



# Journal

## Thema Zukunft bauen

24  
**Bau.Land.Partner+**  
So geht es weiter bei  
den „dicken Sauerländern“

36  
**Ganzheitlich planen**  
In Haltern am See wird der  
Bahnhof zum Treffpunkt

42  
**Jugend-Power aktivieren**  
Eschweiler setzt neues  
Beteiligungsverfahren um

**01**  
**25**



**NRW.URBAN**  
Gemeinsam lebendige Räume schaffen



**10** **Kooperativ entwickeln**  
Viele Partner arbeiten Hand in Hand



**22** **Ein Plus für schwierige Standorte**  
Bau.Land.Partner+ schafft neue Perspektiven



**34** **Quartiere der Zukunft**  
Fachkräfte planen mit Expertinnen und Experten des Alltags

- 03 **Editorial**
- 05 **Heute für morgen planen**  
Jens Hendrix, Baudezernent der Stadt Hattingen, im Gespräch mit NRW.URBAN-Geschäftsführer Ludger Kloidt
- 10 **Kooperativ entwickeln**
- 13 **Ein Jahrhundertprojekt**  
Wickede (Ruhr) plant ein nachhaltiges Wohngebiet
- 18 **Auf dem Sprung in die Zukunft**  
Die Stadt Jüchen erfindet sich neu
- 22 **Ein Plus für schwierige Standorte**
- 24 **In den Felsen gebaut**  
Ehemalige Wurstfabrik fordert Beteiligte in Finnentrop heraus
- 30 **Bau.Land.Partner+: Standort-Einblicke**
- 34 **Quartiere der Zukunft**
- 36 **Ankommen am Bahnhof der Vereine**  
Ganzheitliche Quartiersentwicklung in Haltern am See
- 42 **Eschweiler aktiviert Jugend-Power**  
Jugendbeteiligung bildet Fundament für Begegnungszentrum
- 47 **futURBAN**  
Im Podcast Wissen und Erfahrungen teilen



Ludger Kloidt und Henk Brockmeyer  
Geschäftsführer von NRW.URBAN

## Liebe Leserinnen, liebe Leser,

Als Landesgesellschaft haben wir es uns in unsere DNA geschrieben: gemeinsam mit Städten und Gemeinden lebendige Räume schaffen. Deshalb kooperieren wir nicht nur mit den zahlreichen Mitarbeitenden in den Verwaltungen, sondern mit Expertinnen und Experten in Planungsbüros und Innovationsagenturen, mit Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern sowie mit Investorinnen und Investoren. Alle diese Menschen spielen eine Rolle für die Stadt- und Raumplanung, und sie haben Gestaltungskraft.

Schauen wir auf die Menschen, für die wir alle planen, dann suchen wir auch da das Gespräch. Wir laden zu Informationsver-

anstaltungen ein, initiieren Workshops oder starten Online-Befragungen. Was haben diese Personengruppen gemeinsam? Sie sind erwachsen. Viel zu selten kommen die Menschen zu Wort, die noch keine Entscheidungsmacht haben, noch keine berufliche Rolle spielen, noch kein eigenes Geld verdienen: Kinder und Jugendliche. Das wollen wir in Zukunft ändern, insbesondere, wenn es um Gebäude und Bereiche geht, die für Kinder und Jugendliche entstehen sollen. In Eschweiler beziehen wir Kinder und Jugendliche auf besondere Weise in den Planungsprozess für eine neue Jugendbegegnungsstätte ein. Dieses Beispiel könnte wirklich Schule machen!

Urbane Räume schaffen, die nicht nur funktional sind, sondern auch den Lebensstil und die Bedürfnisse der zukünftigen Generationen widerspiegeln, das ist Ziel der zahlreichen Unterstützungsangebote unserer Bau.Land.Leben-Module. Wir stellen Ihnen in dieser Ausgabe Projekte vor, die auf unterschiedlichste Weise nachhaltig und zukunftsweisend sind. Projekte, die auf eine klimaneutrale Stadtplanung einzahlen, weil sie Flächen wiederbeleben, statt Flächen zu verbrauchen. Projekte, die industrielle Vornutzungen in grüne Wohnlandschaften verwandeln und Bestandsgebäude in sinnvolle, gemeinschaftsstärkende Nutzungen bringen. Wir wünschen Ihnen eine spannende Lektüre! ■



Der Weg vom Rathaus zum zukünftigen Klimaquartier führt durch die idyllische Hattinger Altstadt.

Hattingen  
baut ein  
Klimaquartier

# Heute für morgen planen

**N**RW.URBAN zu Gast in Hattingen: Bei strahlendem Sonnenschein tauschten sich Jens Hendrix, Baudezernent der Stadt Hattingen, und Ludger Kloidt, Geschäftsführer von NRW.URBAN, während eines Stadtrundgangs über die Leitlinien für eine moderne, klimaorientierte Stadtentwicklung aus. NRW.URBAN ist seit Jahrzehnten über zahlreiche Projekte mit der Stadt im Ennepe-Ruhr-Kreis verbunden. Die gemeinsame Entwicklung der ehemaligen Henrichshütte zu einem Gewerbe- und Landschaftspark über den Grundstücksfonds NRW legte bereits in den 1990er-Jahren den Grundstein für eine vertrauensvolle Zusammenarbeit. Ende März führte der Weg Jens Hendrix und Ludger Kloidt vom Rathaus durch die pittoreske Altstadt mit zahlreichen historischen Fachwerkhäusern zum zukünftigen Wohnbaugelände und KlimaQuartier.NRW „Pottacker“.

**Über welches Modul aus der Bau.Land.Leben-Familie steht NRW.URBAN der Stadt Hattingen dieses Mal zur Seite?**

**Ludger Kloidt:** Wir unterstützen die Stadt Hattingen hier mit der Kooperativen Baulandentwicklung im Rahmen der Landesinitiative Bau.Land.Leben. Das Projekt „Pottacker“ in Hattingen steht exemplarisch für eine moderne, klimaorientierte Stadtentwicklung, die sich den Prinzipien der

Nachhaltigkeit verpflichtet. Auf einem rund drei Hektar großen Areal entstehen zeitgemäße Wohnformen – davon mindestens 30 Prozent als öffentlich geförderter Wohnraum –, grüne Freiräume und innovative Mobilitäts- und Energiekonzepte.

**Was charakterisiert ein „KlimaQuartier.NRW“?**

**Jens Hendrix:** Die Stadt Hattingen hat das ehrgeizige Ziel, hier, am Rande der Innenstadt, ein Neubaugebiet nach den Kriterien des Programms KlimaQuartier.NRW, das vom Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen ausgeschrieben wird, umzusetzen. Insgesamt stehen drei wesentliche Ziele im Vordergrund: eine klimafreundliche Energieversorgung mit hohem Anteil erneuerbarer Energien, ein zukunftsfähiges Mobilitätskonzept sowie eine sozial wie städtebaulich nachhaltige und ressourcensparende Quartiersgestaltung. Um die Entwicklung umsetzen und alle Kriterien für das Programm erfüllen zu können, haben wir uns durch die Kooperative Baulandentwicklung, ein Instrument, das NRW.URBAN für das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen umsetzt, Unterstützung gesichert. Wir sind sehr froh, dass die Landestochter NRW.URBAN uns personelle und finanzielle Ressourcen für die Planung und Umsetzung unserer Ideen zur Verfügung stellt.

„Gelingt hier eine nachhaltige, attraktive Entwicklung, kann das andere Kommunen motivieren, scheinbar unbrauchbare Flächen für eine Entwicklung in Betracht zu ziehen.“

Ludger Kloidt, Geschäftsführer von NRW.URBAN



**Wir blicken hier auf ein langgezogenes, eher schmales Grundstück mit Büschen, Bäumen und Rasenflächen. Warum wurde das Areal für die Entwicklung ausgewählt?**

**Jens Hendrix:** Die Stadt hat die Fläche bereits in den 1970er-Jahren angekauft. Damals gab es Pläne, hier eine Umgehungsstraße zu bauen, die aber nie umgesetzt wurden. Vor etwa 15 Jahren planten Verwaltung und Politik, die Fläche als Baugrund zu vermarkten – mit einer aufgelockerten Bebauung, unter anderem mit Einfamilienhäusern. Auch dieser Ansatz wurde nicht weiterverfolgt. Mitte 2022 beschloss der Rat der Stadt, noch einmal alles auf null zu setzen und ein verdichtetes, zeitgemäßes, klimafreundliches Quartier zu schaffen.

**Ludger Kloidt:** Die besondere Innenstadtlage hat das Projekt auch für unsere Planungsteams sehr spannend gemacht. Hier in Hattingen verwirklichen wir das erste Projekt im Rahmen der Kooperativen Baulandentwicklung, bei dem es sich um eine Nachverdichtung handelt, eine städtebaulich schwierig zu lösende Aufgabe, denn die langgezogene schmale Fläche fordert auch erfahrene Stadtplanerinnen und Stadtplaner heraus. Gelingt hier eine nachhaltige, attraktive Entwicklung, kann das andere Kommunen motivieren,

scheinbar unbrauchbare Flächen für eine Entwicklung in Betracht zu ziehen.

**Jens Hendrix:** Es war eine sehr gute Entscheidung, noch einmal neu zu denken. Dies kostet zwar erneut Zeit und Geld, es können so aber in zentraler Lage deutlich mehr Wohnungen entstehen, die dem aktuellen Bedarf entsprechen.

**Was ist der aktuelle Bedarf?**

**Jens Hendrix:** Wir benötigen hier bezahlbare Wohnungen in urbaner Lage für junge Familien, barrierearme Wohnungen für ältere oder mobilitätseingeschränkte Personen, kleinere Wohnungen für Paare und Singles – alle Wohnformen außer dem klassischen Einfamilienhaus.

**Ludger Kloidt:** Zumal, sollten sich ältere Menschen entscheiden, ihre inzwischen zu groß gewordenen Einfamilienhäuser zugunsten einer kleineren, barrierefreien Wohnung zu verlassen, ja auch wieder

Wohnraum im Eigenheimsegment frei wird. Entscheiden sich Interessenten in ein solches älteres Einfamilienhaus zu ziehen, ist das ein zusätzlicher Nachhaltigkeitsfaktor. Die sogenannte „graue Wohnungsnot“ ist zudem ein Thema, das bei vielen Kommunen und bei uns in den Teams zunehmend diskutiert wird. In vielen Städten fordert die kommende Rentnerinnen- und Rentnergeneration den Wohnungsmarkt heraus. Die geburtenstarken Jahrgänge kommen ins Seniorenalter, es mangelt in vielen Städten an altersgerechten Wohnungen in zentralen Lagen. Es ist höchste Zeit gegenzusteuern, so wie es hier in Hattingen jetzt geschieht.

**Warum ist der Pottacker prädestiniert für ein Klimaquartier?**

**Jens Hendrix:** Das Gebiet liegt am Rande unserer idyllischen Altstadt. Glücklicherweise hat Hattingen noch eine sehr belebte

City, mit vielen Fachgeschäften, Restaurants und Cafés. Vom Pottacker aus sind innerhalb von 10 Minuten zu Fuß Ärzte, Supermärkte, unser Bürgerzentrum Holschentor, die Grundschule und die Fußgängerzone erreichbar. Da wir schon seit vielen Jahren Innenentwicklungen dem Verbrauch von Flächen im Grünen vorziehen und das Konzept der Stadt der kurzen Wege verfolgen, erweist sich der Pottacker als idealer Standort für unser Vorhaben, ein Klimaquartier zu schaffen. Gemeinsam mit NRW.URBAN haben wir weitere Kriterien geschärft, die ein Klimaquartier erfüllen soll: ein günstiges Verhältnis von Oberfläche zu Volumen der Baukörper, die Ausrichtung und Solarisierung der Gebäude, die Dichte im Quartier. Zudem werden wir prüfen, ob die Wärmeversorgung über ein Nahwärmenetz möglich ist, damit wir energetisch gute Angebote an Investoren adressieren können.

Ludger Kloidt (l.), Geschäftsführer von NRW.URBAN, und Jens Hendrix, Baudezernent der Stadt Hattingen, auf der Fläche, auf der ein attraktives Wohnquartier entstehen soll.



