasserversorgung und Kühlung des Objektes wird über Geothermie gewonnen.

NRW.URBAN hat den Weg bereitet
Das Wohn-Projekt „Leben auf Graf Bismarck“ zeigt deutlich, wie sich die Entwicklung des attraktiven Quartiers weiter gestalten soll. NRW.URBAN hat das Gelände einst im Rahmen des Grundstücksfonds NRW angekauft, seit 2007 hergerichtet und erschlossen und verkauft nun die Grundstücke. Burkhardt Bahrenberg, Projektmanager von NRW.URBAN: „80 Prozent der Flächen haben inzwischen einen Investor gefunden. Der Rhein-Herne-Kanal mit dem ehemaligen Werkshafen im Norden und die Industriewaldflächen im Süden üben offensichtlich einen besonderen Reiz auf Investoren aus.“ ■

** Name von der Redaktion geändert*

„Der Rhein-Herne-Kanal mit dem ehemaligen Werkshafen im Norden und die Industriewaldflächen im Süden üben offensichtlich einen besonderes Reiz auf Investoren aus.“

Burkhardt Bahrenberg, Projektmanager NRW.URBAN

20 Millionen Euro investierte das Unternehmen Med360° in seine neue 6.000 Quadratmeter große Verwaltungszentrale.

Medizin technik und Conveniance Food

Innovationspark Leverkusen

Seit der Erschließung in den 1990er Jahren haben sich im Innovationspark Leverkusen mehr als 50 Unternehmen angesiedelt. Ursprünglich hervorgegangen aus dem Stahlwerk der Theodor Wuppermann GmbH, stellt der Park ein hohes Entwicklungspotenzial dar. Die Wirtschaftsförderung Leverkusen und NRW.URBAN setzen sich insbesondere für die Ansiedlung von Unternehmen zukunftsorientierter Branchen ein.

Seit 2017 ist der Innovationspark Leverkusen um zwei Schlüssel-Investoren reicher. In diesem Zusammenhang wird nach dem Verkauf der beiden Grundstücke aktuell eine städtebaulich attraktive Mitte als zentraler Platz nach den Plänen der Landschaftsarchitekten des Düsseldorfer Büros „Wündrich“ in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Leverkusen ausgebaut.

Im März 2018 zog das Kürtener Unternehmen „Der Weidener“ in sein Gebäude mit circa 3.650 Quadratmetern Nutzfläche ein. Mit rund 90 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, darunter zehn Auszubildende, startete der Fleischgroßhandel am Wirtschaftsstandort Leverkusen. „Der Weidener“ bringt im Neubau seine Verwaltung, seine Produktion und seine Logistik-Zentrale unter. Das Unternehmen, das Convenience-

INFO
Innovationspark Leverkusen

Mehr als 100 Jahre produzierte die Firma Wuppermann im Leverkusener Stadtteil Manfort Stahlfabrikate. Nachdem das zentrale Warmwalzwerk 1986 stillgelegt wurde, zeichnete sich mangels Nachnutzung die Umwandlung in eine innerstädtische Industriebrache ab. 1993 kaufte die Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen 26 Hektar des Geländes im Treuhandverhältnis für den Grundstücksfonds des Landes Nordrhein-Westfalen und machte das Gelände baureif, um es zu revitalisieren. Zudem ist NRW.URBAN auf dem ehemaligen Wuppermann-Gelände und einigen benachbarten Flächen in einem weiteren Treuhandverhältnis Erschließungsträger für die Stadt Leverkusen. In diesem Zusammenhang wurden in einem frühen Stadium die Grünflächen, Straßenanlagen und Entwässerungsanlagen errichtet. Je nach Bau- und Projektfortschritt der benachbarten Grundstücke erfolgt der Fertigausbau der Straßenanlagen.

Drei Fragen an ...

