Journal

02 20

Thema Transformationen

10
Viel Staub – und dann nichts mehr …
Sprengung in Duisburg

22
Bau.Land.Leben
Weichen stellen für neue Entwicklungen

36
Studiokongress
Austausch im Hybrid-Format

NRW.URBAN
Partner für Land und Stadt

Inhalt

14 **Projektmanagement**
Neuer Wohnraum im Soester Norden

24 **Kooperative Baulandentwicklung**
Eine Landkartenreise durch NRW

42 **Grundstücksfonds NRW**
Wohnen und Gewerbe am Wasser

03 **Editorial**

04 **Spannende Perspektiven für die Flächenentwicklung**
Thomas Lennertz, Abteilungsleiter Stadt- und Flächenentwicklung im Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung, und Ludger Kloidt, Geschäftsführer von NRW.URBAN, im Gespräch

10 **Viel Staub – und dann nichts mehr …**
Sprengung eines 120 Meter hohen Schornsteins in Duisburg

14 **Projektmanagement**

16 **Kalte Nahwärme für eine gute Nachbarschaft**
Neuer Wohnraum im Soester Norden

20 **Platz schaffen für den Smart Tec Campus**
Bergische Sonne in Wuppertal

22 **Bau.Land.Leben**

24 **Kooperative Baulandentwicklung**
Eine Landkartenreise durch NRW

31 **FAQ zur Kooperativen Baulandentwicklung**

32 **Eine Vision von gutem Leben**
RBH-Areal in Gladbeck

36 **Kommunen für den Wandel stärken**
Ministerium lud zum hybriden Studiokongress ins Deutsche Fußballmuseum ein

40 **Rahmenvertragsinitiative**
Über 1.000 potenzielle Gutachten für die Bauleitplanung

42 **Grundstücksfonds Nordrhein-Westfalen**

44 **Hamm: Jede Menge Holz rund ums Ökozentrum**

45 **Hattingen: Fahrzeugtechnik unter Strom**

45 **Gelsenkirchen: Von Graf Bismarck nach halb Europa**

46 **Gewerbeflächen in NRW**

Franz Meiers und Ludger Kloidt
Geschäftsführer von NRW.URBAN

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

strategische Stadtentwicklungsprojekte brauchen gute Prozesse und gedeihen in der Regel über einen langen Zeitraum. Wer in Städten und Gemeinden plant, muss die Welt von morgen mitdenken, sich mit gewachsenen Strukturen auseinandersetzen und im Heute Entscheidungen fällen. Aktuell können wir miterleben, wie Projekte, die vor vielen Jahren angestoßen wurden, nach und nach vollendet werden – zum Beispiel ist im Gewerbepark Erin in Castrop-Rauxel nun das letzte Grundstück in der Vermarktung, in Duisburg schloss die Sprengung eines 200 Meter hohen Turmes die über viele Jahre währenden Rückbaumaßnahmen einer Sinteranlage ab, und in Wuppertal nimmt die Entwicklung des Smart Tec Campus auf dem Gelände eines ehemaligen Spaßbades Fahrt auf. Die Erfahrungen, die das Team von NRW.URBAN bei der Durchführung langfristiger Projekte gemacht hat, sind in die Entwicklung vieler Förderinstrumente, die Städten und Gemeinden unter dem Dach Bau.Land.Leben zur Verfügung stehen, eingeflossen. 13 Kommunen haben bereits Projekte mithilfe des Programms Kooperative Baulandentwicklung angestoßen, wie vielfältig die Aktivitäten NRW-weit sind, zeigt diese Ausgabe in einer Übersicht. In 87 Kommunen konnten wir mit dem Instrument Bau.Land.Partner in den vergangenen Jahren extrem viel bewegen. Ein besonders visionäres Projekt in Gladbeck porträtieren wir in diesem Journal.

Beim Hybrid-Kongress „Nordrhein-Westfalen handelt: Städte und Gemeinden stärken“ diskutierten Vertreter aus Kommunen, Experten aus Wissenschaft und Praxis sowie Verantwortliche aus dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, welche Möglichkeiten die Städtebauförderung und die Instrumente unter dem Dach von Bau.Land.Leben eröffnen, sich den Zukunftsaufgaben zu stellen. Zudem stellte Ministerin Ina Scharrenbach einen Hilfsfonds vor, der insbesondere zur Stärkung der Innenstädte in Pandemiezeiten eingesetzt werden soll. Spotlights zum Kongress finden Sie in dieser Ausgabe.

Die Erfahrungen, die wir in den vergangenen Jahren gemacht haben, aber auch die Erkenntnisse, die durch die Pandemie gewonnen wurden, fließen bald in neue Unterstützungsinstrumente ein. Diese gemeinsam mit dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen zu gestalten und später operativ mit Leben zu füllen, ist eine spannende Herausforderung! Bleiben Sie dem NRW.URBAN-Journal treu, konkrete Informationen dazu finden Sie bald an dieser Stelle. ■

Ludger Kloidt, Geschäftsführer von NRW.URBAN, und Thomas Lennertz vom Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung trafen sich im Gewerbepark Erin.

Ein Gespräch über Raum für Handel und Gewerbe

Spannende Perspektiven für die Flächenentwicklung

Die Ansiedlung neuer Industrien und Gewerbeunternehmen stärkt die Wirtschaft in den Städten und Regionen. Nach Wunsch der Kommunen sollen solche Ansiedlungen möglichst umweltverträglich sein, keine neuen Flächen verbrauchen und Zukunftspotenziale bergen. Unternehmen, die diese Kriterien erfüllen, haben anspruchsvolle Anforderungen an Gewerbeflächen. Die zunehmende Digitalisierung verlangt besondere Infrastrukturen, in der aktuellen Pandemie-Lage hat dieses Thema noch einmal rasant Fahrt aufgenommen. Aber auch Themen wie E-Mobilität oder die Versorgung mit regenerativen Energien gewinnen an Bedeutung. Der Grundstücksfonds NRW wurde vor rund 40 Jahren aus der Taufe gehoben, um die Kommunen von Mammutaufgaben zu entlasten. Brachen, die sich über einen großen Teil des Stadtgebiets erstreckten, die mit Altlasten kontaminiert waren, an denen kein Investor Interesse zeigte – diese Areale konnten in den vergangenen 40 Jahren mithilfe des Grundstücksfonds entwickelt werden. Viele der Projekte, die der Grundstücksfonds ermöglicht hat, können aktuell abgeschlossen werden – so auch in Castrop-Rauxel. Im Gewerbepark Erin ist das letzte Grundstück in der Vermarktung. Das NRW.URBAN-Journal traf „auf Erin“ Thomas Lennertz, Abteilungsleiter Stadt- und Flächenentwicklung im Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung und Ludger Kloidt, Geschäftsführer von NRW.URBAN.

Seit 2005 kauft das Land NRW keine Flächen mehr für den Grundstücksfonds NRW an, sondern konzentriert sich auf die Vermarktung des aktuellen Bestandes. Ist der Grundstücksfonds ein Auslaufmodell im positiven Sinne?

Ludger Kloidt: Das kann man auf jeden Fall so sagen. Das letzte Areal, das über den Grundstücksfonds angekauft wurde, war ein Industriegelände in Heiligenhaus. Dort ist inzwischen unter anderem eine Hochschule entstanden. Der Grundstücksfonds war das richtige Instrument zur richtigen Zeit, um Kommunen bei der Bewältigung der Aufgaben zu unterstützen, altindustrielle Flächen neuen Nutzungen zuzuführen. Ein Programm, von dem wir viel gelernt haben, auch für die Konzeptionierung neuer Produkte.

Angelegt wie eine irische Naturlandschaft erstreckt sich der Erin-Park neben dem Gewerbepark in Castrop-Rauxel.

Ehemalige Bergbauflächen oder Brachen der Schwerindustrie gibt es in der Form wie vor Jahrzehnten nicht mehr. Dennoch hinterlassen industrielle oder auch militärische Ansiedlungen immer noch große Areale, die vor allem kleinere Kommunen nicht aus eigener Kraft entwickeln können. Wie unterstützt derzeit das Land, wenn es um gewerbliche Nutzung geht?
Thomas Lennertz: Gewerbliche Nutzung, Wohnnutzung – das wollen wir gar nicht so strikt trennen. Wie es traditionell in der Städtebauförderung war und ist, nämlich nutzungsoffen für Gewerbe, Wohnen, Freizeit und Soziales zu planen, so soll es verstärkt auch in Zukunft sein. Die Standorte, mit denen wir uns beschäftigen, stehen ja in der Regel in einem Siedlungszusammenhang. Da spielen Qualität und Nutzungsmischung wichtige Rollen. Ein aktueller Kabinettsbeschluss hat den Weg geebnet, ein Nachfolgeinstrument für den Grundstücksfonds zu entwickeln. Entstehen soll ein Programm, das den Kommunen hilft, sich auf aktuelle und zukünftige Anforderungen einzustellen. Dabei steht im Fokus, dass wir neben der Städtebauförderung und den verschiedenen Instrumenten zur Flächenmobilisierung unter der Dachmarke Bau.Land.Leben ein Instrument benötigen, das deutlich in der operativen Ebene wirkt. Ein großes Problem der Kommunen ist, dass sie nur noch selten Zugriff auf geeignete Flächen haben. Wir brauchen Instrumente, die den Kommunen wieder mehr Handlungs- und Verfügungsgewalt auf Grund und Boden verleihen.

Wir stehen hier auf einer Fläche, auf der 1997 die Vermarktung begann. 23 Jahre sind eine lange Zeit, wie haben sich die Ansprüche an Gewerbe- beziehungsweise Mischgebiete verändert?
Thomas Lennertz: Auf der einen Seite haben sich die Ansprüche enorm gewandelt. Unsere Arbeitswelt, unsere Einkaufswelt, unsere Freizeit- und Reisewelt ändern sich rasant und mit kaum absehbaren Folgen. Es ist heute beispielsweise zwingend, eine leistungsfähige Breitbandversorgung vorzuhalten. Die Möglichkeiten für einen Mobilitätsmix aus ÖPNV, [E]-Auto und Fahrrad müssen gegeben sein. Das hatte man so vor 30 Jahren, als die Entwicklung hier auf Erin begann, sicher noch nicht im Blick. Andererseits war die alte IBA-Idee „Arbeiten im Park“ im wahrsten Sinne des Wortes nachhaltig. Was heute gefordert wird – mehr Grün im öffentlichen Raum, eine hohe Aufenthaltsqualität, Maßnahmen zur Klimaanpassung – das wurde hier schon vor mehr als 25 Jahren geplant und umgesetzt. Diese Ansätze müssen wir in Zukunft noch weiterdenken: Das Vermeiden von Hitzeinseln, mehr Fassaden- und Dachbegrünung, innovative Be- und Entwässerungssysteme, die zukünftigen Starkregenphasen standhalten. Stadtplanung hat die Aufgabe, vertraute und gleichzeitig nachhaltige Orte zu schaffen, die sich zukünftigen Trends und Entwicklungen anpassen können und auch für die nächste und übernächste Generation noch Heimat bieten. Durch Corona wird sich zudem noch einmal vieles verändern, nicht nur in Sachen Digitalität, auch im Hinblick auf das Angebot an Coworking und multifunktionalen Architekturen.

> „Was heute gefordert wird – mehr Grün im öffentlichen Raum, eine hohe Aufenthaltsqualität, Maßnahmen zur Klimaanpassung – das wurde hier schon vor mehr als 25 Jahren geplant und umgesetzt.“
>
> Thomas Lennertz, Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung

Wie können die Erfahrungen aus den anderen bereits etablierten Instrumenten der Bau.Land.Leben-Familie helfen, neue Angebote für die Kommunen zu entwickeln?
Ludger Kloidt: Im Rahmen des Instruments Bau.Land.Partner ist erkennbar, dass es in vielen Städten und Gemeinden Brachflächen gibt, die für eine städtebauliche Entwicklung der Kommunen wichtig sind, deren Aufbereitung sich nach derzeitigen Erkenntnissen aber nicht immer rechnet. Insbesondere die kleinen und mittleren Kommunen stehen dann vor unlösbaren Aufgaben. Die Kooperative Baulandentwicklung sorgt dafür, dass Kommunen schnell, effizient und wirtschaftlich neue Baugebiete für bezahlbaren

„Die Auseinandersetzung mit der Geschichte der Fläche steht am Anfang eines jeden Projekts."

Ludger Kloidt,
Geschäftsführer NRW.URBAN

„Wir brauchen Instrumente, die den Kommunen wieder mehr Handlungs- und Verfügungsgewalt verleihen."

Thomas Lennertz, Ministerium für Heimat,
Kommunales, Bau und Gleichstellung

Wohnraum entwickeln können. Es hat sich bewährt, dass die Kommunen mit Landesunterstützung eigenverantwortlich und auf eigenes Risiko agieren können. Allerdings konzentriert sich die Kooperative Baulandentwicklung auf die Entwicklung von neuem Wohnbauland, nicht auf die Gewerbeflächenaktivierung. Kommunen wünschen sich Instrumente, die wirkungsvolle Methoden aus diesen Programmen aufgreifen, diese mit den Erfahrungen aus dem Grundstücksfonds kombinieren, die aber im Gegensatz zum Grundstücksfonds NRW besser auf die aktuellen Anforderungen und Rahmenbedingungen zugeschnitten sind. Dabei ist es wichtig, sowohl Kommunen und Eigentümern Unterstützung und Anreize zu bieten, sie gleichzeitig aber nicht aus der Verantwortung zu entbinden. Kommunen brauchen Programme, in die alle Partner einer Flächenentwicklung gleichberechtigt eingebunden sind und bei denen NRW.URBAN operative Unterstützung gibt.

