

Prof. Kunibert Wachten, Martina Knoblauch (Hrsg.)

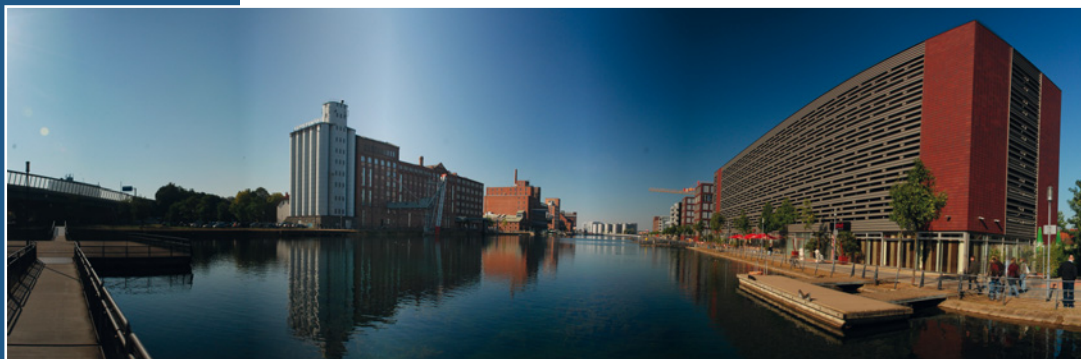
Wer gestaltet und finanziert den Wandel der Städte?

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
AACHEN UNIVERSITY

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 Tritsch 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

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-, abstimungs- 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

Einführung	
Prof. Kunibert Wachten	5

Initiatoren	9
-------------	---

Stadtentwicklung – ohne öffentliche Förderung?

Staatliche Förderung verändert sich	
Prof. Dr. Engelbert Lütke Daldrup	11

Andere Wege der Finanzierung der Stadtentwicklung	
Wilhelm Schulte	13

Wer füllt die Finanzlücke der Stadtentwicklung?

Aus kommunaler Sicht	
Simone Raskob	16

Wer gestaltet und finanziert die Städte der Zukunft?	
Bernd Preuss	20

Aus unternehmerischer Sicht	
Jürgen Brüggemann	23

Neue Wege der Entwicklung und Finanzierung von Redevelopment-Projekten aus Sicht der Projekt-Entwickler

Redevelopment aus privater Hand mit Qualitätsanliegen und ökonomischer Vernunft	
Henry Beierlorzer	25

Klimastadt der Zukunft – Aktivierung und Beratung von Bürgern	
Burkhard Drescher	28

Kreative als Impulsträger	
Christian Plumpe	31

Redevelopment als Geldanlage

Immobilien-Projekte aus der Sicht der Kapitalwirtschaft	
Dr. Georg Conzen MRICS	35

Redevelopment aus Investorensicht Family Offices / Private Investoren Jörg Siebert	42
Wo geht die Reise hin? Investitionsgemeinschaften?	
Stadtentwicklungsfonds in Europa: Ein innovatives Finanzierungsinstrument für die nachhaltige Stadtentwicklung Prof. Dr. Michael Nadler	45
Sind die Finanzierungsansätze auf andere Redevelopment-Projekte übertragbar? (Arbeitsgruppen)	
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
Eigeninitiative als Königsweg?	
Eigeninitiative als Königsweg? Heinrich Grüter	62
Tagungskonzept	65
Impressionen	66
Tagungsprogramm	68
Autoren & Beteiligte	73
Partner & Aussteller Veranstalter	97
Fazit und Ausblick Prof. Kunibert Wachten	106

Initiatoren



Ministerium für Wirtschaft, Energie,
Bauen, Wohnen und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen



Staatliche Förderung verändert sich

Prof. Dr. Engelbert Lütke Daldrup

Vor fünf Jahren wurde die **LEIPZIG CHARTA** zur nachhaltigen europäischen Stadt verabschiedet. Die darin genannten Herausforderungen – demographischer Wandel, soziale Ungleichheit, Knappheit preisgünstiger Wohnungen sowie Umweltschutz und Verkehr – sind weiter aktuell. Der Klimawandel ist sogar gravierender geworden, die Ära billiger fossiler Energien neigt sich dem Ende zu. Und die Krise des Finanzsystems hat nicht nur die öffentlichen Haushalte belastet – und wird sie künftig noch mehr belasten –, sie gefährden auch den sozialen Frieden.

Die **öffentliche Förderpolitik** wurde schrittweise ausdifferenziert und auf die neuen Herausforderungen in der Stadtentwicklung eingestellt.

1. Wirtschaftlicher Wandel (Städtebauförderung: Stadtumbau und Aktive Zentren, EU-Förderung: Europäischer Fonds für regionale Entwicklung [EFRE])
2. Klimawandel und Energiekrise (KfW-Effizienzhaus-Programme, KfW-Energetische Stadtsanierung)
3. Baukultur (Städtebauförderung: Städtebaulicher Denkmalschutz, KfW-Effizienzhaus Denkmal)
4. Demographischer und sozialer Wandel (Städtebauförderung: Soziale Stadt, KfW-Altersgerecht Wohnen)

Die **Städtebauförderung** war bis zum Jahr 2010 durch Differenzierung und Wachstum geprägt, ab 2011 wurde sie deutlich reduziert. Die zukünftige finanzielle Dotierung ist umstritten.

Unabhängig von den politischen Konstellationen wird die Städtebauförderung wahrscheinlich zukünftig auf drei Förderfelder konzentriert:

- Soziale Stadt (soziale Transformation)
- Stadtumbau (städtebauliche Transformation)
- Städtebaulicher Denkmalschutz und aktive Zentren (Innenstädte)

Die bundespolitische Neujustierung des Verhältnisses von Städtebauförderung und Förderung durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) ist erforderlich. Aber auch die objektbezogene KfW-Förderung muss weiterentwickelt werden. Hier ist ein stärkerer quartiersbezogener Ansatz gefragt.

Die **großen Aufgaben** der Zukunft sind der ökologische Umbau von Quartieren, die Erneuerung der stadttechnischen Infrastruktur, die Entwicklung einer neuen Mobilität und die Integration von Zuwanderern. Dies alles erfordert:

- Stärkung der energetischen Quartiersförderung in der Städtebauförderung (statt bei der KfW)
- Stärkung der Infrastrukturförderung bei der KfW
- Umsteuerung der Investitionen auf verkehrsarme integrierte Stadtentwicklung
- Stärkung integrierter Konzepte und weicher Maßnahmen

Die EU-Förderung der Stadtentwicklung ab 2014 wird nach dem Vorschlag der EU-Kommission neue Möglichkeiten eröffnen: Mit der Einführung der ITI (Integrierte Territoriale Investitionen) soll der integrierte Ansatz in den städtischen Quartieren unterstützt werden. Dafür müssen die Mitgliedstaaten mindestens fünf Prozent der EFRE-Mittel vorsehen und die Verwaltung an ihre Städte delegieren. Bisher ist die städtische Dimension im EFRE-Programm unverbindlich und kaum sichtbar, aber mit der ITI würde diese ab 2014 erheblich gestärkt. Darüber hinaus sind innovative Maßnahmen für eine nachhaltige Stadtentwicklung vorgesehen. Dazu sollen 0,2 Prozent der jährlichen Mittel zur Verfügung stehen, das entspricht 400 Millionen Euro insgesamt von 2014 bis 2020.

Andere Wege der Finanzierung der Stadtentwicklung

Wilhelm Schulte

Business Improvement District (BID's) bieten Chancen der Stadtentwicklung ohne öffentliche Förderung. Hamburg hat diese Chance genutzt. In keiner anderen Stadt investieren Immobilienbesitzer so hohe Summen in die Aufwertung des öffentlichen Raums.

Was sind Business Improvement Districts?

Grundeigentümer schließen sich zusammen, um gemeinsam Maßnahmen zur Aufwertung von Einkaufsstraßen zu entwickeln, zu finanzieren und umzusetzen.

Ein BID ist ein räumlich klar begrenztes Gebiet, in dem auf Veranlassung der betroffenen Grundeigentümer in Eigenorganisation, in einem festgelegten Zeitraum von 3 bis max. 5 Jahren Maßnahmen zur Steigerung der Quartiersaufwertung (Improvement) durchgeführt werden. Mit einem BID können nur solche Maßnahmen umgesetzt werden, die über die städtische Daseinsvorsorge hinausgehen und zur Aufwertung beitragen. Die Stadt liefert mit dem rechtlichen Rahmen (Gesetz und Rechtsverordnung) die notwendigen Regeln.

Wie kommen BID's zustande?

In der Regel geht die Initiative von einer Gruppe engagierter Grundeigentümer aus, die ein erstes Konzept erstellen, mit geplanten Maßnahmen, einer Kostenkalkulation sowie einem Vorschlag für die Flächenabgrenzung des BID. Wird dieser Vorschlag von mindestens 15 Prozent der Betroffenen unterstützt, so kann der offizielle Antrag bei der Stadt gestellt werden.

Anschließend werden nach Billigung des Konzepts durch die Stadt in einem förmlich festgelegten Verfahren alle betroffenen Grundeigentümer mit einer bestimmten Fristsetzung beteiligt. Widersprechen weniger als ein Drittel, kommt das BID zustande, d.h. die Stadt richtet das

BID durch Rechtsverordnung ein. Die Kosten der Maßnahmen werden mit einer jährlichen Abgabe von der Stadt eingezogen und an die Aufgabenträger weitergeleitet, der im Auftrag der Eigentümer die Maßnahmen umsetzt.

Was können BID's bewirken

Die Maßnahmen eines BID entstehen aus lokalen Erfordernissen und Problemlagen, den Wünschen der jeweiligen Eigentümer und letztlich aus dem verfügbaren Budget. Das Spektrum der Maßnahmen reicht von der Verschönerung von Wegen, Plätzen und Grünflächen, der Anpflanzung von Bäumen, Verkehrs- und Stellplatzmanagement bis zur zusätzlicher Reinigung der Verkehrsflächen und Marketing wie Serviceleistungen.

Welche Chancen bieten BID's für die Akteure?

Sie können eigenständig Konzepte entwickeln, die ihre Einkaufsstraße verbessern und im besten Fall zur Wertsteigerung ihrer Immobilien beitragen. Größter Vorteil der BID's ist die Tatsache, dass sich alle betroffenen Grundstückseigentümer über einen gerechten Verteilungsschlüssel an den Aufwertungsmaßnahmen beteiligen und Trittbrettfahrer keine Chance haben.

Welche Perspektiven eröffnen sich durch dieses Instrument für die Stadtentwicklung?

Dieses Modell lässt sich auch auf andere Stadtgebiete und Situationen anwenden. Was für die Aufwertung der Einzelhandelsbereiche gelten kann, sollte auch auf die Aufwertung von Wohnquartieren möglich und sinnvoll sein. So hat Hamburg unter dem Titel „Housing Improvement District“ (HID) die Idee auf Wohngebiete ausgeweitet, eine entsprechende veränderte gesetzliche Regelung geschaffen und das Wohnquartier Steilshoop als erstes HID auf den Weg gebracht.

Fazit: Privates Engagement in der Stadtentwicklung lohnt sich, Quartierszufriedenheit und die Verbesserung des Einkaufs- und Wohnumfeldes schaffen eine Win-Win-Situation für alle Akteure.



Hohen Bleichen (Foto: Zum Felde GmbH , Hamburg)



Bürgermeister Petersen Platz, Neuer Wall (Foto: Amt für Landes- und Landschaftsplanung, Hamburg)

Wer füllt die Finanzierungslücke der Stadtentwicklung – aus kommunaler Sicht?

Simone Raskob

Anhand zweier Beispiele werden die methodischen Unterschiede von Stadtentwicklungsprojekten in der Stadt Essen erläutert:

1. Integrierter Förderansatz Städtebauförderung (Stadtumbau West) am Beispiel des Niederfeldes in Essen.
2. Das Beispiel Universitätsviertel in Essen als gelungenes „Public-Private-Partnership-Projekt“ mit öffentlicher „Starthilfe“.

1. Das Niederfeld in Essen

Als zentraler Entwicklungsraum im Stadtumbauprojekt „Altendorf/Bocholt“ wird das Ziel verfolgt, durch die Steigerung der Wohn- und Lebensqualität eine Trendumkehr der Bevölkerungsentwicklung in diesem Stadtteil zu erreichen. Über die neu geschaffene zentrale West-Ost-Radwegeverbindung „Rheinische Bahn“ bis zum Universitätsviertel (Bestandteil des Radschnellweges von Duisburg bis Hamm) ist das Zentrum der Stadt Essen mit dem Rad in fünf Minuten zu erreichen.

Der zentrale Entwicklungsbereich des Krupp-Gürtels (230 ha, dreifache Größe der Innenstadt) mit dem ThyssenKrupp Hauptquartier und dem Krupp-Park verbindet das Niederfeld mit der westlichen Innenstadt. Seitens der Stadt Essen ist die Entwicklung eines Gesamtbereiches von 50 ha in den letzten Jahren planerisch über einen integrierten Förderansatz der Städtebauförderung bzw. des Programms Stadtumbau West vorangetrieben worden.

Ausgangspunkt für den Erfolg war die Schaffung von neuen Lagequalitäten für den Wohnungsbau. Die Erstellung eines Sees und die Anlage einer größeren Parkanlage sowie der Umbau von Bachläufen im Rahmen des Programmes „Essen.Neue Wege zum Wasser“ haben die Basis gebildet für die Entwicklung von neuen Wohnungsbeständen. Die

städtische Wohnungsbaugesellschaft Allbau hat hier auch mit öffentlicher Förderung 180 Wohnungen aus den 20er Jahren (durchschnittliche Wohnfläche 55 qm) abgerissen und wird sie durch Neubauten von 7 Mehrfamilienhäusern mit 60 Wohnungen (Wohnfläche durchschnittlich 80 qm) entlang des neuen Sees bzw. der neuen Parkanlage ersetzen.

Die öffentliche Vorinvestition in See und Grünfläche (6,4 ha) war nur möglich aufgrund einer Mischfinanzierung von EU, Bund und Land sowie städtischen Eigenanteilen (Gesamtinvestment 8,1 Mio.). Die städtische Wohnungsbaugesellschaft investiert hier insgesamt 16,5 Mio. EUR und hat dazu auch Darlehen aus dem Wohnraumförderprogramm des Landes in Anspruch genommen.



Niederfeld, Städtebaulicher Entwurf, Fertigstellung Frühjahr 2014 (Foto: Allbau)

Fazit:

Ohne die integrierte Förderung aus verschiedensten Programmen wäre die Entwicklung dieses Quartieres mit neuem Wohnungsbau nicht möglich gewesen.

2. Universitätsviertel „grüne mitte Essen“

Das Universitätsviertel „grüne mitte Essen“, räumlich gelegen im Bereich der nördlichen Innenstadt an der Schnittstelle zum Campus der Universität Duisburg-Essen: Historisch Essens „wilder Norden“, Nutzung als Güterbahnhof, Großmarkt, Parkplatz- und Veranstaltungsfläche. Ein über 30-jähriger Planungsprozess hat nicht zur Entwicklung dieses zentralen innerstädtischen Bereiches geführt.

Erst die Gründung einer Entwicklungsgesellschaft „Universitätsviertel“ als PPP-Modell im Jahre 2000 sowie der Grunderwerb der Flächen der Deutschen Bahn AG (Güterbahngleise) ermöglichten die Anbindung der Universität über das neue Universitätsviertel an die nördliche Innenstadt.

Grundlage war ein städtebaulicher Entwurf der LEG aus dem Jahre 2005, entscheidender Impuls für die Entwicklung war der Ideenwettbewerb für die zentrale Wasser- und Grünfläche aus dem Jahre 2007. Die öffentliche Hand hat hier die Finanzierung einer zentralen 4 ha großen Grün- und Wasserfläche übernommen (7 Mio. Euro, Pflegekosten pro Jahr 150.000 Euro) und hat die städtischen Flächen des Areals in 2008 der Entwicklungsgesellschaft „Universitätsviertel“ zum Verkehrswert zur Verfügung gestellt; der Grundstückspreis wurde zunächst nur zum Teil gezahlt, Restkaufpreise werden in Abhängigkeit vom Vermarktungserfolg fällig.

Das Investitionsvolumen der Baumaßnahmen Dritter beträgt rd. 500 Mio. Euro; nach Eröffnung der zentralen Grünanlage im Jahre 2010 konnten die Kaufvertragsabschlüsse für die Wohnungsbauflächen in kurzer Zeit erfolgen.



Universitätsviertel „grüne mitte Essen“ im Frühjahr 2012 – mit Berliner Platz / Limbecker Platz (Foto: Peter Prengel / Stadt Essen)

Fazit:

Erst durch die Vorinvestition der öffentlichen Hand in die Grün- und Wasserflächen-Infrastruktur konnte das private Investment gebunden werden; trotz schwieriger Rahmenbedingungen – was Erschließung, Altlasten und Aufbereitungskosten angeht – sowie ohne öffentliche Förderung in diesem Bereich.

Wer gestaltet und finanziert die Städte der Zukunft?

Bernd Preuss

Die Frage nach alternativen Finanzierungsansätzen zur öffentlichen Förderung ist nicht neu. In Anbetracht der Situation der öffentlichen Haushalte und der damit einhergehenden Einsparungsbemühungen erfährt die Thematik jedoch eine besondere Aktualität.

Die Betrachtung von Alternativen zur öffentlichen Förderung bedarf zunächst einer Spezifizierung des Einsatzbereiches von öffentlicher Förderung. Die öffentliche Förderung, die quasi „gegen den Markt“ half, Projekte zu entwickeln und hierbei nicht die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Investition zu berücksichtigen hatte oder berücksichtigen wollte, wird auch künftig alternativlos bleiben. Private Investitionsbereitschaft wird sich üblicherweise in solchen Projekten nicht finden.

Einer näheren Betrachtung lohnen hingegen solche Projekte, die in der Vergangenheit eine öffentliche Anschubfinanzierung erhalten haben und dadurch die Initialzündung für eine marktkonforme und nachhaltige Entwicklung erhalten haben. Hierzu zählen insbesondere solche Projekte, die aufgrund einer Gemengelage unterschiedlicher Grundstückseigentümer keine Einzelentwicklung ermöglichen, sondern stattdessen nur in der gemeinsamen Entwicklung eines Standortes bzw. Quartiers, eine wirtschaftliche Perspektive entstehen lassen können. Für solche Standort- oder Quartiersentwicklungen haben sich Modelle entwickelt, die eine öffentliche Förderung ersetzen, zumindest aber den Umfang reduzieren helfen.

Gemein ist allen diesen alternativen Ansätzen, dass sie die verschiedenen Beteiligten einer Standort- bzw. Quartiersentwicklung binden und die Vor- und Nachteile für den jeweiligen Betroffenen durch ein „Ausgleichssystem“ verbindlich regeln.

Die klassische Variante dieser Form der Projektentwicklung ist die gemeinsame Projektkooperation bzw. die gemeinsame Projektgesellschaft.

Angefangen von Bodenrestriktionen über Erschließungsmaßnahmen bis hin zu naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen können in einer solchen Kooperation bzw. Gesellschaft die einzelnen Aspekte verbindlich zwischen den Beteiligten geregelt werden und hierdurch ein für alle Beteiligten tragbarer Kosten-/Nutzensausgleich gefunden werden. Die Kommune kann hierbei durch die sinnvolle Umgrenzung des Entwicklungsgebietes einen wichtigen Beitrag zur Beförderung der Kommunikation zwischen den beteiligten Grundstückseigentümern leisten, um so die anfänglichen Schwierigkeiten der Zusammenführung der unterschiedlichen Eigentümerinteressen zu überwinden. Der Kommune kommt in einer solchen Situation eine wichtige Kommunikations- und Initiativrolle zu. So kann es gelingen durch diese sanfte Motivationshilfe Flächen bzw. Grundstücke aber auch zu revitalisierende Objekte mit zu entwickeln, die ansonsten für sich alleine genommen typischerweise nur mit Hilfe öffentlicher Förderung zu neuem Leben hätten erweckt werden können.

Eine weitere Alternative zur öffentlichen Förderung können auch die aus den sogenannten Business Improvement Districts (BID) hervorgegangenen – mittlerweile vielfach landesgesetzlich ausgeformten – Standort- und Immobiliengemeinschaften sein. Mit Hilfe dieser Instrumente ist es möglich, das private Engagement für eine Quartiersentwicklung über die Erhebung von entsprechenden Abgaben der betroffenen Grundstückseigentümer finanzierbar werden zu lassen. Die Praxis zeigt jedoch, dass Voraussetzung für eine erfolgreiche Umsetzung eines solchen „BID-Projektes“ die frühzeitige Errichtung eines professionellen Managements ist. Die Komplexität und der zeitliche Umfang der mit der Organisation, der Strukturierung, der Kommunikation und letztlich des Controllings der mit dem BID verfolgten Maßnahmen, ist mit einer „Feierabendnebenstätigkeit“ nicht zu bewältigen. Hier würde es sicherlich helfen, wenn in den Kommunen oder auf Länderebene entsprechendes Know-how gebündelt zur Verfügung gestellt würde, welches dem privaten Engagement hilft, über die ersten Anfangsschwierigkeiten bei der Initialisierung eines solchen BID's hinwegzuhelfen.

Aber auch außerhalb der von den BID-Gesetzen der Länder geregelten Anwendungsbereiche lassen sich Modelle entwickeln, die Alternativen zur öffentlichen Förderung aufzeigen. So kann das Themenfeld der energetischen Sanierung auch Gegenstand einer entsprechenden Initiative sein. Durch grundstücksübergreifende Synergien können Kosten beim Energieverbrauch eingespart werden. Beispielsweise sind Konstellationen in Gewerbegebieten denkbar, in denen Energieüberschüsse als „Nebenprodukt“ entstehen, die beim benachbarten Grundstückseigentümer zu einer bestimmten Tages- bzw. Nachtzeit Spitzenkapazitäten abdecken helfen. Befördernd für solche Modelle ist der aktuelle Innovationsdruck, der es erlaubt, Synergiebetrachtungen vorzunehmen, die bislang nicht erkannt oder sogar häufig bewusst nicht gewollt waren.

Eine weitere Alternative zur staatlichen Förderung stellen auch die verstärkt anzutreffenden Bürgerstiftungen oder auch Bürgergesellschaften dar. Diese Form von bürgerschaftlichen Engagement hat in Deutschland erst in den vergangenen 15 Jahren einen rasanten Aufstieg erlebt. Kennzeichnend für ein solches bürgerschaftliches Engagement ist eine starke örtliche jedenfalls aber regionale Beziehung. Gerade in der häufig anzutreffenden emotionalen Verbundenheit zu den mit dem Stiftungs- bzw. Gesellschaftszweck verbundenen Zielen steckt die besondere Stärke. Nicht wenige Redevlopment-Projekte konnten erst mit Hilfe einer zunächst nicht nur auf Zahlen- und Renditebetrachtung fixierten bürgerschaftlichen Unterstützung, umgesetzt werden.

