Journal

01 19

Thema Land und Leben

16
Die Nähe zur Metropole
Kooperative Baulandentwicklung in Rommerskirchen

38
Miteinander der Generationen
Rund um die Fachhochschule in Heiligenhaus

28
Perspektiven für eine Werksbrache
Flächenpool NRW in Wenden

NRW.URBAN
Partner für Land und Stadt

Inhalt

22 **Beste Grundlage für politische Diskussion**
Standortcheck Wohnen in Xanten-Birten

26 **Neues vom Flächenpool NRW**
Perspektiven für eine Werksbrache in Wenden-Rothemühle

36 **Grundstücksfonds NRW**
Zukunft bauen auf brachgefallenem Grund

03 **Editorial**

04 **Stadt und Land – Konzepte für mehr Wohnraum**
Sebastian Seidel, Bürgermeister von Everswinkel, Robin Denstorff, Stadtbaurat der Stadt Münster und NRW.URBAN-Geschäftsführer Franz Meiers im Gespräch in Everswinkel

11 **Der Fokus liegt auf der Stadtregion**
Kommentar von Dorothee Feller, Regierungspräsidentin des Regierungsbezirks Münster

12 **Land in Sicht**
Bauland-Dialog NRW 2019 in Düsseldorf

16 **Ländliche Idylle mit Nähe zur Metropole**
Kooperative Baulandentwicklung in Rommerskirchen

21 **Wohnen auf dem Annaberg**
Rheinberg am Niederrhein

22 **Beste Grundlage für politische Diskussion**
Standortcheck Wohnen in Xanten-Birten

26 **Flächenpool NRW**

28 **Ein Synonym für Beschäftigung und Wohlstand**
Flächenpool NRW: Perspektiven für eine Werksbrache in Wenden-Rothemühle

32 **Bürgeranliegen ernst nehmen**
Blomberg-Brache in Ahlen

34 **Meilensteine im Blick und Kosten im Griff**
Interview mit Dr. Sirid Theilen, Projektmanagerin bei NRW.URBAN

36 **Grundstücksfonds NRW**

38 **Miteinander aller Generationen**
Rund um den Campus Velbert/Heiligenhaus (CVH)

42 **Steckbriefe Grundstücksfonds NRW**
Zukunft bauen auf brachgefallenem Grund

44 **Neue Perspektiven für Ihr Gewerbe**

46 **Baureife Gewerbeflächen in NRW**

Franz Meiers und Ludger Kloidt
Geschäftsführer von NRW.URBAN

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

jeder Mensch hat ein Recht auf Wohnen. Voraussetzungen für bezahlbaren Wohnraum und eine vorausschauende Bodenpolitik zu schaffen, ist elementarer Bestandteil der Daseinsvorsorge von Städten und Gemeinden ebenso wie von Land und Bund. Allerdings steigen aktuell in den Metropolen Nordrhein-Westfalens die Mieten weiter, Grund für Neubauprojekte bleibt knapp. Die Landesregierung ist deshalb in die Offensive gegangen und hat verschiedene Programme und Initiativen ins Leben gerufen, die den Bau von neuen Wohnungen in Städten und Gemeinden fördert und zusätzlich auf die Nachverdichtung in den Städten setzt. Denn sie will verhindern, dass sich Wohnen in zentralen Lagen nur noch Gutverdienende leisten können und schwächere Haushalte an die Peripherie gedrängt werden.
Anhand von Interviews und Projektreportagen stellen wir Ihnen in dieser Ausgabe vor, wie NRW.URBAN im Auftrag des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung (MHKBG) Städte und Kommunen unterstützt, die beste Voraussetzungen für sozial gerechtes Wohnen, die Ansiedlung von Arbeitsplätzen und nachhaltige Infrastrukturen schaffen wollen. Im sauerländischen Wenden konnten dank des Flächenpools NRW in kürzester Zeit Entwicklungsperspektiven für eine große Industriebrache geschaffen werden. Im niederrheinischen Xanten brachte der Standortcheck Wohnen fundierte Erkenntnisse für weitere Planungen. Wir zeigen Ihnen, warum und wie Rommerskirchen sich auf ein Projekt der kooperativen Baulandentwicklung vorbereitet. Die Reise durch Nordrhein-Westfalen führte die Redaktion unseres Journals noch an viele weitere Orte. Wir wünschen Ihnen eine informative Lektüre! ■

Franz Meiers, Geschäftsführer von NRW.URBAN, Sebastian Seidel, Bürgermeister der Gemeinde Everswinkel, und der Münsteraner Stadtbaurat Robin Denstorff in Everswinkel (v.l.n.r.)

Ein Gespräch über die Stadtregion Münster

Stadt und Land – Konzepte für mehr Wohnraum

Herausforderungen an der „Randzone“ eines Ballungsraums: Auf halber Strecke zwischen Münster und Warendorf liegt die Gemeinde Everswinkel mit ihren zwei Ortsteilen Everswinkel und dem drei Kilometer entfernten Alverskirchen. „Hier lässt es sich gut leben und Urlaub machen“, heißt es auf der Tourismus-Website. Aber das günstige Häuschen im Grünen gehört inzwischen der Vergangenheit an. Baugrund wird teurer, bezahlbarer Wohnraum knapper. Denn mit dem Schnell-Bus oder Auto erreicht man von Münster aus Everswinkel in nur 20 Minuten. Und in Münster hat sich die Wohnraumsituation extrem zugespitzt. Das NRW.URBAN-Journal traf sich mit Sebastian Seidel, Bürgermeister von Everswinkel im Münsterland, Robin Denstorff, Stadtbaurat der Stadt Münster, und Franz Meiers, Geschäftsführer von NRW.URBAN, zum Gespräch in Everswinkel.

Münster wächst. Bis vor kurzem wurde stets von einer Zielgröße von rund 290.000 Einwohnern ausgegangen, neueste Analysen prophezeien aber circa 330.00 Einwohner. Bedroht das schnelle Wachstum den „westfälischen Frieden“?

Robin Denstorff: Keine Frage, das starke Wachstum ist eine Herausforderung! Aber Münster hat sich gewappnet. Wir verfolgen eine integrierte Wohnbauland-Politik, die nicht nur neue Wohnangebote schafft, sondern auch gezielt auf die Preisgestaltung des neuen Wohnraums und des Bestands einwirkt. Aber: Wachstum in Münster ist eine Chance, nicht nur für unsere eigene Stadt, sondern auch für die Region. 20.000 mehr Einwohner sind ja auch 20.000 mehr Menschen, die Vereinsstrukturen stützen, die einkaufen gehen, die hier arbeiten, studieren oder sich ehrenamtlich engagieren.

Menschen mit geringem und inzwischen zunehmend auch mittlerem Einkommen haben in Münster auf dem freien Wohnungsmarkt kaum noch eine Chance, eine bezahlbare Wohnung zu finden – schon gar nicht in begehrten zentrumsnahen Lagen. Sie werden vermehrt in die Außenbezirke gedrängt, nun offensichtlich auch in die Nachbargemeinden. Macht sich das auch in Everswinkel bemerkbar, Herr Seidel?

Sebastian Seidel: In unserer Region verzeichnen wir Zuzug, deutlichen Zuzug. Das sind aber nicht nur Menschen, denen es in

Viele Gemeinden wie Everswinkel stärken die Stadtregion rund um die Metropole Münster.

„Kommunen in Ballungsrandgebieten müssen sich aktuell verstärkt mit der Schaffung von Bauland auseinandersetzen."

Franz Meiers, Geschäftsführer NRW.URBAN

Münster zu teuer geworden ist. Das hängt auch damit zusammen, dass es den Unternehmen in unserer Region gut geht. Viele Unternehmen suchen Arbeitskräfte, und die siedeln sich offenbar auch gern in Everswinkel an. Es ist eine Mischung aus Menschen, die gern ein Eigenheim oder eine größere Wohnung haben möchten, sich das aber in Münster nicht leisten können, und aus Menschen, die aus Überzeugung in eine ländliche Gegend ziehen, weil sie kleinere Strukturen bevorzugen. Um konkrete Zahlen zu nennen: Wir sind gerade in einem Bebauungsplanverfahren. Da geht es um 60 bis 70 Bauplätze. Für dieses Projekt haben wir heute fast 300 Bewerber.

Herr Meiers, welche Rahmenbedingungen brauchen kleinere Kommunen am Rande eines Ballungsraums, um Grundstücke effizient zu aktivieren?
Franz Meiers: Kommunen in Ballungsrandgebieten müssen sich aktuell verstärkt mit der Schaffung von Bauland auseinandersetzen. Damit stehen sie vor ähnlichen Herausforderungen wie die großen Städte in Nordrhein-Westfalen. Allerdings ist es für kleinere Kommunen und Gemeinden häufig besonders anspruchsvoll, solche umfassenden Projekte zu bewältigen. Die Mitarbeitenden in den Verwaltungen müssen ja oft vielfältige Aufgaben in Personalunion bewältigen. NRW.URBAN kann da unterstützen, mit personellen Ressourcen oder auch mit fachlichem Know-how.

Herr Denstorff, welche Strategien verfolgen Sie, um in Münster Flächen für den Wohnungsbau zu identifizieren?
Robin Denstorff: Um vernünftige Wohnungsmarktpolitik betreiben zu können, müssen drei Faktoren bedacht werden: Fläche, Menge, Zeit. Münster hat ein integriertes Handlungskonzept Wohnen erstellt, das diese Faktoren berücksichtigt und in dem das Thema „sozial gerechtes und bezahlbares Wohnen" eine wichtige Rolle spielt. Wir verfahren in drei Stufen. Erstens: Wir entwickeln jetzt aktiv Flächen durch laufende Bauleitverfahren. Zweitens: Wir erwerben Flächen und bereiten sie für die Entwicklung vor. Drittens: Wir identifizieren Potenzialflächen – und das stets mit hoher Bürgerbeteiligung, um bis 2030 noch zusätzliche 70 Hektar neues Bauland zu generieren. Wir gehen mit enormen Ressourcen neue Wege und haben in der Münsteraner Verwaltung extra eine Stelle geschaffen, die dafür zuständig ist, Baulandprozesse zu beschleunigen.

Wie gelingt das konkret?
Robin Denstorff: Indem wir in den Prozessen Parallelitäten schaffen. Ein solches Vorgehen ist etwas risikoreicher, als das traditionellen „Wenn A, dann B". Es fordert uns heraus, Themen vernetzt zu denken.

Herr Meiers, welche Lösungsansätze empfehlen sie Kommunen, um Zugriff auf Grund und Boden bekommen?
Franz Meiers: Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen hält verschiedene Angebote bereit, für dessen Umsetzung NRW.URBAN zuständig ist. Mit dem Flächenpool sind wir zum Beispiel im Münsterland an vielen Standorten aktiv: Wir klären Flächenpotenziale auf, unterstützen bei der Mobilisierung von Brachflächen, moderieren zwischen Eigentümern, Kommunen und potenziellen Investoren. Bezogen auf unser heutiges Thema ist die kooperative Baulandentwicklung besonders interessant. Auch mit der Gemeinde Everswinkel stimmen wir uns aktuell ab, welche Möglichkeiten das Programm für die Gemeinde eröffnen kann.