Was sind heutzutage die entscheidenden Hemmnisse, dass Kommunen diese Aufgaben nicht selbst bewältigen können? Sind es andere als noch vor 40 Jahren?
Thomas Lennertz: Die Handlungsfähigkeit der Kommunen hat sich gravierend verändert. Vielen Kommunen fehlt der finanzielle Spielraum, eine aktive und vorausschauende Bodenvorratspolitik zu betreiben. Hinzu kommt der Druck auf die Fläche, der zu einem gewachsenen Widerstand bei den Eigentümern geführt hat, die Fläche zu einem entwicklungsunbeeinflussten Wert zu veräußern. Wir wollen zwar alle einen ökologisch verantwortungsvollen, ressourcenschonenden, gleichzeitig aber auch ökonomisch effizienten Umgang mit der Fläche. Und auch die Nutzung im Sinne des Gemeinwohls steht wieder mehr im Vordergrund. Aber häufig fehlt jedoch der Zugriff auf die Flächen. Hinzu kommt, dass die meisten Kommunen Personal verloren haben, ihnen fehlen mehr denn je die personellen Ressourcen. Wir brauchen Instrumente, die nicht nur investiv, sondern auch operativ helfen.

Operativ ist ein gutes Stichwort. NRW.URBAN hilft ja durchaus operativ – zum Beispiel bei der Flächenaufbereitung. Was muss geschehen, bis zum Beispiel auf dem Gelände einer ehemaligen Fabrik wieder Büro- oder Wohnraum gebaut werden darf?
Ludger Kloidt: Das ist ein umfassender Prozess, bei dem es mit ein bisschen Baggern nicht getan ist und der mit einer intensiven Analyse der Vornutzung beginnt. Die Auseinandersetzung mit der Geschichte der Fläche steht am Anfang eines jeden Projekts: Recherchen, Analysen und Untersuchungen zu den Folgen der bisherigen Nutzung für die Umwelt und für den Grund und Boden. Analysen des Gebäudebestands, mitunter unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes, Sanierungspläne, die Planung des Rückbaus von Altanlagen und Gebäuden, die Geländeaufbereitung, die Entsorgung des Bodenaushubs – all das sind Schritte, die geplant, koordiniert und für unterschiedliche Gewerke ausgeschrieben werden müssen. Im Idealfall macht die neue Architektur von Gebäuden und Landschaft die Geschichte nicht „platt", sondern schreibt sie in neuer Form weiter.

So wie hier in Castrop-Rauxel?
Ludger Kloidt: Genau. Die Gestaltung der Erin-Fläche erinnert an die irische Heimat des Zechengründers William Thomas Mulvany. Das von NRW.URBAN sanierte und entwickelte 41 Hektar große Gelände, auf dem sich inzwischen Dienstleistungs- und Gewerbeunternehmen angesiedelt haben, bringt den keltischen Namen Erin wieder mit seiner ursprünglichen Bedeutung – grüne Insel – in Einklang. Sie sehen hier üppige Vegetation, aber auch karge, fast baumlose Hügel, durchzogen von geschichteten Steinmauern – das eröffnet doch wirklich interessante Perspektiven!

Neue Perspektiven, Herr Lennertz, die wollen Sie für die Kommunen schaffen. Dürfen wir schon einmal durch Ihr Fernglas schauen?
Thomas Lennertz: Zunächst das Wichtigste: Die Städtebauförderung in NRW bleibt auf einem hohen Niveau. Dort gibt es schon sehr lange eine Unterstützung der Kommunen bei der Nutzung von nicht oder mindergenutzten Flächen – also der Innenentwicklung. Hinzu kommt die Aktivierung von Bauland an Haltepunkten des schienengebundenen Verkehrs. Uns begegnen in den verschiedenen Bau.Land.Leben-Projekten aber so viele Besonderheiten, individuelle Bedürfnisse, unterschiedliche Voraussetzungen, dass wir uns entschlossen haben, verschiedene neue Modelle zu schaffen – passgenaue Angebote, die wir mit NRW.URBAN und BEG NRW für die Kommunen entwickeln werden. Es gibt zahlreiche Überlegungen, wie aus den Erfahrungen, die wir gemacht haben, Neues entstehen kann. Ich denke, Frau Ministerin Scharrenbach wird im nächsten Jahr mit Neuigkeiten auf die Kommunen zugehen.

Da sind wir gespannt, vielen Dank für das Gespräch! ■

Sprengung eines 120 Meter hohen Schornsteins

Viel Staub und dann nichts mehr

„Alles perfekt – wir können zünden!“ In 300 Meter Entfernung zu einem aus Ziegeln gemauerten 120 Meter hohen Kamin haben sich Sprengexperten, TV-Teams, Journalisten, Fotografen und Verantwortliche von Land und Kommune versammelt. Sie alle erwarten mit Spannung den Moment, in dem das Ungetüm mit einem Durchmesser von 14 Metern gesprengt wird. Das Gelände der ehemaligen Sinteranlage in Duisburg-Meiderich ist weiträumig abgesperrt. Seit etwa einer Woche laufen die Vorbereitungen für die Sprengung. Eine Bahnstrecke sowie ein Teilbereich der Helmholtzstraße mussten gesperrt werden, da sie im Gefahrenbereich von 200 Metern um den Sprengpunkt liegen. Eine Evakuierung von Anwohnern war zwar nicht erforderlich, aber knapp 200 Bewohner der Straße Michelshof und der Sonderburger Straße wurden angehalten, während der Sprengung in ihren Häusern bleiben. Das Bürger- und Ordnungsamt der Stadt Duisburg sowie die Polizei sorgten vor Ort mit Einsatzkräften dafür, dass alle Sicherheitsmaßnahmen eingehalten wurden.

NRW.URBAN bereitet Areal für Übergabe an die Stadt Duisburg auf

NRW.URBAN bereitet das Gelände an der Helmholtzstraße in Meiderich, das 1994 auf Antrag der Stadt Duisburg vom Land NRW für den Grundstücksfond erworben wurde, auf, um es wieder der Stadt Duisburg zu übergeben. Das Areal der stillgelegten Sinteranlage soll als ökologische Ausgleichsfläche für die IKEA-Ansiedlung an der nahegelegenen Beecker Straße dienen. In den vergangenen Jahren ließ NRW.URBAN bereits einen 11.000 Quadratmeter großen Teil der Sinteranlage mit geschätzten 5.000 Tonnen Altstahlschrott „konventionell“ zurückbauen. Der 120 Meter hohe Schornstein blieb zunächst stehen – ihn zu beseitigen stellte eine besondere Herausforderung dar.

Statiker waren gefordert

„Höhe und Massivität des Schornsteins schlossen einen Abbruch mit Kran und Bagger aus“, sagt Cornel Volk, Projektleiter bei NRW.URBAN. Die eigentümliche Bauweise des Objekts aus den 1950er-Jahren machte den Statikern zudem Kopfzerbrechen: Der Schornstein verjüngte sich nach oben kaum und gründete auf einem Betonfundament mit 16 Betonstützen von sechs Metern Höhe. Auf diesen Stützen befand sich ein Betonring, der den gesamten Kamin trug – geschätztes Gewicht des Abluftkamins: etwa 8.500 Tonnen. Genauere Unterlagen zur Statik des Kamins lagen nicht mehr vor.

Für die Sprengung beauftragte NRW.URBAN ein erfahrenes Team mit beeindruckenden Referenzen. Eduard Reisch aus Apfeldorf in Bayern hat mit seinen Sprengberechtigten und Bohristen im Februar 2014 nicht nur das bis dato höchste Gebäude, das je in Europa gesprengt wurde, zum Einsturz gebracht: einen 116 Meter hohen Turm der Universität Frankfurt. Reisch sprengte unter anderem auch 1999 die Donaubrücke in Leipheim, im Jahr 2006 den 108 Meter hohen Sender Hemmingen, 2008 das Agfa-Hochhaus in München, 2009 den 150 Meter hohen Kamin einer Zuckerfabrik in Regensburg oder 2010 Pfeiler der Haseltalbrücke bei Aschaffenburg.

Erst die Praxis zeigt den Erfolg

Da ist doch so ein Schornstein auf einer Industriebrache ein Klacks! „Jede Sprengung ist ein neues Abenteuer“, widerspricht Sprengmeister Eduard Reisch. „Natürlich haben wir alles gewissenhaft berechnet. Es gibt ja zig Formelwerke. Aber all diese Formeln leiten sich lediglich von Versuchen ab, sind also Theorie.“

Erst am Morgen hatten Reisch und sein Team die Löcher für die Sprengladungen gebohrt. Jedes einzelne Loch hatte der Sprengmeister noch einmal ganz genau angeschaut. Kurzfristig hatte er sich abweichend vom ursprünglichen Sprengplan für weitere Bohrlöcher und eine etwas andere Verteilung der Sprengladungen entschieden. Er will nichts dem Zufall überlassen – vom Bohren der meterlangen Bohrlöcher über das Anbringen der Zünder bis zum Ertönen des Warnsignals zur Sprengung ist alles minutiös geplant. Aber dennoch: „Ob wir Bohrlöcher und Sprengstoffmengen richtig berechnet haben, zeigt sich erst im Augenblick der Sprengung.“

INFO

Eduard Reisch betreibt seit 1985 ein Sprengtechnik-Unternehmen, das weltweit in der Spreng-, Abbruch- und Pyrotechnik tätig ist. 1995 brachte ihm die Sprengung eines Teiches in der Nähe des Kloster Andechs den Spitznamen „Krater-Edi" ein. Das zuständige Landratsamt hatte vergessen, die Sprenganzeige an die Sicherheitsbehörden weiterzuleiten. Bei dem entstandenen Krater wurde zunächst ein Meteoriten-Einschlag vermutet.

Die Sinteranlage wurde 1957 in Betrieb genommen. Bauherr war die Phoenix-Rheinrohr AG Vereinigte Hütten- und Röhrenwerke, 1955 als eine der Nachfolgegesellschaften der Vereinigten Stahlwerke AG gegründet. In der Sinteranlage wurden Erze für die spätere Roheisengewinnung in den Hochöfen der Hüttenwerke Phoenix in Ruhrort aufbereitet. 1964 übernahm Thyssen das komplette Werk.

1983 wurde am Standort Duisburg-Meiderich der Sinterbetrieb eingestellt. Thyssen konzentrierte sich zunehmend auf den Standort Hamborn mit direktem Anschluss an die Verkehrsader Rhein.

Und dieser Augenblick ist nun gekommen. Mit einem langgezogenen Signal aus der Druckluft-Fanfare kündigt Reisch die Sprengung an. Ein Mitarbeiter verdrahtet die Zündmaschine. Einem zweiten langgezogenem Signal folgt ein kurzer Countdown: Drei, Zwei, Eins – Sprengung! Reisch betätigt die Kurbel der Zündmaschine und löst den Zünder aus. In der Ferne knallt es heftig, kurz darauf sackt der Schornstein in sich zusammen. Eine mächtige Staubwolke verdunkelt für eine Zeit den Himmel und wabert in Richtung der Schaulustigen.

Auf den Gesichtern des Sprengteams macht sich Erleichterung breit. Reisch: „So soll es laufen. Das hat hervorragend funktioniert! Die Absperrmaßnahmen können aufgehoben werden." Das kündigt er den Sicherheitskräften rund um das Gelände wiederum mit einem Entwarnungssignal aus der Druckluft-Fanfare an.

Auch Cornel Volk ist beeindruckt und zuversichtlich: „Aus der Ferne sieht es so aus, als sei der Schuttberg ideal zum Abtransport aufgetürmt. Der weiteren Nutzung des Areals steht nun nichts mehr im Wege." ■

Akribische Bestandsaufnahme bildet Basis für den Rückbau

Kontakt:
Cornel Volk
0211 54238-311
Cornel.Volk@
nrw-urban.de

Der Strukturwandel hinterließ in vielen Städten des Ruhrgebiets große Brachen – das Duisburger Gebiet der ehemaligen Sinteranlage zum Beispiel erstreckt sich über 31 Hektar. Damit auf diesen Flächen neue Nutzungen wieder möglich werden, hat Nordrhein-Westfalen schon früh innovative Instrumente und Verfahren geschaffen, die betroffene Kommunen bei der Bewältigung dieser Mammutaufgaben unterstützen.

Planung, Steuerung, Ausschreibungsmanagement

Das Areal der Sinteranlage in Duisburg war 1994 für den Grundstücksfonds angekauft worden. Auch als noch nicht entschieden war, wie das Gelände in Zukunft genutzt werden sollte, wurde der Rückbau der in Stahlskelettbauweise errichteten Anlage vor circa sechs Jahren immer dringlicher. Denn die Gebäude – insgesamt 170.000 Kubikmeter umbauter Raum, zum Teil bis zu 30 Meter hoch – wiesen erhebliche Sicherheitsmängel auf. Die Verkehrssicherheit war nicht mehr gewährleistet. Die Altgebäude sollten zurückgebaut werden. Mit der Planung, der Projektsteuerung und dem Ausschreibungsmanagement für die verschiedenen Gewerke war NRW.URBAN betraut.

