

DUISBURGUPDATE



**„DUISBURG 2027 -
HOHE PLANUNGS-
SICHERHEIT FÜR
INVESTOREN“**

Interview:
Baudezernent
Carsten Tum

SEITE 4

SEITE 2

**DUISBURG-HUCKINGEN:
FLÄCHE „AM ALTEN ANGERBACH“
BIETET GROSSES ENTWICKLUNGS-
POTENZIAL**

Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften
und Stadthäuser im Duisburger Süden

SEITE 6

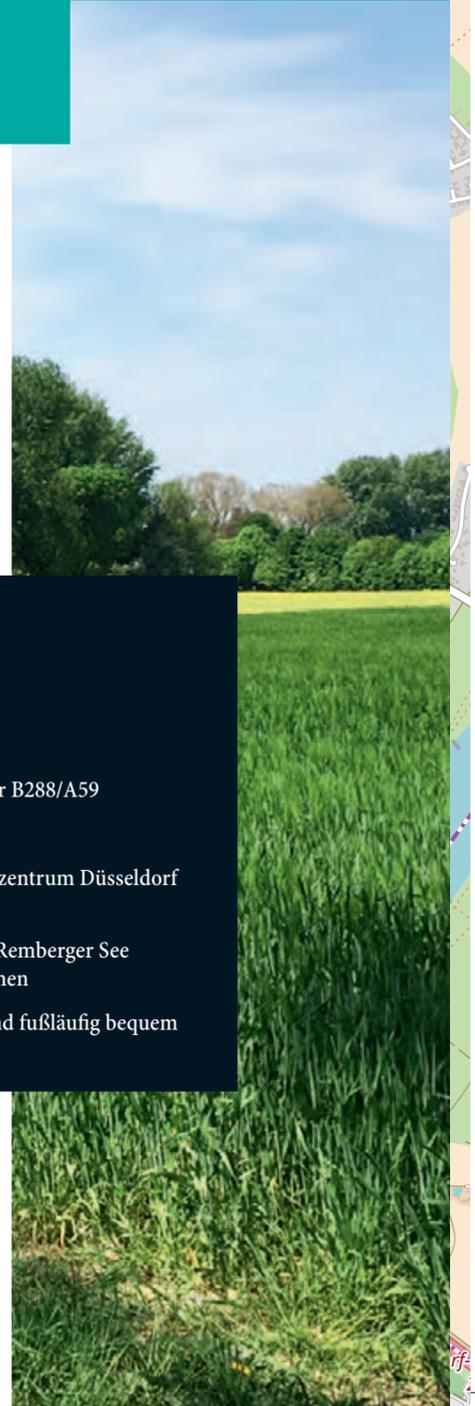
**DUISBURG-SÜD:
GEBIET „6 SEEN WEDAU“ -
QUARTIERE ZUM WOHNEN
AM WASSER**

Ein neuer Stadtteil auf einer
alten Bahnfläche



DUISBURG-HUCKINGEN:

„AM ALTEN ANGERBACH“ - ENTWICKLUNGSFLÄCHE IM DUISBURGER SÜDEN



LAGE

- Duisburger Süden
- hervorragende Infrastruktur
- ca. 1 km entfernte Autobahnauffahrt zur B288/A59
- Haltestellen der Buslinien 940/942/946
- Düsseldorfer Flughafen sowie das Stadtzentrum Düsseldorf in wenigen Autominuten erreichbar
- Naherholungsgebiete wie Rahmer und Remberger See sind innerhalb von 6 Minuten zu erreichen
- Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig bequem zu erreichen



NUR 14,2 KM

In Huckingen, in einer der begehrtesten Lagen in Duisburg, befindet sich die Fläche „Am Alten Angerbach“, ein 170.000 Quadratmeter großes Areal, das von der Duisburger Baugesellschaft GEBAG entwickelt und vermarktet wird.