Wer füllt die Finanzierungslücke der Stadtentwicklung – aus unternehmerischer Sicht?

Jürgen Brüggemann

Stadtentwicklung mit Stadtquartiersentwicklung ist in Deutschland eine, durch öffentliche Mittel finanzierte und gesteuerte, hoheitliche Aufgabe der Städte und Kommunen. Mit dem in vielen Regionen dramatischen Rückgang finanzieller Möglichkeiten, stoßen sie aktuell häufig an die Grenzen der Umsetzungsfähigkeit. Dies ist umso ausgeprägter, wenn es sich um periphere Stadtteile oder „B-Lagen“ handelt. Deshalb sind neben den Kommunen auch private Eigentümer, Investoren und Mieter für diese grundsätzlich wichtige Aufgabe in der Zukunft gefordert. Dazu sind bei diesen Gruppen Engagements außerhalb des eigenen „Gartenzaunes“ gefragt. Die Mitwirkung dieser privaten Stakeholder wird Stadtentwicklung, Immobilienwirtschaft und Finanzwesen zusammenführen. Bisher geschieht dies in Ausnahmefällen. Hinderungsgrund sind tatsächliche und vermutete Risiken, aber auch ein Teufelskreis aus Interessenslücke, Finanzierungslücke und Maßnahmenlücke.

Die betriebswirtschaftlichen Risikofaktoren, wie z.B. Markt, Nutzer, Erlöse, Genehmigungen etc., mit ihren entsprechenden Bewertungen, lassen sich im Prinzip je nach Projekt unterschiedlich bewerten. Diese Einschätzung ist transparent und nachvollziehbar zu gestalten. Die Risikofaktoren werden in den Immobilienunternehmen über Rendite und über entsprechende Zinssätze auf dem Kapitalmarkt gerechnet und bewertet. Dass die Projektentwicklung mit geringeren Risiken als die Stadtquartiersentwicklung versehen ist, zeigt sich durch das bekannte Engagement der Immobilienwirtschaft, die hier ihr Hauptgeschäftsfeld sieht.

Im Einzelnen kann der überwiegende Teil der Risikofaktoren von Projektentwicklung und Stadtquartiersentwicklung definiert und transparent gestaltet werden. Gesondert zu betrachten ist der „Risikofaktor“ Eigentümer und Investor. Dieser ist in der Regel bei der Projektentwick-

lung eindeutig, aber bei der Stadtentwicklung in seiner Menge und seinen divergierenden Interessen oft kaum zu greifen. Eine Annäherung ist nur zu erreichen, wenn diese inhomogene Gruppe eine Struktur, eine Form erhält. Im Folgenden geschieht dies durch eine Risikoclusterung bezogen auf Eigentümer und Investoren.

In den einzelnen Risikoclustern lassen sich die Interessen von Eigentümern und Investoren unterschiedlich definieren. Die vier Cluster, Projektentwicklung, Flächenentwicklung, Stadtquartiersentwicklung und Stadtentwicklung strukturieren sich über die Quantifizierung und Qualifizierung von Eigentümern und Investoren. Dabei bildet sich das Stadtquartier als Zielcluster heraus. In ihm sind die unterschiedlichsten Interessen der großflächigen Stadtentwicklungsprojekte zu reduzieren und zu bündeln sowie gleichzeitig singuläre Interessen von Projekt- bzw. Flächenentwicklungen in die Quartiersentwicklung zu integrieren.

Ein Ansatz ist, dies durch eine „Stadt-Entwicklungs-Agentur“ zu leisten, die private und öffentliche Interessen bündelt, und somit auch Finanzierung und Maßnahmen ermöglicht. Die Stadt-Entwicklungs-Agentur kann somit zu dem „first-mover“ werden und führt die notwendigen Maßnahmen durch. Sie agiert idealerweise wie ein Eigentümer(vertreter), kann aber auch als Dienstleister beauftragt werden. Ziel der Agentur ist es, professionalisiert das Know-how von Finanzen, Immobilienwirtschaft und Stadtentwicklung zu bündeln.

Um Quartiersentwicklungen effizienter zu gestalten, sind darüber hinaus mehrere Vorhaben einer Stadt oder in der Region in einer Agentur parallel zu bearbeiten (Stadtquartiersportfolio), da ja typischerweise solche Vorhaben in sehr unterschiedlichen Geschwindigkeiten laufen. Damit können nicht nur Risiken ausgeglichen werden, sondern es ermöglicht auch eine revolvierende Finanzierung (ggfs. mit innovativen Fondskonzepten) und einen effizienteren Ressourceneinsatz als bei „One-location-Vorhaben“, wo mögliche Projektleerläufe entstehen können. Eine professionelle StadtEntwicklungs-Agentur auf privatwirtschaftlicher Basis mit öffentlicher Beteiligung kann die Finanzierungslücke durch Interessen- und Maßnahmenbündelung schließen.

Redevelopment aus privater Hand mit Qualitätsanliegen und ökonomischer Vernunft

Henry Beierlorzer

Der Beitrag beschreibt als Modell einen „Klassiker“ des Redevelopments von städtebaulich und baukulturell relevanten Beständen, das angesichts der breiten Wahrnehmung von metropolen Großprojekten und großen (Handels-)Investments aus der Hand institutioneller Anleger und Projektentwicklungsgesellschaften anachronistisch wirkt:

Private „Bauherren“ (in Form einer oder mehrerer engagierter Personen oder eines lokal verankerten Unternehmers) erwerben eine Bestandsimmobilie, weil sie ihnen gefällt und sie sich für diese eine Zukunft vorstellen können. Sie begreifen dies als langfristige und gegenständliche Kapitalanlage und suchen die Alternative zur virtuellen Spareinlage oder dem anonymen Aktienfonds. Sie bauen das Haus gemeinsam mit einem guten Architekten und Bauleiter ohne öffentliche Förderung zu einem gemischt genutzten Haus für Wohnen+Arbeiten um und können dies mit geringem Overheadaufwand und kurzen Entscheidungswegen auch vergleichsweise schnell und kostengünstig tun, obwohl oder vielleicht, weil sie verstärkt mit kleineren Handwerksbetrieben aus der Region zusammenarbeiten.

Sie nutzen oder vermieten die eher kleinteiligen Wohnungen und Büros selbst und halten die Immobilie im eigenen Bestand. Deshalb haben sie auch ein besonderes Interesse an der nachhaltigen städtebaulichen Qualität, an Standort und Umfeld wie auch an der Architektur und dem Inhalt des Objektes. Die Ressourceneffizienz, Denkmaleigenschaft oder stadtbildprägende Bedeutung des Hauses ist zuallererst ein Qualitätsmaßstab, gibt dem Objekt seinen besonderen Charme und schützt davor, das Haus im Zuge des Umbaus zu banalisieren. Das würdigen dann übrigens auch die Mieter und Nutzer – man kann auch sagen: Das schafft sich damit einen eigenen Markt. Mögliche Förderungen, KfW-Finanzierungen oder Denkmalabschreibung nach §7 EStG stützen das besondere Engagement der privaten Bauherren, helfen die Qualität zu

sichern und besonderen Aufwand zu finanzieren. Sie geben den Bauherren vielleicht ein wenig Sicherheit für ihre Investitionsentscheidungen; sie tun jedoch gut daran, diese nicht zum Kernbestandteil ihrer Wirtschaftlichkeitsüberlegungen zu machen.

Die Voraussetzungen für das Engagement dieser privaten Bauherren hat die Stadt geschaffen: Sie hat einer altindustriellen Fläche im Quartiers- oder Stadtteilmaßstab eine Zukunft gegeben – mit einer städtebaulichen Gesamtperspektive, aktivem Flächenmanagement in der Hand eines qualitätsbewussten Trägers, mit Erschließung und „grüner“ Parkinfrastruktur. Möglicherweise erscheint dieses immobilienwirtschaftliche Entwicklungsmodell – zumindest im Kreis von gewerblichen Projektentwicklern, institutionellen Anlegern und Finanzierern, Immobilienhändlern und Bauträgern, sowie leider oft auch Planern und Stadtentwicklern – heute fremd. Aber jenseits der wenigen Wachstumszonen prosperierender Städte, der 1a-Lagen und jenseits der üblichen Nutzungsmischungen aus Supermärkten, Ladenlokalen von bundesweit agierenden Filialisten, Standardbüros, Bauträgersiedlungen oder Altenwohnanlagen sind es faktisch nur Selbstnutzer, private Bauherren allein oder in einer Baugruppe sowie lokale Unternehmen mit engagierten Unternehmern, die relevante Partner der Stadtentwicklung sind. Also muss man sich auch um diese kümmern!

Wie kann es wieder stärker gelingen, persönliches unternehmerisches Engagement und örtliches, privates Kapital für gutes Redevelopment zu mobilisieren? Hier spielen sowohl veränderte Planungsansätze rund um handhabbare „Stadtbausteine“ auf der Basis kleinteiligerer Parzellierung wie auch örtlich oder regional verankerte Mobilisierungs-, Beratungs-, Betreuungs- und Beteiligungsmodelle für Selbstnutzer und örtliche Unternehmer eine zunehmend wichtigere Rolle.

Weitere Informationen zum Projekt:

- Entwicklungsmaßnahme Neue Bahnstadt in Leverkusen-Opladen – www.neue-bahn-stadt-opladen.de
- Wohnen+Arbeiten im ehemaligen Materiallager: Neues Magazin Opladen – www.magazin-opladen.de



Vom Materiallager zum Lebensraum: Das Neue Magazin Opladen als nutzungsgemischte Immobilie – 15 Lofts von 40-350 qm bieten ein Nebeneinander von energieeffizienten Wohnungen und Appartements, Ateliers, Büroräumen und Showrooms. (Bild: nbso – neue bahnstadt opladen GmbH , Autorenschaft: B.A.S. Kopperschmidt+Moczala GmbH, Weimar | neue bahnstadt opladen GmbH, Leverkusen | PLANUNGSGRUPPE MWM, Aachen)



Städtebauliches Entwicklungskonzept für einen neuen Stadtteil: Neue Bahnstadt Opladen (Foto: H. Beierlorzer)

Klimastadt der Zukunft – Aktivierung und Beratung von Bürgern

Burkhard Drescher

Unter dem Label InnovationCity Ruhr wird ein komplettes Stadtquartier in einer Größenordnung von rund 70.000 Einwohnern in den nächsten zehn Jahren zum Musterquartier für Energie-Effizienz umgebaut. Das konkrete Ziel: Der Energiebedarf im Pilotgebiet in Bottrop soll, bei gleichzeitiger Verbesserung der Lebensqualität, bis zum Jahr 2020 um 50 Prozent reduziert werden.

Quartier für Quartier

Geprägt wird das Bottroper Stadtbild durch Siedlungen mit Quartierscharakter, die in den einzelnen Dekaden des Kohleabbaus entstanden sind und noch heute das Zusammenleben der Menschen prägen.

Durch die flächendeckende Vor-Ort-Aktivierung im Pilotgebiet sollen diejenigen Hauseigentümer aktiviert, informiert und neugierig gestimmt werden, die bisher nicht aus eigenem Antrieb die Notwendigkeit einer Energieberatung gesehen haben. Vor Ort wird mit Hilfe eines Kurzenergiechecks der Deutschen Bundesstiftung Umwelt (DBU) der Sanierungsbedarf des Hauses bzw. der Wohnung grob eingeschätzt. Mithilfe eines Ampelsystems werden die unterschiedlichen Bauteile des Gebäudes bewertet und Ansatzmöglichkeiten für eine Sanierung aufgezeigt. Bei Interesse an einer weiteren Beratung werden Kontaktinformationen aufgenommen und eine kostenlose Erstberatung im Zentrum für Information und Beratung (ZIB) vermittelt.

Im Rahmen eines ca. 1,5-stündigen Beratungsgesprächs liefert diese eine Orientierung über sinnvolle Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz der Immobilie und der Haustechnik. Darüber hinaus ist es möglich die „InnovationCity Energieberatung Kompakt“ in Anspruch zu nehmen. Diese Beratung ist eine persönliche Analyse direkt im Wohngebäude, die durch einen unabhängigen und fachlich

qualifizierten Energieberater durchgeführt wird (Qualifikation: Ingenieur, Architekt oder Techniker/Meister mit Zusatzqualifikation).



Infocontainer am Pferdemarkt (Foto: InnovationCity Ruhr)



Infotruck (Foto: InnovationCity Ruhr)

Zur breitflächigen Aktivierung des Pilotgebietes im Rahmen des Hauseigentümersanierungskonzeptes der InnovationCity Ruhr werden die Immobilieneigentümer auf Quartiersebene im Rahmen informativer Veranstaltungen mit festlichem Charakter informiert. Die Quartiersauswahl erfolgt themenbezogen. Im Vordergrund steht dabei, die Angebotspalette des ZIB der breiten Öffentlichkeit kostenlos zugänglich zu machen.

Sichtbarkeit und Übertragbarkeit

Um das unsichtbare Thema Energie und Sanierung für die Bottroper real und erlebbar zu machen, werden im nächsten Schritt über das gesamte Pilotgebiet verteilt Musterhäuser errichtet. Den Hausbesitzern wird damit die Möglichkeit eröffnet, ein altes Haus mit nur geringem Aufwand an finanziellen Mitteln in ein Plusenergiehaus zu verwandeln. Auch wenn dieser Standard für den Großteil der Gebäude gar nicht das Ziel sein kann, gewinnt das Projekt InnovationCity Ruhr dadurch die nicht zu unterschätzende Sichtbarkeit in der Fläche.

Kreative als Impulsträger

Christian Plümpe

„Suche im Ruhrgebiet authentische Räume mit kulturellem Wert und einer guten infrastrukturellen Ausstattung, idealerweise mit Gelegenheit zum Co- und Networking.“

So oder ähnlich wäre in einem Zeitungsinserat eines Mietinteressenten das aktuelle und zentrale Anliegen eines Unternehmens aus der Kultur- und Kreativwirtschaft zu formulieren. Die Nachfrage bestimmt das Geschäft.

Der Ansatz für die Revitalisierung von Brachen und damit für ganze Stadtteilentwicklungen liegt im Blick auf die Zielgruppe, die sich mit dem alten Gemäuer identifiziert und den Arbeitsort als inspirierende Stätte des Wirkens versteht.

Geeignete Räume für kreative Arbeit sind Mangelware: Künstler, Architekten, Designer, Fotografen, die Werbewirtschaft, Musik- und TV-Produzenten benötigen und fordern ein attraktives Raumangebot. Die Mehrheit der Betriebe und Einzelkämpfer würde gern im Quartier arbeiten und hier vom Netzwerk profitieren. Die Branche verspricht sich zu Recht gute Vermarktungschancen an außergewöhnlichen Ausstellungsorten, in und auf Industriebrachen, alten Zechen, Kirchen und Schlössern. Aufgabe der Projektentwicklung ist es, diese Räume und Flächen zu inszenieren und mit ansprechenden Erlebniselementen der Freizeitwirtschaft zu verknüpfen (Veranstaltungen, Performance, Gastronomie).

Die kreative Szene gibt der Immobilienwirtschaft viel zurück: Denn dort, wo sie sich niederlässt, erhöhen sich die Mieten und Grundstückspreise der arrondierenden Flächen. Kreative Districts erzeugen eine Aufbruchsstimmung, die zur Mobilisierung und Verstärkung positiver Entwicklungspfade genutzt werden kann. Die kreative Ökonomie verträgt sich gut mit anderen innerstädtischen Nutzungen, etwa in der Kombination

von Wohnen und Arbeiten, sie ist differenziert und kleinmaßstäblich, also auch städtebaulich gut integrierbar. Mit den Kreativen wächst der Bedarf für Wohnnutzungen, Gastronomie- und Hotelbetriebe. Kreative sind vergleichsweise anspruchslos, benötigen kein Raumbuch, sind offen für temporäre Nutzungen und lieben vor allem das ursprüngliche Erscheinungsbild, was sich auf die Kalkulation der Baukosten günstig auswirkt.

Etwa in der Metropolregion Ruhr mit ihren 5,3 Mio. Einwohnern haben sich die Bedingungen für die Kultur- und Kreativwirtschaft durch Programme und Projekte der Stadtentwicklungsplanung positiv verändert. Die über Jahre unterschätzte Branche erfährt in Politik und Wirtschaft verstärkte Aufmerksamkeit. Mit der RUHR.2010 wurde die Branche erstmals explizit zum Handlungsfeld. Der politische Wille zielt auf eine Clusterbildung ab.

Die Akteure der Kreativwirtschaft schaffen künstlerische Qualität, kulturelle Vielfalt, kreative Erneuerung und stehen zugleich für die wirtschaftliche Dynamik einer auf Wissen und Innovationen basierenden Ökonomie. Im Jahr 2008 hat die Kreativwirtschaft ca. 65 Milliarden Euro zur volkswirtschaftlichen Gesamtleistung in Deutschland beigetragen (Tendenz steigend). Damit zog sie gleich mit den großen Industrie-sektoren Automobil, Maschinenbau und Informations- und Kommunikationstechnologie. NRW hat die Kreativwirtschaft längst als Leitmarkt begriffen, nicht zuletzt aufgrund ihrer arbeitsmarktpolitischen Bedeutung. Diesen politischen Willen gilt es jetzt umzusetzen.

Erforderlich sind in den Szenen bekannte Hot Spots des Wohnens, des Arbeitens, der Kultur und der Freizeit, also Gebiete mit urbanem Flair. Erst mit der Entwicklung solcher Quartiere im Rahmen eines integrierten Handlungs- und Strategiekonzepts wird es gelingen, die Kreativen aus dem Umfeld der Universitäten und aus den zwischenzeitlich etablierten Betrieben der Kultur- und Kreativwirtschaft langfristig in der Region zu halten bzw. anzuziehen.

Allerdings hat die Kultur- und Kreativwirtschaft noch kein scharfes „Gesicht“. Architektenmarkt, Buchmarkt, Kunstmarkt, der Markt der darstellenden Künste, die Musikwirtschaft, Software und Werbung verbindet traditionelle Wirtschaftsbereiche, neue Technologien und moderne Informations- und Kommunikationsformen. Zusammenführende Organisationen und Lobbyarbeit sind aber kaum zu erkennen. Es besteht die Notwendigkeit, das Raumangebot für Kreative zu verbessern und langfristig ein Bewusstsein bei Immobilienwirtschaft, Verwaltung und Banken für die Wirtschaftskraft und Attraktivität von Kreativunternehmen zu schaffen. Es ist deutlich zu machen: Die Lösung der Raumfrage für Kreative ist der Schlüssel für die Ausschöpfung des enormen Arbeitspotenzials der Branche.

Die Vorzüge eines finanziellen Engagements sind herauszustellen, etwa die Tatsache, dass kurzfristige Mietverträge mit bonitätsschwachen Kreativen bei genauer Analyse der Nachfrage keinen Ausschlag gegen Projekte geben, die gerade von temporären Nutzungen, Fluktuation und Dynamik leben. Hervorragende Vermarktungsmöglichkeiten und die Vielseitigkeit möglicher Nutzungen relativieren Finanzierungsrisiken. Auf dieser Grundlage lässt sich bei Investoren und Banken Leidenschaft für die Begleitung entfachen, was noch leichter fällt, wenn renommierte Industriezweige von der Strahlkraft attraktiver Bestandsgebäude angezogen werden. Für Brauereien, große Konzertveranstalter, prominente Möbeldesigner oder Filmproduzenten ist ein gut aufgestelltes Bestandsquartier attraktives Spielfeld und werbewirksam. Wo Kreativen Raum gegeben wird, profitieren über die Kreativwirtschaft hinaus andere Wirtschaftszeige. Die Weichen des Wirtschaftsstandortes NRW werden also auch über eine den Anforderungen der Kreativwirtschaft gerecht werdende Lösung der Raumfrage gestellt.

Die Zusammenarbeit mit erfahrenen Partnern erleichtert den Weg, auch das Gespräch mit Kreditinstituten. Klanghafte Kooperationen mit Unternehmen wie der RAG Montan Immobilien oder der RWE bilden den Rahmen für die Aufgabe der Projektentwicklung, der Industriebranche pulsierendes Leben einzuhauchen. Reizvolle Betätigungsfelder

im Altbestand ergeben sich ganz besonders auch für die Energiewirtschaft. Zu erwarten sind hier innovative und ökologische Versorgungskonzepte bei hohem Bedarf im (denkmalgeschützten) Bestand.

Immobilien- und Kreativwirtschaft haben gemeinsam die Chance, Marken zu kreieren. Gerade innenstadtnahe Industrieflächen verkörpern die Tradition der Region. Die Bevölkerung identifiziert sich nach wie vor mit den Arbeitsstätten ihrer Väter. Im Zusammenspiel mit der Kommune kann die Projektentwicklung die Menschen mitnehmen, gemeinwesenorientierte Nutzungen gestalten und attraktive Wohn- und Gewerbegebiete erschließen. So wird das CreativQuartier zum CreativRevier, das im Einzelfall auch neuen Einzelhandel trägt (Redevelopment, Villlage, Industry/Gewerbe, Entertainment/Education, Retail).

Schlüssige Konzepte für eine moderne Stadtteilentwicklung in diese Richtung sollten auch in Zeiten schwindender öffentlicher Mittel Fördergeber überzeugen. Fördermittel können dabei initiierende, flankierende oder stärkende Wirkung haben. Sie sollten immer dann greifen, wenn infrastrukturelle Maßnahmen unterstützen und öffentliche Nutzungen das kreative Nutzungsbild vervollständigen. Rentierliche und gemeinnützige Einzelprojekte können sich begeben. Dem Investor sind die Vorteile solcher Modelle vor Augen zu führen.

Die nachhaltige Entwicklung geeigneter Standorte wird aber immer zuallererst private Finanzierungen voraussetzen. Kreative und anspruchsvolle Nutzungen im Bestand werden als Nukleus und Impulsträger ihre Wirkung auf Banken entfalten, vor allem dann, wenn benachbarte Flächen zusammenhängend für parallele Entwicklungsmaßnahmen zur Verfügung stehen und nicht ausfiletiert werden. Begünstigt durch weitblickende Eigentümer und Kommunen wird das CreativRevier so dann zur gesellschafts- und arbeitsmarktpolitisch vorzugswürdigen und finanzierbaren Alternative.

Immobilien-Projekte aus der Sicht der Kapitalwirtschaft

Dr. Georg Conzen MRICS

In den zurückliegenden Monaten sind die Transaktionsvolumina an den Immobilienmärkten deutlich angestiegen. Immobilienmakler berichten über eine rege Nachfrage von Anlegern nach Immobilien unterschiedlichster Art. Das Interesse reicht von Eigentumswohnungen über Zinshäuser bis hin zu Gewerbeimmobilien. Diese Entwicklung ist bemerkenswert und außergewöhnlich, auch wenn Immobilienanlagen seit jeher sowohl für private als auch für institutionelle Investoren ein wichtiger Bestandteil eines ausgewogenen Anlageportfolios sind. Doch das zuletzt stark gewachsene Interesse an Immobilien geht weit über das übliche Maß hinaus und dürfte zu einem guten Teil auch Ausdruck der viel zitierten „Flucht in Sachwerte“ sein, mit der eine Reihe von Anlegern auf die anhaltende Verunsicherung an den Kapitalmärkten und die nach wie vor ungelöste Staatsschuldenkrise reagiert.

