

# magazin

AUSGABE 1/2008

- 8** Titelthema: Integrierte Stadtentwicklung –  
Neues Lebensgefühl in der Stadt
- 16** Interview mit Oliver Wittke:  
„NRW hat dazu beigetragen, den Ansatz der  
integrierten Stadtentwicklung zu verbreitern“
- 32** LEG AS: Aktiv im Entwicklungsraum  
Emscher-Lippe





24



26



28

◀ **Titelfoto:**  
**Mittagspause in der Weststadt:**  
**Frank Körmann, Geschäftsführer**  
**der LEG Standort- und Projektentwick-**  
**lung Essen GmbH, mit seinen**  
**Mitarbeiterinnen Ulrike Ebbing (links)**  
**und Birgit Gerdes**

**NACHRICHTEN**

**LEG NRW GmbH:**

Mieter-Event-Programm 2007  
 sorgte für Bewegung ..... 4

**Düsseldorf-Eller:**

Neue Kindertagesstätte  
 der AWO eröffnet ..... 5

**Ratingen-West:**

Was Bewohner wollen ..... 6

**Essen:**

„Neuer Stadtgarten“ zum  
 Kulturhauptstadtjahr 2010 ..... 7

**LEG AS:**

Fachgespräch zum Thema  
 „Investitionen für die Zukunft“ ..... 7

**TITELTHEMA**

**Integrierte Stadtentwicklung:**

Neues Lebensgefühl in der Stadt ..... 8

**Interview mit Oliver Wittke,**  
**Minister für Bauen und Verkehr des**  
**Landes Nordrhein-Westfalen:**

„NRW hat dazu beigetragen, den  
 Ansatz der integrierten Stadtent-  
 wicklung zu verbreitern“ ..... 16

**OLG Düsseldorf:**

Projektentwicklung unterliegt  
 dem Vergaberecht ..... 18

**IMMOBILIENMARKT NRW**

**Dortmund:** Zu neuen U-Fern ..... 20

**Interview mit Gerhard Langemeyer,**  
**Oberbürgermeister der Stadt**

**Dortmund:**

Zukunftsstandorte für Wohnen  
 und Arbeiten ..... 21

**Dortmund-Scharnhorst:**

Das Leben in Scharnhorst ist bunt .... 22

**Dortmund-Stadtkrone:**

Auf Wachstumskurs ..... 23

**Dortmund-Hörde:**

Technologiestandort mit Auszeichnung 23

**DIE BESONDERE IMMOBILIE**

**Düsseldorf-Urdenbach:**

Idyllisches Dorfleben in der Stadt ..... 24

**WOHNEN**

**Dortmund-Nordstadt:**

Kinder lernen zu lernen ..... 26

**Köln:**

Über der ‚Ford-Siedlung‘ der LEG  
 geht die Sonne auf ..... 28

**Wuppertal, Recklinghausen,**

**Dortmund:**

Demenzkranke finden Halt  
 in Ersatz-Familien ..... 30

**LEG-PROJEKTE**

**LEG AS:**

Aktiv im Entwicklungsraum  
 Emscher-Lippe ..... 32

**PORTRÄT**

**Hans Blosssey:**

Die Welt aus der Vogelperspektive ..... 34

**DAS PERSÖNLICHE INTERVIEW**

**Hannelore Kraft, Vorsitzende**  
**der SPD in Nordrhein-Westfalen:**

„Wenn ich nach Hause komme,  
 bleibt die Politik vor der Tür“ ..... 36

**IMPRESSUM**

**Herausgeber:**  
 LEG Landesentwicklungsgesellschaft NRW GmbH  
 Roßstraße 120, 40476 Düsseldorf  
 Tel. 02 11 / 45 68-325, Fax 02 11 / 45 68-300  
 www.leg-nrw.de, ina.siebert@leg-nrw.de

**Leitung:**  
 Jens Schönhorst

**Redaktion:**  
 Ina Siebert (verantwortliche Redakteurin),  
 Miriam M. Beul, Astrid Mendolia u. a.

**Fotos/Animationen:**  
 Archplan GbR, Heleen Berkemeyer, Hans Blosssey, Citroën,  
 3dpxel company GmbH, Emsland Spielgeräte, Eckard Forsthövel,  
 Max Hampel, hh-vision, ILS NRW, Lutz Kampert,  
 scape Landschaftsarchitekten, Richard Schröder,  
 Uta Schütte-Haermeyer, Ansgar M. van Treeck,  
 Wirtschaftsförderung Dortmund, u. a.

**Gestaltung:**  
 GornigDesign, Friedrichstraße 54, 45468 Mülheim an der Ruhr

**Druck:**  
 J. L. Romen GmbH & Co. KG, Windmühlenweg 13, 46446 Emmerich

**Auflage:**  
 10.000 Exemplare



### Liebe Leserinnen, liebe Leser,

schon lange ‚fordern‘ viele Bürger allein durch die Wahl ihres Wohnortes in Innenstädten und gewachsenen Gebieten eine ‚integrierte Stadtentwicklung‘. Die Probleme von monostrukturierten Gebieten ohne soziale und kulturelle Einrichtungen werden zunehmen. Neubauprojekte in belebten Gebieten, wo man morgens schnell Brötchen holen kann und auch ansonsten kurze Wege hat, sind inzwischen erfolgreicher als solche auf der ‚grünen Wiese‘. Politiker und Planer reagieren auf immer breiterer Front. Es gibt zahlreiche nationale Programme wie Soziale Stadt und Stadtumbau Ost und West, um benachteiligte Quartiere zu fördern. Mit der 2007 von den EU-Mitgliedstaaten verabschiedeten Charta von Athen gilt inzwischen auch europaweit die Vorgabe, in der Stadtentwicklung integrierte Ansätze zu verfolgen.

### Neubauprojekte in belebten Gebieten sind erfolgreich

Auch die bestandshaltenden Wohnungsgesellschaften sind auf diesem Gebiet aktiv. Die LEG engagiert sich hier gleich doppelt: Zum einen bei der Modernisierung und Aufwertung ihrer 60er- und 70er-Jahre-Siedlungen, zum anderen bei Neubauprojekten auf innerstädtischen Brachflächen. Es geht um die Schaffung von dauerhaft werthaltigen Standorten. Dies erreicht man am besten durch eine Nutzungsmischung, wie sie sich in der europäischen Stadt jahrhundertlang bewährt hat. Mit dieser ‚Philosophie‘ beschäftigt sich unser Titelthema. Was wünschen Bürger, die in die Stadt zurückkehren, und wie reagieren Projekt- und Stadtentwickler darauf? Dazu stellen wir aktuelle und abgeschlossene Projekte aus Düsseldorf, Essen und Köln vor.

Im Experteninterview beschreibt Oliver Wittke, Minister für Bauen und Verkehr des Landes NRW, die Ansätze und Programme zur integrierten Stadtentwicklung auf Landesebene. Hierbei geht es sowohl um bewährte Verfahren als auch um die kommenden Förderschwerpunkte zur Aufwertung der Städte. „Ziel ist es, Wohnsituation und Stadtteilinfrastruktur dauerhaft zu verbessern und dabei neue Chancen- und Experimentierräume zu eröffnen“, so Oliver Wittke. Er äußert sich auch zum OLG-Urteil ‚Fliegerhorst Ahlhorn‘, wodurch viele Projekte mit Grundstücksverkäufen „deutlich komplizierter“ werden. Weiterhin nehmen die Rechtsanwälte Prof. Dr. Klaus D. Kapellmann und Arnold Boesen Stellung zu den bisher absehbaren Auswirkungen des Urteils.

Die Immobilienjournalistin Miriam M. Beul wendet sich in der Rubrik ‚Immobilienmarkt NRW‘ den Dortmunder Büroentwicklungen zu und verrät, welche Standorte die angesagten und welche die (noch) günstigen sind. In Köln startet die Sanierung der ‚Ford-Siedlung‘ der LEG, die im Rahmen des Projektes ‚50 Solarsiedlungen in NRW‘ vom Land gefördert wird. Nach dem ‚Lindenhof‘ in Gelsenkirchen und den Wohnungen in Köln-Bocklemünd entsteht hiermit die dritte Solarsiedlung der LEG. Auf der letzten Doppelseite stellen wir den renommierten Luftbildfotografen Hans Blosssey vor, der seit 27 Jahren das Ruhrgebiet in Luftbildern porträtiert und mit seinen Aufnahmen regelmäßig in der WAZ, aber auch in unseren Publikationen Gewerbeflächenjournal und Magazin vertreten ist.

Wir wünschen Ihnen gute und anregende Unterhaltung bei der Lektüre.

  
Thomas Hegel

  
Ulrich Tappe

LEG NRW GMBH

## Mieter-Event-Programm 2007 sorgte für Bewegung

**Die LEG organisierte auch in diesem Jahr wieder rund 160 gefragte Veranstaltungen für ihre Mieter. Zum bewährten Veranstaltungsprogramm kamen in dieser Saison die ‚Oster-Events‘ und die ‚HipHop-Tanznachmittage‘ neu hinzu. Sowohl die kleinen als auch die großen Mieter kamen dabei voll auf ihre Kosten – und teilweise ganz schön ins Schwitzen.**

Den Auftakt in die Eventsaison 2007 bildeten erstmals die ‚Oster-Events‘. An insgesamt fünf Standorten bemalten die Nachwuchsmieter nach Herzenslust Ostereier, bastelten Osternester und gestalteten die neuen LEG-Ausmal-T-Shirts und -Kappen. Mehrere hundert Kinder waren begeistert, als ihnen der ‚LEG-Osterhase‘ Hoppel außerdem Süßigkeiten schenkte.



### Kultur und Sport bei der ZeltZeit

Erster großer Höhepunkt des Jahres war, wie schon in den Vorjahren, die Ratinger ZeltZeit an Pfingsten. Die LEG war mit Hüpfburgen, Torwandwandschießen und einem bunten Rahmenprogramm vertreten. Außerdem organisierte sie das erste offizielle Drachenbootrennen auf dem Grünen See mit sechs Teilnehmern, das vom BIH-BA-TIHM aus Ratingen gewonnen wurde. Zur ZeltZeit und ihren Abendveranstaltungen unter anderem mit dem ersten Schüler-Kabarett-Festival in NRW, Herbert Knebels Affentheater und BASTA kamen auch 2007 wieder über 10.000 Menschen.

### Nachwuchs HipHopper gesucht

Eine weitere Premiere läutete HipHop-Tanzlehrer Sandeep Singh im Juli in Stolberg ein: Er zeigte den Kindern in der LEG-Siedlung erste Tanzschritte in den so genannten ‚Funkstyles‘ und erarbeitete mit ihnen kurze Choreographien. „Die Tanzkurse von Herrn Singh sind eine echte Bereicherung. So haben die Kinder sich bewegt und dabei zusätzlich spielerisch etwas über HipHop gelernt“, so Gudrun Ollmann, Mieterzentrumsleiterin Aachen der LEG Wohnen Köln GmbH. Der HipHop-Tanznachmittag sorgte in den Folge-monaten an vier weiteren Standorten für jede Menge Spaß und Bewegung.

Daneben gab es bewährte Events wie THW- und Feuerwehrrnachmittage für die Nachwuchsmieter, Kinderolympiaden, Mieterfeste und Weihnachtsbaumaktionen.

**i** Mischa Blum  
Veranstaltungskoordinator  
LEG Management GmbH  
Tel. 02 11 / 45 68-117

## LEG STADTENTWICKLUNG ERHÄLT DAS ADS-GÜTESIEGEL

**Die Arbeitsgemeinschaft Deutscher Sanierungs- und Entwicklungsträger (ADS) hat der LEG Stadtentwicklung GmbH & Co. KG im Oktober 2007 das ADS Gütesiegel verliehen.**

Das Siegel dokumentiert die einschlägige Kompetenz der LEG Stadtentwicklung und ihrer leitenden Mitarbeiter sowie die Unbedenklichkeit der wirtschaftlichen Situation. Den Kommunen und Akteuren auf Länderebene wird damit bestätigt, dass sie ein verantwortungsvoller Partner in der Vorbereitung und Durchführung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen ist. Die Gültigkeitsdauer der Urkunde beträgt zwei Jahre; danach findet eine regelmäßige Überprüfung statt. Die ADS ist ein Zusammenschluss von kommunalwirtschaftlichen und städtebaulich tätigen Unternehmen.

**i** Franz Meiers  
Geschäftsführer der LEG Stadtentwicklung GmbH & Co. KG  
Tel. 02 11 / 45 68-399  
franz.meiers@leg-nrw

**i** [www.ads-stadtentwicklung.de](http://www.ads-stadtentwicklung.de)



## STIPENDIUM FÜR RWTH- MASTERSTUDIENGANG 'REDEVELOPMENT'

**Die LEG Stadtentwicklung GmbH & Co. KG schreibt erneut das Stipendium für den berufsbegleitenden Masterstudiengang 'Redevelopment – Design and Management' an der RWTH Aachen aus.**

Der in Europa bislang einzigartige Studiengang unter der Leitung von Univ. Prof. Dr. Kunibert Wachten startete im März 2007 zum ersten Mal und wird angeboten über die Fakultät für Architektur der RWTH Aachen und vom 'Internationalen Institut für Gartenkunst und Landschaftskultur'. In den zwei Semestern wird Fachwissen mit starkem Praxisbezug vermittelt. Das Stipendium ist mit 11.800 Euro dotiert und deckt die Studiengebühren vollständig ab. Die Lehrveranstaltungen finden auf Schloss Dyck im Rhein-Kreis-Neuss statt.

### Vorraussetzungen und Qualifikationen

Zugangsvoraussetzung ist ein Universitätsabschluss als Diplomingenieur oder Master in Landschaftsarchitektur, Architektur, Stadt- und Raumplanung, Bauingenieurwesen, Geographie/Wirtschaftsgeographie



oder Wirtschaftswissenschaft. Für Fachhochschulabsolventen gelten besondere Regelungen. Zusätzlich ist der Nachweis einer mindestens zweijährigen berufspraktischen Erfahrung in den genannten Disziplinen, vor allem in der Flächenentwicklung, erforderlich. Die Ausschreibung richtet sich an interessierte Kunden und Partner der LEG Stadtentwicklung in Kommunen, Kreisen, Landesbehörden und Unternehmen sowie an Mitarbeiter des LEG-Konzerns. Über die Auswahl entscheidet ein Gremium unter der Leitung der Geschäftsführung der LEG Stadtentwicklung. Bei Interesse senden Sie Ihre Bewerbungsunterlagen bitte an Frau Marion Liebe, LEG Stadtentwicklung GmbH & Co. KG,

Schanzenstraße 131 in 40549 Düsseldorf oder per E-Mail an marion.liebe@leg-nrw.de.

**Bewerbungsschluss ist der 25. Januar 2008.**

**i** Franz Meiers  
LEG Stadtentwicklung GmbH & Co. KG  
Tel. 02 11 / 45 68-399  
franz.meiers@leg-nrw.de

**i** Martina Knoblauch  
RWTH International Academy GmbH  
Tel. 02 41 / 80 27-610  
m.knoblauch@rwth-academy.com

## DÜSSELDORF-ELLER

# Neue Kindertagesstätte der AWO eröffnet

**78 Kinder freuen sich über ihre großzügige und moderne Tagesstätte 'Marie Juchacz'. Der über 40 Jahre alte Vorgängerbau in der Von-Krüger-Straße entsprach nicht mehr den heutigen Ansprüchen an die Kinderbetreuung.**

Nach nur neunmonatiger Bauzeit zogen die Kinder, das pädagogische Fachpersonal und die Leiterin Karin Hecker im November 2007 in die neuen Räumlichkeiten. „Wir freuen uns besonders, dass wir die Adventszeit in den neuen Räumen feiern können“, sagt Karin Hecker. „Die Kinder haben sie mit Begeisterung in Beschlag genommen.“ Die Kita ist eine fünfgruppige Einrichtung mit einer heilpädagogischen Gruppe für Kinder von drei bis sechs Jahren, perspektivisch auch für Kinder unter drei Jahren. Es gibt vielfältige Angebote

und Gruppen für den Nachwuchs zur Betreuung und Bildung. Die Kita umfasst außerdem ein 'Haus für Familien', in dem bedarfsgerechte Angebote in der Erziehungsberatung und Familienbildung geplant sind.

Den Bau mit einer Mietfläche von knapp 1.050 Quadratmetern hat die LEG Standort- und Projektentwicklung Essen GmbH als Bauherrenstellvertreter für die LEG Wohnen GmbH für rund 1,9 Millionen Euro errichtet. Die AWO Familienglobus



gGmbH hat einen Mietvertrag über zunächst 25 Jahre mit der Option auf Verlängerung abgeschlossen. Die nach der Gründerin der AWO benannte Kindertagesstätte ist eine von 14 Kitas im Stadtgebiet.

