Journal

02 18

Thema Stadt, Land, Bauland

12
Eine Stadt im Wandel
Maßnahmenmix in Eschweiler

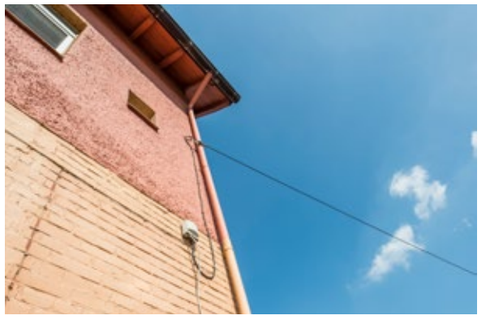
34
Das Stadtversprechen
Visionswerkstatt in Paderborn

25
Tatkräftig ans Ziel
Flächenpool NRW
in Kerpen

NRW.URBAN
Partner für Land und Stadt

Inhalt

12 **Eine Stadt im Wandel**
Maßnahmenmix in Eschweiler



25 **Neues vom Flächenpool NRW**
60 Kommunen mit 222 Standorten

34 **Das Stadtversprechen**
Visionswerkstatt in Paderborn

03 **Editorial**

04 **Eine Stadt geht in die Offensive**
Staatssekretär Jan Heinisch, Stadtbaurat Markus Bradtke und NRW.URBAN-Geschäftsführer Ludger Kloidt beim Ortstermin in Bochum

11 **Konzepte für neuen Wohnraum**

12 **Eine Stadt im Wandel**
Maßnahmenmix in Eschweiler

17 **Telgte: Ein bodenständiger Wallfahrtsort**

18 **Nordwalde: Eine Gemeinde im Münsterland**

19 **Herdecke: Die Stadt zwischen zwei Ruhr-Seen**

20 **Entwicklungsgesellschaft auf Zeit**
Kooperative Baulandentwicklung

22 **Bauland an der Schiene**
Neue Initiative der Landesregierung

25 **Flächenpool NRW**

26 **Tatkräftig ans Ziel**
Projektberichte aus Kerpen, Rosendahl und Finnentrop

33 **Unsere Städte im Jahr 2040**

34 **Das Stadtversprechen**
Visionswerkstatt zur Zukunft des Areals Barker in Paderborn

39 **Über 2030 hinaus schauen: Thesen zur Gestaltung der Stadt von übermorgen.**
Gastbeitrag von Dr. Julian Petrin, Urbanista

40 **Big 5**
Flächen des Grundstücksfonds NRW

44 **Neue Perspektiven für Ihr Gewerbe**

46 **Baureife Gewerbeflächen in NRW**

Franz Meiers und Ludger Kloidt
Geschäftsführer von NRW.URBAN

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

Ihre Meinung zu unseren Themen
Leserbefragung:
leserbefragung.nrw-urban.de

Wachstum und Erneuerung sind die Lebenselexiere unserer Städte. Wer wünscht sich für seine Heimatstadt nicht familienfreundliche Quartiere, nachhaltige Arbeitsplätze, ressourcenschonende Versorgungs- und Verkehrskonzepte und darüber hinaus ausreichend finanziellen Spielraum, um öffentliche Bildungs- und Kulturbetriebe auszustatten?
NRW.URBAN hilft Städten und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Mit unterschiedlichsten Initiativen, Landesprogrammen und Partnern arbeiten unsere Experten aktuell daran, die Baulandmobilisierung im Land voranzutreiben: Standortcheck Wohnen, kooperative Baulandentwicklung, Flächenpool NRW – all dies sind Förder- und Unterstützungsangebote an Kommunen und Grundstückseigentümer, Bauland zeitnah und nachfragegerecht zu entwickeln.
Der Instrumentenkasten des Landes Nordrhein-Westfalens zur Förderung der Bauland- und Innenentwicklung ist bundesweit einmalig. Und die Unterstützungsangebote sind gut miteinander verzahnt: Das zeigen wir Ihnen am Beispiel der Stadt Eschweiler, die aufgrund des nahenden Endes des Tagebaus Inden vor großen Herausforderungen steht. Manchmal birgt ein Abschied auch eine große Chance für einen Neuanfang. Darauf setzt die Stadt Paderborn. Sie ist vom Abzug der britischen Truppen aus Nordrhein-Westfalen im besonderen Maße betroffen. Wie es sich in Paderborn im Jahr 2040 leben lässt, wollten deshalb kommunale Vertreter, externe Experten und vor allem eine Reihe von Repräsentanten der Stadtgesellschaft im Rahmen einer Visionswerkstatt herausfinden. Welches „Versprechen“ sich die Stadt Paderborn gegeben hat, lesen Sie in dieser Ausgabe.
Wir hoffen, wir veröffentlichen mit diesem Journal wieder eine für Sie informative und anregende Ausgabe. Ihre Meinung ist uns wichtig! Wie nützlich und interessant ist das NRW.URBAN-Journal für Sie? Was vermissen Sie, was gefällt Ihnen, wo sollten wir besser werden? Mit Ihrer Hilfe wollen wir Themen und Inhalte in Zukunft noch besser an Ihren Bedürfnissen ausrichten. Beteiligen Sie sich an unserer Leserbefragung auf nrw-urban.de! Wir freuen uns über Ihre Unterstützung. ■

Mit dem Fahrrad durch Bochum

Eine Stadt geht in die Offensive

In NRW fehlen bezahlbare Wohnungen und Häuser, vor allem in den Städten. In Bonn, Köln, Düsseldorf oder Münster hat sich die Preissituation besonders zugespitzt. Aber auch im Ruhrgebiet, das immer noch moderate Grundstückspreise und Mietraten aufweist, fehlt es an frei verfügbaren Flächen für den Wohnungsbau. Zudem soll die Mobilisierung vorhandener Kapazitäten in den Kommunen Vorrang vorm Bauen auf der grünen Wiese haben. Wie sehen die Perspektiven der Innenentwicklung aus? Welchen Herausforderungen und Problemen begegnen die kommunalen Stadtplaner? Und welche Lösungsansätze sind bereits erfolgreich umgesetzt worden? Dr. Jan Heinisch, Staatssekretär im Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, und NRW.URBAN-Geschäftsführer Ludger Kloidt trafen sich in Bochum mit Stadtbaurat Dr. Markus Bradtke. Sie schwangen sich aufs Fahrrad und machten sich ein Bild von der Situation in Bochum. Das NRW.URBAN-Journal hat sie begleitet.

NRW benötigt mehr preiswerte Wohnungen. Nach Schätzungen der NRW.Bank müssten in NRW bis 2020 jedes Jahr rund 80.000 Wohnungen entstehen, um den Bedarf zu decken. Ist das zu schaffen?

Dr. Jan Heinisch: Es ist richtig, dass NRW mehr Wohnungen benötigt, deutlich mehr Wohnungen. Und die Statistik zeigt, dass wir jährlich noch nicht das Ziel erreichen, das wir erreichen müssten. Es bedarf also noch großer Anstrengungen, um 2020 die gewünschte Bilanz zu erzielen.

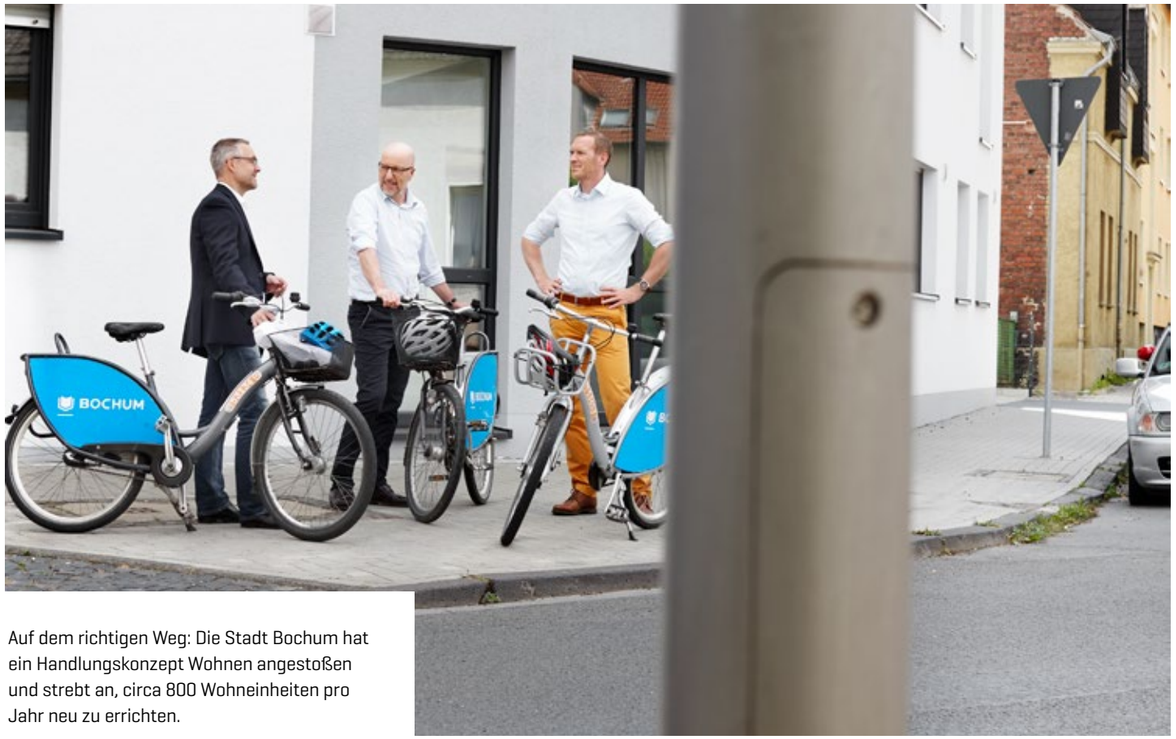
Welche landespolitischen Maßnahmen sollen dabei helfen?

Dr. Jan Heinisch: Wir unterstützen die Städte, indem wir Städtebauförderung in erheblichem Maße zur Verfügung stellen. Außerdem kümmern wir uns um eine gezielte Baulandpolitik. Wir lassen mehr Bauland ausweisen, um den Kommunen größere Freiheiten zu gewähren. Und wir kümmern uns darum, bisher minder genutzte Potenziale zu heben. So wollen wir die Kommunen in die Lage versetzen, mit neuem Bauland den Wohnungsbau anzuschieben.

Auch Bochum braucht mehr Wohnraum. 2016 hat Oberbürgermeister Thomas Eiskirch verkündet, eine Wohnungsbauoffensive zu starten. Was war der Anlass?

Dr. Markus Bradtke: 2015 war das Jahr, in dem die meisten Menschen aus Kriegsgebieten nach Deutschland gekommen sind, aber auch in den Jahren zuvor verzeichnete Bochum schon Zuzug. Überwiegend waren es

Stadtbaurat Dr. Markus Bradtke, NRW.URBAN-Geschäftsführer Ludger Kloidt und Staatssekretär Dr. Jan Heinisch (v.l.n.r.) starten ihre Erkundungstour durch Bochum.



Auf dem richtigen Weg: Die Stadt Bochum hat ein Handlungskonzept Wohnen angestoßen und strebt an, circa 800 Wohneinheiten pro Jahr neu zu errichten.

Menschen, die zum Studieren nach Bochum gekommen sind. Gleichzeitig haben wir festgestellt, dass Menschen auch aus Bochum abgewandert sind, vornehmlich in die nähere Umgebung, weil hier in der Stadt keine Wohnungen in passender oder bezahlbarer Größe vorhanden waren.

Was hat die Stadt Bochum dagegen getan?
Dr. Markus Bradtke: Zunächst haben wir alle städtischen Grundstücke auf den Markt gebracht, die schon Baurecht hatten und bereits erschlossen waren. Wir haben zudem sofort begonnen, Investoren anzusprechen und mehrere große Investorenkonferenzen durchgeführt. Schließlich haben wir Bauleitplanungen angestoßen, also Bebauungspläne entwickelt, die zwar nicht von heute auf morgen, aber in naher Zukunft dazu führen, dass neues Wohnbauland in Bochum entsteht. Die Konzentration auf den Neubau von bezahlbaren Wohnungen kennzeichnet die Offensive.