In Zeiten, in denen die Preise steigen, kann ja die Rentierlichkeit neuer Bauprojekte nicht das Problem sein …
Franz Meiers: Nein. Deshalb ist ein wesentlicher Aspekt der kooperativen Baulandentwicklung, dass die Kommunen überhaupt erst einmal Zugriff auf potenzielle Baulandflächen bekommen. Denn dafür benötigen Verwaltung Manpower und Mittel zur Vorfinanzierung. Die kooperative Baulandentwicklung

Die Zusammenarbeit in der Stadtregion Münster ist wichtig, sind sich die Vertreter von Münster, Everswinkel und NRW.URBAN einig.

„Um vernünftige Wohnungsmarktpolitik betreiben zu können, müssen drei Faktoren bedacht werden: Fläche, Menge, Zeit.“

Robin Denstorff, Stadtbaurat der Stadt Münster

ist ein Angebot, dass insbesondere in einem Zusammenspiel von Stadt und Land, wie er hier vor Ort besteht, sehr gut unterstützen kann. Everswinkel und die anderen umliegenden Gemeinden – die Stadtregion Münster – tragen einen wichtigen Teil dazu bei, den Wohnraumbedarf in und um Münster zu decken.

Herr Seidel, wie werden die Überschwappeffekte in Ihrer kleinen Kommune wahrgenommen? Sind Nachverdichtungspläne willkommen? Oder bremsen Bürger oder Politiker Projekte für bezahlbares Wohnen aus?
Sebastian Seidel: Am Anfang gab es aus der Politik Fragen dazu. Wir haben aber transparent gemacht, wie die kooperative Baulandentwicklung funktioniert, dass die Gemeinde über den kompletten Projektverlauf die Regie behält und dass es wichtig ist, 30 Prozent der Bruttogeschossfläche für den geförderten Wohnungsbau bereitzustellen. Durchmischung tut einem Wohngebiet immer gut. Wir wollen wieder lebendige Quartiere schaffen und erhalten, die das „wahre Leben“ spiegeln. Außerdem sind auch schon Unternehmen auf die Verwaltung zugekommen, weil sie günstigen Wohnraum für ihre Mitarbeitenden gesucht haben. Da war allen schnell klar: Hier ist wirklich Handlungsbedarf!

Wie sieht denn die Stadtstruktur in Everswinkel aktuell aus?
Sebastian Seidel: Die Gemeinde Everswinkel besteht aus zwei Ortsteilen: Alverskirchen – mit lediglich knapp 2.000 Einwohnern – und Everswinkel, wo alle anderen Menschen unserer Gemeinde wohnen. Alverskirchen gilt laut Landesentwicklungs- und Regionalplanung als Freiraum, und wir dürfen dort trotz einer sehr guten Infrastruktur wie KiTa, Grundschule, Sportanlagen, kirchliche Einrichtungen, Bäcker, Tankstelle, Arztfiliale nicht ohne Weiteres Baugebiete ausweisen. Im Ortsteil Everswinkel finden Sie viele Versorgungseinrichtungen, das Rathaus, das Schwimmbad, den Einzelhandel … Viele ältere Menschen wohnen in unserer Gemeinde alleine oder zu zweit in großen Häusern. Die möchten sich durchaus kleiner setzen, aber nur, wenn sie in ihrem gewohnten Umfeld bleiben können. Es muss uns deshalb ein Anliegen sein, mehr kleinere, seniorengerechte Wohnungen zu schaffen. Dadurch werden nämlich Bestandsimmobilien frei für junge Familien. Das sind komplexe Aufgaben, für die wir gern auch die Unterstützung von NRW.URBAN in Anspruch nehmen möchten.

Beschränkt die Regionalplanung die Entwicklungsmöglichkeiten ländlicher Gemeinden?
Franz Meiers: Einerseits brauchen die Gemeinden ihren Spielraum, andererseits spielt das Zusammenspiel in der Region eine wichtige Rolle, und drittens gibt es landespolitische Vorgaben, die für alle sinnvoll sind. „Innen vor außen“ gilt weiterhin. Städte wie Münster müssen innerorts nachverdichten und auch neue Flächen angehen. Gemeinden wie Everswinkel müssen Strategien entwickeln, dass der Bestand nicht untergenutzt bleibt. Das birgt hier wie dort Konfliktpotenzial. Unsere Erfahrung zeigt, wie sinnvoll es da ist, den Blick von außen zuzulassen und NRW.URBAN mit ins Boot zu holen. Wir verfolgen keine eigenen Interessen, wir sind weder Teil der örtlichen Politik noch potenzielle Investoren. In dieser neutralen Rolle können wir auch unliebsame Wahrheiten aussprechen, ohne Restriktionen zu befürchten. Wir haben immer auch die Region und die Entwicklung im Land im Blick und helfen, Kompromisse auszuhandeln.

Münster arbeitet an einem integrierten Stadtentwicklungskonzept. Dabei geht es auch um die Schaffung neuen Wohnraums – durch Nachverdichtung und durch Baulandgewinnung in den Stadtteilen. Schauen Sie auch über die Stadtgrenzen hinaus?

Everswinkel reagiert auf den verstärkten Zuzug – neuer Wohnraum entsteht.

„Wir wollen wieder lebendige Quartiere schaffen und erhalten, die das ‚wahre Leben' spiegeln. "

Sebastian Seidel, Bürgermeister von Everswinkel

Robin Denstorff: Durchaus! Die Zusammenarbeit in der Stadtregion Münster ist uns wichtig. Menschen, die Wohnraum suchen, interessieren sich in der Regel für die Qualität der Angebote und nicht für Körperschaftsgrenzen. Heute wählen Paare häufig Wohnstandorte die geostrategisch vorteilhaft zwischen den Arbeitsplätzen der jeweiligen Partner liegen. Das Besondere am Münsterland ist zudem der sehr hohe Preisunterschied zwischen der Stadt Münster und der ländlichen Region. Das führt zu Suburbanisierungseffekten. Es geht also kein Weg daran vorbei, gute Verbindungen zwischen Münster und der Region zu schaffen. Deshalb haben wir eine eigene „Geschäftsstelle Stadtregion" geschaffen, die zum Beispiel Projekte wie die Velo-Routen auf den Weg gebracht hat, um die E-Mobilität auf zwei Rädern in der Region zu fördern.

Herr Seidel, fühlen Sie sich vom Land und von der Bezirksregierung ausreichend unterstützt?
Sebastian Seidel: Wir arbeiten in der Region auf Augenhöhe zusammen. Ich kann für die Gemeinde Everswinkel sagen, dass Frau Feller persönlich immer ein offenes Ohr für uns hat. Insbesondere in den regionalplanerischen Themenbereichen steht sie mit ihrem Team an unserer Seite, um Lösungen für unsere Fragestellungen zu finden. Das ist auch enorm wichtig, denn wenn zum Beispiel bald in Münster-Wolbeck die neue JVA in Betrieb genommen wird, haben wir einen großen Arbeitgeber direkt vor unserer Haustür. Davon werden Telgte und Everswinkel bestimmt profitieren. Wir sind in einem solchen Fall also als Region gefordert, nicht nur was die Wohnraumplanung sondern auch was die Auslastung von Schulen oder das Bereitstellen von KiTa-Plätzen betrifft.

Sehr geehrte Herren, vielen Dank für das Gespräch. ■

Der Fokus liegt auf der Stadtregion

Ein Kommentar von Dorothee Feller

Seit Jahren schon kennen die Immobilienpreise und Wohnungsmieten nur eine Richtung. Die Nachfrage nach Wohnraum steigt stetig. Die Stadt Münster ist ein äußerst attraktiver Wohn-, Wirtschafts- und Bildungsstandort, daher ist die zunehmende Zuwanderung wenig überraschend. Das wird sich in der überschaubaren Zukunft auch nicht ändern, ganz im Gegenteil, die aktuelle Bevölkerungsprognose geht von weiteren Einwohnerzuwächsen in den kommenden zwanzig Jahren aus.

Anders als die wachsenden rheinischen Großstädte verfügt die Stadt Münster über ein großes Stadtgebiet. Dies wird dazu führen, dass der entstehende Wohnflächenbedarf in der Stadt Münster sehr wahrscheinlich auch sukzessive bedient werden kann. Dennoch sind jetzt, wie auch schon in der Vergangenheit, „Überschwappeffekte" zu beobachten. Nicht zuletzt die vergleichsweise hohen Preise in Münster lenken sicherlich einen Teil der Nachfrage ins Umland. Rein rechnerisch verfügen die Kommunen über ausreichende Siedlungsflächenreserven, das zeigt das Siedlungsflächenmonitoring, das wir seit 2013 kontinuierlich durchführen.

Schwieriger als die Ausweisung von Siedlungsflächen in den vorbereitenden Plänen ist allerdings die Umsetzung der vorhandenen Flächenreserven in Bauland. Denn häufig sind Grundstückseigentümer schlicht nicht verkaufsbereit, so dass die Kommunen nicht über die planerisch ausgewiesenen Flächen tatsächlich auch verfügen können.

Durch die aktuelle Situation gewinnen deshalb stadtregionale Betrachtungen eine immer größere Bedeutung. Um die Herausforderungen lösen zu können, braucht es vor allem eine gute kommunale Vernetzung in Form einer aktiven Stadt-Umland-Kooperation. Diese Einsicht ist vor Ort schon lange vorhanden; bereits vor Jahren hat sich die Stadtregion Münster gebildet. Der Nutzen für Stadt und Umland durch diese Zusammenarbeit kann noch erhöht werden, wenn jede Kommune in einem Prozess der Arbeitsteilung ihre Stärken ausspielt.

Der geltende Regionalplan ist seit 2014 in Kraft. Nun bedürfen die seinerzeit ermittelten Siedlungsflächenbedarfe einer Aktualisierung, da sich die Grundlagen in den letzten fünf Jahren erheblich verändert haben. Einerseits haben sich die Rahmenbedingungen durch den Landesentwicklungsplan geändert. Anderseits erwarten wir bald neue Prognosen zu der künftigen Haushaltsentwicklung in den Gemeinden. Daraus errechnen sich dann gegebenenfalls geänderte kommunale Bedarfe. Wie diese Bedarfe dann auf die Gemeinden verteilt werden, entscheidet letztendlich der Regionalrat als Träger der Regionalplanung. Wir werden die Entscheidung auf Grundlage intensiver Kommunalgespräche vorbereiten.

Ich würde es sehr begrüßen, wenn die Kommunen der Stadtregion ihre interkommunale Zusammenarbeit zum Beispiel durch ein gemeinsames Flächenmanagement intensivieren würden. Denn dann wäre es leichter möglich, die ermittelten Bedarfe sachgerecht zu verorten und weitere Aspekte wie Mobilität, Verkehrsbelastung, Erreichbarkeit oder Verfügbarkeiten stärker in den Fokus zu nehmen. In diesem Fall könnten regionale Kooperationsräume wie die Stadtregion schon bei der inhaltlichen Konzeptionierung des Regionalplans besser eingebunden werden. Der Vorteil dabei wäre, dass Aspekte, die nicht unbedingt regionalplanerisch im Fokus stehen, sondern mehr im städtebaulichen Kontext zu sehen sind – zum Beispiel die Optimierung des ÖPNV – mit den regionalplanerischen Aufgaben abgestimmt und entwickelt werden können. ■

ZUR PERSON

Dorothee Feller ist seit September 2017 Regierungspräsidentin des Regierungsbezirks Münster. Sie kam als junge Juristin 1996 zur Bezirksregierung Münster. Während ihrer beruflichen Laufbahn absolvierte sie Stationen in verschiedenen Dezernaten der Behörde sowie im Innenministerium des Landes Nordrhein-Westfalen.