**i** Kai Brunne  
LEG Standort- und Projektentwicklung  
Essen GmbH  
Tel. 02 01 / 8 27 18-22  
kai.brunne@leg-nrw.de





## RATINGEN - WEST

# Was Bewohner wollen

**25 Millionen Euro investiert die LEG Wohnen Düsseldorf GmbH in die Sanierung der drei markanten Himmelshäuser in Ratingen-West. Damit dies auch voll und ganz im Sinne der Mieter geschieht, hat die LEG im Herbst 2007 eine Bewohnerbeteiligung durchgeführt.**

Die Bewohner der Weimarer Straße 6 und 8 wurden als Experten der Situation vor Ort zum Gesamtmodernisierungskonzept, den Außenanlagen, der Hausflurgestaltung, der neuen Klingelanlage und dem Videoüberwachungssystem befragt. Die beauftragte Moderatorin Uta Schütte-Haermeyer besuchte die Mieter nach einer Vorkündigung direkt zu Hause auf den Etagen nach dem so genannten ‚Pantoffelprinzip‘. Damit wurden 121 Mieter von rund 239 Mietparteien aktiv in den Modernisierungsprozess einbezogen.

### Positive Resonanz

„Insgesamt ist die Akzeptanz der Maßnahme sehr hoch, auch wenn die damit verbundenen Unannehmlichkeiten als belastend empfunden werden“, so Uta Schütte-Haermeyer. Die Mieter freuen sich über die

neuen Eingangsbereiche und die verstärkte Präsenz des Hausmeisters ebenso wie über die neue Klingelanlage und besonders die Kameraüberwachung. Hier gab es zahlreiche Wünsche zu weiteren Standorten. Auch Rampen zu den Eingängen und eine ausreichende Zahl überwachter Fahrradstellplätze sind den Bewohnern wichtig. Sie einigten sich außerdem auf die künftige Gestaltung ihrer Flure. Die Anregungen werden mit der Modernisierung umgesetzt.

### Wichtiger Standort mit einer eigenen Marke

Jeder zweite Mieter in Ratingen-West ist Mieter der LEG: insgesamt rund 8.000 in 2.664 Wohnungen. In den Himmelshäusern mit ihren jeweils 239 Wohnungen leben rund 1.500 Menschen. Im ersten

## Himmelshäuser



Bauabschnitt werden bis Mai 2008 an der Weimarer Straße 6 und 8 die Fassade und der Eingangsbereich neu gestaltet, die Dachterrasse hergerichtet und die Bäder saniert. Die gleichen Maßnahmen sind auch in den beiden anderen Himmelshäusern geplant. Inzwischen sind die Himmelshäuser sogar beim Marken- und Patentamt als Marke angemeldet.

**i** Oliver Gabrian  
Geschäftsführer der LEG Wohnen  
Düsseldorf GmbH  
Tel. 0 21 02 / 94 52-35  
oliver.gabrian@leg-nrw.de

**i** Uwe Steinbach  
Mieterzentrumsleiter Ratingen der LEG  
Wohnen Düsseldorf GmbH  
Tel. 0 21 02 / 94 52-12  
uwe.steinbach@leg-nrw.de



## +++ KURZ NOTIERT +++

### BERLIN LEG ERRICHTET AUTOHAUS FÜR CITROËN IN BERLIN

**Nach acht Peugeot-Autohäusern von Freiburg bis Bremen errichtet die LEG Standort- und Projektentwicklung Essen GmbH (LEG S Essen) nun ein Citroën-Autohaus in Berlin für den PSA-Konzern.**

Das Autohaus mit einer Nutzfläche von rund 5.700 Quadratmetern entsteht im Stadtbezirk Tempelhof-Schöneberg an der Alboinstraße 1, direkt an der A 100, Ausfahrt Alboinstraße. Das rund 8.500 Quadratmeter große Grundstück ist das alte Betriebsgrundstück der VVR Wall. Das bestehende Gebäude ist noch bis zum 31. Dezember 2007 an die VVR Wall vermietet. Die LEG S Essen hat den Bauantrag bereits eingereicht, damit nach Erteilung der Ge-

nehmigung voraussichtlich im Januar 2008 mit den Entkernungs- und Umbauarbeiten begonnen werden kann. Das neue Autohaus ist für zehn Jahre fest an Citroën Deutschland vermietet. Es wird in die Bereiche Neuwagen, Gebrauchtwagenverkauf, Service und Werkstatt aufgeteilt. Das Nettoinvestitionsvolumen liegt bei über neun Millionen Euro. In der Nachbarschaft befinden sich unter anderem Ikea, McDonald's und Bauhaus.



**i** Kai Brunne  
LEG Standort- und Projektentwicklung  
Essen GmbH  
Tel. 02 01 / 8 27 18-22  
kai.brunne@leg-nrw.de



## ESSEN

## „Neuer Stadtgarten“ zum Kulturhauptstadtjahr 2010

**„Essen ist eine grüne Großstadt“, heißt es auf der kommunalen Homepage. 47 Prozent des Stadtgebietes sind Freiräume. Der ‚Neue Stadtgarten‘ im Universitätsviertel ist ähnlich grün geplant: als Wohngebiet mit einem 35 %-igen Grünflächenanteil.**

Der Entwurf stammt von scape Landschaftsarchitekten, die im Sommer 2007 bei einer Mehrfachbeauftragung von vier Büros das beste Konzept vorlegten. Ausschlaggebende Kriterien für die Jury unter Leitung des Oberbürgermeisters Dr. Wolfgang Reiniger waren die Leitidee des Stadt-

garten-Themas und die überzeugende Wahl der Mittelpromenade mit ihren Möglichkeiten. Sie bietet zahlreiche Aufenthalts-, Spiel- und Sportangebote. Die verschiedenen Platzflächen eignen sich auch für Veranstaltungen. Nördlich der Promenade liegen Wasserflächen mit Schilfbeeten, Stegen und Dämmen, südlich davon Rasenflächen. Verflechtungen über das Gewässer in die Wohnblocks und die Grünbereiche runden die Planung ab.

Scape überarbeitet derzeit den Entwurf nach den Vorschlägen der Jury. Im Sommer 2008 beginnt die LEG Stadtentwicklung GmbH & Co. KG mit der Altlastenentsorgung, anschließend erfolgt die Anlage des drei Hektar großen Parks. Das Bauende ist zu Anfang des Kulturhauptstadtjahres 2010 geplant. 2008 soll auch die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs der LEG Stadtentwicklung beginnen.

**i** Ute Rostock-Schubert  
LEG Stadtentwicklung GmbH & Co. KG  
Tel. 02 11 / 45 68-322  
ute.rostock-schubert@leg-nrw.de

## LEG ARBEITSMARKT- UND STRUKTURENTWICKLUNG GMBH

## Fachgespräch zum Thema ‚Investitionen für die Zukunft‘

**Seit 2002 veranstalten das Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen (ILS NRW) und die LEG Arbeitsmarkt- und Strukturentwicklung GmbH (LEG AS) gemeinsam die Fachgesprächsreihe ‚Wohnungsunternehmen als Akteure in der integrierten Stadt(teil)entwicklung‘.**

Für Anfang April 2008 ist bereits das achte Gespräch zum Thema ‚Investitionen für die Zukunft – Barrierearmut und mehr‘ geplant. Die Reihe richtet sich in erster Linie an Mitarbeiter von Wohnungsunternehmen und Kommunen sowie an weitere zentrale Akteure des Stadtteilmanagements. LEG AS und ILS NRW bieten diesen Akteuren damit ein Forum für Erfahrungsaustausch und Diskussion zu jeweils aktuellen Themen wie Stadtumbau, Belegungsmanagement oder Imageverbesserung von Siedlungen. Viele Teilnehmer engagieren sich in den Programmgebieten der Sozialen Stadt und interessieren sich für Good-Practice-Beispiele auch aus anderen EU-Ländern wie den Niederlanden. Die in den Fachgesprächen vorgestellten Beispiele zeigen: Soziales Engagement rechnet sich für Wohnungsunternehmen langfristig betriebswirtschaftlich – und zwar durch sinkende Fluktuation, weniger Leerstände und weni-

ger Vandalismusschäden. Gemeinsam können Kommunen und Wohnungswirtschaft so zur Stabilisierung von Siedlungen und Stadtteilen beitragen.

### Dialog im Mittelpunkt

Die Fachgespräche bieten keine fertigen Lösungen, sondern unterstützen den Dialog über wohnungswirtschaftliche und städtebauliche Ansätze und deren Zusammenführung. Sie zeigen auch, wie wichtig eine partnerschaftliche Zusammenarbeit von Wohnungsunternehmen und anderen Akteuren im Stadtteil ist, wenn der Erneuerungsprozess nachhaltig gelingen soll. Seit der Einführung hat sich die Fachgesprächsreihe zu einer festen Größe entwickelt. Die Resonanz gerade aus der Wohnungswirtschaft ist sehr positiv: Rund 70 Teilnehmer besuchen die ein- bis zweimal im Jahr stattfindenden Fachgespräche.

### Informationen auch als Reader

Die Veranstaltungen werden dokumentiert und zeitnah veröffentlicht. Auf der Homepage des ILS NRW können die Reader kostenlos abgerufen werden: [www.ils-shop.nrw.de](http://www.ils-shop.nrw.de). Die beiden letzten Veranstaltungen haben sich mit den Themen ‚Nahversorgung im Quartier‘ und ‚Alt werden im Quartier‘ beschäftigt.

**i** Dr. Tamara Frankenberger  
LEG Arbeitsmarkt- und  
Strukturentwicklung GmbH  
Tel. 02 01 / 8 27 18-46  
tamara.frankenberger@leg-nrw.de

**i** Ralf Zimmer-Hegmann  
Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen (ILS NRW)  
Tel. 02 31 / 90 51-240  
ralf.zimmer-hegmann@ils.nrw.de





# Neues Lebensgefühl in

Integration ist längst nicht mehr nur ein Konzept für Soziologen und Politiker, sondern zunehmend auch für Projekt- und Stadtentwickler. Nach Jahrzehnten der räumlichen Trennung von Wohnen, Arbeiten und Freizeit wächst wieder zusammen, was in der europäischen Stadt bis in die Phase der Industrialisierung hinein zusammengehört hat. Die ‚integrierte Stadtentwicklung‘ ist das Leitmotiv der Zukunft und bildet in der Leipzig Charta, die im Mai 2007 von den 27 EU-Mitgliedsstaaten verabschiedet worden ist, die Grundlage für eine neue Stadtpolitik in Europa.



# der Stadt

■ „Integrierte Stadtentwicklung greift für mich auf die klassische europäische Stadt mit ihrer Mischung aus Wohnen, Gewerbe, Freizeit und Handel zurück. Sie versucht, diese Aspekte bei den Planungen für innerstädtische Areale zu berücksichtigen und an bestehende Strukturen anzuknüpfen“, beschreibt Ulrich Tappe, Geschäftsführer der LEG NRW GmbH.

## **Rückkehr der Stadtbewohner**

Städte müssen wieder lebens- und liebenswerter für die Menschen werden. Dies gilt

besonders vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und des Wettbewerbs der Städte um Einwohner, Unternehmen, Dienstleistungen, Kultur-, Freizeit- und Sporteinrichtungen. Viele Forscher und Institute machen einen Trend „zurück in die Stadt“ aus. Prof. Dr. Horst W. Opaschowski, Wissenschaftlicher Leiter der BAT Stiftung für Zukunftsfragen, stellt fest: „Viele Bürger haben in den letzten Jahren die Stadt als Pendler verlassen – und kehren als Stadtbewohner wieder zurück. In den Zukunftsvorstellungen der Bevölkerung kommen Le-

bensqualitätswünsche zum Ausdruck, die mit den Attributen ‚zentral‘ – ‚nah‘ – ‚kurz‘ auf eine Abkehr von der Pendlergesellschaft hinweisen.“

## **Rückkehr der innerstädtischen Arbeitsplätze**

Der Wunsch der Menschen nach mehr Lebensqualität bezieht sich zunehmend auch auf die Lage des Arbeitsplatzes. Früher strömten die Arbeiter und Angestellten um spätestens 17 Uhr durch die Werkstore und aus den Bürogebäuden. Heute sind die Ar-

beitszeiten flexibler. Die Menschen fühlen sich wohler, wenn sie beim Verlassen ihres Arbeitsplatzes in einem belebten Gebiet unterwegs sind. Eine Infrastruktur mit Gastronomie- und Freizeitangeboten, aber auch Wohnhäuser rund um den Arbeitsplatz geben ihnen Sicherheit. Auch die Zahl der Einbrüche ist in solchen Gegenden geringer als in unbelebten Büroparks. Daneben bietet die entsprechende Infrastruktur den Arbeitnehmern ein gutes Lebensgefühl, wenn sie auf dem Weg nach Hause noch schnell einkaufen, mit Bekannten etwas trinken oder in den Sportverein gehen können. „Eine gute Mischung in einem Quartier kann man schon an der Belebung auch über die Kernarbeitszeit hinaus erkennen“, so Ulrich Tappe. Derartig integrierte Lagen werden von den Unternehmen immer mehr nachgefragt. Beispiele sind die Werbeagentur Grey, die ab kommendem Sommer auf dem Tannenstraßenareal in Düsseldorf ihren Sitz hat, oder Siemens Real Estate, die im vergangenen Sommer in die Essener Weststadt gezogen sind. „Die LEG war in der Vergangenheit oft als Erste dabei, wenn es darum ging, neuartige Immobilienstandorte zu entwickeln“, so Frank Körmann, Geschäftsführer der LEG Standort- und Projektentwicklung Essen GmbH (LEG S Essen).

### Neues Leben auf alten Flächen

Beide Standorte sind auf innerstädtischen Militär- und Industriebrachen entstanden, die durch ihre Lage beste Voraussetzungen für die Entwicklung neuer, lebendiger Quartiere mitbringen. „Brachgefallene Flächen und Baulücken bieten Chancen, die Attraktivität der Stadt zu steigern“, heißt es auch im ‚Bericht zur Stadtentwicklung in Nordrhein-Westfalen 2006‘, den das Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes NRW herausgegeben hat. „Leerstand ist eine Herausforderung, aber auch eine Chance für Veränderung und Kreativität.“ Bestes Beispiel dafür ist die Erfolgsgeschichte der Weststadt in Essen, die in den kommenden Jahren auf dem ehemaligen Siemensareal noch erweitert wird. Die LEG S Essen hat die komplette Standortentwicklung übernommen und ist als Investor aufgetreten. Bisher sind hier rund 3.000 Arbeitsplätze entstanden, Wohnraum für über 500 ‚Weststädter‘, ein Hotel, Einzelhandel und Gastronomie sowie das Musicaltheater Colosseum, das regelmäßig für Konzerte und andere Veranstaltungen gebucht wird. „Die Weststadt ist unser Erfolgsmodell“, sagt Frank Körmann nicht ohne Stolz. „Viele haben das am Anfang nicht für möglich gehalten.“ Von 1996 bis 1999 wurde das Projekt sogar als Modellvorhaben im Forschungsfeld ‚Nutzungsmischung im Städtebau‘ im Bundesforschungsprogramm ‚Experimenteller Woh-



Frank Körmann, Geschäftsführer der LEG S Essen GmbH mit seinen Mitarbeiterinnen Ulrike Ebbing (links) und Birgit Gerdes in der Weststadt

nungs- und Städtebau‘ (ExWoSt) gefördert. Und noch heute wird es als innovatives Projekt auf der Internetseite [www.werkstatt-stadt.de](http://www.werkstatt-stadt.de) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vorgestellt.

### Von der Stadtsanierung zur integrierten Stadtentwicklung

„Das Brachflächenrecycling ist seit jeher eine Kernkompetenz der LEG“, so Ulrich Tappe. „Wir haben eine lange Tradition in der Stadtsanierung, in der die integrierte Stadtentwicklung als Instrument entstanden ist.“ In der Projektentwicklung wird dieses Instrument seit rund 15 Jahren genutzt. Die Weststadt ist das erste eigenwirtschaftlich durchgeführte Projekt. „Hier kommt uns auch unsere Größe zugute“, fährt er fort. Kleine Unternehmen sind nicht in der Lage, größere zusammenhängende Entwicklungen auf eigenes Risiko

durchzuführen. Die große Vorfinanzierung und die teilweise jahrzehntelange Laufzeit solcher Projekte machen dies schwierig. Die LEG hingegen kann hier nicht nur als Planer und Berater, sondern auch als Investor tätig werden. „Leider gibt es nur wenige, die sich in sehr langfristigen Projekten engagieren“, bedauert Ulrich Tappe.

### Große Spannweite der Projekte

Die Projekte, die die vier Standort- und Projektentwicklung GmbHs aus Bielefeld, Düsseldorf, Essen und Köln angehen, haben je nach den örtlichen Gegebenheiten unterschiedliche Schwerpunkte. Am Anfang stehen interne und externe Gutachten sowie Voruntersuchungen im eigenen Haus, bei denen die LEG auf über 30 Jahre Erfahrung zurückgreifen kann. In Köln und Bonn werden zurzeit zwei Wohnbauprojekte für verschiedene Lebensstile umgesetzt. Während



## Erfolgsmodell Weststadt

**Nach der Entwicklung der Weststadt von einer Industriebrache zum ‚In-Viertel‘ betreibt die LEG Standort- und Projektentwicklung Essen GmbH (LEG S Essen) die Revitalisierung des Universitätsviertels und des ehemaligen Siemensgeländes.**

Auch auf diesen innenstadtnahen Flächen sind Quartiere mit einem standortangepassten Nutzungsmix vorgesehen. Vorbild ist die Weststadt, wo mit 12 Euro und mehr pro Quadratmeter die höchsten Büromieten in Essen erzielt werden und ein Entertainment- und Einrichtungsschwerpunkt geschaffen worden ist.