**Ludger Kloidt:** In einem „KlimaQuartier. NRW“ spielen aber nicht nur energetische Aspekte, sondern auch städtebauliche und soziale Gesichtspunkte eine Rolle. Damit decken sich viele Kriterien mit denen, die wir auch für das Landesprogramm zur Kooperativen Baulandentwicklung entwickelt haben. Dazu gehört zum Beispiel, dass mindestens 30 Prozent der Wohneinheiten für den geförderten Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden müssen.

**Was zeichnet das Klimaquartier noch aus?**

**Jens Hendrix:** Das Quartier wird im Inneren autoarm gestaltet, das heißt, dass Autos nur zum Be- und Entladen ins Wohngebiet fahren und in Mobility-Hubs mit geringem Stellplatzschlüssel pro Wohneinheit parken. Dafür gibt es an den Mobility-Hubs ergänzende Angebote. Durch das Gebiet wird eine Fahrradstraße führen, die ans Fuß- und Radwegenetz angebunden ist. Die Fläche wird mit den umgebenden Wegen eng vernetzt und ist zudem gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen.

**NRW.URBAN ist für die Stadt Hattingen aktuell eine Entwicklungsgesellschaft auf Zeit. Sie haben in Hattingen selbst auch ein Team sehr fähiger und innovativer Stadtplanerinnen und Stadtplaner.**

**Was ist der Vorteil der Kooperation?**

**Jens Hendrix:** Zum einen ist der Blick von außen sehr hilfreich. Die Expertise von Planerinnen und Planern, die immer wieder

in unterschiedlichen Kommunen tätig sind, stärkt uns, von etablierten Denkweisen zu abstrahieren. Sie unterstützt unsere Fachabteilung zudem, wenn es um Argumente gegenüber der Politik und der Öffentlichkeit geht. NRW.URBAN moderiert sachlich und ohne Begehrlichkeiten, das tut der Sache sehr gut. Besonders wirkungsvoll war zum anderen die Wettbewerbsbetreuung. Wir konnten eine sehr hohe städtebauliche Qualität erreichen.

**Ludger Kloidt:** Und das betrifft nicht nur den städtebaulichen Wettbewerb, sondern auch den Studierendenwettbewerb. Ein Ideenwettbewerb unter dem Stadtplanungsnachwuchs gehört zum festen Bestandteil unserer Projekte der Kooperativen Baulandentwicklung. Die ersten Entwürfe für das Baugebiet wurden von Studierenden der Fakultät für Raumplanung der TU Dortmund erarbeitet und anschließend in einem städtebaulichen Wettbewerb weiterentwickelt. Dieser Wettbewerb diente dazu, die gestalterische Qualität zu sichern und zukunftsweisende Konzepte zu fördern.

**Hat da der Studierendenwettbewerb besondere Anregungen gebracht?**

**Jens Hendrix:** Ja, durchaus! Mich hat die Vielzahl der Ideen und Szenarien überrascht. Da wir bei diesem Projekt schon einen alten Bebauungsplan vorliegen hatten, war unser Blick vielleicht etwas eingengt. Wir dachten, es gäbe kaum noch Gestaltungsspielraum – wegen der Grundstücks-

In Hattingens City gibt es zahlreiche Cafés und Restaurants sowie inhabergeführte Fachgeschäfte.



form, dem bereits gesetzten Kanal, der schon gebauten Straße und dem erhaltenswerten Baumbestand.

**Was hat an dem Siegerentwurf überzeugt?**

**Jens Hendrix:** Vor allem der sensible Umgang mit der Bestandssituation und den Grünflächen. Die Arbeit des Büros ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH hat das Preisgericht, bestehend aus Vertreterinnen und Vertretern der Lokalpolitik und externen Fachleuten, überzeugt.

„NRW.URBAN moderiert sachlich und ohne Begehrlichkeiten, das tut der Sache sehr gut.“

Jens Hendrix,  
Baudezernent der Stadt Hattingen

Durch die Ausbildung kleiner Wohnhöfe und die geschickte Positionierung der Baukörper entsteht trotz der Linearität des Gebietes eine große räumliche Vielfalt. Die Einfassung der beiden Freiraumbänder sowie die Berücksichtigung der Bestandsbäume schaffen gute öffentliche Räume und dennoch „intime“ Wohnbereiche zur Gemeinschaftsbildung. Insgesamt haben wir uns die Ideen von acht Büros angeschaut. Ohne die Unterstützung von NRW.URBAN hätten wir einen solchen Aufwand nicht betreiben können.

**Wie geht es nun weiter, was sind die nächsten Schritte in Richtung Klimaquartier?**

**Jens Hendrix:** Wir befinden uns aktuell im Bebauungsplanverfahren, für das wir etwa zwei Jahre angesetzt haben. Im Mai 2025 startet die frühzeitige Bürgerbeteiligung, nachdem wir die Ergebnisse aus dem Studierendenwettbewerb bereits mit Interessierten diskutiert haben und den städtebaulichen Wettbewerb im Juni vergangenen Jahres im Stadtlabor „Spinnerei“ öffentlich vorgestellt hatten. Ziel ist es, den Bebauungsplan Mitte 2026 zu beschließen.

**Lieber Herr Hendrix, lieber Herr Kloidt, vielen Dank für das Gespräch!**

## Kooperativ entwickeln

Kooperationen sind der Dreh- und Angelpunkt bei allen Projekten von NRW.URBAN. Ob als „Entwicklungsgesellschaft auf Zeit“ im Rahmen des Bau.Land.Leben-Moduls „Kooperative Baulandentwicklung“ oder im Rahmen der Starke Projekte GmbH, die den Strukturwandel im Rheinischen Braunkohlerevier vorantreibt. Im westfälischen Wickede arbeitet NRW.URBAN eng mit dem AAV – Verband für Flächenrecycling und Altlastensanierung zusammen.



Das Drohnenbild zeigt die integrierte Lage des zukünftigen Wohnquartiers nahe der Bahngleise.

Ein nachhaltiges  
Wohngebiet  
in Wickedede [Ruhr]

# Ein Jahrhundert- projekt

Zwei Bagger mit Hydraulikmeißeln knabbern sich durch eine 21.000 Quadratmeter große versiegelte Fläche in der Ortsmitte von Wickedede. Bahnhof und Rathaus befinden sich in Sichtnähe, ein Nahversorgungszentrum und Wohnsiedlungen schließen direkt an die Fläche an. Baustellenlärm! Was andernorts für Unmut sorgen könnte, löst in der Gemeinde am westlichen Rand des Sauerlands Freude aus: Endlich geht es los! Nach Jahrzehnten des Brachliegens beginnt eine Flächenentwicklung für ein modernes, nachhaltiges Wohnquartier in bester Lage – Anlass für einen Ortstermin mit allen Projektbeteiligten auf der Baustelle.

„Das ist ein bedeutendes Zukunftsprojekt für unsere Gemeinde, sozusagen ein Jahrhundertprojekt“, sagt Bürgermeister Dr. Martin Michalzik. Entstehen werden auf der Fläche mindestens 70 kleine und mittlere Wohnungen, 30 Prozent davon öffentlich gefördert. Der Gemeinde ist auch Inklusion mit barrierefreien Wohnungen wichtig, städtebaulich ansprechend in drei- bis viergeschossigen Wohnkomplexen – das alles eingebettet in eine Freiraumplanung mit großzügigen Grünflächen, renaturiertem Bachlauf und Verbindung zum Bernhard-Bauer-Park.

#### Wohnen in einer 1a-Lage

Johannes Korte, stellvertretender Fachbereichsleiter Planen, Bauen, Umwelt bei der Gemeinde Wickedede: „Aus der Vogelperspektive erschließt sich die Attraktivität der Fläche: Das Baugebiet liegt mitten im Ortskern, denn die Gemeinde ist einst um die Industrie herum gewachsen.“

Rückblende: Was befand sich hier eigentlich zuvor, bevor die Fläche brachfiel? Zu Beginn des 20. Jahrhunderts entdeckte die Stahlindustrie die Lage nahe der Ruhr für sich. Zuletzt beschäftigte der Mannesmann-Konzern hier in einem Röhrenwerk rund 2.000 Menschen. Dr. Martin Michalzik: „1906 begann an diesem Standort die Stahlproduktion, in den 1990er-Jahren ging sie zu Ende – für uns ein Einschnitt für Arbeitsplätze und Ortsbild, der dem Strukturwandel im Ruhrgebiet in nichts nachsteht.“ Wickedede zählt rund 12.000 Einwohnerinnen und Einwohner, das Röhrenwerk war der größte Arbeitgeber für die Gemeinde. Neue Arbeitsplätze entstanden, allerdings nicht in der Ortsmitte, sondern in Ortsrandlage in einem Gewerbegebiet auf dem Berg. Dr. Martin Michalzik: „Jetzt wollen wir hier im Tal für die nächsten 100 Jahre Wohnraum schaffen.“ Denn der Wohnraumbedarf in Wickedede steigt, vor allem kleinere und mittlere Wohnungen sind

gefragt. Interessierte kommen zunehmend auch aus den nahen Großstädten Dortmund und Hagen. Singles oder Paare interessieren sich weniger für ein Eigenheim als für eine attraktive zentral gelegene Wohnung, Ältere möchten sich verkleinern und nicht mehr am Hang wohnen. Genau für diese Zielgruppen entsteht auf dem ehemaligen Mannesmann-Gelände der richtige Wohnraum.

Die Wünsche der Gemeinde für die ehemalige Werksfläche konkretisierten sich bereits in den 2010er-Jahren, doch erst in den Jahren 2016 und 2017 konnte die Gemeinde die Flächen von den Voreigentümern erwerben und in erste Planungen einsteigen. Das Interesse von Investoren, die Fläche zu sanieren und zu bebauen, blieb allerdings aus. Im Dezember 2021 eröffnete schließlich die Landesinitiative Bau.Land.Leben neue Perspektiven. Ende 2021 unterzeichneten Bürgermeister Dr. Martin Michalzik und Ministerin Ina Scharrenbach die Zielvereinbarung zwischen Land Nordrhein-Westfalen und der Gemeinde Wickede für eine Kooperative Baulandentwicklung. Seitdem unterstützt ein interdisziplinäres Team von NRW.URBAN die Gemeinde bei der Freiraumplanung, dem Bau einer Lärmschutzwand und der damit verbundenen Kommunikation mit der Deutschen Bahn, bei der Erschließung des Gebietes und bei der Vermarktung der Wohnflächen inklusive eines Investorenwettbewerbs.

Die Investorensuche der 2010er-Jahre hat gezeigt, dass es sinnvoll ist, mit einem baureifen Gelände in die Vermarktung zu gehen. Die Vornutzung des Geländes erfordert zunächst eine gründliche Sanierung, für die eine aufwendige Planung erforderlich war. Hier kommt ein wichtiger Partner für das Flächenrecycling ins Spiel: der AAV – Verband für Flächenrecycling und Altlastensanierung. Der AAV übernimmt nicht nur das gesamte Projektmanagement für die Sanierung, das die Untersuchungen, Planungen der notwendigen Maßnahmen sowie die Altlastensanierung und Flächenaufbereitung umfasst, sondern trägt auch 80 Prozent der Kosten für die Sanierung und Aufbereitung der Fläche. Dadurch verringert sich der Eigenanteil der Gemeinde an der Sanierung auf 1,1 Millionen Euro.

