

# DUISBURGUPDATE



**„IN DUISBURG-  
WEDAU WIRD EINE  
BRACHFLÄCHE IN  
KOOPERATION VIELER  
AKTEURE REAKTIVIERT.“**

Interview:  
NRW-Bauministerin  
Ina Scharrenbach  
zum Projekt  
6 Seen Wedau  
**SEITE 6**

**SEITE 2**

**DUISBURG  
GEWERBESTANDORT  
MIT POTENZIAL**

Duisburger Wirtschaftsförderer arbeiten  
mit städtischen Akteuren an Flächen

**SEITE 4**

**RHEINORT/RHEINPARK  
NEUES STADTQUARTIER  
MIT GROSSFLÄCHIGER  
PARKANLAGE**

Von der Schwerindustrie zur  
Baufläche für Wohnen und Gewerbe



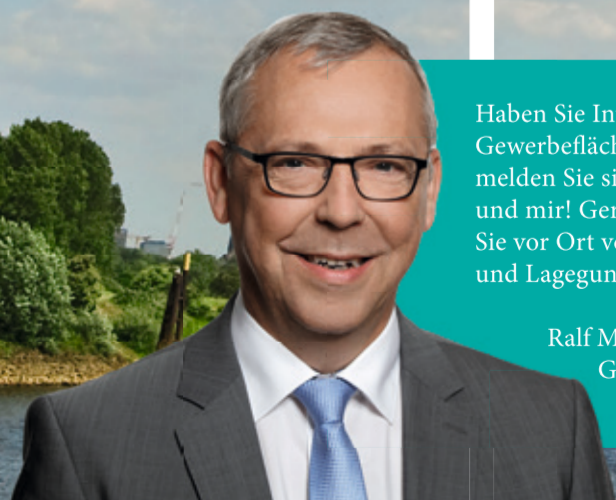
# DUISBURG: GEWERBESTANDORT MIT ZUKUNFTSPOTENZIAL

„Lage, Lage, Lage“ – die alte Maklerweisheit hat nach wie vor Bestand. Sie gilt gleichermaßen für Wohnen und Gewerbe. Nicht zuletzt aufgrund seiner Lagegunst im Herzen Europas, seiner Verortung an Rhein und Ruhr in einem der größten Ballungsgebiete Europas, hat der Wirtschaftsstandort Duisburg gute Karten bei Unternehmensansiedlungen.

Die Mercatorstadt ist sowohl westlichste Ruhrgebietsstadt als auch nördlichste Stadt der Rheinschiene. Aktuell leben hier rund 500.000 Einwohner. Sowohl kleine und mittlere Unternehmen, als auch große Player haben Duisburg auf ihrem Investitionsradar.

Insbesondere die Nachfrage nach Gewerbeflächen ist ungebrochen. Da diese in der Vergangenheit höher war als das verfügbare Angebot, arbeiten wir als Duisburger Wirtschaftsförderer gemeinsam mit den Akteuren der Stadt und privaten Eigentümern intensiv an der Schaffung von Gewerbeflächen. Drei markante Projekte möchten wir Ihnen an dieser Stelle detaillierter vorstellen.

Diese Gewerbeflächen sind relativ zukunftsnahe verfügbar und liegen in einem attraktiven Gewerbeumfeld, das für hochwertige Nutzungen geradezu prädestiniert ist.



Haben Sie Interesse an attraktiven Gewerbeflächen in Duisburg, so melden Sie sich bei meinem Team und mir! Gerne überzeugen wir Sie vor Ort von deren Potenzial und Lagegunst.