### ‚Neuer Stadtgarten‘ im Universitätsviertel

Der aktuelle Entwurf ‚Pacman‘ der LEG Stadtentwicklung GmbH & Co. KG für ein aufgelockertes Wohnquartier mit ergänzenden Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten ist auf breite Zustimmung gestoßen. Wichtigstes Element ist die Verbindung von Innenstadt und Universität, die bislang durch den ehemaligen Güterbahnhof mit mehr als 20 Gleisen getrennt waren. Die LEG hat die Forderung der Bürger nach einem ‚Bürgerpark‘ über die planungsrechtlich abgesicherte Größe von 1,2 Hektar hinaus aufgegriffen. Der rund drei Hektar große Park mit Wasserflächen und Plätzen wird von scape Landschaftsarchitekten ab kommendem Jahr umgesetzt. Der gesamte Grünflächenanteil des Viertels beträgt 35 Prozent. Weit vor dem offiziellen Vermarktungsbeginn haben bereits zahlreiche Investoren Kontakt zur Entwicklungsgesellschaft Universitätsviertel mbH aufgenommen. Sie wurde von der LEG S Essen, Sparkasse Essen, Altstadt Baugesellschaft mbH und EWG Essener Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH zur Realisierung des Viertels gegründet.

## ESSEN\_WESTSTADT/UNIVIERTEL



### Ehemaliges Siemensgelände

Direkt an die Weststadt anschließend liegt das über fünf Hektar große ehemalige Siemensgelände. Die Siemens AG hat mittlerweile ihre neuen Büroflächen im von der LEG S Essen errichteten S05 bezogen. Auf dem alten Areal ist eine Erweiterung der Weststadt für Büro- und Gewerbeflächennutzer geplant. Die LEG erarbeitet zurzeit in Abstimmung mit der Stadt das Konzept. Die Abrissgenehmigung liegt vor, so dass bereits ab Frühjahr 2008 das Gelände für die neuen Nutzungen aufbereitet werden kann.

**i** Frank Körmann  
Geschäftsführer der  
LEG Standort- und Projektentwicklung Essen GmbH  
Tel. 02 01 / 8 27 18-16  
frank.koermann@leg-nrw.de

# Wohnen und Arbeiten wie zu Kaisers Zeiten

Das bietet die Entwicklung des Derendorfer Kasernenareals an der Tannenstraße. Hier entsteht nach einer intensiven Planungs- und Vorbereitungsphase ein interessantes Wohn- und Dienstleistungsquartier. „Nicht mehr preußischer Drill und Gehorsam, sondern kreatives Arbeiten und Wohnen in historischer Umgebung bestimmen künftig das Leben in den Kasernenanlagen“, so Dr. Frank Hartung, Geschäftsführer der LEG Standort- und Projektentwicklung Düsseldorf GmbH (LEG S Düsseldorf).

Auf dem gut zehn Hektar großen Areal sind circa 95.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche geplant, von denen rund 40 Prozent auf Büronutzungen entfallen. Der Wohnanteil beträgt rund 60 Prozent und bietet Platz für 450 bis 500 Wohnungen.

## Kooperative Planung

Die Projektgesellschaft Tannenstraße, an der die LEG S Düsseldorf, die THS TreuHandStelle GmbH und MFRS beteiligt sind, entwickelt das neue Stadtquartier seit 2001. Von Anfang an wurde Wert darauf gelegt, die historische Bausubstanz und den parkähnlichen Gesamtcharakter zu erhalten. Die künftige Nutzung wurde mit der Landeshauptstadt und einer Bürgerinitiative, die sich für den Erhalt des Geländes einsetzte, eng abgestimmt. Sechs Planungsteams erarbeiteten in einem Werkstattverfahren vor Ort städtebauliche Entwürfe. Der siegreiche Entwurf von HPP Hentrich-Petschnigg & Partner aus Düsseldorf bildete die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans.

## „IdeenBotschaft“ als Ankernutzer

Im Sommer 2008 zieht die Grey Global Group mit sieben Agenturen und über 500 Mitarbeitern als erster großer Dienstleister in die künftige „IdeenBotschaft“. In drei denkmalgeschützten Gebäuden und einem korrespondierenden Neubau entstehen nach den Entwürfen der Architekten Petzinka Pink 12.500 Quadratmeter Bürofläche. Zwischen den Gebäuden entsteht ein zentraler Quartiersplatz. „Damit schaffen wir neue attraktive Grün- und Freiflächen sowohl für die Büronutzer als auch für die Bevölkerung aus der Umgebung. Das belebt das Quartier zusätzlich“, erklärt Dr. Frank Hartung.

## Hochwertiges Wohnungsangebot

Ab Frühjahr 2008 errichtet die LEG Bauträger GmbH 86 Eigentumswohnungen in vier Baukörpern mit jeweils vier Geschossen und Dachgeschoss. Die Baukörper sind um einen grünen Innenhof angeordnet. Die Zwei- bis Fünzimmerwohnungen mit einer Wohnfläche von zirka 60 bis 170 Quadratmeter verfügen alle über Balkon/Loggia oder Terrasse. Auch die Projektpartner planen auf ihren Grundstücken zeitnah die Sanierung von Gebäuden und Errichtung von Neubauten im Wohnungsbereich.

## Perfekte Ergänzung

Das Quartier ist Teil der gründerzeitlichen Siedlungsstruktur von Derendorf, das mittlerweile zu den beliebtesten Wohnvierteln Düsseldorfs zählt. Die gewachsene Infrastruktur mit einer viel gelobten Kneipenszene, die gute Verkehrsanbindung und die direkte Nähe zur Stadtmitte und zum Rhein zeichnen den Stadtteil aus.

**i** Dr. Frank Hartung  
Geschäftsführer der LEG Standort- und Projektentwicklung Düsseldorf GmbH  
Tel. 02 11 / 45 68-520  
frank.hartung@leg-nrw.de

**i** Andreas Mauska  
Geschäftsführer der LEG Bauträger GmbH  
Tel. 02 11 / 45 68-585  
andreas.mauska@leg-nrw.de

## DÜSSELDORF\_TANNENSTRASSE



Frank Doppeide (Chairman Grey Worldwide), Joachim Erwin (Oberbürgermeister der Stadt Düsseldorf), Uli Veigel (CEO Grey Global Group Germany) und Ulrich Tappe (Geschäftsführer der LEG NRW) bei der Grundsteinlegung für die IdeenBotschaft

am Eifelplatz in Köln neben Miet- und Eigentumswohnungen sowie quartierstypischem Einzelhandel auch ein Studentenwohnheim und ein Hotel errichtet werden, laufen für die Rheinauer Gärten in Bonn-Plittersdorf Gespräche mit dem Verein ‚Wahlverwandtschaften e. V.‘ über die Errichtung von Miet- und Eigentumswohnungen für generationenübergreifendes Wohnen. „Die Individualisierung der Lebensstile führt zu einer hohen Nachfrage von Wohnen in integrierten Stadtquartieren. Darauf haben wir uns als Quartiersentwickler in besonderer Weise eingestellt“, so Andreas Röhrig, Geschäftsführer der LEG Standort- und Projektentwicklung Köln GmbH.

### Breite Unterstützung der Bevölkerung angestrebt

Das Ziel bei all diesen Projekten ist es, nachhaltige Standorte zu schaffen. „Integrierte Standorte sind auf Dauer sehr viel werthaltiger als monostrukturierte Gebiete“, sagt Ulrich Tappe. Für Standorte mit verschiedenen

Nutzungen, die zudem noch flexible Grundrissmöglichkeiten bieten, werden auch leichter Nachnutzer gefunden, falls einer den Standort wechselt. Grundsätzlich prüfen die Standort- und Projektentwicklung GmbHs in der Planungsphase, ob soziale Infrastruktur vorhanden ist oder neu geschaffen werden muss. Zudem werden Vereine wie die Jugendmusikschule in Essen integriert. Das belebt das Stadtquartier zusätzlich. Die Bürger werden beispielsweise über Nutzungsworkshops oder eine Perspektivenwerkstatt wie bei den Planungen für das Universitätsviertel mit dem Neuen Stadtgarten in Essen einbezogen. „Integrierte Projekte sind nicht gegen den Widerstand der Bevölkerung möglich“, erklärt Ulrich Tappe. „Wenn es starke Widerstände gibt, überlegen wir, ob das Konzept stimmig ist.“ Auch der Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland-Westfalen betont: „Das Ziel einer modernen Wohnraumpolitik besteht darin, in Kooperation mit allen Akteuren in den Stadtteilen im Sinne einer Prophylaxe von Fluktuation und

Leerstand für ‚ein lebendiges Miteinander‘ Sorge zu tragen. Dies setzt voraus, dass die Menschen neben hochwertigen Wohnungsangeboten lebens- und liebenswerte Wohnumfelder und sozial stabile Bewohnerstrukturen in den Quartieren vorfinden. Vor diesem Hintergrund gewinnt eine integrierte Stadtteilentwicklung auf der Basis strategischer Allianzen zwischen Wohnungsunternehmen, Kommunen und der Bewohnerschaft mehr und mehr an Bedeutung.“

### Alle Sparten integriert

Die LEG hat sich die integrierte Stadtentwicklung nicht nur in der Projektentwicklung, sondern in allen Aufgabenbereichen auf die Fahnen geschrieben. Das Drei-Sparten-Modell aus Wohnen, Projekt- und Stadtentwicklung macht sich auch auf diesem Feld bezahlt. Die Projektentwickler erstellen mithilfe der Wohnexperten qualifizierte Angebote und greifen besonders bei der Einwerbung von Fördermitteln auf die Erfahrungen des Grundstücksfonds zurück. Die Wohnen



GmbHs bedienen sich der Projekt- und Stadtentwickler bei der Sanierung des Wohnungsbestandes und der Verbesserung der Angebote im Wohnumfeld. Auch der Bau-trägerbereich wählt Standorte, die bereits über eine gewisse Infrastruktur verfügen und nicht nur landschaftlich schön liegen. Neuestes Projekt sind rund 86 Eigentumswohnungen auf dem Düsseldorfer Tannen-

straßenareal – jenes neue Stadtquartier, in dem schon die Standort- und Projektentwicklung Düsseldorf für Grey baut.

#### **Auf zu neuen Städten**

„Die Städte sind aufgefordert, eine in jeder Hinsicht integrierte und qualitätvolle Innenentwicklung zu betreiben, in die Stärkung ihrer Zentren zu investieren und auch bisher

häufig vernachlässigte Nutzungen, z. B. innenstadtnahes Wohnen für Familien oder Senioren, stärker zu berücksichtigen“, schreibt das Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes NRW in einer Zusammenstellung der ‚Städtebauinvestitionen des Landes NRW 2007‘. Für die Umsetzung dieser Vorgabe sind die Städte bei vielen Projekten auf die Unterstützung durch private Investoren mit der entsprechenden Finanzkraft angewiesen. Das erkennt auch die Leipzig Charta an, die mit ihrer Forderung nach einer integrierten Stadtentwicklung in den Mitgliedsstaaten die Renaissance der Städte unterstützen wird. Die Minister haben sich in der Charta dafür ausgesprochen, die Bürger an der Stadtplanung zu beteiligen, die Interessen des Marktes gegenüber denen der Öffentlichkeit abzuwägen, die öffentlichen und privaten Investitionen besser zu koordinieren und langfristige Aspekte zu berücksichtigen. In Zukunft geht es vor allem darum, Wohngebiete zu modernisieren und alte Gewerbeflächen wieder für Städte nutzbar zu machen. Ausdrücklich wird empfohlen, Menschen, Aktivitäten und Investitionen wieder in die Innenstädte zu holen. Fast 60 Prozent aller Kommunen in NRW verfügen über Flächen zur Wiedernutzung (Bericht zur Stadtentwicklung in NRW 2006). Ein großes Betätigungsfeld für Investoren wie die LEG, die derzeit zahlreiche neue Projekte auf derartigen Flächen plant. Für Ulrich Tappe ist dies erst der Anfang: „Wir werden auch in Zukunft zu den Projektentwicklern gehören, die kreative Lösungen für die zunehmend komplexeren Anforderungen in der Stadtplanung schaffen. Mit unserer Erfahrung und unserer Größe möchten wir hier weiterhin tonangebend sein und den allgemeinen Strukturwandel unterstützen. Jede Maßnahme, die Städte attraktiver macht, trägt letztlich dazu bei. Wichtig ist es,



Andreas Röhrig (links) und Edgar Mungen (Geschäftsführer der LEG S Köln GmbH) mit Simone Demmer (Projektleiterin LEG-Eifelplatz Köln GmbH) auf dem Gelände des zukünftigen Volksgarten Plus

## KÖLN\_EIFELPLATZ



„DIE STÄDTE SIND AUFGEFORDERT, EINE IN JEDER HINSICHT INTEGRIERTE UND QUALITÄTVOLLE INNENENTWICKLUNG ZU BETREIBEN, IN DIE STÄRKUNG IHRER ZENTREN ZU INVESTIEREN UND AUCH BISHER HÄUFIG VERNACHLÄSSIGTE NUTZUNGEN, Z. B. INNENSTADTNAHES WOHNEN FÜR FAMILIEN ODER SENIOREN, STÄRKER ZU BERÜCKSICHTIGEN.“

Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes NRW

„dass diese Maßnahmen von Bestand sind, und die Menschen sich noch nach Jahrzehnten in den Quartieren wohl fühlen.“

**i** Ulrich Tappe  
Geschäftsführer der LEG NRW GmbH  
und der LEG Bauträger GmbH  
Tel. 02 11 / 45 68-390  
ulrich.tappe@leg-nrw.de

## Grünes Wohnen in der Stadt

**Ob Feierabend im Grünen oder Kneipenbummel – das neue Wohnquartier Volksgarten Plus bietet ab Mitte 2008 alle Möglichkeiten. Der 2005 fertig gestellte Ossendorfpark punktet mit denkmalgeschützten Gebäuden und einem 30 %igen Grün- und Spielflächenanteil.**

Beide Projekte bieten zentrumsnahes Wohnen für verschiedene Zielgruppen und Lebensstile auf ehemaligen Bahn- und Kasernenarealen. Die Bebauungskonzepte sind aus städtebaulichen Wettbewerben hervorgegangen.

### Volksgarten Plus

Bis zum Jahr 2010 entstehen auf dem rund 2,1 Hektar großen Grundstück am Eifelplatz 284 Miet- und Eigentumswohnungen sowie rund 100 Studentenwohnungen. Dazu kommen ein Hotel mit 75 bis 85 Zimmern sowie quartierstypischer Einzelhandel und eine Gastronomie. Das Architekturbüro Schommer hat sich im Wettbewerb 2003 mit seinem Konzept des geöffneten Raumes durchgesetzt, dessen parkähnlicher Innenbereich zwischen den Baukörpern Bewohnern und Gästen Ruhe, Begegnung und Kommunikation bietet. Die ersten Wohnungen sind bereits im Bau; Verhandlungen mit möglichen Investoren für den Hotelbau sowie Mietern für den Einzelhandel laufen.

Die lebendige Südstadt mit ihrer ausgeprägten Gastronomie- und Kulturszene ist bei Jung und Alt beliebt. Der 14 Hektar große Volksgarten grenzt direkt an das neue Wohngebiet, und auch bekannte Ausgehadressen wie das ‚Kwartier Lateng‘, die Aachener Straße und das Belgische Viertel sind nicht weit. Die Innenstadt ist in wenigen Minuten zu erreichen.

### Ossendorfpark

Der Ossendorfpark gilt als eines der ambitioniertesten Wohnbauprojekte Kölns in den vergangenen Jahren. Auf dem ehemaligen Kasernenareal sind in zehn Jahren bis zur Fertigstellung 2005 rund 1.400 Wohnungen auf fast 25 Hektar entstanden. Das städtebauliche Konzept ist das Ergebnis eines landesweiten Architekturwettbewerbs sowie einer intensiven Bürgerbeteiligung mit Begehungen und Erörterungen vor Ort im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. In dem stark durchgrünten Wohngebiet gibt es einen Mix aus 80 Prozent Geschosswohnungen und 20 Prozent Einfamilienhäusern. Rund 300 Wohnungen wurden in den denkmalgeschützten Kasernengebäuden geschaffen. Die LEG hat knapp ein Viertel der variantenreichen Baukörper errichtet. Es gibt Kindertagesstätten und Spielplätze sowie verschiedene Angebote für Kinder und Jugendliche von sozialen Trägern.

**i** Simone Demmer  
LEG Eifelplatz Köln GmbH  
Tel. 02 21 / 94 97 25-39  
simone.demmer@leg-nrw.de  
www.volksgarten-plus.de

**i** Ingrid Thurm  
LEG Standort- und  
Projektentwicklung Köln GmbH  
Tel. 02 21 / 94 97 25-21  
ingrid.thurm@leg-nrw.de

## KÖLN\_OSSENDORFPARK



# „NRW hat dazu beigetragen, den Ansatz der integrierten Stadtentwicklung zu verbreitern“

**INTERVIEW** MIT OLIVER WITTKÉ, MINISTER FÜR BAUEN UND VERKEHR  
DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN

## **Welchen Einfluss hat das Land auf die Stadtentwicklung?**

Zunächst einmal gibt es eine kommunale Selbstverwaltung! Die Städte selbst müssen ihre Steuerungsaufgabe aktiv wahrnehmen. Sie sind in der Verantwortung für die Umsetzung ihrer Entwicklungskonzepte. Hierfür müssen sie auch die vorhandenen planungsrechtlichen Instrumente anwenden und notfalls durchsetzen. Bund und Land können helfen, indem sie die richtigen Rahmenbedingungen setzen und stadtverträgliche Entscheidungen treffen. Im Bereich der Innenstadt- und Einzelhandelsentwicklung haben wir das getan, indem wir das Gesetz zur Landesentwicklung für den großflächigen Einzelhandel (§ 24 LEPro) so verändert haben, dass die zentralen Versorgungsbereiche der Städte künftig besser geschützt werden können.