#### Überraschungen im Verborgenen

Nils Skubeckas, Projektleiter beim AAV, erläutert: „Je älter die Standorte sind, desto weniger Informationen liegen uns

„Je älter die Standorte sind, desto weniger Informationen liegen uns meist auch zu möglichen Altlasten und zur Bodenbeschaffenheit vor.“

Nils Skubeckas, Projektleiter beim AAV –  
Verband für Flächenrecycling und Altlastensanierung

meist auch zu möglichen Altlasten und zur Bodenbeschaffenheit vor. Wir haben uns akribisch durch die Unterlagen der Gemeinde Wickede gearbeitet und besondere Verdachtspunkte herausgearbeitet. Zu erwarten sind typische Verunreinigungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK).“ Durch die Sanierungsuntersuchungen konnten vier unterschiedlich große MKW-Belastungsbereiche identifiziert werden, dort werden Verunreinigungen bis zu einer Tiefe von zwei bis sieben Metern vermutet. Der Boden wird nun ausgekoffert, der Aushub beprobt und labortechnisch untersucht. Je nach Einstufung wird das Material auf Deponien entsorgt oder wiederverwertet. In den tieferen Zonen wird ein Gleitschienenverbau eingesetzt. Dieser auf vertikalen Schienen in die Erde versenkbare Verbau verhindert, dass von den Wänden einer Aushubstelle Erde und zerkleinertes Baumaterial nachrutscht, und ermöglicht ein effektives und gefahrloses Arbeiten. Nils Skubeckas: „Das Niveau der Fläche wird am Ende circa 70 Zentimeter tiefer liegen als bisher, die sanierte Fläche kann als erstklassiges Bauland übergeben werden, die Erschließungsarbeiten werden nahtlos beginnen können.“

Mit 20.000 Quadratmeter Fläche handelt es sich beim ehemaligen Mannesmann-Gelände im Vergleich zu anderen Projekten

des AAV um eine eher kleine Fläche. Jedoch sind 90 Prozent der Fläche versiegelt und die Ursprünge des Werks liegen um 1900. Die Pläne geben demnach nicht exakt Auskunft über das, was hier im Verborgenen liegt. Nils Skubeckas: „Letztendlich ist es immer eine Art Wundertüte, was uns erwartet. Es wird mit Sicherheit auch noch den einen oder anderen Wow-Effekt bei diesem Projekt geben, wir sind bestmöglich darauf vorbereitet – durch Vorgutachten und den Sanierungsplan, den ein Gutachterbüro für uns erstellt hat.“ Der Plan sieht vor, im August 2025 grünes Licht für die Erschließungsarbeiten geben zu können.

#### Kooperative Baulandentwicklung

Diesem Augenblick fiebert nicht nur die Gemeinde Wickede entgegen, auch das Team von NRW.URBAN ist gespannt, wie sich das Gebiet nach Auswertung des Investoren-Wettbewerbs entwickeln wird. Als landeseigene Gesellschaft unterstützt NRW.URBAN die Gemeinde im Rahmen der Kooperativen Baulandentwicklung bei der Projektkoordination und hat in enger Abstimmung mit der Gemeinde die Entwürfe für die Freiraumplanung und die Vorgaben für ein konzeptionelles Vergabeverfahren sowie erste Vermarktungsschritte bereits erarbeitet. Dank des Erfahrungsschatzes und der guten Kontakte von NRW.URBAN zur DBInfraGO konnte im Vorfeld zudem ein vermeintliches Entwick-

## INFO Kooperative Baulandentwicklung

Mit der Kooperativen Baulandentwicklung unterstützt das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen 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. Städte und kleinere Kommunen oder Gemeinden im Einzugsbereich von Metropolen und Ballungsräumen werden als Wohnstandort immer beliebter. So stärkt die Initiative Bau.Land.Leben eine ganze Region.





lungshemmnis schnell beseitigt werden. NRW.URBAN-Mitarbeiter Olaf Doll, der über seine langjährige Tätigkeit bei der BEG – BahnflächenEntwicklungsGesellschaft wertvolle Erfahrungen ins NRW.URBAN-Team einbringt, ebnete den Weg für Abstimmungs- und Zustimmungserfordernisse zum Bau der Lärmschutzwand entlang der Bahnstrecke. „Die Kommunikation mit den Unternehmen der DBInfraGO ist oft langwierig, da es sich um einen großen, komplexen Konzern handelt. In diesem Fall konnte ich schnell Kontakt zu den richtigen Ansprechpersonen herstellen und alle Fragen bezüglich der Nachbarschaft zur Bahnfläche, insbesondere zum Bau der Lärmschutzwand klären.“ Das Kuriose: Die Auflagen der Deutschen Bahn waren zunächst teilweise so formuliert, als sei die Strecke elektrifiziert. Olaf Doll: „Da hier keine Oberleitungen verlaufen, war schnell klar, dass die Restrik-

tionen sich reduzieren.“ Inzwischen arbeiten NRW.URBAN und die Gemeinde Wickede sehr konstruktiv mit der DBInfraGO zusammen. Die DBInfraGO schlug sogar vor, den Sachverhalt einer Abstandsflächenbaulast über eine einfache Vereinbarung zu regeln, was den Abstimmungsprozess hierzu sehr beschleunigen wird.

Die Freiraumplanung schafft ein grünes Rückgrat für das neue Wohngebiet, sie sieht eine grüne Pufferzone zur Lärmschutzwand und zur Bahnlinie vor. Es wird einen großen Spielplatz sowie Bewegungs- und Spielmöglichkeiten für alle Generationen ebenso wie Erholungs- und Rückzugsmöglichkeiten geben. Ein renaturierter Wasserlauf mit Retentionsflächen wird durch das Gebiet mäandern, der Lanferbach, der ursprünglich zum Teil unterirdisch durch Rohre lief. Totholzelemente

schaffen Räume, in denen sich selten gewordene Arten wieder ansiedeln können. Alle Rahmenbedingungen für eine Förderung nach der Wasserrahmenrichtlinie sind erfüllt. Lena Masanek, Landschaftsplanerin bei NRW.URBAN: „Wir wollen den Raum erlebbar machen, für die Anwohnerinnen und Anwohner aus dem neuen Quartier, aber auch für die Wickeder aus den angrenzenden Vierteln. Klima-Resilienz und Hochwasserschutz ist für uns inzwischen bei allen Projekten ein wichtiges Thema.“

Martina Gut, Projektleiterin bei NRW.URBAN, hat gemeinsam mit der Gemeinde Wickede die Kriterien für den Investorenwettbewerb ausgearbeitet: „Wir sind gespannt, welche Ideen kommen und wie sich unsere Vorgaben in den Konzepten wiederfinden.“ Nachhaltiges Bauen und die Verwendung ressourcenschonender



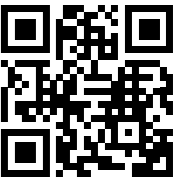
Nils Skubeckas, Projektleiter beim AAV, Martina Gut vom Projektmanagement bei NRW.URBAN und Bürgermeister Dr. Martin Michalzik tauschen sich auf der Baustelle aus. [v.l.n.r.]



Baumaterialien sollten ihrer Meinung nach selbstverständlich sein. Spannend werden Entwürfe, die das Konzept der urbanen Kreislaufwirtschaft weiterdenken, die den Lebenszyklus bestehender Materialien und Produkte durch Recycling, Wiederverwendung, Reparaturen, aber auch durch Teilen berücksichtigen. Eine weitere Vorgabe schreibt die Anbindung des Gebiets an eine Versorgung mit regenerativen Energien vor. Martina Gut: „Den Investoren wird dabei freigestellt, welche Form der regenerativen Energieversorgung sie umsetzen.“

Im Hintergrund rattern die Bagger, eine Regionalbahn zieht leise Richtung Bahnhof an der Fläche vorbei. Nach der Sanierung der Fläche durch den AAV steht als Erstes der Bau der Lärmschutzwand an. Dann folgen die Renaturierung des Bachs und die Freianlagengestaltung, parallel dazu startet das Investorenverfahren. Voraussichtlich werden Anfang 2026 erste Verträge geschlossen, dann kann der ausgewählte Investor mit der Erschließung und dem Hochbau loslegen. Bis zu fünf Jahre wird es wohl noch dauern, bis die ersten Menschen einziehen können. ■

**Kontakt:**  
Martina Gut  
0231 4341-115  
martina.gut@  
nrw-urban.de



## INFO AAV – Zukunft. Auf gutem Grund.

Der AAV ist ein bundesweit einzigartiges Kompetenzzentrum für Flächenrecycling und Altlastensanierung, in dem Land, Kommunen und Wirtschaft partnerschaftlich zusammenarbeiten. Durch ein Landesgesetz 1988 gegründet, beseitigt die unabhängige, selbstverwaltete Körperschaft des öffentlichen Rechts überall dort Altlasten in Boden und Grundwasser, wo ein Verursacher der Verunreinigungen zum Beispiel nicht haftbar gemacht werden kann. So schützt der AAV sowohl Menschen als auch Umwelt vor Gefahren und macht zugleich wertvolle, meist attraktiv gelegene und gut erschlossene Flächen neu nutzbar. Damit unterstützt der AAV die Landesregierung wirkungsvoll bei ihrem Ziel, den Verbrauch von Natur- und Freiflächen zu reduzieren. Der Verband ist bei den Projekten, die er für die Kommunen im Land durchführt, in der Regel Maßnahmenträger und bringt neben seinem jahrzehntelangen erworbenen Know-how bis zu 80 Prozent der Finanzierung aus eigenen Mitteln auf. Zusätzlich zu den gesetzlichen Pflichtmitgliedern – dem Land Nordrhein-Westfalen und den Kommunen – haben sich dem Verband auf freiwilliger Basis Unternehmen angeschlossen. Sie unterstützen damit die gesamtgesellschaftlich wichtigen Aufgaben des AAV. Zugleich profitieren sie von den Erfahrungen und dem Sachverstand des interdisziplinären AAV-Teams, das die Unternehmen rechtlich und fachlich unterstützt.

Die Stadt Jüchen  
erfindet  
sich neu

# Auf dem Sprung in die Zukunft

Eine Herausforderung für Planerinnen und Planer: Wie kann es gelingen, das zukünftige Wohngebiet Jüchen-Süd mit der Kernstadt zu verbinden?

Mit der Entwicklung des Bahnhofsquartiers geht die Stadt Jüchen, am Rande des Tagebaus Garzweiler gelegen, einen weiteren Schritt Richtung Zukunft. Die geplante verkehrliche Neuordnung und Umgestaltung des erweiterten Bahnhofsumfeldes sorgt zukünftig für eine intelligente städtebauliche Integration von Ortskern, Bahnhofsbereich und dem geplanten Entwicklungsgebiet Jüchen-Süd im Bereich des aufgefüllten Tagebaus – dem „Sprung zurück in die Zukunft“.

Das Projekt ist eine von mehreren umfassenden Entwicklungen, bei denen die Stadt Jüchen in Kooperation mit NRW.URBAN Module des Programms Bau.Land.Leben des Landes Nordrhein-Westfalen nutzt beziehungsweise genutzt hat: Umgesetzt wurde bereits ein Projekt im Rahmen von „Bauland an der Schiene“, ein Projekt über die Kooperative Baulandentwicklung ist

gestartet und die städtebauliche Rahmenplanung für ein Strukturwandelprojekt über die Starke Projekte GmbH ist in vollem Gange. Die Stadt Jüchen erfindet sich gerade neu.

#### Jüchen-West:

##### Kooperative Baulandentwicklung

Eine Baugebietsentwicklung für bis zu 500 Wohneinheiten startete 2022 im Westen des Stadtteils Jüchen im Rahmen der Kooperativen Baulandentwicklung. Mit diesem Bau.Land.Leben-Modul unterstützt das Land Nordrhein-Westfalen Kommunen bei der Mobilisierung und Entwicklung von Wohnbaugrundstücken – mit dem Fokus, anteilig auch öffentlich geförderten Wohnungsbau zu realisieren. Auf rund 15 Hektar entsteht aktuell eine nachhaltige Siedlungsentwicklung, die städtebaulich qualitativ ist und gleichzeitig bezahlbaren Wohnraum schafft.

Das Plangebiet ist in zwei Bereiche unterteilt. Der nördliche Teil des Gebietes ist für die Siedlungsentwicklung vorgesehen und der südliche Teilbereich – ein rund 24 Hektar großer Landschaftsraum – schließt südlich an und umfasst Grünstrukturen und Ackerflächen. Aus einem städtebaulichen Wettbewerb ging das Büro BAS Kopperschmidt + Moczala GmbH aus Dortmund als Sieger hervor. Der Entwurf verbindet insgesamt acht Quartiere in einem grünen Netz. Das neue Viertel greift die vorhandenen Strukturen der Topografie und Landschaft auf und arrondiert Jüchen auf der Westseite.