Ralf Meurer,  
Geschäftsführer  
der GFW Duisburg

## WEDAUNORD: IDEALE FLÄCHE FÜR DYNAMISCHE START-UPS

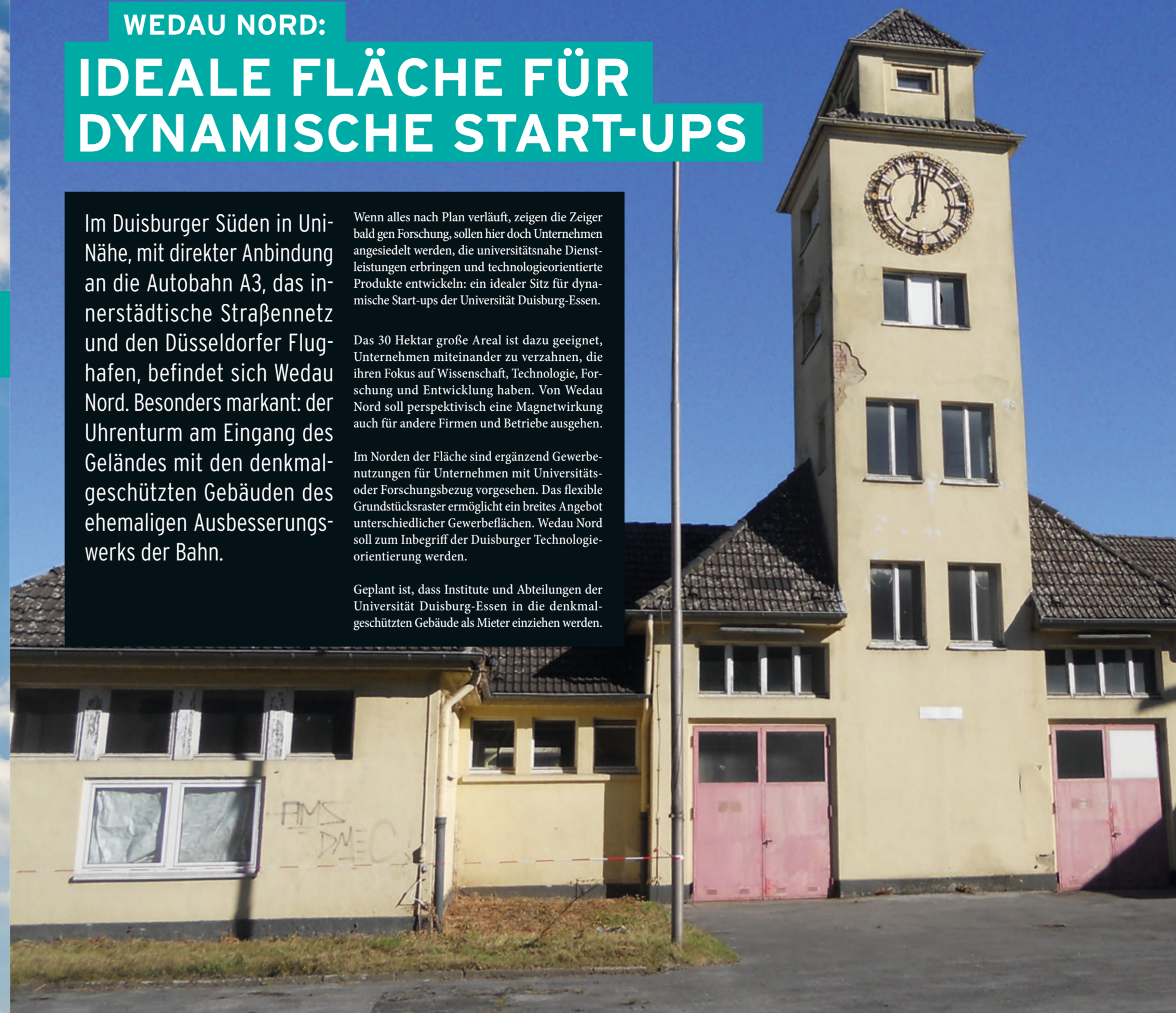
Im Duisburger Süden in Uni-Nähe, mit direkter Anbindung an die Autobahn A3, das innerstädtische Straßennetz und den Düsseldorfer Flughafen, befindet sich Wedau Nord. Besonders markant: der Uhrenturm am Eingang des Geländes mit den denkmalgeschützten Gebäuden des ehemaligen Ausbesserungswerks der Bahn.

Wenn alles nach Plan verläuft, zeigen die Zeiger bald gen Forschung, sollen hier doch Unternehmen angesiedelt werden, die universitätsnahe Dienstleistungen erbringen und technologieorientierte Produkte entwickeln: ein idealer Sitz für dynamische Start-ups der Universität Duisburg-Essen.

Das 30 Hektar große Areal ist dazu geeignet, Unternehmen miteinander zu verzahnen, die ihren Fokus auf Wissenschaft, Technologie, Forschung und Entwicklung haben. Von Wedau Nord soll perspektivisch eine Magnetwirkung auch für andere Firmen und Betriebe ausgehen.