Duisburg-Huckingen ist ein knapp 4,5 Quadratkilometer großer Stadtteil im südlichsten Duisburger Stadtraum, der sich durch einen idyllischen Vorort-Charakter und einen hohen Freizeitwert auszeichnet. Die grünen Auen des Angerbachs machen das Gebiet zu einem bevorzugten Wohnstandort.

Dementsprechend hoch sind auch die Ziele für das Neubaugebiet gesetzt. „Ziel ist die Entwicklung eines landschaftlich reizvoll gelegenen, optimal erschlossenen Wohnstandorts mit hochwertigen Freiräumen. Für solche Immobilien in dieser Lage sehen wir in Duisburg einen hohen Bedarf“, erklärt GEBAG-Geschäftsführer Bernd Wortmeyer.

Das Gebiet „Am Alten Angerbach“ zeichnet sich durch eine besonders ruhige Lage mit sehr guter Anbindung an die angrenzenden Nachbarstädte aus. Die ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung lockt auch „ortsfremde“ Interessenten. Auf dem bisher landschaftlich genutzten Gelände sollen auf rund 260 Grundstücken insgesamt etwa 320 hochwertige Wohneinheiten entstehen. In Planung sind dabei Doppelhaushälften, Stadthäuser und vor allem freistehende Einfamilienhäuser.

Die Grundstücke für die freistehenden Einfamilienhäuser werden überwiegend an Endkunden verkauft, aber zusammenhängende Einheiten, also

Doppelhaushälften und Stadthäuser, sollen auch über Projektentwickler realisiert werden.

Die Erschließung der Gesamtmaßnahme sowie die Realisierung einer Kindertagesstätte im Eingangsbereich des Geländes erfolgt durch die GEBAG. Das Bebauungsplanverfahren wurde bereits 2015 per Aufstellungsbeschluss der Stadt Duisburg eingeleitet. Die für das Bebauungsplanverfahren erforderlichen Gutachten, Stellungnahmen und Plangrundlagen wurden durch die GEBAG in Abstimmung mit der Stadt Duisburg beauftragt.

Der genaue Ablauf der Grundstücksvermarktung wird in Kürze konkret mit der Stadt Duisburg als Grundstückseigentümerin abgestimmt. Kaufpreise und Grundstückgrößen werden bis zum Satzungsbeschluss vorliegen – allerdings kann von einem Kaufpreis zwischen 400 bis 700 Euro pro Quadratmeter je nach Lage des Grundstücks ausgegangen werden.

Es gibt inzwischen bereits 380 interessierte Endkunden für das Gelände. Gespräche mit potenziellen Projektentwicklern werden ab Mitte 2018 in die nächste Phase gehen.

KONTAKT

GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH
Uwe Rohde, Tel. +49 (0)203 6004-141,
uwe.rohde@gebag.de



AM ALTEN ANGERBACH



INTERVIEW

DUISBURG 2027 - STRATEGIE FÜR DIE ZUKUNFTSENTWICKLUNG DER STADT

Der Stadtentwicklungsprozess „Duisburg 2027“ steht mit dem formellen Verfahren zum Beschluss des neuen Flächennutzungsplans kurz vor dem Abschluss. Vorausgegangen ist ein intensives Beteiligungsverfahren der Bürgerschaft, der Wirtschaft und aller wichtigen Akteure. Carsten Tum, Beigeordneter für Stadtentwicklung und Umwelt, erläutert die Ergebnisse.

Duisburg nimmt 2018 wieder an der MIPIM teil und in Duisburg gibt es eine eigenständige Immobilienmesse, die GIMDU. Jährlich präsentiert Duisburg sich auch auf der EXPO REAL. Hat Duisburg so viel an Immobilien zu bieten?

Tum: Wir haben in den letzten Jahren systematisch die Voraussetzungen geschaffen, eine langfristige Planungssicherheit für Investoren in der Stadt zu schaffen. Ausdruck findet diese Planungssicherheit in einem neuen Flächennutzungsplan, der im formalen Verfahren demnächst beschlossen werden kann. Vorausgegangen ist der Prozess Duisburg 2027, eine Strategie für die Zukunftsentwicklung der Stadt, die mit hoher Bürgerbeteiligung zu unterschiedlichsten Themen Duisburgs Zukunftsperspektiven erarbeitet hat.