#### Das Bahnhofsquartier und Jüchen-Süd: Starke Projekte!

In Jüchen-Süd ist ein großes und langfristiges Strukturwandelprojekt in Planung: Auf rekultivierten Flächen unmittelbar südlich der Jüchener Kernstadt und der Doppel-

trasse für die Bahn und die Autobahn 46 soll ein innovatives und nachhaltiges Quartier der Zukunft entstehen. Die Planungen im Rahmen des Moduls „Bauland an der Schiene“ entwerfen einen attraktiven Wohn- und Lebensraum für bis zu 3.000 Menschen in fußläufiger Nähe zum Bahnhof und zur gewachsenen Stadt Jüchen.

Der Zweckverband LANDFOLGE Garzweiler, die Stadt Jüchen und die beauftragten Landschaftsarchitekten und Stadtplaner arbeiten zurzeit am städtebaulichen Rahmenplan für den neuen Stadtteil. Volker Mielchen, Geschäftsführer des Zweckverbands LANDFOLGE Garzweiler: „In den kommenden Jahren stehen der Umbau des Bahnhofs und die Konversion des Bahnhofsumfelds im Vordergrund. Anfang der 2030er-Jahre werden dann die Erschließungsplanung des neuen, innovativen Stadtteils südlich der Autobahn 46 und die Umsetzung der Planungen für das Gelände der Internationalen Gartenausstellung IGA 2037 in den Vordergrund rücken.“

Ein Projekt, das von Umfang und Zeithorizont für eine Stadt wie Jüchen außerordentlich ist: Es bettet sich ein in eine langfristige Entwicklungsstrategie, die eine ganze Region vom Industriestandort in eine nachhaltige, attraktive Landschaft für Wohnen, emissionsarme Gewerbe und Freizeit verwandelt.

Volker Mielchen: „Im Rheinischen Revier soll an den Haltpunkten für den schienengebundenen Personennahverkehr eine verdichtete Siedlungsentwicklung stattfinden, um den weiterhin großen Bedarf an Wohnraum zu decken. In der Tagebaufolgelandschaft lässt sich diese Zukunft des Städtebaus besonders gut zeigen. Es geht um zirkuläres, klimaneutrales und klimaresilientes Bauen mit einer gemischten Sozialstruktur und insgesamt einem starken Landschaftsbezug.“

Das Architekturkollektiv Octagon hat mit seinem Entwurf für das neue Stadtquartier Jüchen-Süd überzeugt. Professor Henry Fenzlein, Architekt und Stadtplaner und geschäftsführender Gesellschafter von Octagon: „Unserem Entwurf liegen fünf Thesen zugrunde, die uns als Leitlinien für eine nachhaltige Stadtplanung dienen.“ So richtet sich das Gerüst des neuen Quartiers unter dem Leitmotiv „Forest First“ konsequent an Baumrastern und Vegetationsstrukturen aus. Die frühzeitige Ansiedlung von nach-



## INFO Nachhaltiges Mobilitätskonzept

Die Rahmenplanung sieht die Weiterentwicklung des Jüchener Bahnhaltspunkts zu einer modernen Mobilstation vor, die den Bahnhof an das bestehende Stadtgebiet im Norden sowie die neue Stadtentwicklung im Jüchener Süden anbindet. Aktuell plant die Deutsche Bahn AG gemeinsam mit den zuständigen Verkehrsverbänden den Ausbau der Bahnstrecke Köln–Mönchengladbach, im Zuge des Ausbaus werden die Bahnhöfe in Jüchen und in Hochneukirch barrierefrei gestaltet. Das kommunale Projekt Bahnhofsquartier knüpft daran an: Die Rahmenplanung ergänzt weitere Funktionalitäten hinsichtlich eines nachhaltigen Mobilitätskonzeptes und wertet das gesamte Bahnhofsareal städtebaulich auf.



haltigen Unternehmen mit Expertisen für den Holzbau, für nachhaltige Dämmstoffe, Smart-City-Modelle, Kreislaufwirtschaft und Energiegewinnung als „forschende Real-labore“ wird angestrebt. Henry Fenzlein: „Diese Unternehmen können auf lokale Ressourcen zurückgreifen und das Quartier vor Ort auch bauen, betreiben und pflegen.“ Das Quartier soll zudem ein Raum für „Kohabitation und neue Gemeinschaften“ werden. Vielfältige Bautypologien, verzahnt mit der Landschaft, öffneten sich für unterschiedliche und sich wandelnde Lebensentwürfe, so der Experte. Das Quartier soll darüber hinaus konsequent zirkulär ausgerichtet werden. Möglichst viele Nutzungen und Produkte des täglichen Bedarfs sollen im Quartier erzeugt, vorgefunden, getauscht und wieder aufbereitet werden. Zuletzt betont Henry Fenzlein die „Offenheit und Dynamik“ des Quartiers als wesentliche Leitlinie: „Ein flexibles Grundraster, Typenbauweise, offene Siedlungsstrukturen ermöglichen Veränderung, Wandel und das Erweitern und Andocken von Bebauungs- und Freiraumstrukturen. Das Quartier ist

dadurch anpassungsfähig für Veränderung, Wachstum und Schrumpfung sowie sich wandelnde Bedürfnisse.“

**Rahmenplanung für das Bahnhofsquartier**  
Aufbauend auf diese Entwicklungen und Planungen wird aktuell für das Bahnhofsquartier eine städtebauliche Rahmenplanung erarbeitet. Neben einer intelligenten Konzeption für die Querung von Bahntrasse und Autobahn soll die Verkehrsschnittstelle zu einem attraktiven ÖPNV-Ankunftsort ausgebaut und umgestaltet sowie besser an das Jüchener Zentrum angebunden werden.

Bürgermeister Harald Zillikens: „Im Mai 2024 haben wir das Planungsbüro HJP Plan+ aus Aachen mit der städtebaulichen Rahmenplanung für das Bahnhofsquartier Jüchen beauftragt. Diese Rahmenplanung ist Bestandteil des geförderten Gesamtprojekts Bahnhofsquartier, das die Stadt Jüchen gemeinsam mit der Starke Projekte GmbH umsetzt. Im Rahmen der weiteren Qualifizierung des Projekts werden wir auch die

Anbindung des Bahnhofs in Jüchen an die geplante Radschnellverbindung Mönchengladbach–Jüchen–Grevenbroich prüfen lassen.“

NRW.URBAN unterstützt die Stadt Jüchen über die Starke Projekte GmbH bei der weiteren Qualifizierung des Projekts. Jessica Hupe, Projektleiterin bei NRW.URBAN: „Wir steuern und moderieren die Absprachen im Projektteam, in dem Vertreterinnen und Vertreter der Stadt Jüchen, der Planungsbüros und des Zweckverbands LANDFOLGE Garzweiler Hand in Hand arbeiten.“ Das Team beauftragt Gutachten, prüft Förderkulisen und stimmt sich mit der Deutschen Bahn AG ab, damit die Planungen für alle kommunalen Bausteine möglichst schnell konkretisiert werden können. Eva Dannert, Projektleiterin bei NRW.URBAN: „Die Stadt möchte mit ersten Teilprojekten im Bahnhofsquartier möglichst bald in Bearbeitung gehen. Der Terminrahmen sieht eine Fertigstellung bis spätestens 2036 vor.“

### Bedeutung der nachhaltigen oder zirkulären Stadt

Alle Projekte in Jüchen zahlen auf die Ansprüche an eine nachhaltige, zirkuläre Stadt ein. In Jüchen-West wird von der Gesamtentwicklungsfläche bewusst ein großer Teil als Frei- und Landschaftsraum erhalten bleiben. Der Bahnhof soll zu einem attraktiven ÖPNV-Ankunftsort, zu einer multifunktionalen Verkehrsschnittstelle, weiterentwickelt und besser an das Jüchener Zentrum angebunden werden.

Jan Martin von der Heide, Amt für Stadtentwicklung, ergänzt: „Darüber hinaus plant Jüchen bereits einen energieautarken

Baubetriebshof mit Vorbildcharakter für andere Kommunen aus nachhaltigen Materialien. Noch liegt Jüchen am Tagebaurand, in einigen Jahrzehnten wird die Stadt im Herzen einer der nachhaltigsten Regionen Deutschlands liegen.“ ■

**Kontakt:**  
Jessica Hupe  
0231 4341-248  
jessica.hupe@nrw-urban.de

## Ein Plus für schwierige Standorte

Das Unterstützungsangebot Bau.Land.Partner+ knüpft da an, wo Bau.Land.Partner aufhört: Auf Basis der im Rahmen von Bau.Land.Partner identifizierten Standortperspektiven ermöglicht das „Plus“ tieferegehende Analysen und Untersuchungen. Das ermöglicht es Städten und Gemeinden, eine herausfordernde Entwicklung aus eigener Hand voranzutreiben, wo dies bisher nicht möglich war. Voraussetzung: Eigentümer müssen bereit sein, die Fläche an die Kommune oder an eine kommunale Tochter zu veräußern, oder die Flächen befinden sich bereits im Eigentum der Kommune.



Ehemalige  
Wurstfabrik fordert  
Beteiligte heraus

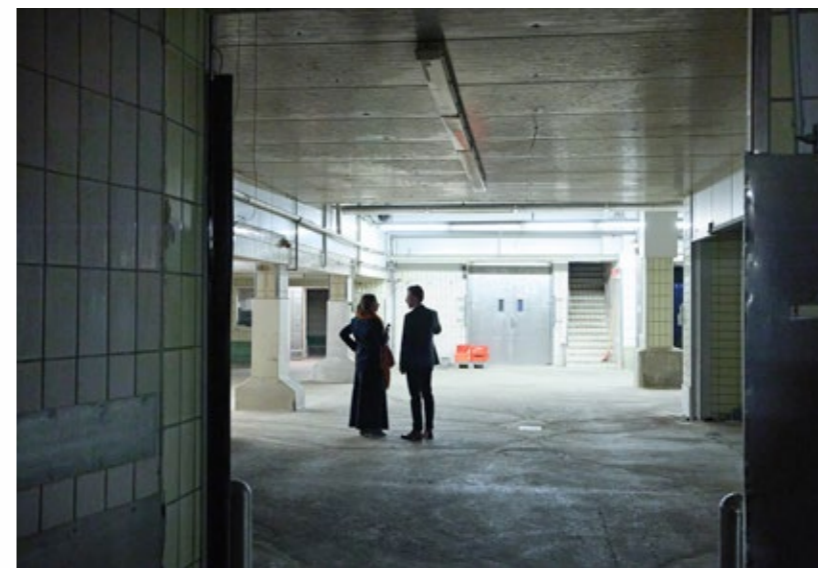
# In den Felsen gebaut



Finnentrop, eine Kommune mit rund 17.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Sauerland, ist ein Ort mit Lebensqualität. Er ist eingebettet in eine malerische Hügellandschaft, die Lenne schlängelt sich durchs Tal, die Auen laden zu Spaziergängen ein. Doch mitten im Ortskern zwischen Wohngebäuden und Geschäften, direkt gegenüber dem Bahnhof, dominiert ein in die Jahre gekommener, verwinkelter und mehrgeschossiger Gebäudekomplex das Bild: die ehemalige Fleischwarenfabrik „Metten“,

weit über die Region hinaus bekannt durch ihre Bockwurstspezialität „Dicke Sauerländer“. Das Unternehmen, noch heute einer der wichtigsten Arbeitgeber in der Region, hat seine Produktion bereits 2008 ins nahe gelegene Gewerbegebiet Frielentrop verlegt. Seitdem sucht die Gemeinde nach Nutzungsperspektiven für den Alt-Standort. Mit dem Bau.Land.Leben-Modul Bau.Land.Partner+ werden diese nun auf Machbarkeit konkret geprüft.