NRW.URBAN unterstützt im Auftrag des Landes Kommunen, neue Flächen zu erschließen. Mit welchen Instrumenten?
Ludger Kloidt: Ein wichtiges Instrument ist der Flächenpool.NRW, den NRW.URBAN gemeinsam mit der Bahnflächenentwicklungsgesellschaft umsetzt. Hier stoßen wir Flächenentwicklungen moderativ gemeinsam mit Kommunen und Eigentümern an. Wir checken die planungsrechtlichen Möglichkeiten für Flächen, die sich überwiegend im privaten Eigentum befinden und analysieren, wie Entwicklung dort aussehen könnte. Es handelt sich also um eine Hilfe zur Selbsthilfe. Zusätzlich gibt es noch den Standortcheck Wohnen, ein weiteres Angebot des Landes an die Kommunen. NRW.URBAN untersucht im Rahmen dieses Programms Flächen, die schon länger brach liegen. Wir ermitteln für die Kommunen, was auf diesen Flächen möglich ist, welche planungsrechtlichen Voraussetzungen geändert werden müssen und wie sie schließlich in Wert gesetzt werden können.

Wir sind heute in Bochum und fahren gleich mit dem Fahrrad zum Entwicklungsgebiet Ostpark. Was für eine Konstruktion der Zusammenarbeit greift hier?
Ludger Kloidt: Die Stadt Bochum hat für diese Fläche eine Ausschreibung gemacht und einen Treuhänder gesucht, der in der Lage ist, eine Baulandentwicklung von A bis Z durchzuführen. Wir haben uns also im Wettbewerb mit anderen Entwicklungsgesellschaften gemessen und durchgesetzt. Zur Zeit dieser Ausschreibung gab es das Programm der Kooperativen Baulandentwicklung ja noch nicht …

Kooperative Baulandentwicklung – wie funktioniert dieses Instrument?
Ludger Kloidt: Über unser Angebot der Kooperativen Baulandentwicklung können wir als Entwicklungsgesellschaft auf Zeit agieren und stellen den Kommunen unser Personal zur Verfügung. Wir belasten dabei den kommunalen Haushalt nicht, da wir alle finanziell notwendigen Mittel, die für die Baulandentwicklung notwendig sind, über ein Darlehen der NRW.BANK zur Verfügung stellen können.

„Wir versuchen intensiv die Wege innerhalb der Förderlandschaft zu verschlanken – sowohl für Investoren als auch für die Kommunen."

Dr. Jan Heinisch, Staatssekretär im Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung

Wohnraum zu schaffen, das funktioniert nicht von heute auf morgen. Beschleunigt die Kooperative Baulandentwicklung solche Prozesse?
Dr. Jan Heinisch: Auf jeden Fall. Wenn man zeitnah Erfolge erzielen möchte, sollte man sich auf Projekte fokussieren, bei denen sich schnell etwas bewegen lässt. Sobald wir solche Potenziale erkennen, greift die Kooperative Baulandentwicklung. Kommunen, die vielleicht nicht die Kapazitäten haben, sei es finanziell oder personell, diese Projekte anzuschieben und abzuwickeln, bekommen unbürokratisch und zügig Hilfe.

Seit 2016 ist die neue NRW.URBAN-Gesellschaft für Kommunale Entwicklung am Start. Wie werden die Angebote des Landes von den Kommunen angenommen?
Ludger Kloidt: Seit dem Start des Programms vor zwei Jahren haben wir über 70 Kommunen aus allen Teilen Nordrhein-Westfalens beraten und stehen jetzt mit zehn Kommunen in einem intensiven Austausch, um dort Baulandentwicklungen vorzubereiten, unter anderem auch hier in Bochum im Stadtteil Wattenscheid. Es hat eine Weile gedauert, bis die neue Gesellschaft und die damit verbundenen Fördermöglichkeiten landesweit bekannt waren, nun steigt die Nachfrage immer mehr.

Herr Dr. Heinisch, das zeigt, wie wichtig der Dialog mit den Kommunen ist.
Dr. Jan Heinisch: Uns ist bewusst, dass die Förderlandschaft vielfältig und nicht immer leicht zu durchschauen ist. Deshalb versuchen wir intensiv die Wege zu vereinfachen und zu verschlanken – sowohl für Investoren als auch für die Kommunen. Zudem bemühen wir uns um einen möglichst direkten Austausch mit den Kommunen. Dafür haben wir verschiedene Formate entwickelt. Zweimal im Jahr treffen wir uns zum Beispiel mit den Kommunen im Rahmen des Bauland-Dialogs NRW. Außerdem haben wir eine zentrale Homepage an den Start gebracht, über die Zielgruppen wie Kommunen, Investoren oder Privateigentümer direkt zu den Förderprogrammen geleitet werden, die für sie relevant sind.

Die Stadt Bochum hat 2017 ein Handlungskonzept Wohnen im Rat verabschiedet, mit welchen Inhalten?
Dr. Markus Bradtke: Das Handlungskonzept Wohnen enthält Prognosen zu allen wichtigen Segmenten des Bochumer Woh-

„Das Leitmotiv des Ostparks ist die wassersensible Stadt. Ressourcenschonend, kostensparend und ökologisch nachhaltig.“

Dr. Markus Bradtke, Stadtbaurat Bochum

nungsmarktes – für den preisgünstigen Wohnungsbau, den Einfamilienhausbau sowie den bezahlbaren Mietwohnungsbau für breite Schichten der Bevölkerung. Danach muss Bochum pro Jahr etwa 800 Wohneinheiten, davon etwas 200 im geförderten Wohnungsbau, neu errichten.

Und das gelingt auch?
Dr. Markus Bradtke: Ja, immer besser. Wir sind noch nicht ganz bei dem gewünschten Ergebnis. Aber unsere Baugenehmigungszahlen und Wohnbauflächen in den Bebauungsplänen konnten wir deutlich steigern, so dass wir sehr zuversichtlich sind, dieses Ziel bald zu erreichen.

Herr Kloidt, eine kleine Kommune im Sauerland hat ja vielleicht ganz andere Probleme als eine Großstadt im Ruhrgebiet. Welche Problemlagen haben Sie bei Ihrer Tour durchs Land in den unterschiedlichen Regionen vorgefunden?
Ludger Kloidt: Wir haben zwar unterschiedliche Wohnungsmärkte, aber der Bedarf in den Kommunen ist dennoch ähnlich: Alle wollen Bauland entwickeln, alle wünschen sich qualifizierten Wohnungsbau, haben aber weder ausreichend Personal noch genügend finanziellen Spielraum, um den gesamten Zyklus einer Baulandentwicklung selbst zu beschreiten. Ohne Hilfe von außen bewegt sich nichts.
Dr. Markus Bradtke: Da kann ich nur zustimmen. Ohne NRW.URBAN könnten wir ein solches Projekt wie den Ostpark nicht bewältigen. Viele Kommunen in NRW sind in eine finanzielle Schieflage geraten. Haushalte sind – gerade im Bau- und Planungsbereich – oft über die Personalkosten „saniert“ worden. Für uns in Bochum ist es eine sehr sinnvolle Option, sich mit einem kompetenten erfahrenen öffentlichen Träger wie NRW.URBAN zu verbinden, der für uns in einem Treuhandverhältnis Aufgaben übernimmt.

Nun sind wir an dem Areal angekommen, auf dem bis 2020 das neue Quartier „Ostpark“ entsteht. Was kennzeichnet das Quartier?
Dr. Markus Bradtke: Wie der Name „Ostpark“ schon sagt, spielt das Grün eine zentrale Rolle. Der Anteil der Freiflächen ist genauso groß wie der Anteil der bebauten Flächen. Die 1.000 Wohneinheiten, davon ungefähr ein Drittel im geförderten Bereich, werden kein einheitliches Wohngebiet, sondern eine Verschmelzung von Stadt und Landschaft bilden.

Angekommen: Die Baulandentwicklung „Ostpark“ in Bochum hat begonnen – bald soll hier ein neues Quartier entstehen, in dem das Grün eine zentrale Rolle spielt.

Wie bettet sich der Ostpark in die bestehende Stadtstruktur ein?
Dr. Markus Bradtke: Wir befinden uns im Stadtteil Altenbochum an der Nahtstelle zum Stadtteil Laer – mit dem Fahrrad und dem ÖPNV maximal zehn Minuten von der Innenstadt entfernt. In direkter Nähe befinden sich die evangelische Hochschule und zwei Nahversorgungszentren mit allen Angeboten für den täglichen Bedarf. Nicht weit von hier stand früher das Opelwerk I. Dort rollte Ende 2014 der letzte Zafira vom Band. Aktuell werden auf dem Opel-Areal neue Forschungseinrichtungen aus dem Hochschulsektor sowie private Unternehmen angesiedelt. So verbindet sich die Brachflächenreaktivierung für das Arbeiten mit dem Neubau für das Wohnen.

Der Ostpark hat Vorbildcharakter, was den ökologisch verantwortlichen, ressourcenschonenden, aber auch ökonomisch effizienten Umgang mit der Fläche angeht. Was sind die Besonderheiten?
Dr. Markus Bradtke: Das Leitmotiv des Ostparks ist die wassersensible Stadt. Wir fangen das Regenwasser ab, versickern es vor Ort beziehungsweise führen es einem neuen Bachlauf zu. Das ist ressourcenschonend, kostensparend, ökologisch nachhaltig, und es liefert einen ausgleichenden Faktor in sommerlichen Hitzeperioden. Durch die Verdunstung des Oberflächenwassers entsteht ein angenehmes Klima.

Wann werden hier die ersten Bewohner einziehen?
Dr. Markus Bradtke: Wir liegen in den letzten Zügen, den Bebauungsplan zur Rechtskraft zu bringen. Noch sehen Sie im Hintergrund ehemalige Gebäude der Stadtgärtnerei. Die werden aktuell im Auftrag von NRW.URBAN abgebrochen. Dann folgen die Erschließungsarbeiten. Parallel dazu werden die Grundstücke parzelliert und an Wohnungsbauakteure veräußert. Wir gehen davon aus, dass hier spätestens 2020 die ersten Wohnungen fertig werden.

Die Politik kann fördern, Kommunen können umsichtig planen – um unsere Städte zu entwickeln, bedarf es aber noch viel mehr …
Dr. Jan Heinisch: Das stimmt. Durch eine politische Entscheidung allein ist noch keine einzige Wohnung gebaut worden. Investoren, Grundstückseigentümer und Menschen, die nachher Nachfrager nach diesen Wohnungen sind, und die sich eine bestimmte Wohnung auch leisten können oder wollen, sind ungemein wichtig. Diese Gruppen und die beteiligten Behörden mit verschiedenen Initiativen an einen Tisch zu bringen, das bleibt weiter unser wichtigstes Anliegen.

Sehr geehrter Herr Dr. Heinisch, sehr geehrter Herr Dr. Bradtke, sehr geehrter Herr Kloidt – vielen Dank für die informative Radtour! ■

Konzepte für neuen Wohnraum

Mit verschiedenen Unterstützungsangeboten treibt Nordrhein-Westfalen die Wohnbauaktivitäten im Land voran. NRW.URBAN steht Kommunen, die mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen wollen, als kompetenter Partner zur Seite. Der „Standortcheck Wohnen" sorgt für schnelle Klarheit über Wohnbaupotenziale. Das Modell der „Kooperativen Baulandentwicklung" hilft Kommunen, die Baulandentwicklungen zügig und effizient umsetzen wollen, denen es aber an personellen Kapazitäten und finanziellen Mitteln mangelt. Auch der Flächenpool NRW, der die Aktivierung von Brachflächen im innerstädtischen Bereich zum Ziel hat, unterstützt die Entwicklung von neuen Wohnquartieren.