Was beinhaltet die Strategie Duisburg 2027, welches Ziel verfolgt sie?

Tum: Mit dem Prozess Duisburg 2027 haben wir in den letzten Jahren eine Stadtentwicklungsstrategie entwickelt, die sich intensiv mit der Frage „Wie wollen wir zukünftig wohnen und arbeiten?“ auseinandergesetzt hat. Im zweiten Schritt haben wir daraus „Teilräumliche Strategien“ entwickelt, die räumliche Zielsetzungen und Handlungsschwerpunkte festgelegt haben. Diese bilden jetzt die Grundlage für einen neuen Flächennutzungsplan (FNP). Das förmliche Verfahren zum Beschluss läuft. Für die Flächenentwicklung in der Stadt heißt das, dass wir eine langfristige Planungssicherheit haben. Damit haben wir viele neue Flächen anzubieten, die wir nach und nach planungsrechtlich beschließen werden und dem Immobilienmarkt zur Verfügung stellen können.

Können Sie das auch in Zahlen benennen?

Tum: Für Gewerbe und Industrie weist der Entwurf des FNP ein Potenzial von 282 Hektar und für Wohnen von 304 Hektar Entwicklungsflächen auf. Um die Aktivierung dieser Flächen geht es. An diesen Flächen arbeiten wir bereits intensiv, z. B. an der Entwicklung ehemaliger Bahnflächen in Wedau mit etwa 30 Hektar gewerblicher Flächenentwicklung im nördlichen Bereich und 60 Hektar Wohnbauentwicklung im südlichen Bereich mit geplanten 3.000 Wohneinheiten in naturnaher Lage an der Sechs-Seen-Platte. Weitere große Flächen sind in der Entwicklung, so das Mercatorviertel in der Innenstadt mit 350 Wohneinheiten oder „Am Alten Angerbach“ im Duisburger Süden mit etwa 320 Wohneinheiten.

Welche Strategien und Planungen verfolgen Sie für die Verkehrsinfrastruktur?

Tum: Der erste Beschluss, der auf der Mobilitätsstrategie Duisburg 2027 basiert, wurde im Herbst des letzten Jahres vom Rat gefasst: Duisburg hat einen neuen Nahverkehrsplan, der mit der Verknüpfung unterschiedlicher Verkehrsträger im Umweltverbund ein besseres Angebot ermöglicht. Mit „Bussen auf Bestellung“ macht sich die DVG die Digitalisierung zu Nutze und zeigt, dass mit intelligenter Technik optimiert werden kann. Die planerische Entwicklung der „Logistikdiagonale“ ist ein anderes Beispiel für

eine zukunftsfähige und nachhaltige Verkehrsinfrastruktur. Die Logistikverkehre abseits der Wohngebiete zu führen wird eine wichtige Aufgabe der nächsten Jahre sein. Die Süd-West-Querspange Hamborn/Walsum und die Umgehungsstraße Meiderich sind aktuelle Projekte dieser Strategie.

„Neuer FNP ermöglicht für Investoren hohe Planungssicherheit“

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?

Tum: Duisburg ist Teil der Metropole Ruhr und seit kurzem auch der Metropolregion Rheinland, einer sich zunehmend nach Norden ausdehnenden Region mit hohem Wachstumspotenzial. Wir können Flächenbedarfe kurzfristig befriedigen, die beispielsweise in Düsseldorf nicht mehr realisierbar sind. Duisburg hat eine Spitzenlage in Europa, ist Verkehrsdrehscheibe mit optimalen Bahn- und Autobahnverbindungen sowie Wasserstraßen mit Seehafenanbindung. Der Flughafen Düsseldorf ist in 10 Minuten erreichbar. Die Freizeit- und Kulturangebote sind hervorragend. Viel Wasser prägt die Stadt, Rad- und Wanderwege entlang von Wasserstraßen, durch Stadtwald oder an der Sechs-Seen-Platte bieten sehr viele Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Vor allem aber haben wir attraktive Flächenpotenziale und funktionierende Partnerschaften – etwa mit der GEBAG – um die Flächen auch kompetent entwickeln und vermarkten zu können.

