

Prof. Kunibert Wachten, Martina Knoblauch (Hrsg.)

# Wer gestaltet und finanziert den Wandel der Städte?

## Redevelopment – Die Zweite Zukunft



19.-20. Juni 2012  
RWTH Tagung Redevelopment

Tagungsband  
RWTH International Academy gGmbH



Fraunhofer IRB  Verlag

Wer gestaltet und finanziert den Wandel der Städte?

Redevelopment – Die Zweite Zukunft

Hrsg.:

Prof. Kunibert Wachten

Martina Knoblauch

19.-20. Juni 2012

RWTH Tagung Redevelopment



Prof. Kunibert Wachten und Martina Knoblauch (Hrsg.)

# Wer gestaltet und finanziert den Wandel der Städte?

Redevelopment – Die Zweite Zukunft

19.-20. Juni 2012

RWTH Tagung Redevelopment

Tagungsband

RWTH International Academy gGmbH

Fraunhofer IRB  Verlag

**RWTH** INTERNATIONAL  
ACADEMY  
**AACHENUNIVERSITY**

## Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://d-nb.de> abrufbar.

### Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten. Das Werk einschließlich seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtsgesetzes bedarf der vorherigen Zustimmung der Verlage. Dies gilt auch für die fotomechanische Vervielfältigung (Fotokopie/Mikrokopie) und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die Wiedergabe von Warenbezeichnungen und Handelsnamen in diesem Buch berechtigt nicht zu der Annahme, dass solche Bezeichnungen im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutz-Gesetzgebung als frei zu betrachten wären und deshalb von jedermann benutzt werden dürften.

Sollte in diesem Werk direkt oder indirekt auf Gesetze, Vorschriften oder Richtlinien (z. B. DIN, VDI, VDE) Bezug genommen oder aus ihnen zitiert werden, kann der Verlag keine Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität übernehmen. Es empfiehlt sich, gegebenenfalls für die eigenen Arbeiten die vollständigen Vorschriften oder Richtlinien in der jeweils gültigen Fassung hinzuzuziehen.

Alle Angaben in diesem Werk sind nach bestem Wissen und unter Anwendung aller gebotenen Sorgfalt erstellt worden. Trotzdem kann von Verlag und Autoren keine Haftung für etwaige inhaltliche Unrichtigkeiten übernommen werden.

Satz: RWTH International Academy gGmbH  
Christine Cox und Iris Schümmer  
Redaktion: RWTH International Academy gGmbH  
Prof. Kunibert Wachten und Martina Knoblauch  
Druck: Konrad Triltsch Print und digitale Medien GmbH, Ochsenfurt-Hohstadt  
Herstellung: Katharina Kimmerle, Fraunhofer IRB Verlag  
Photos: RWTH International Academy gGmbH (soweit nicht anders aus der Bildunterschrift ersichtlich)

ISBN (Print): 978-3-8167-8795-2

ISBN (E-Book): 978-3-8167-8796-9

© Fraunhofer IRB Verlag, 2012

Fraunhofer-Informationszentrum Raum und Bau IRB

Nobelstr. 12, 70569 Stuttgart

Telefon (0711) 970-2500

Telefax (0711) 970-2508

E-Mail [irb@irb.fraunhofer.de](mailto:irb@irb.fraunhofer.de)

[www.baufachinformation.de](http://www.baufachinformation.de)

## Einführung

Prof. Kunibert Wachten

Unabhängig davon, ob die Städte wachsen oder schrumpfen, liegt der Schwerpunkt der Stadtentwicklungsaufgaben des kommenden Jahrzehnts im Inneren der Städte und nicht mehr an ihren Rändern.

Allenorts erfährt das Innere der Stadt eine erhöhte Nachfrage, vor allem als Wohnort. Das Korsett der zumeist „fertig gebauten“ der Stadt ist eng, die Reserven im Inneren der Städte sind begrenzt. Alle notwendigen Entwicklungen vollziehen sich deshalb fast ausschließlich im Bestand. Der Bau neuer, vorrangig preisgünstiger Wohnungen im Inneren der Stadt, die Anpassung an Erfordernisse des Klimawandels, die energetische Sanierung des Gebäudebestandes und der altersgerechte Umbau von Gebäuden und des öffentlichen Raumes sind Maßnahmen, die erahnen lassen, dass es sich um eine Herkulesaufgabe handelt. Zeit-, abstimmungs- und investitionsintensive Prozesse stehen den Städten bevor, deren Aufwand und Umfang noch nicht ganz absehbar ist.

Die dringende stadtentwicklungspolitische Aufgabe, den inneren Wandel der Städte zu organisieren, fällt in eine Zeit, in der staatliche Fördermittel immer mehr zur Mangelware werden. Es gilt deshalb, für künftige Stadtentwicklungsaufgaben mehr als bislang neue Kooperationsformen der Konzept- und Projektentwicklung und deren Umsetzung und Finanzierung anzustoßen.