Maßnahmenmix in Eschweiler

Eine Stadt im Wandel

Eschweiler wächst, die Mieten steigen. Die Mittelstadt im Einzugsgebiet von Aachen und Köln bekommt die verstärkte Wohnraumnachfrage aus den umliegenden Großstädten zu spüren. Vor knapp zwei Jahren gab die Stadt deshalb ein „Handlungskonzept Wohnen“ in Auftrag. Die Expertise kam zu eindeutigen Ergebnissen: „35 neue Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern pro Jahr sind einfach zu wenig.“

Vor allem Menschen mit geringem Einkommen sind betroffen. Die Experten von Empirica gehen davon aus, dass fast jeder zweite Haushalt in der Stadt Eschweiler Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein hat. Es besteht also ein hoher Bedarf an günstigen Wohnungen. Bürgermeister Rudi Bertram: „Hinzu kommt, dass fast die Hälfte des geförderten Wohnungsbestands bis 2030, konkret sind das 960 Wohneinheiten, aus der Preisbindung fallen.“

Viele Kooperationen

Franz Meiers, Geschäftsführer von NRW.URBAN, ergänzt: „Eschweiler befindet sich in einem permanenten Strukturwandel. Kooperationen mit NRW.URBAN gibt es deshalb schon seit über 25 Jahren. Wir haben die Stadt bereits früher beim Wohnungsbau oder bei der Gewerbeflächenentwicklung unterstützt, wir arbeiten mit regionalem Bezug an einer Machbarkeitsstudie zur Entwicklung des ‚Industriedrehkreuzes Weisweiler‘, und wir sind aktuell in Eschweiler im Rahmen des Flächenpool NRW und der Kooperativen Baulandentwicklung tätig.“

Mit Blick auf den bevorstehenden Einschnitt durch das Ende des Tagebaues Inden und durch die Schließung des Braunkohle-Kraftwerks Weisweiler sei es besonders wichtig, sich breit aufzustellen. Neue Perspektiven für Gewerbe, neue Industrieansiedlungen, neue Flächen für den sozialen Wohnungsbau ebenso wie für das bezahlbare Einfamilienhaussegment – hier hilft NRW.URBAN als Prozessmoderator oder auch als Entwicklungsgesellschaft auf Zeit.

Potenziale für den Flächenpool NRW

Der Erste und Technische Beigeordnete der Stadt, Hermann Gödde, weiß diese Unterstützung zu schätzen: „Eschweiler hat sich mit insgesamt sechs Arealen für den Flächenpool beworben. Es ging uns vor allem darum, einen neutralen Dritten mit ins Boot zu holen, um den ein oder anderen Knoten durchzuschlagen. Zudem fehlen uns für die zahlreichen Projekte leider die personellen Kapazitäten.“ In Eschweiler gibt es eine Reihe von Flächen, die sich in einer „undurchsichtigen Gemengelage“ befinden. Zum einen ist oder war die Kommunikation mit verschiedenen Eigentümern ins Stocken geraten, zum anderen ist bei einigen Projekten nicht klar, ob sie sich eher für Wohnen oder für Gewerbeansiedlungen eignen.

Ortstermin: Bürgermeister Rudi Bertram, Projektleiter Guido Eßer, der Erste und Technische Beigeordnete Hermann Gödde und NRW.URBAN-Geschäftsführer Franz Meiers (v.l.n.r.) nehmen das Bauland in spe in Augenschein.

INFO
Nachhaltigkeitspreis
In Bewegung

In Eschweiler bewegt sich eine Menge. Das zeigt unter anderem die Auszeichnung mit dem Deutschen Nachhaltigkeitspreis 2019 für mittelgroße Städte. Eschweiler lege größten Wert auf die Wahrung des sozialen Friedens durch Schaffung von Arbeitsplätzen für alle Qualifizierungsstufen, bezahlbaren Wohnraum und Bildung für nachhaltige Entwicklung bei gleichzeitiger Stabilisierung der Ökosysteme, heißt es da in der Jury-Begründung. Tatsächlich weist Eschweiler einen außergewöhnlich guten Status in Sachen Kinderbetreuung auf. Außerdem hat die Kommune in den vergangenen Jahren alle städtischen Gebäude umfassend energetisch saniert, Windkraftanlagen sorgen dafür, dass sich die städtischen Haushalte zu 100 Prozent durch Erneuerbare Energien aus Windkraft und Photovoltaik versorgen können.

Rudi Bertram,
Bürgermeister Eschweiler

Insgesamt geht es um 52,5 Hektar, die 113 Eigentümern gehören: das Fuchs-/Dea-Gelände an der Jülicher Straße, das frühere Kotthaus-Gelände beim Ortsteil Steinfurt, das mittlerweile teilweise durch die Firma West Pharma genutzt wird, die bisherige Obi-Fläche an der Dürener Straße, ein Gelände an der Grachtstraße, Teile der Talstraße bis hin zur Talbahnlinie und das einstige Fibercast-Gelände an der Feldenendstraße.

Eschweiler – eine Stadt mit vielen Facetten

NRW.URBAN-Projektleiter Guido Eßer erläutert: „Von den sechs Standorten haben wir bislang vier in die Bearbeitung genommen. Mit den Arealen an der Grachtstraße und an der Jülicher Straße beschäftigen wir uns aktuell – das Planungsziel lautet bei beiden, wenn möglich, Wohnbebauung!“ Das Flächenpool-Projekt an der Grachtstraße spiegelt deutlich die vielen Facetten, die Eschweiler aufweist: Das circa 6,5 Hektar große Gelände eines ehemaligen Gusswerks begrenzen im Süden ein Wohngebiet und Kleingärten, im südlichen Teil hat die Stadt mit dem Bau einer Kindertagesstätte begonnen – eine fast idyllische Umgebung. Im Norden hingegen bestimmt eine ungeordnete Nutzung durch mehrere Kleingewerbetreibende das Bild. Zudem erschweren die noch ungeklärte Altlastensituation, ein Stollen aus historischer Bergbautätigkeit sowie eine Hochspannungstrasse in der Mitte des Grundstücks die Entwicklung. Hier ist die breite Expertise von NRW.URBAN also dringend gefragt.

Bei zwei anderen Standorten konnte NRW.URBAN den Prozess bereits abschließen: Hier werden Stadt und Eigentümer an einem Strang ziehen und gemeinsam eine Projektentwicklung in Angriff nehmen. Zwei weitere Projekte wurden zunächst zurückgestellt, da sich die Eigentümer in ersten Vorgesprächen bereit erklärten, selbst noch einmal ein Konzept für die weitere Nutzung ihrer brachliegenden Flächen zu entwickeln. Guido Eßer: „Manchmal kommt allein durch ein intensives Vorgespräch schon etwas ins Rollen.“ Und Franz Meiers bestärkt: „Auch dann hat der Flächenpool ein erstes Ziel erreicht – nämlich: etwas in Bewegung gebracht!“

Ansprechpartner:
Guido Eßer
0228 763827-40
guido.esser@
nrw-urban.de

Projektleiter Guido Eßer und NRW.URBAN-Geschäftsführer Franz Meiers im intensiven Austausch mit Bürgermeister Rudi Bertram (v.l.n.r.).

„Manchmal kommt allein durch ein intensives Vorgespräch schon etwas ins Rollen.“

Guido Eßer, Projektleiter
von NRW.URBAN

Hermann Gödde,
Erster und Technischer Beigeorneter Eschweiler

INFO
Strukturwandel
Im Wandel

Die Stadt Eschweiler liegt mitten im nordrhein-westfälischen Braunkohlenrevier und ist einem einschneidenden Strukturwandel ausgesetzt. Ein Unternehmen wie der Eschweiler Bergwerksverein (EBV AG) zum Beispiel beschäftigte 1987 nahezu 8.000 Mitarbeiter, heute sind es noch 230. Ebenso prägten viele mittelständische Betriebe aus der Stahlbranche die Stadt. Nach und nach haben diese ihre Werkstore geschlossen. Eine weitere große Herausforderung steht in naher Zukunft bevor: 2030 schließt das Braunkohlenkraftwerk Weisweiler – einer der größten Arbeitgeber in der Region. Mit Unterstützung des Betreiberkonzerns RWE werden aktuell Standorte für die Neuansiedlung von Industrie und Gewerbe entwickelt. Am Kraftwerk Weisweiler entsteht ein neues interkommunales Industriegebiet – das gemeinsame Projekt von Eschweiler und Inden soll ein Knotenpunkt für Waren aus aller Welt werden. Zwei Ansiedlungen wurden in jüngster Zeit spruchreif: Die Aachener Spedition Hammer wird auf dem Gelände eine über 90.000 Quadratmeter große Logistikhalle bauen. Damit verbunden sind rund 350 neue Arbeitsplätze. Etwa 200 weitere Arbeitsplätze will das internationale Computer-Unternehmen QCG schaffen, das komplette Regalsysteme für große Rechenzentren montiert und testet.

Viele Projekte für neuen Wohnraum

Hermann Gödde führt weiter aus: „Wir haben viele Projekte in Eschweiler angestoßen, um neuen Wohnraum zu schaffen – vor allem im innerstädtischen Bereich zum Beispiel durch die Umwidmung nicht mehr genutzter Sportplätze oder Brachflächen aus altindustrieller Nutzung. Wir wollen jüngere Menschen in Eschweiler halten. Deshalb ist uns die Fläche in Eschweiler-Hücheln auch so wichtig.“ Diese Fläche wird im Rahmen der Kooperativen Baulandentwicklung entwickelt. Ina Scharrenbach, NRW-Ministerin für Heimat, Kommunales, Bauen und Gleichstellung, und Bürgermeister Rudi Bertram haben im Juli 2018 eine Zielvereinbarung unterzeichnet, dass hier auch mindestens 30 Prozent öffentlich geförderte Wohnungen gebaut werden. Das 3,9 Hektar große Gelände – unter anderem im Eigentum der katholischen Kirche – in bester Lage wird bislang noch landwirtschaftlich genutzt. Es grenzt an ein bestehendes Wohngebiet und ist bestens an den Straßen-, Bus- und regionalen Bahnverkehr angeschlossen. Hier sollen jetzt bezahlbare Geschosswohnungen im Mix mit familienfreundlichen Einfamilienhäusern entstehen. Für die Umsetzung des Projekts stellt NRW.URBAN Fachpersonal und über einen Kredit der NRW.Bank finanzielle Mittel zur Verfügung. Franz Meiers: „Als Entwicklungsgesellschaft auf Zeit werden wir 2,6 Millionen Euro in die Entwicklung des Wohngebiets investieren.“ ■

Durch die Nähe zu Münster wird auch die Kleinstadt Telgte als Wohnort immer beliebter.

Mit Hilfe der Kooperativen Baulandentwicklung entsteht in Telgte auf einem 13 Hektar großen Areal bald neue Wohnbebauung.

Telgte

Ein boden-ständiger Wallfahrtsort

Ansprechpartner:
Franz Große-Kreul
0231 4341-289
franz.grosse-kreul@
nrw-urban.de

Telgte ist mit rund 19.500 Einwohnern eine münsterländische Kleinstadt im Kreis Warendorf. Münster liegt circa zwölf Kilometer westlich von Telgte. Die Warendorfer Bahn bindet den Bahnhof Telgte und den Haltepunkt Raestrup-Everswinkel an die Strecke Münster-Gütersloh-Bielefeld-Detmold-Altenbeken an. Außerdem ist Telgte mit der Station Westbevern im Ortsteil Westbevern-Vadrup an die Bahnstrecke Münster-Osnabrück angeschlossen. Im April 2017 hat Telgte eine Teilnahme mit dem Projekt „Telgte Süd-West“ am Programm der Kooperativen Baulandentwicklung beantragt, im Januar 2018 unterschrieben Ministerin Ina Scharrenbach und Bürgermeister Wolfgang Pieper die Zielvereinbarung. Als Nachbarstadt von Münster hat Telgte einen sehr hohen Wohn- und Baulandbedarf. Darüber hinaus ist der Bedarf an öffentlich geförderten Wohnungen in Telgte „überdurchschnittlich“ hoch.

Das 13 Hektar große Gebiet, das die Stadt entwickeln möchte, grenzt unmittelbar an eine bestehende Bebauung und wird in Zukunft den südlichen Abschluss des Stadtgebiets bilden. Im Regionalplan ist die Fläche bereits als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Das Gebiet ist sehr gut an den öffentlichen Verkehr angebunden – der Bahnhof Telgte befindet sich in einer Entfernung von lediglich drei Kilometern.

Nordwalde liegt im Kreis Steinfurt – Untersuchungen haben ergeben, dass hier der Baulandbedarf in Zukunft weiter wachsen wird.