Im Rahmen einer Studie haben die Feri AG und CORESIS Management GmbH Anfang des Jahres 2012 die aktuellen Entwicklungen analysiert, um Aufschluss über die Motive und Ziele von Privatanlegern und Family Offices im Zusammenhang mit Investitionen in Immobilien zu erhalten. Insbesondere haben wir mit der Studie die Investitionsstrategien von Family Offices und sehr vermögenden Privatpersonen sowie deren Anforderungen an das Asset Management untersucht. An der Befragung nahmen 50 Privatpersonen bzw. Family Offices teil.

Neben einer Reihe von erwarteten Ergebnissen ergaben sich auch einige neue Erkenntnisse. Diese Erkenntnisse, in Verbindung mit den Ergebnissen aus rund 150 Anlegergesprächen in den Jahren 2011 und 2012 mit sehr vermögenden Privatpersonen bzw. Family Offices, lassen auch deutlichere Aussagen zu, inwiefern Immobilienprojekte bzw. Redevelopment Projekte im Fokus privater Kapitalanleger liegen. Im Folgenden sind die wichtigsten Ergebnisse der Studie aufgeführt.

Die persönliche Risikoneigung der Investoren ist geprägt durch ein ausgewogenes Renditerisikoverhältnis. Es zeigt sich, dass die Extrem-Positionen wie starke Renditeorientierung bzw. starke Sicherheitsorientierung bei dieser Anlegergruppe augenblicklich fast ganz fehlen. Vermögende private Anleger scheuen vermutlich aufgrund der Erfahrungen in den letzten Jahren die Investments, welche eine außergewöhnlich hohe Rendite vorhersagen. Vielfach haben gerade diese Investitionen in der Vergangenheit unter erheblichem Werteverlust gelitten.

Bei einem Blick auf das weite Feld der Anlageinstrumente zeigt sich, dass fast alle befragten Anleger in nächster Zeit am ehesten in Immobiliendirektanlagen investieren werden. Sachwerte genießen in der augenblicklichen Marktsituation ein hohes Vertrauen.

Auch die Frage, warum man in der Vergangenheit in Immobilien investiert hat, zeigt ein klares Ergebnis. Über dreiviertel aller Befragten nannten Sicherheit, stabile Erträge oder Inflationsschutz als ihr Hauptargument für eine Immobilienanlage. Steuerliche Aspekte finden mittlerweile kaum noch Relevanz.

Im Rahmen der Befragung wurden die Teilnehmer auch gebeten, eine Reihe vorgegebener Kriterien im Hinblick auf ihre Wichtigkeit bei Immobilieninvestments zu beurteilen. Dabei wurde der Standort der Immobilie mit Abstand als wichtigstes Kriterium eingestuft. Ebenfalls von großer Bedeutung sind die direkte Einflussnahme auf das Investment, eine hohe Bonität der Mieter sowie die laufenden Erträge. Langfristige Mieterträge und die Individualität der Anlagestrukturierung werden auch als wichtig eingeschätzt. Während eine regelmäßige Bewertbarkeit des Investments und die Spekulation auf hohe Wertentwicklung aktuell nur eine geringe Rolle spielen.

Bei der Befragung, welche Erwartung der Anleger an die Rendite seiner Immobilienanlage stellt, zeigte sich, dass ca. ein Drittel der befragten Investoren eine Erwartung von bis zu 5 Prozent hat, ein Drittel zwischen 5 und 6 Prozent und weiteres Drittel 6 Prozent Rendite und mehr erwartet. Diese Erwartungshaltung erstaunt umso mehr, wenn man sieht,

dass die meisten Anleger eine Direktanlage im Bereich der Wohnimmobilien favorisieren. Gerade in diesem Segment sind die Immobilienpreise in den letzten Monaten und Jahren deutlich gestiegen. Das Beispiel offenbart eindeutig die Schere zwischen sicherheitsorientierter Anlage und einer dennoch gewünschten attraktiven Rendite.

Die Präferenzen der einzelnen Nutzungsarten spiegeln sich zum Teil bereits in den vorhandenen Immobilienportfolios wider. So verweisen fast 50 Prozent der befragten Vermögensinhaber auf ein bereits vorhandenes Wohnimmobilienportfolio. Gut 20 Prozent der Befragten verfügen über Büroimmobilien. Einzelhandelsimmobilien und Logistikimmobilien sowie weitere Sonderimmobilien finden nur geringes Interesse bei privaten Vermögensinhabern.

Die Umfrageteilnehmer wurden gebeten, die Perspektiven unterschiedlicher Anlagestrategien und Instrumente während der nächsten 12 Monate einzuschätzen. Zur Auswahl standen dabei Immobilien, Rohstoffanlagen, Hedgefonds, Private Equity, Renten, Gold und Aktien. Dabei bescheinigten mehr als zwei Drittel der Befragten Immobilien sehr gute oder gute Entwicklungsmöglichkeiten. Immobilien sind die einzige Assetklasse, bei der niemand mit schlechten Perspektiven rechnet.

Eine weitere Frage zielte auf die Einschätzung der unterschiedlichen Immobilienmärkte auf Sicht von 12 Monaten. Dabei erwies sich Deutschland als klarer Favorit unter den Investitionsstandorten. Fast 70 Prozent bescheinigten Deutschland gute, knapp 8 Prozent sogar sehr gute Perspektiven. Die übrigen rund 23 Prozent beurteilen die Perspektiven Deutschlands als durchschnittlich. Negative Einschätzungen wurden beim Investitionsstandort Deutschland nicht genannt. Diese Ansicht dürfte von derjenigen professioneller Immobilieninvestoren insofern abweichen, als der Einfluss des heimischen Standortes bei den Privatanlegern deutlich stärker ausgeprägt ist. In der Folge werden bei den Immobilienanlegern in Deutschland tendenziell Risiken unter- und Chancen überschätzt, während es sich bei Immobilienanlagen im Ausland eher umgekehrt verhält.

Hinsichtlich der Immobiliennutzungsarten ergab sich bei der Befragung eine klare Präferenz für Wohnimmobilien, denen mehr als 80 Prozent der Befragten gute oder sehr gute Perspektiven bescheinigten. Bemerkenswert positiv wurden auch Pflegeheime beurteilt, während die Einschätzung zu den unterschiedlichen gewerblichen Nutzungsarten deutlich heterogener ausfiel. Bei diesen Aussagen spielt sicherlich die traditionelle Urbedeutung des Besitzes von Wohneigentum sowie von Kapitalanlagewohnungen und Zinshäusern bei vermögenden Privatanlegern eine Rolle, wohingegen deutlich weniger Privatanleger über konkrete eigene Erfahrungen mit Gewerbeimmobilien verfügen. Insofern dürfte sich bei institutionellen Anlegern ein gänzlich anderes Bild bei den favorisierten Nutzungsarten der Immobilienanlagen zeigen.

Abschließend wurden die vermögenden Privatpersonen bzw. die Family Offices befragt, ob sie beabsichtigen, ihr Immobilienportfolio in den nächsten Monaten auszubauen. Dies beantworteten 54 Prozent der Befragten mit ja, wovon wiederum 79 Prozent der Befragten beabsichtigen, dies durch Direktanlagen umzusetzen.

Insgesamt zeigen die Ergebnisse der Befragung, dass Immobilienanlagen bei vermögenden Privatanlegern in Deutschland einen außergewöhnlich hohen Stellenwert haben und diesen auch künftig behalten werden. Die Analyse der Renditeerwartungen und der Beurteilung zu einzelnen Immobilien-/Nutzungsarten zeigt aber auch, dass der hohen Immobilienaffinität privater Anleger und deren Anlageentscheidungen oft eine Sichtweise zugrunde liegt, die von Vorurteilen und subjektiven Erfahrungen geprägt ist und in Teilen deutlich von einer auf fachliche Expertise gestützten Sicht abweicht. Das betrifft beispielsweise die starke Fokussierung auf Wohnimmobilien im Vergleich zu Gewerbeimmobilien, ein vergleichsweise geringes Interesse an ausländischen Immobilienmärkten und die Beurteilung des Renditepotenzials von Direktinvestitionen im Vergleich zu indirekten Immobilienanlagen.

Welche generellen Gründe können nun bei vermögenden Privatpersonen und Family Offices für die aktuellen Immobilieninvestitionen festgehalten werden? Hier sind drei wesentliche Punkte zu nennen:

Sicherheit, Stabilität und Inflationsschutz. Folgende Punkte haben im Gegensatz zu früheren Jahren eine eher untergeordnete Rolle bei Immobilieninvestitionen: Spekulation, Wertsteigerung und steuerliche Optimierung.

Neben diesen harten Anlagekriterien hat der Immobilieninvestor allerdings mittlerweile einige sogenannte „weiche Erwartungen“ an die Immobilienkapitalanlage. Hier sind insbesondere folgende Punkte zu benennen: Langfristige Orientierung, Nachhaltigkeit und Werterhalt, Konkrete und beeinflussbare Kapitalanlage, Transparenz und Offenheit, Verlässlichkeit und nachweislicher track record des Managements, Emotionen wecken und Investment-Story.

Wenn wir uns die „weichen Erwartungen“ des Anlegers an Immobilieninvestitionen anschauen, stellt sich die Frage, ob und wenn ja, wie sich diese Punkte bei Investitionen in Redevelopment-Projekten widerspiegeln. Zunächst sei hier betont, dass bei vermögenden Privatpersonen und Family Offices oftmals ein hohes Interesse an Immobilienprojektentwicklungen besteht. In der Vergangenheit wurde von dieser Anlegergruppe schnell erkannt, dass hier außergewöhnlich hohe Renditen zu erzielen sind. Das Interesse an Projektentwicklungsbeteiligungen ist weiterhin ungebrochen. Allerdings haben sich die Erwartungen des Anlegers an Projektentwicklungen deutlich – wie nun kurz dargestellt – aufgefächert:

Langfristige Orientierung

Der Investor hat bei Projektentwicklungsbeteiligungen die Möglichkeit, nach Fertigstellung der Immobilie das Projekt zu veräußern oder ggfs. dauerhaft in den Bestand zu übernehmen. Diese Flexibilität wird sehr geschätzt.

Nachhaltigkeit und Werterhalt

Insbesondere bei einer Immobilie, die bereits in der Planungsphase begleitet wird, herrscht ein hohes Maß an Vertrauen in die Nachhaltigkeit und den Werterhalt.

Konkrete und beeinflussbare Kapitalanlage

Bei der Entwicklung einer Immobilie hat der Anleger die Möglichkeit, von der Planung bis hin zur Realisierung des Gebäudes ein Projekt zu begleiten.

Transparenz und Offenheit

Eine mögliche Involvierung des Kapitalgebers in eine Projektphase schafft ein hohes Maß an Vertrauen in die Geldanlage. Somit hat der Investor jederzeit das Gefühl, tatsächlich in einen Prozess eingreifen zu können.

Verlässlichkeit und nachweislicher „track record“ des Managements

Dieser Punkt gewinnt bei den Investoren immer mehr an Bedeutung. Der Erfolg eines Projektes basiert im Wesentlichen auf der Qualifikation und der Erfahrung des Developers.

Emotionen wecken

Die Entwicklung von Standorten und Immobilien geht häufig einher mit einem guten – Bauchgefühl –. Insbesondere bei Entwicklungen im Bestand kommen oftmals historische oder kulturelle Aspekte hinzu, die alle Beteiligten – so auch die Investoren – emotional bewegen.

Investment-Story

Jede Projektentwicklung und insbesondere die Entwicklung im Bestand, basiert auf einer individuellen Geschichte. Jedes Gebäude und jeder Standort haben eine einmalige Historie. Die Individualität und Einmaligkeit gilt es herauszuarbeiten und vorteilhaft für den Erfolg des Projektes zu nutzen.

Die Befragung der privaten Vermögensinhaber und Family Offices hat deutlich das (gewachsene) Interesse an Immobilieninvestitionen gezeigt. Im Gegensatz zu vergangenen Jahren steht nun neben der reinen Erwartung an Rendite und Wertsteigerung die Werterhaltung und

Nachhaltigkeit des Investments im Vordergrund. Der Kapitalanleger möchte seine Vermögensanlage „verstehen“. Offenheit und Vertrauen in alle Beteiligten sind Voraussetzung für sein Investment. Immobilien-direktanlagen und vor allem Immobilienprojektentwicklungen können solche Erwartungen erfüllen. Nadelöhr für diese Investitionen wird in den nächsten Jahren sowohl die Anzahl der guten Projekte als auch die Findung geeigneter Manager sein.

Redevelopment aus Investorensicht Family Offices / Private Investoren

Jörg Siebert

Der Frage nachgehend, welchen Beitrag können private Investoren und Family Offices leisten, um Redevelopment-Aktivitäten zu unterstützen, müssen zunächst deren Investmentstrategie und Ziele näher beleuchtet werden. Zunächst gibt es keine einheitliche Strategie, um in Immobilien zu investieren. Darüber hinaus sind auch die Größenordnungen sehr unterschiedlich. Zunächst einmal gibt es sogenannte private Großvermögen, die sich in familieneigenen Gesellschaften abbilden und managen oder über das Wealth-Management der Bankinstitute und die Branche der Vermögensverwalter ihre Investments tätigen. Europaweit wird derzeit von über 4000 Family Offices (Single oder Multi Family Offices) ausgegangen. Darüber hinaus gibt es noch die Gruppe der vermögenden Privatkunden, die häufig über Investmentangebote der Hausbanken und über unterschiedliche Pool-Strukturen (SIV's) z.B. Fonds investieren.

Generell investieren Family Offices oder private Investoren in sehr unterschiedliche Assetklassen, dies vor allem wegen den Aspekten einer Risikostreuung, aber auch um Wertschöpfungsmöglichkeiten besser nutzen zu können. Beispielhaft seien hier Wertpapiere (Unternehmens-, Finanzwerte, Direktbeteiligungen in Unternehmen, Sachwerte oder Direktbeteiligungen in Immobilien) genannt. Immobilien sind meist nur ein (geringer) Teil der jeweiligen Anlagestrategie. Direktinvestments in Immobilien sind zudem betreuungsintensiv und Sachverstand, der womöglich erst zugekauft werden muss, ist erforderlich. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Immobilieninvestments in Konkurrenz zu anderen, womöglich einfacher, schneller und auch flexibler zu handhabenden Assets stehen. Somit ist alles, das zu einer höheren Komplexität im Ankauf, der Betreuung und der Bewertung der Risiken führt, zu vermeiden, um die Immobilie als Assetklasse interessant werden zu lassen. Damit ist letztlich gerade auch die Aufgabenstellung für Redevelopmentprojekte definiert: Komplexität reduzieren, Risiken klar

definieren, Renditen vergleichbar zu Neuprojekten gestalten und die Entwicklungschancen (für die geplanten Nutzungen) auch im strukturellen Umfeld aufzeigen. Wichtig ist zudem, dass das Objekt/Projekt in einer wettbewerbsfähigen Lage liegt, von hoher baulicher/architektonischer Qualität ist und attraktiv – auch in der Zukunft (Nachvermietbarkeit/ Drittverwendungsfähigkeit) – für Mieter bleibt. Somit gilt auch für Family Offices oder besser gerade für diese der bekannte Grundsatz: Nur eine bestehende oder sich eine durch „Redevelopment“ entwickelnde Core-Lage ist nachhaltig.

Das nebenstehende Schema, das Risiko und möglichen Profit in einem Projekt für die jeweiligen Projektphasen gegenüberstellt, zeigt das gerade zu Anfang eines Projektes naturgemäß ein hohes Projektrisiko besteht, welches von dem klassischen Bestandsinvestor nicht „genommen“ wird. Trotzdem gibt es Privatinvestoren, die gerade in dieser Phase sich am Projekt beteiligen, um das Projekt zu initiieren (Projektentwickler) oder sich den Einstieg in ein interessantes Projekt sichern wollen. Das „typische“ Family Office ist in dieser Phase selten beteiligt. Es sucht eher die Phase des gesicherten Eintritts in ein Projekt (Einstiegs-korridor Equity-Geber) oder das fertige, vermietete Objekt.

Bei Privaten Investoren ist auch immer der sogenannte „emotionale Faktor“ von großer Bedeutung für ihre Investmententscheidung, gerade auch im Redevelopment – Bereich. Die Regionale oder kommunale Verbundenheit, die Nähe zu anderen eigenen Investments, die Adresse mit ihrer spezifischen Mikro-/Makrolage oder einfach nur die „schöne Fassade“ können entscheidende Motivationen für ein Investment sein. Manchmal reicht auch die eigene Betroffenheit, ein Investment zu begründen. Bei den Beweggründen für die Investmententscheidung für eine Immobilie zeigen sich auch die größten Unterschiede zu den professionellen Immobiliengesellschaften und institutionellen Immobilieninvestoren.

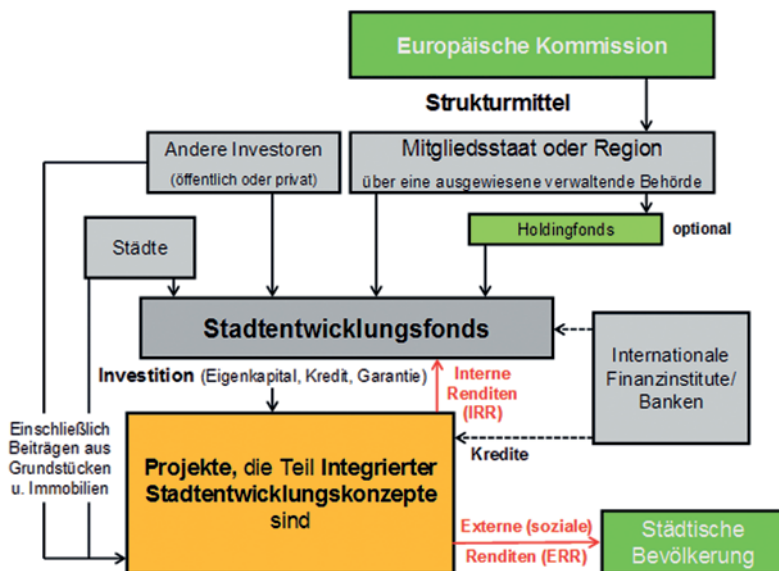
Anforderungen an die Rendite sind, je nach Nutzungsart, Region und Lage durchaus vergleichbar. Der Aspekt der Werterhaltung gegenüber der Wertsteigerung kann jedoch für Family Offices dominant sein, so

dass auch hier ein entscheidender Unterschied zu anderen Investorengruppen bestehen kann. Trotzdem muss an dieser Stelle deutlich hervorgehoben werden, dass sich auch für eine private Investorenstruktur das Projekt immer „rechnen“ muss, genauso wie für jeden anderen, der in Immobilien investieren möchte.

Stadtentwicklungsfonds in Europa: Ein innovatives Finanzierungsinstrument für die nachhaltige Stadtentwicklung

Prof. Dr. Michael Nadler

In der aktuellen EFRE-Förderperiode (2007-2013) wurde im Rahmen der sog. JESSICA (= Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas)-Initiative den europäischen Mitgliedsstaaten die Möglichkeit eingeräumt, einen Teil der Strukturfonds-Ressourcen im Rahmen ihrer Operationalen Programme zur Unterstützung von Finanzinstrumenten in der nachhaltigen Stadtentwicklung zu nutzen. Im Mittelpunkt der Initiative stehen dabei die *Stadtentwicklungsfonds*, welche sich durch folgenden typischen Aufbau auszeichnen:



Aufbau der Stadtentwicklungsfonds (Bild: M. Nadler)

Entwicklungsprojekte, die Teil einer integrierten Stadtplanung sind, sollen hierbei über günstige Fondsfinanzierungen (Eigenkapitalbeteiligungen, Investitionskredite und/oder Garantien) unterstützt werden. Die Stadtentwicklungsfonds selbst werden hierbei durch Mittel aus dem Europäischen Strukturfonds für regionale Entwicklung (EFRE), die durch die mittelverwaltende Behörde ggf. unter Einschaltung eines nationalen oder regionalen Holdingsfonds eingespeist werden, sowie möglicher kommunaler und/oder privater Finanzmittel refinanziert. Die Rückflüsse aus den Projektfinanzierungen sollen in der Folge wiederum in nachhaltige Stadtentwicklungsprojekte eingesetzt werden und so einen Finanzierungskreislauf erzeugen. In diesem Sinne bilden Stadtentwicklungsfonds ein neues Förderinstrumentarium, welches angesichts öffentlicher Kassen, die immer stärker in ihrem finanziellen Handlungsspielraum eingeschränkt werden, die nötigen nachhaltigen Förderwirkungen im Bereich der Stadtentwicklung sichern kann.