Dr. Frank Obermaier, Chef der Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH

Welche Bedeutung haben die Ansiedlungen im Innovationspark Leverkusen für die Stadt Leverkusen?
Unsere Gesellschaft und damit die Arbeitswelt durchlaufen aktuell einen Prozess von der Industrie- zur Wissensgesellschaft. Die Stadt Leverkusen bekommt dies natürlich auch zu spüren. Zwar haben wir mit der Bayer AG oder der Covestro AG immer noch Big Player der Chemieindustrie vor Ort, aber es ist uns wichtig, uns durch Ansiedlungen aus anderen Bereichen wie Life-Science, Engineering oder aus der Informations- und Kommunikationsbranche zukunftsfest aufzustellen. Das ist mit dem Innovationspark Leverkusen weitgehend gelungen: Von insgesamt 18 Hektar sind inzwischen nur noch 4,5 Hektar frei.

Da sollte man also schnell zuschlagen – was macht Leverkusen und den Innovationspark Leverkusen denn so attraktiv für Investoren?
Die Rheinschiene ist eine Wachstumsregion, Leverkusen liegt mitten drin. Mehrere Autobahnen sind direkt zu erreichen, vom Innovationspark aus fährt man über eine eigens gebaute Anbindung in weniger als fünf Minuten auf die A3. Es gibt eine sehr gute ÖPNV-Anbindung in die City, der Bahnhof Schlebusch mit Verbindungen nach Köln und ins bergische Städtedreieck ist in fußläufiger Entfernung. Aber auch mit dem Fahrrad ist der Innovationspark gut und sicher erreichbar. Zudem bieten wir hier mit einer Breitbandanbindung ein rasend schnelles Datennetz. Die Messeplätze Köln und Düsseldorf liegen ebenso vor der Haustür wie zwei internationale Flughäfen. Das städtebauliche Konzept des Innovationsparks selbst ist anspruchsvoll und verdeutlicht, dass der Standort eine hochwertige Adresse bildet.

Noch besteht die Assoziation „Leverkusen = Pharma". Welche Schwerpunkte streben Sie für die Zukunft an?
Wir wollen auf der Grundlage unserer bekannten und etablierten Kernkompetenzen die Branchenlandschaft zukunftsfähig weiter entwickeln. Neue Materialien, Engineering, IT oder additive Fertigungsverfahren sind beispielsweise Felder, in denen unsere Wirtschaftsstruktur organisch wachsen kann. Als Inkubator hierzu dient künftig das Probierwerk, ein multifunktionaler Ort mit Startup-Büros, Coworking-Plätzen, einem maker space und innovativen Seminarmöglichkeiten, das im Herbst diesen Jahres an den Start geht. Hier können dann ideal Ideen in Innovationen umgesetzt werden.
Vielen Dank für das Gespräch!

Produkte für Gastronomie und Endverbraucher herstellt, richtet im Erdgeschoss auch ein Bistro und ein Mittagsrestaurant ein. Die Gastronomiebetriebe öffnen ihre Türen nicht nur für die eigenen Mitarbeiter, sondern auch für die Angestellten der umliegenden Betriebe. Die Entscheidung für den Standort fiel unter anderem aufgrund der hervorragenden digitalen Infrastruktur und der zentralen Lage. Die Unternehmensleitung erhofft sich, durch den Standortwechsel mehr Fachkräfte gewinnen zu können.

Südlich des neu entstehenden Platzes hat die Firma Med360° ihre Verwaltungszentrale errichtet: 20 Millionen Euro teuer, 6.000 Quadratmeter groß. Med360° betreibt an 45 Standorten in 19 Städten Nordrhein-Westfalens Praxen und fachmedizinische Abteilungen an Krankenhäusern mit Spezialisten für Radiologie, Nuklearmedizin, Orthopädie oder Rheumatologie. In der Leverkusener Unternehmenszentrale laufen die Fäden des Unternehmens – bekannt geworden als „Radiologisches Netzwerk Rheinland (RNR)" – zusammen: Alle administrativen Tätigkeiten von der zentralen Terminvergabe über die IT-Betreuung der Standorte bis hin zu Fragen der Abrechnung werden hier zentral erledigt. Auch Analyse und Diagnostik der bildgebenden Verfahren werden in Leverkusen für die einzelnen Standorte durchgeführt – ein attraktives Betätigungsfeld für hochqualifizierte Fachärzte und spezialisiertes Verwaltungs- und Dienstleistungspersonal.