Nordwalde

Eine Gemeinde im Münsterland

Ansprechpartner:
Franz Große-Kreul
0231 4341-289
franz.grosse-kreul@
nrw-urban.de

Nordwalde ist mit rund 9.300 Einwohnern eine kleine münsterländische Gemeinde im Kreis Steinfurt, circa 20 Kilometer nordwestlich von Münster gelegen. Über die Bundesstraße B 54 sowie die Bahnstrecke Münster-Nordwalde-Steinfurt-Gronau ist Nordwalde an das überregionale Straßen- und Schienennetz angebunden. Im November 2017 hat der Planungs- und Bauausschuss der Gemeinde Nordwalde die Bewerbung mit dem Projekt „Dömerstiege“ – einer 6,8 Hektar großen aktuell landwirtschaftlich genutzten Fläche – für das Programm der Kooperativen Baulandentwicklung beschlossen. Im März 2018 besiegelten NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach und Bürgermeisterin Sonja Schemmann das Projekt mit der Unterzeichnung der Zielvereinbarung. NRW.URBAN agiert nun als Entwicklungsgesellschaft auf Zeit. Bei Nordwalde handelt sich um eine Gemeinde im nahen Umfeld von Münster, einer Stadt mit extrem hohen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Nach Untersuchungen der NRW.BANK und des MHKBG wird der Wohn- und Baulandbedarf im Kreis Steinfurt auch in Zukunft wachsen. Die Flächen befinden sich noch im Besitz von mehreren Eigentümern. Die Gemeinde geht aber davon aus, dass diese zum Verkauf bereit sind. ■

Herdecke

Die Stadt zwischen zwei Ruhr-Seen

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

Herdecke im nördlichen Ennepe-Ruhr-Kreis hat rund 24.000 Einwohner und grenzt an die Städte Dortmund, Witten, Wetter und Hagen. Aufgrund der guten Verkehrsanbindung an die Metropole Dortmund und die größeren Nachbarstädte sowie der Lage an der Ruhr mit Hengsteysee und Harkortsee ist Herdecke vor allem als „Wohnstadt“ sehr beliebt. Im März 2017 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Verkehr der Stadt Herdecke beschlossen, die geplante Baulandentwicklung „Grundschule im Dorf und Albert-Schweitzer-Schule“ für das Programm der Kooperativen Baulandentwicklung anzumelden. Mit der Baugebietsentwicklung reagiert die Stadt auf die steigende Nachfrage nach Bauland beziehungsweise Wohnraum. Durch die Konzentration auf die Entwicklung von Wohnbauland auf Brachflächen und dem Schutz der Landschaft, ist das Baulandangebot in Herdecke sehr knapp, und es fehlt an öffentlich geförderten Wohnungen.

Das circa 1,9 Hektar große Gelände ist über den ÖPNV gut an den Bahnhof Herdecke angebunden. Da es sich um zwei ehemalige Schulen handelt, sind die Flächen im Eigentum der Stadt Herdecke. Eine Ideenskizze der Stadt sieht vor, auf dem Gelände eine Nutzungsmischung aus Geschosswohnungsbau und individuellem Wohnungsbau zu realisieren. ■

Herdecke ist umgeben von Großstädten wie Dortmund, Bochum oder Hagen. Als Wohnstadt ist der Ort schon lange sehr beliebt.

Kooperative Bauland-entwicklung

Entwicklungs-gesellschaft auf Zeit

Die Kooperative Baulandentwicklung ermöglicht es, neue Baugebiete zu entwickeln, die Grundstücke an den Markt zu bringen und zu bebauen. NRW.URBAN steht den Kommunen in diesem Prozess als „Entwicklungsgesellschaft auf Zeit“ zur Verfügung. Um die Finanzierung der Baulandentwicklung komplett über NRW.URBAN in Anspruch nehmen zu können, müssen Kommunen folgende Kriterien erfüllen.

- eine hohe Wohnungsnachfrage – vor allem im preisgedämpften Mietwohnungsbau
- eine gute Anbindung an den innerstädtischen Bereich – keine Satelliten-Lagen
- Haltestellen des ÖPNV sollen fußläufig erreichbar sein möglichst mit Anbindung an den Regionalverkehr
- Verpflichtung, mindestens 30 Prozent des Wohnraums für den geförderten Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen

In der ersten Runde im Jahr 2017 wurden Herdecke, Nordwalde, Telgte, Krefeld und Bornheim ausgewählt.

2018 schlossen weitere Kommunen Verträge für die Kooperative Baulandentwicklung, hierzu gehören die Städte Bochum, Bornheim, Bottrop, Eschweiler, Rheinberg und Rommerskirchen.

Diese zehn Kommunen liefern Entwicklungsflächen von insgesamt circa 85 Hektar. Das entspricht etwa 2.900 neuen Wohneinheiten, nach der Sozialquote von 30 Prozent entstehen so rund 900 Wohneinheiten im öffentlich geförderten Wohnungsbau. ■

Ansprechpartner:
Dr. Franz-Josef Lemmen
0211 54238-373
franz-josef.lemmen@
nrw-urban.de

Neue Initiative der Landesregierung

Bauland an der Schiene

Ansprechpartnerin:
BEG NRW
Jennifer Matthäus
0201 74766-1057
jennifer.matthaeus@beg.nrw.de

Mit der Initiative „Bauland an der Schiene“ hat die Landesregierung ein weiteres Programm ins Leben gerufen, um mehr attraktiven und bezahlbaren Wohnraum in Nordrhein-Westfalen zu schaffen. Neben den bestehenden Programmen „Kooperative Baulandentwicklung“, „Standortcheck Wohnen“ und „Flächenpool NRW“ treibt das Land mit diesem Angebot einmal mehr die Baulandaktivierung voran. Das Programm wird von der BahnflächenEntwicklungsGesellschaft NRW (BEG NRW) im Auftrag des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen umgesetzt.

Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung: „Unser Ansatz ist neu, konkret und wirksam. Wir werden gemeinsam mit den interessierten Kommunen den Umkreis jedes einzelnen SPNV-Haltepunktes absuchen. Dies machen wir im kleinsten Raster: Fläche für Fläche, mit den Kommunen, den Bezirksregierungen und weiteren beteiligten Behörden.“ Die aktive Revitalisierung von Brachflächen in den Innenbereichen von Städten und Gemeinden treibt die BEG NRW gemeinsam mit NRW.URBAN bereits seit 2014 im Flächenpool NRW voran. Auch sorgt die BEG NRW für die Aktivierung vakanter Bahnflächen, zum Beispiel in weit über 1.500 Einzelprojekten oder in Kooperationsprojekten wie dem Großvorhaben Duisburg-Wedau gemeinsam mit der DB Immobilien.

Pendler-Landschaft scannen

Jetzt legt die Landesregierung ein besonderes Augenmerk auf die gezielte Entwicklung von bezahlbarem Bauland im Einzugsbereich von Haltestellen des schienengebundenen Personennahverkehrs. Besonders Areale an Haltepunkten von Bahnlinien, die aus den Ballungsregionen ins Umland führen, werden nun auf ihre Eignung für neues Bauland geprüft. Dafür scannen die Verantwortlichen fachübergreifend die Landschaft gemeinsam mit den Städten und Gemeinden auf aktivierbare Potenziale.

Mehr Verkehr auf die Schiene

Mit der Initiative will die Landesregierung die Nutzung der Schienenstrecken weiter steigern und die Straßen entlasten. „Mehr Fahrgäste in der Bahn bedeuten weniger Pendlerverkehr auf den Autobahnen. Parallel steigt durch mehr Fahrgäste die Wirtschaftlichkeit des Bahnverkehrs“, betont Staatssekretär im Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung Dr. Jan Heinisch. Deswegen sei die Initiative auch eng mit der Bahn AG und dem Ministerium für Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen verzahnt.

Die Gespräche: Konkret und wirksam

Die BEG NRW setzt die streckenbezogenen Baulandgespräche federführend und in enger Abstimmung mit dem Ministerium um. Mehr als 200 potenzielle Baulandgespräche in ganz Nordrhein-Westfalen mit jeweils über zehn Beteiligten aus Regionalplanung, Ministerien, Deutscher Bahn und Nahverkehrsverbünden erfordern eine immense Terminlogistik. Thomas Lennertz, Geschäftsführer der BEG NRW und Moderator der Baulandgespräche, erläutert konkret: „Das bewältigen wir durch schlanke und stringent standardisierte Abläufe.“ Das Anmeldeverfahren läuft ausschließlich online über die Homepage der BEG NRW, Termine stehen jeweils mittwochs in einem fixen Turnus für jede Region zur Verfügung. Die Termindauer richtet sich nach Anzahl der Haltepunkte, die Ergebnisse werden live vor Ort im Konsens mit allen Beteiligten festgehalten: Kartographisch und in einer gemeinsamen to-do-Liste; digital unmittelbar verfügbar.

Für geeignete Standorte ist die Förderung integrierender Rahmenplanungen möglich. Selbst über die Erfüllung der Kriterien zur Auslösung von Rahmenplanungen kann im Termin entschieden werden, da die Entscheidungsträger unmittelbar am Tisch sitzen. In den Baulandgesprächen werden selbstverständlich auch Chancen und Anknüpfungspunkte zu weiteren Landesinstrumenten aufgezeigt: Der Flächenpool NRW ist zum Beispiel hervorragend geeignet, um Aktivierungshemmnisse von Brachflächen wirksam zu lösen und mit der kooperativen Baulandentwicklung lässt sich die anschließende Projektumsetzung für neues Wohnbauland mit Gleisanschluss Hand in Hand mit der Kommune angehen. ■

Bezahlbares Bauland im Einzugsbereich von Haltepunkten der Bahn zu entwickeln – das ist das Ziel der Landesregierung.

Flächenpool NRW

Städtebau und Stadtentwicklung ist eine komplexe Aufgabe. Sie erfordert die Koordination unterschiedlichster Akteure. Über die Zukunft von brachliegenden Flächen, die aus Sicht von Kommunen beste Potenziale bieten, können Städte selten im Alleingang bestimmen. Der Schlüssel zur Aktivierung liegt im Dialog, in der Berücksichtigung aller Interessen von Kommune und privaten Eigentümern. Nur so können Perspektiven entwickelt, Planungssicherheit geschaffen und für alle Seiten wirtschaftlich tragfähige und städtebaulich verträgliche Lösungen umgesetzt werden. Der Flächenpool NRW macht's möglich!

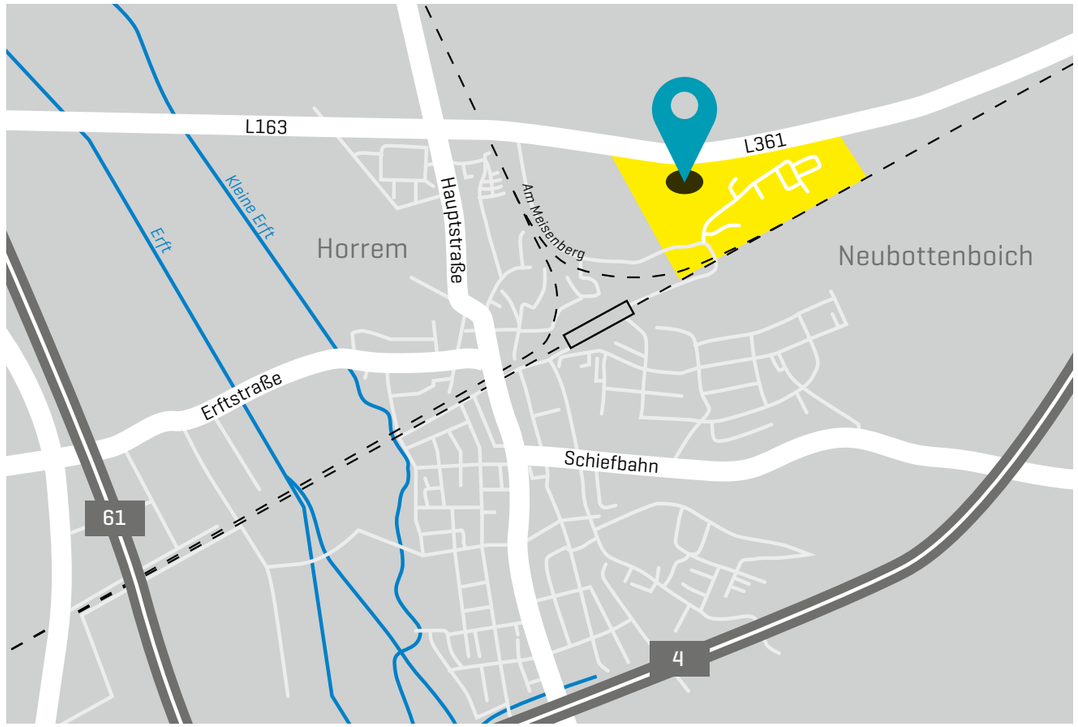
Projektbericht
Kerpen

Tatkräftig ans Ziel

Kerpen ist eine polyzentrische aus elf Stadtteilen bestehende Stadt. Sindorf mit 18.000 Einwohnern ist der größte Stadtteil, gefolgt von der Kernstadt Kerpen mit rund 15.000 Einwohnern und Horrem mit 12.700 Einwohnern. Trotz verschiedener städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen wird ein Zusammenwachsen der Stadtteile nie möglich sein – Autobahnen, Bundesstraßen und Naturschutzgebiete bilden unüberwindbare trennende Strukturelemente. „Allerdings“, so Jörg Mackeprang, Abteilungsleiter für Planen, Bauen und Umweltschutz der Stadt Kerpen, „bauen wir das Radwegenetz kontinuierlich aus, so dass auf diesem Wege Verbindungen geschaffen werden.“ Ganz im Sinne des berühmten Sohnes der Stadt Adolph Kolping – „Schön reden tut’s nicht“ – geht die Verwaltung weiter Strukturprobleme tatkräftig an. Ein Projektgebiet bereitete den Planern in Kerpen trotzdem schon seit vielen Jahren Kopfzerbrechen: das rund 17,5 Hektar große Gewerbegebiet an der Josef-Bitschnau-Straße in Horrem.