6 SEEN WEDAU - WOHNEN AM WASSER

„Glück auf Zukunft“ im Ruhrgebiet! Auf insgesamt 90 Hektar brachliegender Bahnfläche entsteht im Duisburger Süden mit „6 Seen Wedau“ eines der größten Stadtentwicklungsprojekte in Nordrhein-Westfalen.

Auf dem südlichen Areal soll auf 60 Hektar ein regional bedeutsames Wohngebiet mit rund 3000 Wohneinheiten entstehen.

Eine hohe Lebensqualität, verbunden mit infrastrukturellen Angeboten, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten in direkter Wasserlage, prägt den neu entstehenden Stadtteil, welcher ein breites Spektrum von qualitativollen Wohnformen und -typen im Eigentums- und Mietsegment bieten wird.

6 Seen
Wedau
Wohnen am Wasser

HISTORISCHES UND LAGE

Ende des 19. Jahrhunderts wurde in der „Huckinger Mark“ der Rangierbahnhof Wedau errichtet. Der entlang der Rheinschiene und im Ruhrgebiet rapide zunehmende Güter- und Bahnverkehr führte zu einer vermehrten Überlastung der Hauptbahnhöfe.

Als Reaktion hierauf wurde in den 1920er-Jahren der Rangierbahnhof Wedau zu einem der größten Verschiebebahnhöfe ausgebaut. Um die Baumaßnahmen schnell und kostengünstig umsetzen zu können, wurden große Kies- und Sandmengen aus der direkten Umgebung abgebagert – so entstanden im Laufe der Zeit die für den Stadtteil namensgebenden „6 Seen“, die zum Teil ineinandergreifen, zum Teil nur durch schmale Landzungen voneinander getrennt sind (Masuren-, Wambach-, Böllert-, Wildförster-, Wolfs- und Haubachsee). Im Jahr 2004 wurden Rangierbahnhof und das angeschlossene Ausbesserungswerk schließlich stillgelegt, seither liegt das 90 Hektar große Areal brach. Die prägendsten Bauten auf dem Gelände – wie beispielsweise die Werksfeuerwehr mit dem historischen Uhrenturm und der Ziegelwasserturm – stehen unter Denkmalschutz und werden auch im Rahmen der neuen Planungen für „6 Seen Wedau“ erhalten bleiben und in die moderne Architektursprache behutsam eingebettet.

In Wedau wird ein neuer Stadtteil entstehen, der nicht nur Wohnen umfassen, sondern auch das Versorgungsdefizit im Süden Duisburgs ausgleichen soll. Es entstehen neben einem großen Nahversorgungszentrum südlich der Wedauer Brücke eine neue Grundschule und zwei Kindertagesstätten, zudem ist die Reaktivierung der Bahnverbindung zwischen dem Duisburger Süden über Ratingen nach Düsseldorf geplant. Das Areal des ehemaligen Ausbesserungswerks und Rangierbahnhofs Wedau liegt südöstlich der Duisburger Innenstadt zwischen den Ortsteilen Wedau und Bissingheim bzw. zwischen der Autobahn A3, dem Sportpark Wedau und der Sechs-Seen-Platte. Die Fläche unterteilt sich in eine circa 30 Hektar große Nord- und eine circa 60 Hektar große Südfläche.

PROJEKTRÄGER, ZEITPLAN UND VERGABE

Projektträger sind die DB Immobilien, Region West mit Sitz in Köln, und die Bahnflächenentwicklungsgesellschaft NRW (BEG) aus Essen. Sie wurden 2015 vom Grundstückseigentümer, der DB Station & Service AG, beauftragt, die Entwicklung der Flächen auf den Weg zu bringen.