Bislang war die Verbesserung des Umfeldes um Investitionsanreize zu schaffen, primäre Aufgabe der Kommunen und wurde unterstützt durch unterschiedliche staatliche Förderprogramme. Heute kommen die Städte bedingt durch die Herausforderung des demographischen Wandels und sonstigen Strukturveränderungen bei zugleich sinkender öffentlicher Förderung an ihre Leistungsgrenzen. Deswegen wird es für Städte zunehmend wichtiger, Investoren dazu zu bewegen, sich durch Investitionen an der Stadtentwicklung auch über die eigenen Grundstücksgrenzen hinweg zu beteiligen. Gleichzeitig ist am Kapital-

markt festzustellen, dass ein großes Interesse an Immobilienprodukten besteht, die eine langfristige und solide Rendite bieten. Dabei spielen Nachhaltigkeitsgesichtspunkte zunehmend eine größere Rolle als kurzfristige „Rendite-Top-Performer“.

Die Koordination des öffentlichen und privaten Mitteleinsatzes ist noch nicht ausreichend ausgereift, die Regularien sind mitunter auch recht kompliziert. Neue „Finanzierungswelten“ integrierter Stadtentwicklung sind in vielen Kommunen noch Neuland. Die Kombination aus Zuschussmitteln, Darlehensmitteln und privatem Kapital ist zumeist noch nicht eingeübt.

Die diesjährige RWTH Tagung Redevelopment „Die zweite Zukunft: Wer gestaltet und finanziert den Wandel der Städte“, die am 19. und 20. Juni 2012 in Essen auf der Zeche Zollverein stattfand, widmete sich deshalb der Frage, welche Wege der Projektentwicklung und Formen der Finanzierung jenseits der üblichen Kulisse an Fördermitteln möglich sind. Dass dabei weder das öffentliche Interesse nachhaltiger und verträglicher Entwicklungen, noch das private Interesse risikoarmer und rentabler Investitionen auf der Strecke bleiben dürfen, ist zwar selbstverständlich, gleichwohl aber kein einfach umsetzbarer Anspruch.

Ohne gedankliche Schranken sollten deshalb auf der Tagung die möglichen Finanzierungswege und -konstellationen ausgelotet und kritisch gewertet werden. Die Beiträge in diesem Band beleuchten das Spektrum der Gestaltungsformen und Finanzierungswege des inneren Wandels der Städte.

Prof. Kunibert Wachten  
Leiter des Lehrstuhls und Instituts für Städtebau  
und Landesplanung der RWTH Aachen

---

## Inhalt

<b>Einführung</b> Prof. Kunibert Wachten	5
<b>Initiatoren</b>	9
<b>Stadtentwicklung – ohne öffentliche Förderung?</b>	
<b>Staatliche Förderung verändert sich</b> Prof. Dr. Engelbert Lütke Daldrup	11
<b>Andere Wege der Finanzierung der     Stadtentwicklung</b> Wilhelm Schulte	13
<b>Wer füllt die Finanzlücke der Stadtentwicklung?</b>	
<b>Aus kommunaler Sicht</b> Simone Raskob	16
<b>Wer gestaltet und finanziert die Städte der Zukunft?</b> Bernd Preuss	20
<b>Aus unternehmerischer Sicht</b> Jürgen Brüggemann	23
<b>Neue Wege der Entwicklung und Finanzierung von Redevelopment-Projekten aus Sicht der Projekt-Entwickler</b>	
<b>Redevelopment aus privater Hand mit     Qualitätsanliegen und ökonomischer Vernunft</b> Henry Beierlorzer	25
<b>Klimastadt der Zukunft – Aktivierung und     Beratung von Bürgern</b> Burkhard Drescher	28
<b>Kreative als Impulsträger</b> Christian Plumpe	31
<b>Redevelopment als Geldanlage</b>	
<b>Immobilien-Projekte aus der Sicht der     Kapitalwirtschaft</b> Dr. Georg Conzen MRICS	35

Redevelopment aus Investorensicht Family Offices / Private Investoren Jörg Siebert	42
<b>Wo geht die Reise hin? Investitionsgemeinschaften?</b>	
Stadtentwicklungsfonds in Europa: Ein innovatives Finanzierungsinstrument für die nachhaltige Stadtentwicklung Prof. Dr. Michael Nadler	45
<b>Sind die Finanzierungsansätze auf andere Redevelopment-Projekte übertragbar? (Arbeitsgruppen)</b>	
Ein Kulturzentrum in Bürgerhand: Die Bürgerstiftung Rohrmeisterei Schwerte Tobias Bäcker	48
Innovationsquartier Hamburg Steilshoop Torsten Witte	52
Alles Gute aus Genin – „Green-District“ Franz-Peter Boden	54
Öffentlich-private Finanzierungsstrategien am Beispiel des Kreativ.Quartiers Lohberg Bernd Lohse, Ruth Reuter	58
<b>Eigeninitiative als Königsweg?</b>	
Eigeninitiative als Königsweg? Heinrich Grüter	62
<b>Tagungskonzept</b>	65
<b>Impressionen</b>	66
<b>Tagungsprogramm</b>	68
<b>Autoren &amp; Beteiligte</b>	73
<b>Partner &amp; Aussteller   Veranstalter</b>	97
<b>Fazit und Ausblick Prof. Kunibert Wachten</b>	106