Konkurrenz in der eigenen Stadt

Hier wollte die Entwicklung nicht recht vorankommen, also meldeten die Kerpener den Standort beim Flächenpool NRW an. Bei dem Gebiet handelt es sich um das Areal einer früheren Brikettfabrik. Dort hat die Stadt über Jahre versucht, einen Gewerbestandort zu etablieren. Aufgrund der Vornutzung besteht ein noch ungeklärter Altlastenverdacht, der eine Nutzung der Fläche erschwert. Gewerbliche Entwicklungen in der Kolpingstadt Kerpen haben sich daher vorrangig in Sindorf, wo sich IT-Unternehmen, ein Produzent von Filteranlagen für die Schiffbauindustrie sowie verschiedene Autozulieferer angesiedelt haben, sowie in Türnich, das für die Logistikzentren von Aldi, Netto oder Lidl beste Bedingungen bietet, vollzogen.



„Die Moderationstätigkeit durch NRW.URBAN ist für uns immens wichtig.“

Jörg Mackeprang, Stadt Kerpen

Umdenken hat eingesetzt

Jörg Mackeprang: „Zudem steigt seit 2015 der Druck, neuen Wohnraum in attraktiven, verkehrlich gut angebunden Lagen zu schaffen – sowohl in Kerpen selbst als auch durch die Nähe zu Köln im Umland.“ Kerpen wächst, ein großer Teil der Bevölkerung wird älter und wünscht sich barrierefreie Wohnungen. Menschen aus dem Großraum Köln ziehen aufgrund der günstigeren Grundstückpreise und der guten Verkehrsanbindung zu. So fand ein Umdenken statt. Die Stadt hat eine städtebauliche Planung angestoßen, die auf die Errichtung von neuem Wohnraum zielt. Diese planerischen Vorüberlegungen sollten nun durch die Experten des Flächenpools analysiert werden und wurden auch im Wesentlichen bestätigt.

Charme der Landschaft nutzen

Die Planung sieht vor, den Charme der Landschaft, in die das Gebiet eingebettet ist, zu nutzen. Im Westen grenzt ein Naturschutzgebiet an das topographisch bewegte Gelände. Die nördlich verlaufende Landstraße soll für eine bessere Erreichbarkeit angebunden werden. Geplant ist ein Mischgebiet, das hauptsächlich auf Geschosswohnungsbau, der die Nachfrage im moderatem Preissegment befriedigen kann, setzt. Die erhaltenswerten Altgebäude sollen mit in die Planung einbezogen und zum Beispiel für Gründerunternehmen hergerichtet werden.

Ganz im Sinne des berühmten Sohnes der Stadt Adolph Kolping – „Schön reden tut's nicht" – geht die Verwaltung Strukturprobleme tatkräftig an.

Sicht des unbeteiligten Dritten
„Die Moderationstätigkeit durch NRW.URBAN ist für uns immens wichtig", sagt Jörg Mackeprang. Die neutrale Sicht eines Dritten sowie die Kommunikation mit den Eigentümern habe das Projekt entscheidend nach vorne gebracht. Durch Eigentümergespräche konnte NRW.URBAN seit 2015 Kooperationsvereinbarungen mit drei der vier größten Flächeneigentümer abschließen – insgesamt teilen sich das Gebiet inklusive der Stadt selbst 13 Eigentümer. Die nächsten Schritte des Flächenpools sind, den Diskussionsprozesses zwischen Eigentümern und Stadt weiter voranzutreiben, weitere Strategiegespräche mit Eigentümern und Stadt zu moderieren und schließlich noch im Jahr 2018 zur Entwicklung eines gemeinsamen Planungskonzeptes zu kommen. ■

Ansprechpartner:
Peter Driesch
Tel. 0211 54238-316
peter.driesch@
nrw-flaechenpool.de

Das Areal einer ehemaligen Brikettfabrik stellt die Stadt Kerpen vor Herausforderungen, der Flächenpool soll helfen, eine Entwicklung voranzutreiben.

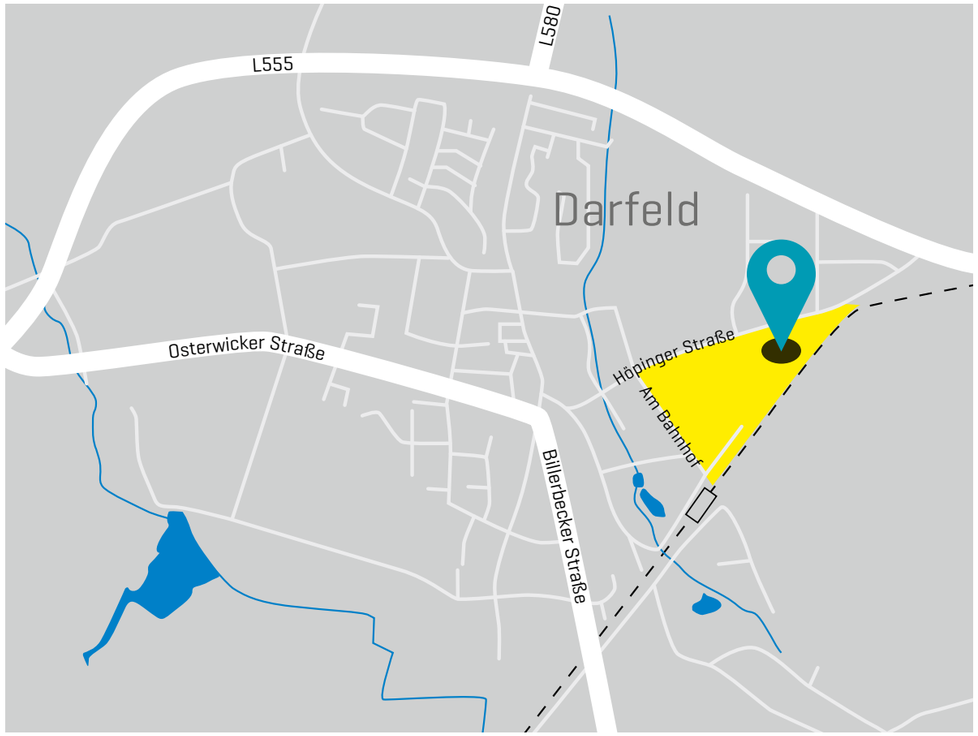
Rosendahl
Interessenausgleich erreichen

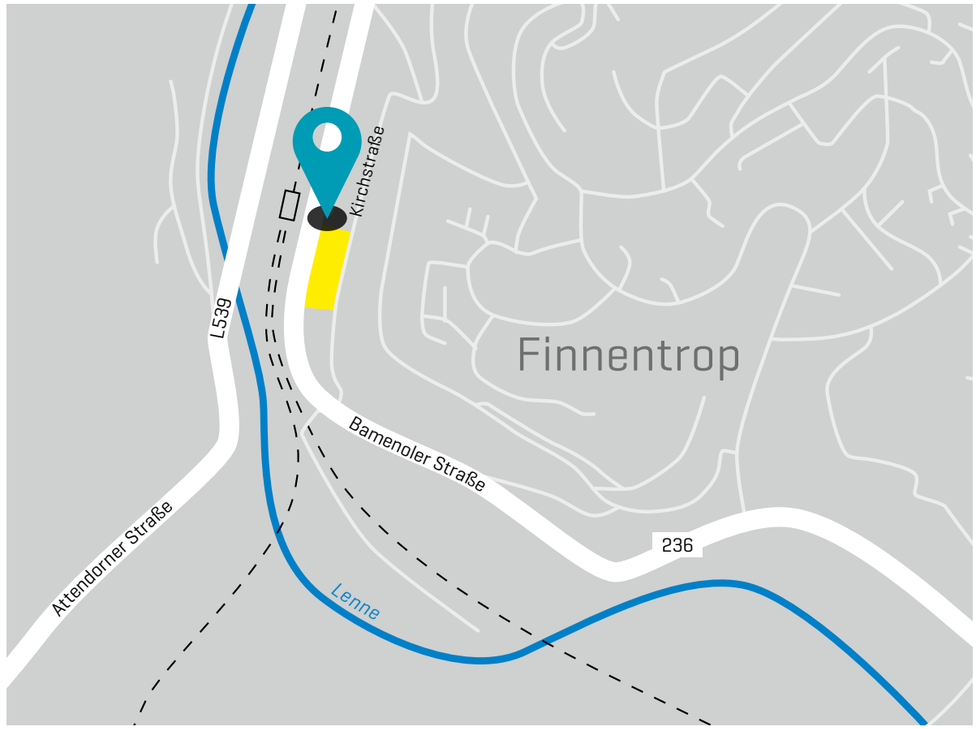
Im Rahmen des Flächenpool NRW möchte die Gemeinde Rosendahl ein Areal im Umfeld des ehemaligen Bahnhofs in Darfeld entwickeln. Dort soll neuer Wohnraum entstehen. Im Juni 2018 hat die Gemeinde mit dem Flächenpool NRW die Konsensvereinbarung unterzeichnet und damit die Zusammenarbeit mit dem Flächenpool besiegelt. „Wir sind über Veröffentlichungen und Veranstaltungen auf das Dienstleistungs- und Beratungsangebot des Flächenpool NRW aufmerksam geworden", berichtet Bürgermeister Christoph Gottheil. Er erhofft sich von der Kooperation mit den Experten des Flächenpools vor allem einen fruchtbaren Interessensausgleich zwischen den beteiligten Eigentümern: Wer bringt welche Flächen ein? Welche Kaufpreise für die Veräußerung der Flächen sind realistisch? Möchten Eigentümer eventuell selbst investieren?

Einige Eigentümer hätten bereits signalisiert, sich an dem Angebot zu beteiligen, andere seien noch unentschlossen. Christoph Gottheil: „Die Vorgehensweise des Flächenpool NRW als neutraler Moderator oder auch Mediator bietet meines Erachtens gute Erfolgsaussichten, um eine sinnvolle zukünftige Nutzung eines zusammenhängenden Areals zu ermöglichen."

Auf lange Sicht soll der Flächenpool NRW auch bei weiteren Standorten in Rosendahl für die Umwandlung von Brachflächen in Bauland in den Planungsprozess eingebunden werden. Zunächst gilt es jedoch, den Fokus auf die Konversion in Darfeld zu legen und dort Potenzial für Wohnbauland zu entwickeln. ■

Ansprechpartnerin:
Birgitt Gladisch-Kojo
Tel. 0211 54238-252
birgitt.gladisch-kojo@
nrw-flaechenpool.de





Ansprechpartnerin:
Barbara Eickelkamp
Tel. 0201 74766-14
barbara.eickelkamp@
nrw-flaechenpool.de

Metten in Finnentrop
Ein Filetgrundstück entwickeln

Noch arbeiten rund 50 Menschen im Verwaltungsgebäude der Fleischwarenfabrik „Metten“ im sauerländischen Finnentrop. Die Produktion der „Dicken Sauerländer“ hat das Unternehmen bereits vor mehr als zehn Jahren ins nahe gelegene Frielentrop verlegt. Auch ein neues Verwaltungsgebäude ist am Produktionsstandort nun in Bau. Zurück bleibt ein in die Jahre gekommenes, verwinkeltes Gebäude auf einem Grundstück mit hoher Standortqualität. Bereits im Jahr 2003 wurde über den Bahnflächenpool das gesamte Bahnhofsumfeld in Finnentrop entwickelt. Das Gelände der Metten-Verwaltung befindet sich gegenüber dieses Bahnhofsareals in der Nähe des Lenneparks, Bäcker und Supermarkt sind fußläufig erreichbar.