„Um die exakten Ausschreibungskriterien zu definieren, haben wir zunächst eine umfassende Bestandsaufnahme der Gebäude erstellen lassen", berichtet Wolfgang Baumann, Projektleiter bei NRW.URBAN. Experten des beauftragten Fachunternehmen HYDR.O. werteten Unterlagen aus dem ThyssenKrupp-Konzernarchiv aus, analysierten Baustoffe und forschten nach Altlasten aus der Produktion. Baumann: „Erst wenn wir wissen, welche Stoffe in welchen Mengen wo verbaut wurden, können wir die Anforderungen für den Rückbau und die Entsorgungsleistungen konkretisieren." Die Rückbaumaßnahme selbst erfolgte von Oktober 2014 bis Oktober 2016. Nachdem alle Schadstoffe geborgen und entsorgt waren, konnte das vollkommen entkernte über 30 Meter hohe Hauptgebäude gesprengt werden.

Mülltrennung auf hohem Niveau

2018 begann die Bestandsaufnahme für den zweiten Rückbauschritt. Das Generatorenhaus, ein Trafohaus sowie der 120 Meter hohe Kamin der Sinteranlage und die daran angrenzenden Sozialbauten sollten Sprengstoff und Abrissbirne weichen. Die Untersuchungen brachten umfangreiche Schadstoffbelastungen durch schwermetallhaltige Ablagerungen und im größeren Umfang verbaute asbesthaltige Stoffe ans Licht. Baumann: „Das erschwerte den Rückbau natürlich erheblich. In solchen Fällen muss mit aufwendigen Schutzmaßnahmen für alle beteiligten Personen gearbeitet werden. Erst wenn alle belasteten Bauteile sauber getrennt, entfernt und entsorgt sind, können die Abrissbagger rollen."

Im Februar 2020 startete schließlich die Freimuth Abbruch und Recycling GmbH mit den umfangreichen Arbeiten. Am Ende stand als letztes Relikt der industriellen Nutzung nur noch der 120 Meter hohe Kamin, der am 1. Juli 2020 gesprengt wurde. ■

Projekt-management

Ist eine Kommune Gesellschafterin der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH, stehen ihr Ressourcen zur Verfügung, um besonders komplexe und umfassende Stadtbauprojekte umzusetzen. Die Stadt Soest kann auf diese Weise jetzt die größte Baulandentwicklung ihrer jüngeren Stadtgeschichte schnell nach vorne bringen. NRW.URBAN steht als technischer Partner für die Erschließung bereit. Zudem unterstützt das Team bei Vermarktung, Bürgerberatung und Öffentlichkeitsarbeit.

Neuer Wohnraum im Soester Norden

Kalte Nahwärme für eine gute Nachbarschaft

Mit dem „Neuen Soester Norden“ entsteht derzeit das größte Neubaugebiet der Stadt: rund 600 Wohneinheiten in Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Geschosswohnungen auf einer Fläche von rund 35 Hektar. Das Besondere an dem neuen Soester Stadtteil wird die ökologische Wärmeversorgung sein. „Mit diesem Projekt kommen wir der für das Jahr 2030 angestrebten Klimaneutralität einen großen Schritt näher“, so Matthias Abel, Technischer Beigeordneter der Stadt Soest. Das Quartier sei eine „Blaupause“ für zukünftige Neuentwicklungen in der Börde-Stadt.

Kühl im Sommer, warm im Winter

Kernstück des klimaschonenden Konzeptes ist das Kalte-Nahwärme-Netz, in Soest wird eines der bundesweit größten seiner Art entstehen. Das System „Kalte Nahwärme“ funktioniert nahezu emissionsfrei und ist in Effizienz und Nachhaltigkeit nicht zu übertreffen. „Kalte Nahwärme“ – das klingt zunächst widersprüchlich, ist aber ebenso simpel wie wirkungsvoll. Die Technologie nutzt die Wärme von circa zehn Grad, die konstant in den oberen Erdschichten bis zu drei Metern Tiefe vorliegt. Kollektoren, die einer riesigen Fußbodenheizung ähneln, werden in die Grünstreifen des Areals eingelassen, von dort wird die Wärme in eine Energiezentrale geleitet. „Über die Zentrale gelangt die Wärme parallel zu allen anderen Medien wie Abwasser, Wasser, Strom und Glasfaser in die einzelnen Häuser“, erläutert André Dreißen, Geschäftsführer der Stadtwerke Soest. „Das System funktioniert ähnlich wie ein Kühlschrank. Das zehn Grad warme Wasser aus dem Erdreich wird im Winter mittels Druck erwärmt und in die Fußbodenheizung geleitet. Im Sommer leitet man das zehn Grad kalte Wasser direkt in die Fußbodenheizung und kühlt die Räume ohne Einsatz des Wärmepumpenkompressors klimaschonend herunter.“

Die Stadt Soest legte bei der Planung des Gebiets Wert auf ein einheitliches, maximal klimafreundliches Energiesystem. Ergänzt wird das Nachhaltigkeitskonzept der Siedlung durch Flachdachbegrünungen, Photovoltaik-Anlagen und Lademöglichkeiten für E-Fahrzeuge.

Bauen auf der grünen Wiese?

„Wir haben höchste Ansprüche an die Entwicklung gestellt und zuvor ein städtebauliches Konzept erarbeitet“, berichtet Matthias Abel. Soest habe eine sehr wache und engagierte Bürgerschaft. Die Entscheidung, auf der „grünen Wiese“ neu zu bauen, bedurfte also guter Argumente. Die können die Verantwortlichen in Soest liefern: Bisher wurde die Maßgabe, vor

Christoph Teuber, Projektmanager bei NRW. URBAN, André Dreißen, Geschäftsführer der Stadtwerke Soest, und Matthias Abel, Technischer Beigeordneter der Stadt Soest, (v.l.n.r.) auf der Baustelle im Soester Norden.

Ackerland wird Bauland: Den Landwirten wurden attraktive Ausgleichsflächen angeboten.

allem innerstädtische Flächen für Wohnen zu entwickeln, konsequent verfolgt. Doch mit der Entwicklung des Belgischen Viertels auf dem Areal der ehemaligen Adam-Kaserne und den Planungen für das Strabag-Areal sind die Potenziale so gut wie ausgeschöpft. Die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Soest ist jedoch ungebrochen. Den Landwirten, die das Land bisher gepachtet hatten, wurden attraktive Ausgleichs- und Ersatzflächen zum Tausch angeboten. Die Bebauung erfolgt nach strengen ökologischen Prinzipien, nicht nur die Energieversorgung betreffend. Abel: „Alle Baumstandorte im Straßenraum sind bereits festgelegt, reine Schottergärten sind ausdrücklich verboten.“

NRW.URBAN als Projektsteuerer

Planung und Koordination der Baumaßnahmen erzeugen komplexe Prozesse. Deshalb hat die Stadt Soest NRW.URBAN mit ins Boot geholt. „Die guten Erfahrungen in der Zusammenarbeit bei den Soester Konversionsprojekten sprachen dafür“, so Abel. Die Stadt Soest wurde Gesellschafterin der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH, NRW.URBAN koordiniert nun alle Prozesse, die in dieser Größenordnung von der Kommune selbst nicht steuerbar gewesen wären.

Christoph Teuber von NRW.URBAN ist der Mann, der für die Koordination und Abwicklung der Erschließungsarbeiten die Fäden in der Hand hält. „Sein“ Projekt ist bestens im Zeitplan: Seit zwei Monaten laufen für den Westteil des Gebietes als erstem Bauabschnitt die Erschließungsarbeiten, Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle liegen weitgehend. Dem Ziel, im ersten Bauabschnitt im Mai kommenden Jahres mit dem privaten Hochbau zu beginnen, steht nichts im Wege. „Der Tiefbau als Grundlage für den privaten Hochbau soll im September 2021 komplett abgeschlossen sein“, so Teuber. Er hat schon den zweiten Bauabschnitt im Blick: „Im kommenden Jahr beginnen die Vorbereitungen für die Arbeiten an der zweiten, größeren Fläche, die circa 60 Prozent der Gesamtbaumaßnahme umfasst.“

Unabhängig von den Arbeiten am Wohngebiet selbst baut die Stadt in der Nachbarschaft eine neue Kinder-Tages-Einrichtung. Pünktlich zum Einzug steht für die kleinsten Bewohner der neuen Siedlung also eine wohnortnahe Betreuungsmöglichkeit zur Verfügung. Auch in diesem Zusammenhang stehen für Christoph Teuber Abstimmungs- und Koordinierungsaufgaben an.

Siedlung mit sozialem Plus

André Dreißen, nicht nur Stadtwerke-Chef, sondern auch Geschäftsführer der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft, macht auf ein weiteres soziales Plus im neuen Stadtteil aufmerksam. Die Wohnungsbaugesellschaft, die zunächst ein Mehrfamilienhaus im ersten Bauabschnitt des Neuen Soester Nordens errichten will, plant auch einen Quartierservice, der allen Bewohnerinnen und Bewohnern des Viertels zur Verfügung stehen wird. Brötchenverkauf, Bügelservice, Paketsammelstelle, technische Beratung, Schlüsselservice: In einem Kiosk oder einem kleinen Shop soll es eine zentrale Anlaufstelle geben – für mehr „Wir“ im Quartier.

Vermarktungskonzept mit klaren Kriterien

Und wie kommt so viel „Öko“ und „Soziales“ bei den künftigen Häuslebauern und Investoren an? Die Nachfrage nach Eigenheimen ist in Soest traditionell stark ausgeprägt. Daher werden etwa 440 der 600 Wohneinheiten als Einfamilienhäuser errichtet, wobei davon voraussichtlich etwa 60 Prozent freistehende, 25 Prozent Doppelhäuser und 15 Prozent Reihenhäuser sein werden, darunter auch Mietreihenhäuser. 20 Prozent des Geschosswohnungsbaus werden öffentlich gefördert. Matthias Abel: „Wir haben lange Wartelisten. In unserem gemeinsam mit NRW.URBAN entwickelten Vermarktungskonzept geht es nicht darum, für den Verkauf von Grundstücken zu werben, sondern ein gerechtes und transparentes System zu schaffen, um die zukünftigen Eigenheimbesitzer auszuwählen.“

Eine gute Mischung wird im Neubaugebiet angestrebt: Einfamilien- und Doppelhäuser, Reiheneigenheime und Mietwohnungen.
© DNR Daab Nordheim Reutler PartGmbB Architekten, Stadt- u. Umweltplaner

Mit der Sparkasse SoestWerl hat die Stadt Soest eine Vermittlungsvereinbarung geschlossen. Das Geldinstitut kooperiert mit NRW.URBAN bei der Beratung der Kaufinteressenten und schließt mit den Bauherren die Grundstückskaufverträge. Einen umfangreichen Kriterienkatalog, um aus zahlreichen Bewerbern – im ersten Schritt geht es um 500 Interessenten für 135 Grundstücke – auszuwählen, haben Projektleiterin Kirsten Liene von NRW.URBAN und das Projektteam gemeinsam mit der Stadt Soest entwickelt. Es umfasst soziale Aspekte, die darauf zielen, später eine gute Durchmischung im Stadtteil zu erreichen. Als ein weiteres Auswahlkriterium wird bewertet, ob die Bewerber ihren Lebensmittelpunkt mit Wohn- und Arbeitsort bereits in Soest haben oder ob sie als ehemalige Soester an ihren Heimatort zurückkehren wollen. Auch die bisherigen Wohnverhältnisse spielen eine Rolle. Kirsten Liene: „Uns interessiert, ob öffentlich geförderter Wohnraum freigezogen wird, der dann dem Wohnungsmarkt mietpreisgebunden wieder zur Verfügung steht.“ Schließlich haben Bewerber gute Karten, die sich durch die Ausübung eines Ehrenamtes in Soest bürgerschaftlich engagieren.

Für die Vermarktung der Grundstücke im Bereich des Geschosswohnungsbaus wird das Team ein Konzeptvergabeverfahren anwenden. Das eröffnet auch alternativen Investoren wie kleineren Wohnungsgenossenschaften und regionalen Bauträgern gute Chancen. ■

Kontakt:
Kirsten Liene
0231 4341-270
kirsten.liene@
nrw-urban.de

Bergische Sonne in Wuppertal

Platz schaffen für den Smart Tec Campus

„Seit Dezember 2019 arbeitet wir unter Hochdruck, um das Gelände spätestens Ende 2021 baureif übergeben zu können.“

Helge Mankowski, NRW.URBAN

Das ehemalige Spaßbad „Bergische Sonne“ in Wuppertal macht Platz für einen neuen Technologiestandort: den Smart Tec Campus. Acht Jahre Leerstand haben Spuren am Gebäude hinterlassen: In den leeren Schwimmbecken liegen dicke Brocken Bauschutt, zersplittertes Glas knirscht unter den Schuhsohlen, an den Wänden Graffitis. Aber schon bald wird sich dem Betrachter ein ganz anderes Bild auf Wuppertals höchstgelegenem Punkt bieten. Nach dem Abriss wird die über 19.000 Quadratmeter große Fläche, die sich im Besitz der Stadt Wuppertal befindet, neu entwickelt. Ziel ist die Realisierung eines Standorts für technologieorientierte Firmen.