Die JESSICA-Initiative ist in dieser Förderperiode ein experimentaler, innovativer Ansatz, weshalb die EU-Kommission (DG Regio) und die Europäische Investitionsbank (EIB) diese Pilotphase durch technische Hilfen unterstützen, um einen Informationsaustausch der erforderlichen Akteure auf allen räumlichen Ebenen zu bewirken. In Deutschland erfolgte die Diskussion und Einführung von Stadtentwicklungsfonds im Rahmen zweier Forschungsprojekte (u.a. eines Ex-Post-Forschungsprojektes für fünf Modellvorhaben), welche vom Lehrstuhl Immobilienentwicklung federführend für das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung in Zusammenarbeit mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung betreut wurden. Parallel dazu wurden durch den Lehrstuhl Immobilienentwicklung für die EU-Kommission und die EIB fünf mögliche Geschäftsmodelle („Prototypen“) für Stadtentwicklungsfonds in Europa entwickelt, welche zwischenzeitlich in 51 Fonds (mit einer Gesamtdotierung von 1,8 Mrd. Euro, Stand Januar 2012) auch bereits umgesetzt wurden:

Land	Holdingfonds	EK in Euro	Stadtentwicklungsfonds	EK in Euro	Prototyp
Bulgaria	HF Bulgaria	33,0	Regional Urban Development Fund AD	18,9	Stadterneuerung
Czech Republic	HF Moravia-Siles	19,7			Stadterneuerung
Estonia	KredEx	57,0	Swedbank AB	33,0	Energieeffizienz
			SEB Bank	16,0	Energieeffizienz
Germany			SEF Brandenburg	20,0	Stadterneuerung
			SEF Hessen	10,0	Stadterneuerung
			SEF Thüringen	20,0	Stadterneuerung
			Wohnungsbaufonds Thüringen	120,0	Stadterneuerung
Greece	HF Greece	258,0	Pancretan Cooperative Bank and TT Hellenic Po	14,7	Stadterneuerung
			National Bank of Greece S.A.	83,3	Stadterneuerung
Italy	HF Campania	100,0			
	HF Sardinia	70,0			
	HF Sicily	148,1	Fondo di Rigenerazione Urbana Sicilia SRL	90,3	Smart City
Lithuania	HF Lithuania	227,0	Siauli Bankas AB	6,0	Energieeffizienz
			Swedbank AB	6,0	Energieeffizienz
			Siauli Bankas AB	15,0	Energieeffizienz
			SEB Bank	6,0	Energieeffizienz
Poland	HF Mazovia	35,9			
	HF Pomerania	53,0	Bank Gospodarstwa Krajowego	34,5	Stadterneuerung
			Bank Ochrony Srodowiska S.A.	14,8	Stadterneuerung
	HF Silesia	56,0	Bank Ochrony Srodowiska S.A.	54,4	Stadterneuerung
	HF Westpomeran	33,4	Bank Ochrony Srodowiska S.A.	14,2	Stadterneuerung
			Bank Zachodni WBK SA	17,4	Stadterneuerung
	HF Wielkopolska	70,2	Bank Gospodarstwa Krajowego	65,9	Stadterneuerung
Portugal	HF Portugal	130,0	Banco BPI S.A.	61,4	Stadterneuerung
			Caixa Geral de Depositos S.A.	49,0	Energieeffizienz
			Turismo de Portugal IP	14,6	Smart City
Spain	HF Andalusia	85,7	Banco Bilbao Vizcaya Argentaria SA	40,3	Stadterneuerung
			AC JESSICA Andalusia, S.A.	40,0	Stadterneuerung
	HF FIDAE Spain	127,7			
United Kingdom	HF London	119,7	Foresight Environmental Fund LP	41,9	Umwelttechnologie
			Amber Green LEEF LP	12,0	Energieeffizienz
			Amber Green LEEF 2 LLP	47,9	Energieeffizienz
			EMUDF	18,0	Stadterneuerung
			JESSICA Wales UDF	65,9	Stadterneuerung
	HF Northwest Eng	120,9	North West Evergreen LP	35,9	Stadterneuerung
	HF Scotland	59,9	Amber Green SPRUCE LP	9,6	Stadterneuerung
			Amber Green SPRUCE 2 LLP	47,9	Energieeffizienz
11	19	1.805,1	32	1144,5	

(Bild: M. Nadler)

Weitere Informationen zu diesem innovativen Finanzierungsinstrument (inklusive der Präsentation) finden sich im europäischen Forschungsprogramm des Lehrstuhls Immobilienentwicklung unter www.EIBURS.EU oder www.immo.tu-dortmund.de/eiburs.

Ein Kulturzentrum in Bürgerhand: Die Bürgerstiftung Rohrmeisterei Schwerte

Tobias Bäcker

Seit mehr als 20 Jahren war diskutiert worden: Was macht die kleine Stadt Schwerte mit einem alten Industriedenkmal, das genau im Übergang von Innenstadt und Ruhraue liegt? Ende 1999 wurde das Thema doch noch mal angepackt: Ein neuer Bürgermeister vermietete einen Teil der Halle an zwei Schwerter Kulturvereine als Startschuss für eine neue Nutzung als Bürger- und Kulturzentrum, denn der Stadt fehlte immer noch ein großer Saal. Ein Leitsatz bestimmte das Projekt: „Die Entwicklung der Rohrmeisterei muss und wird ohne Mehrkosten für die Stadt Schwerte gelingen.“

Schon ab Sommer 2000 wurde die Halle improvisiert für Veranstaltungen genutzt. Nicht Workshops, Debatten, Konzeptpapiere oder Pläne, nicht der Ruf nach öffentlich finanzierter Unterstützung, nicht ein Modell für die Trägerschaft prägten die Anfangsphase, sondern das schiere Machen: „Erst mal rein in die Halle, Strukturen kommen später.“

Die Rechtsform der gemeinnützigen Stiftung bürgerlichen Rechts wurde dann dieser Vorgeschichte und diesen Anforderungen – neben anderen Vorteilen – am ehesten gerecht: Die Gestaltbarkeit einer Stiftungssatzung, die schlanken Entscheidungsstrukturen, das Renommee des Stiftungsbegriffs führten – neben den steuerrechtlichen Aspekten – zu der Entscheidung für die Gründung einer Stiftung (2001). Die Bürgerstiftung Rohrmeisterei Schwerte, eine der ersten Bürgerstiftungen in NRW überhaupt, zeichnet sich bis heute durch die Besonderheit aus, dass sie die Bauherrenschaft und Trägerschaft eines Gebäudes und einer Einrichtung der kulturellen Infrastruktur übernommen hat.

Die Formulierung einer Satzung und die Formsache von Gründungsakt und Genehmigung bei der Bezirksregierung gingen reibungslos über die Bühne. Auf der Grundlage des Bau- und Betriebskonzepts der jungen Stiftung beschloss der Rat der Stadt einstimmig, einen Förderantrag

an das Land NRW zu stellen und der Stiftung – sozusagen als Beitrag der Stadt – Gebäude und Gelände in Erbbaurecht zu übertragen. Auch dieser Beitrag bedeutete für die Kommune jedoch Entlastung – von den Instandhaltungskosten des Denkmals. Die junge Bürgerstiftung aber war damit in der Lage, die Immobilie zu beleihen und Teile des Projekts über Darlehen zu finanzieren. Mit der Bewilligung einer Förderung in Höhe von 70 Prozent der Umbaukosten durch das Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport konnte es dann 2002 losgehen.

Der denkmalgerechte und nutzungsorientierte Umbau (seit 2002) der alten Pumpstation sollte 4,2 Mio. Euro kosten – 1,2 Mio. Euro waren als Eigenanteil durch die Bürgerstiftung aufzubringen. Spenden und Veranstaltungserlöse, Nachlässe von Planern und Ingenieuren, Eigenleistungen und Patenschaften wurden für den Umbau benötigt, der 2003 abgeschlossen wurde.

Die Rechtsform der Stiftung hat sich als ideal für die Steuerung eines großen Bauvorhabens und eines komplexen Betriebs erwiesen. Die feste Bindung an die gemeinnützigen Zwecke einerseits, die schnellen und



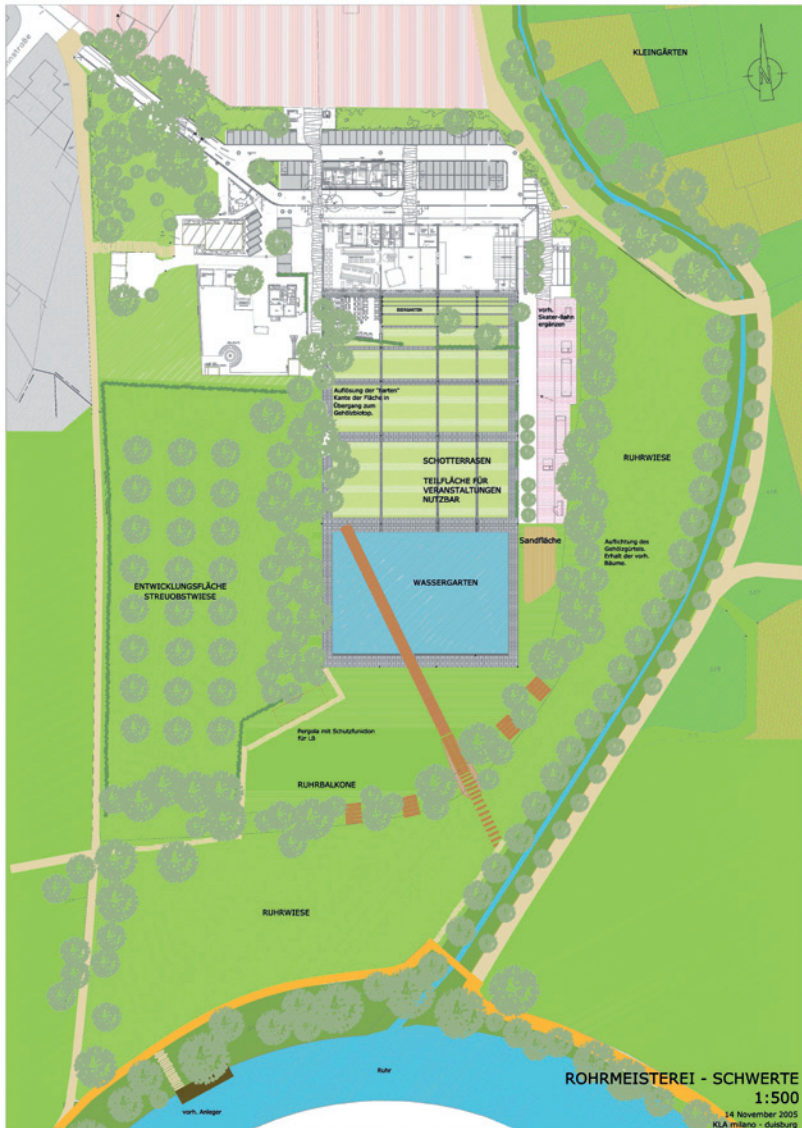
Nachtansicht Rohrmeisterei (Foto: Rohrmeisterei Schwerte)

effizienten Entscheidungsstrukturen mit viel Freiheit für den Vorstand im operativen Geschäft andererseits sorgten dafür, dass der Umbau fünf Monate früher als geplant und 10 Prozent preiswerter als berechnet abgeschlossen werden konnte.

Seit der Eröffnung der Rohrmeisterei im Juni 2003 finden jährlich rund 500 Veranstaltungen in den beiden Sälen, den Tagungsräumen und auf der Open-Air-Veranstaltungsfläche des Hauses statt. Die Hälfte der Veranstaltungen sind Bankette, Tagungen, Firmenevents – geschlossene, privatwirtschaftliche Nutzungen, für die das Team der Bürgerstiftung die gastronomischen und veranstaltungstechnischen Dienstleistungen erbringt, und deren Erträge gemeinsam mit denen der – auch bei Feinschmeckern angesehenen – Gastronomie die interne Quersubventionierung des gemeinnützig-kulturellen Bereichs mit 150-200 Tsd. Euro im Jahr sichern.

Die gemeinnützigen Ziele sowie die Schlussstilgungen der Umbaudarlehen, alle Steuern und Gebühren werden aus eigener Kraft finanziert, kaum „stiftungstypisch“ aus den Zinsen des immer noch geringen (80 Tsd. Euro) Stiftungskapitals, weniger aus Spenden (rund 20 Tsd. Euro jährlich), sondern weit überwiegend aus den Überschüssen des Gastronomie- und Cateringbetriebs. Der insgesamt kostendeckende, subventionsfreie Betrieb gelingt also durch die Verknüpfung des gemeinnützigen Stiftungsgedankens mit betriebswirtschaftlichem, unternehmerischem Handeln. Der Jahresumsatz der Stiftung beläuft sich inzwischen auf 2,3 Mio. Euro; das Team umfasst 46 festangestellte Mitarbeiter.

Das Team der Bürgerstiftung Rohrmeisterei berät inzwischen zahlreiche Projekte und Häuser bundesweit.



Grundriss Landschaftspark Rohrmeisterei-Plateau
(Foto: Rohrmeisterei Schwerte)

Innovationsquartier Hamburg Steilshoop

Das geplante Innovationsquartier InQ Hamburg Steilshoop, ein Housing Improvement District HID in einer Großwohnsiedlung

Torsten Witte

Eine zentrale Frage in der Stadtentwicklung ist die Einbindung der Wohnungswirtschaft und der Grundeigentümer in die Prozesse der Stadterneuerung auf Quartiersebene im Bestand. Die Freie und Hansestadt Hamburg hat als erstes Bundesland eine eigene HID-Gesetzgebung entwickelt und bietet damit einen sehr weit reichenden Rahmen für private Initiativen im öffentlichen Raum.

Gespeist aus den Erfahrungen im Umgang mit Business Improvement Districts BIDs, die in verschiedenen Geschäftslagen in Hamburg seit Jahren erfolgreich bestehen, wurde auf der Grundlage des § 171 f BauGB das „Gesetz zur Stärkung von Wohnquartieren durch private Initiativen“ vom Hamburger Senat verabschiedet und trat am 01. Dezember 2007 in Kraft. Hiermit liegt zum ersten Mal eine gesetzliche Grundlage vor, mit der die formalen Rahmenbedingungen für gemeinschaftliche private Investitionen auf öffentlichen Flächen in Wohnquartieren definiert werden und im Rahmen einer Zwangsabgabe alle Eigentümer eines definierten Gebietes in die Finanzierung eines festgelegten Maßnahmenkatalogs eingebunden werden können.

Für den Sommer 2012 wird die entsprechende Entscheidung des Senats der Freien und Hansestadt Hamburg zur formalen Ausweisung des Gebiets vorbereitet, mit der dann alle Grundeigentümer im Gebiet einer Abgabepflicht für das Innovationsquartier InQ unterliegen. Die Höhe und die Zahlungsstermine für die InQ-Abgabe werden von der Stadt per Bescheid festgesetzt.

Das Innovationsquartier wird für die Dauer von 5 Jahren ausgewiesen. In diesem Zeitraum und entsprechend des vereinbarten Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes erbringt der Aufgabenträger die entsprechenden Leistungen in dem verbindlichen Kostenrahmen. Als Aufga-

benrtäger wird nach der Ausweisung des Innovationsquartiers die Otto Wulff BID-Gesellschaft mbH in Kooperation mit ProQuartier Hamburg Gesellschaft für Sozialmanagement und Projekte mbH beauftragt. Über die Durchführung des Innovationsquartiers schließt der Aufgabenträger einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Stadt. Die Interessen der Grundeigentümer werden durch einen Lenkungsausschuss vertreten, in dem sowohl die großen Wohnungsunternehmen GAGFAH Group und SAGA GWG wie auch die vor Ort vertretenen Genossenschaften und privaten Wohnungsunternehmen sowie Einzeleigentümer und Vertreter der Stadt Hamburg und der Bewohnerergremien des Stadtteils vertreten sind.

Steilshoop ist eine zwischen Ende der 60er- und Anfang der 70er-Jahre errichtete Großwohnsiedlung mit ca. 18.000 Bewohnern in Hamburg. Oberstes Ziel ist die Verbesserung der Standortqualität sowie die Erhöhung der Attraktivität des Quartiers, das über viele Jahre hindurch als Problemstandort wahrgenommen wurde.

Das Innovationsquartier realisiert als private Initiative folgende Maßnahmen im öffentlichen Raum: Umgestaltung und Aufwertung der Mittelachse, einer 1,5 km langen zentralen Erschließung in der Siedlung, Aufwertung des zentralen öffentlichen Platzes, Entwicklung eines Orientierungssystems, Entwicklung eines Reinigungs- und Pflegekonzeptes sowie Durchführung eines Stadtteilmarketings. Hierfür wird ein Budget von rd. 3,5 Mio. Euro von den Grundeigentümern zur Verfügung gestellt.

Alles Gute aus Genin – „Green-District“

Franz-Peter Boden

2009 gründen Reiner Kunkel und Detlef Zielke mit vier weiteren Mitstreitern den Verein AGaG – Alles Gute aus Genin – mit dem Ziel, eine der größten zusammenhängenden Firmenflächen Lübecks verstärkt ins öffentliche Blickfeld zu rücken

Namhafte Unternehmen sitzen in diesem Gewerbegebiet: Niederegger, Campell's (Erasco), Baader. Doch nur wenigen in Lübeck ist bewusst, welche riesige Wirtschaftskraft sich zwischen Berliner Platz und A 20 bündelt. 250 Firmen, 5.000 Arbeitsplätze und ein Jahresumsatz von insgesamt mehr als 920 Mio. Euro sprechen eine deutliche Sprache.

Die Interessengemeinschaft wurde von vielen Betrieben sehr positiv aufgenommen und hat zurzeit bereits 86 Mitglieder. Sie wird von der Wirtschaftsförderung und dem Baudezernat der Hansestadt Lübeck unterstützt.

Genin „Green District“

Die bisherigen Aktivitäten erzeugen ein „Wir-Gefühl“. Bei den gemeinsamen Radtouren wurden vor Ort die ersten Maßnahmen entschieden bzw. als zu planende identifiziert.

Die AGaG hat den Geniner Kreisel (Stadteinfahrt von der A 20) mit über 960 Pflanzen angelegt und bezahlt. Die Stadt stellte 2011/2012 den Kreisverkehr Berliner Platz für über 30.000 Euro her, womit auch das Projekt „Automeile“ seinen Abschluss gefunden hat. Auch wurden die ersten Deckensanierungen seitens der Stadt durchgeführt.

Angeregt durch die „Zero-Emission-Park“-Diskussion haben auch die Geniner ihren Ansatz erweitert. Der Gewerbeverein AGaG strebt unter dem Markenzeichen der Nachhaltigkeit eine Attraktivitätserhöhung des traditionsreichen aber uneinheitlich entwickelten und unstrukturierten GE Genin an. Urban Redevlopment bildet daher einen zeitgemäßen

Ansatz für eine zukunftsfähige Strategie – „Green District“

Der Gedanke der Nachhaltigkeit impliziert die drei bekannten Säulen: Ökonomie, Sozialwesen und Ökologie.

Ökonomie erreicht bzw. in Planung	<ul style="list-style-type: none">• Attraktivität durch AGaG bereits gesteigert• Erreichbarkeit Erschließung des Gebietes an das innerstädtische Netz sowie an das überörtliche Netz ist gut• Die ÖPNV-Anbindung ist gut
Soziales: erreicht bzw. in Planung	<ul style="list-style-type: none">• Anwohnernähe – Laternenumzug• Kindergarten vorhanden• Hochschuleinbindung zwischen der AGaG und der Fakultät hergestellt• Marktplatz in Planung
Umwelt: erste Ansätze	<ul style="list-style-type: none">• Energieeffizienz• Entsorgung• Klimaschutz• Ressourcenschonung

Potenziale eines „Green District-Projektes“ auf der operativen Ebene

Für Genin und die ansässigen Unternehmen steht derzeit die Erhöhung der Attraktivität für Kunden und Partner, die Lebensqualität für die Anwohner und Arbeitnehmer im Vordergrund der Projektvision.

Verschiedene Ansätze lassen sich im weitergehenden ökologischen und sozialen Bereich entwickeln. Gute Beispiele liegen im Bereich der gemeinsamen Infrastruktur und Logistik, der Sozialstrukturen und nicht zuletzt der Stadtplanung und Gebietsgestaltung.

Bekannt ist aus weltweiten Studien, dass im Nachhaltigkeitsbereich proaktive Unternehmen häufig eine höhere Wirtschaftlichkeit und eine hö-

here Geschäftsdynamik erreichen als Wettbewerber. Diese Möglichkeit scheint für einzeln handelnde kleine und mittlere Unternehmen vielfach aufgrund der mangelnden Breitenwirkung verschlossen. Im Konvoi mit anderen Unternehmen ergeben sich auch hier neue Möglichkeiten.

Beispiele für konkrete Maßnahmen, die bei der Bestandsaufnahme und der Identifizierung von Teilprojekten in Betracht gezogen werden können, sind:

- gemeinsame Energiekonzepte (Energieeffizienzerhöhung, gemeinsame Nutzung erneuerbarer Energien, Schaffung von Energieverbünden, Nutzung von Restwärme etc.)
- gemeinsame Sanierungsmaßnahmen und Stadtteilentwicklungsmaßnahmen/ baulich, architektonisch, gesellschaftlich)
- gemeinsame Sozialprojekte (Stadtteilzentrum, Marktplatz, Kindergarten, Kantinen, soziale Einrichtungen, Feste, Messen)
- gemeinsame Ressourcenverwaltung (gemeinschaftliche Beschaffung, Ver- und Entsorgungskonzepte, u. a. Abwasser, Abfall, Reststoffnutzungswege, symbiotische Wertschöpfungsketten)
- gemeinsame Logistikprojekte (Transporte, Straßen, Lager, Fuhrparks etc.)

Nachdem die Felder Ökonomie und Soziales auf einem guten Weg sind, wird zukünftig der Bereich Umwelt in den Fokus rücken. Hierzu will der AGaG eine sog. Vordenkerrunde aus der Energie- und Entsorgungswirtschaft (Stadtwerke und Entsorgungsbetriebe), der FH Lübeck mit Bereichen

- Energietechnik, Energieeffizienz, Energieverteilung
- Abwassertechnik, Abfallwirtschaft
- Logistik und Logistikplanung

der Stadtverwaltung (Wirtschaftsförderung, Planen und Bauen) einrichten.

Diese Runde soll aufgrund der uneinheitlichen Gewerbestruktur diejenigen herausfiltern, die für solche Ansätze in Frage kommen, um am Ende auch für die kleineren Betriebe den Vorteil der Kreislaufwirtschaft

zu verdeutlichen. Den Stadtwerken Lübeck kommt hier eine entscheidende Rolle zu und Herr Fritz, der Chef der Stadtwerke, hat seine Teilnahme an dem Beirat bereits zugesagt.

Ein bauliches Highlight bildet die neue Energieplus Hauptzentrale der Stadtwerke, die in Kürze realisiert wird.

Öffentlich-private Finanzierungsstrategien am Beispiel des Kreativ.Quartiers Lohberg

Bernd Lohse, Ruth Reuter

Mit dem 2003 gefassten Stilllegungsbeschluss für die Zeche Lohberg zum 31.12.2005 musste sich die Stadt Dinslaken auf mannigfaltige Auswirkungen einstellen: der Abbau von 5.400 Arbeits- und 400 Ausbildungsplätzen, auf Kaufkraftverlust und Auswirkungen auf verschiedene Wirtschaftssektoren. Auch die Eigentümerin des Zechengeländes, die RAG Montan Immobilien GmbH, stand vor der Frage: Welche Nutzungen sind für die Stadt, den Stadtteil und den Standort zielführend? Gemeinsames Ziel war und ist, den ökonomischen, ökologischen, städtebaulichen und sozialen Wert der Fläche zu erhöhen.



Luftbild Kreativ.Quartier Lohberg (Foto: Stadt Dinslaken)

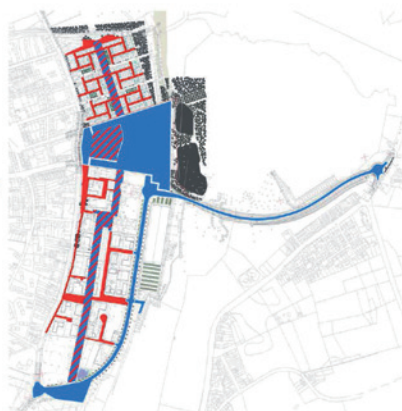
Schon 2008 haben sich Stadt und RAG Montan Immobilien zu einer Projektgemeinschaft zusammengeschlossen, um gemeinsam folgende Ziele zu verfolgen:

- Verhinderung einer monostrukturierten Entwicklung, sondern Öffnung des Geländes für vielfältige Nutzungen wie Kreativwirtschaft im Kreativ.Quartier Lohberg, Handwerksdienstleistungen, gewerbliche Entwicklung und Wohnen.
- Bedarfsgerechte Flächenentwicklung für unterschiedliche Nutzungen, keine gleichzeitige Freigabe der 50 ha Fläche für den Markt, sondern zielgerichtetes Agieren, um verschiedene Gebiete mit verschiedenen Nutzungen attraktiv zu machen und hohe städtebauliche Qualität zu schaffen.
- Gleichzeitige integrative und behutsame Quartiersentwicklung sowie Stärkung des gesamtstädtischen Wirtschaftsstandorts Dinslaken durch Schaffung von Qualitäten, Adressbildung und breiter Aufstellung eines Standortmarketings.