NRW.URBAN lässt aktuell die Ausführungsplanung für den zentralen Platz erstellen, die Fertigstellung ist für den Spätsommer 2018 geplant. Der neue zentrale Platz im IPL wird in einem hohen Standard ausgebaut. Dann werden dort unter anderem drei Ruheinseln mit skulpturalem Charakter einen Anziehungspunkt für eine Mittagspause an der frischen Luft bilden. ■

Die Entscheidung für den Standort fiel unter anderem aufgrund der hervorragenden digitalen Infrastruktur und der zentralen Lage.

Ansprechpartner:
Udo Klösgen
Tel. 0228 763827-77
udo.kloesgen@
nrw-urban.de

Gewerbepark
Ökozentrum
Hamm

Erste Adresse für Gewerbe in Hamm

Eine gute Verkehrsanbindung und individuell parzellierbare Grundstücke: Der Gewerbepark Ökozentrum Hamm bietet Unternehmen beste Bedingungen.

„Der Gewerbepark Ökozentrum ist eines der ersten Gewerbegebiete, bei dem das Prinzip ‚Arbeiten im Park' zur Anwendung kam"

Gertrud Dröge, Wirtschaftsförderungsgesellschaft Hamm

„Kohle ist Brot" lautet die Inschrift über dem Eingang der Alfred-Fischer-Halle in Hamm. Sie erinnert noch an die einstige Bestimmung des Gebäudes als Maschinenhalle der ehemaligen Zeche Sachsen. Heute ist sie ein beliebter Veranstaltungsort im Herzen eines Gewerbeparks, der in den 1990er Jahren mit einem innovativen Konzept punktete. „Der Gewerbepark Sachsen, heute Gewerbepark Ökozentrum war eines der ersten Gewerbegebiete in Hamm und auch in ganz NRW, bei dem das Prinzip ‚Arbeiten im Park' zur Anwendung kam", erläutert Gertrud Dröge von der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Hamm.

Die Begriffe „Park" und „Öko" müssen hierbei besonders betont werden: Als Ergebnis einer anspruchsvollen Freiraumplanung ergibt sich ein Grünflächenanteil von rund 54 Prozent des Areals, der sich über die Halde Sachsen mit ihren zwei Gipfeln und die vernetzten Grünzüge erstreckt. Die Grünflächen mit Fuß- und Radwegeverbindungen dienen den Bewohnern der angrenzenden Siedlungen im Nordosten Hamms als Freizeit- und Naherholungsgebiet. Ursprünglich war es das Ziel, ausschließlich Unternehmen anzusiedeln, die stringent ökologische Grundsätze verfolgen.

Als Projektträger hat NRW.URBAN das Gelände Anfang der 1990er Jahre erschlossen, baureif gemacht und verkauft seitdem in Kooperation mit der Stadt Hamm, der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Hamm und dem Öko-Zentrum NRW die Flächen. Die Gesamtfläche beträgt etwa 53 Hektar, der Gewerbepark umfasst rund 18 Hektar, bislang haben sich auf etwa 12,6 Hektar nach und nach Unternehmen niedergelassen. 5,4 Hektar sind noch in der Vermarktung.