Abriss mit großem Aufwand

Um die Revitalisierung der Fläche stemmen zu können, ist die Stadt Wuppertal im Herbst 2019 Beteiligungsgesellschaft an der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH geworden. Als Gesellschafterin darf die Kommune nun unmittelbar auf das gesamte operative Know-how von NRW.URBAN zurückgreifen. Seit Dezember 2019 arbeitet NRW.URBAN unter Hochdruck, um das Gelände spätestens Ende 2021 baureif übergeben zu können. „Wir sind bisher optimal im Zeitplan. Die Zusammenarbeit mit der Stadt Wuppertal ist äußerst vertrauensvoll und effektiv“, berichtet Projektleiter Helge Mankowski. Seit September 2020 laufen die Rückbaumaßnahmen, die Ausschreibungen für die Neuerschließung werden aktuell gemanagt.

So könnte der Smart Tec Campus aussehen: Vom Bürofenster aus bietet sich ein herrlicher Blick ins Naturschutzgebiet Gelpetal.

Die Dimension des Projekts verdeutlichen einige Zahlen: 350 Tonnen Holz aus der Dachkonstruktion und 7.300 Kubikmeter geschredderter Beton fallen nach dem Rückbau an, Material, das aufbereitet und für die Neumodelierung des Areals wiederverwendet wird. „Es ist gut, einen erfahrenen Partner wie NRW.URBAN an der Seite zu haben, der uns bei diesem wichtigen Projekt mit seinem Fachwissen begleitet“, so Rolf Volmerig, Vorstand der Wirtschaftsförderung Wuppertal. Die Abbrucharbeiten dauern voraussichtlich noch bis April 2021.

Hightech in bester Nachbarschaft

Der neue Standort liegt in unmittelbarer Nähe von Technologieunternehmen wie APTIV, Vorwerk Autotec, Brose oder WKW. Auch die Universität und das Wuppertaler Technologiezentrum sind benachbart. Für den Smart Tec Campus Wuppertal interessieren sich bereits weitere Unternehmen und Start-ups aus innovativen Technologie-Branchen. Das Konzept sieht ein Themencluster zum Beispiel aus IT, Künstlicher Intelligenz oder Forschung und Entwicklung vor. Geplant sind bis zu sieben Grundstücke mit einer Größe von 2.500 bis 9.000 Quadratmetern. „Die Grundstücke stehen ab sofort zur Verfügung. Bei der Planung und Aufteilung der Flächen können wir flexibel auf die Bedürfnisse von interessierten Unternehmen eingehen“, so Rolf Volmerig. ■

Kontakt:
Helge Mankowski
Tel. 0231 4341-244
helge.mankowski@nrw-urban.de

Bau.Land.Leben

Unter dem Dach Bau.Land.Leben bündelt das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen verschiedene Beratungs- und Unterstützungsangebote: Ein Bau.Land.Partner-Projekt in Gladbeck schafft aktuell eine tragfähige Grundlage für die Entwicklung eines ehemaligen Industriebahngeländes. 13 Städte und Gemeinden nutzen inzwischen das Instrumentarium der Kooperativen Baulandentwicklung. Eine Rahmenvertragsinitiative soll das kommunale Ausschreibungsmanagement erleichtern. Über diese Programme und weitere Unterstützungsangebote diskutierten Vertreter von Kommunen, von NRW.URBAN und BEG sowie Experten des Ministeriums und Wissenschaftler im Rahmen eines hybriden Studiokongresses.

Ballungsräume entlasten – Großraum Münster

Das Angebot der Kooperativen Baulandentwicklung unterstützt Kommunen bei der Mobilisierung und Entwicklung von Wohnbaugrundstücken, auf denen später vielfältige und qualitativ ansprechende Quartiere mit einem Anteil von mindestens 30 Prozent gefördertem Wohnungsbau entstehen werden. Die Übersicht zeigt, dass vor allem Städte und kleinere Kommunen oder Gemeinden im Speckgürtel von Metropolen und Ballungsräumen als Wohnstandort immer beliebter werden. So stärkt das Programm eine ganze Region.

Nordwalde

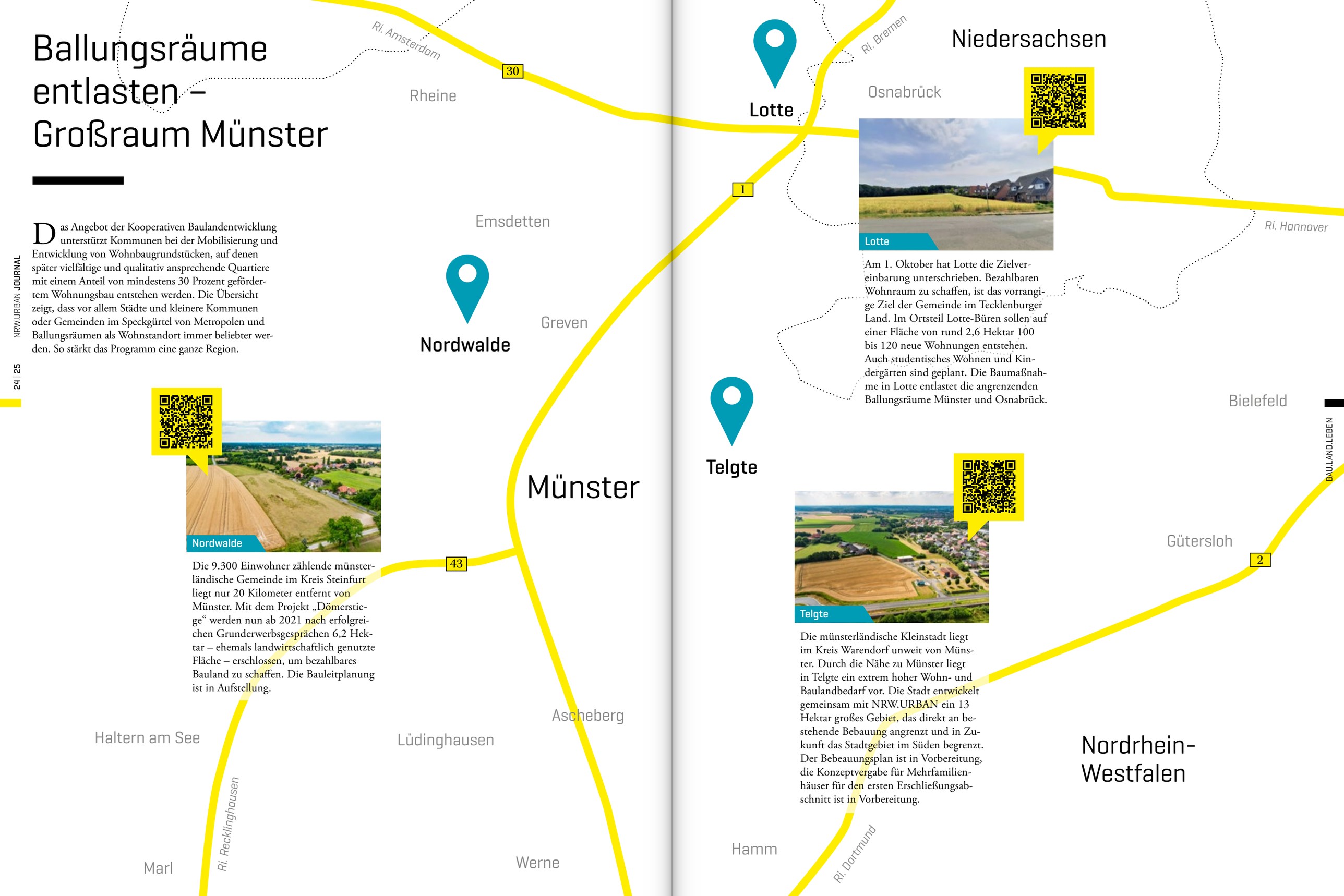
Die 9.300 Einwohner zählende münsterländische Gemeinde im Kreis Steinfurt liegt nur 20 Kilometer entfernt von Münster. Mit dem Projekt „Dömerstiege“ werden nun ab 2021 nach erfolgreichen Grunderwerbsgesprächen 6,2 Hektar – ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche – erschlossen, um bezahlbares Bauland zu schaffen. Die Bauleitplanung ist in Aufstellung.

Lotte

Am 1. Oktober hat Lotte die Zielvereinbarung unterschrieben. Bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ist das vorrangige Ziel der Gemeinde im Tecklenburger Land. Im Ortsteil Lotte-Büren sollen auf einer Fläche von rund 2,6 Hektar 100 bis 120 neue Wohnungen entstehen. Auch studentisches Wohnen und Kindergärten sind geplant. Die Baumaßnahme in Lotte entlastet die angrenzenden Ballungsräume Münster und Osnabrück.

Telgte

Die münsterländische Kleinstadt liegt im Kreis Warendorf unweit von Münster. Durch die Nähe zu Münster liegt in Telgte ein extrem hoher Wohn- und Baulandbedarf vor. Die Stadt entwickelt gemeinsam mit NRW.URBAN ein 13 Hektar großes Gebiet, das direkt an bestehende Bebauung angrenzt und in Zukunft das Stadtgebiet im Süden begrenzt. Der Bebeauungsplan ist in Vorbereitung, die Konzeptvergabe für Mehrfamilienhäuser für den ersten Erschließungsabschnitt ist in Vorbereitung.



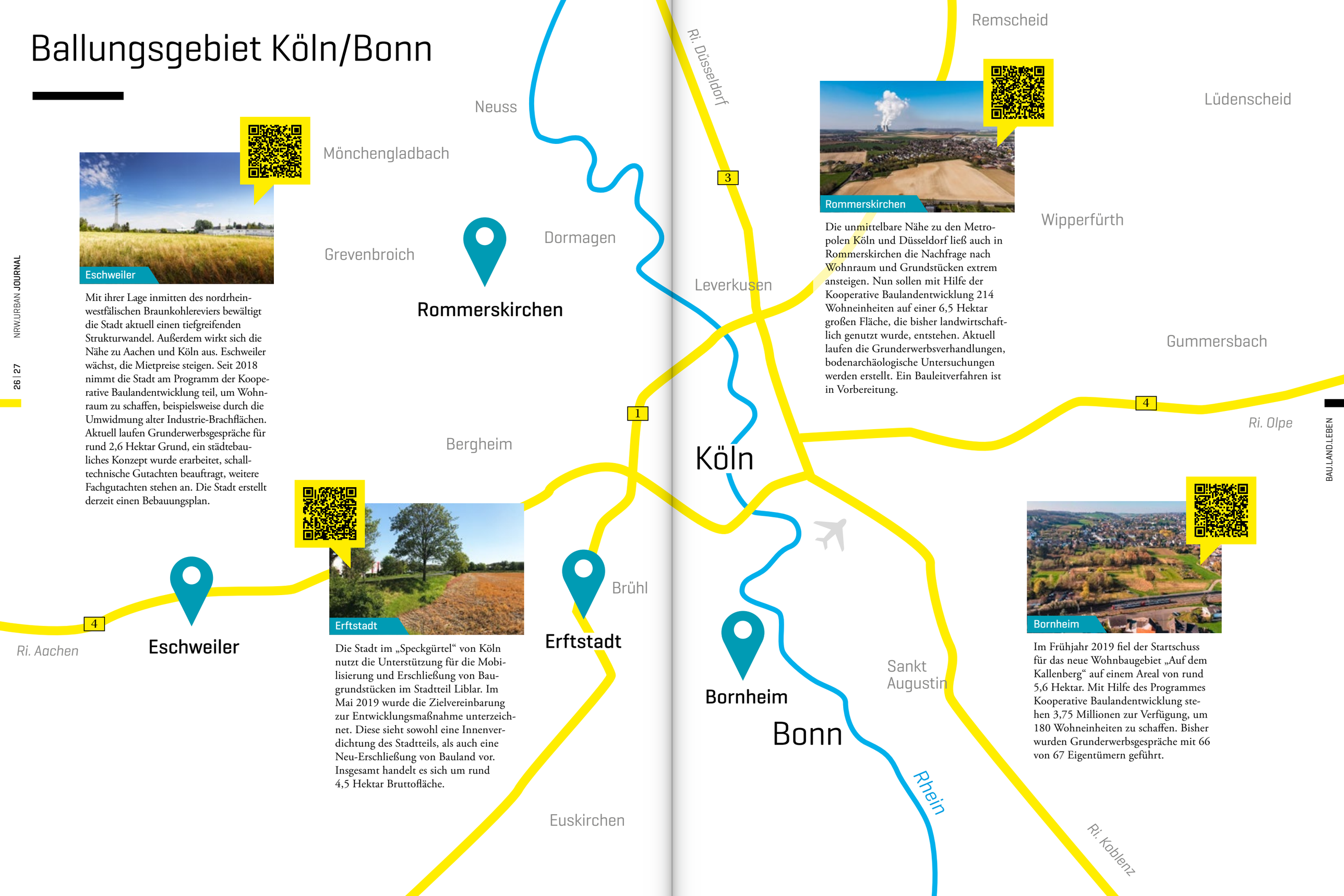
Ballungsgebiet Köln/Bonn

Mit ihrer Lage inmitten des nordrhein-westfälischen Braunkohlereviers bewältigt die Stadt aktuell einen tiefgreifenden Strukturwandel. Außerdem wirkt sich die Nähe zu Aachen und Köln aus. Eschweiler wächst, die Mietpreise steigen. Seit 2018 nimmt die Stadt am Programm der Kooperative Baulandentwicklung teil, um Wohnraum zu schaffen, beispielsweise durch die Umwidmung alter Industrie-Brachflächen. Aktuell laufen Grunderwerbsgespräche für rund 2,6 Hektar Grund, ein städtebauliches Konzept wurde erarbeitet, schalltechnische Gutachten beauftragt, weitere Fachgutachten stehen an. Die Stadt erstellt derzeit einen Bebauungsplan.