Bauland-Dialog
NRW 2019
in Düsseldorf

Land in Sicht

Umweltministerin Ursula Hein-Esser, Moderatorin Petra Voßebürger und Bauministerin Ina Scharrenbach im Interview (v.l.n.r.).

Rund 150 Teilnehmer aus der Politik und den Kommunalverwaltungen Nordrhein-Westfalens kamen Anfang Februar 2019 auf Einladung von Bauministerin Ina Scharrenbach und Umweltministerin Ursula Heinen-Esser in die NRW.BANK nach Düsseldorf zum Bauland-Dialog NRW mit dem Titel „(Bau)-Land in Sicht!“. Das Thema: Wie können Kommunen auf die weiter rasant ansteigende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum reagieren und zugleich nachhaltig mit ihren Flächenpotenzialen umgehen?

Strategien für neues Bauland in NRW sind, wie die Kooperation der beiden Ministerien deutlich macht, nicht nur ein Thema für das Bauministerium. „Wir setzen vor allem auf die Reaktivierung brachliegender Flächen und auf die Modernisierung von Wohnraum“, sagte Umweltministerin Ursula Hein-Esser. „Beide Ministerien gehen in Sachen Wohnraumförderung und -modernisierung eng zusammen“, ergänzte Bauministerin Ina Scharrenbach. So seien sie zum Beispiel aktuell dabei, Gründachstrategien für ein besseres Klima in den Innenstädten förderfähig zu machen.

Land bietet leistungsstarkes Netzwerk

Mit NRW.URBAN, der Bahnflächenentwicklungsgesellschaft (BEG), der NRW.BANK und dem AAV-Verband für Flächenrecycling und Altlastensanierung stellt das Land zudem ein leistungsstarkes Netzwerk, das die Unterstützungsangebote umsetzt und operative Hilfen für die Kommunen anbietet. Es schafft zudem die finanziellen und gesetzlichen Rahmenbedingungen. So ist der Finanzrahmen für die kooperativen Baulandentwicklung von 20 auf 100 Millionen Euro angehoben worden und soll bei weiterer Nachfrage zusätzlich angehoben werden. Der Flächenpool NRW hat gerade die fünfte Auflage mit einem neuen Aufrufverfahren für alle Städte und Gemeinden gestartet.

„Wir brauchen dringend mehr Wohnungsbau. Deshalb unterstützt das Land die Kommunen bei der Bauland-Aktivierung.“

Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen

Viele Akteure arbeiten Hand in Hand: André Stangier von der BEG NRW (Mitte) und seine Kollegen bringen unter anderem Bauland an der Schiene an den Start.

„Wir setzen vor allem auf die Reaktivierung brachliegender Flächen und auf die Modernisierung von Wohnraum.“

Ursula Hein-Esser, Umweltministerin des Landes Nordrhein-Westfalen

Das Video zur Veranstaltung jetzt online abrufbar.

Fachforen und Speed-Consulting
Die Veranstaltungsreihe Bauland-Dialog NRW macht die verschiedenen Angebote und Instrumente transparent, zeigt auf, was den Kommunen nachhaltig helfen kann und wie die verschiedenen Unterstützungsangebote ineinandergreifen. In Fachforen und im Speed-Consulting konnten sich die kommunalen Vertreter informieren und auch spezifische Problemlagen klären. Dietrich Suhlrie, Mitglied des Vorstands der NRW.BANK: „Der Bauland-Dialog bietet eine einzigartige Möglichkeit, mit Experten aller Netzwerkpartner ins Gespräch zu kommen.“

Mangel an personellen und finanziellen Ressourcen
Bauland identifizieren – Bauland realisieren: So lauteten die Titel der beide Foren. Dabei ging es unter anderem darum, wie Kommunen Potenziale für neues Bauland erkennen und analysieren können, wie private Eigentümer dazu gebracht werden können, sich in eine kommunale Wohnungsbaustrategie einzubringen und wie es gelingen kann, ein für breite Bevölkerungsschichten tragbares Preisgefüge zu erhalten. „Viele Kommunen wollen es anpacken, wollen Flächen entwickeln – ihnen fehlen aber häufig die personellen Ressourcen, oder sie erreichen die Eigentümer brachliegender Objekte nicht“, erläuterte NRW.URBAN-Geschäftsführer Franz Meiers. Zudem fehlen oft die finanziellen Mittel. Meiers: „Mit Instrumenten wie der Kooperativen Baulandentwicklung erhalten viele Kommunen die Möglichkeit, Bauland wirtschaftlich tragbar zu realisieren.“

Offener Dialog und gemeinsame Ziele
Der Bauland-Dialog zeigte deutlich, wieviel Kommunen erreichen können, wenn sie die Angebote des Landes nutzen und den Dialog mit vielen Partnern suchen. Thomas Lennertz, Geschäftsführer der Bahnflächenentwicklungsgesellschaft (BEG) ist von der Effektivität des Formats überzeugt. Der offene Dialog und gemeinsame Ziele – diese „Zutaten“ seien einfach ein Erfolgsrezept. Das zeigt auch die Landesinitiative „Bauland an der Schiene“. Lennertz: „Wir haben zahlreiche Gespräche geführt – mit dem überraschenden Ergebnis, dass bei den meisten der ins Auge gefassten Flächen alle Beteiligten – Regionalplanung, Verkehrsverbünde, Ministerien und Kommunen – zielgerichtet an einem Strang ziehen.“ So werden in Kürze in der Nähe verschiedener Haltepunkte des öffentlichen Schienenverkehrs neue Wohnungen entstehen, strategisch günstig gelegen, um viele Wege des täglichen Lebens auch ohne Auto bewältigen zu können. Ursula Heinen-Esser: „Das freut mich als Umweltministerin natürlich besonders.“ ■

Heinz Weifels, Teamleiter beim Flächenpool NRW in Düsseldorf, im Gespräch.

Gute Rahmenbedingungen für mehr Bauland: Nordrhein-Westfalen bietet ein leistungsstarkes Netzwerk.

Neues Bauland in Rommerskirchen

Ländliche Idylle mit Nähe zur Metropole

Seit 20 Jahren betreibt die Gemeinde Rommerskirchen Baulandentwicklung. „Erfolgreich und nachhaltig“, so Carsten Friedrich vom Fachbereich Planung, Gemeindeentwicklung und Mobilität in Rommerskirchen. In jüngster Zeit nahm der Druck auf die knapp 14.000 Einwohner zählende Gemeinde jedoch zu. Auch hier steigt die Nachfrage nach Wohnungen und Grundstücken und somit schnellen die Preise in die Höhe. Ein Grund: die unmittelbare Nähe zu den Metropolen Köln (25 Kilometer) und Düsseldorf (30 Kilometer). „Wir müssen möglichst schnell, möglichst bezahlbares Bauland schaffen“, so Friedrich.

Im Januar 2018 unterzeichneten NRW-Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung Ina Scharrenberg und Bürgermeister Dr. Martin Mertens die Zielvereinbarung, im Rahmen einer Kooperativen Baulandentwicklung 30 Prozent des Wohnraums für den öffentlich geförderten Wohnungsraum zur Verfügung zu stellen. Auserkoren hat die Gemeinde ein 8,5 Hektar großes Gebiet zwischen Giller- und Bergheimer Straße. Auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche sollen circa 230 Wohneinheiten entstehen. Seit Oktober 2018 ist die NRW.URBAN Kommunale Entwicklung in Rommerskirchen an Bord, um das Projekt treuhänderisch an den Start zu bringen.

Lena Peters ist gespannt auf die neuen Häuser. Sie würde gern mit ihrer Familie in eine größere Wohnung oder ein bezahlbares Haus in Rommerskirchen umziehen. Die Mutter eines dreijährigen Sohnes plant mit ihrem Partner weiteren Nachwuchs. „Die ländliche Umgebung in Rommerskirchen ist für Kinder ideal. Und das Pendeln nach Köln zu meinem Arbeitsplatz völlig unproblematisch“, sagt die 35-Jährige. Das NRW.URBAN-Journal hat die 35-Jährige einen Tag lang begleitet.

„Die ländliche Umgebung in Rommerskirchen ist für Kinder ideal. Und das Pendeln nach Köln zu meinem Arbeitsplatz völlig unproblematisch.“

Lena Peters, Rommerskirchen

1

15:25 Uhr: Lena Peters arbeitet in Köln. Das Pendeln mit dem Zug zieht sie der Fahrt mit dem Auto vor: „Das ist viel entspannter!“

2

15:47 Uhr: Ankunft in Rommerskirchen: Nach nur 22 Minuten hält die Regionalbahn in der südlichsten Gemeinde des Rhein-Kreis Neuss.

3

15:50 Uhr: Mit dem Fahrrad geht es weiter, die Wege in Rommerskirchen sind kurz.

4

16:20 Uhr: Im Zug hat Lena Peters schon den Einkaufszettel geschrieben. Auf dem Heimweg erledigt sie noch einige Besorgungen.

5

16:30 Uhr: Abstecher zum Hofladen: Die Familie liebt Produkte aus der Region!

6

16:40 Uhr: Eine idyllische Route: Der Radweg durch die Gillbachaue bildet eine direkte Verbindung vom Bahnhof in die westlichen Stadtteile.

7

16:45 Uhr: In zwei Jahren wird Sohn Paul hier eingeschult. Die Grundschule ist in wenigen Gehminuten erreichbar.

▸▸

16:50 Uhr: Die 3-Zimmer-Wohnung in der Innenstadt von Rommerskirchen wird für Lenas Familie bald zu klein. Größer und moderner soll das neue Domizil sein!

8

9

17:00 Uhr: Hier könnte in Zukunft das neue Heim der Familie stehen, nur zehn Fahrradminuten vom Bahnhof entfernt, Einkaufs- und Ausgehmöglichkeiten in der Nähe. „Eine attraktive Lage“, findet Lena Peters.

10

17:10 Uhr: Beliebter Treffpunkt für ein Gespräch unter Freunden.

11

17:20 Uhr: Hier erfüllt sich Lena Peters einen Mädchentraum: Einmal in der Woche geht sie reiten.