Im Norden der Fläche sind ergänzend Gewerbenutzungen für Unternehmen mit Universitäts- oder Forschungsbezug vorgesehen. Das flexible Grundstücksraster ermöglicht ein breites Angebot unterschiedlicher Gewerbeflächen. Wedau Nord soll zum Inbegriff der Duisburger Technologieorientierung werden.

Geplant ist, dass Institute und Abteilungen der Universität Duisburg-Essen in die denkmalgeschützten Gebäude als Mieter einziehen werden.



### KONTAKT



Kristof Schmid  
Projektentwickler Wedau



Klaus-Dieter Büttner  
Projektleiter



André Schäfer  
Projektmanager im Duisburger  
Technologiezentrum Tectrum



Dirk Wlocka  
Projektleiter

Deutsche Bahn AG  
DB Immobilien  
Tel.: +49 (0)221 141 29622  
Mobil: +49 (0)152 37569924  
E-Mail: kristof.schmid@  
deutschebahn.com

BEG Bahnflächenent-  
wicklungsgesellschaft mbH  
Tel.: +49 (0)201 747 660  
E-Mail: info@6-seen-wedau.de

Gesellschaft für Wirtschafts-  
förderung Duisburg mbH  
Tel.: +49 (0)203 306 1080  
E-Mail: schaefer@  
gfw-duisburg.de

Amt für Stadtentwicklung  
und Projektmanagement  
Tel.: +49 (0)203 283 2586  
E-Mail: d.wlocka@  
stadt-duisburg.de





# RHEINORT/RHEINPARK: NEUES STADTQUARTIER MIT GROSSFLÄCHIGER PARKANLAGE

Der Name des kommunalen Stadtentwicklungsprogramms „Duisburg an den Rhein“ ist Programm. Mit dem Projekt „RheinOrt/ RheinPark“ wird ein neues Stadtquartier mit einer großflächigen Parkanlage geschaffen: in hervorragender Lage am Rhein nahe der City.

60 Hektar groß liegt der neue Standort im Südwesten der Duisburger City – direkt am rechten Hochofer des Rheins im Ortsteil Hochfeld. 27 Hektar des Areals sind als Baufläche für Wohnen, Dienstleistungen und Gewerbe vorgesehen.

Eigentümer und Vermarkter des Areals ist ArcelorMittal Hochfeld. Schrittweise entwickelt die Stadt Duisburg gemeinsam mit dem Eigentümer das Gelände der ehemaligen Schwerindustrie am Rhein hin zu einem neuen Stadtquartier. Das Projekt zählt zu den wichtigen Entwicklungsmaßnahmen der kommenden Jahre – für Duisburg und die Region. Im Jahr 2008 wurde der erste Bauabschnitt des RheinParks eröffnet. Seither erfreut er sich sowohl bei Duisburgs Bürgern als auch bei Besuchern großer Beliebtheit. Ab Mitte 2018 folgt der zweite Bauabschnitt des Parks. Der RheinPark wird darüber hinaus voraussichtlich einer der drei Hauptstandorte für die Ausstellung bei der Internationalen Gartenausstellung IGA 2027 sein. Mit der Realisierung der ersten Gebäude wird 2022 gerechnet.