Die Stadt im „Speckgürtel“ von Köln nutzt die Unterstützung für die Mobilisierung und Erschließung von Baugrundstücken im Stadtteil Liblar. Im Mai 2019 wurde die Zielvereinbarung zur Entwicklungsmaßnahme unterzeichnet. Diese sieht sowohl eine Innenverdichtung des Stadtteils, als auch eine Neu-Erschließung von Bauland vor. Insgesamt handelt es sich um rund 4,5 Hektar Bruttofläche.

Die unmittelbare Nähe zu den Metropolen Köln und Düsseldorf ließ auch in Rommerskirchen die Nachfrage nach Wohnraum und Grundstücken extrem ansteigen. Nun sollen mit Hilfe der Kooperative Baulandentwicklung 214 Wohneinheiten auf einer 6,5 Hektar großen Fläche, die bisher landwirtschaftlich genutzt wurde, entstehen. Aktuell laufen die Grunderwerbsverhandlungen, bodenarchäologische Untersuchungen werden erstellt. Ein Bauleitverfahren ist in Vorbereitung.

Im Frühjahr 2019 fiel der Startschuss für das neue Wohnbaugebiet „Auf dem Kallenberg“ auf einem Areal von rund 5,6 Hektar. Mit Hilfe des Programmes Kooperative Baulandentwicklung stehen 3,75 Millionen zur Verfügung, um 180 Wohneinheiten zu schaffen. Bisher wurden Grunderwerbsgespräche mit 66 von 67 Eigentümern geführt.



Großraum Düsseldorf

Rheinberg

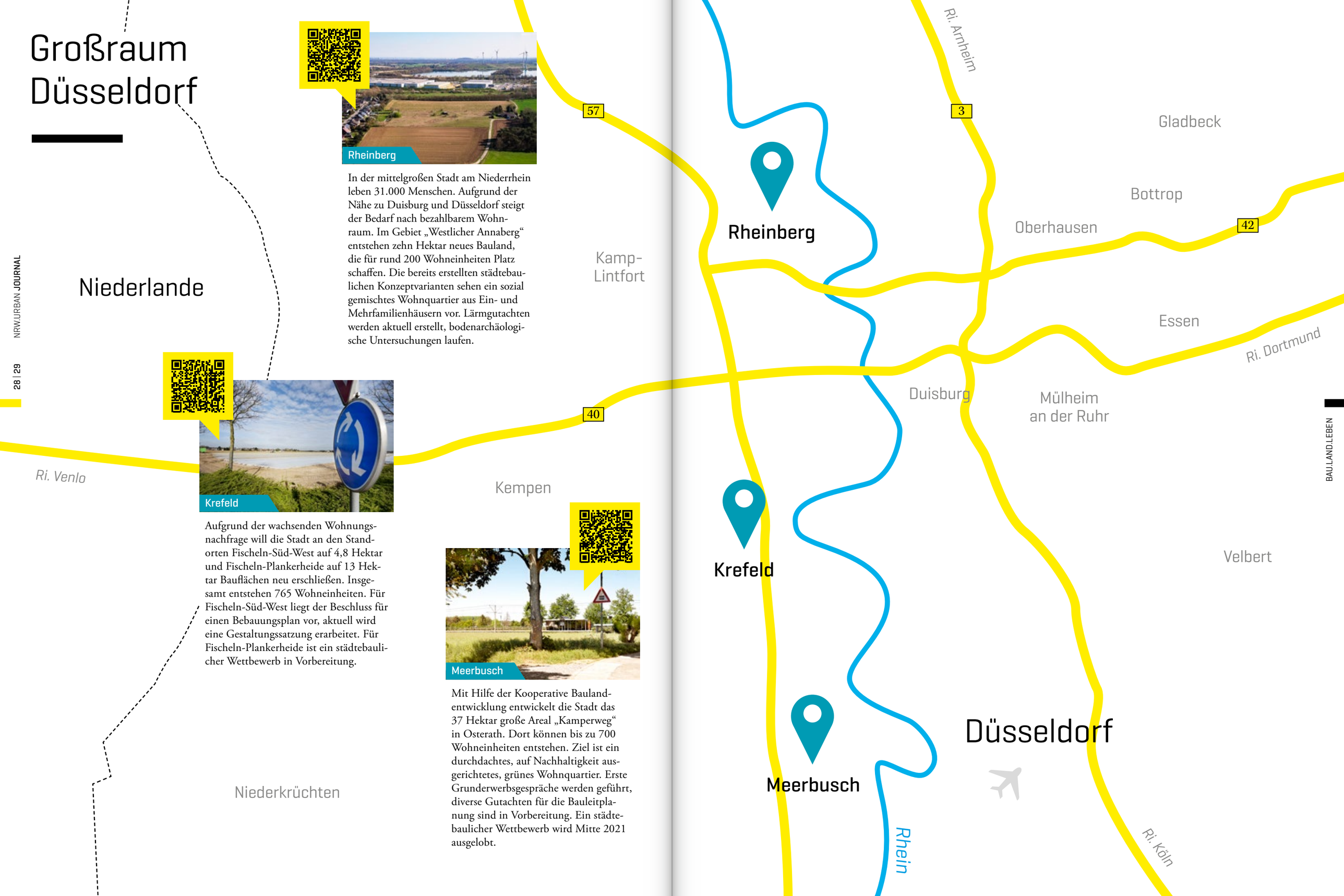
In der mittelgroßen Stadt am Niederrhein leben 31.000 Menschen. Aufgrund der Nähe zu Duisburg und Düsseldorf steigt der Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum. Im Gebiet „Westlicher Annaberg“ entstehen zehn Hektar neues Bauland, die für rund 200 Wohneinheiten Platz schaffen. Die bereits erstellten städtebaulichen Konzeptvarianten sehen ein sozial gemischtes Wohnquartier aus Ein- und Mehrfamilienhäusern vor. Lärmgutachten werden aktuell erstellt, bodenarchäologische Untersuchungen laufen.

Krefeld

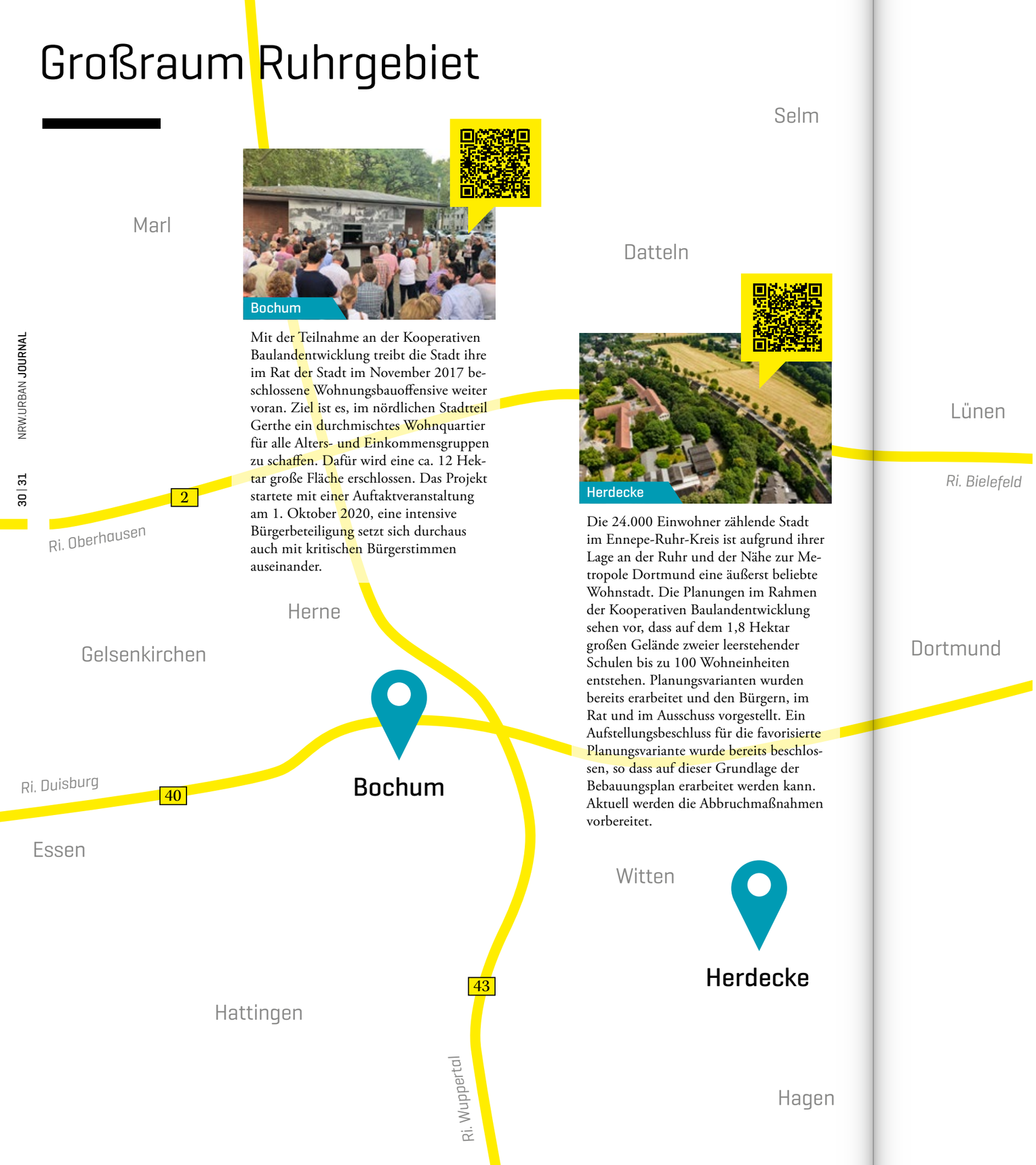
Aufgrund der wachsenden Wohnungsnachfrage will die Stadt an den Standorten Fischeln-Süd-West auf 4,8 Hektar und Fischeln-Plankerheide auf 13 Hektar Bauflächen neu erschließen. Insgesamt entstehen 765 Wohneinheiten. Für Fischeln-Süd-West liegt der Beschluss für einen Bebauungsplan vor, aktuell wird eine Gestaltungssatzung erarbeitet. Für Fischeln-Plankerheide ist ein städtebaulicher Wettbewerb in Vorbereitung.

Meerbusch

Mit Hilfe der Kooperative Baulandentwicklung entwickelt die Stadt das 37 Hektar große Areal „Kamperweg“ in Osterath. Dort können bis zu 700 Wohneinheiten entstehen. Ziel ist ein durchdachtes, auf Nachhaltigkeit ausgerichtetes, grünes Wohnquartier. Erste Grunderwerbsgespräche werden geführt, diverse Gutachten für die Bauleitplanung sind in Vorbereitung. Ein städtebaulicher Wettbewerb wird Mitte 2021 ausgelobt.



Großraum Ruhrgebiet



Mit der Teilnahme an der Kooperativen Baulandentwicklung treibt die Stadt ihre im Rat der Stadt im November 2017 beschlossene Wohnungsbauoffensive weiter voran. Ziel ist es, im nördlichen Stadtteil Gerthe ein durchmischtes Wohnquartier für alle Alters- und Einkommensgruppen zu schaffen. Dafür wird eine ca. 12 Hektar große Fläche erschlossen. Das Projekt startete mit einer Auftaktveranstaltung am 1. Oktober 2020, eine intensive Bürgerbeteiligung setzt sich durchaus auch mit kritischen Bürgerstimmen auseinander.

Die 24.000 Einwohner zählende Stadt im Ennepe-Ruhr-Kreis ist aufgrund ihrer Lage an der Ruhr und der Nähe zur Metropole Dortmund eine äußerst beliebte Wohnstadt. Die Planungen im Rahmen der Kooperativen Baulandentwicklung sehen vor, dass auf dem 1,8 Hektar großen Gelände zweier leerstehender Schulen bis zu 100 Wohneinheiten entstehen. Planungsvarianten wurden bereits erarbeitet und den Bürgern, im Rat und im Ausschuss vorgestellt. Ein Aufstellungsbeschluss für die favorisierte Planungsvariante wurde bereits beschlossen, so dass auf dieser Grundlage der Bebauungsplan erarbeitet werden kann. Aktuell werden die Abbruchmaßnahmen vorbereitet.

FAQ zum Programm Kooperative Baulandentwicklung

1. Was ist das Ziel der Kooperativen Baulandentwicklung?

- Kommunen wird ermöglicht, neue Baugebiete für bezahlbaren Wohnraum schnell und effizient zu entwickeln.
- Auf den mobilisierten Baugrundstücken sollen vielfältige und qualitativ ansprechende Quartiere mit einem Anteil von mindestens 30 Prozent gefördertem Wohnungsbau entstehen.