Rheinberg

Wohnen auf dem Annaberg

Rheinberg ist mit rund 31.000 Einwohnern eine mittelgroße Stadt am Niederrhein im Kreis Wesel. Durch die Nähe zu Düsseldorf oder Krefeld steigt auch in Rheinberg die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Zudem konnte Rheinberg sich in den vergangenen sieben Jahren über die Ansiedlung mehrerer Logistikunternehmen freuen. Dieter Paus, Technischer Beigeordneter: „Dadurch sind fast 5.000 Arbeitsplätze entstanden, und es gibt entsprechend viele Beschäftigte, die gerne in Rheinberg wohnen möchten.“

Nun sollen im Gebiet „Westlicher Annaberg“ 11.000 Quadratmeter neues Bauland und damit Platz für etwa 200 Wohneinheiten geschaffen werden. Möglich macht diese Maßnahme das Programm der Kooperativen Baulandentwicklung. Das Plangebiet erfüllt alle Voraussetzungen für die Förderung. Es ist verkehrsgünstig gelegen und sieht ein sozial gemischtes Wohnquartier aus Ein- und Mehrfamilienhäusern mit einem hohen Grünflächenanteil vor. 30 Prozent der Flächen sollen für den geförderten Wohnungsbau zur Verfügung stehen. Die NRW.URBAN Kommunale Entwicklung wird das stadteigene Fachpersonal unterstützen und die Grundstücke zeitnah baureif zu machen. ■

Ansprechpartner:
Cornel Volk
Tel. 0211 54238-311
cornel.volk@
nrw-urban.de

INFO
Kooperative Baulandentwicklung

Im Rahmen der durch das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen ins Leben gerufenen „Kooperativen Baulandentwicklung“ steht die landeseigene „NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH“ interessierten Kommunen als „Entwicklungsgesellschaft auf Zeit“ zur Seite. Denn neben dem Mangel an verfügbaren Grundstücken ist auch die personelle Ausstattung der Bauämter eine Herausforderung für viele Kommunen. So können sich Kommunen das notwendige Know-how sichern und behalten dabei über den gesamten Entwicklungszeitraum den vollen Einfluss. Das Angebot nutzen bisher in Nordrhein-Westfalen folgende Kommunen:

- Bochum (im Stadtteil Gerthe)
- Bornheim
- Eschweiler
- Herdecke
- Krefeld
- Nordwalde
- Rommerskirchen
- Rheinberg
- Telgte

NRW.URBAN hat Gebäude und Gelände einer ehemaligen Grundschule in Xanten auf die Eignung für Wohnbebauung gecheckt.

Standortcheck Wohnen in Xanten-Birten

Beste Grundlage für politische Diskussion

2015 musste im Xantener Ortsteil Birten die katholische Grundschule schließen. Für das Schuljahr 2015/2016 hatte es nur zwölf Anmeldungen gegeben. Die gesetzlich vorgeschriebene Gesamtschülerzahl wurde so längst nicht erreicht. „Sehr bedauerlich für die Stadt und den Stadtteil“, sagt Niklas Franke, technischer Dezernent und allgemeiner Vertreter des Bürgermeisters.

Lebendigen Stadtteil stärken

Nach Aufgabe der Grundschulnutzung wurde das Gebäude zur Flüchtlingsunterkunft umgebaut. Aufgrund der zurückgehenden Flüchtlingszahlen wurde die Unterkunft aber nie in Betrieb genommen, so dass das Gebäude im Wesentlichen leer steht. Umso größer ist das Bestreben, anstelle der Grundschule in Birten ein Projekt zu verwirklichen, das wieder Leben in den Stadtteil bringt.

Aktuell werden lediglich einige Räume der Schule von ortsansässigen Vereinen genutzt, regelmäßig probt der Kirchenchor. Doch auf Dauer kann es sich eine Stadt wie Xanten nicht leisten, einen Teil der Gebäude auf einem Filetgrundstück wie dem der Birtener Grundschule brachfallen zu lassen. Ideen für zukünftige Nutzungen gab es in Politik und Verwaltung schnell. Doch was ist planerisch und technisch möglich, was wirtschaftlich sinnvoll? Wie kann das Gelände das 2017 im Auftrag der Stadt erstellte Handlungskonzept Wohnen Xanten stützen? Um diese Fragen möglichst schnell und fundiert beantworten zu können, bedienten die Xantener sich externer Expertenunterstützung.

Fruchtbarer Baulanddialog

Niklas Franke: „Wir sind über den NRW.URBAN-Newsletter auf den ‚Bauland-Dialog‘ aufmerksam geworden. Die dort geschilderten Fallbeispiele und der Austausch mit anderen Gemeindevertretern, die ähnliche Probleme bewältigen müssen, waren für uns sehr interessant. Aber vor allem der sogenannte Standortcheck Wohnen ließ uns aufhorchen.“

So beantragte die Stadt Xanten beim Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen diesen Schnell-Check, den NRW.URBAN

für die Kommunen im Auftrag des Landes durchführt. NRW.URBAN untersuchte daraufhin die Eignung des Bereichs für die Entwicklung eines Wohnstandorts. Dabei stand auch zur Debatte, den Gebäudebestand eventuell zu erhalten sowie um- und auszubauen. Alternative Wohnformen – zum Beispiel Mehrgenerationenwohnen oder Alten-Wohngemeinschaften – sollten in Erwägung gezogen werden. Daraufhin erstellte NRW.URBAN ein Grobkonzept, das vier Nutzungsvarianten aufzeigt, führte eine erste Wirtschaftlichkeitsbetrachtung durch, erläuterte Fördermöglichkeiten und formulierte Handlungsempfehlungen. Im Rahmen des Standortchecks wurde auch die am Standort vorhandene Kindertagesstätte mit in die Überlegungen einbezogen.

Ebenso wie die Sporthalle für den Schul- und Vereinssport weiter benötigt wird, ist auch der Kindergarten ein wichtiger Bestandteil der Ortsinfrastruktur. In dem zweigeschossigen Gebäude auf dem benachbarten Grundstück sind aktuell zwei Ü-3-Gruppen untergebracht. Zurzeit wird vor Ort diskutiert, ob für die Zukunftsfähigkeit des Kindergartens eine weitere Gruppe und insbesondere die Möglichkeit der U-3-Betreuung erforderlich sind.

Vier Szenarien für ein spätere Nutzung

Kirsten Liene, Projektleiterin bei NRW.URBAN: „Wir haben vier Alternativen für die Standortentwicklung durchgespielt. Im Fokus stand bei allen Szenarien, neuen Wohnraum zu schaffen. Xanten benötigt insgesamt mehr Wohnungen, vor allem für untere und mittlere Einkommensgruppen und insbesondere in Kombination mit Barrierefreiheit.“ Auch einem möglichen Ausbau des Kindergartens wurde in den Varianten des Grobkonzeptes Rechnung getragen.

Die Analyse hat gezeigt, dass sich das Grundstück aufgrund seiner Lage und Umgebungsstruktur für ein solches Wohnprojekt durchaus eignen würde. Die Umnutzung der Grundschule zu Wohnzwecken ist laut Analyse jedoch wirtschaftlich nicht zu empfehlen. Der Bau aus den 1960er Jahren weist erheblichen Sanierungs- und Umbaubedarf aus. Die zentrale Lage des Schulgebäudes auf dem Grundstück schränkt zudem eine optimale Ausnutzung der restlichen Grundstücksfläche ein. Die Varianten des Grobkonzepts gehen daher von einem Abbruch des Gebäudes und einer neuen Planung für das Grundstück aus.

Wege der Finanzierung ausloten

Niklas Franke: „Der Ergebnisbericht ist eine gute Grundlage für die Diskussion in den politischen Gremien. Vor allem die Wirtschaftlichkeitseinschätzung war für uns wichtig.“

Die Lage der Schule eignet sich für neuen Wohnraum sehr gut – Rückbau- und Umbaumaßnahmen werden notwendig sein.

„Im Fokus stand bei allen Szenarien der Standortentwicklung, neuen Wohnraum zu schaffen.“

Kirsten Liene,
Projektleiterin bei NRW.URBAN

Die Standortentwicklung wird nun Thema in den Bezirksausschüssen, im Planungsausschuss und schließlich im Rat der Stadt werden. Politik und Verwaltung müssen jetzt ausloten, welche Finanzierungsmöglichkeiten es für das Projekt gibt. Mögliche Wege sind: Mittel für die Städtebauförderung zu beantragen, eigene Haushaltsmittel einzusetzen oder private Investoren zu gewinnen, die sich auf die Bedingung einlassen, auch öffentlich geförderten Wohnraum zu schaffen. ■

INFO
Standortcheck Wohnen

Der Standortcheck Wohnen ist ein Angebot des Landes, die Kommunen bei der Mobilisierung von Flächen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu unterstützen. Auf Antrag der Kommunen beauftragt das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen NRW.URBAN mit einer Analyse von Brachflächen, leerstehenden Gebäuden, größeren Baulücken oder sonstigen Flächen im Innenbereich. Es geht darum, die Potenziale für Wohnungsbau zu prüfen und kurzfristig eine technisch-wirtschaftliche Erstanalyse mit Handlungsempfehlungen in einem Standortbericht zusammenzustellen.

Die Leistungsbausteine:

- Prüfung und Aufklärung der Flächenverfügbarkeit
- Bestandserfassung (Bebauung, Erschließung, Freiflächen, technische Infrastruktur)
- erste Grundlagenerhebung (vorhandene Planungen oder Gutachten)
- bei Bedarf städtebauliches Grobkonzept zur Gewinnung von planerischen und wirtschaftlichen Kennwerten
- Machbarkeitscheck
- überschlägige Wirtschaftlichkeitsbetrachtung
- Prüfung der Fördermöglichkeiten
- Handlungsempfehlungen

Flächenpool NRW

„Brachflächen sind die offenen Wunden unserer Städte und Gemeinden. Der Flächenpool NRW ist das richtige Mittel, um diese Wunden zu schließen und ungenutzte Flächen für Wohnen und Gewerbe verwertbar zu machen", sagt Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bauen und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen. Hand in Hand setzten die Landestöchter NRW.URBAN und die BEG NRW das Programm um. Für 222 Standorte in 60 Städten und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen wurden bereits Standortperspektiven entwickelt.

Bildeten ein effektives Team: André Stangier (BEG NRW), Markus Hohmann, Fachbereichsleiter Bauen/Stadtentwicklung der Gemeinde Wenden und Jan Möhring (NRW.URBAN).

Neue Perspektiven für eine Werksbrache in Wenden-Rothemühle

Ein Synonym für Beschäftigung und Wohlstand

Wenden-Rothemühle, Juni 2016. Das Ende eines Werksstandorts wird besiegelt. Die 1936 als Apparatebau Rothemühle gegründete Fabrik des 2015 von der mutares AG übernommenen Unternehmens Balcke-Dürr soll abgewickelt werden. Zeitweise arbeiteten dort bis zu 600 Menschen. Der Investor aus München garantiert zwar den Fortbestand des Unternehmens Balcke-Dürr; in Wenden schließen sich 2017 die Werkstore jedoch für immer.

„Rothemühle“ – das war in Wenden über Jahrzehnte ein Synonym für Beschäftigung und Wohlstand. Die südlichste Gemeinde Nordrhein-Westfalens liegt im Sauerland. Insgesamt zählt sie rund 20.000 Einwohner und setzt sich aus 30 verschiedenen Ortschaften zusammen. Im zentralen Ort Wenden wohnen knapp 4.000 Menschen. Das zehn Autominuten entfernte Rothemühle hat rund 800 Einwohner. Das Betriebsgelände der ehemaligen Produktion von Balcke-Dürr umfasst elf Hektar. Diese Zahlen verdeutlichen, welche Bedeutung der Betrieb hatte.

Schnelle Entscheidungen

Der Eigentümer des Apparate-Werks signalisiert Interesse daran, gemeinsam mit der Gemeinde eine Lösung für die Zukunft des Standorts zu finden und bietet der Gemeinde die Flächen zum Kauf an. Allerdings erwartet er eine schnelle Entscheidung. Denn – so macht er deutlich – die Gemeinde sei nicht die einzige Interessentin.