Neben der Stadt Duisburg tritt die Duisburger Baugesellschaft GEBAG als Erschließungsträgerin und Bauherrin für den Landschaftsbau auf dem Gelände im Duisburger Süden auf.

Im März 2015 wurde von den Projektträgern die Konsensvereinbarung zur Entwicklung der Flächen unterzeichnet. Im Juni 2016 folgte der Beschluss des Rates der Stadt Duisburg zur städtebaulichen Rahmenplanung als Grundlage der Bauleitplanung. Die Vorbereitungen für die Erlangung des Baurechts für das Projekt „6 Seen Wedau“ sind in vollem Gange. Der aktuelle Planungsstand sieht vor, dass das Baurecht im Sommer

2019 vorliegt. Investoren können ab sofort Interesse bekunden, geplant ist eine Veräußerung der Fläche über einen Zeitraum von 10 Jahren – aufgeteilt in aufeinander folgende Baufelder, die voraussichtlich von Nord nach Süd freigegeben werden.

Die Investorenauswahl findet in einem offenen Verfahren statt und richtet sich an Investoren, Projektentwickler, gewerbliche und private Bauherren jeweils in Zusammenarbeit mit Architekten und Stadtplanern. Investoren, die sich für den Erwerb eines Baufeldes interessieren, werden in einer Interessentenliste geführt. Sie können formlos – am besten über die Projektwebsite – um Aufnahme bitten, die auch über alle startenden, laufenden oder abgeschlossenen Verfahren informiert. Bei Ausschreibung eines Baufeldes werden die Investoren der Interessentenliste per E-Mail informiert.

www.6-seen-wedau.de

Bild oben

Die Bauministerin des Landes Nordrhein-Westfalen, Ina Scharrenbach, machte sich im Januar schon einmal vor Ort ein Bild von dem großen städtebaulichen Projekt in Duisburg-Wedau. Mit dabei: Duisburgs Oberbürgermeister Sören Link (l.), GEBAG-Chef Bernd Wortmeyer (2. v. l.), BEG-Geschäftsführer Thomas Lennertz (2. v. r.) sowie Duisburgs Stadtplanungsdezernent Carsten Tum mit Amtsleiter Hendrik Trappmann (3. v. l.) und DB-Vertriebsleiter Paul-Heinz Diekmann (4. v. r.).

RAHMENPLAN

Der Rahmenplan für die südliche Fläche der „6 Seen Wedau“ sieht fünf Wohnquartiere mit unterschiedlichen gestalterischen Schwerpunkten vor, die sich an eine breit aufgefächerte Zielgruppe richten. Entlang der gesamten Ostseite der Projektfläche sorgt ein rund 15 Meter hoher Lärmschutzwall für den Schutz der Wohnbebauung vor Lärmimmissionen der Güterverkehrsstrecke.

Perspektivische Zeitplanung
(Stand Januar 2018, Änderungen vorbehalten):

Sommer 2018: geplanter Baubeginn des Lärmschutzwalls und Beginn der Versetzung der Kleingärten

Juli 2018: Offenlagebeschluss

Anfang 2019: Satzungsbeschluss / B-Plan

1. Halbjahr 2019: Erlangung des Baurechts

QUARTIER AM WASSERTURM

Das „Quartier am Wasserturm“ sichert die infrastrukturelle Versorgung des neuen Stadtteils: Neben Einzelhandel im Nahversorgungszentrum werden hier auch eine Schule und eine Kindertagesstätte angesiedelt. Durch Erhaltung der denkmalgeschützten Elemente des ehemaligen Rangierbahnhofs wie Stellwerk und Ziegelwasserturm verbindet das als Sonder- und Mischgebiet ausgewiesene Baugebiet auf eine attraktive Weise die Geschichte des Standorts mit der zukunftsweisenden Funktion, die „6 Seen Wedau“ in der Stadtentwicklung Duisburgs übernehmen soll.