**Bau.Land.Leben-Module greifen ineinander** „Finnentrop ist ein gutes Beispiel dafür, wie die Module aus der Bau.Land.Leben-Familie sich ergänzen“, sagt Tanja Fischer, Projektleiterin bei NRW.URBAN. Bereits ab 2007 wurde über den damaligen Bahnflächenpool NRW – heute integriert ins Modul Bau.Land.Bahn – das gesamte Bahnhofsumfeld in Finnentrop entwickelt. Im Juni 2018 kam es im Rahmen von Bau.Land.Partner zu einer Kooperationsvereinbarung zwischen der Gemeinde mit dem Unternehmen Metten. Tanja Fischer: „Mit Blick auf die Herausforderungen des Standortes war Bau.Land.Partner zu Beginn das richtige Modul, um mit den Eigentümern ins Gespräch zu kommen, die grundsätzliche Mitwirkungsbereitschaft zu klären und Perspektiven zu entwickeln.“ In Finnentrop gab es mit der Firma Metten einen Haupteigentümer der Fläche, der zur





Zusammenarbeit bereit. Nach Klärung der Interessen und Mitwirkungsbereitschaft von Eigentümer und Kommune im Rahmen der Moderationstätigkeiten von Bau.Land.Partner konnten erste Planungs-ideen erarbeitet und auf ihre städtebauliche und wirtschaftliche Tragfähigkeit überprüft werden.

#### Salzkeller im Stollen

Vor allem eine Besonderheit des Projekts brachte genau diese Tragfähigkeit ins Wanken. Die Gebäude der ehemaligen Fabrik wurden zum Teil in den Felsen gebaut. Der heutige Firmenchef Tobias Metten, Urenkel des Firmengründers Wilhelm Metten, erläutert: „Mein Urgroßvater startete 1902 hier mit einer kleinen Metzgerei, die sich über die Jahrzehnte zu einer Wurstfabrik und einem Hauptarbeitgeber in Finnentrop ausdehnte.“ Die Gebäude wuchsen in den Felsen hinein. Auch in dem kontinuierlich vergrößerten Gebäude vor dem Berghang entstanden verschachtelte Strukturen, kleine Kühlhäuser reihten sich aneinander, verwinkelte Treppenhäuser und enge Aufzüge führten von Ebene zu Ebene über insgesamt sieben Stockwerke. Horizontal erstreckten sich die Räume im Inneren bis in den sogenannten Salzkeller. 100 Meter tief in den Berg reicht der Stollen, in dem einst Knochenhinken gesalzen und gelagert wurden.

„Diese Räumlichkeiten entsprachen natürlich nicht mehr den heutigen Maßstäben der Lebensmittelherstellung, und wir mussten die Produktion in einem ersten Schritt in den 1980er-Jahren und im Jahr 2008 vollständig in das nahe gelegene Industriegebiet verlegen“, sagt Tobias Metten. Was mit dem Grundstück und den Gebäuden im Ortskern nun geschieht, liegt ihm sehr am Herzen. Er möchte, dass die 5.300 Quadratmeter große Fläche, die bis auf den letzten Zentimeter bebaut ist, sinnvoll nachgenutzt wird.

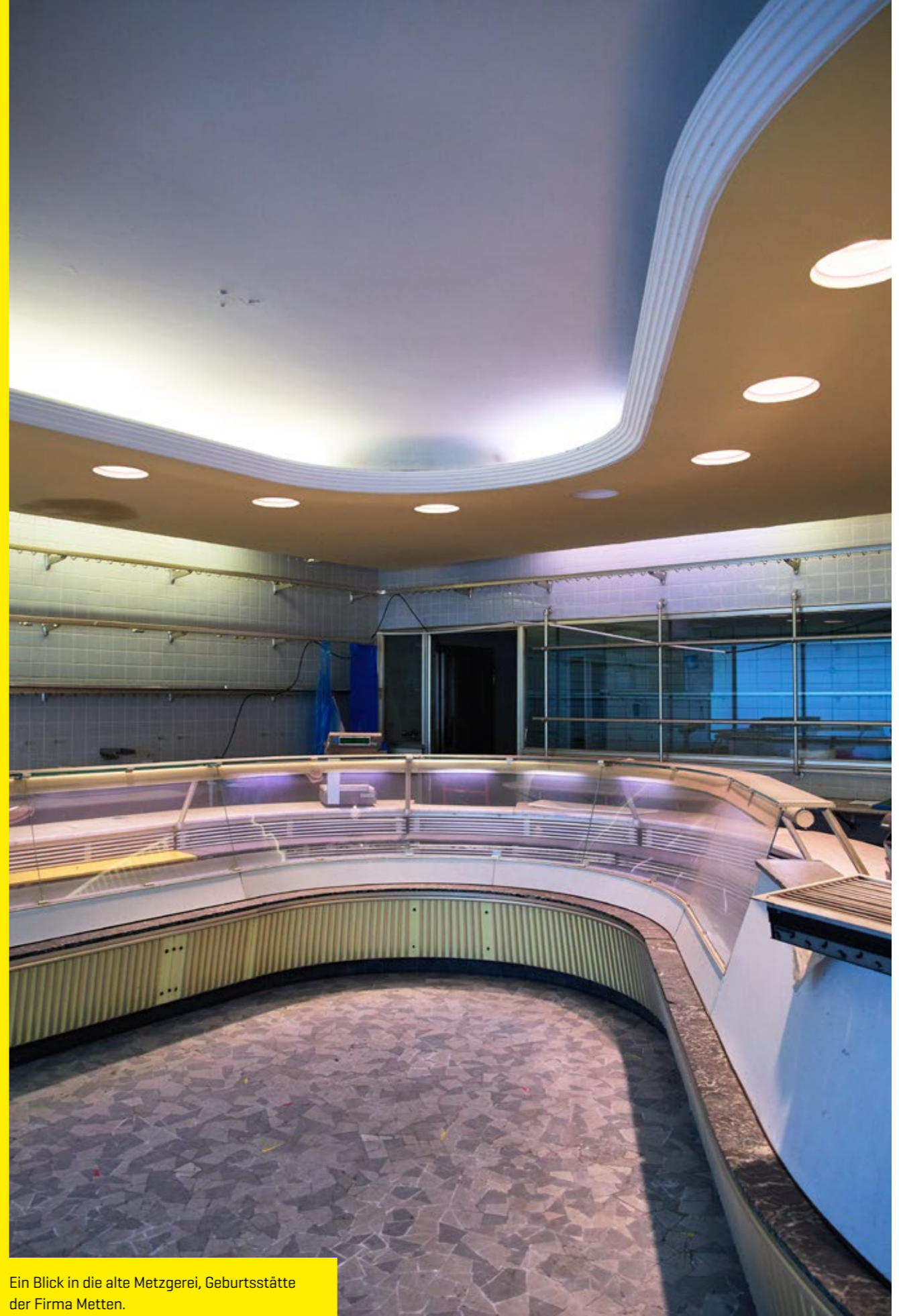
#### Erweiterte Möglichkeiten durch Bau.Land.Partner+

Dr. Eva Dannert, Projektleiterin: „Im Rahmen von Bau.Land.Partner konnten wir alle notwendigen Gespräche zwischen den Eigentümern und der Kommune moderieren und Nutzungsvarianten im Konsens erarbeiten. Zum Ende des Prozesses zeichnete sich jedoch ab, dass diese Entwicklungsschritte nicht für eine tatsächliche Revitalisierung der Fläche ausreichen werden. Deshalb hat das Team von Bau.Land.Partner die Gemeinde über weitere Möglichkeiten der Landesinitiative Bau.Land.Leben informiert und die Empfehlung ausgesprochen, sich für das Modul Bau.Land.Partner+ zu bewerben.“ Bau.Land.Partner+ eröffnet unter anderem die Möglichkeit, ein Fachgutachten

in Auftrag zu geben, das die statischen und geologischen Gegebenheiten beurteilt und den Aufwand für den Rückbau besser einschätzbar macht. Das Plus gegenüber dem Programm Bau.Land.Partner ist also eine Vertiefung des bisher Erreichten: Es stellt Mittel für Planungen und Gutachten zur Verfügung, die zur Aufklärung des Standortes tatsächlich notwendig sind und die Kommunen dabei unterstützen, eine Ankaufsentscheidung treffen zu können oder – sofern sich die Fläche bereits in kommunalem Eigentum befindet – weitere kommunale Schritte in Richtung Aktivierung des Standortes zu unternehmen.

Die Moderation des Verfahrens und die Vergabe von Leistungen übernimmt auch hier das Team von Bau.Land.Partner+ für die Kommunen. Abgerundet wird das Leistungspaket von Bau.Land.Partner+ durch eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung und eine erste Einschätzung der Förderperspektiven durch potenzielle Fördergeber.

Voraussetzung für Bau.Land.Partner+ ist die Bereitschaft der Eigentümer, ihre Fläche zu verkaufen. Auch die Kommune muss ankaufswillig sein. Bau.Land.Partner+ kommt bei Grundstücken zum Einsatz, bei denen absehbar ist, dass sie nur defizitär entwickelbar



Ein Blick in die alte Metzgerei, Geburtsstätte der Firma Metten.

„So eine Brache ist wie eine offene Wunde mitten im Herzen einer Gemeinde.“

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

sind und ohne Unterstützungsangebote des Landes in der Regel nicht betrachtet werden können.

„Das Team von Bau.Land.Partner hatte zum Metten-Gelände eine stichprobenartige Marktabfrage durchgeführt. Diese zeigte, dass der Standort zwar von vielen Investoren als interessant, letztendlich aber aufgrund fehlender Sachgutachten wirtschaftlich als zu risikoreich eingeschätzt wurde“, so Klaus-Dieter Büttner, NRW.URBAN.

#### Ein Filetgrundstück

In Finnentrop haben die kooperationsbereiten Akteure auf allen Seiten nun die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass das Angebot Bau.Land.Partner+ einen erheblichen Kostenanteil der erforderlichen Gutachten und Untersuchungen trägt und ein Projektteam von NRW.URBAN die weitere Entwicklung vorantreiben kann. Bürgermeister Achim Henkel ist zuversichtlich, dass seine Gemeinde, sind die Rahmenbedingungen erst geklärt, auch bei zukünftigen Förderanträgen „punkten kann“ und die Fläche nach erfolgreicher Sanierung Investoren lockt: „Das Gelände liegt mitten im Ortskern und ist optimal angebunden. Es befindet sich gegenüber dem Bahnhof und dem zentralen Omnibus-Bahnhof. Der Lennepark sowie Nahversorger sind fußläufig erreichbar.“ Das „Filetgrundstück“ sei prädestiniert für attraktive Wohnungen, insbesondere könnten auch Konzepte für Seniorenwohnen integriert werden. Der Standort, der an das überregionale Radwegenetz angeschlossen ist, wäre außerdem auch für ein Hotel geeignet.

Ministerin Ina Scharrenbach (l.) reiste zur Vertragsunterzeichnung an. Im Hintergrund (v.l.n.r.): Finnentrops Bürgermeister Achim Henkel, NRW.URBAN-Geschäftsführer Henk Brockmeyer und Projektleiter Klaus-Dieter Büttner.



Zur Vertragsunterzeichnung war die Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen, Ina Scharrenbach, persönlich angereist. „Das ist schon ein ‚dicker Sauerländer‘, den sie uns hier vorgelegt haben“, sagte sie in ihrer Rede gut gelaunt. Und warb anschließend für die Module aus dem Bau.Land.Leben-Programm: „In vielen kleineren Städten und Gemeinden liegen Brachflächen mitten im Ort wie hier in Finnentrop. Bürgerinnen und Bürger kommen täglich vorbei und fragen sich, was aus der Fläche wohl werden wird. So eine Brache ist wie eine offene Wunde mitten im Herzen einer Gemeinde. Wenn es uns gelingt, diesem Standort eine realistische, wirtschaftliche Zukunftsperspektive zu eröffnen, dann kann das beispielgebend für viele andere kleine Städte und Gemeinden sein.“

Auch NRW.URBAN-Geschäftsführer Henk Brockmeyer erhofft sich beim Metten-Projekt nun den Durchbruch mit den bald vorliegenden Gutachten und Untersuchungsergebnissen. In circa einem halben Jahr soll klarer werden, welche Möglichkeiten es für das ehemalige Betriebsgelände gibt. Henk Brockmeyer: „NRW.URBAN unterstützt die Gemeinde im gesamten Prozess mit Fachwissen und Personal. Wir haben hier in Finnentrop das große Glück, mit einem Eigentümer zusammenarbeiten zu können, der Verantwortung für seine Gemeinde und seine Hinterlassenschaft übernimmt, und mit einer Gemeindeverwaltung, die mit aller Kraft dieses Projekt vorantreiben möchte.“ ■

## INFO Bau.Land.Partner+ ...

- ... unterstützt Kommunen bei der Brachflächenentwicklung.
- ... kommt bei Flächen zur Anwendung, deren Entwicklung bisher an der Wirtschaftlichkeit gescheitert ist.
- ... hilft der Kommune durch Aufklärung und Planung.