## **Was verbirgt sich hinter dem ‚Instrument der integrierten Stadtentwicklung‘, das auch durch die Leipzig Charta gefördert werden soll?**

Mit der Leipzig Charta, die im Mai unter deutscher Ratspräsidentschaft von 27 Staaten der EU verabschiedet wurde, sind erstmals die Grundsätze einer integrierten und an Nachhaltigkeit orientierten Stadtentwicklungspolitik europaweit festgeschrieben worden. Angesichts der Herausforderungen für die Städte ist es von Bedeutung, dass jetzt auf Bundes- und Landesebene alle Anstrengungen unternommen werden, die Städte im Sinne der Leipzig Charta zu stärken.

Integrierte Stadtentwicklungspolitik bedeutet, konzeptionell zu denken und politikfeld- und ressortübergreifend zu han-

deln. Die Finanzen und die rechtlichen Möglichkeiten einzelner Politikfelder reichen allein nicht aus, um z. B. die komplexen Probleme in Stadtteilen mit besonderem Erneuerungsbedarf zu bewältigen. Die sektoralen Politikfelder müssen im Sinne der Stadtverträglichkeit besser koordiniert und Förderinstrumente gebündelt werden. Dabei ist insbesondere auch die örtliche Bürgerschaft einzubeziehen, um Akzeptanz für Maßnahmen zu schaffen.

## **Wie trägt das Land zur Umsetzung der Leipzig Charta bei?**

Die Leipzig Charta hat sehr viele Berührungspunkte mit der bisherigen und künftigen Stadtentwicklungspolitik des Landes Nordrhein-Westfalen.

NRW hat zum Beispiel durch seine positiven Erfahrungen mit der Gemeinschafts-

initiative URBAN in Duisburg und Dortmund überhaupt erst dazu beigetragen, den Ansatz der integrierten Stadtentwicklung zu verbreitern und in der EU-Strukturförderung zu verankern. Auch unser Stadtumbau-Programm setzt auf integrierte Konzepte, wie sie die Leipzig Charta fordert. Stadtbau zielt dabei auf die Verhinderung der Unwirtschaftlichkeit der Städte und die Stärkung der Stadt gegenüber dem Umland. Der Umbau von Wohnungsbeständen, die Neunutzung innerstädtischer Brachflächen, die Anpassung der sozialen, kulturellen und technischen Infrastruktur an den Bedarf, die Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels und die Sicherung von städtischer Urbanität gehören dazu. Im Sinne der Leipzig Charta wird der integrierte Stadtentwicklungsansatz nunmehr landesweit Voraussetzung für die Förderung aus Städtebauförderungs- und EU-Strukturfondsmitteln zur Verbesserung städtischer und stadtreionaler Standortqualitäten.

## **Welchen Einfluss auf die Stadtentwicklung hat das Düsseldorfer OLG-Urteil zur Geltung des Vergabebereichs bei Grundstücksverkäufen von Kommunen?**

Der Einfluss des OLG-Urteils vom 13. Juni 2007 zur Vergabethematik auf die Stadtentwicklung ist derzeit noch nicht genau abschätzbar. Soviel kann aber heute schon gesagt werden: Viele Projekte mit Grundstückskaufverträgen werden deutlich komplizierter und benötigen dadurch auch mehr Zeit. Die Kommunen und natürlich auch mein Haus prüfen gegenwärtig, welche Schritte erforderlich sind, um den Anforderungen gerecht zu werden, die das OLG-Urteil aufgezeigt hat. Dabei dürften die wenig-

„DIE STABILISIERUNG ODER NEUENTWICKLUNG VON STADTQUARTIEREN IST EINE UMFASSENDE AUFGABENSTELLUNG, DIE VIELE POLITIK- UND HANDLUNGSBEREICHE UND UNTERSCHIEDLICHE NUTZUNGEN ERFASST.“



sten Beteiligten bereit sein, Risiken auf sich zu nehmen. Dieses könnte sich gerade im Vergaberecht später als höchst nachteilig herausstellen.

#### **Wer sind die wichtigen Akteure der integrierten Stadtentwicklung?**

Die Stabilisierung oder Neuentwicklung von Stadtquartieren ist eine umfassende Aufgabenstellung, die viele Politik- und Handlungsbereiche und unterschiedliche Nutzungen erfasst. Akteure der integrierten Stadtentwicklung kommen daher aus den jeweils betroffenen Bereichen der Stadtverwaltung, aus der Immobilienwirtschaft, aus der Wohnungswirtschaft, aus den Verbänden, den betroffenen Teilen der Zivilgesellschaft z. B. Schulen, Kirchen, Freie Träger und möglichst zahlreich aus der Bewohnerschaft.

#### **Wie kann die Kooperation dieser Akteure gefördert werden?**

Von Bedeutung ist die Offenheit von Stadtentwicklungs- und Stadtumbauprozessen. Nur dadurch können angepasste ortsspezifische und tragfähige Lösungen entwickelt werden. Wichtig ist auch die professionelle Steuerung. In den Quartieren der Sozialen Stadt ist es zum Beispiel vielfach gelungen, durch ein professionelles Quartiersmanagement integrierte Lösungen zu erreichen und auch die Bewohner einzubeziehen, die gemeinhin als schwer erreichbar gelten. Stadtverwaltungen können die Kooperation in Stadtteilentwicklungsprozessen z. B. aber auch durch Quartiersfonds fördern. Im Rahmen der sozialen Stadt konnten hiermit Interesse geweckt und Kooperationsanreize geschaffen werden.

#### **Welche Rolle spielen innerstädtische Projektentwicklungen durch private Akteure? Wie kann das Engagement privater Akteure gefördert werden?**

Auf ein besonderes Maß an Kooperation zwischen privaten Akteuren werden künftig die Innenstädte angewiesen sein. Mit dem ISG-Gesetz (Immobilien- und Standortgemeinschaften) schaffen wir in den Städten die Möglichkeit, sogenannte Business Improvement Districts (BIDs) zuzulassen, privat initiierte Zusammenschlüsse von Eigentümern und Händlern zur Aufwertung und Entwicklung von Geschäftsbereichen. Für die Kommunen bietet sich damit die Chance, verstärkt privates Engagement und private Finanzierung für Ziele der Stadtentwicklung und für die Verbesserung von Geschäftsbereichen zu mobilisieren. Mein Haus setzt hier auf die Vernunft der Immobilienwirtschaft und der Hauseigentümer, da es um die Wertentwicklung ihrer Geschäftslagen und ihrer Immobilien geht! In der Kooperation mit privaten Projektentwicklern, zum Beispiel in innerstädtischen Bereichen, müssen Städte ihre Rolle selbstbewusst wahrnehmen, eigene Planungskonzepte und Machbarkeitsstudien beauftragen und rechtssichere Grundlagen schaffen. Nur dann erweitert sich ihr Handlungs- und Finanzspielraum.

#### **Welche Rolle spielen die Bürger bei der Entwicklung ihrer Städte?**

Angesichts der demografischen Entwicklung hat der Kampf um ‚kreative Köpfe‘ in den Städten schon begonnen. Wer Bürgerengagement in der Stadtentwicklung oder im Ehrenamt einfordert, muss aktive Menschen auch wertschätzen und die Bürgerschaft viel stärker als bisher in relevante stadtpolitische Entscheidungen einbinden.

#### **Welche Konzepte der integrierten Stadtentwicklung haben sich bisher bewährt, und welche werden in der näheren Zukunft verfolgt?**

Ihre Bewährungsprobe bestanden haben insbesondere integrierte Konzepte der sozialen Stadt. Die guten Erfahrungen mit dem EU-Programm URBAN wurden bereits angesprochen. Stadtentwicklung braucht im Sinne kommunaler Strukturpolitik nicht nur einen integrierten Ansatz und konsequente Steuerung, sondern auch einen möglichst breiten politischen und gesellschaftlichen Konsens, um erfolgreich zu sein.

#### **Wo liegen die Schwerpunkte der nordrhein-westfälischen Städtebauförderung?**

Wir werden in nächster Zeit vier Förderschwerpunkte setzen: Aktive Stadtzentren, Stadtumbau, Soziale Stadt und die Regiona-

len als Aufforderung zur interkommunalen Kooperation. Alle Teilstrategien entsprechen den Intentionen der Leipzig Charta. Übergreifend gehören dazu die Pflege des unverwechselbaren kulturellen Erbes, die Bauqualität bei Modernisierung und Neubau, die Aufwertung der öffentlichen städtischen Räume sowie die hochwertige Gestaltung der durch den Strukturwandel verfügbaren neuen Freiräume. Stadträume müssen so verbessert werden, dass die Attraktivität für wissensbasierte und kreative Ökonomien steigt. Durch die Unterstützung von Anpassungsmaßnahmen an den demografischen Wandel, z. B. im Bereich des Stadtumbau West, sollen Stadtstrukturen, Wohnungsbestände und Infrastruktur stabilisiert werden. Viele Städte und Stadtteile in NRW stehen weiterhin vor großen sozialen und integrationspolitischen Herausforderungen. Mit dem Programm Soziale Stadt NRW können in betroffenen Städten investive und nichtinvestive Maßnahmen zur Stabilisierung von Quartieren gebündelt werden. Ziel ist es, Wohnsituation und Stadtteilinfrastruktur dauerhaft zu verbessern und dabei neue Chancen- und Experimentierräume zu eröffnen. Die von den Regionalen angestoßene interkommunale und stadregionale Kooperation entspricht übrigens auch einer zentralen Forderung der Leipzig Charta.

#### **Wo sehen Sie die Städte Nordrhein-Westfalens auf dem Weg, sich an die gesellschaftlichen Veränderungen anzupassen und ihre Attraktivität zu erhalten, wenn nicht zu steigern?**

Es gibt in unserem Land bereits zahlreiche Beispiele für einen behutsamen Stadtumbau, für die nachfrageorientierte Entwicklung familienfreundlicher innenstadtnaher, auch generationen-übergreifender Wohnangebote auf zentrennahen Brachen. Es gibt auch gute Beispiele für die attraktive Entwicklung von Zentren. Allerdings gibt es auch noch sehr viel zu tun. Grundsätzlich: Der Wohn- und Lebensraum Stadt bekommt allmählich einen neuen Stellenwert. Man kann fast von einer Wiederentdeckung der vielfältigen und urbanen Strukturen der Europäischen Stadt und ihrer Vorteile sprechen. Dazu tragen sicher auch die demografischen Entwicklungen bei, aber auch steigende Sprit- und Energiekosten, die große Entfernungen zwischen Wohn- und Arbeitsorten teuer machen und in Zukunft noch teurer machen werden. Die Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik des Landes unterstützt den Trend zur Stadt und zur Innenentwicklung!

**Vielen Dank für das Interview.**

# Entscheidung des OLG Düsseldorf zum ‚Fliegerhorst Ahlhorn‘ Projektentwicklung unterliegt dem

von Hans-Michael Staude, Leiter der Rechtsabteilung LEG Management GmbH

Das OLG Düsseldorf hat in einem Beschluss vom 13. Juni 2007 (Az. Verg 2/07) festgestellt, dass ein Grundstücksveräußerungsvertrag in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag einen ausschreibungspflichtigen Bauauftrag darstellt, wenn Bauleistungen nach den Erfordernissen des Auftraggebers erbracht werden sollen. Es komme dabei nicht darauf an, dass der Auf-

traggeber einen eigenen Beschaffungsbedarf befriedigen wolle. Vielmehr sei bereits das Interesse an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ausreichend.



Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde: Die Bundesrepublik Deutschland war Eigentümerin eines nicht mehr benötigten Militärflugplatzes, den sie veräußern wollte. Neben dem Veräußerungsvertrag mit der Bundesrepublik sollte der ausgewählte Bieter einen städtebaulichen Vertrag mit der betreffenden Gemeinde abschließen. Dieser enthielt die Verpflichtung, bestimmte Baumaßnahmen durchzuführen, um das Konzept einer logistisch-fliegerischen Nutzung umzusetzen. Ein förmliches Vergabeverfahren fand nicht statt.

Das OLG hat eine Ausschreibung für erforderlich gehalten, da die Verträge dem GWB-Vergaberecht unterfielen. Der Grundstücksveräußerungsvertrag und der städtebauliche Vertrag seien als ein einheitlicher Bauauftrag im Sinne des § 99 Abs. 3 GWB anzusehen. Ein solcher Auftrag liege hier vor, weil auf dem zu veräußernden Grundstück Bauwerke gemäß den vom Auftraggeber genannten Erfordernissen erstellt werden sollten. Diese

Voraussetzung sei grundsätzlich dann zu bejahen, wenn die öffentliche Hand – wie hier durch den städtebaulichen Vertrag – Einfluss auf die Bebauung nehme und der Erwerber verpflichtet werde, die entsprechenden Bauleistungen zu erbringen. Dabei komme es nicht darauf an, ob der öffentliche Auftraggeber die Bauwerke, die auf dem veräußerten Grundstück errichtet werden sollen, selber erwerben bzw. nutzen wolle oder der Auftragnehmer diese an einen Dritten veräußern solle. Für einen Bauauftrag sei insoweit jedenfalls ein mittelbares Eigeninteresse – etwa an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung – ausreichend.

# Vergaberecht



**Prof. Dr. Klaus D. Kapellmann,**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Bau- und  
Architektenrecht,  
Kapellmann und Partner  
Rechtsanwälte, Mönchengladbach

## „Der Mehraufwand ist bei Lichte betrachtet eher geringer als derzeit befürchtet“

„Die Entscheidung des OLG Düsseldorf, NZBau 2007, 530 ‚Fliegerhorst Ahlhorn‘ war in Anknüpfung an das Urteil des EuGH ‚Stadt Roanne‘, NZBau 2007, 185 durchaus nicht überraschend. Die Vergabepflicht soll nach den Beschlüssen der Vergabekammer Düsseldorf (nicht bestandskräftig) vom 2. August 2007, VK-23/07 und Münster, Beschluss vom 26. September 2007, VK-17/07 (ebenfalls nicht bestandskräftig) schon dann einsetzen, wenn der öffentliche Auftraggeber auf Bieterkonzepte über bereits bestehende Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus ‚gestalterisch‘ Einfluss nimmt und der Bieter seine so – wenn auch nur teilweise – ‚beeinflusste‘ Bauleistung finanziell verwerten kann, z. B. durch Vermietung, sprich eine Vergütung durch Dritte erhält. Eine (Teil-) Vergütung durch den Auftraggeber ist nicht notwendig. Die Brisanz liegt darin, dass Verträge, die unter Nichtbeachtung dieser Ausschreibungspflicht zustande kommen, nach § 138 BGB oder § 13 VgV (sogenannte de-facto-Vergaben) nichtig sein sollen. Die Entwicklung ist noch im Fluss, aber derzeit wird man niemandem raten können, auf ‚Umgehungsstrategien‘ zu setzen. Ob es übrigens ‚negativ‘ ist, wenn ein öffentlicher Auftraggeber in einem Vergabeverfahren, sei es Verhandlungsverfahren, sei es Wettbewerblischer Dialog, seine ‚gestalterischen Wünsche‘ mitteilt und mehrere Bieter sich jedenfalls beteiligen können, ist nicht unbedingt einzusehen. Der Mehraufwand ist bei Lichte betrachtet eher geringer als wohl derzeit befürchtet.“



**Arnold Boesen,**  
Rechtsanwalt  
Boesen Rechtsanwälte,  
Bonn

## „Der EuGH hat einen Bestandsschutz vergaberechtswidrig zustande gekommener Verträge ausdrücklich abgelehnt“

„Die Entscheidung hat den Anwendungsbereich des Vergaberechts im Zusammenhang mit Grundstücksveräußerungen der öffentlichen Hand in einem für die Praxis erheblichen Bereich wesentlich erweitert. Das Vergaberecht wurde bei Grundstücksveräußerungen öffentlicher Auftraggeber bislang grundsätzlich nicht für anwendbar gehalten, da in der Veräußerung kein entgeltlicher Beschaffungsvorgang gesehen wurde. Eine Ausnahme hierzu wurde allein in den Fällen angenommen, in denen der öffentliche Auftraggeber die Veräußerung eines Grundstücks mit der Pflicht zur Errichtung eines Bauwerks verknüpfte, das für öffentliche Zwecke genutzt werden sollte. Dementsprechend wurden in der Regel lediglich sogenannte strukturierte Bieterverfahren durchgeführt, um einen Investor oder Projektentwickler zu ermitteln. Nach der aktuellen Rechtsprechung kommt es nicht mehr darauf an, ob der öffentliche Auftraggeber einen Beschaffungszweck verfolgt. Grundsätzlich dürfte daher jedenfalls zukünftig eine förmliche Ausschreibung durchgeführt werden müssen, wenn die öffentliche Hand eine Grundstücksveräußerung mit einer Bauverpflichtung und einer Einflussnahme auf Art und Umfang der Bauleistung verbinden will. Derartige Vorgaben können sich insbesondere – wie im Fall des OLG Düsseldorf – aus einem städtebaulichen Vertrag ergeben. In Betracht kommt auch, dass der Erwerber verpflichtet wird, das Grundstück entsprechend den Vorgaben eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans zu bebauen. In vergaberechtlicher Hinsicht macht es dabei keinen Unterschied, ob das betreffende Grundstück noch unbebaut ist oder sich bereits in bebautem Zustand befindet und allein ein Umbau bzw. eine Sanierung durchgeführt werden soll. Sofern ein öffentliche Auftraggeber das Vergaberecht unzulässigerweise nicht beachtet, besteht das erhebliche rechtliche Risiko, dass die entsprechenden Verträge nichtig wären oder rückabgewickelt werden müssten. Der EuGH hat einen Bestandsschutz vergaberechtswidrig zustande gekommener Verträge ausdrücklich abgelehnt. Will die öffentliche Hand Grundstücksflächen durch Private entwickeln lassen, wird dies somit regelmäßig in den Bahnen des Vergaberechts geschehen müssen.“

# DORTMUND: ZU NEUEN

von Miriam M. Beul, freie Immobilienjournalistin

Im regionalen und internationalen Wettbewerb will sich Dortmund als Wissens-, Logistik- und Kulturstandort positionieren. Stillgelegte Produktionsstandorte bieten viel Platz für frische Ideen und neue Immobilien. Vor allem moderne Büroflächen fehlen.