NEUE GARTENSTADT

Die „Neue Gartenstadt“ nimmt die bereits bestehende Bebauung in Wedau in ihrer Architektursprache auf und wird größtenteils Geschosswohnungsbau im Gartenstadtcharakter vorweisen.

SEEQUARTIER

Durch seine direkte Lage am See weiß das „Seequartier“ als urbaner Stadtraum mit hoher Lebensqualität zu überzeugen. Der Anschluss an den Masurensee auf der Westseite des Quartiers erfolgt über die neue Promenade. Weiterhin ist die Einrichtung einer weiteren Kindertagesstätte geplant.

UFERPARK

Die Planung des „Uferparks“ zeigt größtenteils eine aufgelockerte Bebauung mit direkter Anbindung an die gleichnamige Grünanlage und Zugang zur Wasserkante.

QUARTIER AM UFERPARK

Das sich südlich an den Uferpark anschließende „Quartier am Uferpark“ bildet den südlichen Abschlusspunkt der Wohnbebauung der „6 Seen Wedau“. Hier sind Ein- und Mehrfamilienhäuser in aufgelockerter Struktur geplant.



WEDAU - FREIFLÄCHEN MIT HOHER AUFENTHALTS- QUALITÄT

In einem mit insgesamt 157.000 Euro dotierten Wettbewerb hatten die GEBAG und DB-Immobilien nach dem besten Entwurf für die Freiflächen des DB-Bahngeländes gesucht. Die Jury kürte die Entwürfe des „Atelier Loidl“ aus Berlin zum Wettbewerbssieger.



DUISBURG - FACTS & FIGURES



LAGE, DATEN UND FAKTEN

- Lage:** im Herzen des Ruhrgebiets, Rhein und Ruhr durchfließen die Stadt
- Nachbarstädte:** Dinslaken, Voerde und Wesel im Norden, Essen, Mülheim und Oberhausen im Osten, Düsseldorf und Ratingen im Süden, Moers und Krefeld im Westen
- Fläche:** 223 Quadratkilometer
- Einwohnerzahl:** ca. 490.000 (Top 15 der größten deutschen Städte)

GROSSUNTERNEHMEN MIT FIRMENSITZ IN DUISBURG U. A.:

- Franz Haniel & Cie. GmbH
- Grillo-Werke AG
- Hüttenwerke Krupp Mannesmann GmbH
- König-Brauerei GmbH & Co. KG
- Mineralquellen H. Hövelmann GmbH & Co. KG
- Mitsubishi Hitachi Power Systems Europe GmbH
- schauinsland-reisen GmbH
- ThyssenKrupp Steel Europe AG
- Xella International GmbH

HIGHLIGHTS UND BESONDERHEITEN

- Duisburg ist zwar seit jeher ein Industriestandort (Eisen, Stahl – zweitgrößter Stahlstandort der Welt), seit einigen Jahren vermehrt aber auch zukunftsweisendes Zentrum für Wissenschaft, innovative Unternehmen und Start-ups.
- Der Hafen in Duisburg-Ruhrort gilt als größter Binnenhafen der Welt.
- Der Landschaftspark Duisburg-Nord (180 Hektar), geplant um ein ehemaliges Hüttenwerk in Duisburg-Meiderich, verbindet auf reizvolle Weise Landschaftsarchitektur und Industriekultur. Er entstand im Rahmen der Internationalen Bauausstellung Emscher Park (1989–1999), ist einer der Ankerpunkte der Europäischen Route der Industriekultur sowie der Route der Industriekultur im Ruhrgebiet und zählt lt. „The Guardian“ zu den besten Stadtparks weltweit.
- Sir Norman Foster entwickelte 2007 den Masterplan für die weitere Stadtentwicklung Duisburgs.
- Die Universität Duisburg-Essen ist mit ca. 43.000 Studierenden eine der zehn größten Hochschulen Deutschlands.