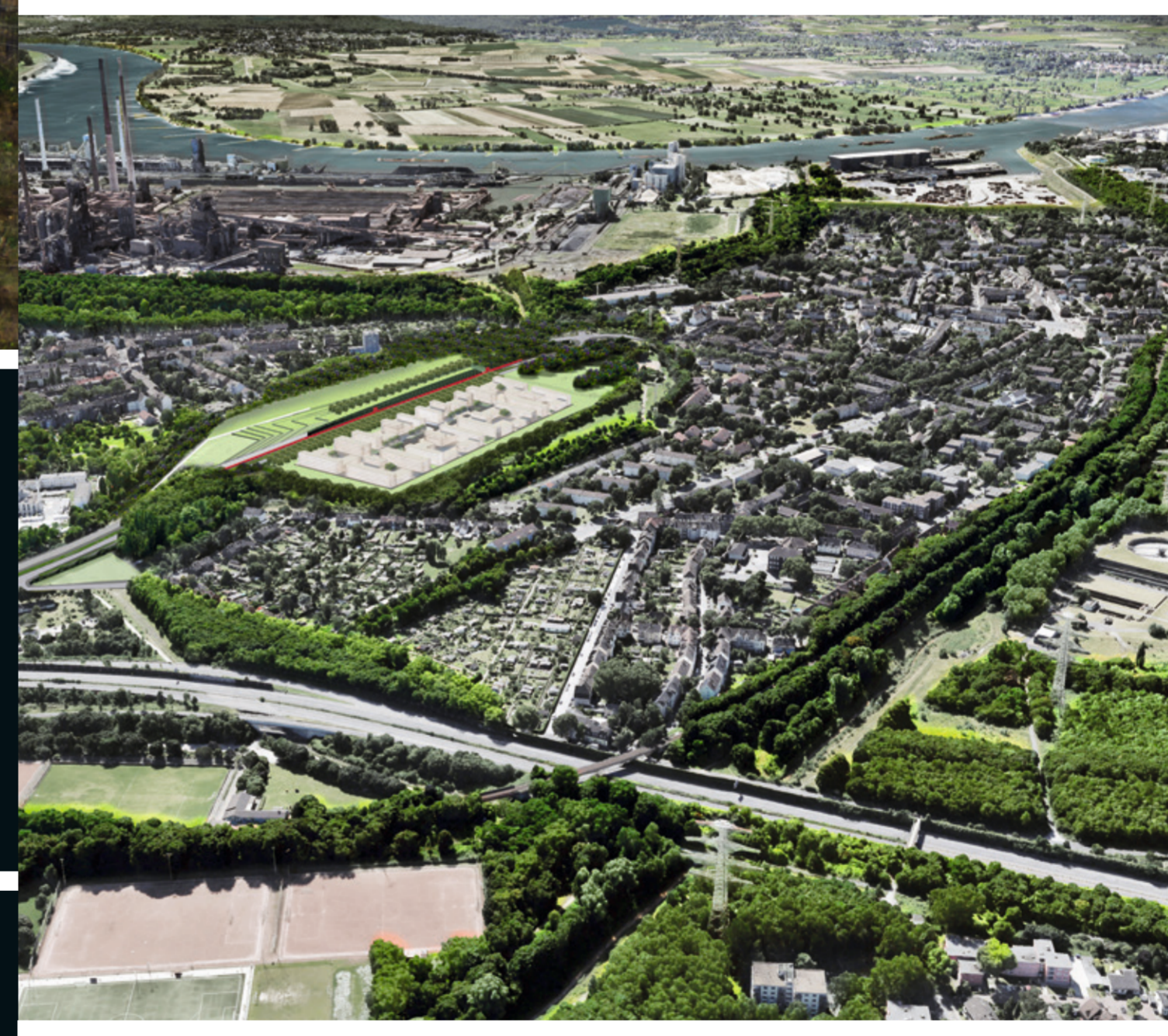
## THYSSENKRUPP FRIEDRICH-PARK SCHACHT 2/5: NEUER GEWERBESTANDORT AUF INDUSTRIEBRACHE

Die revitalisierte Brachfläche wird in den Stadtraum integriert und damit wird gleichzeitig ein neues Gewerbegebiet für kleine und mittlere Unternehmen geschaffen.

Darüber hinaus sollen die Straßentrasse für den ersten Bauabschnitt der Süd-West-Querspange Hamborn/Walsum gesichert und Grünflächen wiederhergestellt werden.

Lag der ehemals industriell genutzte Standort längere Zeit brach, wird er nun perspektivisch genutzt, damit Duisburg mit einer zeitgemäßen und attraktiven Auswahl an gewerblichen Bauflächen aufwarten kann. Darüber hinaus soll der Ortsteil Marloh verkehrlich entlastet werden, Freiflächen sollen das Naherholungsangebot und die Lebensqualität erhöhen.

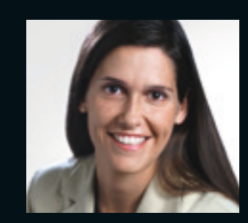
Die Haupteerschließungsstraße des Friedrich-Parks wird Teil der „Logistikdiagonale“, die den Standort Logport VI in Walsum zukünftig an die A59 anschließen soll.