#### Voraussetzungen

- Erwerbsinteresse der Kommune oder Fläche ist bereits in kommunalem Eigentum
- Verkaufsbereitschaft des Eigentümers
- Standort ist nicht wirtschaftlich entwickelbar

#### Leistungen

- Aufklärung über die Entwicklungsrahmenbedingungen
- Abstimmung von Leistungsumfang, Beauftragung und anteilige Finanzierung von Drittgutachten
- Erarbeitung von Entwicklungsszenarien
- Organisation und Moderation eines Gesprächs zur Einschätzung der Förderperspektiven durch potenzielle Fördergeber
- Erstellung eines nutzungsspezifischen Businessplans

# Bau.Land.Partner+: Standort-Einblicke

Bau.Land.Leben finanziert Untersuchungen, berechnet Wirtschaftlichkeit und Szenarien bis eine verlässliche Perspektive entwickelt ist, für die kommunale Bereitschaft zum Flächenerwerb besteht. In ausgewählten Kommunen wurde NRW.URBAN im Rahmen einer Pilotphase von Bau.Land.Partner+ tätig.

**Kontakt:**  
Klaus-Dieter Büttner  
0231 4341-276  
klaus-dieter.buettner@nrw-urban.de

Tanja Fischer  
0231 4341-263  
tanja.fischer@nrw-urban.de



Offen und großzügig gestaltet mit einer intelligenten Verknüpfung verschiedener Mobilitätsarten – so könnte sich das Bahnhofsumfeld in Warburg in Zukunft präsentieren.

## Warburg: Bahnhof und Zuckerfabrik – eine gute Melange

Seit 2019 liegt das 11 Hektar große Gelände der ehemaligen Südzucker-Fabrik in Warburg bereits brach. Seit 2023 ist die Fläche ein Projekt der Landesinitiative Bau.Land.Leben. In Warburg könnten sich zwei Module hervorragend ergänzen: Bau.Land.Partner+, um neue Perspektiven für die Industriebrache zu entwickeln, und Bau.Land.Bahn, denn der Bahnhof grenzt direkt an die Fläche. Das Bahnhofsgebäude wurde bereits vor geraumer Zeit in Abstimmung mit der Stadt an eine Privatperson veräußert. Große Teile des Bahnhofsumfeldes befinden sich im Eigentum der Stadt. Sollte die Stadt sich nun entscheiden, das Gelände der Zuckerfabrik zu kaufen, würde das für beide Areale ganz neue Planungsmöglichkeiten eröffnen. Die im Rahmen der Bau.Land.Leben-Prozesse erarbeiteten Planungsszenarien zeigen ein offenes, attraktives und zukunftsfähiges Bahnhofsquartier. Eine sehr beengte Unterführungssituation könnte aufgehoben und ein ansprechendes Bahnhofsentree

geschaffen werden. Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung, Verkehrsgutachten, Lärmgutachten I sowie ein Rückbau-/Entsorgungskonzept liegen bereits vor und eine Betrachtung zur Wiedernutzbarmachung von Gebäuden wurde abgeschlossen. Der Entwurf der Bodenuntersuchung liegt ebenfalls vor, muss jedoch noch finalisiert werden. Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung stellt die Stadt Warburg nun vor die Herausforderung, die aufgezeigten Entwicklungsperspektiven und notwendigen Investitionen nebeneinander zu legen, um auf der Grundlage eine strategische und zukunftsweisende Ankaufsentscheidung treffen zu können. Das Gespräch zu möglichen Förderperspektiven gibt einen ersten Schub in diese Richtung, denn Teilbereiche der Entwicklungsfläche sind grundsätzlich förderfähig. Nun ist die Stadt Warburg noch einmal gefordert: Sie muss ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erstellen, um Städtebaufördermittel beantragen zu können.





## Duisburg: Altes Fleischzentrum weicht zukunftsfähigem Stadtquartier

Im Rahmen der Landesinitiative Bau.Land.Leben konnte NRW.URBAN die Stadt Duisburg mit dem Modul Bau.Land.Partner+ erfolgreich bei ersten Schritten zur Entwicklung der Fläche eines ehemaligen Fleischzentrums unterstützen. Bereits 2011 wurde der Schlachtbetrieb eingestellt, die 4,2 Hektar große Fläche blieb seitdem weitgehend ungenutzt. In Abstimmung mit der Duisburger Stadtverwaltung konnte auf Grundlage einer Artenschutzprüfung 1, eines Verkehrsgutachtens, einer schalltechnischen Vorstudie, eines Rückbau- und Entsorgungskonzeptes sowie eines Bodengutachtens eine Rahmenplanung erarbeitet werden, die der Rat der Stadt befürwortete. Auf Grundlage der Rahmenplanung erstellte NRW.URBAN eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung. Zudem haben sich die Stadt Duisburg, das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen, das Ministerium für Wirtschaft, Industrie, Klimaschutz und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen, die Bezirksregierung Düsseldorf und NRW.URBAN zu einem gemeinsamen Gespräch hinsichtlich möglicher Förderprogramme getroffen. Das Ergebnis eröffnete erfreuliche Perspektiven: Grundsätzlich ist eine Förderung des Projektes über das 5-Standorte-Programm mit einer Förderquote von bis zu 95 Prozent denkbar.



## Altena: Ein neues attraktives Entree für die Stadt

Seit Januar 2018 ist die Stadt Altena Eigentümerin der brachliegenden Industriefläche Schwarzenstein-Winkelsen. Das 3,2 Hektar große Areal einer ehemaligen Gießerei erstreckt sich beidseitig entlang der Lenne. Als südöstliches Stadt-Entree wünscht sich die Kommune eine attraktive Entwicklung der Fläche: Raum für Wohnen und Arbeiten, aber auch für touristische Angebote. Das Verwaltungsgebäude nördlich der Lenne, die südliche Gießerei mit markanter Stahldachkonstruktion sowie die verbindende Brücke sollen nach Möglichkeit erhalten werden und müssen somit städtebaulich und wirtschaftlich sinnvoll in die neue Umgebungsnutzung integriert werden. In Abstimmung mit der Verwaltung und dem Rat der Stadt ermöglichte es Bau.Land.Partner+, eine Rahmenplanung zur Entwicklung von Nutzungsperspektiven zu beauftragen. Zur Konkretisierung der Planung wurden bereits verschiedene Gutachten (Artenschutzprüfung 1, Bodenuntersuchung, Rückbau-/Entsorgungskonzept sowie eine Standsicherheitsprüfung der Stützmauer entlang der B 263) erstellt. Zur Finalisierung der Planung wird derzeit die Vergabe eines Verkehrsgutachtens mit der Stadt abgestimmt.



## Neukirchen-Vluyn: Klimafestes Wohnen zwischen Fördertürmen

Ein klimaresilientes Wohnquartier schlägt auf dem ehemaligen Bergbaugelände Niederberg 1/2/5 die Brücke zwischen den Stadtteilen Neukirchen und Vluyn am Niederrhein. Das Modul Bau.Land.Partner+ soll jetzt die Grundlagen schaffen, weitere angrenzende Flächen zu aktivieren, um den modernen Stadtteil mit Vorbildcharakter in Sachen Nachhaltigkeit zu erweitern. Konkret geht es um die Wiedernutzung weiterer Flächen mit teils noch vorhandener, historischer Bausubstanz und denkmalgeschützten Fördertürmen im Eigentum der RAG Montan Immobilien. Die Entwicklungsziele der Stadt sehen auf 9 Hektar Flächen neben weiteren Wohneinheiten Raum für Nahversorgungsstrukturen, Dienstleistungen und nicht-störendes Gewerbe sowie Hotellerie-, Gastronomie- und Gesundheitsangebote vor. Die Lage dafür ist hervorragend, die Vornutzung der Fläche verursachte jedoch hohen Aufklärungsbedarf. Seit Spätsommer 2024 liegen eine neue Rahmenplanung und auf Basis diverser Gutachten eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung vor, Gespräche zu möglichen Förderperspektiven wurden geführt. Die Stadt hat durch diese Aufklärung die notwendigen Grundlagen erhalten, um eine Ankaufsentscheidung im Rat treffen zu können und mit der Eigentümerin in weitere Verhandlungen zu einem angemessenen Kaufpreis zu gehen.

## Monschau: Nachhaltige Neubelebung für alte Schule

Seit der Schließung der Elwin-Christoffel-Realschule im Jahr 2018 stand das Gebäude an der Wilhelm-Jansen-Straße in Monschau weitestgehend leer. Aktuell dient es als Unterkunft für geflohene Menschen. Langfristig soll es aber eine neue Nutzung für das Gebäude geben. An Ideen für die rund 15.000 Quadratmeter Fläche mangelt es nicht. Ob diese auch umsetzbar sind, wird aktuell mit dem Modul Bau.Land.Partner+ geprüft. Bürgermeisterin Dr. Carmen Krämer: „Ich freue mich sehr darüber, dass der Rat der Stadt Monschau grünes Licht für die Untersuchung im Rahmen der Landesinitiative Bau.Land.Partner gegeben hat und wir gemeinsam an einer nachhaltigen Lösung für das Gebäude arbeiten.“ Im Fokus der Gutachten steht auch, inwieweit die Wiedernutzung vorhandener Bausubstanz möglich ist. Eine Artenschutzprüfung sowie eine Rahmenplanung wurden bereits vergeben. Derzeit wird geprüft, inwieweit die Nutzungsideen und die Aufwendungen zur Wiedernutzbarmachung des Gebäudes im Einklang stehen. Die Ergebnisse sollen dem Rat der Stadt vor der Sommerpause vorgestellt und auf Grundlage der finalisierten Nutzungsvariante weitere Gutachten vergeben werden.

## Quartiere der Zukunft

NRW.URBAN unterstützt Kommunen, neue Wege zu gehen: Nicht mehr genutzte Bahnhöfe, die heutzutage als Kulturstätten oder Bürgerzentren dienen, die gibt es in einigen Kommunen Nordrhein-Westfalens. Einen Bahnhof, der im Betrieb ist, zum Haus der Vereine umzubauen, das ist neu. Haltern am See macht es vor. Und in Eschweiler plant die Jugend mit – zukunftsweisend!





1

Ganzheitliche  
Quartiersentwicklung  
in Haltern am See

# Ankommen am Bahnhof der Vereine

Das Lippe-Städtchen Haltern am See ist ein beliebtes Ausflugsziel zwischen Ruhrgebiet und Münsterland: Heidellandschaften, der Halterner Stausee, auch die Silberseen genannt, die historische Innenstadt mit kleinen Fachgeschäften und einem Wochenmarkt mit vielen lokalen Produkten – in Haltern lässt sich die Freizeit genießen. Auch als Wohnort ist Haltern am See attraktiv. Niklas Linzner vom Fachbereich Planen und Wirtschaftsförderung der Stadt Haltern am See: „Haltern verzeichnet eine hohe Wohnungsnachfrage, wir bekommen immer mehr Zuwachs aus den umliegenden Großstädten, und es ist längst nicht mehr

nur der Wunsch nach dem Eigenheim, der die Nachfrage bestimmt.“ Modernes ressourcenschonendes Mehrfamilienwohnen, Mehrgenerationenwohnen, barrierefrei oder barrierearm, das sind Wohnformen, die in Haltern am See fehlen.

„Unsere Bahnhofsentwicklung ist deshalb von großer Bedeutung für unsere Kommune, sie macht das Ankommen für Besucherinnen und Besucher noch attraktiver, sie ermöglicht uns aber auch, ein Quartier mit bester Anknüpfung an die öffentlichen Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe zur Halterner Innenstadt zu schaffen“, sagt Niklas Linzner.