Tobias Metten, geschäftsführender Gesellschafter, betont: „Wir wollen das Gelände in Finnentrop auf gar keinen Fall brach liegen lassen.“ Doch welche Nutzungen entsprechen dem Bedarf der Stadt? Welche Konzepte können potenzielle Investoren überzeugen? Die Experten des Flächenpool NRW sollen jetzt helfen, diese Fragen zu beantworten. Im Juni 2018 kam es zur Konsensvereinbarung zwischen Finnentrop und dem Flächenpool NRW sowie zu einer Kooperationsvereinbarung zwischen dem Unternehmen Metten und dem Land. Die Experten des Flächenpool NRW sehen Potenziale für attraktive Wohnungen, eventuell könnten auch Konzepte für Seniorenwohnen integriert werden.

Der Standort, der an das überregionale Radwegenetz angeschlossen ist, wäre durchaus auch ein interessanter Standort für ein Hotel oder Hostel. Zunächst geht es aber darum, vom Unternehmen Metten in Auftrag gegebene Planungsskizzen zu plausibilisieren, die Planungen zu aktualisieren und mit einer gemeinsamen tragfähigen Projektidee an den Start zu gehen. ■

Flächenpool NRW – Potenziale heben!

Ansprechpartner:
Heinz Weifels
Tel. 0211 54238-229
heinz.weifels@
nrw-flaechenpool.de

Henk Brockmeyer
Tel. 0201 74766-18
henk.brockmeyer@
nrw-flaechenpool.de

Im Jahr 2014 startete der Flächenpool NRW, eine Landesinitiative zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden Nordrhein-Westfalens, nachdem es eine fast dreijährige Pilotphase in zehn Kommunen gab, um das Instrument und seine Wirkweise in der Praxis zu testen. Vier Jahre Überzeugungs- und Imagearbeit sowie Planungs- und Moderationsexpertise später, kann sich die Bilanz sehen lassen. Die Landestöchter NRW.URBAN und BahnflächenEntwicklungsGesellschaft (BEG NRW) setzen das Programm gemeinsam um und konnten bisher 60 Kommunen mit 222 Standorten – das entspricht einer Gesamtfläche von 1.130 Hektar – in das Verfahren aufnehmen, um neue Perspektiven zu eröffnen. 1.293 Eigentümer wurden mit ins Boot geholt.

NRW.URBAN sondiert aktuell nicht nur „klassische Industriebrachen“, auch noch genutzte Areale in zentralen Lagen, die aber deutlich hinter ihren Möglichkeiten zurückbleiben, werden analysiert. Nun ist es für viele Städte nicht einfach, ihre Potenziale zu heben. Personelle Kapazitätsengpässe infolge von Haushaltssicherungsmaßnahmen oder wenig kooperationsbereite Eigentümer schränken den Handlungsspielraum ein. Da erscheint die Aktivierung von Brachflächen oft vielschichtiger und aufwändiger als die Ausweisung neuer Baugebiete. Hier setzt der Flächenpool NRW an – er bietet Expertise, Personalressourcen und einen neutralen Blick von außen.

Übrigens: Betrachtet man das gesamte landesweite Potenzial an Brachflächen – valide Schätzungen belaufen sich auf deutlich über 30.000 Hektar Flächen in der Summe – könnte mit deren Revitalisierung der komplette Bedarf für den Wohnungsbau in NRW gedeckt werden. ■

Unsere Städte im Jahr 2040

Seit Beginn der 2010er Jahre erfahren die Städte eine Renaissance als Lebens- und Kulturform. Das beeinflusst die Stadtplanung heute. Doch die Herausforderung ist, Szenarien zu entwerfen, die auch in 20 oder 30 Jahren noch Bestand haben. Wohin geht die Reise der Urbanisierung? Die Städte der Zukunft werden vielfältiger, vernetzter und in mehrfacher Hinsicht auch „grüner" werden. Gemeinsam mit kompetenten Partnern und innovationsfreudigen Städten schaut NRW.URBAN in die Zukunft – mit Visionskonferenzen und Zukunftswerkstätten.

Paderborn: Visionswerkstatt 2040 zur Zukunft des Areals Barker

Das Stadt versprechen

Rund 100 Vertreter unterschiedlicher Paderborner Institutionen und Initiativen sowie externe Experten kamen zur Visionswerkstatt zusammen.

Das ostwestfälische Paderborn ist wie kaum eine andere Stadt in Nordrhein-Westfalen vom Abzug der Briten aus Deutschland betroffen. In der Paderborner Kernstadt kommt auf zwei Areale ein umfassender Konversionsprozess zu. Die Alanbrooke-Kaserne an der Elsener Straße ist bereits geräumt. Die fast dreimal so großen Barker Barracks an der Driburger Straße werden bis 2020 von den Briten an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) übergeben. Die Briten hinterlassen dann ein circa 54 Hektar großes Gelände – in attraktiver Lage. Claudia Warnecke, Technische Beigeordnete der Stadt Paderborn, sieht darin eine große Chance: „Hier kann ein ganz neuer Stadtteil entstehen, ein Aushängeschild für unsere Stadt.“

NRW.URBAN unterstützt Konversionsprozess

Seit 2011 unterstützt NRW.URBAN den Konversionsprozess in Paderborn. In enger Zusammenarbeit mit der Stadt ermittelt die Landesgesellschaft mögliche Ziele der Nachnutzung. Dafür wurden in den vergangenen Jahren fünf Kasernenstandorte, der Standortübungsplatz Lieth sowie der Truppenübungsplatz Senne – insgesamt eine Fläche von knapp 2.400 Hektar – analysiert und bewertet. Hinzu kamen 1.500 Wohnungen, verteilt im Paderborner Stadtgebiet. NRW.URBAN führte im Jahr 2011 ein Werkstattverfahren sowie 2012 eine Bestandsaufnahme und Erstbewertung der Wohnungen durch. 2013 folgte eine vertiefende Perspektivenwerkstatt – mit besonderem Fokus auf die Normandy Barracks im Ortsteil Sennelager.

„Aktuell geht es darum, Interessenlagen abzugleichen und Perspektiven für das Areal Barker zu entwickeln. Was muss Paderborn bieten, um als Zuzugsort, Wirtschafts- und Hochschulstandort auch künftig attraktiv zu sein? Und welchen Beitrag soll der neue Stadtteil dazu leisten?“, bringt Franz Meiers, Geschäftsführer von NRW.URBAN, die von der Stadt Paderborn formulierten Fragestellungen auf den Punkt. Um diesen Fragen auf den Grund zu gehen, hatte NRW.URBAN gemeinsam mit der Stadt eine Visionskonferenz konzeptioniert und für die inhaltliche Ausgestaltung das renommierte Stadtplanungsbüro „urbanista“ aus Hamburg mit ins Boot geholt. Im Mittelpunkt der Ideenwerkstatt stand der Begriff des „Stadtversprechens“. „Das Stadtversprechen soll

„Als Leitkommune der digitalen Modellregion Ostwestfalen-Lippe wollen wir die Weichen für einen ‚smart district‘ auf dem Areal Barker stellen.“

Michael Dreier, Bürgermeister der Stadt Paderborn

Claudia Warnecke, Technische Beigeordnete der Stadt Paderborn

urbane Qualitäten beinhalten, die Paderborn als Großstadt attraktiv machen – sei es als Lebensumfeld, Zuzugsort oder als Standort für Wirtschaft und Forschung“, erläuterte Moderator Dr. Julian Petrin, Geschäftsführer von „urbanista“. So kamen im Juni 2018 rund 100 Vertreter unterschiedlicher Paderborner Institutionen und Initiativen zusammen, um angeregt durch Impulsvorträge externer Experten in einen Dialog- und Planungsprozess rund um das Areal Barker einzusteigen.

Die Bevölkerung als Gestalterin ihrer Stadt

Kulturmanager Prof. Oliver Scheytt lenkte in seinem Impulsvortrag den Blick auf die Bevölkerung als Gestalterin ihrer Stadt. Landmarken und Architekturen seien ebenso Identifikationsfaktoren wie lebendige, lebenswerte Stadtquartiere. Scheytt: „Die Einwohner müssen sich mit den Räumen identifizieren, sich diese aneignen. Die Identifikation der in der Stadt lebenden und arbeitenden Bevölkerung ist Basis für eine – neue – Kommunikation des Wandels.“ Es reiche nicht, lediglich Hochglanzbroschüren oder Social-Media-Aktivitäten zu initiieren. Das „Produkt Stadt“ müsse sich nachvollziehbar im Erleben der Nutzer und Besucher verwandeln. Dann würden diese auch zu Botschaftern des Wandels.

Zukunftsszenarien

Unternehmensberater Dr. Andreas Siebe, Vorstand der ScMI AG aus Paderborn, illustrierte in seinem Vortrag Methoden des Innovationsmanagements, die einen solchen Prozess leiten können. Die Architektin Dr. Verena Brehm konzentrierte sich auf die Rolle der Architektur für die Entwicklung nachhaltiger urbaner Wohn- und Lebensweisen. Impulsgeberin Andrea Hofmann, Mitbegründerin des Kollektivs raumlabor Berlin, widmete sich der Schnittstelle zwischen Kultur und Stadtplanung.

Franz Meiers, Geschäftsführer von NRW.URBAN

INFO
Konversion in NRW

Die Konversion ehemaliger militärischer Liegenschaften betrifft in Nordrhein-Westfalen rund 13.000 Hektar ehemalige Kasernengelände sowie circa 4.600 Wohnungen. Ministerin Ina Scharrenbach hat die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) aufgefordert, diese Flächen und Immobilien unbürokratisch und schnell bereitzustellen, da sie darin ein großes Potenzial für dringend benötigten neuen Wohnraum sieht.

NRW.URBAN begleitet seit den 1990er-Jahren eine Reihe von Konversionsprojekten im Land. In einer ersten Welle ging es um Liegenschaften, die von den niederländischen und belgischen Truppen hinterlassen wurden und um die Schließung der ersten britischen Standorte – darunter Objekte und Areale in Köln, im Kreis Soest, in Rees und in Wegberg.

Ende 2010 gab die britische Regierung den vollständigen Abzug ihrer Truppen aus Deutschland bis 2020 bekannt. Damit mussten sich die betroffenen Kommunen und auch das Land NRW mit der Bewältigung der Folgen einer zweiten Konversionswelle befassen.

Von Beginn an war NRW.URBAN an zahlreichen Standorten tätig: in Straelen (Bundeswehrdepot Herongen), in Soest (Belgische Kaserne BEM Adam), in Herford (mehrere britische Standorte und Wohnungen), in Gütersloh (britischer Flugplatz), in Paderborn (mehrere britische Standorte und Wohnungen), in Mönchengladbach (Joint Head Quarter) sowie in Niederkrüchten (britischer Flugplatz Elmpt).

NRW.URBAN unterstützt die betroffenen Städte durch:
- Konzeption und Durchführung von Perspektivenwerkstätten
- Ersteinschätzungen von Substanz der Bestandsgebäude sowie der vorhandenen technischen Anlagen und Infrastruktur
- Städtebauliche Erstplanungen
- Prozesssteuerung und -moderation

Dr. Andreas Siebe, Vorstand der ScMI AG, Paderborn

Drei Fragen an ...