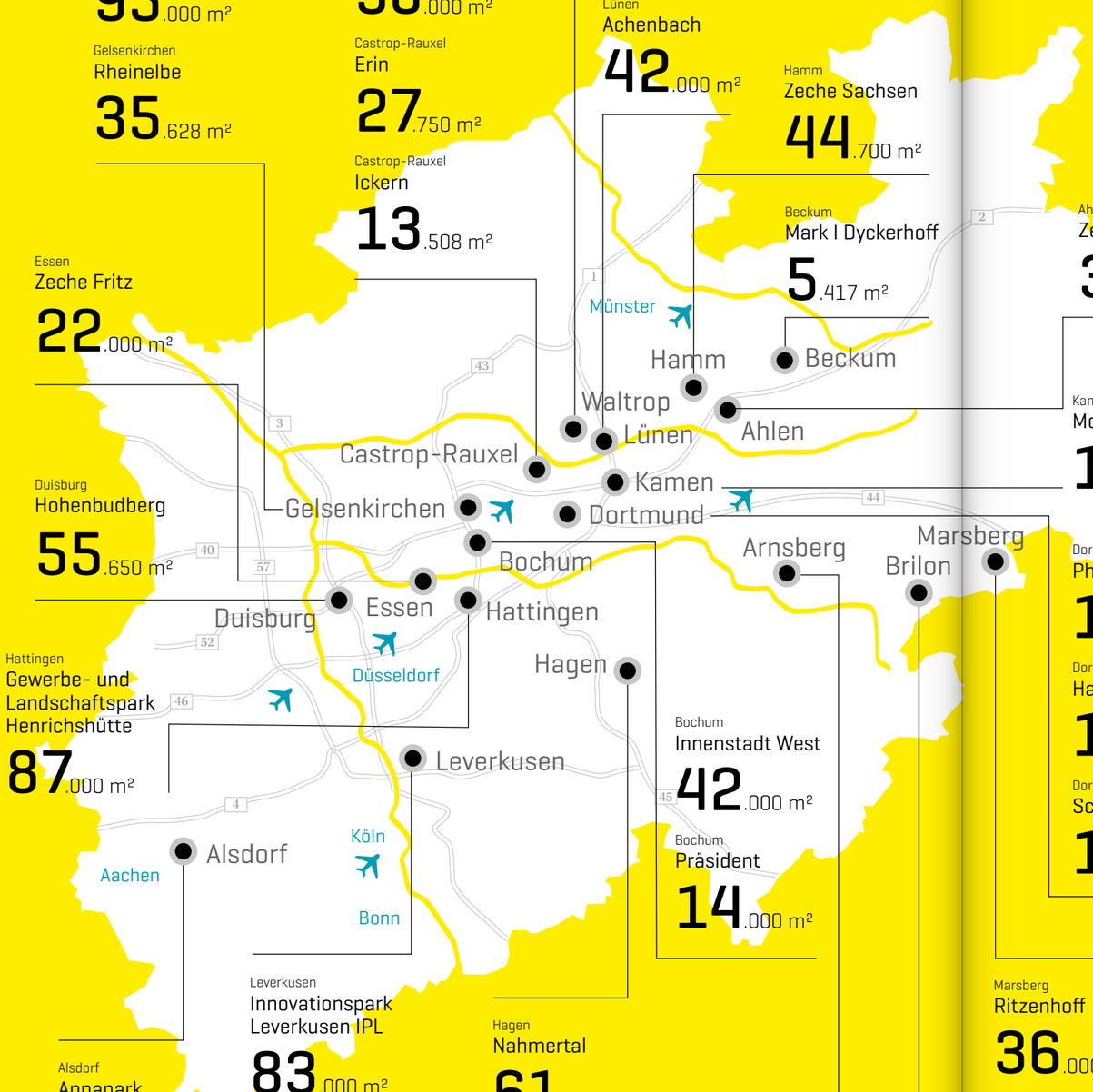
Gertrud Dröge: „Seit über 25 Jahren ist nunmehr das Öko-Zentrum NRW GmbH als Spezialist für nachhaltiges Bauen der Kristallisationspunkt in diesem Gewerbegebiet. Es werden Beratungen, Planungen und Schulungen zu dem gesamten Themenkomplex angeboten beziehungsweise sehr erfolgreich umgesetzt. Die Gründung und Etablierung dieser innovativen Einrichtung kann als wegweisend für das ökologische und biologische Bauen bezeichnet werden. Für den Gewerbepark ist das Öko-Zentrum NRW GmbH ohne Zweifel die wichtigste Ansiedlung mit Strahlkraft weit über Hamm hinaus."

Im Laufe der Zeit haben sich die Schwerpunkte des ökologischen Planens und Bauens verändert, nicht zuletzt durch solche Institutionen wie die Öko-Zentrum NRW GmbH sind viele Aspekte heute selbstverständlich geworden sind. So ist es inzwischen im Rahmen der Energieeinsparverordnung (EnEV) völlig normal, den Energieverbrauch eines Gebäudes stark abzusenken.