■ Der Countdown läuft. In zweieinhalb Jahren blickt die Welt aufs Ruhrgebiet. Dann ist die Fünf-Millionen-Einwohnerregion ‚Kulturhauptstadt‘. Und Dortmund feiert mit. Kein Wunder, dass so kurz vor dem Auftritt alle nervös werden. Ein Teil dieser Nervosität entlädt sich in den Diskussionen um das sogenannte ‚Dortmunder U‘. Der baulich markante Brauereistandort soll zu einem neuen Quartier mit unterschiedlichen Nutzungen umfunktioniert werden. Auch Kultur soll ein Bestandteil sein. Die Preisfrage ist: Wie viel Kultur oder Kreativwirtschaft verkraftet das neue Viertel? Und wie viel davon ist überhaupt nötig? Aus einer prominenten Innenstadtentwicklung ist in kurzer Zeit ein Politikum geworden. Ausgang: ungewiss. „Hier wird nicht einfach eine Brachfläche recycelt, hier wird wahrscheinlich an der Seele Dortmunds gefeilt“, vermutet Stephan Kölbl, geschäftsführender Gesellschafter der Kölbl Kruse GmbH. Er und sein Partner Dr. Marcus Kruse wollen das Dortmunder U mitgestalten: Eine Büroimmobilie mit 20.000 Quadratmetern Fläche haben die beiden geplant und hoffen jetzt, dass aus der Grundstücksoption bald ein Kaufvertrag wird.

Sicher ist: Das Viertel inmitten der Innenstadt birgt für Dortmund eine Menge Chancen. Nach Verlagerung der Produktionsanlagen blieb der denkmalgeschützte U-Turm mit seinen Nebengebäuden als einzige Immobilie erhalten. Das städtebauliche Konzept für die fünf Hektar große Fläche hat der britische Stararchitekt Richard Rogers erarbeitet. Seine Planung sieht neben dem viel diskutierten Kompetenzzentrum für Kreativwirtschaft auch ein Berufskolleg sowie ein ‚Destination Welcome Center‘ vor.

## Know-how ansiedeln

Mit dem Kolleg denkt Dortmund baulich und gesellschaftlich an die Zukunft. In Deutschlands siebtgrößter Stadt leben derzeit rund 587.000 Menschen. Der Schrumpfungsprozess macht aber auch hier nicht halt. Dennoch wird der Aderlass weniger dramatisch ausfallen als anderswo in der Region. Ein wichtiges Ziel der Stadt- und Regionalplanung liegt deshalb darin, den unternehmerischen und wissenschaftlichen Nachwuchs zu fördern. Allein 6.000 IT-Studenten sind in Dortmund eingeschrieben. Insgesamt 50.000 Hochschüler technischer und naturwissenschaftlicher Fächer studieren im Umkreis von 100 Kilometern. Dortmunder Unternehmen können in der gesamten Region auf einen großen Pool von Spezialisten zurückgreifen. Mit dem Kolleg im Dortmunder U soll diese Kompetenz weiter gestärkt werden. Denn: Strukturwandel findet bekanntlich in den Köpfen statt. Aus jungen Akademikern sollen erfolgreiche Forscher und Unternehmer werden, die sich langfristig an den Standort Dortmund binden. Für die Familien dieser Generation werden neue Immobilien gebraucht.

## Büromieten steigen an

Platz für Büros hat Dortmund zur Genüge. Allerdings manifestiert sich auch hier wie überall in Deutschland ein Trend, für den die schöne Vokabel ‚Sockelleerstand‘ steht: Nicht mehr zeitgemäße Flächen finden auch nach langen mieterlosen Jahren keine Nutzer mehr. In Großstädten wie Berlin, Köln und Düsseldorf wagen die Eigentümer immer öfter Recyclings: Da werden aus



überflüssigen Bürobauteilen Hotels oder Wohnungen. Dies findet man in Dortmund eher selten – noch. Nach Informationen des Maklerunternehmens Atisreal sind derzeit 134.000 Büroquadratmeter ohne Nutzer, 13,3 Prozent weniger als Anfang des Jahres. Damit beläuft sich die Angebotsreserve auf kaum mehr als 4,9 Prozent bei einem Flächenbestand von 2,75 Millionen Quadratmetern. Die Nachfrage sei gut und habe die Preise in den vergangenen neun Monaten steigen lassen. Statt 12,50 Euro pro Monat und Quadratmeter müssten Unternehmen für Spitzenflächen jetzt 13 Euro hinblättern. „Allerdings werden diese Preise nicht mehr in der Dortmunder City erzielt, sondern am Rheinlanddamm. Hier zogen die Preise seit Jahresbeginn um neun Prozent an“, sagt Christian Rosen, Niederlassungsleiter bei Atisreal in Essen und somit auch für den Dortmunder Markt zuständig. Die B1, die südlich der Dortmunder City in Ost-West-Richtung verläuft, zählt zu den Top-Bürostandorten der Stadt. Von Bochum

# U - FERN

(Westen) aus kommend beginnt sie als Rheinlanddamm und geht dann in den Westfalendamm über. Drei Achsen verbinden die B1 mit dem zentralen Citywall: Wittekindstraße, Ruhrallee und Märkische Straße. Auch hier ist das Mieten von Büroräumen verhältnismäßig teuer. Wer auf eine derart zentrale Lage verzichten kann, aber dennoch innerstädtisch residieren will, steigt bei Mieten von 10,50 Euro ein. Flächen in Nebenlagen sowie am Flughafen kosten weniger: Sparsame können hier ab acht Euro je Monat und Quadratmeter Büroflächen bekommen.

## Dortmund braucht mehr Neubauten

„Typisch für Dortmund ist, dass mehr ansässige als externe Unternehmen Interesse an neuen Flächen gezeigt haben“, kommentiert Makler Eckhard Brockhoff das Geschehen der ersten drei Vermietungsquartale. Der größte Anteil der Flächen sei wie gewohnt durch die Finanz- und Versicherungswirtschaft angemietet worden. Es folgten Versorgungs- und Dienstleistungsbetriebe. Dass bereits in den ersten drei Quartalen beinahe der Gesamtumsatz des Vorjahres erreicht wurde, verdankt Dortmund eben diesen schon ansässigen Großnutzern: Die DAK unterzeichnete einen Vertrag über 7.100 Quadratmeter Fläche. Gleich zwei neue Standorte sicherten sich die Kollegen von der Kassenärztlichen Vereinigung: In der City mietete die Versicherung 6.550 Quadratmeter Büroflächen an, am Cityrand noch einmal 3.750 Quadratmeter. Das Umweltamt gönnte sich ebenfalls einen neuen Standort und entschied sich für eine 3.600 Quadratmeter große Fläche in der Innenstadt. „Auf die Dortmunder City konzentrierten sich gut die Hälfte der neu vermieteten Büroflächen“, berichtet Atisreal-Mann Rosen weiter. Aus Sicht von Thomas Ellerkamp, Leiter des dortmund-project, benötigt der Markt aber unbedingt „mehr Neubau“. Aufgrund zahlreicher Fertigstellungen sei der Anteil in Bau

## ZUKUNFTSSTANDORTE FÜR WOHNEN UND ARBEITEN



### Interview mit dem Dortmunder Oberbürgermeister Gerhard Langemeyer

Was bietet Ihre Stadt ihren Unternehmen?

Die Stadt Dortmund bietet den Unternehmen, die hier ansässig sind oder die sich hier niederlassen wollen, umfassende Dienstleistungen aus einer Hand – von der Suche nach dem idealen Standort bis hin zur optimalen Vernetzung innerhalb der hiesigen Wirtschaft.

Für welche Branchen ist Dortmund besonders attraktiv?

Vor allem Unternehmen aus der IT-, der Mikro-/Nanotechnologie- und der Biomedizinbranche hat Dortmund einiges zu bieten. Aber auch die Logistikbranche entwickelt sich in unserer Stadt sehr positiv, wie die steigende Nachfrage nach Logistikflächen zeigt.

Welche aktuellen Entwicklungen und Trends gibt es auf dem Immobilienmarkt?

Wir schaffen in Dortmund moderne Flächen, die unterschiedliche Ansprüche auf hohem Niveau miteinander verbinden. So entstehen etwa auf dem Zukunftsareal PHOENIX Flächen für Technologie-Unternehmen ebenso wie für Wohnen und Freizeit. Auch im Rahmen des Projekts Hohenbuschei im Stadtteil Brackel werden hochwertige Gewerbe- sowie Wohn-, Sport- und Freizeitflächen entwickelt.

Welche Maßnahmen ergreift die Stadt auf dem Immobilienmarkt, um die Position als Hochtechnologiestandort weiter auszubauen?

Wir machen nachdrücklich auf die vielen Vorteile aufmerksam, die der Dortmunder Immobilienmarkt bietet. Das haben wir in diesem Jahr unter anderem als Kooperationspartner der metropol Ruhr auf der MIPIM in Cannes und auf der EXPO Real in München erfolgreich getan.



befindlicher Einheiten um 30 Prozent, also „empfindlich“, gesunken. Von den gerade einmal 14.000 Neubauquadratmetern könnten nur noch 10.000 angemietet werden. Dass nicht mehr Nutzer von außerhalb in Dortmund anklopfen, führt er auch auf das zu geringe Angebot an modernen Top-Flächen zurück. „Institutionelle Investoren wiederum sehen das ganz anders. Sie kaufen gern Immobilien bei uns ein, denn eine niedrige Leerstandsrate ist eben auch ein Indikator für einen stabilen Markt“, sagt er.

### Run auf Wassergrundstücke

Nicht nur dem Dortmunder Büromarkt fehlen derzeit Trophy-Immobilien. Auch der Wohnungsmarkt könnte eine Frischzellenkur vertragen. Für außergewöhnlichen Wohnraumnachschub wird eines der weiteren Leitprojekte der Stadt sorgen: die Neunutzung des ehemaligen Montanstandortes

PHOENIX im Stadtteil Hörde. Das Teilgebiet PHOENIX Ost wird derzeit in einen modernen Wohn- und Freizeitstandort verwandelt. Zentraler Mittelpunkt ist ein künstlicher See. Surfen, Segeln, Schwimmen – das soll hier schon in zwei Jahren Wirklichkeit sein. Für das Projekt ist die PHOENIX See Entwicklungsgesellschaft verantwortlich. Sie ist eine Tochtergesellschaft der Dortmunder Stadtwerke, die das Ausnahmeprojekt in Zusammenarbeit mit der Emschergenossenschaft und der Stadt Dortmund vorantreibt. „Derzeit richten sich die Arbeiten auf den Aushub des Sees und die Modellierung des Geländes. Man sieht jetzt schon die Konturen“, berichtet Thomas Ellerkamp von dortmundproject. Das Interesse an Seegrundstücken, Wohnungen und Einfamilienhäusern wächst täglich. „Weil die Erschließung noch nicht abgeschlossen ist, werden ja noch keine Grundstücke verkauft. Aber die Nachfrage-

liste ist schon jetzt sehr lang“, freut sich Ellerkamp. Im Herbst 2009 wird der See geflutet. Mit einer Wasserfläche von 24 Hektar wird er größer sein als die Hamburger Binnenalster. Das benachbarte Areal PHOENIX West baut die LEG Stadtentwicklung GmbH & Co. KG als Treuhänderin für den Grundstücksfonds NRW in einen modernen Gewerbe- und Dienstleistungspark um.

**i** Frank Körmann  
Geschäftsführer der LEG Standort- und Projektentwicklung Essen GmbH  
Tel. 02 01 / 8 27 18-16  
frank.koermann@leg-nrw.de

**i** Dr. Rolf Heyer  
Geschäftsführer der LEG Stadtentwicklung GmbH & Co. KG  
Tel. 02 31 / 43 41-256  
rolf.heyer@leg-nrw.de



## DORTMUND-SCHARNHORST

### DAS LEBEN IN SCHARNHORST IST BUNT

**Das beweisen die Wohnungsgesellschaften DOGEWO21, Spar- und Bauverein Dortmund sowie die LEG Wohnen Dortmund GmbH und die Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH (RLW). Sie starteten 2004 die Imagekampagne ‚Leben in Scharnhorst ist bunt‘ und eine Modernisierungsoffensive. Der Hintergrund: Bei einer Mieterbefragung gaben die meisten Mieter an, mit der Lebens- und Wohnsituation in ihrem Stadtteil sehr zufrieden zu sein. Sie wünschten sich lediglich ein verbessertes Erscheinungsbild ihrer Häuser.**

Jede der Gesellschaften investiert mehrere Millionen Euro in die Sanierung ihres Bestandes. In fünf Bauabschnitten modernisiert die LEG ihre 1.400 Wohnungen für rund 25 Millionen Euro. Die Fassaden und Kellerdecken werden gedämmt, die Dächer komplett saniert, die Eingangsbereiche neu gestaltet und, soweit möglich, Barrieren abgebaut. Außerdem sorgt sie für eine Verbesserung der Spielplatzsituation und der Grünanlagen rund um die Häuser. Wenn möglich, werden direkt aus den Wohnungen zugängliche Mietergärten angelegt. Passend zur Imagekampagne veranstaltet die LEG seit 2004 jährlich Ferien-Malaktionen, bei denen Mieterkinder die Treppenhäuser umgestalten. „Damit zeigen wir den Kindern, dass sie mit Kreativität ihre Umgebung verschönern können“, so Andrea Kirchner, Leiterin des Mieterzentrums Dortmund. Die RLW, an der die LEG

NRW zu 50 Prozent beteiligt ist, investiert rund 22 Millionen Euro in die Wärmedämmung, Fenster mit Wärmeschutzverglasung und die Fassadengestaltung. Architekt Andreas Hanke hat die 952 Wohnungen nach den Vorbildern verschiedener Großstädte farblich gestaltet.

### Knapp 12.000 Wohnungen in Dortmund

Insgesamt betreut die LEG rund 4.420 Wohnungen im Dortmunder Stadtgebiet, die RLW rund 7.200. Auch an den anderen Standorten wie in Wickede will die LEG Energieparmaßnahmen umsetzen, Treppenhäuser und Außenbereiche neu gestalten und Bäder sanieren. Der gesamte LEG-Bestand ist voraussichtlich bis 2012 entsprechend den Vorgaben der Energieeinsparverordnung modernisiert, so dass sich die Mieter nicht nur

über eine schöne Gestaltung ihrer Häuser, sondern auch über geringere Heiz- und Betriebskosten freuen können.

### Viele Angebote, viel Anerkennung

Der LEG-Konzern investiert auch darüber hinaus in den Standort. So gibt es Veranstaltungen für Kinder und Mieterfeste aus dem Mieter-Event-Programm. Im monatlichen Wechsel bietet das Brackeler Seniorenbüro Vor-Ort-Beratungen bei der DOGEWO21 und der LEG an. Die RLW beteiligt sich mit weiteren Unternehmen und der Universität an einer Online-Studienbörse extra für Studierende und bietet auch schon mal Wohnungen für Studenten zu einer um einen Euro pro Quadratmeter vergünstigten Miete an. Mit den Großsiedlungen Scharnhorst und Clarenberg möchte sie sich außerdem am Projekt ‚Wohnen in modernen und zukunftsfähig entwickelten Stadtquartieren‘ der Kulturhauptstadt 2010 beteiligen. „Wir haben erste Anfragen aus der Region, uns mit ausgewählten Wohnungsbeständen in das Projekt einzubringen“, so der Geschäftsführer Friedrich Wilhelm Baulig. Der Clarenberg gilt bundesweit als ein gelungenes Beispiel für eine moderne Stadteilerneuerung. Er wird auf internationalen Kongressen vorgestellt und von Besuchern aus dem nahen Ausland besichtigt.