### DATEN UND FAKTEN

<b>Eigentümer und Vermarkter:</b>	ArcelorMittal Hochfeld
<b>Entwicklung:</b>	ArcelorMittal Hochfeld Grundstücksentwicklungsgesellschaft
<b>geplantes Bruttobauland:</b>	270.000 Quadratmeter
<b>geplante Flächengrößen:</b>	420.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche, davon: 270.000 Quadratmeter Wohnen und 150.000 Quadratmeter Gewerbe
<b>geplante Einwohnerzahl:</b>	3.600 bis 4.100
<b>geplante Arbeitsplätze:</b>	4.600 bis 5.700

### KONTAKT



**Sonia Chivite**  
Geschäftsführerin  
  
ArcelorMittal Hochfeld Grundstücksentwicklungs GmbH  
Tel.: +352 4792 2340  
Mobil: +352 621 551 512  
E-Mail: sonia.chivite@arcelormittal.com



**Renate Orywa**  
Projektmanagerin  
  
Gesellschaft für Wirtschaftsförderung Duisburg mbH  
Tel.: +49 (0)203 36 39 344  
E-Mail: orywa@gfw-duisburg.de



**Vanessa Laubenstein**  
Projektleiterin RheinOrt  
  
Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement  
Tel.: +49 (0)203 283 2554  
E-Mail: v.laubenstein@stadt-duisburg.de

### DATEN UND FAKTEN

<b>Eigentümer:</b>	thyssenkrupp
<b>Entwicklung:</b>	thyssenkrupp
<b>Planungsrecht:</b>	B-Plan-Verfahren/FNP-Änderung, voraussichtlich Ende 2018
<b>Flächenbilanz:</b>	Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 27,3 Hektar. Entsprechend den Festsetzungen von Flächen im Bebauungsplan ergibt sich folgende Bilanzierung:
• Gewerbegebiet (GE):	ca. 5,5 ha
• öffentliche Grünflächen:	ca. 16,7 ha
• öffentliche Verkehrsflächen:	ca. 5,1 ha

### KONTAKT



**Renate Orywa**  
Projektmanagerin

Gesellschaft für Wirtschaftsförderung  
Duisburg mbH  
Tel.: +49 (0)203 36 39 344  
E-Mail: orywa@gfw-duisburg.de



**Vanessa Laubenstein**  
Projektleiterin Friedrich-Park

Amt für Stadtentwicklung und  
Projektmanagement  
Tel.: +49 (0)203 283 2554  
E-Mail: v.laubenstein@stadt-duisburg.de



**Elmar Drescher**  
Projektleiter Vertrieb

thyssenkrupp Business  
Services GmbH  
Tel.: +49 (0)201 844 562557  
E-Mail: elmar.drescher@thyssenkrupp.com

## INTERVIEW

# NRW BAUMINISTERIN INA SCHARRENBACH ZUM PROJEKT 6 SEEN WEDAU

In Duisburg-Wedau entsteht auf einer rund 60 Hektar großen ehemaligen Bahnfläche ein neuer Ortsteil. Rund 3.000 Wohnungen sollen in der attraktiven Lage direkt an der Duisburger 6-Seen-Platte entstehen. Geplant sind Stadt-, Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser, aber auch viele Angebote im Geschosswohnungsbau.

**Duisburg-Wedau ist ein regionaler Wohnungsbaustandort. Wie wichtig ist Ihnen die regionale Zusammenarbeit bei der Schaffung von Bauland?**

**Scharrenbach:** Die regionale Zusammenarbeit bei der Schaffung von Bauland wird immer wichtiger. Viele Großstädte kommen an natürliche Grenzen der Baulandverfügbarkeiten. Den regionalen Wohnungsmarkt in den Blick zu nehmen, gemeinsam eine Strategie zur Wohnraumversorgung in einer Region zu entwickeln, ist ein zukunftsfähiger Ansatz. In Duisburg-Wedau kommt hinzu, dass eine Brachfläche in einer erfolgreichen Kooperation vieler Akteure wieder reaktiviert wird. Die „Wedauer Erklärung“ und die Zusammenarbeit im „RegioNetzWerk“ sind ein Beleg für eine breit aufgestellte Kooperation über die Stadtgrenzen hinweg.