Um eine gemeinsame Perspektive zu entwickeln, wurde an Runden Tischen, in Werkstattverfahren und öffentlichen Diskursen ein gemeinsam getragener Masterplan erarbeitet. Die gesamte Fläche wurde unterteilt in einen zentralen Bereich (Kreativ.Quartier Lohberg) für Dienstleistungen/Kreativwirtschaft/Gewerbe, Wohnbaufläche, in eine Gewerbeindustriefläche sowie Grünflächen und Bergpark. Diese Nutzungsmischung wurde u.a. gewählt, um das Projekt auf eine breite Ba-

Kostenteilung Erschließung

- Maßnahmen Stadt / Förderung
- Maßnahmen RAG Montan Immobilien

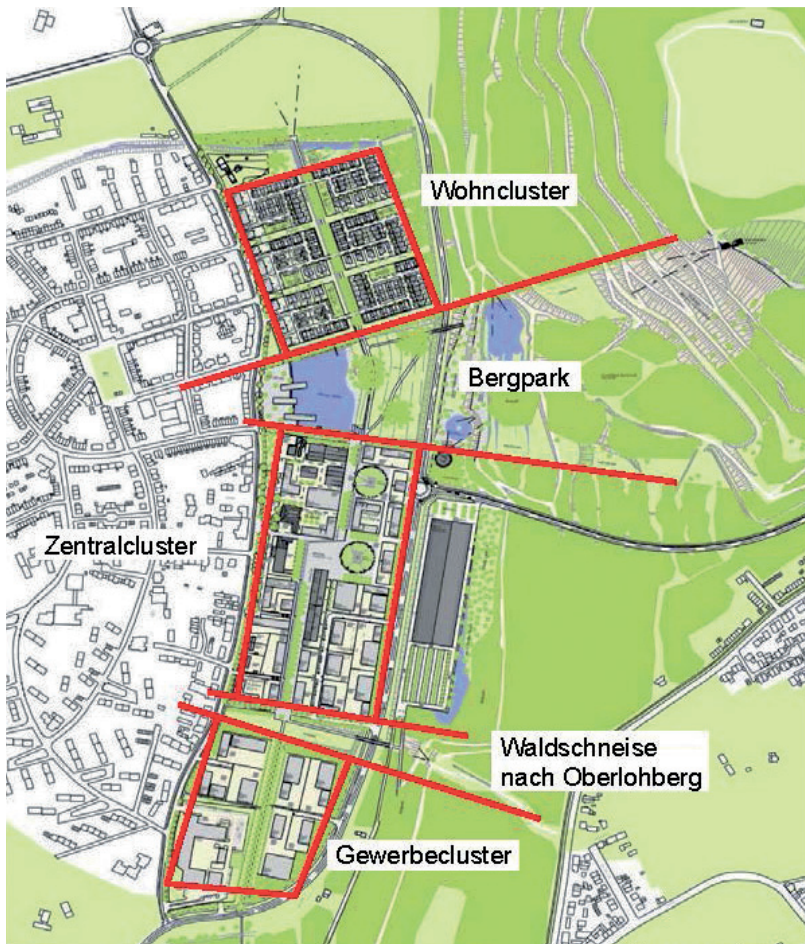


Kostenteilung Erschließung (Bild: RAG Montan Immobilien GmbH)

sis zu stellen und durch strategisches Management privates Invest zu generieren.

Insgesamt wurde ein privates Investitionsvolumen von 21,3 Millionen Euro errechnet (ohne Neubauten/Ansiedlungen). Bei der Differenzierung des Masterplans in einzelne Projekte wurde deren Finanzierbarkeit separat geprüft. Dabei zeigte sich schnell, dass weder die Stadt, noch die RAG Montan Immobilien und auch nicht beide zusammen, diese umfassende Restrukturierungsaufgabe finanzieren können. In Abstimmung mit der Landesregierung NRW wurden verschiedene Förderzüge eröffnet, mit insg. ca. 20 Mio. EUR Förderung. Mindestens die Hälfte des jeweiligen kommunalen Eigenanteils wird mit Abstimmung des Ministers von der RAG Montan Immobilien übernommen. Eine strategische Themensetzung hat den Erfolg, dass weitere Finanzpartner aus der Immobilien- und Energiewirtschaft gewonnen werden konnten.

Grundsätzlich gilt für Redevelopment-Projekte, dass ein frühzeitiges Handeln um eine Strategie für die Nachfolgenutzung und Finanzierung immens wichtig ist. Die Kooperation zwischen Privatwirtschaft und öffentlicher Hand bei einer integrierten Projektentwicklung führt zur bestmöglichen Nutzung des gegenseitigen Know-hows. Ein weiterer Schritt ist die Mobilisierung endogener wirtschaftlicher Potenziale, um Vorbilder zu schaffen und Neugier zu wecken. Dadurch sowie durch den Einsatz gezielter Themenschwerpunkte und gezielten Marketings können weitere private Investoren mobilisiert werden, welche die Grundlage für Kooperationen und die Bildung strategischer Allianzen zur Finanzierung des Gesamtprojektes bildet.



Rahmenplan (Bild: stegepartner)

Eigeninitiative als Königsweg?

Heinrich Grüter

Ich habe Ihnen von einer Eigeninitiative zu berichten, die schon vor mehr als einem Vierteljahrhundert von der Überzeugung getragen war, dass die Qualität des städtebaulichen Umfeldes einen entscheidenden Beitrag zum Erfolg von Immobiliennutzungen und damit zur Werthaltigkeit und Wertsteigerung von Immobilien leisten kann – eine Überzeugung, die damals keineswegs Gemeingut war.

Lange bevor der Begriff BID Eingang in den deutschen Sprachschatz fand, lange auch bevor mit Aktionen (manche meinen: Verzweiflungskaktionen) wie „Ab in die Mitte“ zur Revitalisierung innerstädtischer Geschäftsquartiere aufgerufen wurde, fanden sich 1984 Kaufleute der Hamburger Innenstadt zusammen und beschlossen, dem Bedeutungsverlust des innerstädtischen Einzelhandels durch eine entschiedene städtebauliche und architektonische Aufwertung des Quartiers Mönckebergstraße/Spitalerstraße, also der östlichen Hamburger Innenstadt, entgegenzuwirken.

Der Hintergrund dieser damals bahnbrechenden und weit über Hamburg mit großer Aufmerksamkeit verfolgten Idee war im Grunde ein ganz banaler: Die Umsätze des Einzelhandels in den herausragenden 1a-Lagen Mönckebergstraße und Spitalerstraße stagnierten, während der Einzelhandel an anderen Standorten Hamburgs und erst recht außerhalb der Hansestadt im Speckgürtel boomte. Mit solchen Umsatzverschiebungen hatten auch andere Innenstädte zu kämpfen, denen Einkaufszentren und neue Einzelhandelslagen das Leben schwermachten. Doch während diese ihr Heil zumeist im Ankurbeln von Events oder ähnlichen kurzatmigen Aktionen suchten, erschien den Hamburger Initiatoren der städtebauliche Ansatz erfolgversprechender. Dabei wurde diese Herangehensweise durch eine Entwicklung gefördert, die zuvor mit Beginn der 80er Jahre in der westlichen Hamburger Innenstadt eingesetzt hatte: Dort, westlich des Jungfernstiegs, waren in rascher Reihenfolge – beginnend mit dem „Hanse-Viertel“ – eine Reihe von

Einkaufsgalerien entstanden, die als „Hamburger Passagenviertel“ schnell weit über die Hansestadt hinaus bekannt und gerühmt wurden. Und sie waren geschäftlich erfolgreich. Sie boten neuen Formaten Platz (im „Hanse-Viertel“ eröffnete die erste deutsche H&M-Filiale), wiesen architektonische Qualitäten auf (Architekten des „Hanse-Viertels“ waren Gerkan, Marg + Partner), und sie boten damit ein städtebauliches Geschäftsumfeld, das die östliche Innenstadt mit Mönckebergstraße und Spitalerstraße im wahrsten Sinne des Wortes alt aussehen ließ.

Diese spezifische Form der Herausforderung lenkte den Blick der Initiatoren der östlichen Innenstadt folgerichtig auf das Instrumentarium der architektonischen und städtebaulichen Intervention. Die Initiatoren, zu denen fast alle Grundeigentümer, Einzelhändler und sonstige Gewerbetreibende des Quartiers gehörten, gründeten den „Trägerverbund Projekt Innenstadt“ in der Rechtsform eines eingetragenen Vereins, sammelten in kurzer Zeit 500.000,-- DM und beauftragten in enger Abstimmung und mit nachdrücklicher Unterstützung von Politik und Verwaltung der Hansestadt sieben renommierte nationale und internationale Architekten und Architektengemeinschaften, Vorschläge für die städtebauliche Aufwertung des östlichen Geschäftsquartiers zu machen. Schirmherr des Gutachterverfahrens war Hamburgs Bausenator, was den Schulterschluss zwischen privater Eigeninitiative und Stadtpolitik deutlich unterstreicht.

Die Vielfalt der Vorschläge mündete in einen „Gestaltungsrahmen für die Mönckebergstraße und die Spitalerstraße“, der die widerspruchsfreien und umsetzbaren Vorschläge bündelte. Dieser Gestaltungsrahmen bildet seitdem die Leitlinie für die städtebauliche und architektonische Entwicklung der östlichen Innenstadt.

Die Grundeigentümer allein wendeten in den folgenden Jahren im Zuge der schrittweisen Umsetzung des Gestaltungsrahmens einen dreistelligen Millionen-Betrag für die Neugestaltung ihrer Immobilien auf.

Im Ergebnis lebte die östliche Hamburger Innenstadt nicht nur gestalterisch, sondern auch kommerziell auf.

Der städtebauliche Ansatz der geschilderten Eigeninitiative hat nach aller Erfahrung des letzten Vierteljahrhunderts nichts von seiner Aktualität eingebüßt, im Gegenteil: Nur diejenigen Innenstädte werden überleben, denen es gelingt, den Menschen einen Rahmen zu bieten, der über einen funktionsfähigen Einzelhandel hinaus Anziehungskraft ausstrahlt – und diese Anziehungskraft basiert mehr und mehr auf der Qualität von Stadtgestalt, von Architektur, von städtischen Plätzen, von Ruhezonen, von räumlichen Verknüpfungen, von der Ordnung des Verkehrs, von der Rückgewinnung von Innenstadtbewohnern und vielem mehr.

Den Herausforderungen zu begegnen, denen sich die Innenstädte, die klassischen Geschäftszentren also, als Folge des kommerziellen, aber auch des mentalen Wandels der Stadtbürger gegenübersehen, ist im Grunde eine Gemeinschaftsaufgabe von Stadt und Privaten. Die Städte sehen sich dazu aber immer weniger in der Lage. Investitionen in die soziale Infrastruktur haben Priorität vor der baulichen Infrastruktur.

Ist die Eigeninitiative nun der Königsweg?

Sie ist ein Weg, wenn die Rahmenbedingungen stimmen. Und hier kommt ganz entschieden die städtische Planung ins Spiel. Voraussetzung jeder Eigeninitiative ist die realistische Aussicht auf Verbesserung als Folge des privaten Engagements. Es müssen sich mithin positive Zukunftsperspektiven für die Initiatoren eröffnen, wenn öffentliche Aufgaben übernommen werden sollen. Die Eigeninitiative ist eine Investition und gehorcht den Regeln von Investitionsrechnungen. Die stadtplanerischen Rahmenbedingungen müssen stimmen, wenn Eigeninitiativen ausgelöst werden sollen. Und über die Rahmenbedingungen entscheiden die Städte; es geht nicht ohne sie, es geht schon gar nicht gegen sie, es geht nur gemeinsam.

Tagungskonzept

Die Tagung Redevelopment der Rheinisch-Westfälischen Technischen Hochschule (RWTH Aachen) greift jährlich aktuelle Themen und Fragestellungen rund um „Redevelopment“ auf. An zwei Tagen widmen sich Entscheider und Mitarbeiter von Kommunen, aus öffentlicher Hand und Privatwirtschaft auf der RWTH Tagung den aktuellen Herausforderungen in Redevelopmentprojekten. Die begleitende Fachaussstellung und die Abendveranstaltung laden zum fachlichen und persönlichen Erfahrungsaustausch ein.

Die Tagung Redevelopment „Die Zweite Zukunft – Wer finanziert und gestaltet den Wandel der Städte?“ der RWTH Aachen gab – gemeinsam mit seinen Partnern aus der Praxis und der öffentlichen Hand – einen umfassenden Überblick zum Thema Stadt der Zukunft, Potenzialentdeckung und Finanzierungen von Redevelopmentprojekten. Namhafte interessante Experten aus Wissenschaft, Wirtschaft und Politik tauschten sich über dieses Thema aus und diskutierten gemeinsam spezielle Schwerpunkte, Kontroversen und Trends.

Das Tagungsteam



Martina Knoblauch, RWTH International Academy gGmbH ist als Geschäftsfeldleiterin verantwortlich für die Entwicklung, Vermarktung und Durchführung von Weiterbildungsformaten für das Geschäftsfeld Städte, Umwelt + Energie und entwickelte gemeinsam mit Prof. Kunibert Wachten das Konzept für die RWTH Tagung Redevelopment.



Iris Schümmer, M.A., RWTH International Academy gGmbH, ist neben der Organisation und Durchführung der Veranstaltungen im Geschäftsfeld Städte, Umwelt + Energie zuständig für das gesamte Teilnehmermanagement. Sie ist ebenfalls Ansprechpartnerin für Referenten und Fachausssteller in organisatorischen Fragen.



v.o.l.n.u.r.: Veranstaltungshalle 12, Fachausstellung, Gesprächsrunden, Wahrzeichen Welterbe Zollverein, Empfang der Teilnehmer, Plenumsaal Halle 12





v.o.l.n.u.r.: Podiumsdiskussionen, Vorträge, Interviews, Arbeitsgruppenphasen und intensiver Erfahrungsaustausch wechseln sich an zwei spannenden Tagen ab.



09:00 Einlass und Registrierung

10:00 Begrüßung: **Angela Elis**, Journalistin und Moderatorin

Grußworte:

- **Franz-Josef Britz**, Bürgermeister der Stadt Essen
- **Hermann Marth**, Vorstandsvorsitzender der Stiftung Zollverein, Essen
- **Prof. Kunibert Wachten**, Leiter des Lehrstuhls und Instituts für Städtebau und Landesplanung der RWTH Aachen

10:30 **Stadtentwicklung – ohne öffentliche Förderung**

Staatliche Förderung verändert sich

Prof. Dr. Engelbert Lütke Daldrup, Staatssekretär a. D., Agentur für Stadtentwicklung, Berlin

Andere Wege der Finanzierung der Stadtentwicklung

Wilhelm Schulte, Amtsleiter Landes- und Landschaftsplanung, Freie und Hansestadt Hamburg

im Gespräch mit

- **Anne Katrin Bohle**, Abteilungsleiterin für Stadtentwicklung und Denkmalpflege des MWEBWV NRW
- **Daniel Fielitz**, Senior-Projektmanager der BEOS AG, Köln
- **Stefan Heselschwerdt**, Geschäftsführer Drees & Sommer NRW und Partner der Drees & Sommer Gruppe
- **Roger Kohlmann**, Mitglied der Hauptgeschäftsführung des Bundesverbandes der Energie- und Wasserwirtschaft (BDEW), Berlin
- **Prof. Dr. Hans Peter Noll**, Vorsitzender der Geschäftsführung der RAG Montan Immobilien GmbH, Essen
- **Simone Raskob**, Bau- und Umweltdezernentin der Stadt Essen
- **Joachim Wintzer**, Direktor Development der MAB Development GmbH, Frankfurt/Main

Moderation: **Angela Elis**

11:45 **Partnertalk: Welche Relevanz hat das Thema Redevelopment für Sie?**

Prof. Kunibert Wachten, RWTH Aachen, im Gespräch mit

Rainer Schäfer, Bereichsleiter der STRABAG Real Estate GmbH, Köln, **Bernd Lohse**, Projektleiter der RAG Montan Immobilien

GmbH, Essen und **Anselm Elsbroek**, Leiter Business Development CDM Smith, Bochum

12:30 Eröffnung der Fachausstellung und Lunch

Gastgeber: Allbau AG, Essen

**14:00 Wer füllt die Finanzierungslücke der Stadtentwicklung?
Über die Risiken der Finanzierung von Redevelopment-Projekten**

Simone Raskob, Stadt Essen

Bernd Preuss, Rechtsanwalt und Partner Buse Heberer Fromm, Essen

Jürgen Brüggemann, Leiter Unternehmensentwicklung

RAG Montan Immobilien GmbH, Essen

anschließende Diskussion mit den Teilnehmern

Moderation: **Angela Elis**

15:00 Über neue Wege der Entwicklung und Finanzierung von Redevelopment-Projekten aus Sicht der Projekt-Entwickler

Henry Beierlorzer, Geschäftsführer der Neues Magazin

Opladen GbR

Burkhard Drescher, Geschäftsführer der Projektgesellschaft

InnovationCity Bottrop

Christian Plümpe, Rechtsanwalt, Geschäftsführer der Prisma

Immobilien GmbH & Co. KG

anschließende Diskussion mit den Teilnehmern

Moderation: **Angela Elis**

16:15 Kaffeepause

Gastgeber: von alvensleben + partner GbR, Frankfurt

17:00 Redevelopment als Geldanlage – Immobilien-Projekte aus der Sicht der Kapitalwirtschaft

Dr. Georg Conzen, Geschäftsführender Gesellschafter der CORESIS Management GmbH, Düsseldorf

Jörg Siebert, Geschäftsführer der Immobilien- und Fonds-Management Faubourg GmbH und Verwaltungsrat der Fonds Management Saint Honoré S.A., München

anschließende Diskussion mit den Teilnehmern

Moderation: **Angela Elis**

18:00 Abendveranstaltung im Erich-Brost-Pavillon

Verleihung der Masterurkunden für den postgradualen Studiengang der RWTH Aachen

Master in Redevlopment

Ulrich Höller, Vorstandsvorsitzender der DIC Asset AG, Frankfurt/Main

Hartmut Miksch, Präsident der Architektenkammer NRW, Düsseldorf

Prof. Peter Russell, Rektoratsbeauftragter für das Alumninetzwerk der RWTH Aachen

Prof. Dr. Martin Trautz, Dekan der Fakultät für Architektur der RWTH Aachen

Förderpreis Initiative „Redevlopment“ der RWTH Aachen

Ehrung von **Dr. Christof Austermann** (Promotionsthema: Brachflächenrecycling)

Prof. Kunibert Wachten, RWTH Aachen

Laudatio: **Bernd Preuss**, Buse Heberer Fromm

19:00 Stadtentwicklung jenseits des Wachstumszwangs

Dr. Reinhard Loske, Senator a. D., Publizist und Berater, Bad Münstereifel

Abendessen mit Aussicht auf das Welterbe Zollverein

Gastgeber des Dinners sind aurelis Real Estate GmbH & Co. KG | RAG Montan Immobilien GmbH | RWE Power AG

09:30 **Wo geht die Reise hin? Investitionsgemeinschaften?**
Stadtentwicklungsfonds – Ein innovatives Finanzierungsinstrument für die nachhaltige Stadtentwicklung
Prof. Dr. Michael Nadler, Inhaber des Lehrstuhls für Immobilienentwicklung der TU Dortmund

10:00 **Sind die Finanzierungsansätze auf andere Redevelopment-Projekte übertragbar?**

Arbeitsgruppen

Team 1 **Bürgerstiftung Rohrmeisterei, Schwerte**

Tobias Bäcker, Geschäftsführender Vorstand der Bürgerstiftung Rohrmeisterei Schwerte
moderiert von **Bernd Preuss**, Buse Heberer Fromm
Berichterstattung: **Olaf Geist**, Regionalleiter aurelis Real Estate GmbH & Co. KG, Duisburg

Team 2 **Housing Improvement District**

Torsten Witte, Sozialplaner / Immobilienökonom der ProQuartier, Hamburg
moderiert von **Dirk Labusch**, Chefredakteur Immobilienwirtschaft
Berichterstattung: **Michael Heesch**, Fachbereichsleiter Planen und Stadtentwicklung Stadt Hannover

Team 3 **Revitalisierung des Gewerbegebietes Genin in Lübeck**

Franz-Peter Boden, Bausenator der Hansestadt Lübeck
moderiert von **Stefanie Lütteke**, Projektpartnerin, Drees & Sommer
Berichterstattung: **Christiane Melcher**, Fachbereichsleiterin Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen der Stadt Aachen

Team 4 **Kreativ.Quartier Lohberg**

Bernd Lohse, RAG Montan Immobilien GmbH und **Ruth Reuter**, Stadt Dinslaken
moderiert von **Anné Schwarzkopf**, ANNE SCHWARZKOPF COMMUNICATIONS GMBH & CO. KG
Berichterstattung: **Prof. Kunibert Wachten**, RWTH Aachen

12:00 Plenum + Pressegespräch:
Ergebnisberichte aus den Arbeitsgruppen
Moderatoren und Berichterstatter aller Teams
Moderation: **Angela Elis**

12:30 Lunch

14:00 Eigeninitiative als Königsweg?
Eigenverantwortliche Herangehensweise ist die Lösung | Weg von staatlichen Investitionen hin zu gesellschaftlicher Initiative | Wie weit kann privates Handeln gehen? | Zukunft der öffentlichen Förderung und deren Umverteilung | Künftige Ansprüche der Förderpolitik an private Initiativen
Heinrich Grüter, Geschäftsführer des Trägerverbundes Projekt Innenstadt e. V., Hamburg
Anne Katrin Bohle, MWEBWV NRW

15:00 Resümee + Ausblick 2013
Prof. Kunibert Wachten und **Angela Elis**

Alexander Matthies, Geschäftsführer der RAUMAUFZEIT GmbH, Stuttgart
Alois Herbst, Leiter des Bereichs „Umsiedlung und Flächenmanagement“ der RWE Power AG

Autoren & Beteiligte

Die Tagung Redevelopment „Die Zweite Zukunft“ der Rheinisch-Westfälischen Technischen Hochschule (RWTH) Aachen bietet jährlich, gemeinsam mit seinen Partnern aus der Praxis und der öffentlichen Hand, einen umfassenden Überblick zum Thema Stadt der Zukunft, Potenzialentdeckung und Finanzierungen von Redevelopment-Projekten.