**i** Andrea Kirchner  
Mieterzentrumsleiterin Dortmund der LEG Wohnen Dortmund GmbH  
Tel. 02 31 / 98 10 33-42  
andrea.kirchner@leg-nrw.de

**i** Heinz-Peter Junker  
Prokurist der Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH  
Tel. 02 31 / 4 19 02-606  
heinz-peter.junker@ruhr-lippe-wohnen.de



## DORTMUND-STADTKRONE AUF WACHSTUMSKURS

**Die Stadtkrone Ost ist eine Erfolgsgeschichte. Auf der 55 Hektar großen Konversionsfläche arbeiten heute rund 1.500 Menschen bei über 80 Firmen. Das Wohngebiet mit knapp 500 Wohneinheiten zählt zu den begehrtesten in der Stadt.**



„Der Erfolg liegt am gewählten Nutzungsmix aus innovativen Dienstleistungsbetrieben und einem hochwertigen Wohnstandort. Hinzu kommt die verkehrsgünstige Lage an der B1 und B236“, so Ursula Klischan, Geschäftsführerin der Stadtkrone Ost Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG. Die Gesellschaft aus DSW 21, LEG Standort- und Projektentwicklung Essen GmbH, Harpen AG, Westdeutscher Landesbank und der Sparkasse Dortmund hat das Areal 1997 gekauft. Bereits 1999 wurde das erste Electronic Commerce Center Deutschlands mit 6.000 Quadratmetern eröffnet. Viele hochkarätige Investoren und Mieter folgten. Städtebaulich markant ist besonders die ADAC-Zentrale vom Architekturbüro stegepartner.

Von den 200 Grundstücken für Wohnungsbau sind bis auf zwei alle verkauft und bebaut. „Die Besonderheit sind die Grund-

stücke auch für größere Einfamilienhäuser – und das in städtischer Lage. Außerdem bieten wir in einem Mischgebiet Grundstücke für kombiniertes Wohnen und Arbeiten“, erläutert Ursula Klischan die große Nachfrage. Inzwischen wird sogar angebaut: Die Entwicklungsgesellschaft hat eine weitere Fläche südlich der Stadtkrone mit rund 54.000 Quadratmetern erschlossen. Die Hälfte der Grundstücke ist vermarktet; die ersten der 65 geplanten Wohneinheiten sind im Bau. Auch die gewerbliche Nutzung bekommt Zuwachs: Das ehemalige Klinikgelände im Osten der B1 gehört nun ebenfalls der Entwicklungsgesellschaft.

**i** Ursula Klischan  
Geschäftsführerin der Stadtkrone Ost  
Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG  
Tel. 02 31 / 56 22 34-11  
klischan@stadtkrone-ost.de  
www.stadtkrone-ost.de

## DORTMUND-HÖRDE TECHNOLOGIESTANDORT MIT AUSZEICHNUNG

**Auf PHOENIX West steht das europaweit einzigartige Kompetenzzentrum für Mikro- und Nanotechnologie, die MST.factory. 2006 erhielt sie den Eurocities Award in der Kategorie Innovation.**

Aktuell 16 Unternehmen teilen sich hier 9.400 Quadratmeter Bruttogeschossfläche für die Entwicklung von Prototypen und Produkten. In unmittelbarer Nachbarschaft entsteht schon die nächste Technologie-Keimzelle: das Zentrum für Produktions- und Fertigungstechnologie. Es bietet ab Mitte 2008 Unternehmen aus Bereichen wie der Werkstofftechnologie, Roboter- und Automatisierungstechnik und Sensorik

5.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche für Werkstätten, Laborräume und Büros. 12 Millionen Euro kostet der Bau, die vom Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie des Landes NRW, der EU und der Stadt bereitgestellt werden.

Der Wandel vom Hochofenstandort zum Technologie- und Dienstleistungspark mit begleitenden Freizeiteinrichtungen und

10.000 Arbeitsplätzen schreitet zügig voran. 2001 erwarb die LEG Stadtentwicklung GmbH & Co. KG das 110 Hektar große Areal über den Grundstücksfonds. 2002 begann sie mit Abbruch und Sanierung von Gebäuden, Altlastensanierung, Planung und Erstellung der Erschließungsanlagen sowie der Vermarktung der Bauflächen.

**i** Franz Große-Kreul  
LEG Stadtentwicklung GmbH & Co. KG  
Tel. 02 31 / 43 41-289  
franz.grosse-kreul@leg-nrw.de



# Idyllisches Dorfleben

In Urdenbach sind die scheinbaren Gegensätze vom Wohnen in unmittelbarer Nähe zur Natur bei gleichzeitig intakter Infrastruktur und guter überregionaler Anbindung vereint. In diesem ‚Dorf mit Herz‘ hat die LEG Bauträger GmbH 22 Eigentumswohnungen und 16 Doppelhaushälften errichtet, die sich großer Nachfrage bei Singles, Paaren und Familien erfreuen.

■ Nur noch vier Wohnungen stehen zum Verkauf, davon eine gut 70 Quadratmeter große Zweizimmerwohnung mit einem Gartenanteil von 82 Quadratmetern. „Die Doppelhaushälften waren im Nu verkauft, und auch von den Eigentumswohnungen waren erstaunlich viele bereits vor der Fertigstellung im Sommer 2007 reserviert“, freut sich Andreas Maska, Geschäftsführer der LEG Gesellschaft für Vertrieb und Mieterprivatisierung mbH. „Normalerweise tun sich die Leute schwer, eine Wohnung nur anhand des Grundrisses und einer Rohbaubesichtigung zu kaufen. Bei Häusern fällt es ihnen leichter.“

## Licht und Luft pur

Das Konzept heißt ‚Stadtlight‘: Das Äußere der Gebäude zeichnet sich durch großflächige Glasfassaden und Balkone oder Terrassen über die gesamte Front aus. „Am Haus gefällt uns besonders die helle, moderne Architektur“, schwärmt auch Dr. Oliver Schäfer, der mit seiner Familie im August eine Doppelhaushälfte bezogen hat. Die zeitgemäßen Grundrisse der Zwei- bis Vierzimmerwoh-

nungen variieren von 68 bis 147 Quadratmeter. Die Innenausstattung überzeugt mit Fußbodenheizung, Parkett in allen Wohn- und Schlafräumen sowie hochwertigen Bädern – von denen es in den Drei- und Vierzimmerwohnungen gleich zwei gibt. Zu den Eigentumswohnungen gehören außerdem ein Wasch-Trockenraum, ein abschließbarer Fahrradkeller und 30 ebenerdige Garagenstellplätze mit drei Motorradstellplätzen. Die Doppelhaushälften mit über 150 Quadratmetern Wohnfläche stehen auf einem 190 bis 280 Quadratmeter großen Grundstück.

## Natur pur

Neben der Architektur begeistert die integrierte Lage die Stadtlight-Bewohner und -Besitzer. „Die Umgebung ist einfach sehr familienfreundlich“, lobt Dr. Oliver Schäfer. In einer Entfernung von weniger als einem Kilometer finden sich drei Kindergärten sowie Grundschulen und Gymnasien. Insgesamt hat der Nachwuchs die Wahl zwischen elf Schulen in einem Umkreis von sechs Kilometern. Urdenbach bietet über 20 Geschäfte, zahlreiche Restaurants, Kneipen und Cafés und – wichtig für junge Familien und Senioren – Ärzte. Ergänzt wird das Angebot durch die immer beliebter werdenden Bauernläden mit Produkten aus der Region sowie die Fußgängerzone im nahe gelegenen Benrath.

Auf dem rund 6.000 Quadratmeter großen Areal an der Haus-Endt-Straße hat die LEG Bauträger GmbH 22 Eigentumswohnungen und 16 Doppelhaushälften errichtet. ■ Der Kaufpreis für die letzten vier Wohnungen (68 bis 135 Quadratmeter) liegt je nach Lage und Größe zwischen 163.400 und 325.800 Euro.



Das Naturschutzgebiet Urdenbacher Kämpe, die weitläufigen Rheinauen und der nahe gelegene Benrather Schlosspark bieten darüber hinaus viele Freizeitmöglichkeiten direkt in der Natur – ein weiterer Grund, der die Schäfers nach Urdenbach gezogen hat. „Auch die Verkehrsanbindung mit dem Regionalexpress und über die Autobahn ist ideal“, sagt der Familienvater, der täglich nach Köln pendelt. Mit dem Regionalexpress vom Benrather Bahnhof ist man in 25 Minuten am Kölner Hauptbahnhof, und auch mit dem Auto dauert die Fahrt nur eine gute halbe Stunde. Die Düsseldorfer Innenstadt ist mit den gleichen Verkehrsmitteln in einer Viertelstunde zu erreichen.

## Kultur und Brauchtum

Urdenbach ist dabei so lebendig, dass man fast gar nicht weg will. Im Gegenteil: Viele wollen hin. Bis zu 40.000 Zuschauer aus ganz Nordrhein-Westfalen kommen jährlich in den Stadtteil, um am ersten Oktoberwochenende beim Erntedankfest mit seinem Festzug dabei zu sein. Auch der Tanz in den Mai, der Seniorentag und ein Handwerker- und Töpfermarkt stehen auf dem Festkalender. Hier engagiert sich besonders der bereits 1922 gegründete Allgemeine Bürgerverein Urdenbach, „um die Entwicklung des Ortes positiv zu beeinflussen und mitgestalten zu können“, wie es auf der eigens gestalteten Homepage [www.urdenbach.de](http://www.urdenbach.de) heißt. Das Engagement der Urdenbacher ist ungebrochen. 950 Mitglieder – bei 10.500 Einwohnern! – beweisen dies mit ihren zahlreichen Aktivitäten. So stellt der Verein in Zusammenarbeit mit der Biologischen Station Urdenbacher Kämpe Informationstafeln an den Wanderwegen auf, reinigt die Kämpe einmal im Jahr gemeinsam mit Helfern aus Schulen und Vereinen oder gestaltet den Mühlenplatz neu. Zum 75-jährigen Bestehen des Vereins bauten Mitglieder einen Kinderspielplatz behindertengerecht um. „So wollen wir leben!“, schwärmen die Schäfers von ihrer neuen Heimat.

**i** Andreas Maska  
Geschäftsführer der LEG Gesellschaft für  
Vertrieb und Mieterprivatisierung mbH  
Tel. 02 11 / 45 68-585  
[andreas.maska@leg-nrw.de](mailto:andreas.maska@leg-nrw.de)  
[www.stadtlight.de](http://www.stadtlight.de)

# *in der Stadt*



*Dr. Oliver Schäfer mit seinem Sohn Jaron Elias*





DORTMUND-NORDSTADT

# Kinder *lernen*

„Diese Kinder haben nur eine Chance: Bildung“, so Gisela Schultebrucks-Burgkart, Leiterin der Grundschule Kleine Kielstraße in Dortmund, über ihre Schützlinge. Sie leben in der Hochhaus-Siedlung Hannibal mit fast tausend Menschen aus 30 Nationen und weiteren Wohnanlagen im Umfeld der Schule mit ähnlicher Bewohnerstruktur.



■ Knapp 370 Kinder besuchen die Grundschule. Bis zu 80 Prozent von ihnen haben bei der Einschulung Defizite in Deutsch. Dennoch schafft bis zu einem Drittel nach der Grundschulzeit den Sprung aufs Gymnasium; ein Großteil wechselt auf die Realschule.

#### Grundschule mit Leitbild

Schon seit der Gründung 1994 verfolgt die Schule ein Leitbild mit den Zielen zukunftsorientiertes Lernen, professionelle Zusammenarbeit im Kollegium, Elternarbeit, ganztägige Betreuung und Öffnung zum Stadtteil. Über 30 Lehrkräfte, darunter auch Sonderpädagogen und Lehrer für muttersprachlichen Unterricht, betreuen die Kinder mit einem umfassenden Bildungskonzept. Dazu gehört vor allem die Einbeziehung der Eltern durch ‚Erziehungsverträge‘, in denen die Aufgaben beider Seiten festgelegt werden. Es gibt fächerübergreifende Projekte, Lernwerkstätten sowie Tanz- und

Theaterangebote. Die Kinder sollen vor allem „lernen zu lernen“. Damit sie dazu die bestmöglichen Chancen haben, werden die künftigen Erstklässler schon Monate vor Schulbeginn eingeladen und getestet. So können Kinder mit Problemen beim Sprechen, Zählen oder der Motorik frühzeitig gefördert werden.

#### Neue Wege im Schulalltag

Der Schultag beginnt in der Kleinen Kielstraße um 7.45 Uhr mit einer halben Stunde, in der die Kinder Zeit haben zu malen, zu basteln oder zu lesen, bevor der Unterricht beginnt. Zur besseren Orientierung sind alle Klassenzimmer gleich gestaltet; die Türen stehen immer offen. Täglich nach dem Frühstück bekommen die Kinder eine halbe Stunde vorgelesen. „Lesen, lesen, lesen – das ist der Schlüssel zur Bildung“, so Gisela Schultebruucks-Burgkart. Die Kinder führen ein Lerntagebuch, in dem sie festhalten, was sie in der Woche gelernt haben. In Konfliktfällen gilt die ‚Stopp-Regel‘: Wird ein Kind beschimpft oder geschlagen, sagt es „Stopp!“ Größere Streitereien werden im wöchentlich tagenden Klassenrat diskutiert. Außerdem gibt es ein Elterncafé, in dem Computer-, Sprach- und Nähkurse sowie Schuldnerberatungen angeboten werden. „Wir wollen die Mütter stark machen für ihre Kinder“, erklärt die Schulleiterin.

#### Ausgezeichnetes Konzept

Mit ihrem Konzept hat die Schule zuletzt bundesweit Aufmerksamkeit erlangt, als sie

im Dezember 2006 den mit 50.000 Euro dotierten ‚Deutschen Schulpreis‘ der Robert Bosch Stiftung und der Heidehof Stiftung in Kooperation mit dem stern und dem ZDF gewann. Die Schule hatte sich gegen 480 Mitbewerber durchgesetzt und in allen untersuchten Kriterien Bestnoten geholt. „In einem schwierigen Umfeld verbindet sie pädagogische Leidenschaft mit professionellem Können und modernem Qualitätsmanagement“, begründete die Jury ihre Entscheidung. Im August 2007 besuchte Bundespräsident Horst Köhler die Schule. „Ich möchte dazu beitragen, dass diese Schule buchstäblich Schule macht. Ich werde überall davon erzählen“, schwärmte er hinterher.

#### LEG setzt sich für den Stadtteil ein

Die LEG besitzt im Hannibal 232 Wohnungen und 13 Gewerbeeinheiten. Sie setzt sich seit Jahrzehnten für den Stadtteil ein und gründete 1995 zusammen mit der Schule den ‚Verein Rund um Hannibal und Heroldstraße e.V.‘, um das Wohnumfeld schöner und sicherer zu gestalten. Die LEG stellt unter anderem Räume für einen Jugendtreff zur Verfügung, der neben Kinderkino, Teensdisco sowie Sport- und Tanzveranstaltungen auch Beratungsangebote, Hausaufgaben- und Bewerbungshilfe und ein kontrolliertes Internetcafé bietet. Die Räume werden außerdem vom TuS Hannibal genutzt, einem neu gegründeten Fußballverein mit vielen Schüler- und Jugendmannschaften, die von der LEG unterstützt werden. Jugendliche aus 35 Nationen nutzen diese Möglichkeiten. Die Schule selbst unterstützt die LEG mit 9.000 Euro pro Jahr für das Elterncafé, das von zahlreichen Müttern besucht und genutzt wird. Ein neu gestalteter und von der LEG unterhaltener Spielplatz wird seit 1999 in den Pausenzeiten von den Schulklassen genutzt. Um im vorschulischen Bereich bereits erfolgreich Grundlagen zur Sprachförderung und Integration zu legen, planen Kielschule und LEG die Einrichtung eines Kindergartens mit den passenden Förderungszielen. Außerdem organisiert die LEG in der Siedlung regelmäßig Veranstaltungen aus dem Mieter-Event-Programm.

# zu lernen



Ulrich Henning  
Geschäftsführer der LEG Wohnen  
Dortmund GmbH  
Tel. 02 31 / 98 10 33-22  
ulrich.henning@leg-nrw.de



KÖLN

# Über der ‚Ford-Siedlung‘ der LEG geht die Sonne auf



## Ein Blick in die Vergangenheit

„Die deutsche Ford-Fabrik kommt nach Köln“, jubelte im Oktober 1929 das Kölner Tageblatt. Die Stadt hatte sich gegen Konkurrenten wie Neuss, Düsseldorf und Essen durchgesetzt. Rund ein Jahr später legten Henry Ford I. und Oberbürgermeister Konrad Adenauer den Grundstein für das Werk in Niehl. Der erste Ford lief im Frühsommer 1931 vom Band. Anlässlich des 25-jährigen Bestehens der deutschen Ford-Werke Köln rief Henry Ford eine Stiftung ins Leben. Ihre Bestimmung: Wohnraum für die Belegschaft schaffen. Sie gewährte Arbeitgeberdarlehen für einen Teil der Kosten der Siedlung, die von der Neuen Heimat errichtet wurde und nun zum LEG-Konzern gehört.