Aktuell steht das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung mit einigen Regionen aus Nordrhein-Westfalen im Gespräch, um regionale Aspekte bei der mittel- bis langfristigen Entwicklung von Wohnen unter Berücksichtigung einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung zu fördern.

**Bauen an Haltepunkten der Schiene ist laut Koalitionsvertrag wesentlich für die Schaffung von mehr Bauland. Ist das Projekt 6 Seen Wedau die Blaupause, sofern die Ratinger Weststrecke wieder für den Schienenpersonennahverkehr aktiviert wird?**

**Scharrenbach:** Mobilität verändert sich. Daher ist bei neuen Wohnbauprojekten auch immer die Mobilitätsentwicklung und -gestaltung mitzudenken. Durch die Pendlerströme, die täglich vor allem mit dem Auto in die Ballungszentren fließen, sind die Herausforderungen für jedermann sichtbar und in den Verkehrsnachrichten zu hören. Wollen wir die Herausforderungen lösen, muss Bauland an den richtigen Stellen entstehen, nämlich dort, wo Busse,

Bahnen und auch das Fahrrad die Möglichkeit bieten, den Arbeitsplatz auf attraktive Weise zu erreichen. In Duisburg-Wedau wird mit der Anbindung an die Ratinger Weststrecke diese Chance genutzt. Auch wenn heute noch keine Entscheidung zur Reaktivierung vorliegt, sind doch alle optimistisch, dass die Ratinger Weststrecke kommen wird. Dann wird eine attraktive Fahrzeit zur Innenstadt von Duisburg und Düsseldorf für Wedauer, Bissingheimer und Zuziehende geboten. Da hervorragende Radwege, eine Busverbindung und weitere Mobilitätsangebote innerhalb des

### Viele Akteure ziehen an einem Strang

Wohngebietes fest geplant sind, ist es berechtigt, von einer Blaupause zu sprechen.

**Wie viele Landesmittel haben Sie über die BEG NRW mittlerweile in das Projekt investiert und ist es aus Ihrer Sicht gut angelegt?**

**Scharrenbach:** Über die Bahnflächenentwicklungsgesellschaft NRW mbH (BEG NRW) haben wir die Möglichkeit, auch herausfordernden und komplexen Projekten zum Erfolg zu verhelfen. In Duisburg-Wedau kooperiert die BEG NRW eng mit der Deutsche Bahn Immobilien. Das Team Wedau kann den Haushaltstitel der BEG nutzen und hat bisher 2,3 Mio. € für Untersuchungen, Planungen und Prozesse ausgegeben. Auch die vielen Werkstätten mit Verwaltung, Planern und den Bürgern waren so möglich. Dass der Bebauungsplan nun erstellt ist und seine Offenlegung trotz der vielen Herausforderungen und der Größe des Gebietes im Sommer 2018 erfolgt, zeigt, wie gut das Geld angelegt wurde.

**Halten Sie den öffentlich geförderten Wohnungsbau an dieser Stelle für richtig?**

**Scharrenbach:** Die Städte entscheiden über die Inhalte eines Bebauungsplanes und darüber, wie sich die

Bevölkerung auf lange Sicht in ihrer Stadt entwickeln soll. In Duisburg-Wedau wird auch der öffentlich geförderte Wohnungsbau – richtigerweise – mitgedacht, um auch Bürgerinnen und Bürgern, die über eine geringe Zahlungskraft verfügen, neue Wohnperspektiven zu eröffnen. Dabei hat der Stadtrat klare Zielvorstellungen – auch unter Berücksichtigung des Wohnungsangebotes in seiner Stadt insgesamt – entwickelt.

**Das Projekt in Wedau erfolgt fast ausschließlich auf einer bereits vormals genutzten Fläche. Ist das für Sie ein Junktim, wenn es um mehr Bauland geht? Sie werben auf der MIPIM, auf der EXPO REAL und auf der GIMDU mit dem Standort Duisburg. Mit welchen Argumenten glauben Sie, Investoren in die Stadt zu locken?**