Namhafte Experten aus Wissenschaft, Wirtschaft und Politik aus ganz Deutschland tauschen sich über dieses Thema aus. Hier werden spezielle Schwerpunkte, Kontroversen und Trends gemeinsam diskutiert.

Gemeinsam mit der Tagungsleitung und dem Programmausschuss wird das Tagungsthema definiert, der inhaltliche Ablauf konzipiert und die interessantesten Redner, Diskutanten und Dozenten ausgewählt und angesprochen.

Begleitet wird die wissenschaftliche Tagung von einer Fachausstellung, die den Unternehmen die Möglichkeit bietet, ihre Leistungsfähigkeit und ihr Angebot für die Entwicklung nachhaltiger und zukunftsfähiger Städte zu präsentieren. Hier kommen Unternehmen mit dem Tagungspublikum und dem RWTH Netzwerk Redevelopment ins Gespräch und tragen so zum Austausch zwischen allen Beteiligten am Stadtentwicklungsprozess bei.



Tobias Bäcker, M.A, ist seit 2002 geschäftsführender Vorstand der Bürgerstiftung Rohrmeisterei Schwerte. Zuvor war er drei Jahre lang als ehrenamtlicher Initiator des Projekts tätig. In den Jahren 1998 bis 2001 hat er für die Deutsche Hospiz Stiftung Dortmund in verschiedenen Positionen gearbeitet.

Von 1987 bis 2001 war er für die Durchführung von Jugendkulturprojekten in Schwerte und Umgebung verantwortlich.



Henry Beierlorzer, Beratung und Projekte zu Stadtentwicklung+Wohnen, Witten und Neues Magazin Opladen – Beierlorzer/Homann GbR, Jahrgang 1959, absolvierte ein Stadtplanungsstudium an der RWTH Aachen.

Ab 1984 arbeitete er 5 Jahre lang im Büro für Stadtplanung & Stadtforschung bei Prof. Peter Zlonicky und Prof. Kunibert Wachten. Im Anschluss war er bis 1999 bei der Internationalen Bauausstellung Emscher Park zuständig für Wohnungsbau- und Stadtentwicklungsprojekte und als stellvertretender Geschäftsführer tätig. Von 1999 bis zum Jahr 2000 hatte er die Geschäftsführung der LEG Wohnen in Brandenburg und zwischen 2001 und 2007 die der Regionale 2006 Agentur GmbH inne.

Nach dem Aufbau der Bergischen Entwicklungsagentur GmbH als Folgeorganisation der Regionale machte er sich 2008 als freiberuflicher Berater und Projektentwickler für Stadtentwicklung + Wohnen selbstständig. Er übernahm einen Lehrauftrag an der TU Dortmund und erarbeitete im Auftrag des Ministeriums für Bauen und Verkehr in NRW die Studie „Impulse für neues Wohnen in der Innenstadt“. Mit der Geschäftsführung der eigenen Neues Magazin Opladen GbR, ist Henry Beierlorzer seit 2011 selbst Bauherr zum innerstädtischen Wohnen+Arbeiten.



Franz-Peter Boden, Fachbereich 5 Planen und Bauen Hansestadt Lübeck, Jahrgang 1951 ist seit Mai 2003 Bausenator der UNESCO-Welterbe- und Hansestadt Lübeck und dort sowohl für die Stadt- und Verkehrsplanung als auch für den Hoch- und Straßenbau, das Stadtgrün und die Friedhöfe zuständig.

Er studierte an der Universität in Dortmund Raumplanung mit Abschluss Diplom-Ingenieur. Danach folgten Tätigkeiten als Ortsplaner bei der Landesentwicklungsgesellschaft NRW in Bielefeld, als technischer Angestellter der Stadt Gevelsberg, als Abteilungsleiter und Leiter des Stadtplanungsamtes der Stadt Heilbronn sowie als Technischer Beigeordneter der Stadt Hürth. Ein zentraler Arbeitsbereich bildet u. a. die Stadtentwicklung, die Altstadtsanierung und der Erhalt und die Fortentwicklung des Welterbes.



Anne Katrin Bohle, geboren 1961 in Recklinghausen ist seit Mai 2009 Abteilungsleiterin für Stadtentwicklung und Denkmalpflege im Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen. Sie absolvierte ihr Studium der Rechts- und Staatswissenschaften mit Schwerpunkt Verwaltungs- und Verfassungsrecht in

Gießen, Münster und Bonn. Nach Tätigkeiten als Rechtsanwältin und im Sportmarketing war sie in unterschiedlichen Führungsfunktionen unter anderem als Vorsitzende der Geschäftsführung der Agenturen für Arbeit in Eberswalde und Gelsenkirchen bei der Bundesagentur für Arbeit tätig. Vor Übernahme der Abteilungsleitung Stadtentwicklung und Denkmalpflege leitete sie seit September 2005 das Ministerbüro des Ministeriums für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen.

Seit dem 01.11.2010 ist sie die neue Vorsitzende des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Wohnungswesen (ASBW).



Hermann Britz, Bürgermeister Stadt Essen, Jahrgang 1948 ist Diplom Ökonom und Oberstudienrat a. D.

Zwischen 1990 und 2005 war er Mitglied des Landtages NRW und ab 1999 bis 2009 Vorsitzender der CDU Ratsfraktion. 2003 wurde er zum Vorsitzenden der CDU und 2009 zum Bürgermeister der Stadt Essen gewählt. Von 2009 bis 2010 war er Mitglied des Landtages NRW.



Jürgen Brüggemann, Prokurist und Leiter der Unternehmensentwicklung der RAG Montan Immobilien GmbH, Jahrgang 1952, ist studierter Vermessungsingenieur und Raumplaner.

Sein beruflicher Werdegang fokussierte sich auf die Bereiche Planung Spezialtiefbau, Umwelt-Planung, Stadtplanung, Flächenentwicklung, Unternehmensmanagement.



Dr. Georg Conzen MRICS, geschäftsführender Gesellschafter der CORESIS Management GmbH.

Die CORESIS Management GmbH ist ein auf Immobilienanlagen spezialisierter inhabergeführter Vermögensverwalter. Die Gesellschaft ist fokussiert auf das Strukturieren und das Managen renditeorientierter Immobilienanlagen in Deutschland. Mandanten sind deutsche Unternehmerfamilien, Stiftungen, (Multi-)Family Offices, Privatbanken sowie institutionelle Investoren.

Vor der Gründung der CORESIS war Herr Dr. Georg Conzen Vorsitzender der Geschäftsführung der RAG Gewerbeimmobilien GmbH bzw. Prokurist bei der IVG Immobilien AG.

Herr Dr. Conzen hat Raumplanung studiert (Abschluss: Dipl.-Ing.) und an der Uni Dortmund / EBS in Oestrich-Winkel promoviert (Abschluss:

Dr.rer.pol.). Er ist Dozent für den Masterstudiengang „Redevelopment – Design and Management“ (RWTH Aachen) sowie Dozent an der International Real Estate Business School. Er ist Mitglied der Royal Institution of Chartered Surveyors sowie Herausgeber und Co-Autor der Praxishandbücher „Immobilien-Investitionen“ und „Immobilien-Projektentwicklung“ im C.H. Beck-Verlag.



Burkhard Ulrich Drescher, Geschäftsführer InnovationCity Bottrop, Jahrgang 1951, ist gelernter Chemielaborant und Chemotechniker (Bayer AG Dormagen). Über den 2. Bildungsweg studierte er Wirtschaftswissenschaften und Chemie mit dem Ziel Lehramt. Nach Referendarzeit und Tätigkeit als Lehrer, wurde er 1987 zum Stadtkämmerer von Grevenbroich bestellt.

1990 wechselte er zur Stadtverwaltung nach Oberhausen, zunächst als Stadtdirektor. 1991 wurde er zum Oberstadtdirektor gewählt. 1997 wählte ihn der Stadtrat zum Oberbürgermeister. 1999 erfolgte die Direktwahl durch die Bürger. 2004 wurde er in den Vorstand von RAG Montanimmobilien berufen und zum Vorsitzenden der Geschäftsführung der Montangrundstücksgesellschaft mbH ernannt. Nachdem er von 2006 bis 2009 als CEO für die GAGFAH Group tätig war, arbeitete er seit 2009 als Unternehmensberater.

Seit September 2011 ist er Geschäftsführer der InnovationCity Management Gesellschaft.



Anselm Elsbroek, Leiter Business Development CDM Smith, Bochum, Jahrgang 1961, absolvierte ein Studium der Kommunal- und Umwelttechnik an der Fachhochschule Münster (Dipl.-Ing.) und schloss eine Ausbildung zum Sicherheitsingenieur bei der Bundesanstalt für Arbeitsschutz, BG Chemie an.

Seine berufliche Laufbahn begann 1987 bei Dr. Weßling Beratende Ingenieure, Altenberge/Bochum. 1989 wurde er bei Dr. Weßling Beratende Ingenieure, Altenberge/Bochum tätig. 2002 wurde er Niederlassungsleiter Essen URS Deutschland GmbH und 2007 Mitglied der Geschäftsleitung im gleichen Unternehmen. Seit 2011 ist er bei CDM Consult GmbH. Seine Tätigkeitsfelder umfassen folgende Bereiche: Geschäftsentwicklung, Marketing, Redevelopment, Flächenrevitalisierung, Technische und Umwelt Due Diligence, Altlastenerkundung und Sanierungsplanung, Arbeitsschutz in kontaminierten Bereichen sowie Sicherheits- und Gesundheitsschutz.

Er ist Mitglied der Ingenieurkammer Bau Nordrhein-Westfalen (Beratender Ingenieur), der CRENET Deutschland, Corporate Real Estate Network sowie des Ingenieurtechnischen Verbandes Altlasten (ITVA).



Olaf Geist, Regionalleiter aurelis Real Estate GmbH & Co. KG, Duisburg, ist studierter Raumplaner (Dipl.-Ing., Universität Dortmund).

Er begann seine Karriere 1989 bei der Gesellschaft für Konsum-, Markt- und Absatzforschung (GfK), Nürnberg, im Ressort Regionalforschung. Schwerpunkte seiner Arbeit waren Standort- und Marktuntersuchungen für Städte und Gemeinden sowie Wirtschaftsförderungskonzepte.

Von 1992 bis 1993 arbeitete Olaf Geist bei der Firma ExperConsult, Dortmund in der Abteilung Wirtschaftsförderung und Regionalentwicklung. Hier beschäftigte Olaf Geist sich mit dem Aufbau von Technologie- und Gründerzentren sowie European Business and Innovation Centers (EC-BIC) und mit Standort- und Wirtschaftsberatung. Danach war er 10 Jahre Bereichsleiter Städtebau Bonn bei der Deutsche Bau- und Grundstücks-AG (BauGrund), Berlin und hier verantwortlich für die Entwicklung von Wohn- und Gewerbegebieten (u. a. Grunderwerb, Planungsrecht, Finanzierung, Erschließung, Vermarktung).

Seit 2003 ist er bei aurelis Real Estate GmbH & Co. KG, Eschborn, bis 2006 als Leiter Projektentwicklung, Region West (Köln) und seit 2006 Leiter Region West (mit Sitz in Duisburg). Zu seinen Aufgaben gehört das Real Estate Management mit den Fachabteilungen Asset Management, Land Development, Projektmanagement, Vertrieb sowie Controlling und Recht. Hierbei ist er verantwortlich für ein Portfolio von ca. 133 Standorten und ca. 3,51 Mio qm Grundstücksfläche.



Heinrich Grüter, Geschäftsführer des Trägerverbundes Projekt Innenstadt e. V., Hamburg, absolvierte ein Studium der Volkswirtschaftslehre an der Universität Köln. Seit 1974 ist er Hauptgeschäftsführer des Verbandes der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels Nord e. V., eines Zusammenschlusses größerer Einzelhandelsunternehmen an weit überwiegend städtebaulich integrierten Standorten Norddeutschlands.

Seit 2006 ist er darüber hinaus als Geschäftsführer des Trägerverbundes Projekt Innenstadt e. V., Hamburg tätig. Der Trägerverbund ist die stadtentwicklungspolitische Interessenvertretung von Grundeigentümern und Gewerbetreibenden der Hamburger Innenstadt.



Alois Herbst, Leiter des Bereichs „Umsiedlung und Flächenmanagement“ der RWE Power AG

Nach dem Studium der Geowissenschaften an der Technischen Universität in Darmstadt hat Alois Herbst den Vorbereitungsdienst für den höheren technischen Verwaltungsdienst in Hessen als Vermessungsassessor abgeschlossen. Von 1981 bis 2007 ist er in verschiedenen Funktionen im Bereich „Liegenschaften, Umsiedlung, Bergschäden und Rekultivierung“ der RWE Power AG tätig gewesen. In der Zeit von 1991 bis 2007 war er insbesondere für die sozialverträgliche Umsiedlung von 7 Ortschaften mit rund 10.000 Einwohnern von der vorbereitenden Planung bis zur Umsetzung sowie für die Grundstücksbeschaffung und -verwertung für alle betrieblichen Belange im rheinischen Braunkohlenrevier unmittelbar verantwortlich.

Seit 2007 leitet Alois Herbst den ca. 160 Mitarbeiter umfassenden Gesamtbereich „Umsiedlungen und Flächenmanagement“ für alle Betriebsstandorte bei RWE Power, zu dem auch die Arbeitsbereiche Bergschäden und Rekultivierung gehören. Zusätzlich verantwortet er den An- und Verkauf von Immobilien für alle RWE Führungsgesellschaften in Deutschland einschließlich der vollständigen Liegenschaftsdokumentation. Im rheinischen Braunkohlenrevier ist er maßgeblich an der Gestaltung der Bergbaufolgelandschaft beteiligt.



Stefan Heselschwerdt, Geschäftsführer Drees & Sommer NRW

Nach dem Studium des Bauingenieurwesens an der Universität Stuttgart startete Stefan Heselschwerdt seine berufliche Karriere 1992 bei Drees & Sommer in Stuttgart, wo er in der Folge im Projektmanagement und der Bauleitung von anspruchsvollen Bauprojekten tätig war. 1998 wurde Stefan Heselschwerdt in die Geschäftsführung der Drees & Sommer GmbH Stuttgart berufen und verantwortete alle öffentlichen Projekte.

Im Jahr 2010 übernahm er diesen Aufgabenbereich im Bereich der Infrastrukturprojekte bei der Drees & Sommer Infra Consult und Entwicklungsmanagement GmbH. Seit 2011 ist Stefan Heselschwerdt Vorsitzender der Geschäftsführung von Drees & Sommer in NRW. Sein Fokus liegt dabei auf der Vernetzung aller Leistungsbereiche von Drees & Sommer maßgeschneidert auf den Markt in NRW. Seit 2005 ist er als Partner Mitgesellschafter der Drees & Sommer AG. Von der Projektidee über die Realisierung bis zur Inbetriebnahme verfügt Stefan Heselschwerdt über weitreichende Erfahrungen in der Betreuung von Großbauvorhaben im Hochbau und Infrastruktur, wo er bisher ein Projektvolumen von über 3 Milliarden Euro verantwortlich abgewickelt hat.



Roger Kohlmann, Mitglied der Hauptgeschäftsführung des Bundesverbandes der Energie- und Wasserwirtschaft (BDEW), Jahrgang 1962, ist seit Frühjahr 2009 Mitglied der Hauptgeschäftsführung des Bundesverbandes der Energie- und Wasserwirtschaft (BDEW), Berlin. Der Diplom-Kaufmann leitet das Ressort „Energieinfrastruktur und Regulierung“.

Roger Kohlmann studierte an der Universität der Bundeswehr in Hamburg. Gleichzeitig spezialisierte er sich auf europapolitische Themen. Nach seiner Offizierslaufbahn wechselte er in die Politik: Ab 1991 war er Wissenschaftlicher Mitarbeiter für Wirtschaft, Mittelstand und Technologie im Landtag in Düsseldorf.

Seit 1996 arbeitet Roger Kohlmann in der Energiewirtschaft: Nach der RWE Rheinbraun AG, Köln, folgte 1999 das ostdeutsche Braunkohleunternehmen Laubag in Senftenberg. Hier verantwortete er den Bereich Kommunikation und energiepolitische Grundsatzfragen. Anschließend leitete er drei Jahre die Unternehmenskommunikation der RWE Power AG, Essen. 2004 wechselte er als stellvertretender Hauptgeschäftsführer zum Verband der Elektrizitätswirtschaft (VDEW), Berlin. Seit Herbst 2007 ist er stellvertretender Hauptgeschäftsführer des BDEW.



Bernd Lohse, RAG Montan Immobilien GmbH, studierte Geographie an der Ruhr-Uni Bochum und ist seit mehr als 20 Jahren bei der RAG Montan Immobilien im Bereich Altlasten und Planung Städtebau mit dem Schwerpunkt Flächenentwicklung als Projektleiter tätig.

Im Zuge der Unternehmensentwicklung der RAG ist er außerdem als Stellvertreter des Betriebsratsvorsitzender aktiv.



Dr. Reinhard Loske, Senator a. D., Publizist und Berater, Bad Münstereifel, geb. 1959, Autor und Berater, war von 2007 bis 2011 Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa der Freien Hansestadt Bremen, zuvor (1998–2007) Mitglied des Deutschen Bundestages, u.a. stv. Fraktionsvorsitzender von Bündnis 90/Die Grünen.

Von 1992 bis 1998 war Reinhard Loske Wissenschaftler am Wuppertal Institut für Klima, Umwelt und Energie, dort u.a. Leiter der Forschungsgruppe „Zukunftsfähiges Deutschland“ und verantwortlich für das Forschungsfeld „Klimapolitik“. Sein Studium der Wirtschafts- und Politikwissenschaften umfaßte Stationen in Paderborn, Nottingham und Bonn.

Promoviert hat er über das Thema „Klimapolitik im Spannungsfeld von Kurzzeitinteressen und Langzeiterfordernissen“ am Fachbereich Wirtschaftswissenschaften der Universität Kassel (Dr. rer. pol.) und hat sich im Anschluss mit einer Arbeit zum Thema „Nachhaltigkeit als Politik“ am Otto-Suhr-Institut der Freien Universität Berlin habilitiert.

Er ist Vorsitzender der Studiengruppe für globale Zukunftsfragen der Deutschen Gesellschaft für Auswärtige Politik.



Prof. Engelbert Lütke Daldrup, Staatssekretär a. D., Agentur für Stadtentwicklung, Berlin, schloss 1982 sein Studium der Raumplanung an der Universität Dortmund als Dipl.-Ing. ab.

Von 1982 bis 1985 war er als Städtebaureferendar und Baurat beim Stadtplanungsamt in Frankfurt a. M. tätig bevor er 1986 Wissenschaftlicher Mitarbeiter der TU Berlin, Institut für Stadt und Regionalplanung, wurde.

Ab 1989 arbeitete Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup in der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen in Berlin, Abteilung Städte-

bau und Wohnungsbau, wo er 1992 zum Leiter des Referats „Hauptstadtgestaltung“ ernannt wurde. Stadtbaurat und Beigeordneter der Stadt Leipzig für Stadtentwicklung und Bau war er zehn Jahre lang ab 1995 bevor er 2006 beamteter Staatssekretär im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung in Berlin wurde. Seit 2010 ist er geschäftsführender Gesellschafter der „AfS Agentur für Stadtentwicklung GmbH“ in Berlin (Stadtentwicklung, Städtebau, strategische Beratung, Projektsteuerung). Außerdem ist er Honorarprofessor für „Stadtentwicklung“ an der Technischen Universität Berlin und Honorarprofessor für „Nationale und Europäische Raumentwicklung“ an der Universität Leipzig.



Stefanie Lütteke, Projektpartnerin Drees & Sommer, studierte Architektur an der RWTH Aachen und der Technischen Universität Lissabon.

Sie arbeitete in Architekturbüros in Stuttgart, Recklinghausen, Aachen und Portimão, bevor sie ihren Internationalen Master of Science in Construction and Real Estate Management an der FHTW Berlin und der Stadia Polytechnic Helsinki abschloss. Danach war Stefanie Lütteke als Projektleiterin bei der Arcadis Homola Projektmanagement AG tätig, mit dem Schwerpunkt Umsetzung von EU-Sicherheits- und Brandschutzstandards am Internationalen Flughafen Frankfurt.

Seit 2008 ist Stefanie Lütteke Projektpartnerin bei Drees & Sommer Projektmanagement und bautechnische Beratung GmbH in Düsseldorf. Stefanie Lütteke ist zuständig für das Projekt- und Mietermanagement bei Firmen- und Verwaltungszentralen sowie bei Universitätskliniken. Ihre Schwerpunkte sind dabei insbesondere das Kosten-, Termin- und Qualitätsmanagement sowie das technische Vertragsmanagement.



Hermann Marth, Rechtsanwalt, Vorstandsvorsitzender Stiftung Zollverein, Essen, Jahrgang 1953, wurde 1983 nach seinem zweiten Juristischen Staatsexamen bei der STEAG in Essen tätig. 1988 wechselte er zum Krupp Konzern, bevor er 1993 Partner in einer Sozietät für Unternehmensplanung, Frankfurt wurde.

In den Jahren 1995 bis 2006 arbeitete Hermann Marth in verschiedenen Positionen für die RAG AG, zuletzt als langjähriger Vorsitzender des Vorstands der RAG Immobilien AG.

2007 wurde er zum Vorsitzenden des Stiftungsrats gewählt und ist seit 2008 Vorstandsvorsitzender der Stiftung Zollverein, Essen.



Alexander Matthies, Jahrgang 1971, studierte Architektur an der TU Dresden und ENSAIS Strasbourg. Seit 2000 betreibt er ein Architekturbüro in Stuttgart.

Zu seinen ersten Kunden gehörte das Fraunhofer Institut IAO (Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation) für das er im Rahmen des Projektes „Office 21“ Büroarbeitswelten der Zukunft entwickelte.

Als Inhaber der 2006 gegründeten Raumaufzeit GmbH realisiert er Konzepte zur Zwischennutzung von Immobilien. Schwerpunkt des Unternehmens sind die Entwicklung kreativitätsfördernder Arbeitsumgebungen und die Vermietungen an Existenzgründer aus Bereichen wie Medien, Mode, Design und Musik. Aktuell beträgt die von der Raumaufzeit betriebene Gewerbefläche circa 25.000 qm an fünf Standorten mit ca. 200 Untermietern. Die Raumaufzeit GmbH beschäftigt heute zwölf Mitarbeiter.



Franz Meiers, NRW.URBAN, Jahrgang 1956, ist Geschäftsführer der landeseigenen Gesellschaft NRW.URBAN.

Er studierte Architektur und Städtebau an der RWTH Aachen und legte anschließend das zweite Staatsexamen zum Bauassessor ab.

Seit 1988 ist er in verschiedenen Positionen in Stadtentwicklung und Stadterneuerung, Flächenrecycling und Konversion, Bauland- und Projektentwicklung tätig. Ein Schwerpunkt seiner Tätigkeit liegt zur Zeit in der Organisation und Moderation von strategischer Planung, insbesondere bei der Nachnutzung von Bestandsgebieten.