Paderborns Bürgermeister Michael Dreier

Sennelager, der Standortübungsplatz Lieth, mehrere Kasernen, Wohnungen im Stadtgebiet für die britischen Einsatzkräfte – die Stadt Paderborn ist durch einen umfangreichen Konversionsprozess extrem gefordert. Müssen Sie sich jetzt „neu erfinden"?
Die Konversion der militärischen Flächen ist für Paderborn eine „Jahrhundertaufgabe". Mit dem Freiwerden der Flächen, teils in innerstädtischer Lage, sind viele Chancen für eine mutige und innovative Stadtentwicklung verbunden. Nun haben die britischen Streitkräfte angekündigt, den Truppenübungsplatz Senne und somit auch die angrenzende Normandy-Kaserne dauerhaft weiter zu nutzen. Das verändert teilweise die ursprünglichen Rahmenbedingungen für die Konversion – insbesondere in den Stadtteilen „Schloß Neuhaus" und der Ortslage „Sennelager". Hier ist ein Perspektivwechsel vom Gedanken des Neuerfindens hin zu einem Herausarbeiten der vorhandenen Qualitäten Sennelagers in Koexistenz mit einer militärischen Weiternutzung der Senne erforderlich. Für die übrigen Kasernenstandorte in Paderborn gilt, dass wir die Chance nutzen wollen, auf diesen Flächen zukunftsgewandte Angebote zu schaffen, die den kommenden Anforderungen disruptiver Entwicklungen in Technik und Gesellschaft standhalten.

Welche Aspekte waren für Sie besonders wichtig, um sie in die Konzeption der Visionswerkstatt einzubringen?
Wir wünschen uns eine vielfältige Nutzung des Quartiers und wollen nicht eine Monostruktur durch die nächste ablösen. Große Nutzungsvielfalt ist immer auch eine eingebaute Zukunftssicherung. Darüber hinaus ist Paderborn basierend auf den intensiven Erfahrungen aus dem bundesweiten Wettbewerb „Digitale Stadt" als Leitkommune der digitalen Modellregion Ostwestfalen-Lippe gewillt, die Weichen für einen „smart district" auf dem Areal Barker und damit in Richtung Zukunft zu stellen.

Welche Impulse haben Sie durch die Visionswerkstatt erhalten? Welche Ansätze möchten Sie besonders intensiv weiterverfolgen?
Die große Mitwirkungsbereitschaft der Stadtgesellschaft in der Visionskonferenz ist für mich Bestätigung und Ansporn zugleich, den eingeschlagenen Weg weiter zu beschreiten und die Konversion des Areals Barker mit einem breit angelegten Aktivierungs- und Beteiligungsprozess weiterzudenken. Die Visionskonferenz war nur der Auftakt für die Entwicklung der Fläche. Im Weiteren gilt es, den „Barker-Code" mit Inhalten zu füllen. Um die Potenziale der Stadtgesellschaft für den Entwicklungsprozess zu erkennen und zu aktivieren, können weitere Ideenwerkstätten für unterschiedliche Zielgruppen ein hervorragendes Werkzeug sein.

Michael Dreier,
Bürgermeister der Stadt Paderborn

Neue digitale Planungsverfahren
Auch Steffen Braun, Direktor des Bereichs „Urbane Systeme" am Fraunhofer-Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation (IAO) in Stuttgart, setzt auf eine frühzeitige gestaltende Beteiligung der Bürger bei Projekten der Stadtentwicklung. Neue digitale Planungsverfahren und -werkzeuge begünstigen seiner Meinung nach solche Prozesse. Der Experte betonte: „Es ist wichtig zu verstehen, dass die Gestaltung unserer gebauten Umgebung im Zeitalter der Digitalisierung nichts sein kann, was wir nur einzelnen Planern als Experten überlassen. Die Stadt von morgen braucht einen ‚User first'-Ansatz."

Ziel: Das Barker-Memorandum
Neun Teams erarbeiteten in drei Themenrunden im Laufe eines intensiven Workshop-Tags Qualitätsmerkmale und Ziele für die Stadt Paderborn und das Areal Barker. Die Gestaltung von Quartieren als innovative Produktionsorte, die Wohnen und Arbeiten wieder zusammenführen, stand im Mittelpunkt des ersten Panels. Ins Blickfeld rückten zukünftige Formen des alltäglichen Lebens und Wirtschaftens, bei denen Digitalisierung und Automatisierung von Arbeitsprozessen für das Zusammenspiel von Wohnen und Arbeiten eine wichtige Rolle spielen. Trends einer smarten und optimierten Alltagsgestaltung mittels neuer Technologien und Services thematisierte das zweite Panel. Ob digitale Dienstleistungen, innovative Mobilitätskonzepte oder umweltfreundliche Energieerzeugung – intelligente Datennutzung werde den Alltag weiter verändern, so ein Resultat. Die dritte Themenrunde analysierte das Potenzial des Areals Barker im Gefüge von Standorten in der gesamten Region. Die Teilnehmer diskutierten, wie der hinzugewonnene Raum für neue Lebens- und Arbeitsmodelle genutzt werden kann, die Stadt und Umland gleichermaßen nutzen und neu vernetzen.

Die Ergebnisse bilden nun die Grundlage für den „Barker-Code". Dieser soll Leitmotiv für die künftigen Planungen sein. Er wird aktuell im Rahmen eines „Barker-Memorandums" formuliert und in Kürze veröffentlicht. ■

Über 2030 hinaus schauen: Thesen zur Gestaltung der Stadt von übermorgen.

Gastkommentar von Dr. Julian Petrin, urbanista

1. Nie war so viel Zukunft.
Definiert man den Begriff Zukunft als den Zeitpunkt, an dem das heutige Wissen und die heutigen Instrumente nicht mehr ausreichen werden, um Stadt zu steuern, dann war Zukunft selten so nah wie heute. Die Zukunft ist gewissermaßen an die Gegenwart herangerückt. Ob politische Verwerfungen, soziale und kulturelle Dynamiken, ökonomische oder technologische Disruptionen: Der unerwartete Einbruch des radikal Neuen in die Gegenwart erscheint jederzeit möglich. Wir leben in einem Zustand, in dem das Vertrauen in die bisherigen Instrumente und Institutionen immer mehr verloren geht. Nicht umsonst haben Begriffe wie Resilienz oder Robustheit in der Stadtentwicklung Konjunktur, als Strategien der Anpassung an das ohnehin Unvorhersehbare.
Je höher die Unsicherheit, um so größer wird der Wunsch nach Orientierung. Wie werden sich globale Verwerfungen auf unsere Gemeinwesen auswirken? Wird mancher gestern noch postulierte Trend nicht morgen schon Makulatur sein? Wie bereitet man eine Stadt auf die Vielzahl unterschiedlicher Szenarien vor, ohne sich Zukünfte zu verbauen?

2. Zukunft lässt sich nicht vorhersagen.
Der in der politischen Beratung gegenüber Fachleuten häufig geäußerte Wunsch, klare Aussagen zum Kommenden zu gewinnen, ist allzu verständlich. Ob technologische, ökologische, ökonomische und politische Entwicklungen: Leider lassen sich in kaum einem Feld der Einflussfaktoren auf Stadt absolut verlässliche Aussagen treffen. Werden Deutschlands Städte nach 2030 tatsächlich weniger stark wachsen? Wird das autonome Fahren kommen oder an den Widerständen der Nutzer scheitern? Wie entwickeln sich Umfeldbedingungen wie die Geopolitik oder ökonomische Gefüge? Die Zahl der Einflussfaktoren und ihrer Wechselwirkungen ist so groß, dass der Versuch, eine wahrscheinliche Zukunft über den Horizont von 15 Jahren hinaus vorherzusagen, schnell den Komplexitätsgrad eines Klimamodells gewinnt. Wer hätte 1985 gedacht, dass 1989 die Mauer fallen würde, was der bis dahin stagnierenden Entwicklung der westdeutschen Städte einen enormen Schub gab? Letztlich reicht ein unvorhergesehenes Ereignis und alle Projektionen sind über den Haufen geworfen.

3. Es gibt viele Zukünfte. Und sie lassen sich gestalten.
Es sollte zu den vornehmsten Aufgaben einer Kommune gehören, sich für die kommenden Unsicherheiten und Optionen aufzustellen. Wie aber soll man das tun, wenn es unklar ist, was die Zukunft bringt? Letztlich hilft nur Eines: das Denken in Szenarien, das Projizieren unterschiedlicher Zukünfte. Für dieses prospektive Ausloten von Handlungsoptionen braucht es neue Formate. Eigentlich bräuchte jede Stadt eine Art Zukunftslabor, in dem Experten aus allen Feldern der Stadtentwicklung gemeinsam mit Akteuren der Zivilgesellschaft die Stadt ständig auf den Prüfstand stellen würden. In diesen Laboren würden die vielen möglichen Zukünfte frei von politischen Sachzwängen ausgelotet. Und es würden Lösungen gesucht, die eine Stadt reaktionsfähig halten, so dass sie auf eine große Bandbreite möglicher Zukünfte reagieren kann: anpassungsfähige und widerstandsfähige Strukturen, agile Prozesse und offene Programme, die sich unterschiedlichen Bedingungen anpassen können. Angesichts der aktuellen Entwicklungsdynamik ist es höchste Zeit für eine neue Kultur der raumbezogenen Zukunftsforschung, die abseits ritualisierter Leitbildprozesse ohne politische Scheuklappen auch die unbequemen Zukunftsfragen einer Region zu beantworten versucht. ■

INFO

Dr. Julian Petrin berät mit seinem Unternehmen urbanista Kommunen und Akteure der Stadtentwicklung in Zukunftsfragen und Prozessen urbaner Transformation. Ein Schwerpunkt seiner Arbeit sind neue Formen der Bürgerbeteiligung und der Co-Produktion von Stadt. 2009 gründete er das international beachtete Bürger-Stadt-Labor Nexthamburg, von 2013 bis 2015 war er Gastprofessor für Stadtmanagement an der Universität Kassel. Julian Petrin ist Mitglied in zahlreichen Beratungsgremien und erforscht im Auftrag des Bundes mit Partnern aus der Zukunftsforschung und der Wissenschaft, wie sich aktuelle Trends auf die Stadtentwicklung auswirken.

Grundstücksfonds NRW

Big 5

Dortmund, PHOENIX West: Zukunftsstandort mit Kult-Potenzial

Der IT- und Technologiestandort PHOENIX West in Dortmund bietet Dienstleistungsunternehmen, Unternehmen aus der Mikro-, Nano- und Produktionstechnologie, der IT-Branche sowie der Freizeit- und Kulturwirtschaft beste Ansiedlungsmöglichkeiten. Ende April 2018 fand das Eröffnungskonzert der Band „Die Fantastischen Vier“ in der Warsteiner Music Hall statt. Die Musiker gehören als Miteigentümer der Four Artists Booking Agentur zu den Bauherren der Halle. Nebenan braut die Bergmann-Brauerei ein Kultbier, das in der Stehbierhalle und im Biergarten mit Blick auf die historische Hochofenkulisse direkt verkostet werden kann. Schwerpunkt liegt aber auf der Ansiedlung von Technologie-Unternehmen. Jüngste Investoren auf dem ehemaligen Stahlwerksgelände sind der Netzbetreiber Amprion, das IT-Systemhaus Bechtle und eine Eigentümergemeinschaft, die dort das Büroensemble Phoenixwerk errichtet. Hochwertige Büroflächen in den Obergeschossen und vielseitige Gastronomie im Erdgeschoss sind geplant. Aktuell sind bereits fast 50 Prozent der zur Verfügung stehenden Gewerbegrundstücke vermarktet.

Harte Arbeit, ehrlicher Lohn – die Trinkbierhalle auf Phoenix West in Dortmund ist Kult.

Infos zur Fläche

Vermarktbare Fläche *(in m²)*	186.000
Kleinste verfügbare Fläche *(in m²)*	1.800
Größte verfügbare Fläche *(in m²)*	8.000
Baureif	ab sofort
Kaufpreis *(in Euro/m²)*	165,-
Erschließungsbetrag	keine
Planungsrechts	Bebauungsplan in Aufstellung
Förderrecht	Aufbereitung der Fläche wurde mit Bundes-, Landes- und EU-Mittel aus dem Regionalen Wirtschaftsförderungsprogramm (RWP) gefördert.
Kontakt	Tanja Hein 0231 4341-113 tanja.hein@nrw-urban.de

Bochum, Innenstadt West: Kultur, Kreativität und Dienstleistungen

Mitten im „Westpark“, mit dem internationalen Festspielhaus „Jahrhunderthalle Bochum“ im Herzen, ist ein hochwertiger Gewerbe- und Dienstleistungsstandort entstanden. Der ehemalige Stahlstandort wird heute geprägt von einer attraktiven Kombination aus Wirtschaft, Handel, Kultur und Freizeit. Neben dem 2017 errichteten Neubau der Kultur Ruhr GmbH – einem weiteren Aushängeschild für die Stadt Bochum als Kulturstandort – entstehen zurzeit eine Web-Individualschule – „Via Internet zum Schulabschluss“ – sowie ein neues Haus des Hotel-Betreibers GHOTEL hotel & living. Zwei weitere interessante Projekte sind in der Entwicklung und werden wohl noch 2018 veräußert.