„Deshalb haben wir die allzu starre ökologische Orientierung bei den Ansiedlungen von Unternehmen inzwischen aufgegeben", sagt Gertrud Dröge. Zum einen sei durch die strengen Förderbedingungen, die nur überregional tätige Unternehmen bestimmter Branchen zulassen, bereits eine Einschränkung des potenziellen Nutzerkreises gegeben, zum anderen sei es aufgrund der heutigen Vertriebs- und Kommunikationswege nicht mehr unbedingt erforderlich, in direkter Nachbarschaft zum Öko-Zentrum NRW GmbH ansässig zu sein. „Die noch freien Grundstücke stehen daher für alle Unternehmen, die die Förderkriterien erfüllen, zur Verfügung", so Getrud Dröge. Zu denen gehörten 2017 das Unternehmen ISAAK Einrichtungen GmbH, eine auf hochwertige Holzeinrichtungen für Privat- und Gewerbekunden spezialisierte Schreinerei – sowie der Immobilienmakler „Immopool-Hamm". Das städtebaulich attraktive Umfeld, die gute Anbindung an das innerörtliche und überregionale Verkehrsnetz sowie die Verfügbarkeit von individuell parzellierbaren Grundstücken machen den Standort für kleinere und mittlere Betriebe sehr interessant. ■

Ansprechpartner:
Beate Preihs
Tel. 0231 4341-368
beate.preihs@
nrw-urban.de

Neue Perspektiven für Ihr Gewerbe auf Flächen des Grundstücksfonds NRW



Gelsenkirchen
Graf Bismarck
97.000 m²

Gelsenkirchen
Schalker Verein
95.000 m²

Gelsenkirchen
Rheinelbe
35.628 m²

Castrop-Rauxel
Mittelstandspark Ost
58.000 m²

Castrop-Rauxel
Erin
27.750 m²

Castrop-Rauxel
Ickern
13.508 m²

Waltrop
Gewerbepark Zeche Waltrop
16.000 m²

Lünen
Achenbach
42.000 m²

Hamm
Zeche Sachsen
44.700 m²

Beckum
Mark I Dyckerhoff
5.417 m²

Ahlen
Zeche Westfalen
39.000 m²

Essen
Zeche Fritz
22.000 m²

Duisburg
Hohenbudberg
55.650 m²

Kamen
Monopol
19.000 m²

Dortmund
Phoenix West
156.000 m²

Dortmund
Hansa
16.900 m²

Dortmund
Scharnhorst
11.000 m²

Hattingen
Gewerbe- und Landschaftspark Henrichshütte
87.000 m²

Bochum
Innenstadt West
42.000 m²

Bochum
Präsident
14.000 m²

Marsberg
Ritzenhoff
36.000 m²

Leverkusen
Innovationspark Leverkusen IPL
83.000 m²

Hagen
Nahmertal
61.300 m²

Alsdorf
Annapark
63.000 m²

Arnsberg
Wildshausen
60.000 m²

Brilon
Brilon, Wald
35.700 m²

Wer mehr über die hier angebotenen Gewerbeflächen erfahren und einen ersten Eindruck gewinnen möchte, kann unter **www.nrw-urban.de/gewerbeflaechen** per Mausklick über den jeweiligen Standort fliegen. Oder sprechen Sie uns für weitere Informationen direkt an.