2. Für wen ist die Kooperative Baulandentwicklung das passende Instrument?

- Für Kommunen, denen es an Personalkapazitäten für die Umsetzung von Baulandprojekten mangelt.
- Für Städte und Gemeinden, die zu geringe finanzielle Ressourcen besitzen, um neue Baugebiete zu entwickeln.
- Für Kommunen mit einer nachweisbar hohen Wohnungsnachfrage.

3. Wie laufen Projekte im Rahmen der Kooperativen Baulandentwicklung konkret ab?

- NRW.URBAN steht den Städten und Gemeinden als „Entwicklungsgesellschaft auf Zeit“ zur Seite.
- Nach erfolgter Potenzialanalyse und Abstimmung der Projektidee, erwirbt NRW.URBAN die Grundstücke ins Eigentum der Kommune mit Darlehensmitteln der NRW.BANK, ein Treuhandvertrag regelt die Zusammenarbeit.
- Entscheidungs- und Steuerungshoheit innerhalb des Projektes verbleiben ausschließlich in Händen der Kommune.
- NRW.URBAN entwickelt und vermarktet die Flächen, nicht verkaufte Grundstücke verbleiben im Besitz der Kommune.

4. Welche Voraussetzungen muss eine Kommune erfüllen, um in das Programm aufgenommen zu werden?

- Voraussetzung ist die Genehmigung des Projektes durch das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen.
- Die Kommune verpflichtet sich, 30 Prozent der entstehenden Geschossfläche für den öffentlich geförderten Wohnungsbau bereitzuhalten.
- Ebenso ist der Erwerb eines Geschäftsanteils an der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH durch die Kommune Voraussetzung.

5. Über welchen Etat verfügt die Kooperative Baulandentwicklung?

- Im Landeshaushalt für das Jahr 2020 wurde der Bürgschaftsrahmen von 100 auf 200 Mio. € erhöht.

Weitere Informationen zu den Teilnahmemöglichkeiten am Programm erhalten Sie bei:
Dr. Franz-Josef Lemmen
0211 54238-373
Franz-Josef.Lemmen@nrw-urban.de

RBH-Areal
in Gladbeck

Eine Vision vom guten Leben

Reiner Schäfer ist kein Immobilienentwickler. Der ehemalige Sozialreferent der evangelischen Kirche ist Visionär, Organisator und Überzeugungstäter. Als Berater und „rechte Hand“ des Investorenehepaars Helmut und Katarzyna Komarek begleitet er die Entwicklung eines ehemaligen Betriebsgeländes der RBH Logistics an der Gladbecker Talstraße. Vor seinem geistigen Auge ist das neue Stadtviertel schon belebt: „Am Entree begrüßt die Kunstgalerie ‚Das Magazin‘ die Besucher, die fahrrad- und fußgängerfreundliche Wegeführung führt weiter zu einer Gastronomie, zu Künstlerateliers, einem Mix aus geförderten und frei finanzierten Wohnungen und sozialen Einrichtungen.“ Doch bis dies soweit ist, sind noch viele Aufgaben zu bewältigen.

Die RAG AG veräußerte 2014 zunächst zwei Teilgrundstücke beziehungsweise Gebäude des insgesamt fast fünf Hektar umfassenden Geländes. Das eine baute die freischaffende Künstlerin Susanne A. Schalz zum Atelier und Showroom um, gegenüber errichtete die Projektgemeinschaft Komarek-Schäfer ein Übergangsheim für Asylbewerber und Geflüchtete. Das Gebäude wird von der Stadt Gladbeck gemietet und bietet heute vor allem geflüchteten Familien mit Kindern ein Zuhause.

Wohnen, Kunst, Kultur und Soziales

Kurze Zeit nachdem diese eher überschaubaren Projekte realisiert worden waren, bot die RAG AG den Komareks das komplette Gelände zum Kauf an. Gemeinsam mit Reiner Schäfer fassten sie sich ein Herz und unterschrieben den Kaufvertrag. Komareks, die in der Nachbarstadt Bottrop erfolgreich zwei Eventlocations betreiben – den historischen Overbeckshof und den Lokschuppen – sahen vor allem Potenzial für Kultur- und Gastronomieangebote, zumal der Radschnellweg Mittleres Ruhrgebiet in Zukunft direkt an dem Gelände starten wird. Für den ehemaligen Sozialreferenten Reiner Schäfer erfüllt sich auf dem Areal ein Lebenstraum: ein sozial durchmischtes, nach ökologischen Gesichtspunkten geplantes, integratives Quartier mit Kunst- und Kulturstätten.

Bauland-Dialog brachte Stein ins Rollen

Ein Konzept, das nicht nur die betreuende Bank überzeugte, sondern auch bei der Stadt Gladbeck auf offene Ohren stieß. Allerdings, so Baurat Dr. Volker Kreuzer, „auch ein Projekt, das in seiner Dimension sowohl die Eigentümer, als auch die Gladbecker Stadtplaner vor große Herausforderungen stellt.“ Die Stadt Gladbeck habe nur begrenzte Kapazitäten für eine Flächenentwicklung dieser Größe. Auf dem Bauland-Dialog 2018 wurde Volker Kreuzer schließlich auf das Programm Bau.Land.Partner aufmerksam. Kreuzer: „Das schien mir genau das richtige Instrument zu sein, um die ambitionierten Pläne für die RBH-Fläche Realität werden zu lassen.“ Kreuzer machte die Eigentümergemeinschaft mit Bau.Land.Partner vertraut. Die war sofort bereit, einen unbeteiligten

„Wir waren wirklich positiv überrascht, dass das herausfordernde Gelände Eigentümer gefunden hat, die eine so soziale und ökologisch wertvolle Lösung finden wollen.“

Martin Stork, Leiter Abteilung Stadtplanung
des Amtes für Planen, Bauen, Umwelt in Gladbeck

Ortsbegehung in Gladbeck: Franz Meiers, Dr. Volker Kreuzer, Birgitt Gladisch-Kojo, Katarzyna Komarek, Martin Stork und Rainer Schäfer (v.l.n.r.) machen sich ein Bild vor Ort.

„In diesem Fall können wir unsere Rolle gut spielen, nämlich als unbeteiligter Dritter zu beraten, der keine wirtschaftlichen Interessen, sondern die beste Lösung für die Menschen vor Ort verfolgt."

Franz Meiers, Geschäftsführer NRW.URBAN

Dritten mit Expertise und Kapazitäten ins Boot zu holen. Reiner Schäfer: „Wir sind begeistert von der guten Beratung und fruchtbaren Zusammenarbeit mit NRW.URBAN."

Perfektes Zusammenspiel

Martin Stork, Leiter Abteilung Stadtplanung des Amtes für Planen, Bauen, Umwelt in Gladbeck berichtet ebenfalls von einem perfekten Zusammenspiel von Stadt, Eigentümern und NRW.URBAN. „Wir waren wirklich positiv überrascht, dass das herausfordernde Gelände Eigentümer gefunden hat, die eine so soziale und ökologisch wertvolle Lösung finden wollen", sagt er. Gleich zu Projektbeginn haben Stadt und Eigentümer gemeinsam einen Workshop mit Experten aus allen Fachbereichen der Stadt Gladbeck durchgeführt. Dieses erste „Forum Stadtfabrik", das direkt vor Ort in der Galerie „Magazin" stattfand, führte zu einer fundierten Vision für die Fläche. Was brauchen Gladbeck und speziell der Stadtteil Schultendorf? Wie kann eine Erschließung für den Radschnellweg verwirklicht werden? Wie kann der Übergang zu bestehenden Siedlungen gelingen, wo machen welche Wohnnutzungen Sinn? Martin Stork: „Der Workshop war so effektiv und gleichzeitig kreativ – so machen wir es seitdem immer, wenn es um größere Flächenentwicklungen geht. Die anschließende Unterstützung von NRW.URBAN zur Klärung dieser Fragen war zudem sehr hilfreich."

Bau.Land.Partner prüft mit klarem Blick

Die Aufgabe von Bau.Land.Partner besteht darin, in ersten überschlägigen Berechnungen die relevanten Kostenpositionen zum Beispiel für die technische Erschließung der Fläche, Ingenieurhonorare, weitere Gutachten und Planungshonorare zusammenzustellen und die Wirtschaftlichkeit zu prüfen. Zudem berät und moderiert das Team um Projektleiterin Birgitt Gladisch-Kojo. Es klärt die ambitionierten Eigentümer auf, in welchen Zeitläufen und in welcher Reihenfolge die Entwicklungsprozesse zu organisieren sind – mit klarem Blick auf das Machbare, aber auch offen für ungewöhnliche Ideen. Birgitt Gladisch-Kojo: „Dieses erste Leistungspaket haben wir erfüllt. Jetzt können weitere Schritte individuell vereinbart werden." Das Interesse, die Zusammenarbeit fortzuführen, ist von allen Seiten groß. Weitere Fragen seien: Wo muss man vertiefen, und müssen weitere Gutachten vor allem in Hinblick auf den Wohnungsbau erstellt werden? Franz Meiers ist vom Engagement der Eigentümer und der Stadt für das Projekt beeindruckt: „In diesem Fall können wir unsere Rolle gut spielen, nämlich als unbeteiligter Dritter zu beraten, der keine wirtschaftlichen Interessen, sondern die beste Lösung für die Menschen vor Ort verfolgt."

Kontakt:
Birgitt Gladisch-Kojo
0211 54238-252
Birgitt.Gladisch-Kojo@
nrw-urban.de

Hybrider
Studiokongress
im Deutschen
Fußballmuseum

Kommunen für den Wandel stärken

Stadtplanung initiiert langfristige Prozesse. Politik und Planer müssen heute Ideen entwickeln und Maßnahmen planen, die das Morgen abbilden. Das Jahr 2020 hat durch die Gemengelage aus Pandemie, Digitalisierung, Herausforderungen für den Einzelhandel und die konkurrierenden Nutzungsansprüche bezüglich des verfügbaren Grundes und Bodens Wandel und Transformation rasant beschleunigt.

Wie stärkt das Land Nordrhein-Westfalen Städte und Gemeinden, bei diesem Tempo Schritt zu halten? Wie kann die öffentliche Hand nicht nur auf die verändernden Rahmenbedingungen reagieren, sondern aktiv handeln? Welcher gemeinsamen Schritte bedarf es noch? Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen hat am 29. September 2020 Vertreter von Städten und Gemeinden zum hybriden Studio-Kongress eingeladen. Rund 60 Teilnehmerinnen konnten via Losverfahren an einer Präsenzveranstaltung im Deutschen Fußballmuseum in Dortmund teilnehmen, rund 320 waren digital über Log-in und Passwort dabei. Die Gesprächsrunden moderierte Dr. Wiebke Borgers.

Die Themen:

- Was ist, was kommt, und sind wir gut vorbereitet? Mit dieser Fragestellung beschäftigte sich ein einleitendes Studiogespräch.

Es folgten die Themenforen:

- Innenstädte im Wandel unterstützen
- Baulandentwicklung erleichtern und beschleunigen
- Flächenverfügbarkeit erreichen
- Problemimmobilien handhaben
- In kommunale Infrastruktur investieren – Investitionspakt Sportstätten

Unterschiedliche Programme unterstützen Städte und Gemeinden, sich zukunftsfähig aufzustellen und der aktuellen Krise zu trotzen. Das jüngste ist ein Sonderprogramm zur Stärkung der Innenstädte. 70 Millionen Euro stellt das Ministerium bereit und flankiert damit die bereits bestehenden Unterstützungsangebote des Landes unter dem Dach Bau.Land.Leben sowie die klassische Städtebauförderung.

Ein ebenfalls sehr praxisorientiertes Instrument ist die Rahmenvertragsinitiative Bauleitplanung. Ihr Ziel ist der Verzicht auf langwierige Ausschreibungs- und Vergabeverfahren und somit die Beschleunigung von Baumaßnahmen. Henk Brockmeyer, Geschäftsführer der BEG NRW und designierter neuer Geschäftsführer von NRW.URBAN: „Den Kommunen fehlt es nicht an Kompetenz, sondern schlicht an Zeit und genügend Personal, umfangreiche und langwierige Ausschreibungsverfahren zu bewältigen.“ Ein Online-Voting entschied über die Priorisierung für weitere Rahmenvertragsthemen. Die Kommunen wünschen sich vor allem Erleichterung bei städtebaulichen Rahmenplanungen, Mobilitätskonzepten, Freiraumplanung und Klimatologischen Untersuchungen.

Hier geht es zum Fragebogen:
www.baulandleben.nrw/rahmenplanen

Um Baugrund für bezahlbaren Wohnungsbau ringen sowohl Kommunen in den Ballungsräumen, als auch wachsende Mittel- und Kleinstädte. Hier hilft Bau.Land. Partner. „Wir haben Wege für ein geordnetes Verfahren zur Standortentwicklung einer ehemaligen Wurstfabrik gesucht“, berichtete Dietmar Heß, Bürgermeister der Gemeinde Finnentrop. Martin Harter, Beigeordneter der Stadt Essen schilderte den Bedarf in

„Der umfassende Stadtumbau in Hamm begann vor 20 Jahren mit der Schließung eines großen, innenstadtdominierenden Horten-Kaufhauses. Heute steht an dieser Stelle ein Kultur- und Bildungszentrum, in dem auch eine Fachhochschule angesiedelt ist.“

Andreas Mentz,
Stadtbaurat in Hamm

„Die Städtebauförderung ist ein wichtiges, gut ausgestattetes Instrument, mitunter aber ein ‚schwerer Tanker‘. Das Sofortprogramm befähigt zum schnellen Handeln, um Kommunen den Zugriff auf Leerstände in exponierten Schlüssellagen zu erleichtern."