**Kontakt:**  
Carsten Kirchhoff  
0231 4341-272  
carsten.kirchhoff@  
nrw-urban.de

**1.** Ankommen in Haltern am See bei strahlendem Sonnenschein, das ist schön. Es könnte aber noch schöner sein. Niklas Linzner von der Stadt Haltern am See erläutert: „Das Bahnhofsempfangsgebäude wurde Ende des 19. Jahrhunderts errichtet und hat im Laufe der Jahre mehrere Umbaumaßnahmen erlebt.“ Seine Erfahrung: Von außen mögen die Halterner ihren Bahnhof, um zu den Gleisen zu gelangen, gehen die meisten jedoch nicht durch den Bahnhof, sondern außen herum. Die Substanz des Gebäudes ist denkmalwert, aber nicht denkmalgeschützt. Das eröffnet der Kommune die Möglichkeit, im historischen Ambiente moderne Umbauten für zeitgemäße Nutzungen zu planen.

**2.** Eine, die aus mehreren Gründen ein besonderes Interesse an den Planungen in Haltern am See hat, ist Sophie Krüger. Sie ist Praktikantin bei NRW.URBAN und lebt in Haltern. So betrachtet sie ihre Heimatstadt aus mehreren Rollen: als angehende Raumplanerin und als Einwohnerin. Gemeinsam mit Niclas Grotefels, einem studentischen Mitarbeiter bei NRW.URBAN, traf sich Sophie Krüger zu einem Informationsgespräch mit Niklas Linzner, dem „Planer vor Ort“. Bei einem anschließenden Stadtrundgang zeigte



2

Sophie Krüger und Niclas Grotefels von NRW.URBAN mit Niklas Linzner (Mitte), Stadtplaner bei der Stadt Haltern am See.

Sophie Krüger ihrem Kommilitonen ihre Heimatstadt und glich mit ihm ihre Eindrücke zu den Entwicklungspotenzialen ab. Es ist fester Bestandteil der Talentförderung bei NRW.URBAN, Studierende in die Projektteams der Landesgesellschaft zu integrieren und enge Kooperationen mit den Hochschulen in Nordrhein-Westfalen zu pflegen.

**3.** Der Halterner Bahnhof verzeichnet aktuell 85 Prozent Leerstand. Das Gebäude selbst birgt jedoch hohes Aufwertungspotenzial, wie diese Zukunftsvision zeigt. Links vom Haupteingang soll ein Dienstleis-

tungsangebot einziehen, eine aus der Region stammende Naturbäckerei hat bereits ihr Interesse bekundet, ins Bahnhofsgebäude zu ziehen: Das innovative Konzept sieht eine Selbstbedienungs-Fast-Lane, eine Working Area mit W-Lan-, USB- und Stromanschlüssen sowie einen gemütlichen Gastraum mit offener Backstube vor. Zudem soll es einen Raum für geschlossene Gesellschaften geben – die Gäste können dann quasi aus der Bahn in die Geburtstagsfeier oder Tagung „einsteigen“. In der ersten Etage und im Dachgeschoss wird das von 1905 stammende Gebäude zum „Bahnhof der Vereine“. Neben einigen



3



Büros und Sozialräumen für Mitarbeitende der Deutschen Bahn AG ist der Großteil der Flächen für die Halterner Vereine und multifunktionale Anlässe reserviert: Seminare, Vereinstreffen, Lesungen, Konzerte oder Gymnastikgruppen zum Beispiel. Erschlossen werden die Räume durch ein separates Treppenhaus, aber auch durch einen Aufzug, der seitlich an das Bahnhofsgebäude angebaut wird.



4

**4.** Für Sophie Krüger ist das Fahrrad wie für viele Menschen in Haltern am See das wichtigste Verkehrsmittel. Zukünftig soll die in die Jahre gekommene Abstellanlage durch ein modernes Fahrradparkhaus ersetzt werden. Es wurde ein Bedarf von circa 1.000 Stellplätzen ermittelt. Das Fahrradparkhaus soll modular aufgebaut werden und sich zunächst über zwei Etagen erstrecken, es kann bei Bedarf noch erweitert werden. Ein Förderantrag für dieses Teilprojekt ist aktuell in Vorbereitung.

**6.** Besonders für Ausflugs-gäste schon heute attraktiv: eine E-Bike-Ladestation, die in Zukunft ebenfalls an das Fahrradparkhaus mit Radstation angedockt wird.



6



5

**5.** Auch die seit 2003 in Haltern am See ansässige Radstation der Caritas wird in dem Fahrradparkhaus ein Zuhause finden. Hier bietet die „Jugendwerkstatt Haltern am See gGmbH“ einen umfassenden Service rund ums Rad an – inklusive Fahrradverleih, Fahrradreparatur, Verkauf von gebrauchten Rädern und Ersatzteilen.



7

**7.** Das Projekt „Schöner ankommen in NRW“ habe mit den Überplanungen des Bahnhofsbauwerks den Blick der kommunalen Planerinnen und Planer auch auf das weitere Bahnhofsumfeld geschärft, so Niklas Linzner. Ermutigt durch die fruchtbare Kooperation mit BEG und NRW.URBAN sei die ganzheitliche Betrachtung der vielfältigen Wechselwirkungen mit weiteren Projekten der Stadtentwicklung in den Fokus gerückt. Zu der eigentlichen Bahnhofsentwicklung kamen immer mehr Bausteine hinzu, die auch in einem Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) festgehalten wurden. Angrenzende Gewerbebrachen werden nun in neue Nutzungen überführt. Die Stadt Haltern am See hatte vor einigen Jahren mithilfe der BEG bereits viele der brachliegenden Flächen erworben.

**10.** Weiter geht es Richtung Innenstadt über die Holtwicker Straße: Diese Verbindung soll zur Stadtpromenade ausgebaut werden, so sieht es das ISEK vor.



10

**8.** In einem ersten Schritt hatte die Flächenentwicklungsgesellschaft der Stadtwerke Haltern (FEG) selbst ein Wettbewerbsverfahren für eine Teilfläche durchgeführt, auf der ein dreigeschossiges Medical Center durch die städtische Tochter errichtet werden soll. Im Rahmen von „Schöner ankommen in NRW“ unterstützen BEG und NRW.URBAN die Stadt Haltern am See nun bei der Entwicklung der Verkehrsschnittstelle und der weiteren Brachen, zum Beispiel bei der Entwicklung der ehemaligen P&R-Flächen an der Annabergstraße. Hier soll ein Wohnquartier mit hoher städtebaulicher Qualität entstehen.



8



**9.** Der Weg vom Halterner Bahnhof zur Innenstadt führt am Joseph-König-Gymnasium vorbei, hier ist auch Sophie Krüger zur Schule gegangen. Da Haltern am See eine Stadt mit vielen umliegenden Ortsteilen, ehemaligen Dörfern, ist, ist neben dem Fahrrad der Schulbus das Hauptverkehrsmittel für die Schülerinnen und Schüler. Auch sie werden vom Ausbau des Bahnhofs profitieren, denn integriert ins Gesamtkonzept ist auch ein neuer Busbahnhof.



9





12



**12.** Zwischen Rathaus und Altstadt erstreckt sich der Kardinal-von-Galen-Park – eine grüne Oase in der Halterner Innenstadt. Das ISEK betrachtet auch die Grünanlagen in Haltern neu, eine erste Bürgerbeteiligung führte die Stadt Haltern am See zur Neugestaltung einer weiteren Grünfläche in Bahnhofsnähe – dem Kolken-Park – durch.



13

**13.** Die Sixtuskirche ist Halterns Hauptkirche und immer wieder Anziehungspunkt für Tagestouristen: 1877 im neugotischen Stil errichtet, beherbergt sie bedeutende historische Werke mittelalterlicher Kunst, zum Beispiel einen eindrucksvollen Antwerpener Schnitzaltar.



11

**11.** Zwischenstation am Rathaus von Haltern am See, nur wenige Gehminuten vom Bahnhof entfernt. Hier wird die Zukunft der Lippe-Stadt geplant: Förderanträge, Bebauungspläne, Ausschreibungen für die Bauleistungen werden in den Fachabteilungen bearbeitet. Auch Konzepte für eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit entwickeln die Mitarbeitenden des Bereichs Planen und Wirtschaftsförderung hier. In unmittelbarer Nähe zum Rathaus befinden sich weitere Institutionen: die Musikschule, die Polizeiwache oder auch eine Außenstelle des Kreisgesundheitsamtes.



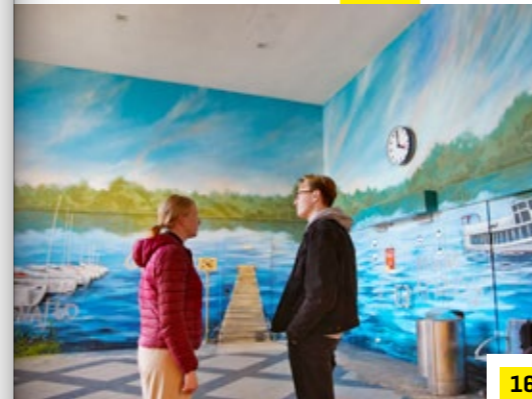
14

**14.** Vom Marktplatz geht es weiter durch die Altstadt, viele Cafés und Eisdielen, zahlreiche inhabergeführte Fachgeschäfte machen Lust auf einen Stadtbummel.

**15.** Kurzer Stopp beim Naturbäcker, einer Filiale des Unternehmens, das sich auch im neuen Halterner Bahnhof ansiedeln möchte. Der Bäckereibetrieb baut in Zusammenarbeit mit regionalen Landwirten sein eigenes Getreide an und backt mit Sonnenenergie. Das passt sehr gut ins Konzept der Stadt Haltern am See, die Innenstadt ressourcenschonend und klimagerecht neu zu gestalten.



15



16

**16.** Zurück im Bahnhof, warten auf den Zug in der Empfangshalle mit provisorisch gestaltetem Warteraum. „Wenn hier das Tonnengewölbe freigelegt und die Bahnhofshalle offen und hell gestaltet wird, bekommt Haltern als Entree in die Stadt ein richtiges Schmuckstück“, ist Niclas Grotefels überzeugt. Sophie Krüger, die fast täglich mit der Bahn zum Studien- und zu ihrem Arbeitsort Dortmund pendelt, bestätigt: „Auch wenn Haltern eine eher beschauliche Stadt ist, fühle ich mich abends hier am Bahnhof nicht richtig sicher, das liegt an der schlechten Beleuchtung und an der oft sehr verschmutzten Bahnstrecke.“ Sie sieht mit Spannung den Veränderungen in ihrer Heimatstadt entgegen. Das Bahnhofsgebäude als einen Begegnungsort, als Ort der Vereine zu konzipieren, hält sie für eine unkonventionelle und zukunftsweisende Idee.



17

**17.** Niclas Grotefels bedankt sich bei Sophie Krüger für die interessante Stadtführung. Beim nächsten Termin mit dem NRW.URBAN-Planungsteam werden die beiden ihre Eindrücke noch einmal reflektieren. ■



Das Büro SQUIRREL & NUTS hält die Vorschläge der jungen Menschen direkt in sogenannten Graphic Recordings fest.

Jugendbeteiligung  
bildet Fundament für  
Begegnungszentrum

# Eschweiler aktiviert Jugend-Power

Eschweilers Bürgermeisterin Nadine Leonhardt ist glücklich. Mithilfe von Strukturwandelförderungen von Bund und Land kann die Stadt Eschweiler ein neues Jugendbegegnungszentrum bauen. Damit das auch so wird, wie Kinder und Jugendliche es sich wünschen, beteiligt die Kommune junge Menschen am Planungsverfahren. Die Bürgermeisterin betont: „Es ist uns wichtig, die Stimmen der Kinder und Jugendlichen unserer Stadt zu hören und sie aktiv in die Gestaltung ihres zukünftigen Treffpunkts einzubeziehen. Gemeinsam schaffen wir einen Raum, der ihren Bedürfnissen entspricht und ein Ort der Begegnung, des Austauschs und der Kreativität wird.“

Auf dem ehemaligen Sportgelände „Indestadion“ in Eschweiler, das von der Flutkatastrophe vor wenigen Jahren betroffen war, soll ein Jugendbegegnungszentrum entstehen, das Raum für Freizeit- und Bildungsangebote sowie Beratungsdienste und interkulturelle Veranstaltungen bietet und dabei das Thema hochwasserangepasstes und nachhaltiges Bauen berücksichtigt. Geplant wird nicht nur für die jungen Menschen, sondern mit ihnen. Nadine Leonhardt: „Es ist uns wichtig, die Stimmen der Kinder und Jugendlichen unserer Stadt zu hören und sie aktiv in die Gestaltung ihres zukünftigen Treffpunkts einzubeziehen.“

Gemeinsam mit der Stadt Eschweiler hat NRW.URBAN ein maßgeschneidertes Jugendbeteiligungsverfahren konzipiert und ausgeschrieben.