Infos zur Fläche	
Vermarktbare Fläche *(in m²)*	35.000
Kleinste verfügbare Fläche *(in m²)*	1.000
Baureif	ab sofort
Kaufpreis *(in Euro/m²)*	auf Anfrage
Erschließungsbetrag	frei
Planungsrechts	Bebauungsplan in Aufstellung
Kontakt	Burkhardt Bahrenberg 0231 4341-280 Burkhardt.Bahrenberg@nrw-urban.de

Gelsenkirchen, Graf Bismarck: „In“-Viertel am Wasser

Arbeiten und Wohnen mit Blick aufs Wasser – das neue Stadtquartier Graf Bismarck hat Potenzial zum „In“-Viertel. Der Ausbau des alten Hafenbeckens zur Marina ist weitestgehend abgeschlossen. Direkt am Rhein-Herne-Kanal entsteht ein Wohn- und Geschäftshaus mit 26 Wohnungen und acht Büroeinheiten einschließlich Tiefgarage. Am westlichen Hafenkopf hat das Dienstleistungsunternehmen Stölting Service Group seine neue Unternehmenszentrale errichtet. Unter „Stölting Harbor“ residiert das Unternehmen nun auf einer Fläche von 6.800 Quadratmetern. Neben einer interessanten Mischung aus Wohn-und Geschäftshäusern können weitere Gewerbeunternehmen auf circa 37.000 Quadratmeter untergebracht werden.

Infos zur Fläche	
Vermarktbare Fläche *(in m²)*	GE – ca. 37.000 MI – ca. 67.000 SO – ca. 2.000
Kleinste verfügbare Fläche *(in m²)*	2.000
Größte verfügbare Fläche *(in m²)*	8.000
Baureif	ab sofort
Kaufpreis *(in Euro/m²)*	200,- (MI)
Erschließungsbetrag	frei
Planungsrechts	Rechtskräftiger B-Plan
Kontakt	Burkhardt Bahrenberg 0231 4341-280 Burkhardt.Bahrenberg@nrw-urban.de

Annapark in Alsdorf bei Aachen: Arbeiten & Wohnen im Park

Am Rande der Alsdorfer Innenstadt ist der neue Stadtteil Annapark entstanden. In Nachbarschaft zum innovativen Energeticon – einem Ausstellungs- und Veranstaltungsort im denkmalgeschützten Altbestand – sind erschlossene Gewerbegrundstücke für die Ansiedlung von kleineren und mittleren Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben frei. Die innerstädtische Fläche mit ihrem Euregiobahn-Haltepunkt ist ideal für nicht störendes, innenstadtorientiertes Gewerbe sowie Dienstleistungen im Bereich der Städteregion Aachen. Darüber hinaus sind attraktive Wohnbauflächen sowohl für Einfamilienhausgrundstücke als auch für Mehrfamilienhausgrundstücke entstanden. In unmittelbarer Nähe zu einer auf dem Annagelände neu errichteten Kindertagesstätte und der Grundschule Alsdorf-Mitte, wurde die städtische Realschule sowie das Gymnasium in das gerade eröffnete Kultur- und Bildungszentrum (KuBiZ) integriert.

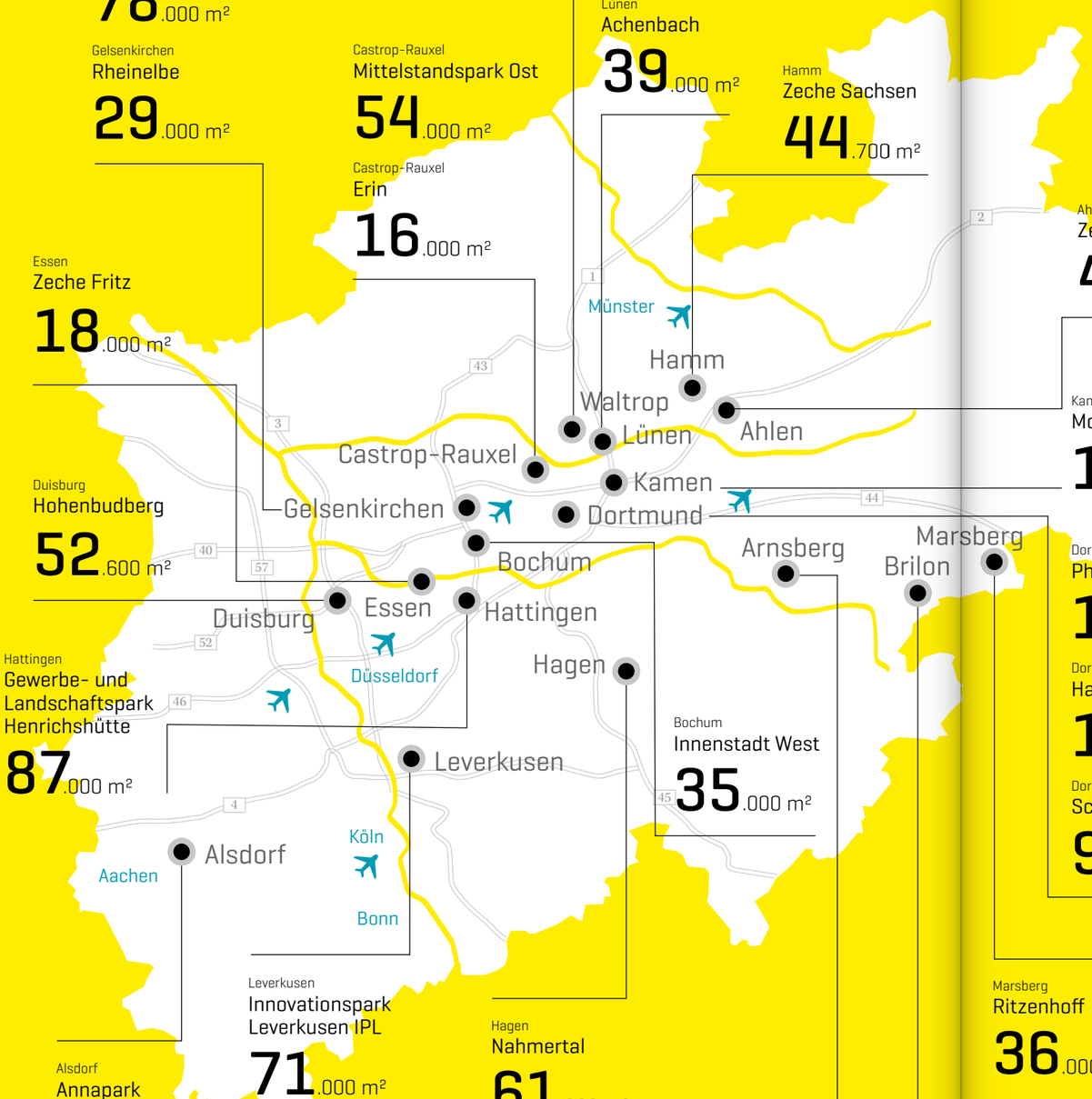
Infos zur Fläche	
Vermarktbare Fläche *(in m²)*	71.000
Kleinste verfügbare Fläche *(in m²)*	5.000 (GE)
Baureif	ab sofort
Kaufpreis *(in Euro/m²)*	ab 40,-
Erschließungsbetrag	frei
Planungsrechts	Bebauungsplan
Kontakt	Udo Klösgen 0228 763827-77 udo.kloesgen@nrw-urban.de

Innovationspark Leverkusen – IPL: Wachstum in der Region

Mehr als 50 Unternehmen – vorwiegend Hightech-Betriebe – haben sich im IPL in Leverkusen bisher angesiedelt. Seit 2017 ist das Entwicklungsprojekt um zwei Schlüssel-Investoren reicher. Mit dem Verkauf dieser zwei Grundstücke wurde zudem eine grüne Mitte als zentraler Platz in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Leverkusen ausgebaut. Zu den Investoren gehört „Der Weidener“, ein Unternehmen, das hochwertige Convenience-Produkte für Gastronomie und Endverbraucher herstellt. Es richtet im Erdgeschoss auch ein Bistro ein, das den umliegenden Betrieben als Mittagsrestaurant dienen kann. Der IPL ist direkt über das dichte Autobahnnetz und den Regional-Bahnhof Leverkusen-Schlebusch an die Wachstumsregion Rheinland angebunden.

Infos zur Fläche	
Vermarktbare Fläche *(in m²)*	71.000
Kleinste verfügbare Fläche *(in m²)*	1.500
Größte verfügbare Fläche *(in m²)*	8.000
Baureif	ab sofort
Kaufpreis *(in Euro/m²)*	115,-
Erschließungsbetrag	frei
Planungsrechts	Bebauungsplan
Kontakt	Udo Klösgen 0228 763827-77 udo.kloesgen@nrw-urban.de

Neue Perspektiven für Ihr Gewerbe auf Flächen des Grundstücksfonds NRW



Gelsenkirchen
Graf Bismarck
90.000 m²

Gelsenkirchen
Schalker Verein
78.000 m²

Gelsenkirchen
Rheinelbe
29.000 m²

Castrop-Rauxel
Mittelstandspark Ost
54.000 m²

Castrop-Rauxel
Erin
16.000 m²

Waltrop
Gewerbepark Zeche Waltrop
16.000 m²

Lünen
Achenbach
39.000 m²

Hamm
Zeche Sachsen
44.700 m²

Essen
Zeche Fritz
18.000 m²

Duisburg
Hohenbudberg
52.600 m²

Hattingen
Gewerbe- und Landschaftspark Henrichshütte
87.000 m²

Alsdorf
Annapark
63.000 m²

Leverkusen
Innovationspark Leverkusen IPL
71.000 m²

Hagen
Nahmertal
61.300 m²

Arnsberg
Wildshausen
60.000 m²

Bochum
Innenstadt West
35.000 m²

Brilon
Brilon, Wald
35.700 m²

Marsberg
Ritzenhoff
36.000 m²

Dortmund
Phoenix West
156.000 m²

Dortmund
Hansa
16.900 m²

Dortmund
Scharnhorst
9.000 m²

Kamen
Monopol
18.000 m²

Ahlen
Zeche Westfalen
41.000 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	auf Anfrage	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					
Porta-Westfalica *	ca. 24.000	sofort	11,50	frei	Udo Klösgen, 0228/763827-77 *udo.kloesgen@nrw-urban.de*
Region Ruhrgebiet/Münsterland					
Ahlen, *Westfalen1/2* * ** 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, *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 - 7.300	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*

Ihre Meinung zu unseren Themen
Leserbefragung:
leserbefragung.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	2.400 - 8.000	sofort	200,–	frei	Burkhardt Bahrenberg, 0231/4341-280 *burkhardt.bahrenberg@nrw-urban.de*
Gelsenkirchen, *Schalker Verein* * **	1.000 - 15.000	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	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	42,- 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.

IMPRESSUM

HERAUSGEBER NRW.URBAN Service GmbH, Fritz-Vomfelde-Straße 10, 40547 Düsseldorf, Tel. 0211 54238-0, Fax 0211 54238-430 | **REDAKTION** Aurélia Ôlbey (V.i.S.d.P.), NRW.URBAN, KO2B – Agentur für Kommunikation, Dortmund | **VISUELLE KONZEPTION UND LAYOUT** Oktober Kommunikationsdesign GmbH, Bochum **FOTOS** Johannes Kaßenberg (Titel, 17-19, 43), Frank Vinken (2, 10-15), Christian Nielinger (2, 24, 28), Franklin Berger (2, 5-9, 16, 32-39, Rückseite), Stefan Klink (23), Patrick Temme (40), Hans Blossey (42), NRW.URBAN (42) | **DRUCK** Druckverlag Kettler GmbH, Bönen | **AUFLAGE** 1.000

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