Baureife Gewerbeflächen in NRW

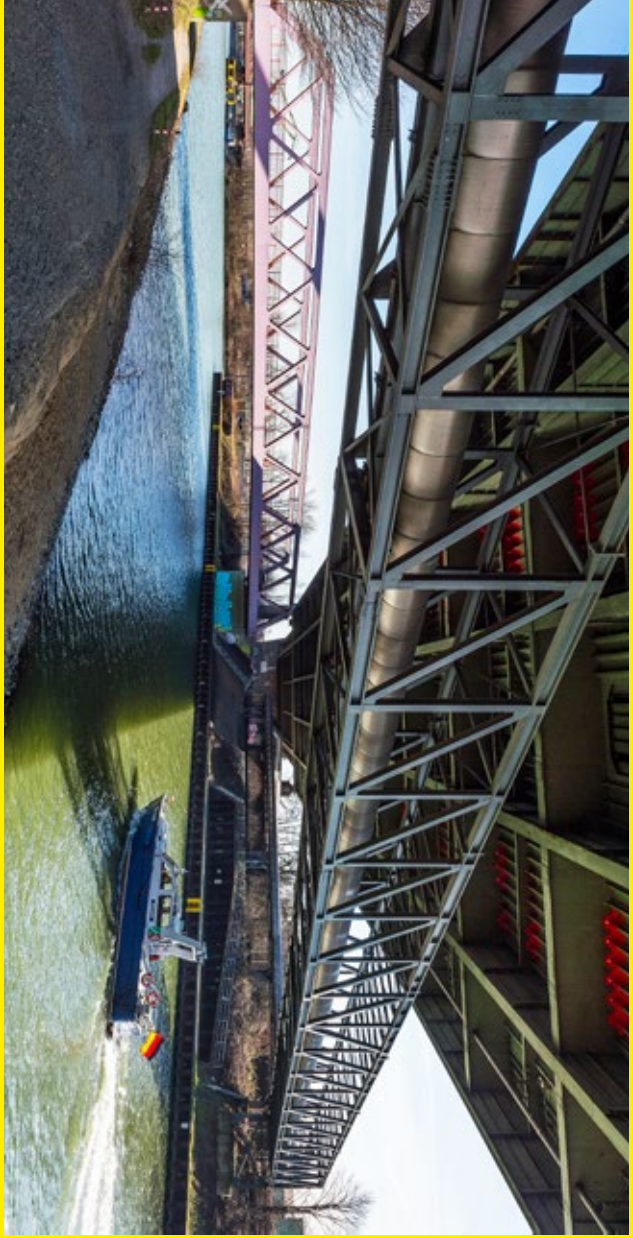
Standort	verfügbare Flächen von - bis m²	baureif ab	Kaufpreis in EURO/m²	Erschließungs-beitrag	Ansprechpartner
Region Köln/Bonn					
Bergneustadt, *Krawinkel* * Innenstadtlage	1.400 [1]	sofort	120,–	frei	Udo Klösgen, 0228/763827-77 *udo.kloesgen@nrw-urban.de*
Leverkusen, *Innovationspark Leverkusen* * verkehrsgünstig, zentrale Lage	1.500 - 8.000	sofort	115,–	frei	Udo Klösgen, 0228/763827-77 *udo.kloesgen@nrw-urban.de*
Region Düsseldorf/Aachen/Niederrhein					
Alsdorf, *Anna-Park* * ** nicht störendes, innenstadtorientiertes Gewerbe/Dienstleistungen	5.000	sofort	ab 40,-	frei	Udo Klösgen, 0228/763827-77 *udo.kloesgen@nrw-urban.de*
Region Ostwestfalen-Lippe					
Beckum, *Dyckerhoff** Handwerk und Gewerbe	1.000- 2.000	sofort	28 ,–	frei	Dr. Martina Eichenauer, 0231/4341-252 *martina.eichenauer@nrw-urban.de*
Porta-Westfalica *	ca. 24.000	sofort	11,50	frei	Udo Klösgen, 0228/763827-77 *udo.kloesgen@nrw-urban.de*
Region Ruhrgebiet/Münsterland					
Ahlen, *Westfalen 1/2* * ** mit denkmalgeschütztem Gebäudeensemble	2.000 - 30.000	sofort	31,– bis 35,–	frei	Dr. Martina Eichenauer, 0231/4341-252 *martina.eichenauer@nrw-urban.de*
Bochum, *Innenstadt-West* * ** geeignet für innenstadtorientierte Dienstleistungen in zentraler Lage	ab 1.000	sofort	auf Anfrage	frei	Burkhardt Bahrenberg, 0231/4341-280 *burkhardt.bahrenberg@nrw-urban.de*
Bochum, *Umweltpark* * mittelständische Unternehmen aus der Umwelttechnologie	3.000	sofort	auf Anfrage	frei	Burkhardt Bahrenberg, 0231/4341-280 *burkhardt.bahrenberg@nrw-urban.de*
Bochum, *Holland* * ** nicht störendes Gewerbe	3.700	sofort	72,–	frei	Burkhardt Bahrenberg, 0231/4341-280 *burkhardt.bahrenberg@nrw-urban.de*
Castrop-Rauxel, *Ickern I/II* * ** große Grundstücke möglich, geeignet für Distribution und Produktion	4.000 - 8.000	sofort	32,–	frei	Dr. Martina Eichenauer, 0231/4341-252 *martina.eichenauer@nrw-urban.de*
Castrop-Rauxel, *Erin* * ** direkte Nachbarschaft zur Innenstadt	2.000 - 7.300	sofort	39,– bzw. 52,–	frei	Dr. Martina Eichenauer, 0231/4341-252 *martina.eichenauer@nrw-urban.de*
Castrop-Rauxel, *Mittelstandspark Ost* * Zielgruppe: industrienahe Dienstleister	1.000 - 21.000	sofort	36,– bis 100,–	frei	Dr. Martina Eichenauer, 0231/4341-252 *martina.eichenauer@nrw-urban.de*
Dortmund, *Hansa* * ** hochwertiges, technologieorientiertes Gewerbe; betriebsbezogenes Wohnen möglich	1.000 - 7.000	sofort	41,– bis 56,–	pflichtig	Tanja Hein, 0231/4341-113 *tanja.hein@nrw-urban.de*
Dortmund, *PHOENIX West* * ** Technologiepark	1.800 - 18.000	sofort	155,–	frei	Tanja Hein, 0231/4341-113 *tanja.hein@nrw-urban.de*