Im Dezember 2011 wurde Franz Meiers zum Präsidenten der Bundesvereinigung der Landes- und Stadtentwicklungsgesellschaften BVLEG gewählt.



Christiane Melcher, Leitende Stadtbaudirektion Stadt Aachen, absolvierte ein Architekturstudium an der RWTH Aachen. Im Anschluss studierte Sie Umweltwissenschaften, bevor sie sich für ein Referendariat für den höheren bautechnischen Dienst beim Bauministerium des Landes NRW entschied.

Nach dem zweiten Staatsexamen übte sie leitende Tätigkeiten bei verschiedenen Kommunalverwaltungen – u. a. Leiterin der Bauaufsichtsbehörde und der Unteren Denkmalbehörde und stellvertretende Ressortleiterin bei der Stadt Wuppertal, aus.

Seit 2008 ist sie als Leiterin des Fachbereichs Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen der Stadt Aachen tätig.



Hartmut Miksch, Präsident der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen, Jahrgang 1950, studierte Architektur in Düsseldorf und beendete sein Studium 1979 als Dipl.-Ing. 1980 eröffnete er ein Architekturbüro in Düsseldorf, seit 1998 in Partnerschaft mit Dipl.-Ing. Wolfgang Rücker, 2011 kam Dipl.-Ing. Peter Malchartzeck hinzu. Schwerpunkte dieses

Architekturbüros sind Wohnungsbau, Veranstaltungszentren, Betreuungszentren; Bauen im Bestand mit altbaugerechten, kostenbewussten Standards; Denkmalgerechte Umnutzung denkmalwerter Bausubstanzen; Städtebauliche Rahmenplanungen zur Revitalisierung vorhandener Siedlungsbereiche.

Neben verschiedenen anderen Mitgliedschaften ist er seit 1987 Vorstandsmitglied der Architektenkammer NRW und seit 2001 Präsident der Kammer.



Prof. Dr. Michael Nadler hat Ende 2010 den neu gegründeten Lehrstuhl Immobilienentwicklung an der TU Dortmund übernommen, nachdem er bereits an den Universitäten Köln und Düsseldorf sowie den technischen Hochschulen Kaiserslautern, Albstadt-Sigmaringen und Konstanz tätig war.

In der Forschung hat Prof. Dr. Nadler einen Schwerpunkt im Bereich der Immobilienökonomie gelegt, welcher in der Vergangenheit auch bereits Anerkennung in diversen Forschungspreisen und -projekten gefunden hat. Leitbild seines Lehrstuhls ist eine lebenszyklusorientierte Steuerung von Wohn- und Gewerbeimmobilienentwicklungen. Diese reicht von der ex ante-Planung und Analyse über die Entscheidungsbewertung bis zur ex post-Wirkungskontrolle. Insofern werden nicht nur die Entwicklungs-, sondern auch die Nutzungsphasen von Immobilien untersucht.

Aus der bisherigen Forschungstätigkeit wurden diverse Bücher, Studien und Zeitschriftenaufsätze von ihm erstellt. Die Forschungsschwerpunkt-

te werden seit ca. 17 Jahren zielgerichtet durch Praxisprojekte (u. a. für die Vereinten Nationen, die Europäische Investitionsbank oder das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) ergänzt.



Prof. Dr. Hans-Peter Noll ist Vorsitzender der Geschäftsführung RAG Montan Immobilien GmbH, Essen.

Nach seinem Geographiestudium mit den Nebenfächern Geologie, Botanik, Soziologie an der Ruhr-Universität Bochum war er bis 1987 als Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Geographischen Institut der Ruhr-Universität Bochum tätig, wo er 1988 promovierte (Dr. rer. nat.).

In den Jahren 1987 bis 1989 war Prof. Dr. Noll selbstständig (Planungsbüro Dr. Noll, Büro für Umweltplanung und Geotechnik, Herne).

1989 begann er als Projektleiter bei der Montan-Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (Ruhrkohle AG), Essen, 1992 wurde er Geschäftsführer des gleichen Unternehmens und 1993 der Entwicklungsagentur Östliches Ruhrgebiet GmbH Dortmund, Kreis Unna, Hamm, Ahlen.

1992 übernahm er erneut die Geschäftsführung der Montan-Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Essen. Seit 2000 ist er Vorsitzender der Geschäftsführung der Montan Grundstücksgesellschaft mbH, Essen (heute: RAG Montan Immobilien GmbH).



Christian Plümpe, Jahrgang 1969, Studierte Rechtswissenschaft in Bonn, Lausanne und Münster.

Nach seinem ersten und zweiten Staatsexamen (1995 und 1998) war Herr Plümpe als selbstständiger Rechtsanwalt in Dorsten mit den Schwerpunkten im Wirtschafts- und Immobilienrecht tätig.

Seit 1999 ist nimmt er Beratungstätigkeiten für die Tempelmann Unternehmensgruppe wahr. Seit 2011 ist Herr Plümpe geschäftsführender Gesellschafter der Prisma GmbH & Co. KG Fördermittelmanager.



Bernd Preuss wurde 1964 in Moers (Nordrhein-Westfalen) geboren. Er studierte Rechtswissenschaften sowie als Ergänzungsstudium Politik und Philosophie an der Universität Trier und schloss dieses 1996 mit dem 2. Staatsexamen ab.

1992 bis 1994 war Herr Preuss neben seinem Studium Koordinator und Wissenschaftlicher Assistent des Sprechers (Prof. Dr. Kloepper/ Prof. Dr. Schröder) des Graduiertenkollegs „Umwelt- und Technikrecht“ an der Universität Trier sowie von 1994 bis 1995 juristischer Assistent des 1. Untersuchungsausschusses – Stasi – des Abgeordnetenhauses von Berlin.

Von 1996 bis 1999 war er als Rechtsanwalt in der Sozietät Leinen und Derichs, Niederlassung Potsdam, mit den Schwerpunkten Umwelt-/ Planungs-/ Erschließungsrecht tätig.

In den Jahren 1997 bis 1999 nahm er zudem einen Lehrauftrag für Naturschutzrecht und benachbarte Rechtsgebiete an der Universität Potsdam wahr und war Mitglied der interdisziplinär besetzten und vom BMU/UBA beauftragten Forschungsgruppe „Brachflächenrecycling“.

Von 1999 bis 2002 arbeitete Herr Preuss als Projektleiter bei der Montan-Grundstücksgesellschaft mbH, Essen, und im Anschluss bei der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG, Hamburg. Von 2003 bis 2010 war er Leiter der Rechtsabteilung bei der Montan-Grundstücksgesellschaft mbH (umfirmiert in RAG Montan-Immobilien GmbH).

Seit dem 01.01.2011 ist Herr Preuss Partner bei Buse Heberer Fromm Rechtsanwälte Steuerberater PartG. Er ist außerdem Leiter des Programmausschusses für die RWTH Tagung Redevelopment.



Simone Raskob, Beigeordnete der Stadt Essen, Jahrgang 1961, absolvierte ein Studium der Landschaftspflege an der TU München.

In den Jahren 1986–1988 arbeitete sie als Angestellte in einem dänischen Büro für Städtebau und Landschaftsarchitektur, Kolding (DK). 1988 übernahm sie die Projektleitung der Landesgartenschau Pforzheim. Nachdem sie Ende 1992 für die Internationale Bauausstellung Emscherpark tätig war, wurde sie darauf Geschäftsführerin der Ökozentrum NRW GmbH & Co. KG, Hamm. Von 1995 bis 2001 war Simone Raskob Stadtbaurätin der Stadt Göttingen und wurde dort Geschäftsführerin der Gesellschaft für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung.

In den Jahren 2001 bis 2005 führte sie sowohl die Geschäfte der Wasserstadt GmbH als auch der Société de Développement AGORA SARL et CIE, SECS. Seit 2005 ist sie Beigeordnete für Umwelt und Bauen Stadt Essen und dort verantwortlich für die Fachbereiche Steuerungsstelle ÖPNV, Stabsstelle Wasserwirtschaft, Umweltamt, Veterinär- und Lebensmittelüberwachungsamt, Immobilienwirtschaft Stadt Essen, Amt für Straßen und Verkehr sowie für Grün und Gruga Essen.



Ruth Reuter, Projektleiterin Stadt Dinslaken, hat Raumplanung an der Universität Dortmund und der University of Liverpool in Großbritannien studiert.

Im Anschluss arbeitete sie im Büro STADTart in Dortmund. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit lag in der Erstellung von Studien in dem Bereich Kreativwirtschaft und Zwischennutzung u. a. in Berlin und Bremen. Nach dem Wechsel zur Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH arbeitete sie an den Standorten Düsseldorf, Ludwigsburg und Dresden. In verschiedenen kommunalen Sanierungsprojekten aus den Bereichen Soziale Stadt, Stadtumbau West, Städtebaulicher Denkmalschutz Ost, war sie vorrangig befaßt mit Projektfinanzierung und -abrechnung.

Seit 2007 ist sie bei der Stadt Dinslaken in der Projektleitung für die Umnutzung der ehemaligen Zeche Lohberg/ Kreativ.Quartier Lohberg tätig. Sie ist zuständig für die strategische Entwicklung, das Projektmanagement und die Finanzierung des Projektes auf kommunaler Seite.



Wilhelm Schulte begann seinen beruflichen Werdegang als Bauamtsleiter der Stadt Quickborn nach dem Studium der Architektur in Münster, der Raumplanung in Dortmund und des Städtebaus in Aachen.

Nach Stationen als Leiter der Abteilung Bauwesen im Bezirksamt Zehlendorf von Berlin und als stellvertretender Abteilungsleiter der gemeinsamen Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg hat er die Leitung des Amtes für Landes- und Landschaftsplanung in Hamburg übernommen.

In dieser Funktion ist Herr Schulte z. Z. als Vertreter Hamburgs Vorsitzender des Hauptausschusses der Ministerkonferenz für Raumordnung und Vorsitzender des Lenkungsausschusses der Metropolregion Hamburg.

Darüber hinaus ist Wilhem Schulte Mitglied der Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL), Mitglied im Kuratorium der ARL und Vorsitzender der Landesarbeitsgemeinschaft Nordwest der ARL.



Anné Schwarzkopf ist Geschäftsführerin der ANNÉ SCHWARZKOPF COMMUNICATIONS GMBH & CO. KG. Die studierte Kommunikationswissenschaftlerin, Politologin und VWLerin war viele Jahre für die Öffentlichkeitsarbeit international renommierter Unternehmen verantwortlich, bevor sie sich 1998 selbstständig machte.

Gemeinsam mit Dr. Christian Thöne gründete sie das Beratungsunternehmen Pálffy + Thöne mit den Sparten Kommunikation und Investment Monitoring.

Zum 1. Juli 2012 ging der Bereich Kommunikation in das neue Unternehmen ANNÉ SCHWARZKOPF COMMUNICATIONS GMBH & CO. KG über.

Als passionierte Kommunikationsexpertin und Unternehmerin will Anné Schwarzkopf Brücken bauen zwischen Immobilienbranche und Öffentlichkeit, politischen und wirtschaftlichen Akteuren. Im Wirtschaftsrat der CDU Nordrhein-Westfalen leitet sie die Landesfachkommission „Immobilienwirtschaft und Stadtentwicklung“. Sie ist Bundesdelegierte des Wirtschaftsrats für Köln und hat den Bundeskongress der Frauen in der Immobilienwirtschaft ins Leben gerufen. Im Jahr 2008 entwickelte Anné Schwarzkopf das Erfolgsformat DEAL TALK® – ein Wirtschaftsgespräch mit Experten aus Politik, Wirtschaft und Gesellschaft, das mehrmals pro Jahr stattfindet.



Jörg Siebert, Geschäftsführer der Immobilien- und Fondsmanagement Foubourg GmbH und Verwaltungsrat/ Gesellschafter der Fonds Management Saint Honoré S.A., beendete 1983 sein Studium als Bergbau Dipl.-Ing. und begann seine Karriere als Wissenschaftlicher Angestellter der TU Clausthal.

Ab 1990 arbeitete er als Projekt Manager bei der Firma Cure GmbH, Herzberg/ Celle. Es schloss sich eine Position als Senior Projekt Manager bei der Golder Associates GmbH, Celle an. In den Jahren 1994 bis 2007 war er Abteilungs/ Bereichsleiter bei Arcadis Consult, bevor er 2000 zum Geschäftsführer der Arcadis Liegenschaftsentwicklung GmbH ernannt wurde. Währenddessen (2001–2005) war er ebenfalls Geschäftsführer bei Newpark Planungs- und Entwicklungs GmbH.

Im Anschluss war Jörg Siebert bis zum Jahr 2010 Geschäftsführer bei der LBBW Immobilien Capital GmbH und weiteren Gesellschaften.



Prof. Dr. Martin Trautz, Jahrgang 1962, absolvierte sein Studium des Bauingenieurwesens und der Architektur an der Universität Stuttgart und schloss es 1989 mit dem Diplom ab. Seine berufliche Laufbahn begann er als Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Institut für Massivbau bei Univ.-Prof. Dr.-Ing. Jörg Schlaich und wechselte 1990 zu Acer - Freeman Fox Ltd. GB-Guildford, Structures-Department.

1991 wurde er Projektleiter bei Ove Arup & Partners London/ Leipzig. 1993 wechselte Prof. Trautz an die Universität Stuttgart, in den Sonderforschungsbereich 230, „Natürliche Konstruktionen“ Teilprojekt „Geschichte des Konstruierens“. Seine Promotion erhielt er 1998 zum Thema: „Zur Entwicklung von Form und Struktur historischer Gewölbe aus der Sicht der Statik“, Berichter: Univ.-Prof. Dr.-Ing. E. Ramm, Univ.-Prof. Dr.-Ing. R. Barthel (TU München). In den Jahren 1997-2002 war er Projektleiter bei Bollinger+Grohmann, Frankfurt/ Main. Seit 2002 führt er ein eigenes Büro für Tragwerkplanung, seit 2010 ist er Inhaber und Geschäftsführer von trakoengineering Aachen und Kelkheim, Ingenieurbüro für Tragwerksplanung und Sonderkonstruktionen. 2005 wurde er zum ordentlichen Professor am Lehrstuhl für Tragkonstruktionen der RWTH Aachen berufen.



Manuela von Alvensleben ist Geschäftsführende Gesellschafterin der Agentur für Markenkommunikation von alvensleben + partner.

Die studierte Kommunikationswirtin (Kommunikationswissenschaft mit Schwerpunkt Marketing) begann ihre berufliche Laufbahn in namhaften Werbeagenturen in Hamburg und in der Markenartikelindustrie, bevor sie in Frankfurt/ Main den Weg in die Immobilienbranche fand. Im Jahr 2007 gründete sie in Frankfurt/ Main die Agentur für Marketingkommunikation von alvensleben und partner. Als Strategieagentur optimieren von alvensleben + partner die Vermarktungsprozesse von Immobilien und Standorten mit dem Schwerpunkt auf die Strategische

Re-Positionierung, Zielgruppenbestimmung und Entwicklung von Kommunikationskonzepten und realisieren die Umsetzung durch ganzheitliches Marketing.

Sie ist Sprecherin der Landesfachkommission „Stadtentwicklung und Immobilienwirtschaft“ des Wirtschaftsrats der CDU in Hessen e. V. In der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. wirkt sie als Mitglied des Arbeitskreises „Flächenrecycling“ mit. Innerhalb des Urban Land Institute Germany steht sie dem Leader Circle „Nachhaltige Flächenentwicklung“ vor.



Prof. Kunibert Wachten absolvierte sein Studium der Architektur mit städtebaulichem Schwerpunkt an der RWTH Aachen. Im Anschluss gründete er 1980 zusammen mit Peter Zlonicky das Büro für Stadtplanung und Stadtforschung in Dortmund. Zwischen 1984 und 1991 war Prof. Wachten als wissenschaftlicher Assistent am Fachgebiet für Städtebau und Bauleitplanung an der Universität Dortmund tätig. Seit 1990 hat er einen Lehrauftrag im Kontaktstudium Immobilienökonomie an der IREBS-Immobilienakademie inne. Nachdem er zwischen 1991–1994 eine Professur für Städtebau und Entwerfen an der FH Bochum ausübte, gründete er 1994 das Büros scheuven+wachten in Dortmund.

Folgende Positionen hatte er in den 90er Jahren und zu Beginn des neuen Jahrtausends inne:

- 1994 –1999 Ordentlicher Professor und Vorstand des Institutes für Städtebau und Raumplanung, TU Wien
- 1994 Gastprofessor an der Universität Trento, Italien
- 1996–1999: Dekan der Fakultät für Raumplanung und Architektur der TU Wien
- 1996 Berufung in die Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung
- 1995–1996 Deutscher Kommissar der Architekturbieniale 1996 Venedig Wandel ohne Wachstum
- 1997 Gastprofessor an der ETH Zürich, Schweiz

Seit 1999 ist er ordentlicher Professor und Leiter des Institutes für Städtebau und Landesplanung an der RWTH Aachen, seit 2001 Mitglied des Kuratoriums der Landesinitiative StadtBauKultur NRW, seit 2004 Vorsitzender des Architektur- und Städtebaubeirates der Stadt Trier, seit 2007 Mitglied des Kuratoriums der IBA Hamburg 2013, seit 2007 Berater des Ministère de l'Intérieure et de l'Aménagement du Territoire, Luxemburg und seit 2009 Mitglied des Expertenrates Internationale Bauausstellungen beim BMVBS.



Joachim Wintzer, Direktor Development MAB Development GmbH, schloss sein Architekturstudium an der RWTH Aachen als Dipl.-Ing. im Jahr 2000 ab. Während seines Studiums absolvierte er Auslandssemester in Buenos Aires, Argentinien und Penang.

Er begann seine berufliche Laufbahn bei ITCM Immobilien Consulting und Management GmbH & Co. (heute EPM Assetis GmbH) im Bereich Projektentwicklung von Einzelhandelsobjekten. 2002 machte er sich mit dem Planungsbüro Wintzer, Hamburg selbstständig. Schwerpunkte dieses Büros sind Sanierung/ Umbau/ Vergabeverfahren im privaten Wohnbereich. In den Jahren 2001–2006 arbeitete er als Projektleiter für die Fachgebiete Akquisition, Entwicklung und Realisierung von Einzelhandels- und kommunalen Büroobjekten bei SEPA Projekt- und Entwicklungsgesellschaft mbH, Stuttgart und erwarb den Abschluss Dipl.-Immobilienökonom (ADI) an der Akademie für Immobilienwirtschaft GmbH, Stuttgart.

Seit 2007 ist er als Director Development für die Bereiche Akquisition und Entwicklung von Einzelhandels- und gemischt genutzten, innerstädtischen Objekten bei MAB Development GmbH, Frankfurt/ Main tätig.



Torsten Witte ist tätig als Sozial- und Landschaftsplaner bei ProQuartier Hamburg, Gesellschaft für Sozialmanagement und Projekte mbH.

ProQuartier ist ein Tochterunternehmen der SAGA GWG, des großen städtischen Wohnungskonzerns in Hamburg. Die Kernaufgaben von ProQuartier liegen in der Quartiersentwicklung benachteiligter Gebiete; Torsten Witte verantwortet Projekte in Neumünster (Stadtumbaumanagement) und Hamburg. In Hamburg-Steilshoop werden Grundeigentümer die Stadterneuerung mit eigenen Ressourcen gestalten. Hier erbringt ProQuartier Leistungen für die Otto Wulff BID Gesellschaft, den Aufgabenträger des demnächst ersten deutschen Housing Improvement Districts HID.

Zuvor betreute er EU-Projekte mit Kooperationen von privaten und öffentlichen Akteuren (ACT4PPP, Creative Cities) beim Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumplanung, engagierte sich als Verwaltungsleiter des Wohnungsunternehmens Julius Ewald Schmitt in Dortmund, verantwortete als Standortleiter der steg NRW Projekte am Schnittpunkt von Wohnungswirtschaft und Stadtentwicklung, begleitete bei startklar.projekt.kommunikation das Impulsprogramm „Initiative ergreifen“ des Städtebauministeriums NRW als externes Projekt- und Programmmanagement und führte Beteiligungsprojekte mit Schulen und Kindergärten durch (u. a. 1. Preis Deutscher Spielraum-Preis 1997/98).

Moderation



Angela Elis ist geboren und aufgewachsen in Leipzig.

Nach einer Ausbildung zur Designerin schloss sie eine Ausbildung zur Pädagogin für Kinder-, Jugend- und Altenarbeit an. Danach studierte sie Theologie, Kunstgeschichte und Psychoanalyse.

Angela Elis begann ihre Karriere mit einem Volontariat beim Hessischen Rundfunk und im ARD-Studio London. Anschließend bekam sie ein USA-Stipendium des Arthur-F. Burns Fellowship-Programms der IJP.

Angela Elis ist bekannt durch Ihre Moderationen bei ARD, ZDF und 3sat. Außerdem hat sie einige Bücher verfasst und unterrichtet an verschiedenen Akademien im Bereich Medienarbeit.

Partner & Aussteller

Unsere Teilnehmer und Aussteller beschäftigen sich alle mit dem Thema Redevelopment. Sie setzen ihre Interessen und Schwerpunkte im Bereich Planung und Realisation, Revitalisierung und Zwischennutzung, Investition und Finanzierung, Wirtschaftlichkeitsprüfung und Vermarktung von Immobilien.

Auf der RWTH Tagung Redevelopment – Die zweite Zukunft besteht damit für die Teilnehmer und Aussteller die Möglichkeit des Austausches, der Erweiterung des eigenen und des Firmennetzwerkes sowie die umfassende Information über Markt und Branche.

Die Teilnahme als Partner und Aussteller ist offen für alle Interessenten aus der Branche und bietet durch die jährliche Durchführung die Möglichkeit, bestehende Kontakte zu vertiefen und neue zu gestalten.



Die **Allbau AG**, bei der die Optimierung und nachfragegerechte Weiterentwicklung zukunfts-fähiger Wohnungsbestände im Mittelpunkt steht, ist mit rund 18.000 Wohnungen Essens größter Wohnungsanbieter. Mit der Unternehmensstrategie 2015 hat das kommunale Wohnungsunternehmen einen Leitfaden entwickelt, mit dessen Umsetzung seit einigen Jahren die optimale Balance zwischen Ausbau der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, einer nachhaltigen ganzheitlichen Stadt- und Stadtteilentwicklung und dem Engagement für den sozialen Ausgleich in den Wohnquartieren erreicht wird.