**Scharrenbach:** Nein, denn jede Stadt verfügt über andere Begebenheiten. Wichtig ist in den Städten, in denen wir grundsätzlich für Wohnungsbau geeignete Brachflächen haben, dass diese tatsächlich wieder für den Wohnungsbau genutzt werden können. Sehr häufig sind diese Brachflächen offene Wunden in den Herzen von Städten und die gilt es zu schließen. Die Flächenknappheit ist gerade in der Rheinschiene unbestritten. Und von Unterstützungsangeboten des Landes, von der BEG NRW bis zum Flächenpool NRW, wird umfangreich Gebrauch gemacht. Aber das reicht nicht. Deshalb nehmen wir auch bei der Landes- und Regionalplanung Änderungen vor. So wurde der Regionalplan Düsseldorf von der neuen Landesregierung nur mit der Auflage genehmigt, beim Wohnbauland nachzulegen. An den richtigen Stellen, insbesondere im Umfeld von Haltepunkten an der Schiene, wird es da unter Umständen eingeschränkt auch bedarfsgerechte Entwicklungen in den Freiraum geben müssen.

DUISBURG CENTRAL OFFICE (DCO)

# AURELIS ENTWICKELT WEITERE BÜROIMMOBILIE IM QUARTIER 1



„Duisburg Central Office“ (kurz: DCO) heißt das neue Projekt des Immobilienunternehmens Aurelis im Quartier 1 der Duisburger Freiheit. Nach einem Entwurf der Duisburger Architekten Kohl & Fromme wird direkt gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Natur und Verbraucherschutz (LANUV) ein viergeschossiges Bürogebäude mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 12.000 Quadratmetern entstehen.

Den Bauantrag für das Investitionsvorhaben mit einem Volumen von rund 25 Mio. Euro haben die Verantwortlichen des Immobilienunternehmens bereits bei der Stadt Duisburg eingereicht. „Die Mietflächen können voraussichtlich ab Frühjahr 2020 bezogen werden“, teilt Björn Zimmer, Teamleiter Development Rhein-Ruhr bei der Aurelis, mit. Die Verwaltung der Mietfläche erfolgt über CUBION.

Jede Etage wird eine Mietfläche von knapp 2.100 Quadratmetern haben, die bedarfsgerecht in vier Einheiten teilbar ist. „Wir setzen in Duisburg ein Bürokonzept um, das sich an alle Nutzergruppen richtet und jede Form der Nutzung – ganz gleich, ob Zellen-, Kombi- oder Großraumbüro – zulässt“, so Björn Zimmer. „Ähnliche Konzepte haben wir in Köln, Berlin und Frankfurt bereits erfolgreich umgesetzt. Wir verzeichnen auch in Duisburg bereits in der aktuellen Projektphase eine sehr hohe Nachfrage. Mit diesem Bürokonzept werden wir den aktuellen Ansprüchen an moderne Büroflächen gerecht“, erklärt Olaf Geist, Leiter bei Aurelis für den Bereich West.

Im Erdgeschoss des DCO wird ein Bereich mit Sonderfunktionen entstehen, darunter Dienstleistungsbereiche für die Mieter und eine Servicestation für Mietwagen. Im vierten Obergeschoss sind offene Terrassen nach Südwesten ausgerichtet, das Entrée der Immobilie wird auch für den Eingangsbereich des Quartiers 1 markant gestaltet.

Nach dem Einzug und der Renovierung im Südflügel des Duisburger Bahnhofsgebäude, dem laufenden Bau von Verwaltungs- und Laborgebäude für das Landesamt für Umwelt, Natur und Verbraucherschutz und der anstehenden Errichtung des Parkhauses setzt die Aurelis mit dem neuen Projekt ein weiteres Ausrufezeichen. Seit dem Umzug nach Duisburg im Jahr 2010 hat das Immobilienunternehmen durch Neubauprojekte, Sanierungen und Ankäufe eine dreistellige Millionensumme in Duisburg investiert.

## DATEN UND FAKTEN

**Eigentümer:** Aurelis Real Estate Service GmbH  
**Mietfläche:** rund 10.600 Quadratmeter  
**Zielplanung:** Büro und Dienstleistung

## LAGE

Der Standort befindet sich in verkehrstechnisch herausragender Lage unmittelbar am Hauptbahnhof. Optimale Anbindung an die Autobahnen A59, 2, 3, 40 und 42 als Hauptschlagadern des Ruhrgebietes.

## KONTAKT

Aurelis Real Estate Service GmbH  
Björn Zimmer, Leiter Development Rhein-Ruhr,  
Tel.: + 49 (0)203 709028 0