Vom Mauerblümchen zum Star: Die ehemalige Werksiedlung des amerikanischen Autoherstellers in Köln-Niehl erhält eine Energie- und Verjüngungskur. Die LEG als Eigentümerin beauftragte das Generalunternehmen B & O mit der Modernisierung und Aufstockung der Gebäude. Im Rahmen des Projekts ‚50 Solarsiedlungen in NRW‘ fördert das Land die Installation von Solarthermie, den 3-Literhaus-Standard und die Lüftung mit Wärmerückgewinnung im aufgestockten Geschoss. Ende 2007 begann die Metamorphose; Mitte 2009 wird die Wohnanlage in neuem Glanz erstrahlen.

■ Entlang der Amsterdamer Straße, unweit der Ford-Werke, beginnt die 1950/51 errichtete Siedlung – am nördlichen Tor zur Innenstadt. „Gute Infrastruktur in fußläufiger Entfernung und optimale Verkehrsanbindungen an ÖPNV und Autobahnen“ zeichnen das gewachsene ‚Veedel‘ laut Claus Ebert, Geschäftsführer der LEG Wohnen Köln GmbH, aus. Weite Grün- und Freiflächen mit altem Baumbestand prägen den Charakter der Wohnanlage. Der einzige Makel: Die in Zei-

len errichteten Gebäude sind energetisch nicht mehr zeitgemäß. Die Mieter der insgesamt 300 Wohnungen wählten damals ihre Heizungsform selbst aus. Die bunte Mischung aus Kohleöfen, Elektrospeicher-, Gas- und Ölheizung blieb bis heute. „Das wird sich durch die umfassende Erneuerung ändern“, erläutert Monika Rösener aus dem Bereich Modernisierung und Instandhaltung der LEG Stadtentwicklung. Ein Nahwärmenetz mit Gasbrennwertkesseln, Lüftungsan-



lagen mit kontrollierter Zu- und Abluft und im aufgestockten Geschoss auch mit Wärmerückgewinnung, Solarthermie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie eine exzellente Wärmedämmung der Gebäudehülle und Fenster stehen auf dem Programm. „Damit sparen wir jährlich circa 200 Kilogramm Kohlendioxid pro Quadratmeter Wohnfläche und unterschreiten den Neubau-Standard gemäß der Energieeinsparverordnung (EnEV) um mehr als 30 Prozent“, so Monika Rösener. Vorteil für die Mieter: Der hohe energetische Standard nach der Modernisierung trägt nachhaltig zur Betriebskostenminderung bei. Darüber hinaus wird die gesamte Hausinstallation erneuert, einschließlich aller Bäder. Alle Wohnungen erhalten erstmalig einen Balkon. Fassaden und Hauseingänge werden neu gestaltet. Mietergärten, Spiel- und Treffpunkte im weitläufigen Grün komplettieren das moderne Gestaltungskonzept.

### Ökologisch Bauen mit Sonnenenergie

„In Niehl ist die Nachfrage nach höherwertigem Wohnraum groß“, berichtet Claus Ebert. Deshalb beschloss die LEG, ihr Wohnungsangebot der Ford-Siedlung für neue Nachfragegruppen zu erweitern. Gemeinsam mit dem Planungsbüro Archplan wurde ein Konzept zur Aufstockung der Gebäude um ein Vollgeschoss in vorgefertigter Holzbaweise entwickelt. Damit wird ein Wohnflächenzuwachs von rund 6.350 Quadratmetern in 81 neuen Wohnungen mit flexiblen Grundrissen, großen Balkonen und bodentiefen Fenstern erreicht. „Die Aussicht von dort oben wird phantastisch sein“, schwärmt Claus Ebert. Auf den neuen Dächern werden Solarpanels installiert. Für den Neubau wird der 3-Liter-Haus-Standard erreicht. Insgesamt sehr ehrgeizige energiesparende Ziele. Die Mittel für die Aufstockung fließen aus dem Programm ‚Ökologisch Bauen‘ für die energetische Modernisierung aus dem ‚CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm‘ der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). „Wir haben bereits gute Erfahrungen mit ökologisch ausgerichteten Modernisierungen und dem Ein-

satz von Sonnenenergie gemacht“, berichtet Monika Rösener. „Dies ist bereits die dritte Solarsiedlung der LEG nach dem ‚Lindenhof‘ in Gelsenkirchen und den Wohnungen in Köln-Bocklemünd. Unsere Mieter sind begeistert, mit den technisch innovativen Wohnanlagen über eine gute Adresse zu verfügen.“ Internationale Fachleute und Interessierte pilgern noch heute in den Lindenhof und nach Bocklemünd, um sich die Solarfassaden und -dächer anzusehen und Erfahrungen zu sammeln. Mit hohem Interesse seitens der Fachwelt und Öffentlichkeit rechnen die Beteiligten auch bei der Ford-Siedlung. Möglich wäre beispielsweise auch eine Kooperation mit der benachbarten Grundschule, dem Kindergarten sowie weiteren Institutionen: Die Solarsiedlung könnte als Anschauungsobjekt für regenerative Energien dienen.

### Komfortabel Wohnen in allen Lebensphasen

Um dem demografischen Wandel Rechnung zu tragen, entwickelten LEG-Experten Standards für Modernisierungsmaßnahmen, die in einem Handbuch zusammengefasst wurden: Jede Wohnung wird, soweit möglich, barrierefrei modernisiert. Alle neuen Türen sind entsprechend breit; die Zugänge zu den neu angebauten Balkonen sind schwellenfrei. Die Bäder erhalten eine bodengleiche Dusche; Wandspiegel reichen bis auf den Waschtisch. Von den Balkonen im Erdgeschoss führen Treppen in die Gärten, die mit einem Hublifter nachgerüstet werden können. „Das entspricht den Ansprüchen von Jung und Alt, Singles und Familien sowie anderen Interessenten“, erläutert Monika Rösener. Spezielle zusätzliche Einrichtungen erfolgen bei Bedarf. Die Ford-Siedlung bietet zurzeit drei verschiedene Wohnungstypen: 101 Einraum-, 169 Zweiraum- und 30 Dreiraumwohnungen. „Doch nur 47 Quadratmeter Durchschnittsgröße ist für die meisten Mieter einfach zu klein“, weiß Claus Ebert aus Erfahrung. Deshalb werden die Wohnungen teilweise zusammengelegt und die Grundrisse familiengerecht und flexibel verändert.

### Mieterbeteiligung schafft hohe Akzeptanz

Im August 2006 informierte die LEG alle Mieter in einer gemeinsamen Veranstaltung über die geplante Modernisierung. Darüber hinaus erfolgten Ende 2006 Gespräche mit den Hausgemeinschaften. „Das war ein intensiver Austausch zum energetischen Konzept und seinen Auswirkungen auf Betriebs- und Wohnkosten“, erklärt Monika Rösener. „Die Mieter bestätigten den zurzeit hohen Aufwand für die individuelle Heizungs- und Warmwasserversorgung.“ Zahlreiche ältere Mieter ließen sich in den Gesprächen durch ihre Kinder unterstützen. Das Ergebnis: Die geplanten Vorhaben fanden breite Zustimmung – trotz der Mieterhöhung auf durchschnittlich 4,90 Euro nach der Modernisierung zuzüglich Heiz- und Betriebskosten. „Durchweg positive Resonanz erhielten wir auf die neuen Wohnungszuschüsse und die vorgestellten Balkone, auch von den erwachsenen Kindern, die unter diesen Bedingungen gern zurück in die Siedlung ziehen würden“, freut sich Claus Ebert. Mit Baubeginn wurden die verschiedenen Wohnungs- und neue Nachbarschaftswünsche in Einzelgesprächen in Einklang gebracht. Ein Mieterbeirat der Siedlung ist ständig in die Informationsarbeit eingebunden. Ein eigens entwickelter Mieterratgeber erleichtert den Umgang mit der innovativen Technik und liefert viele Tipps zum Energiesparen. Wenn gewünscht, wird die LEG zusätzliche Info-Abende organisieren. Auch die örtliche Politik und der Kölner Mieterverein unterstützen das Projekt, weil der Bestand aufgewertet wird und die Bewohner in der Siedlung bleiben können – unterstützt durch ein umfassendes Umzugsmanagement der LEG.

**i** Claus Ebert  
Geschäftsführer  
LEG Wohnen Köln GmbH  
Tel. 02 21 / 2 09 05-10  
claus.ebert@leg-nrw.de

**i** zur Energiekonzeption:  
Monika Rösener  
LEG Stadtentwicklung GmbH & Co. KG  
Fachbereich Hochbau Modernisierung & Instandhaltung  
Tel. 02 11 / 45 68-127  
monika.roesener@leg-nrw.de



WUPPERTAL, RECKLINGHAUSEN, DORTMUND

# Demenz Erkrankte finden Halt in Ersatz-Familien

Die Krankheit beginnt schleichend. Am Anfang fielen Johanna M. manche Worte nicht mehr ein. Das schob sie noch auf normale Altersvergesslichkeit, immerhin war sie bereits 75 Jahre. Dann ließ ihre zeitliche und räumliche Orientierung nach. Sie konnte nicht mehr Kochen und fand sich schließlich in ihrer Wohnung nicht mehr zurecht. Ähnlich wie Johanna M. ergeht es jährlich 200.000 neu erkrankten Demenz-Patienten in Deutschland. Ist die Krankheit einmal fortgeschritten, benötigen Betroffene kompetente Betreuung. Die erhalten sie in Demenz-Wohngemeinschaften des ‚Zukunftsinstituts Pflege e.V.’.



■ Erst als sie erhebliche Veränderungen in der Wohnung wahrnahm, erahnte Irene L. die Krankheit ihrer Mutter und nahm sie zu sich. Johanna M. wollte nicht aus ihrer Wohnung ausziehen, wollte sich nicht von den lieb gewonnenen Möbelstücken und Andenken trennen. Im Haus der Tochter angekommen, fühlte sie sich offensichtlich nicht wohl. Sie wurde mürrisch, depressiv und reizbar. Irene L. und ihr Ehemann, beide berufstätig, konnten die Mutter nicht mehr allein pflegen. Hinzu kam die Angst, dass Johanna M. sich verletzen oder weglaufen könnte. Auf der Suche nach einer Lösung stieß Irene L. auf das Zukunftsinstitut Pflege e. V., kurz zip. Der gemeinnützige Verein mit Sitz in Castrop-Rauxel richtete bisher 20 Demenz-Wohngemeinschaften in Siedlungen ein, berät Angehörige und bildet Pflegepersonal aus. Die ambulant betreuten WGs für jeweils acht Erkrankte funktionieren wie ein eigenständiger Haushalt. Jeder hat sein Zimmer, kann aber auch an den Aktivitäten in den Gemeinschaftsräumen teilnehmen – vom Frühstück bis zum abendlichen Kartenspiel.

### Ganzheitliche Betreuung auf hohem Niveau

Das zip-Prinzip „Die Umwelt muss sich den Betroffenen anpassen, damit sie ihre Krankheit würdevoll meistern können“ überzeugte Irene L. von Anfang an. Genau dies war es, was ihre Mutter brauchte: eine beschützende Umgebung und Gemeinschaft, gleichzeitig ein Teil der Gruppe sein und trotzdem ein möglichst selbst bestimmtes Leben führen – mit qualifiziertem Personal, rund um die Uhr. Einige zip-Mitarbeiter studierten am Pflegewissenschaftlichen Institut der Universität Witten-Herdecke, mit dem der Verein eine Kooperation hat. Aber auch Sozialwissenschaftler und Altenpfleger gehören zum Personal. Im Mittelpunkt steht für sie eine an der Einzelperson orientierte Betreuung. Die Biografie des Demenzerkrankten wird intensiv aufgearbeitet. Was hat er früher gern getan? Welche Hobbys hatte er? Entsprechende Angebote stimulieren die Sinne, schaffen Lebensqualität und erhalten die Autonomie des Betroffenen. Die zip-Mitarbeiter schlagen den Angehörigen ambulante Pflegedienste vor, die die Menschen mit Demenz in der WG betreuen. Irene L. nahm Kontakt zu zip auf und hatte Glück. Soeben initiierte der Verein eine neue Demenz-Wohngemeinschaft in ihrer Nähe. „Leider können wir nicht immer sofort eine passende WG anbieten“, bedauert Margarete Decher, Geschäftsführerin des Zukunftsinstituts. „Die Nachfrage ist groß. Und seit über einem Jahr führen wir keine Wartelisten mehr, weil die Plätze sehr zeitnah vergeben werden müssen.“ Kein Wunder: Rund eine Million Deutsche ab 65

Jahren leiden an mittelschwerer oder schwerer Demenz und sind nicht mehr in der Lage, allein zu leben. Aufgrund der demografischen Entwicklung steigen die Zahlen der Neuerkrankungen – bis 2040 auf rund zwei Millionen Menschen, schätzen Experten.



### „Zu Hause“ angekommen – Ruhe durch Routine

Der Umzug war auch diesmal nicht leicht – weder für Johanna M. noch für ihre Tochter. Wieder eine neue Umgebung, wieder Unruhe und Unsicherheit. Doch einmal in der WG für Menschen mit Demenz angekommen, gewöhnte sich die Seniorin schnell an ihr Zimmer, das sie mit Möbeln aus ihrer alten Wohnung einrichten konnte. Einige der Möbelstücke stellten die zip-Mitarbeiter im Gemeinschaftsraum und im Flur auf, damit sich Johanna M. zu Hause fühlt. Unter fachkundiger Anleitung gewann sie wieder Freude am Kochen und ging sogar mit einigen Mitbewohnern sowie einer Betreuerin zum Einkaufen. Sie wurde in den WG-Alltag integriert, wobei sie ihre individuellen Gewohnheiten beibehalten konnte. Morgens lange schlafen, am Wochenende bis spät in die Nacht fernsehen – was in einem Seniorenheim oft wegen straffer Zeitpläne und zu wenig Personal kaum möglich wäre, ist eine Selbstverständlichkeit in WGs für Menschen mit Demenz. Sie dürfen sogar langjährige Haustiere mitbringen. Doch obwohl sie wusste, dass es ihrer Mutter in der Wohngemeinschaft gefiel, hatte Irene L. am Anfang ein schlechtes Gewissen. Nach der ersten Angehörigen-Versammlung jedoch war sie beruhigt: Der Erfahrungsaustausch mit anderen Betroffenen und den Betreuern überzeugte sie davon, dass ihre Mutter in der WG gut aufgehoben war. Jede WG hat einen Angehörigen-Sprecher. An ihn kann sich Irene L. jederzeit wenden. Ihm werden auch Neuzugänge vorgeschlagen, die dann gemeinsam mit den anderen Angehörigen besprochen werden. Grundsätzlich ist die enge Kooperation mit den Verwandten der Menschen mit Demenz ein weiterer wesentlicher Bestandteil der zip-Philosophie.

**Zip-Wohngemeinschaften bei der LEG**  
Andreas Vondran, Geschäftsführer der LEG Wohnen Köln GmbH, machte bisher aus-

schließlich positive Erfahrungen mit den Demenz-WGs. Die erste Wohngemeinschaft richtete die LEG 2004 in der Wuppertaler Siedlung ‚Sternenberg‘ ein. Schon nach kurzer Zeit war kein Platz mehr frei. Zwei Jahre später mietete zip die zweite Wohnung in Wuppertal an. Im Oktober 2007 eröffnete die erste Demenz-WG in Recklinghausen. Auch die LEG-Beteiligungsgesellschaften Ruhr-Lippe und GeWo Castrop-Rauxel richteten Demenz-WGs in Dortmund ein. Meist wurden mehrere kleine Wohnungen zusammengelegt. Im Rahmen der Modernisierung wurden die großen Wohnungen aufgeteilt in eine Wohnküche, Gemeinschaftsräume, acht Zimmer für die Erkrankten, ein Zimmer für die Betreuer sowie barrierefreie Bäder. Breite Türrahmen, behindertengerechte Ausstattung und – falls nicht vorhanden – Aufzüge sind Standard. „Der Aufwand lohnt sich“, berichtet Andreas Vondran. „Wenn ein erkrankter Mieter nicht mehr allein in seiner Wohnung bleiben kann, bieten wir ihm einen WG-Platz in der Siedlung an.“ Die gewohnte Umgebung, bekannte Einkaufsmöglichkeiten und die Nähe zu Verwandten, Freunden sowie ehemaligen Nachbarn können die Krankheit positiv beeinflussen. Ein weiterer Vorteil der WGs: Sie befinden sich in gewachsenen Wohnvierteln mit guter Infrastruktur. So können die Erkrankten im Rahmen ihrer Möglichkeiten am gesellschaftlichen Leben teilnehmen. Probleme mit anderen Mietern habe es bisher noch nie gegeben, versichert der Geschäftsführer. Im Gegenteil: Zahlreiche ältere Mieter erkundigten sich, ob sie nicht später in die WG einziehen könnten. „Im Vorfeld haben wir den Mieterbeiräten das zip-Konzept vorgestellt. Es wurde gut aufgenommen“, erläutert Vondran, der gern weitere Wohnungen für Demenzerkrankte umgestalten würde. Doch in einigen Städten werden die WGs als Kleinstheime gewertet und unterliegen daher den Bau-, Hygiene- und Kontrollvorschriften des Heimgesetzes. Diese sind nur schwer kompatibel mit einer Wohngemeinschaft in einer Siedlung, weil dort ganz andere Voraussetzungen herrschen. Margarete Decher hofft deshalb auf eine Novellierung des Heimgesetzes, die die Einrichtung der WGs erleichtern würde.