Klaus Austermann,
Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW

seiner Heimatstadt: „Wir wollen in Essen sieben Flächen für 2.100 bis 2.800 Wohneinheiten entwickeln.“

Christian Meyer vom Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen machte auf die Mittel der Städtebauförderung aufmerksam, mit denen das Land NRW Kommunen seit 2017 bei der Handhabung von Problemimmobilien unterstützt. Durch das Modellvorhaben Problemimmobilien liegen nun auch rechtliche Rahmenbedingungen und Handlungsleitfäden vor. Das begrüßten Helga Sander, Geschäftsführerin der Stadterneuerungsgesellschaft Gelsenkirchen, und Martin Karsten, Gesellschafter und Projektleiter der Beratergesellschaft Forum Bremen, sehr. Beide betonten die Komplexität beim Umgang mit Problemimmobilien.

Den Aufschlag zum Thema Sportstättenförderung machte Dr. Volker Kreuzer, Stadtbaurat in Gladbeck: „Die Sportinfrastruktur ist wichtig für Identität und die Integration.“ Iris Tomczak-Pestel, Technische Dezernentin der Stadt Baesweiler, berichtete, wie die Stadt Mittel der Infrastrukturförderung erfolgreich zur Sanierung des örtlichen Gymnasiums eingesetzt hat. Es ist heute nach Passivhaus-Standard zertifiziert. ■

„Die Innenstädte sind die Marktplätze des 21. Jahrhunderts. Deshalb haben wir ein Sonderprogramm zur Stärkung der Innenstädte initiiert, für das das Land NRW 70 Millionen Euro bereitstellt.“

Ina Scharrenbach,
Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW

„Kaum eine Kommune ist so gut personell aufgestellt und organisiert, dass sie komplexe Ausschreibungsverfahren reibungslos abwickeln kann. Der Zugriff auf Musterleistungsverzeichnisse und einen Dienstleisterpool wird in Zukunft große Erleichterung bringen.“

Eckart Kröck,
Amtsleiter Stadtentwicklung und Wohnen in Bochum

„Ich empfehle allen Kommunen, Mittel aus den zwei wesentlichen Fördertöpfen zur Infrastrukturförderung zu nutzen: aus der Städtebauförderung zur Belebung von Gemeinbedarfseinrichtungen aller Art sowie für den öffentlichen Raum und aus dem Investitionspakt Sportstätten.“

Sabine Nakelski,
Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW

„Der Bahnhof-Umbau in Dülmen wurde durch eine Machbarkeitsstudie begleitet, die aus dem Rahmenvertragspartner-Pool der BEG beauftragt wurde. Das brachte uns bereits den Vorteil, Ausschreibeverfahren qualitätsgesichert und verkürzt durchführen zu können.“

Astrid Wiechers,
Fachbereichsleiterin Stadtentwicklung in Dülmen

„Wie kann man extrem hohen Mieten in Innenstädten begegnen? Schauen wir doch einmal nach Wien! Dort mietet oder erwirbt die Stadt über ein Fonds-Modell Objekte, die für attraktiven Einzelhandel oder innerstädtisches Wohnen geeignet sind, um sie dann zu verträglichen Preisen weiterzuvermieten.“

Dr. Julian Petrin,
urbanista GmbH & Co. KG, Hamburg

„Zweifelhafte Spekulanten haben die Preise für heruntergekommene Immobilien in Gelsenkirchen in die Höhe getrieben. Durch Gespräche mit Eigentümern und mitunter abenteuerliche Bieterverfahren bei Zwangsversteigerungen ist es der Stadt gelungen, einen Großteil der verfallenen Immobilien zu erwerben, zu sanieren und zu günstigen Preisen zu vermieten.“

Helga Sander,
Geschäftsführerin der Stadterneuerungsgesellschaft Gelsenkirchen

„Die Kommunen verschwenden durch das Klein-Klein zu viel Energie für Anträge, Verwaltung und Abrechnungen. Ein zentraler Fördertopf zur Lösung von Infrastrukturproblemen in den Städten würde helfen, Projekte mit Konzentration auf die Inhalte bedarfsgerecht umzusetzen.“

Hilmar von Lojewski,
Beigeordneter im Städtetag NRW

„Durch das Modellvorhaben Problemimmobilien der Landesregierung liegen nun auch rechtliche Rahmenbedingungen und Handlungsleitfäden vor. Die Erfahrungen aus dem Modellprojekt dienen der Weiterentwicklung bewährter Instrumente, dem Wissenstransfer sowie Gesetzesinitiativen bezüglich der Landesbauordnung und des Wohnraumstärkungsgesetzes.“

Christian Meyer,
Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW

„Bereits vor Corona zeigte sich deutlich, dass Größe und Rolle einer Stadt entscheidend für ihre Relevanz als Einkaufsstadt sind. Metropolen konnten sich noch gut behaupten, Oberzentren hatten ganz gute Chancen, kleinere Städte unter 100.000 Einwohner waren bereits so gut wie chancenlos.“

Prof. Gerrit Heinemann,
Leiter des eWeb Research Center der Hochschule Niederrhein

Über 1.000 potenzielle Gutachten für die Bauleitplanung

Weniger Bürokratie + mehr Beinfreiheit für Kommunen = schnellere Verfahren für den Wohnungsbau." Das ist laut Ministerin Ina Scharrenbach die einfache Formel der neuen Landesinitiative zur Bauleitplanung. Das Instrument soll „ein echter Gewinn für unsere Städte und Gemeinden" werden.

Seit dem Startschuss zur neuen „Rahmenvertragsinitiative Bauleitplanung" am 31. März 2020 wurde hinter den Kulissen intensiv gedacht, diskutiert und geplant. An einer von NRW.URBAN initiierten Online-Befragung beteiligten sich über 60 Kommunen und gaben Auskunft zu ihren Bedarfen. Dabei wurde schnell deutlich, dass in den Kommunen eine großer Bedarf an Gutachten und Dienstleistungen besteht: Rund 1.000 Gutachten und Untersuchungen für alle Gewerke stehen in den kommenden Jahren an.

Die ersten fünf Arbeitsgruppen haben getagt

In fünf repräsentativ besetzten Arbeitsgruppen mit den Schwerpunkten Artenschutz, Altlasten, Lärm, Rechtsplan und Verkehr erstellten erfahrenen Fachbüros und kommunale Vertreter Musterleistungsverzeichnisse zur Ausschreibung der einzelnen Gewerke. Um Vergabekonformität zu gewährleisten, wurde eine Rechtsanwaltskanzlei hinzugezogen. Erste Ausschreibungen der Rahmenverträge erfolgen im Oktober 2020. Ziel der Ausschreibungen ist die Schaffung eines Pools von Planern und Gutachtern, die von den Städten und Gemeinden zeitnah, rechtssicher und unkompliziert direkt beauftragt werden können.

Bereits jetzt können die Kommunen unter www.baulandleben.nrw auf die erarbeiteten, standardisierten Leistungsverzeichnisse für die oben genannten Gewerke zugreifen. Zu Beginn des kommenden Jahres sollen die Kommunen dann Zugriff auf den Planer- und Gutachterpool haben. Der große Vorteil für Kommunen liegt auf der Hand: Sie werden von aufwendigen und langwierigen Ausschreibungsverfahren entlastet, Prozesse rund um die Bauleitplanung werden beschleunigt, Bauland- und Bau-Projekte können zeitnah starten.

Der Weg für jedes Gewerk

Ziele und Ablauf des Verfahrens

Wo liegen Ihre Bedarfe bei der Rahmenplanung?
Nehmen Sie an der Befragung teil!

Auch große Städte zeigen Interesse

Denn der vielerorts herrschende Mangel an verfügbaren Flächen für Wohnen und Gewerbe setzt viele Kommunen unter Druck. Sie wünschen sich schnelle Umsetzungen, aber sowohl für die Bearbeitung mehrerer Vergabeverfahren als auch für die gleichzeitige Bewältigung verschiedener Planungs- und Bauprojekte fehlt es in vielen Städten und Gemeinden schlicht an Personal. Es sind übrigens nicht nur kleine Gemeinden und Mittelstädte, die sich dankbar für den Vorstoß des Landes zeigen: Auch eine Großstadt wie Köln bringt der Rahmenvertragsinitiative viel Wertschätzung entgegen.

Eva Herr, Leiterin des Stadtplanungsamtes der Stadt Köln: „Die Idee einer Rahmenvertragsinitiative ist eine wirkliche Erleichterung für die Kommunen, um aufwendige Vergabeprozesse effizient und gebündelt und mit erheblicher Unterstützung des Landes durchzuführen. Das Stadtplanungsamt ist gespannt auf das Ergebnis und die ersten Erfahrungen und freut sich, an dieser wichtigen Initiative mitwirken zu können!"

Die Konzeption der Rahmenvertragsinitiative Bauleitplanung ist mit diesem ersten Schritt längst nicht abgeschlossen, sie wächst weiter! 2021 sind neu besetzte Arbeitsgruppen zu weiteren Themenschwerpunkten vorgesehen. Im Rahmen des Studiokongresses „Städte und Gemeinden stärken" am 29.09.2020 in Dortmund wurden die Teilnehmenden zu einem ersten Voting über vier weitere Arbeitsgruppen aufgerufen.
Zur Wahl standen folgende Gewerke:

- Digitalisierung von Bebauungsplänen
- Städtebaulicher Rahmenplan
- Standortbezogenes Mobilitätskonzept
- Freiraumplanung
- Klimatologische Untersuchungen
- Energie- / Wärmeversorgung
- Baugrundgutachten
- Erschließungsplanung
- Entwässerungsplanung

Aus dem Voting in Dortmund gingen als vier Favoriten hervor: Städtebaulicher Rahmenplan, Standortbezogenes Mobilitätskonzept, Freiraumplanung und Klimatologische Untersuchungen. ■

INFO
Ziele der Initiative

- Zusammentragen unterschiedlicher Anforderungen der Städte an die relevanten Pläne und Gutachten für die Bauleitplanung (betrifft in der Regel Darstellungsformen und Festsetzungen)
- Einigung auf Qualitätsstandards und Mindestinhalte, die möglichst viele Aufgabenstellungen abdecken
- Entwurf von Musterleistungsverzeichnissen
- Reduzierung der Komplexität bei der Erstellung von Leistungsbeschreibungen und Ausschreibungen
- Möglichkeit zur Direktbeauftragung von verlässlichen Dienstleistern

Grundstücks-fonds NRW

1979 lagen über 2.500 Hektar an Zechen-, Gewerbe- und Verkehrsflächen im Ruhrgebiet brach. Die damalige Landesregierung gründete deshalb den Grundstücksfonds Ruhr, um alternative Bauflächen zu schaffen und die zum Teil stark zerstörte Landschaft neu zu gestalten. Später wurde der Grundstücksfonds auf ganz NRW ausgeweitet. Er war das erste Instrument zur Durchführung eines Flächenrecyclings in Deutschland. Mit dem treuhänderischen Ankauf und der Grundstücksaufbereitung beauftragte die damalige Landesregierung die Landesentwicklungsgesellschaft LEG, die Rechtsvorgängerin von NRW.URBAN. Seit 2005 kauft NRW.URBAN keine neuen Flächen mehr an. Nach und nach gelingt es, die aufbereiteten Grundstücksfondsflächen an Investoren zu vermarkten oder wieder an die Städte zu übergeben.

Hamm
Jede Menge Holz rund ums Ökozentrum

Der Gewerbepark Ökozentrum Hamm war eines der ersten Gewerbegebiete in NRW, das in den 1990er-Jahren nach dem Prinzip ‚Arbeiten im Park' entwickelt wurde. Das Gelände verfügt über einen Grünflächenanteil von 60 Prozent. Auf dem 50 Hektar großen Areal werden bevorzugt umweltorientierte Unternehmen aus Handwerk, Produktion und Dienstleistung angesiedelt. Ankerpunkt ist das im Jahr 1993 gegründete Öko-Zentrum NRW, das sich mit einem Team aus Architekten, Bauingenieuren und Energieberatern zu einer der bundesweit ersten Adressen für nachhaltiges Bauen entwickelt hat.

Die jüngste Ansiedlung ist die Schreinerei Szymanek. Der Meisterbetrieb hat sich bereits überregional einen Namen gemacht – nicht nur in klassischen Tätigkeitsfeldern wie Inneneinrichtung oder Treppenbau, sondern auch als verlässlicher und kompetenter Partner, wenn es um den Bau von Wintergärten, Carports, Terrassen oder Überdachungen geht.

Ressourcenschonender Holzrahmenbau ist eine weitere Kernkompetenz des Familienunternehmens. Die Schreinerei beschäftigt inzwischen zehn Mitarbeiter, drei davon als Auszubildende. Auf der 3.000 Quadratmeter großen erworbenen Fläche entsteht nun eine Halle, ausgestattet mit moderner Technik wie einem leistungsfähigen Laufkran und einer flexibel einsetzbaren Säge auf Rollen. Der entstehende Bürotrakt erfüllt ebenfalls die Ansprüche der ökologischen Firmenphilosophie: Die umweltgerechte Holzrahmenbauweise wird auch beim eigenen Firmensitz angewendet, hinzu kommt ein begrüntes Dach. So fügt sich das Unternehmen sehr harmonisch ein in das Nachhaltigkeitskonzept des Gewerbeparks.