Do-Scharnhorst, *„Am Wambler Holz"* * ** Standort für Dienstleistungen und Handwerk	7.400	sofort	46,– bis 56,–	frei	Tanja Hein, 0231/4341-113 *tanja.hein@nrw-urban.de*
Duisburg, *Hohenbudberg* * ** verarbeitendes und produzierendes Gewerbe, logistikorientierte Dienstleister	1.300 - 17.000	sofort	60,–	frei	Peter Kramer, 0211/54238-478 *peter.kramer@nrw-urban.de*
Essen, *Mathias Stinnes* * ** Standort für klein- und mittelständisches Gewerbe	1.000 - 9.000	sofort	65,–	frei	Peter Kramer, 0211/54238-478 *peter.kramer@nrw-urban.de*
Essen, *Zeche Fritz* * ** Standort für Handwerk, Service und Verwaltung	800 - 9.000	sofort	60,–bis 70,–	frei	Peter Kramer, 0211/54238-478 *peter.kramer@nrw-urban.de*
Gelsenkirchen, *Gewerbepark A42* * Standort ditrekt an A42	4.000	sofort	60,–bis 65,–	frei	Burkhardt Bahrenberg, 0231/4341-280 *burkhardt.bahrenberg@nrw-urban.de*
Gelsenkirchen, *Graf Bismarck* * ** Hochwertiger Standort insbesondere für Dienstleistungsunternehmen	2.400 - 8.000	sofort	70,– bis 200,–	frei	Burkhardt Bahrenberg, 0231/4341-280 *burkhardt.bahrenberg@nrw-urban.de*
Gelsenkirchen, *Schalker Verein* * **	1.000 - 15.000	sofort	65,–	frei	Burkhardt Bahrenberg, 0231/4341-280 *burkhardt.bahrenberg@nrw-urban.de*
Gelsenkirchen, *Wissenschaftspark Rheinelbe* * ** Standort für klein- und mittelständisches Gewerbe (GE und MI-Flächen)	1.000 - 4.000	sofort	56,– bis 80,–	frei	Burkhardt Bahrenberg, 0231/4341-280 *burkhardt.bahrenberg@nrw-urban.de*
Hamm, *Öko-Zentrum NRW* * ** Standort für umweltorientierte Unternehmen aus Handwerk, Produktion und Dienstleistung	1.000 - 14.000	sofort	36,- bis 65,-	frei	Beate Preihs, 0231/4341-368 *beate.preihs@nrw-urban.de*
Hattingen, *Henrichshütte* * ** Gewerbe- und Landschaftspark	3.000 - 21.000	sofort	41,–	frei	Andrea Gilles, 0231/4341-366 *andrea.gilles@nrw-urban.de*
Kamen, *Technologiepark Kamen* * ** Leitidee „Wohnen und Arbeiten im Park"	1.500 - 4.100	sofort	36,– bis 50,–	frei	Marion Ikemeyer, 0231/4341-301 *marion.ikemeyer@nrw-urban.de*
Lünen, *Industrie- und Gewerbegebiet Achenbach* * ** verkehrsgünstig gelegener Standort für klein- und mittelständisches Gewerbe	1.200 - 12.500	sofort	31,– bis 40,–	frei	Dr. Martina Eichenauer, 0231/4341-252 *martina.eichenauer@nrw-urban.de*
Waltrop, *Gewerbepark Zeche Waltrop* * Gewerbe- und Dienstleistungsstandort	1.500-15.700	sofort	55,–	frei	Marion Ikemeyer, 0231/4341-301 *marion.ikemeyer@nrw-urban.de*
Region Sauerland					
Arnsberg, *Wildshausen* * großflächige Grundstückseinheiten	800 - 20.000	sofort	21,– bis 30,–	frei	Udo Klösgen, 0228/763827-77 *udo.kloesgen@nrw-urban.de*
Marsberg, *Ritzenhoff** stadtnah und verkehrsgünstig	500 - 10.000	sofort	ab 18,–	frei	Udo Klösgen, 0228/763827-77 *udo.kloesgen@nrw-urban.de*