Bis Oktober 2016 erarbeitet die Gemeinde erste Ideen-Konzepte. Markus Hohmann, Fachbereichsleiter Bauen/Stadtentwicklung der Gemeinde Wenden: „Dabei sind wir relativ schnell zum Ergebnis gekommen, dass Brachflächenentwicklung in dieser Größenordnung nicht unser ‚täglich Brot‘ ist und wir Unterstützung benötigen.“ Unabhängig voneinander stoßen Hohmann und Bürgermeister Bernd Clemens bei ihrer Recherche auf den Flächenpool NRW. Markus Hohmann hat mehrere Fachartikel studiert, Bernd Clemens bringt nach dem Austausch mit anderen Stadt- und Gemeindeoberhäuptern aus der Region den Flächenpool NRW ins Gespräch.

Einzelstandortaufnahme beschleunigt Prozess

Aufgrund des bereits unterbreiteten Ankaufsangebots und der von der mutares AG gesetzten Frist bis zum Jahresende 2017 ist schneller Handlungsbedarf geboten. Die Experten des Flächenpools entscheiden nach der ersten Projekteinschätzung schnell, Wenden für eine Einzelstandortaufnahme zu empfehlen.

„Aufgrund der Bedeutung des Standortes für den Ortsteil ist besonderes Fingerspitzengefühl gefragt.“

Jan Möhring, NRW.URBAN

André Stangier, Projektleiter der BEG NRW für den Flächenpool NRW: „Die beschleunigte Einzelstandortaufnahme ist prädestiniert für Städte und Gemeinden mit Flächen, die lokal eine besonders hohe Dringlichkeit haben.“ Im Unterschied zum jährlichen Aufrufverfahren, bei dem mehrere Standorte in einer Stadt als Gesamtaufgabe im Fokus stehen, verkürzen sich bei einer Einzelstandortaufnahme die Fristen für die Bewerbung und die Beiratsentscheidung.

Am 12. Oktober 2017 findet ein Qualifizierungsgespräch statt, am 13. Oktober geht der Aufnahmeantrag ein, Anfang November 2017 wird die Konsensvereinbarung unterzeichnet und die Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde und dem Flächenpool NRW ist geregelt. Strategiegespräche in kurzer Taktung, erste Konzeptentwicklungen und die Plausibilisierung von Gutachten folgen. Im Dezember 2017 präsentiert der Flächenpool NRW die ersten Ergebnisse der Kooperation im Rat der Gemeinde Wenden mit der Empfehlung an die Gemeinde, das Gelände anzukaufen. Das Kaufpreisangebot der Gemeinde über knapp 2,5 Millionen Euro wird noch Ende Dezember 2017 akzeptiert. Bereits im Februar 2018 geht das Gelände ins Eigentum der Gemeinde Wenden über.

Experten hatten Dynamik im Griff

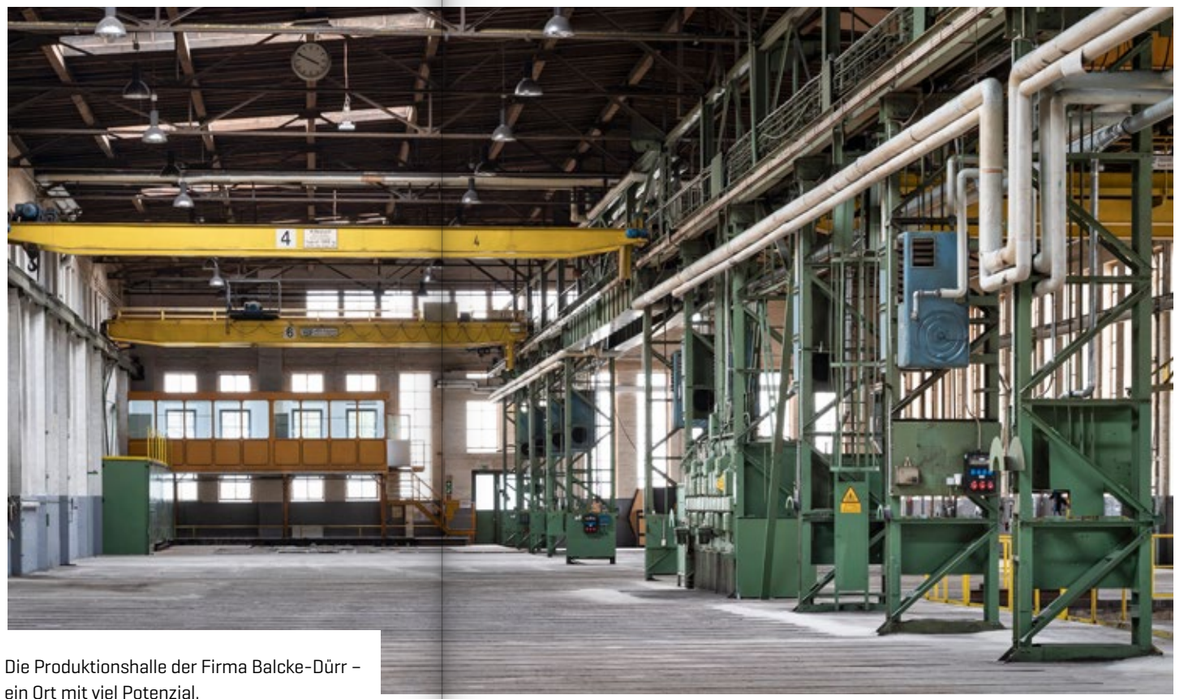
Jan Möhring, Stadtplaner von NRW.URBAN für den Flächenpool NRW: „Das Projekt hatte eine extreme Dynamik. Aber der Flächenpool NRW ist personell sehr gut aufgestellt. Das ermöglicht uns, Prozesse auch parallel anzustoßen.“ Wichtig sei bei jedem Projekt, sich mit der Umgebung vertraut zu machen. Schnell war den Experten klar, dass die Entwicklung des Balcke-Dürr-Werks die Gemeinde vor eine außergewöhnliche Aufgabe gestellt hatte. Möhring: „Die Brachfläche ist im Verhältnis zur Größe der Ortschaft riesig. NRW.URBAN und BEG NRW haben jedoch Erfahrung mit ähnlichen Projekten in dieser und anderen Regionen.“ So konnten die Planer mit viel Know-how und der erforderlichen Sensibilität vorgehen. Möhring: „Der Umgang mit einer so groß dimensionierten Brache stellt die Kommune vor eine besondere Herausforderung, bei der auch ein sensibler Umgang mit der Historie gefragt ist.“

Die Planungen im Detail

Auf dem etwa ein Hektar großen ehemaligen Mitarbeiter-Parkplatz sollen 15 bis 18 Wohnbauplätze entstehen. Drei ortsprägende Gebäude werden als Entrée der Fläche erhalten. In eine Halle sollen künftig Kulturangebote und eine Gastronomie mit Terrasse einziehen. Die Freilegung des Bigge-Flusslaufs und der Bau eines neuen Radweges über eine alte Bahntrasse, die früher direkt zum Werk führte, ist ebenfalls geplant. In weiteren Hallen und im ehemaligen Bürogebäude sehen die Planer Dienstleister und kleinteiliges Gewerbe: vom Handwerker, der sein Lager vergrößern möchte, über Ingenieurbüros bis zum Spin-off der Uni Siegen oder einer anderen nahe gelegenen Hochschule ist alles denkbar. Hohmann: „Architektonisch wollen wir die ortsprägende Architektur mit modernen Elementen verbinden.“

Damit ist der Auftrag des Flächenpools NRW erfüllt. Stangier: „Wir stehen als vertrauensvoller Ansprechpartner weiterhin bereit. Zum Beispiel, wenn es um die Verzahnung mit weiteren Akteuren oder Förderinstrumenten geht.“

Am 17. und 18. Mai 2019 steht für die Gemeinde Wenden übrigens wieder ein wichtiger Termin auf der Agenda: Dann feiert Wenden das Balcke-Dürr-Fest „Backstein: Beats und Bilder“ – ein Event mit Musik, Tanz, Kinderspaß, einer Ausstellung mit Fotos aus der Vergangenheit und Präsentation der Zukunftsszenarien. ■



Die Produktionshalle der Firma Balcke-Dürr – ein Ort mit viel Potenzial.

INFO
Flächenpool NRW

Mit dem Flächenpool NRW unterstützt das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW Kommunen dabei, bereits vorgenutzte, minder- oder untergenutzte Flächen in integrierter Lage neu zu beleben.

- Risikoeinschätzung und Kaufpreisfindung
- Auftaktgespräch mit Kommune und Eigentümer
- Sichtung und Plausibilisierung vorliegender Unterlagen (Gutachten, Wertermittlung etc.)
- Abstimmungsgespräch zu Ankaufsmodalitäten mit Gemeinde und Eigentümer
- Grobkostenschätzung Rückbau/Erhalt
- Gliederung des Standortes sowie Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes in einem gemeinsamen Workshop mit den Fachbereichen der Gemeinde
- Präsentation der Ergebnisse im Rat der Gemeinde
- Vernetzung mit einem Projektsteuerer für die weitere Umsetzung

Blomberg-Brache in Ahlen

Bürger-anliegen ernst nehmen!

Unter Moderation und Begleitung des Flächenpools NRW konnte vor zwei Jahren im westfälischen Ahlen ein Investor für ein schon länger verwaistes Industrieareal gefunden werden. Die Blomberg-Hallen, in denen früher Waschmaschinen für den europäischen Markt gefertigt wurden, wechselten den Besitzer. Nun soll nach den Wünschen des neuen Eigentümers schon bald wieder Leben in Hallen und Gelände einziehen.

Das Speditionsunternehmen Wilhelm Haver & Sohn GmbH & Co. KG hat das Gelände an der Voltastraße gekauft, um seinen Lagerbetrieb für Stahlcoils auszuweiten und dort das „Ahlener Logistik Zentrum“, kurz ALZ, zu entwickeln. In direkter Nähe zum Gelände befinden sich allerdings Wohnsiedlungen, und deren Bewohner waren durch die Projektplanung verunsichert. Sie befürchteten Lärmbelästigungen durch den Betrieb und damit verbundenen Schwerlastverkehr.

Eigentümer sucht den Dialog

„Meist werden wir von den Kommunen angefragt, Bürgerinformationsveranstaltungen durchzuführen. In diesem Fall war es aber der Investor, der die Kommune bat, NRW.URBAN mit der Moderation einer Informationsveranstaltung zu beauftragen“, berichtet Franz Große-Kreul, Projektleiter bei NRW.URBAN. So informierten Ende vergangenen Jahres Teammitglieder des Flächenpools NRW gemeinsam mit der Stadt über die künftige Nutzung des Geländes und stellten sich den Fragen der Nachbarn. Mit an Bord waren auch Mitarbeitende von Wilhelm Halver, die bereits in der Stahl-Logistik arbeiten. Die Moderation übernahm NRW.URBAN-Geschäftsführer Ludger Kloidt.