In der Nachbarschaft befindet sich bereits seit 2017 ein weiterer holzverarbeitender Betrieb: die ISAAK Einrichtungen GmbH. Der Familienbetrieb, geführt von Halina und Konstantin Isaak, beschäftigt 16 Mitarbeiter, davon befinden sich aktuell vier in Ausbildung. Halina Isaak, verantwortlich für die Bereiche Buchhaltung und Personal, betont: „Für uns ausschlaggebend für die Ansiedlung war die gute Lage des Grundstückes und die günstige Infrastruktur der Umgebung." Ihr Mann Konstantin Isaak leitet den Werkstattbetrieb und ist für die Akquise der Kunden verantwortlich. Das Portfolio der Schreinerei umfasst hochwertige Innenausbauten für Privathaushalte oder auch die Inneneinrichtungen für Ladenlokale und Friseursalons. Sicherlich prominentester Kunde ist der BVB. Für die Vereinsräume hat die Schreinerei bereits Küchen, Theken und Trennwände gebaut und eingesetzt und Stadionlogen ausgebaut.

Nachdem Corona selbst bei großen und solventen Kunden einige Projekte verzögert hat, füllen sich die Auftragsbücher aktuell wieder. Voller Optimismus blickt Halina Isaak in die Zukunft: „Wir wachsen weiter und entwickeln uns stetig."

Kontakt:
Beate Preihs
0231 4341-368
Beate.Preihs@
nrw-urban.de

Hattingen
Modernste Fahrzeugtechnik unter Strom

NRW.URBAN hat ein 13.000 Quadratmeter großes Grundstück auf dem ehemaligen Stahlindustrie-Areal der Henrichshütte in Hattingen vermarktet. Dort entsteht in den kommenden Monaten ein Karosserie- und Lackierzentrum der jüngsten Generation. Die Betreiberin, die Firma EK-Fahrzeugtechnik GmbH aus Witten, ist ein alteingesessener Betrieb mit einer fast 40-jährigen Historie. Der Einzug in die neuen Räumlichkeiten ist für Ende 2021 geplant. Der Betrieb ist bestens für die Zukunft gewappnet: Dank einer großen Aluminium-Karosserieabteilung und einer starken Ausrichtung auf Hochvolt-Fahrzeuge wurde er unter anderem als „Tesla Approved Bodyshop" zertifiziert und repariert alle (auch schwerste) Unfallschäden an TESLAs und anderen Hochvolt-Fahrzeugen. Das Unternehmen ist aber auch für die Reparatur von hochwertigen Fahrzeugen anderer Marken ein zuverlässiger und professioneller Partner – ob mit herkömmlicher Motortechnik oder Elektro-Antrieb. Die zukunftsweisende Ausrichtung des Unternehmens und die Reparaturprozesse prägen den Neubau: mobile Hebebühnen, umweltfreundliche und energieeffiziente Lackiertechnik, Wallboxen an den Arbeitsflächen für das Laden von Elektrofahrzeugen und – als erster Betrieb in Deutschland – ein Fahrzeugscanner, der alle Kratzer, Lackschäden, Dellen und Beulen am Fahrzeug bei einer langsamen Durchfahrt vollautomatisch erfasst und benennt. Das Team um Egbert Kogelheide freut sich auf den modernen und großen Standort in bester Lage.

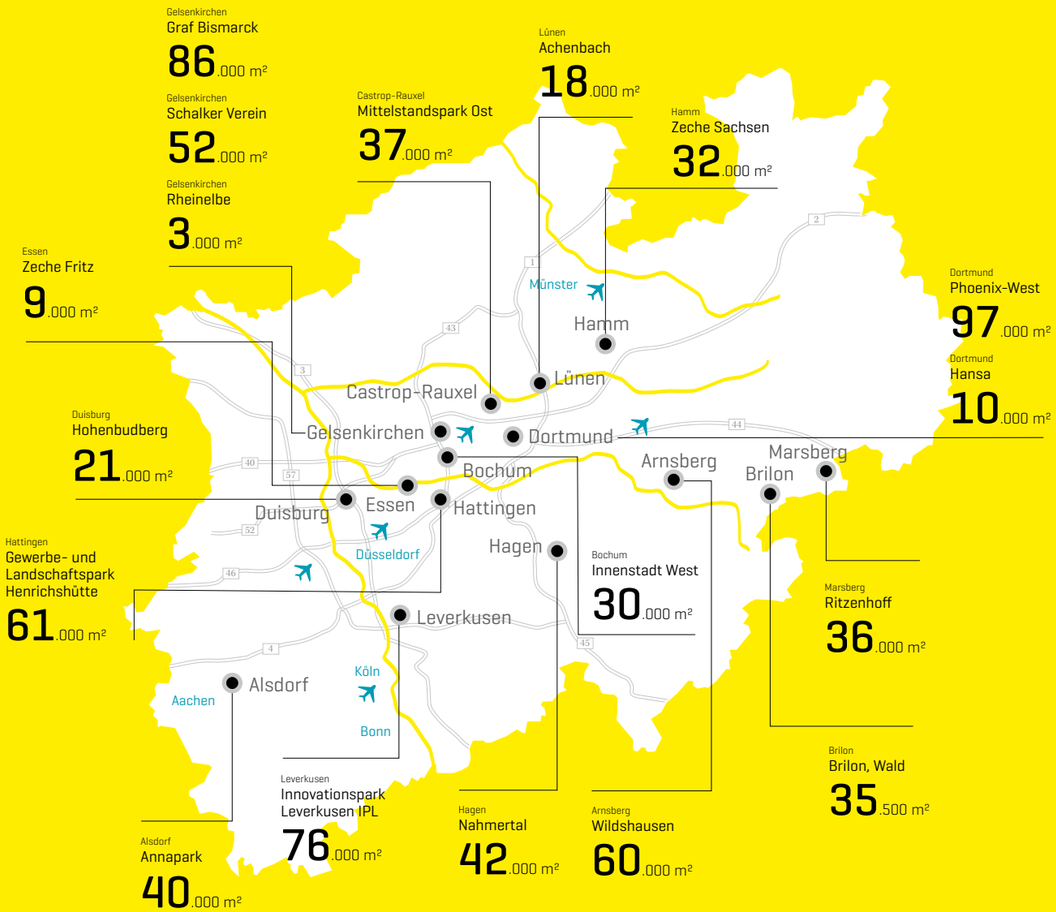
Gelsenkirchen
Von Graf Bismarck nach halb Europa

In enger Zusammenarbeit mit der Stadt Gelsenkirchen entwickelt NRW.URBAN in Gelsenkirchen das Quartier Graf Bismarck – einen Stadtteil am Wasser von bester Wohnqualität, der auch nicht-störendem Gewerbe und Dienstleitungsunternehmen beste Bedingungen bietet. Die logistisch ausgezeichnete Lage – das neue Quartier liegt mit seinem Hafenbecken direkt am Rhein-Herne-Kanal in Nähe zu den Autobahnen A42 und A2 – hat den Gelsenkirchener Unternehmer Türkes Akyol überzeugt. Er hat ein 3.000 Quadratmeter großes Grundstück an der Hamburger Straße erworben, die Logistik- und Verwaltungszentrale von „Akyol International" wurde im Sommer 2020 eingeweiht. Sie bietet 2.000 Quadratmeter Lagerraum. Das Unternehmen ist europaweit im Großhandel tätig und vertreibt über stationäre Evin-Homecollection-Läden Haushaltwaren, bekannte deutsche Marken, aber auch sogenannte Ethno-Waren: Kontaktgrills für südländische Gerichte, Moccazubereiter sowie Samoware. Türkes Akyol: „Dieses Sortiment wird sehr stark nachgefragt. Wir konnten unseren Umsatz im vergangenen Jahr bereits um 300 Prozent steigern", so der Unternehmer. Bei Akyol International stehen die Zeichen auf Expansion. Mit der Umsatzsteigerung am neuen Standort sind bereits drei zusätzliche Arbeitsplätze entstanden, drei weitere sollen kurzfristig eingerichtet werden. Der neue Unternehmenssitz bietet für diese Pläne alle Möglichkeiten.

Kontakt Hattingen/Gelsenkirchen:
Burkhardt Bahrenberg
0231 4341-280
Burkhardt.Bahrenberg@nrw-urban.de

Neue Perspektiven für Ihr Gewerbe auf Flächen des Grundstücksfonds NRW

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.



IMPRESSUM: HERAUSGEBER NRW.URBAN Service GmbH, Fritz-Vomfelde-Straße 10, 40547 Düsseldorf, Tel. 0211 54238-0, Fax 0211 54238-430 **| REDAKTION** Aurélia Ölbey (V.i.S.d.P.), NRW.URBAN, KO2B – Agentur für Kommunikation, Dortmund **| VISUELLE KONZEPTION UND LAYOUT** Oktober Kommunikationsdesign GmbH, Bochum **| FOTOS** Christian Nielinger (Titel, 10-13, 44), Martin Steffen (2, 4, 7-9, 14-18, Rückseite), Franklin Berger (2, 22, 28, 36-39), Johannes Kaßenberg (2, 6, 24, 25, 27, 28, 30, 42, 45), Frank Vinken (26, 28,32-35), NRW.URBAN (25, 27, 30), Wirtschaftsförderung Wuppertal AöR (21) **| DRUCK** Druckverlag Kettler GmbH, Bönen **| AUFLAGE** 1.200

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.

Gewerbeflächen in NRW

Standort *alle baureif ab sofort*	verfügbare Flächen von - bis m²	Kaufpreis in EURO/m²	Erschließungs-beitrag	Ansprechpartner
Region Köln/Bonn				
Leverkusen, ***Innovationspark Leverkusen*** * verkehrsgünstig, zentrale Lage	2.000 - 13.000	127,–	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	65,-	frei	Udo Klösgen, 0228/763827-77 *udo.kloesgen@nrw-urban.de*
Region Ruhrgebiet/Münsterland				
Bochum, ***Innenstadt-West*** * ** geeignet für innenstadtorientierte Dienstleistungen in zentraler Lage	ab 1.000	auf Anfrage	frei	Burkhardt Bahrenberg, 0231/4341-280 *burkhardt.bahrenberg@nrw-urban.de*
Castrop-Rauxel, ***Mittelstandspark Ost*** * Zielgruppe: industrienahe Dienstleister	1.000 - 5.000	50,– bis 100,–	frei	Birgit Jakoby, 0231/4341-267 *birgit.jakoby@nrw-urban.de*
Dortmund, ***Hansa*** * ** hochwertiges, technologieorientiertes Gewerbe	7.800	65,–	frei	Tanja Hein, 0231/4341-113 *tanja.hein@nrw-urban.de*
Dortmund, ***PHOENIX West*** * ** Technologiepark	3.000 - 10.000	165,–	frei	Birgit Jakoby, 0231/4341-267 *birgit.jakoby@nrw-urban.de*
Essen, ***Zeche Fritz*** * ** Standort für Handwerk, Service und Verwaltung	9.000	70,–	frei	Birgit Jakoby, 0231/4341-267 *birgit.jakoby@nrw-urban.de*
Gelsenkirchen, ***Graf Bismarck (MI-Flächen)*** * ** Hochwertiger Standort insbesondere für Dienstleistungsunternehmen	2.000 - 8.000	200,–	frei	Burkhardt Bahrenberg, 0231/4341-280 *burkhardt.bahrenberg@nrw-urban.de*
Gelsenkirchen, ***Schalker Verein*** * **	1.500 - 9.000	70,–	frei	Burkhardt Bahrenberg, 0231/4341-280 *burkhardt.bahrenberg@nrw-urban.de*
Gelsenkirchen, ***Wissenschaftspark Rheinelbe*** * ** Standort für klein- und mittelständisches Gewerbe	3.000	70,–	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	42,- bis 65,-	frei	Beate Preihs, 0231/4341-368 *beate.preihs@nrw-urban.de*
Hattingen, ***Henrichshütte*** * ** Gewerbe- und Landschaftspark	4.000 - 21.000	41,–	frei	Burkhardt Bahrenberg, 0231/4341-280 *burkhardt.bahrenberg@nrw-urban.de*
Lünen, ***Industrie- und Gewerbegebiet Achenbach*** * ** verkehrsgünstig gelegener Standort für klein- und mittelständisches Gewerbe	1.200 - 8.500	35,– bis 40,–	frei	Birgit Jakoby, 0231/4341-267 *birgit.jakoby@nrw-urban.de*
Region Sauerland				
Arnsberg, ***Wildshausen*** * großflächige Grundstückseinheiten	800 - 20.000	23,– bis 30,–	frei	Udo Klösgen, 0228/763827-77 *udo.kloesgen@nrw-urban.de*
Marsberg, ***Ritzenhoff*** * stadtnah und verkehrsgünstig	500 - 10.000	ab 18,–	frei	Udo Klösgen, 0228/763827-77 *udo.kloesgen@nrw-urban.de*

* Ein Projekt des Grundstückfonds Nordrhein-Westfalen
** Die Aufbereitung und Herrichtung wurde vom Europäischen Fonds für regionale Entwicklung kofinanziert.

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
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