ANNÉ SCHWARZKOPF COMMUNICATIONS GMBH & CO. KG bietet Unternehmen, Verbänden, Organisationen und

Kommunen im In- und Ausland maßgeschneiderte Kommunikationsleistungen: von der Strategieentwicklung über Presse- und Öffentlichkeitsarbeit und Eventmanagement bis hin zu Public Affairs. Die Kommunikationsberatung mit Sitz in Köln vereint über 14 Jahre Erfahrung, Kompetenz, Innovationskraft und Zuverlässigkeit unter einem Dach. Beste Kontakte zu Politik, Verwaltung, Unternehmen und Zivilgesellschaft bringen Menschen zusammen und öffnen neue Räume. ANNÉ SCHWARZKOPF COMMUNICATIONS *for a better understanding.*



aurelis Real Estate GmbH & Co. KG ist ein Immobilienunternehmen, das auf zwei starken Säulen ruht:

- einem diversifizierten Mietportfolio
- einem umfangreichen Landentwicklungsportfolio mit viel Potenzial für Wertsteigerung

aurelis verfügt insgesamt über rund 20 Millionen qm ehemaliger Bahnflächen, aufgeteilt auf rund 1.200 Liegenschaften. aurelis ist bundesweit mit großen innenstadtnahen Arealen vertreten. Rund 70 Prozent davon liegen in Metropolregionen und wirtschaftlich interessanten Ballungszentren, zum Beispiel Hamburg, Berlin, Hannover, Rhein-Ruhr, Rhein-Main, Stuttgart, Nürnberg und München.



bauforumstahl e. V. ist das Forum des Deutschen Stahlbaues. In ihm haben sich Stahlhersteller, Stahlhändler, Stahlbauer, Planer, Zulieferer, Feuerverzinkungsbetriebe, Rohstoffanbieter und Hersteller von Brandschutzbeschichtungen zusammengeschlossen. Mit unseren 500 Mitgliedern stehen wir für umfassende Kompetenz rund um das ressourceneffiziente und wirtschaftliche Planen und Bauen sowie das Normenwesen. Die Gemeinschaftsorganisation bietet unabhängige Beratung und Wissenstransfer sowie eine offene Plattform für vielfältigste Aktivitäten.



Buse Heberer Fromm ist eine der großen, unabhängigen Anwaltskanzleien in Deutschland. An den sechs deutschen Standorten Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg und München sowie in Repräsentanzen in Brüssel, London, Mailand, New York, Palma de Mallorca, Paris, Sydney und Zürich beraten mehr als 120 Berufsträger nationale und internationale Mandanten auf allen Gebieten des Wirtschafts- und Steuerrechts.



Durch zahlreiche Großprojekte entwickelte sich das **Büro Drecker** in den 30 Jahren seines Bestehens vom klassischen Landschaftsarchitekturbüro zu einem interdisziplinären Gestaltungsbüro für ganzheitliche Projektrealisierung. An vier Standorten sind neben Landschaftsarchitekten und Umweltplanern auch Biologen, Geologen, Geografen, Hochbauarchitekten und Stadtplaner beschäftigt, die durch ein Netzwerk von Fachplanern unterstützt werden. Von der Projektentwicklung bis zur Bauüberwachung ist das Büro Drecker in allen Phasen der Planung tätig. Der Anspruch ist es, verantwortungsvolle Lösungen zu entwickeln, die ökonomisch, ökologisch sowie sozial nachhaltig sind und die Lebensqualität aller Nutzer steigern.



Die seit 1878 existierende Architektenausbildung und die seit 1965 existierende Stadtplanerausbildung an der **Fakultät für Architektur**, RWTH Aachen zählen zu den ältesten universitären Studiengängen ihrer Art

in Deutschland. Ihre lange und erfolgreiche Geschichte geht neben dem sehr guten Ruf der RWTH in der europäischen Hochschullandschaft, einer gastfreundlichen Stadt und einer guten Betreuung der Studierenden vor allem auf das Profil der Ausbildung zurück. Nach einem umfassend bildenden dreijährigen Bachelorstudiengang kann einer von zwei viersemestrigen Masterstudiengängen folgen. Zusätzlich bietet die Fakultät für Architektur mit der RWTH International Academy einen postgradualen berufsbegleitenden Masterstudiengang „Redevelopment – Design and Management“ an und ab 2013 den M.Sc. in Redevelopment an.



CDM Smith ist einer der führenden Anbieter von Ingenieur- und Consultingdienstleistungen. Das Servicespektrum umfasst Beratung, Planung, Bauleitung und Projektmanagement sowie Feld- und Labordienste in den Geschäftsfeldern Wasser, Umwelt, Infrastruktur, Energie, Bauwerke und Geotechnik. Mit mehr als 400 Mitarbeitern in zahlreichen Niederlassungen ist CDM Smith in Deutschland flächendeckend präsent. Weltweit sind rund 6.000 Mitarbeiter in über 100 Ländern tätig. Eine Auftragsbearbeitung auf kurzem Wege und auf Basis regionaler Kenntnisse ist damit überall sichergestellt.



Seit über 40 Jahren begleitet Drees & Sommer öffentliche und private Bauherren sowie Investoren in den Bereichen Projektmanagement, Immobilienberatung und Engineering. Mit 1.350 Mitarbeitern ist das Unternehmen an 14 deutschen und 19 internationalen Standorten präsent. In Nordrhein-Westfalen steuert Drees & Sommer, mit Büros in Köln und Düsseldorf, Projekte wie PHOENIX See in Dortmund, den Vodafone Campus Düsseldorf und den Neubau der Rheinenergie AG in Köln. Maßgeblich ist dabei der ganzheitliche Ansatz „the blue way“.



Essen ist modernes Wirtschafts-, Dienstleistungs- und Handelszentrum inmitten der Metropole Ruhr. Die hohe Anzahl von Konzernzentralen und die Vielzahl kleiner und mittlerer Unternehmen festigen Essens Position als einen der führenden deutschen Wirt-

schaftsstandorte. Der hohe Flächenabsatz und ein Büroflächenbestand von 3,65 Millionen qm machen Essen zum „Schreibtisch des Ruhrgebiets“. Mit zahlreichen Parks, Naturschutzgebieten, Wäldern und Seen ist Essen eine der grünsten Großstädte Deutschlands. Kurzum: Eine lebenswerte Stadt.



Kreativ.Quartier Lohberg

„Lohberg und die Halde werden Eins“ – unter dieser Leitidee steht die Gesamtkonzeption für die Neuentwicklung des ehemaligen Zechengeländes, das eines der wichtigsten Stadtentwicklungsprojekte Dinslakens ist. In der Mitte des Gesamtareals hat sich bereits das KQL – Kreativ.Quartier Lohberg etabliert. Städtebaulich ist dieser Bereich ein hochwertiges Ensemble aus denkmalgeschützten Bestandsgebäuden mit hoher Identitätskraft, die zukünftig durch Neubauten ergänzt den zentralen Platz einrahmen.



MAB Development Deutschland GmbH ist als Tochtergesellschaft der Rabo Real Estate Group einer der führenden Entwickler von gewerblichen Immobilien und Innenstadtprojekten in Europa. Unsere visionäre und engagierte Herangehensweise spiegelt sich in branchenführenden Projekten der letzten 40 Jahre wider. Inspiriert durch die Nutzer und ihre Wünsche kreieren wir innovative, multifunktionale urbane Projekte, in denen Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Erholen eine Einheit bilden.



Die NewEn Projects GmbH ist ein deutschlandweit tätiges Unternehmen für Erneuerbare Energien. Unter dem Dach NewEn Projects GmbH sind die Kompetenzen von Solarenergie, Windenergie, Bioenergie, Geothermie zusammengefasst. Mit hochqualifizierten Experten aus verschiedenen Fachrichtungen unterstützt und begleitet NewEn Kommunen in allen Projektphasen und hilft so bei der Auswahl des richtigen Energie-Mix. Unsere Vision: Der NewEn VILLAGE-Ansatz.



NRW.URBAN ist die Stadtentwicklungsgesellschaft des Landes Nordrhein-Westfalen. Als Dienstleister für das Land und

für die Kommunen ist sie bei Konzeption, Planung, Vorbereitung und Umsetzung von Projekten in der Landes- und Stadtentwicklung sowie der Standortentwicklung in Nordrhein-Westfalen tätig. Im Sinne einer nachhaltigen Flächenpolitik liegt ein besonderer Schwerpunkt auf Flächenrecycling und Konversion.



Prisma entwickelt maßgeschneiderte Immobilienstandorte. Um Potenziale von Brachen zu entdecken, Bestandsgebäude im Netzwerk mit Inhalten zu füllen und ihre Strahlkraft für die arrondierenden Flächen zu nutzen, schlägt Prisma unter dem Titel **CreativREVIER** neue Wege der Projektentwicklung ein. Besonderes Augenmerk liegt auf den Bedürfnissen der boomenden Kultur- und Kreativwirtschaft.



RAG Montan Immobilien GmbH: Seit über 30 Jahren gestaltet die RAG Montan Immobilien GmbH erfolgreich mit den Grundsätzen Ganzheitlichkeit, Partnerschaftlichkeit und

Zukunftsorientierung den Strukturwandel im Ruhrgebiet und im Saarland. Gemeinsam für die Region und die Zukunft engagiert sie sich für innovative Flächennutzungen, sorgt für neue wirtschaftliche Impulse sowie regionales Wachstum und realisiert innovative Projekte rund um erneuerbare Energien.



RWE Power AG: Als Führungsgesellschaft im RWE Konzern sichert die RWE

Power AG mit über 15.000 Mitarbeitern und einer Kraftwerksleistung von gut 33.000 Megawatt etwa ein Drittel der deutschen Stromversorgung. Im rheinischen Braunkohlerevier ist die Gestaltung von Bergbaufolgelandschaften durch Rekultivierung sowie das Redevlopment ehemals betrieblich genutzter Liegenschaften integraler Bestandteil der Braunkohlenutzung. Die RWE Power ist damit ein wesentlicher Flächenakteur im Rheinland.



Seit 1998 verfolgt die **Stiftung Zollverein** das Ziel, Zollverein denkmalpflegerisch zu erhalten und der Öffentlichkeit als kulturelles Zentrum und wirtschaftlichen Zukunftsort zugänglich zu machen. Besonderes Augenmerk liegt auf den Bereichen Geschichte, Architektur, Kunst, Kreativwirtschaft, Kultur, Bildung und Wissenschaft. Seit 2008 bündelt die Stiftung Zollverein sämtliche Aktivitäten auf Zollverein.



Die **STRABAG Real Estate GmbH** ist einer der führenden Projektentwickler in Deutschland. Mit Hauptsitz in Köln sowie Standorten in den wesentlichen Wirtschaftszentren bietet sie alle Leistungen von der Initiierung über die Planung bis zur Realisation und dem Betrieb eines Projekts an. Bislang hat das Unternehmen insgesamt circa 450 Projekte mit einem Volumen von rund 5 Mrd. Euro realisiert, davon 1,4 Mio. Qm Büro- und Gewerbefläche, 370.000 Tsd. Qm Handelsfläche sowie 14.700 Wohnungen und Häuser. Die STRABAG Real Estate gehört zum Konzernverbund der STRABAG SE, einem der größten europäischen Baukonzerne.



TABERG Ingenieure GmbH ist ein Beratungs- und Planungsbüro mit dem Schwerpunkt Geotechnik, Bergbau und Umwelt. Als Dienstleister lösen wir im Team von 25 Ingenieuren/Wissenschaftlern komplexe Aufgaben in Deutschland und Europa im Bereich Altlasten, Flächenrecycling, Bodenmanagement, Bauschadstoffe, Rückbau von Industrieanlagen, Altbergbau, Baugrunduntersuchungen, Erd- und Spezialtiefbau, Boden- und Felsmechanik, Erschließungsplanung, 3-D-Laserscannen und Projektsteuerung.



von alvensleben + partner GbR

erarbeiten Lösungen außerhalb des Standards für schwierige ge-

werbliche Immobilien und Immobilienstandorte. Im Vordergrund stehen die nachhaltige Optimierung des Cashflows sowie die Realisierung von Standortpotenzialen. Strategie und Einfallsreichtum, Markenaufbau und Neupositionierung führen zu einer zielgerichteten Wertsteigerung von Immobilien und Standorten, damit Leerstand und fehlende Rendite der Vergangenheit angehören.



Ziel der Wirtschaftsförderung Frankfurt

GmbH ist es, Wachstum und Arbeitsplätze

in Frankfurt zu schaffen. Sie bietet eine aktive Firmenberatung und verfolgt cluster-

bezogene Ansiedlungsstrategien. Als Beratungs- und Servicestelle für Frankfurter Unternehmen, ausländische Investoren und Existenzgründer unterstützt die Wirtschaftsförderung Frankfurt ihre Kunden bei den erforderlichen Schritten von der ersten Kontaktaufnahme bis zur Geschäftseröffnung in Frankfurt. Unabhängig von Unternehmensgröße und Branche bietet die Wirtschaftsförderung schnellen Zugang zu maßgeschneiderten Informationen und Institutionen.



„Zero Emission® Park“ – ein innovatives

Konzept zum Redevlopment von Indus-

trie-, Gewerbe- und Stadtquartieren. Da-

bei bezieht sich die Betrachtung auf den

Standort und dessen Umweltwirkung –

sei es ökologischer, ökonomischer oder sozialer Art. Das ECB-Netzwerk

von Bayer MaterialScience unterstützt dabei die Zero Emission GmbH

mit dem Ziel der nachhaltigen Entwicklung u.a. von Energieeffizienz,

werthaltigen Gebäuden, regenerativer Strom- und Wärmeversorgung,

effizienter Verkehrs- und Transportabwicklung sowie Aufenthalts- und

sozialer Qualität zu einem anspruchsvollen „Zero Emission Park“ und

Standortsicherung für Unternehmen und Arbeitsplätze.



Die **Rheinisch-Westfälischen Technischen Hochschule Aachen** gehört mit ihren über 260 Instituten zu den führenden Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen in Europa. Durch Kooperationen mit verschiedenen Unternehmen besitzt sie einen sehr hohen Praxisbezug. Nationale und internationale Rankings platzieren die RWTH auf den vordersten Plätzen. Daher wundert es nicht, dass jedes fünfte Vorstandsmitglied deutscher Konzerne von der RWTH Aachen kommt.



städtebau Das Arbeitsgebiet des **Lehrstuhls und Instituts für Städtebau und Landesplanung der RWTH Aachen** reicht über die verschiedenen Instrumente und Ebenen der Stadtplanung wie Bebauungsplanung, Rahmenplanung über Städtebau und Stadtgestaltung, Regional- und Landesplanung bis zum städtebaulichen Entwurf. Von Bedeutung für das, was als Planungskonzept oder Gestaltungsvorschlag realisiert werden kann, sind die sozialen, ökonomischen, technischen und rechtlichen Zusammenhänge, das Zusammenwirken von Institutionen und Bürgern, das Suchen und Finden produktiver Kompromisse zwischen unterschiedlichen Anforderungen.



Als offizielle Weiterbildungsakademie der RWTH Aachen kann die **RWTH International Academy** auf das breit gefächerte Wissen der Institute und Forschungsgebiete der Hochschule zurückgreifen. So werden angewandte und praxisorientierte Weiterbildungsangebote professionell konzipiert und für die Industrie aufbereitet.

Fazit und Ausblick

Prof. Kunibert Wachten

Die Tagung hat die Facetten unterschiedlicher Finanzierungswege und entsprechender Organisationsformen der Stadtentwicklung beleuchtet.

Dabei ist deutlich geworden, dass die großen Stadtentwicklungsaufgaben, die öffentlicher Vorleistungen bedürfen, um privatwirtschaftliches Engagement nach sich zu ziehen, auch weiterhin der kommunalen Finanzierung mit öffentlicher Förderung bedürfen. Die öffentliche Förderung wird künftig aber neue Akzente setzen müssen und ihren Charakter verändern. Sie wird sich thematisch verlagern und insbesondere die energetische Quartiersanierung in den Blick nehmen und sich tendenziell von einer Zuschuss- zu einer Darlehensförderung wandeln.

Die Tagung hat auch aufgezeigt, dass insbesondere das Potenzial öffentlich-privater Kooperationen in der Finanzierung wichtiger Stadtentwicklungsaufgaben noch gar nicht richtig ausgeschöpft wird. So wird beispielsweise von dem Instrument der Stadtentwicklungsfonds – von wenigen Ausnahmen abgesehen – kein Gebrauch gemacht und auch die Immobilienstandortgemeinschaften haben sich in ihrer rechtlichen Form in Nordrhein-Westfalen erst in zwei Fällen gegründet. Die BID's schreiben in Hamburg eine kleine Erfolgsgeschichte und finden mit den „Housing Improvement Districts“ auch eine Übertragung in andere Handlungsfelder der Stadtentwicklung. Bei allem Erfolg scheint aber auch dieses Instrument – ähnlich den Immobilienstandortgemeinschaften – rechtlich etwas überfrachtet zu sein, was sicherlich auch eine Erklärung für die Anwendungszurückhaltung andernorts ist.

Es gibt auch eine umfangreiche Palette unterschiedlicher Formen bürgerschaftlichen und privatwirtschaftlichen Engagements für die Stadtentwicklung, die die Tagung ebenfalls in den Blick genommen hat. Seien es Bürgerstiftungen, Trägervereine oder Initiativkreise – egal welcher Couleur: Ihre Beiträge zur Stadtentwicklung sind mehr als respektabel. Sie setzen oftmals wichtige Entwicklungsimpulse und schaffen Vorla-

gen für die kommunale Planung. Entscheidend war in diesen Fällen zu vernehmen, wie wichtig das abgestimmte Handeln zwischen den kommunalen Behörden und dem privaten Engagement ist, um die Kraft nicht „verpuffen“ zu lassen.

Und schließlich war es auch mehr als interessant, den Umfang von Anlage suchendem privaten Kapital – zumeist von reichen Familien – zu vernehmen. Dass dieses Kapital das Risiko scheut und eher langfristige Bindungen sucht, kommt dem generellen Anliegen der Stadtentwicklung, über längere Zeiträume zu räumlich-funktionaler Stabilität zu kommen, eher entgegen.

Der Erkenntnisgewinn der Tagung wirkt auf den ersten Blick trivial: Es ist das Mixtum dieser unterschiedlichen Finanzierungsquellen und das Zusammenwirken unterschiedlichen Engagements, das für die Gestaltung und Finanzierung des Wandels der Städte zu „aktivieren“ ist. Deutlich stärker als bislang wird aber der Kraftschluss zu organisieren und Prioritäten sowie Schwerpunkte zu setzen sein, um die künftig noch begrenzteren Ressourcen zu bündeln und effizient einzusetzen.

Die wesentlichen Herausforderungen der Stadtentwicklung im kommenden Jahrzehnt werden auf der Ebene der Quartiere bewältigt werden müssen. Dies war fast eine einhellige Meinung der Expertinnen und Experten der Tagung. Die kluge Organisation des Zusammenwirkens kommunal und privat finanzierter Maßnahmen der strategischen Quartiersentwicklung ist in diesem Kontext eine besondere Aufgabe.

Notwendige Maßnahmen der Klimaanpassung und der energetischen Erhöhung, des altersgerechten und zugleich familienfreundlichen Umbaus, des Baus neuer preisgünstiger Wohnungen und der Sicherung notwendiger Versorgungseinrichtungen sind Aufgaben der Umwandlung des Gebäudebestandes und der Quartiere, die das Zusammenwirken vieler Akteure erforderlich machen – der Immobilien-, insbesondere der Wohnungswirtschaft, der Grundeigentümer, der Schlüsselnutzer und der kommunalen Behörden.

Es bedarf wieder verstärkt integrierter Quartierskonzepte, die das abgestimmte Handeln der öffentlichen Hand, der Privatwirtschaft und des bürgerschaftlichen Engagements in den Mittelpunkt stellen.

Dieser Thematik soll auf der dritten „Redevelopment-Tagung“ am 12. und 13. Juni 2013 auf der Zeche Zollverein in Essen unter der Überschrift „Zukunft Quartier“ nachgegangen werden.

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

Aachen, Juni 2012

FLÄCHENENTWICKLUNG IM RHEINISCHEN REVIER.

Das Rheinische Revier ist in Bewegung: Die Entwicklung von Flächen und Immobilien gehört zu den wichtigen Themen bei RWE Power. Landschaften, die einst dem Bergbau weichen mussten, werden aufwändig rekultiviert – das Unternehmen schafft neuen Wohn- und Arbeitsraum und leistet so einen wesentlichen Beitrag zur strukturellen Entwicklung in Nordrhein-Westfalen. Über zehn Jahre wurde so Know-how in Genehmigungsverfahren und Flächenvorhaben angesammelt und partnerschaftliche Beziehungen zu Kommunen, Kreisen, Bauplanern und -firmen aufgebaut. Viele Flächen konnten auf diesem Wege aus einer Hand entwickelt werden, was nun Investoren und ansiedlungswilligen Unternehmen zu Gute kommt.

www.rwe-immobilien.com

Wohnbauflächen (Kerpen)



Industrieflächen (Bedburg)



VOR**RWE** GEHEN



DIE ZWEITE ZUKUNFT FÜR IHREN LEBENSLAUF

M.SC. IN REDEVELOPMENT REAL ESTATE AND URBAN MANAGEMENT Beurteilen | Entscheiden | Steuern

WWW.REDEVELOPMENT-MASTER.DE



Abschluss: M.Sc. RWTH Aachen

Zugang: B.Sc. mit Berufserfahrung,
M.Sc. oder Diplom

Credit Points: 90 ECTS

Unterrichtssprache: Deutsch

Studiendauer: 3 Semester

Studierendenzahl: 15 - 30

Akkreditierung: ACQUIN

Organisation: berufsbegleitend

Modular: 10 x 5 Tage

Start: September 2013

Die **RWTH Tagung Redevelopment** – Die zweite Zukunft widmet sich im Juni jeden Jahres dem Thema Redevelopment.

Die Ergebnisse, Statements und Trends der RWTH Tagung 2012 „Wer gestaltet und finanziert den Wandel der Städte“ finden Sie in diesem Tagungsband.

2013 wird sich die Tagung im Wesentlichen mit der Herausforderung der Stadtentwicklung beschäftigen; daher wird der Schwerpunkt der Tagung ganz auf die Zukunft der Quartiere gelegt.

Notwendige Maßnahmen der Klimaanpassung und der energetischen Ertüchtigung, des altersgerechten und zugleich familienfreundlichen Umbaus, des Baus neuer preisgünstiger Wohnungen und der Sicherung notwendiger Versorgungseinrichtungen sind Aufgaben der Umwandlung des Gebäudebestandes und der Quartiere und machen das Zusammenwirken vieler Akteure erforderlich:

- der Immobilien-, insbesondere der Wohnungswirtschaft
- der Grundeigentümer
- der Schlüsselnutzer
- der kommunalen Behörden

Die Zukunft der Stadtentwicklung liegt im umfassenden „Redevelopment“ von Quartieren. Was bedeutet dies für die Immobilienprojektentwicklung?

Antworten auf diese Frage, Trends und Praxisbeispiele, eine umfassende Fachausstellung und viele interessante Teilnehmer finden Sie am 12. und 13. Juni 2013 in Essen, auf dem Welterbe Zollverein.

ISBN 978-3-8167-8795-2