Konstruktive Diskussion

In einer konstruktiven Diskussion konnten die Bedenken der Anwohner beseitigt werden. Das Ahlener Logistik Zentrum (ALZ) entsteht auf einer Fläche von 120.000 Quadratmetern. Dort werden künftig die Rollen aus Bandstahl oder Stahldraht großer Stahl-Hersteller gelagert und die bundesweite Verteilung an Endkunden organisiert. Aufgrund der enormen Gewichte der Coils setzt das ALZ auf den Transport über den Schienenweg. Ein seit Jahren nicht mehr genutzter Gleisanschluss der Westfälischen Landeseisenbahn (WLE) zum Ahlener Güterbahnhof wurde dafür reaktiviert. Zudem wird das Gelände über eine neue Zufahrt neben den Schienen erschlossen.

Anlieferung über die Schiene

Im Oktober 2018 hat die Westfälische Landes-Eisenbahn GmbH (WLE) das Industriestammgleis vom Ahlener Güterbahnhof entlang der Maybachstraße im Gewerbegebiet Ahlen Ost von der Stadt Ahlen übernommen mit dem Ziel, die Infrastruktur wieder für den Eisenbahnbetrieb herzurichten. Mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 900.000 Euro hat die WLE gut 1,2 Kilometer Schwellen erneuert und rund 3.000 Tonnen Schotter ausgetauscht. Finanzielle Unterstützung in Höhe von rund 685.000 Euro erhielt das Bahnunternehmen Ende November 2018 aus dem Förderprogramm des Landes Nordrhein-Westfalen für öffentliche nicht bundeseigene Eisenbahnen (NE-Bahnen), das die Landesregierung 2018 wieder eingeführt hat. Ziel des Förderprogramms ist es, Industrie- und Gewerbegebiete wieder an die Infrastruktur der Bahn anzubinden. Die ersten Züge rollten in Ahlen im März 2019 über die Strecke, pro Woche erwarten die Stadt Ahlen und die WLE zukünftig circa zwei Züges. ■

> „In diesem Fall war es der Investor, der die Kommune bat, NRW.URBAN mit der Moderation einer Infoveranstaltung zu beauftragen.“
>
> Franz Große-Kreul, Projektleiter bei NRW.URBAN

Informationsveranstaltungen und der offene Dialog mit den Bürgern sind wesentliche Bausteine von Stadtentwicklungsprojekten.

Meilensteine im Blick und Kosten im Griff

Interview mit Dr. Sirid Theilen, Projektmanagerin bei NRW.URBAN

Impulse, Konzepte, Projekte – in enger Kooperation mit den Kommunen im Land stellt sich NRW.URBAN umfassenden Zukunftsaufgaben: Die Landesgesellschaft bereitet Stadtentwicklungsprojekte vor, bringt viele Beteiligte an einen Tisch und steuert die Umsetzung wirtschaftlich und effektiv. Das NRW.URBAN-Journal sprach mit Dr. Sirid Theilen, Projektmanagerin bei der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH, wie es gelingt, Stadtentwicklungsprojekte erfolgreich zu planen und wirtschaftlich zu Ende zu bringen.

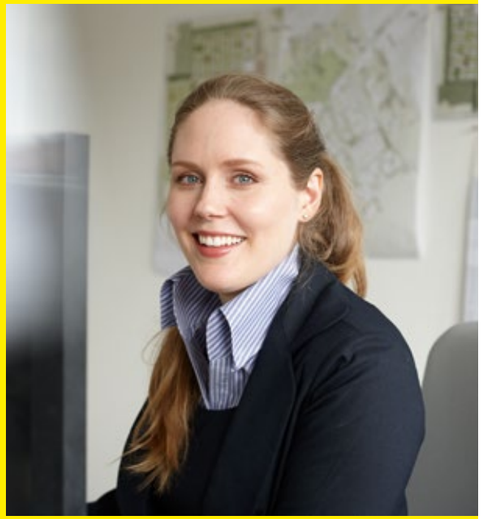
Wie bereiten sich Kommunen auf komplexe Stadtentwicklungsprojekte vor? Gibt es „typische“ Strategien, Fehler, Fragestellungen, Hürden?
Dr. Sirid Theilen: Jedes Projekt ist anders. Die Bedürfnisse von Städten und Gemeinden sind sehr individuell. Es kann sein, dass eine kleine Kommune für ihre Aufgaben gut aufgestellt ist und mit einem schlagkräftigen Team agiert, es kann aber auch vorkommen, dass große Städte unter hohem Kostendruck personelle und finanzielle Ressourcen soweit ausschöpfen mussten, dass ihre Handlungsfähigkeit sehr eingeschränkt ist. Für beide kann NRW.URBAN ein guter Partner sein – entweder, um weit gediehene Planungen zu verifizieren und deren Umsetzung zu beschleunigen, oder um als Treuhänder eine Entwicklungsmaßnahme von A bis Z abzuwickeln.

Zu welchem Zeitpunkt kommen die Kommunen auf NRW.URBAN zu?
Dr. Sirid Theilen: Häufig haben die Kommunen ihren Bedarf und ihre Ideen schon sehr klar formuliert. Auch planungsrechtliche Voraussetzungen sind in der Regel geprüft. Unterstützung wünschen sich die Kommunen bei größeren Stadtentwicklungsprojekten zumeist zuerst, wenn es darum geht, die entwickelten Ideen auf Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit prüfen zu lassen und die Projekte in der Umsetzung zu begleiten.

Das übernimmt dann NRW.URBAN?
Dr. Sirid Theilen: Genau. Unsere Leistungen bestehen ja quasi aus einem Baukasten-System. Wir können aufgrund unserer langjährigen Erfahrung und unserer interdisziplinär aufgestellten Teams in den unterschiedlichsten Konstellationen Planungsszenarien, Standortanalysen, Wirtschaftlichkeitsberechnungen oder die Begleitung konkreter Baumaßnahmen als einzelne Unterstützungsmaßnahmen anbieten oder – wie bei der kooperativen Baulandentwicklung – treuhänderisch ein komplettes Entwicklungsprojekt steuern.

Wie können Kommunen Risiken einschätzen und im Vorfeld minimieren?
Dr. Sirid Theilen: Kommunen, die schon zu Projektbeginn auf den Austausch mit NRW.URBAN setzen, haben den Vorteil, dass sie sowohl von der Erfahrung unserer Teams aus ähnlichen Projekten profitieren können, als auch ein gutes Regulativ durch die Sicht von außen haben. Weiter sind Informationsfluss und Zeitplanung wichtige Kriterien, um Stadtentwicklungsprojekte erfolgreich durchführen zu können und dabei stets das Gemeinwohl im Blick zu haben.

Wie kann das gelingen?
Dr. Sirid Theilen: Durch eine frühzeitige Risikoidentifikation – zum Beispiel, indem schon während der Planung Kostentreiber oder Zeitrisiken erkannt werden und indem falsche Erwartungen auf Seiten potenzieller Investoren aus dem Weg geräumt werden. Häufig kann durch die Bildung strategischer Allianzen das Risiko einer Entwicklung auf mehrere Schultern verteilt werden. Gute Beispiel dafür sind die Flächenpool-Projekte: Hier holt NRW.URBAN Eigentümer, Kommunen und potenzielle Investoren an einen Tisch. Es geht darum, dass Kommunen wieder Zugriff auf mindergenutzte Flächen in ihren Stadtgebieten bekommen, dass die Eigentümer die Bereitschaft signalisieren, diese Flächen zu entwickeln oder für eine Entwicklung freizugeben und dass Investoren Verantwortung für Projekte übernehmen, die die soziale und wirtschaftliche Struktur einer Stadt stärken. Das erfordert natürlich regelmäßige Kommunikation mit sämtlichen Projektbeteiligten.



Gibt es nicht auch immer unvorhersehbare Ereignisse, die die Umsetzung eines Projekts gefährden können?
Dr. Sirid Theilen: Ja gerade bei Projektentwicklungen gibt es immer Risiken durch Unvorhergesehenes. Ziel ist es, die größten Risiken bereits im Vorfeld zu identifizieren und zu minimieren. NRW.URBAN bietet zum Beispiel Standortchecks an – schnell, unkompliziert und aussagekräftig. Kommunen, die sich unsicher sind, welche Entwicklung an einem Standort sinnvoll oder möglich ist, sollten das unbedingt in Anspruch nehmen.

Was sollten Kommunen bei der Investoren-Akquise beachten?
Dr. Sirid Theilen: Sie sollten zunächst den Markt analysieren. Das heißt, sie sollten realistisch einschätzen, was sie von Investoren verlangen können. Da umfangreiche Stadtentwicklungsprojekte sich meist über Zeiträume von acht bis zehn Jahren hinziehen, sollte es jedoch nicht bei einer einmaligen Analyse zu Beginn bleiben. Eine begleitende Marktbeobachtung hilft, Strategien immer wieder an die aktuellen Entwicklungen anzupassen.

Haben Sie weitere Tipps, wie Kommunen Investoren gewinnen können?
Dr. Sirid Theilen: 2017 ist ja das Baurecht novelliert worden. Der neue Baugebietstyp ‚Urbane Gebiete‘ erlaubt es den Kommunen zum Beispiel, dass künftig auch in stark verdichteten städtischen Gebieten oder in Gewerbegebieten Wohnungen gebaut und Gebäude als Wohnraum genutzt werden dürfen. Die Kommunen haben auch selbst gewisse Spielräume, wie sie Planungsrecht auslegen. Wie schnell werden Baugenehmigungen erteilt? Wie streng sind Auflagen für die Nachpflege öffentlicher Räume? Für welche Bereiche können Kommunen und Investoren gleichberechtigte Partner werden? Bebauungspläne sollen ja die Entwicklung einer Stadt lenken und fördern.

Sehr geehrte Frau Dr. Theilen, vielen Dank für das Gespräch!

Phasen der Projektentwicklung

Grundstücks-fonds NRW

NRW.URBAN entwickelt und vermarktet treuhänderisch Flächen des Grundstücksfonds NRW: ehemalige Zechengelände oder brachgefallene Industrieareale. Der Verkauf von hochwertigen und städtebaulich interessanten Gewerbeflächen bildet dabei weiterhin den Schwerpunkt. Häufig zeichnen sich die Projekte aber auch durch eine lebendige Mischung aus Wohnen, nicht störendem Gewerbe oder Bildungs- und Kultureinrichtungen aus.

„In Heiligenhaus ist ein Vorzeige-Projekt moderner Stadtentwicklung gelungen."