**Moderne Konzepte der Jugendbeteiligung**  
Eine Agentur hat mit ihrem Konzept die Jury besonders überzeugt. Die Perspektiven von rund 1000 Kindern, Jugendlichen und jungen Erwachsenen werden nach Beendigung des Beteiligungsverfahrens die Basis für die räumlichen Planungen liefern. Erik Flügge vom Büro SQUIRREL & NUTS: „250 Kinder und Jugendliche haben wir bereits befragt.“ Das Land Nordrhein-Westfalen hat sich im Gegensatz zu anderen Bundesländern schon früh bemüht, junge Menschen an politischen Prozessen zu beteiligen. Insgesamt existieren derzeit über 80 Kinder- und Jugendgremien und ein Kinder- und Jugendrat Nordrhein-Westfalen. „Leider haben die Verantwortlichen versäumt, neue modernere Konzepte zu entwickeln, die Kinder und Jugendliche dort abholen, wo ihre Lebenswelt direkt betroffen ist“, erläutert Erik Flügge. Ein solches Konzept setzt die Stadt Eschweiler jetzt um.

Daniel Sieveke, Staatssekretär im Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen, ist selbst Vater von 14-jährigen



„Viele Jugendliche wissen nicht, dass sie auch eine Stimme haben und Erwachsene sie wirklich ernst nehmen.“

Erik Flügge, Büro SQUIRREL & NUTS

Zwillingen und überzeugt, dass die Jugendbeteiligung in dieser Form ein hervorragender Weg ist, auf Augenhöhe mit den Wünschen und Bedürfnissen von Kindern und Jugendlichen umzugehen: „So wird ein Begegnungsort entstehen, der von Kindern und Jugendlichen und für sie entwickelt wird. Vorhaben wie dieses zeigen, dass das Stadtentwicklungsprogramm ‚Rheinisches Revier der Zukunft‘ und die Landesgesellschaft ‚Starke Projekte GmbH‘ einen verlässlichen Werkzeugkasten bereithalten, der die Städte und Gemeinden im Rheinischen Revier gewinnen lässt.“

**Kindern und Jugendlichen eine Stimme geben**  
Aber was macht das Verfahren so besonders und innovativ? Das Team von SQUIRREL & NUTS besucht Kinder und Jugendliche in ihren Schulklassen. So beziehen sie nicht nur die jungen Menschen ein, die bereits ein politisches Interesse entwickelt haben, sondern alle, die gerade Unterricht haben. Geschäftsführerin Denise Abé erläutert: „Wir machen dann direkt deutlich, dass unsere Aktionen kein Unterricht sind, dass das Mitwirken nicht benotet wird und Kritik durchaus willkommen ist. Alle dürfen ihre Wünsche äußern.“ Die Präsenz in den Schulen und das gemeinsame Gespräch seien dabei wesentlich für den nachhaltigen Erfolg der Jugendbeteiligung. Denn nur wenige Kinder und Jugendliche hätten bisher in ihrem Leben positive Erfahrungen mit politischen Beteiligungsverfahren gemacht.

Erik Flügge: „Viele wissen nicht, dass sie auch eine Stimme haben und Erwachsene sie wirklich ernst nehmen.“

Ulrike Holtel und David Liepold, Projektleiter bei NRW.URBAN, sind über die Starke Projekte GmbH für die Stadt Eschweiler tätig. Sie haben das Team für das Projekt in Eschweiler zusammengebracht. Gemeinsam mit Mitarbeitenden aus dem Planungsamt, von der Wirtschaftsförderung, der Jugendhilfe und vom Wasserverband haben sie die Ausschreibungskriterien für die Jugendbeteiligung entwickelt.

#### Graphic Recordings reduzieren Komplexität

Erste Zwischenergebnisse der Beteiligungsrunden präsentierte das Team nun im Rahmen eines Austausch- und Pressetermins. Die Kinder und Jugendlichen erläuterten die entstandenen Zeichnungen und ihre Ideen im Format eines „Gallery Walk“. Erik Flügge und Denise Abé arbeiten mit sogenannten Graphic Recordings – also mit Zeichnungen und Stichworten, die die Vorstellungen der Kinder und Jugendlichen bildhaft darstellen. Diese kreativen Visualisierungen sorgen dafür, dass komplexe Ideen auf einen Blick sichtbar und nachvollziehbar werden. In den Schulklassen diskutieren sie mit den Kindern und Jugendlichen Wünsche, Ideen und entfachen die Fantasie. Auch während des Gallery Walks sind die Schülerinnen und Schüler mit Eifer bei der Sache. „Wie sieht

denn ein perfekter Ort für euch aus?“, lautet eine der Fragen. Das Projekt hat den Blick der jungen Menschen auf das Gemeinsame und Nachhaltige gestärkt. Einer der jungen Teilnehmer fasst zusammen: „Wenn nur ich allein mir etwas wünsche, ist das nichts für ein Jugendzentrum für alle.“ Schwieriger wird es, die Zeitdimension eines Planungsprojekts zu vermitteln. Voraussichtlich wird die Fläche erst 2029 für den Bau freigegeben. Wie können die Schülerinnen und Schüler reflektieren, dass ihre Ideen auch in fünf oder zehn Jahren noch Kinder und Jugendliche begeistern sollen? Erik Flügge arbeitet mit Beispielen: „Könnt ihr euch noch an den Bubble-Tea-Hype erinnern? Meint ihr, dass es wichtig ist, einen Bubble-Tea-Laden auf dem Gelände zu planen?“ Die Antwort geben gleich drei Kinder gleichzeitig: „Nö, natürlich nicht. Ist doch längst wieder out.“



Sieht aus wie Schulunterricht, ist aber keiner: Im Gespräch mit Mitarbeitenden des Büros SQUIRREL & NUTS können Kinder und Jugendliche ohne Leistungsdruck ihre Ideen einbringen.

Während der Projektstunden füllt sich nach und nach ein großes Poster mit Piktogrammen, Schlagworten und Verbindungspfeilen. Stichworte wie Kino, Bibliothek, Gratis-W-LAN oder Musikproberaum sind da zu lesen, aber auch Begriffe wie Hochwasserschutz, Brandmeldeanlage oder Helikopter-Landeplatz. Daran wird deutlich, dass Kinder und Jugendliche in Eschweiler verarbeiten, was sie mit der Flut erlebt haben, und dass diese Erfahrungen ein großes Sicherheitsbedürfnis ausgelöst haben.

**So geht der Prozess weiter**  
Aus den Bildern, Mustern und Wiederholungen filtern die Expertinnen und Experten von SQUIRREL & NUTS nun Dominanzen heraus und verschriftlichen die Erkenntnisse, um sie dem Planungsbüro SozialGestalten zur Verfügung zu stellen, das die Raumbedarfe ermittelt. Daraus wiederum entstehen Zahlenwerke und Vorgaben für einen Architekturwettbewerb.

David Liepold von NRW.URBAN: „Die Jugendbeteiligung schließt im Sommer ab, die Bedarfsplanung im Herbst, im nächsten Jahr startet dann der Hochbauwettbewerb.“

„Dann wird auch die Expertise von NRW.URBAN wieder gefragt sein, wenn es um die Kriterien und die Durchführung der Ausschreibung geht. „Mit diesen ineinandergreifenden Verfahren sorgen wir nicht nur für die räumlichen Grundlagen, sondern vor allem dafür, dass Menschen – in diesem Fall besonders die Jugend – ihre Vorstellungen einbringen können. So wird das neue Zentrum nicht nur ein Bauwerk, sondern ein lebendiger Treffpunkt mit starker Identität“, ergänzt Henk Brockmeyer, Geschäftsführer NRW.URBAN und verantwortlich für die Starke Projekte GmbH. ■



## INFO Starke Projekte

Die Starke Projekte GmbH spielt eine Schlüsselrolle in der Unterstützung der Städte und Gemeinden im Rheinischen Revier, insbesondere durch Beratung, Qualifizierung von Projekten, Beschaffung von Studien und Gutachten sowie Fördermittelmanagement. Dieses Engagement ist Teil des umfangreichen Programms zur Stadtentwicklung der Zukunft im Rheinischen Revier (STEP RR), das vom Land Nordrhein-Westfalen initiiert wurde, um den durch den Kohleausstieg bedingten Strukturwandel positiv zu gestalten.

Gefördert durch:



Eine Initiative des  
Ministeriums für Heimat, Kommunales,  
Bau und Digitalisierung  
des Landes Nordrhein-Westfalen

Ministerium für Heimat, Kommunales,  
Bau und Digitalisierung  
des Landes Nordrhein-Westfalen



aufgrund eines Beschlusses  
des Deutschen Bundestages

# futURBAN – Im Podcast Wissen und Erfahrungen teilen



Für alle, die mehr wissen wollen, produziert NRW.URBAN zu vielen Themen des NRW.URBAN-Journals Podcast-Folgen. Jennifer Matthäus aus dem Bereich Konzepte | Entwicklung kommt mit Expertinnen und Experten unterschiedlichster Fachbereiche ins Gespräch. Mitarbeitende aus Kommunen, Planungsbüros oder von der eigenen Landesgesellschaft geben ihr Wissen weiter

und teilen ihre Erkenntnisse. Fachpersonen aus Wissenschaft und Forschung sind zu Gast. Als erfahrener und gleichzeitig nicht profitorientierter Akteur einer gemeinwohlorientierten Stadt- und Standortentwicklung hat NRW.URBAN das Anliegen, Wissen zu teilen, Erkenntnisse zu vertiefen und sich aktuellen Themen zu stellen. Die neueste Staffel von futURBAN beleuchtet zahlreiche Bau.Land.Leben-Projekte näher. Die Episoden nehmen Hörerinnen und Hörer mit auf eine Reise durch Nordrhein-Westfalen – dorthin, wo ungenutzte Flächen zu lebendigen Orten werden. Die ersten beiden Folgen sind bereits online: Sie beschäftigten sich mit der Nachnutzung der ehemaligen Wurstfabrik Metten in Finnentrop und der Brachentwicklung in Wickede (Ruhr). Hören Sie auch in die Beiträge der ersten Staffel rein: Die Episoden beleuchten Themen wie Natur- und Artenschutz, xPlanung, Mobilitätskonzepte und die 15-Minuten-Stadt, Beteiligungsformate sowie Kreislaufwirtschaft und Energieversorgung näher.

**IMPRESSUM: HERAUSGEBER** NRW.URBAN Service GmbH, Fritz-Vomfelde-Straße 10, 40547 Düsseldorf, Tel. 0211 54238-0, Fax 0211 54238-430 | **REDAKTION** Aurélie Ölbeß (V.i.S.d.P.), NRW.URBAN, K02B – Agentur für Kommunikation, Dortmund | **VISUELLE KONZEPTION UND LAYOUT** Oktober Kommunikationsdesign GmbH, Bochum | **FOTOS** Christoph Kniel (Titel, 1, 2, 3, 10-17, 33, Rückseite), Franklin Berger (2, 22-29, 34-41, 47), Martin Steffen (4-9), Frank Vinken (42-46), NRW.URBAN (18, 21, 32), Stadt Jüchen (21), plan.lokal/Rendertaxi (31), plan.lokal/Rendertaxi (33), MUST (33) | **DRUCK** Druckverlag Kettler GmbH, Bönen | **AUFLAGE** 1.400

Bei allen Bezeichnungen, die auf Personen bezogen sind, meint die gewählte Formulierung alle 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

Revierstraße 3  
44379 Dortmund  
Tel. 0231 4341-0  
Fax 0231 4341-325  
info@nrw-urban.de  
www.nrw-urban.de