* Ein Projekt des Grundstückfonds Nordrhein-Westfalen
** Die Aufbereitung und Herrichtung wird vom Europäischen Fonds für regionale Entwicklung kofinanziert.
[1] Ein Grundstück

IMPRESSUM

HERAUSGEBER NRW.URBAN Service GmbH, Fritz-Vomfelde-Straße 10, 40547 Düsseldorf, Tel. 0211 54238-0, Fax 0211 54238-430 | **REDAKTION** Aurélia Ölbey (V.i.S.d.P.), NRW.URBAN, KO2B – Agentur für Kommunikation, Dortmund | **VISUELLE KONZEPTION UND LAYOUT** Oktober Kommunikationsdesign GmbH, Bochum **FOTOS** Franklin Berger (Titel, 2, 5-9, 36-41), Christian Nielinger (2, 16-26, 42-45, Rückseite), Frank Vinken (2, 28-34), Martin Steffen (10-15), Johannes Kaßenberg (46) | **DRUCK** Druckverlag Kettler GmbH, Bönen | **AUFLAGE** 1.600

Bei allen Bezeichnungen, die auf Personen bezogen sind, meint die gewählte Formulierung beide Geschlechter, auch wenn aus Gründen der leichteren Lesbarkeit nur die männliche oder nur die weibliche Form verwendet wird.



ADRESSEN / SERVICE

NRW.URBAN
DÜSSELDORF
Fritz-Vomfelde-Str. 10
40547 Düsseldorf
Tel. 0211 54238-0
Fax 0211 54238-430
info@nrw-urban.de
www.nrw-urban.de

NRW.URBAN
DORTMUND
Karl-Harr-Straße 5
44263 Dortmund
Tel. 0231 4341-0
Fax 0231 4341-325
info@nrw-urban.de
www.nrw-urban.de

NRW.URBAN
BONN
Graurheindorfer Str. 92
53117 Bonn
Tel. 0228 763827-0
Fax 0228 763827-11
info@nrw-urban.de
www.nrw-urban.de

NRW.URBAN
AACHEN
Mozartstraße 2a
52064 Aachen
Tel. 0241 47019-0
Fax 0241 47019-30
info@nrw-urban.de
www.nrw-urban.de