Ludger Kloidt,
Geschäftsführer NRW.URBAN

Rund um den Campus in Heiligenhaus

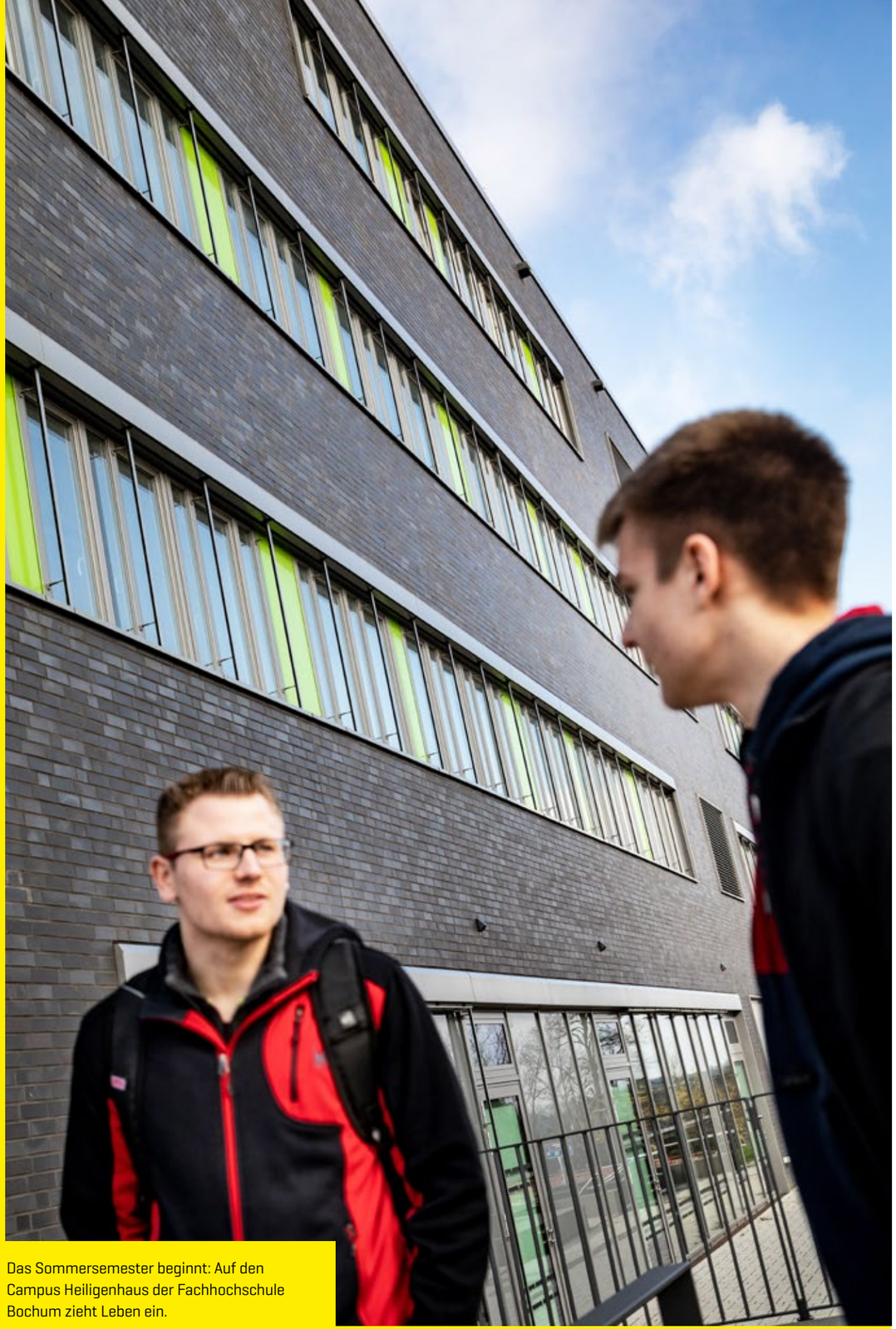
Miteinander
aller Generationen

Eine Gruppe Senioren wandert strammen Schrittes Richtung Thormälen-Park. Drei Skatebaord-Kids überholen die kleine Gruppe. Auf dem Panorama-Radweg wirbeln die Speichen glitzernd in der Frühlingssonne. Aktiv geht es zu rund um den Campus Velbert/Heiligenhaus (CVH).

Studierende Eltern und aktive Senioren

Und bald werden hier noch mehr Generationen den Ort mit Leben füllen. Das neue Studierendenwohnheim mit Kinderbetreuung ist frisch bezugsfertig. Am Rande des Geländes errichtet ein Investor sieben freistehende Mehrfamilienhäuser: altengerecht, barrierefrei und energieeffizient. Die Wohnungen sind zum Teil frei finanziert und werden als Eigentumswohnungen vermarktet, zum Teil entstehen mit staatlicher Förderung preisgünstige Mietwohnungen.

Das ehemalige Verwaltungsgebäude der Firma Kiekert aus den 1950er Jahren – ebenfalls in der Nähe des neuen Hochschul-Campus' – erwarb die Heiligenhauser Unternehmerin Alice Thormählen. Mit Mitteln aus der „Alice und Hans Joachim Thormählen-Stiftung" ist dort nach der Sanierung im „Thormählen-Bildungshaus" eine „digitale Schulfabrik"

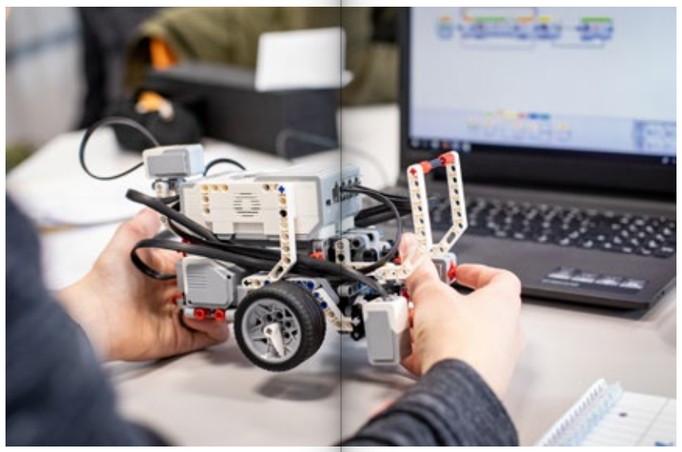


Das Sommersemester beginnt: Auf den Campus Heiligenhaus der Fachhochschule Bochum zieht Leben ein.

entstanden, die sich den Megatrends der Digitalisierung widmet und den Heiligenhauser Schulen zur Verfügung steht. Seit April finden im TEC Lab regelmäßig Technik-Kurse für Schüler ab der 8. Klasse statt. Auch die Heiligenhauser Stadtbibliothek fand hier ein neues Domizil.

Vorzeigeprojekt mit guter Mischung

„In Heiligenhaus ist ein Vorzeige-Projekt moderner Stadtentwicklung gelungen“, sagt NRW.URBAN-Geschäftsführer Ludger Kloidt. Lernen, Freizeit und Wohnen für alle Generationen – „das sorgt für eine gute Mischung!“



Am Rande des Campus errichtet ein Investor sieben freistehende Mehrfamilienhäuser.

Planungen seit 2005

Zum Hintergrund: NRW.URBAN erwarb im Jahr 2005 das damals noch voll genutzte Industriegelände des Spezialisten für Schließsysteme Kiekert über den Grundstücksfonds NRW – Voraussetzung dafür, dass Kiekert seine Produktion innerhalb von Heiligenhaus verlagerte und die Arbeitsplätze vor Ort erhalten blieben. Die Landesgesellschaft revitalisierte das Gelände, leitete umfangreiche Gebäudeabbrüche und Altlastensanierungen ein und ebnete so den Weg für die Stadt Heiligenhaus, Neues entstehen zu lassen.

Im Jahr 2008 erhielt Heiligenhaus bei einem Wettbewerb des Landes NRW, bei dem es um einen weiteren Standort für die Fachhochschule Bochum ging, den Zuschlag. Mit ausschlaggebend war das frei gewordene ehemalige Kiekert-Areal.

Studieren in Heiligenhaus

2011 startete die Bochumer Fachhochschule am Campus Velbert/Heiligenhaus mit einer eigenen Dependance. 2017 konnten die Studierenden in ein hochmodernes 22 Millionen teures viergeschossiges Hochschulgebäude an der Kettwiger Straße einziehen. Der Gebäudekomplex auf rund 10.000 Quadratmetern Fläche bietet bis zu 400 Studierenden Platz. Im Frühjahr 2019 schloss das Akademische Förderungswerk (AKAFÖ) den Bau eines neuen Studierendenwohnheims ab. Die Kosten belaufen sich auf knapp fünf Millionen Euro. Es bietet Platz für 42 Studierende in 18 Doppel- und sechs Einzelapartments. Das Gebäude beheimatet zudem eine Kindertagespflege für studierende Eltern, in der bis zu neun Kinder im Alter bis zu drei Jahren ganztags betreut werden können.

Gefördert und unterstützt wurde der Bau vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Außerdem erhielt das Projekt ein Förderdarlehen der NRW. Bank inklusive eines weiteren Zuschusses für die Einrichtung barrierefreier Apartments im Erdgeschoss. Das Bauprojekt wurde als KfW-Effizienzhaus 55 eingestuft und erhält in Kürze ein „NaWoh“-Zertifikat. ■

Zukunft bauen auf brachgefallenem Grund

Alsdorf: Weitere Wohnhäuser im Annapark

Seit 1995 entwickelt NRW.URBN in Alsdorf bei Aachen das Gelände der ehemaligen Grube Anna mit Zeche und Kokerei als Treuhänderin des Grundstücksfonds Nordrhein-Westfalen. Die Landesgesellschaft kümmert sich um die Ertüchtigung, Sanierung und Entwicklung der Flächen bis zum Verkauf der Grundstücke. Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor sind hier in den vergangenen Jahren ebenso entstanden wie neuer Wohnraum. 2018 wurden nun weitere Baulücken geschlossen. Auf dem südlichsten Areal des Wohngebiets „Annapark“ entstehen zwei weitere Mehrfamilienhäuser. NRW.URBAN-Projektmanager Udo Klösgen: „Die Grundstücke für Mehrfamilienhäuser sind jetzt so gut wie alle verkauft. Auch die Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilienhäuser ist rege.“

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

Dortmund: Zwei neue Player auf PHOENIX West

Zwei neue Ansiedlungen auf PHOENIX West: Ende Januar hat das Unternehmen TMM den Kaufvertrag für ein 7.400 Quadratmeter großes Grundstück unterschrieben. Darauf wird es ein hochwertig ausgestattetes, viergeschossiges Bürogebäude errichten, das zukünftig auf einer Nutzfläche von rund 3.500 Quadratmetern Raum für kreatives und innovatives Arbeiten bietet.

Der Verkauf der denkmalgeschützten Hochofenanlage und des Schalthauses 101 wurde im Oktober 2018 mit der Walas Europe BV besiegelt. Der Investor, der sich nachhaltige Stadtentwicklung auf die Fahnen geschrieben hat, will auf der rund 64.000 Quadratmeter großen Fläche ein Exzellenzzentrum für Innovation und Nachhaltigkeit entwickeln. Walas plant in den kommenden Jahren Investitionen von rund 40 Millionen Euro, insgesamt sollen langfristig rund 75 Millionen Euro fließen.

Auf PHOENIX West sollten keine Denkmäler als Museum in öffentlicher Hand bleiben. Die Voraussetzungen für den Verkauf waren mit Mitteln der Europäischen Union und des Landes Nordrhein-Westfalen geschaffen worden. NRW.URBAN Projektleiterin Birgit Jakoby: „Das Nebeneinander von Denkmälern und Moderne macht den besonderen Reiz von PHOENIX West aus.“

Kontakt:
Birgit Jakoby
0231 4341-267
birgit.jakoby@
nrw-urban.de

Bochum: DAI baut am Plateau

Innenstadt-West in Bochum: Am „Gerard-Mortier-Platz“ – dem ehemaligen Stahlwerksplateau – errichtet das Deutsche Anwaltsinstitut (DAI) ab April 2019 neben dem Gebäude der Kultur-Ruhr GmbH einen Neubau. Bis 2020 entsteht dort ein dreigeschossiges Verwaltungs- und Seminargebäude mit einer Gesamtfläche von 2.733 Quadratmetern. 50 Arbeitsplätze und Lehrsäle für bis zu 150 Teilnehmer will das Institut in dem Gebäude unterbringen. Das DAI ist die gemeinnützige Aus- und Fortbildungseinrichtung von Bundesrechtsanwaltskammer, Bundesnotarkammer, Rechtsanwaltskammern und Notarkammern. Die Bochumer Niederlassung befindet sich zurzeit noch in angemieteten Räumen am Campus der Ruhr-Uni und soll nun zum Westpark in den eigenen Neubau ziehen.

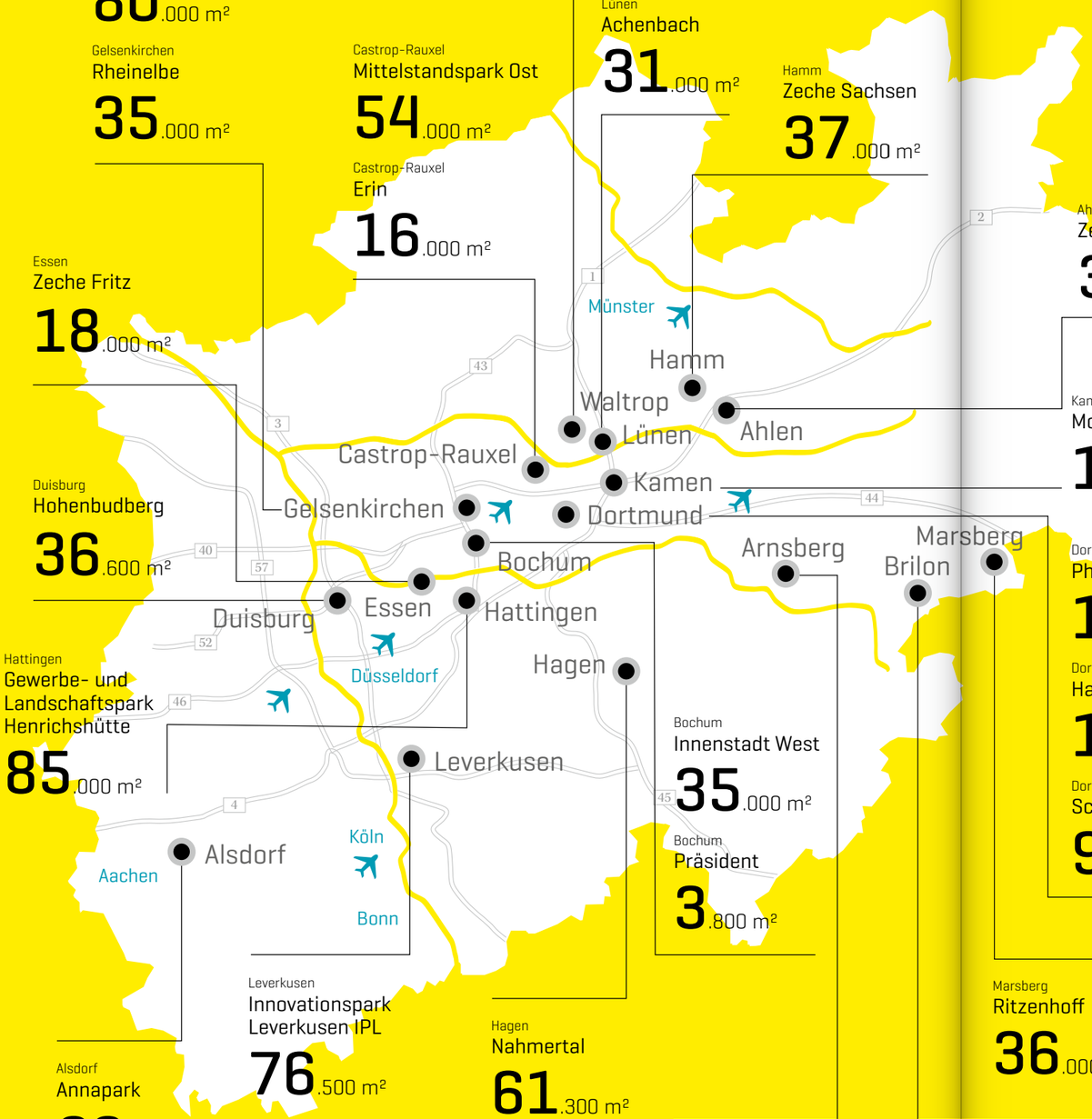
Kontakt:
Burkhardt Bahrenberg
0231 4341-280
burkhardt.bahrenberg@
nrw-urban.de

Bochum: Vermarktung im Umweltpark abgeschlossen

Seit Ende der 1980er Jahre veräußert NRW.URBAN gemeinsam mit der Stadt Bochum Flächen für Gewerbe- und Umwelttechnologieunternehmen im Umweltpark Bochum, eines circa 200.000 Quadratmeter großen ehemaligen Krupp-Areals. Mit dem Verkauf der letzten Fläche an die Immobilienverwaltung Kuhnert – Sudhoff GbR sind die Vermarktungsaktivitäten nun abgeschlossen. Die IV Kuhnert – Sudhoff GbR vermietet exklusiv an das Telekommunikationsunternehmen HKT 1.400 Quadratmeter Büroflächen, 1.300 Quadratmeter Hallenfläche und eine 1.500 Quadratmeter große Außenfläche inklusive 70 Stellplätzen. HKT wird im Umweltpark in Bochum seinen neuen Deutschland-Hauptsitz einrichten. Die IV Kuhnert – Sudhoff GbR plant zudem, den Umweltpark durch eine Unterführung an ein weiteres Entwicklungsgebiet an der Kohlenstraße in Bochum anzubinden. Dort soll unter anderem eine E-Tankstelle mit Pkw-, Lkw- beziehungsweise Busladesäulen sowie Lademöglichkeiten für E-Bikes und Pedelecs entstehen. Auch gastronomische Angebote für die Beschäftigten der Unternehmen im Umweltpark sowie zur Überbrückung von Wartezeiten an der E-Tankstelle sind geplant.

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

Neue Perspektiven für Ihr Gewerbe auf Flächen des Grundstücksfonds NRW



Gelsenkirchen
Graf Bismarck
86.000 m²

Gelsenkirchen
Schalker Verein
80.000 m²

Gelsenkirchen
Rheinelbe
35.000 m²

Castrop-Rauxel
Mittelstandspark Ost
54.000 m²

Castrop-Rauxel
Erin
16.000 m²

Waltrop
Gewerbepark Zeche Waltrop
16.000 m²

Lünen
Achenbach
31.000 m²

Hamm
Zeche Sachsen
37.000 m²

Ahlen
Zeche Westfalen
39.000 m²

Essen
Zeche Fritz
18.000 m²

Duisburg
Hohenbudberg
36.600 m²

Kamen
Monopol
18.000 m²

Dortmund
Phoenix West
111.000 m²

Dortmund
Hansa
12.900 m²

Dortmund
Scharnhorst
9.000 m²

Hattingen
Gewerbe- und Landschaftspark Henrichshütte
85.000 m²

Bochum
Innenstadt West
35.000 m²

Bochum
Präsident
3.800 m²

Leverkusen
Innovationspark Leverkusen IPL
76.500 m²

Hagen
Nahmertal
61.300 m²

Marsberg
Ritzenhoff
36.000 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					
Leverkusen, ***Innovationspark Leverkusen*** * verkehrsgünstig, zentrale Lage	2.000 - 13.000	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	1.000 - 4.000	sofort	ab 40,-	frei	Udo Klösgen, 0228/763827-77 *udo.kloesgen@nrw-urban.de*
Region Ostwestfalen-Lippe					
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	Birgit Jakoby, 0231/4341-267 *birgit.jakoby@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, ***Holland*** * ** nicht störendes Gewerbe	3.700	sofort	72,–	frei	Burkhardt Bahrenberg, 0231/4341-280 *burkhardt.bahrenberg@nrw-urban.de*
Castrop-Rauxel, ***Erin*** * ** direkte Nachbarschaft zur Innenstadt	2.000 - 7.000	sofort	52,–	frei	Birgit Jakoby, 0231/4341-267 *birgit.jakoby@nrw-urban.de*
Castrop-Rauxel, ***Mittelstandspark Ost*** * Zielgruppe: industrienahe Dienstleister	1.000 - 21.000	sofort	36,– bis 100,–	frei	Birgit Jakoby, 0231/4341-267 *birgit.jakoby@nrw-urban.de*
Dortmund, ***Hansa*** * ** hochwertiges, technologieorientiertes Gewerbe; betriebsbezogenes Wohnen möglich	2.100 - 7.800	sofort	41,– bis 56,–	pflichtig	Tanja Hein, 0231/4341-113 *tanja.hein@nrw-urban.de*
Dortmund, ***PHOENIX West*** * ** Technologiepark	1.800 - 13.000	sofort	155,–	frei	Birgit Jakoby, 0231/4341-267 *birgit.jakoby@nrw-urban.de*
Do-Scharnhorst, ***„Am Wambler Holz"*** * ** Standort für Dienstleistungen und Handwerk	3.600 – 5.500	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	2.000 - 9.500	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*

Standort	verfügbare Flächen von - bis m²	baureif ab	Kaufpreis in EURO/m²	Erschließungs-beitrag	Ansprechpartner
Gelsenkirchen, ***Graf Bismarck (MI-Flächen)*** * ** Hochwertiger Standort insbesondere für Dienstleistungsunternehmen	2.000 - 8.000	sofort	200,–	frei	Burkhardt Bahrenberg, 0231/4341-280 *burkhardt.bahrenberg@nrw-urban.de*
Gelsenkirchen, ***Schalker Verein*** * **	1.000 - 13.000	sofort	70,–	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	70,– bis 90,–	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	42,- bis 65,-	frei	Beate Preihs, 0231/4341-368 *beate.preihs@nrw-urban.de*
Hattingen, ***Henrichshütte*** * ** Gewerbe- und Landschaftspark	4.000 - 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 - 8.500	sofort	31,– bis 40,–	frei	Birgit Jakoby, 0231/4341-267 *birgit.jakoby@nrw-urban.de*
Waltrop, ***Gewerbepark Zeche Waltrop*** * Gewerbe- und Dienstleistungsstandort	1.500 - 9.000	sofort	55,–	frei	Marion Ikemeyer, 0231/4341-301 *marion.ikemeyer@nrw-urban.de*
Region Sauerland					
Arnsberg, ***Wildshausen*** * großflächige Grundstückseinheiten	800 - 20.000	sofort	23,– 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, K02B – Agentur für Kommunikation, Dortmund | **VISUELLE KONZEPTION UND LAYOUT** Oktober Kommunikationsdesign GmbH, Bochum **FOTOS** Christian Nielinger (Titel, 2, 22-31, Rückseite), Martin Steffen (2, 12-15, 36-41), Franklin Berger (3, 4-10, 16-20, 35), Johannes Kaßenberg (21, 42), Frank Vinken (32-33), Bezirksregierung Münster (5), Walas (42), DAI/Kemper Steiner Architekten (43), NRW.URBAN (43) | **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
NEUE ADRESSE
Revierstraße 3
44379 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