**i** Andreas Vondran  
Geschäftsführer der LEG Wohnen Köln GmbH  
Tel. 0 21 91 / 94 82-13  
andreas.vondran@leg-nrw.de

**i** Margarete Decher  
Geschäftsführerin des Zukunftsinstitut  
Pflege e.V.  
Tel. 0 23 05 / 54 88 50 oder 08 00 / 5 48 85 10  
(kostenlos aus dem deutschen Festnetz)  
info@zip-ev.org  
www.zip-ev.org



LEG Arbeitsmarkt und Strukturentwicklung GmbH

## Aktiv im Entwicklungsraum Emscher-Lippe

**Ob Machbarkeitsstudien, Projektentwicklung, integrierte Arbeitsmarktprojekte oder bürgerschaftliches Engagement – die LEG Arbeitsmarkt- und Strukturentwicklung GmbH (LEG AS) arbeitet an den Schnittpunkten von Sozialem, Arbeit und Wirtschaft. Sie bildet seit 15 Jahren ein Kompetenzzentrum, in dem ressortübergreifend gedacht und gearbeitet wird und in dem innovative Projekte unter der Einbindung von unterschiedlichen Akteuren entwickelt werden.**

■ Die LEG NRW ist seit vielen Jahren als Projektentwicklerin und Beraterin in den vom Strukturwandel betroffenen Regionen des Landes aktiv. Mit finanzieller Unterstützung von Land und EU wechseln die Städte im Emscher-Lippe-Raum von Kohle und Stahl zu neuen Branchen-Clustern wie der Mikrosystemtechnik in Dortmund.

Die LEG AS sichert Industriedenkmäler, legt Grünflächen an und pflegt sie, erschließt Wasserflächen sowie Halden für eine Freizeitnutzung. In allen Projekten wird Wert darauf gelegt, dass möglichst viele Langzeitarbeitslose qualifiziert werden. Für viele ältere wie jüngere Menschen bedeutet dies eine Brücke in den ersten Arbeitsmarkt. Die LEG AS setzt die Projekte in enger Kooperation mit Beschäftigungs- und Qualifizierungsgesellschaften sowie mit Fachfirmen um. Dabei handelt sie im Auftrag des Grundstücksfonds, des Regionalverbandes Ruhr (RVR), der Emschergenossenschaft sowie von Kommunen und Kreisen – und hat den Anspruch, im In-

teresse der öffentlichen Hand und der langzeitarbeitslosen Menschen keine Konkurrenzen, sondern neue Chancen und Synergieeffekte zu erzeugen.

### **Netzwerkprojekt WEG & RAUM im Landschaftspark Duisburg Nord**

Erst kürzlich hat der Umweltausschuss des RVR bei einem Besuch den gepflegten Eindruck des Landschaftsparks gelobt und eine Förderzusage für die nächsten zehn Jahre gegeben. Dirk Büsching, Prokurist der Duisburg Marketing GmbH, freut sich: „Das Lob macht uns stolz! Es bestätigt, dass es dem Landschaftspark in den vergangenen Jahren gelungen ist, die Zusammenarbeit von Planern, Betrieben und dem Projekt WEG & RAUM mit den beteiligten Beschäftigungs- und Qualifizierungsträgern fachlich überzeugend und vertrauensvoll zu organisieren. Und eben dieser Mix ist das Geheimnis. Die genaue Kenntnis der planerischen Konzepte sowie der ökologischen und ökonomischen Bedingungen bildet das Fundament für alle

Beteiligten und stellt die Qualität der Arbeit sicher. Wir werden alles für ein solch gutes Zusammenwirken auch in Zukunft unternehmen.“

Das erste integrierte Arbeitsmarktprojekt begann 1992 im Landschaftspark Duisburg Nord als Modellprojekt der IBA Emscher Park. In den vergangenen 15 Jahren gelang es trotz gravierender Veränderungen in der Arbeitsmarktpolitik, Langzeitarbeitslosen durch die Qualifizierung im Landschaftspark neue Chancen zu eröffnen. Die LEG AS hat mit dem Projekt WEG & RAUM die Verantwortung für den Gärtnerstützpunkt übernommen und steuert von dort den Arbeitsinsatz der verschiedenen Träger und Betriebe – u. a. auch für das Projekt der Gesellschaft für Beschäftigung (GFB) der Stadt Duisburg. Bei der Zusammenarbeit kommt es darauf an, die Träger bei der Beantragung von Fördermitteln, der systematischen Qualifizierung und Vermittlung in Arbeit und nicht zuletzt beim Aufbau von verlässlichen Organisationsstrukturen zu unterstützen.

**SEIKom und ChemKom: Das Hans-Böckler-Berufskolleg in Marl als Ausbildungszentrum der Chemieindustrie**

Vor über acht Jahren bekam die LEG AS im Rahmen des städtebaulichen Sonderprogramms ‚Öffnung von Schulen‘ den Auftrag, Kommunen und Kreise in den Kohlerückzugsgebieten bei der Umsetzung ihrer Projekte zu beraten. Konzeptioneller Bestandteil des Programms war der Einsatz von Arbeitsmarktprojekten. Das Hans-Böckler-Berufskolleg in Marl verschrieb sich als erstes Berufskolleg dem Gedanken, die Schule für den Stadtteil zu öffnen. Mit diesem Ziel sollten verschiedene Räume und Anlagen der Schule umgebaut und saniert werden. Die erste Etappe der Erneuerung stand unter dem Projektnamen SEIKom: Stadtteilkulturarbeit, E-Learning & Selbstlernen, innovative Energietechnik & Ökologie und zukunftsorientierte Kompetenzzentren.

Durch die Beratung der LEG AS wurden die Potentiale der Schule und damit neue Zukunftschancen schnell deutlich. Parallel zu SEIKom entwickelten die Schule und der Kreis Recklinghausen als Schulträger mit Planern und der LEG AS ein Konzept für das neue Kompetenzzentrum Chemie – kurz ChemKom. Vor allem durch das große Engagement des Lehrerkollegiums entstand ein Konzept für eine moderne Berufsausbildung mit allen dafür notwendigen Anforderungen an Räume und Lehrmittel. „Die LEG AS hat uns in diesem Prozess nicht nur immer wieder motiviert und unterstützt, sondern vor allem Fördermöglichkeiten aufgezeigt und die relevanten Kontakte hergestellt“, resümiert Werner Plum-Schmidt, Lehrer am

Hans-Böckler-Berufskolleg und Projektleiter. Im April 2005 wurden die sichtbaren Erfolge der Zusammenarbeit von Fachplanern, Bauunternehmern sowie Teilnehmern von Beschäftigungs- und Qualifizierungsmaßnahmen offiziell eröffnet: das eLearn-Center, das Café Relax, der neugestaltete Pausenhof und eine Verbindungsbrücke.

Inzwischen sind die Projekte von SEIKom abgeschlossen. Bis Ende 2008 folgt die Realisierung von ChemKom, das mit 13,4 Millionen Euro von EU, Land und Kreis Recklinghausen gefördert wird. Auch die regionale Wirtschaft steuert eine Viertelmillion Euro bei. Herzstück von ChemKom sind modern ausgestattete Labors und Fachräume. Die Nachfrage nach qualifizierten Fachkräften steigt, und mit ChemKom bietet sich die Gelegenheit, das Berufskolleg zum Motor eines Qualifizierungsnetzwerks ‚Neue Chemie‘ in der Region zu machen.

**Hof Wessels, Jugendwerkhof der Hertener Bürgerstiftung**

Gemeinsam mit der Hertener Bürgerstiftung hat die LEG AS im Jahr 2000 das Konzept ‚Hof Wessels‘ erarbeitet und die Gesamtfi-

nanzierung sichergestellt, indem sie unterschiedliche Fördermittel einwarb. Zudem begleitete sie den Ausbau des Hofes und die Aufnahme des Geschäftsbetriebs im Jahr 2002. Eine Besonderheit dieses Projektes ist, dass Schulen der Region sehr offensiv einbezogen sind und so ein außerschulischer Lernort entstanden ist. Während der Bauphase kamen Schüler unterschiedlicher Schulformen mit ihren Lehrern mindestens einen Tag pro Woche auf den Hof, um dort gemeinsam mit den Maßnahmeteilnehmern, beauftragten Unternehmen und Vertretern der Stiftung zu arbeiten. So wurde der erforderliche Eigenanteil von einem Fünftel an der Gesamtfinanzierung als ‚Muskelhypothek‘ sichergestellt. Gleichzeitig entstand eine Verbundenheit zwischen dem Hof Wessels und Jugendlichen der Region, die heute z. B. im Rahmen von Praktika weitergeführt wird.

Die arbeitslosen Maßnahmeteilnehmer erfuhr durch die Zusammenarbeit, dass ihr Tun einen wichtigen Beitrag für die Menschen der Region leistet und wie wichtig soziale Strukturen für ihr eigenes Leben sind. Ein Beispiel dafür ist Michael S., der mit 19 Jahren zum Hof Wessels gekommen ist: „Ich habe keinen Schulabschluss und wurde dem Hof Wessels im Rahmen eines Förderprogramms des Sozialamtes zugewiesen. In Gesprächsrunden und zahlreichen Einzelgesprächen wurde meine schwierige Entwicklung mit Heimaufenthalten, Schulwechsel vom Gymnasium zur Hauptschule und Drogenerfahrungen aufgearbeitet und eine Zukunftsperspektive entwickelt. Auf dem Hof Wessels habe ich über mehrere Monate in verschiedenen Arbeitsbereichen wie Küche, Service, Landwirtschaft oder Gartenbau gearbeitet. In der Regel habe ich meine Aufgaben gut und verantwortungsvoll erledigt, dann kamen aber wieder Frustrationen und Aggressionen bei mir hoch. Nach einigen Umwegen und weiteren fünf Monaten auf dem Hof habe ich ein Praktikum in einer Kfz-Werkstatt absolviert, die mir später eine Lehrstelle angeboten hat. Da sich meine persönliche Situation mittlerweile so weit gefestigt hat, habe ich die Lehrstelle bereits seit über einem Jahr! Bei Problemen im Betrieb gibt es bis heute den Kontakt zum Hof Wessels. Von dort wurde mir auch eine Ausbildungspatenschaft angeboten, die ich jedoch zurzeit nicht mehr benötige.“



**i** Ulrich Burmeister  
Geschäftsführer der LEG Arbeitsmarkt- und Strukturentwicklung GmbH  
Tel. 02 01 / 8 27 18-51  
ulrich.burmeister@leg-nrw.de

# Hans Blossey



# Die Welt

**Seine Fotos werden täglich in der Zeitung gedruckt. Sein im Juli 2007 erschienenes Buch ‚Der Himmel über Rhein und Ruhr. Luftbilder aus NRW‘ ist ein Renner im Revier. Seit 30 Jahren arbeitet Hans Blossey als Fotojournalist der Westdeutschen Allgemeinen Zeitung; seit 27 Jahren fliegt er über das Ruhrgebiet und hält den Strukturwandel in Bildern fest. Seine Fotos bereichern zahlreiche Bücher und Magazine – auch das LEG-Gewerbeflächenjournal und das LEG-Magazin. Grund genug, einen der professionellsten Luftbildfotografen Deutschlands vorzustellen.**

■ Seit er als Zehnjähriger einen Fotoapparat geschenkt bekommen hat, lässt den 1952 in Essen geborenen Hans Blossey die Fotografie nicht mehr los. Vom Taschengeld kauft er sich Chemikalien zur Filmentwicklung. In der Schule initiiert er eine Foto-AG, leitet Kurse und wird Foto-Chefredakteur der Schülerzeitung. Er ist 15 Jahre jung, als sein erstes Bild in der Zeitung veröffentlicht wird. Seitdem arbeitet er frei bei verschiedenen Zeitungen der Region. Zu den Terminen fährt der Jugendliche mit dem Fahrrad. „Gern hätte ich Fotografie studiert“, sagt Blossey rückblickend. Doch dazu kommt es nicht. Den Autodidakten, der später Foto-Kurse an der Journalistenschule in Essen

geben wird, zieht es in die Welt hinaus. Als freier Fotograf der Westdeutschen Allgemeinen Zeitung (WAZ) und der Westfälischen Rundschau (WR) finanziert er seine Weltreisen. Ein halbes Jahr arbeitet er, ein halbes Jahr reist er – und fotografiert. Nach einem Jahrzehnt als freier Fotograf volontiert er bei der WAZ und arbeitet als Fotoredakteur im gesamten Ruhrgebiet. Sein Herz gehört der Reisefotografie und der Reportage. So wechselt er 1991 in die Reportage-Redaktion der WAZ. Dort fotografiert er nationale und internationale Themen für die Titelseite. Nach rund zehn Jahren kehrt er zurück in die WAZ-Lokalredaktionen, um mehr Zeit für Frau und Sohn zu haben. Heute arbeitet

Blossey in den Wintermonaten ausschließlich für die WAZ, in den Sommermonaten macht er Luftbildaufnahmen – ebenfalls für die größte Tageszeitung der Region, aber auch für andere Abnehmer. Beispielsweise die LEG, die vor rund einem Jahrzehnt das erste Luftbild eines Strukturwandel-Projekts bei ihm bestellte, das vorher in der Zeitung veröffentlicht wurde.

## **Perfektionist verbindet Arbeit und Passion**

Aber Blossey ist nicht nur Fotograf, sondern auch passionierter Flieger. Zu seinem Pilotenschein kommt Blossey wie die Jungfrau zum Kind. 1980 nimmt er einen Zeitungstermin am Flugplatz Hamm wahr. Sein Ansprechpartner lädt ihn zur nächsten Informations-Veranstaltung für angehende Piloten ein. Blossey geht hin und ist begeistert. Rund 6.000 DM investiert er in die Ausbildung – Geld, das er für die nächste Reise angespart hatte. „Mit dem Flugschein endete das ‚Lotterleben‘“, schmunzelt der Fotojournalist. Er ist nun öfter in der Luft als auf Reisen. Das Gefühl von Freiheit fasziniert ihn besonders an der Fliegerei. „Außerdem trifft man nette Leute auf dem Flugplatz“, erklärt der erfah-

Winni Mösch und Hans Blossey über Norderney



# aus der Vogelperspektive

rene Pilot augenzwinkernd. Schließlich hat er dort auch seine Ehefrau kennen gelernt. Über 2.500 Flugstunden als verantwortlicher Pilot hat Blosssey in der Luft „abgesessen“, jährlich kommen über 100 dazu – viel für einen Privatpiloten. Hinzu kommen die Fotoflüge, bei denen er Passagier im eigenen Flugzeug ist. Luftbilder macht er aus seinem Motorsegler mit 16 Metern Spannweite, einer H36 Hoffmann Dimona, die er im Hangar in Hamm parkt. Der Tiefdecker ist zwar nicht optimal für Luftaufnahmen, da die Tragflächen einen Großteil des Sichtfeldes zur Seite und nach hinten verdecken. Doch das Flugzeug ermöglicht lange Flüge, die zuweilen bis zu sechs Stunden dauern. Wenig Lärm, eine stabile Fluglage. So entstehen die besten Bilder. Beim Fotografieren und beim Fliegen ist Hans Blosssey Perfektionist. Er bringt erst das Flugzeug in die richtige Lage, ehe ein zweiter Pilot den Steuerknüppel übernimmt. Dieser muss sehr genau manövrieren, damit der Fotograf das gewünschte Bild erhält. Blosssey stellt hohe Ansprüche an seine Bilder. Wie ein Maler achtet er auf Licht, Farben, Strukturen und Schatten, isoliert klare Linien und Formen. Dafür braucht er viel Geduld. Genauso wichtig ist

ihm die eigene Handschrift: Aus der Vogelperspektive haben bestimmte Dinge einen Zusammenhang, die nicht unbedingt nebeneinander liegen müssen. Dokumentationsfotos findet er langweilig; seine Bilder sind gestaltete Kompositionen. Sein Interesse liegt in der Landschaftsstruktur und -planung. Sein Lieblingsmotiv aus der Luft: das Ruhrgebiet, denn er kennt die Strukturwandel-Projekte in- und auswendig, begleitet sie seit Jahrzehnten.

## Mit der Kamera rund um die Welt

Vor der Geburt seines Sohnes ist die Reisefotografie ein Schwerpunkt seiner Arbeit. Mit kleinem Gepäck, die Kamera immer griffbereit, bereist er die Philippinen, Indien, Mexiko, Venezuela, Costa-Rica, Dubai und Hong-Kong sowie zahlreiche europäische Länder. Optimale Vorbereitung ist ein ‚Muss‘. Er liest zahlreiche Reiseführer und organisiert akribisch. Er reist nicht als Tourist, sondern als Landeskundiger und Journalist. Überall trifft er Menschen, mit denen er freundschaftliche Bande knüpft und die er immer wieder besucht. Und er erlebt Außergewöhnliches, beispielsweise bei einem Flug über die Isla Margarita, bei dem der Treibstoff nicht ausreicht. Der einheimische Pilot muss in einer teuren Hotelanlage notlanden. Das Personal bringt zwei Kanister Sprit, und das Flugzeug startet zwischen den Ferienbungalows auf einem Feldweg. Ein Faible hat der Weltenbummler für Kanada. Während eines Besuchs bei Freunden in Vancouver absolviert er die kanadische Flugprüfung, trainiert sein Flieger-Englisch und nimmt Kunstflugstunden. Neben den zahlreichen Auslandsreisen ist der Kosmopolit auch in Deutschland unterwegs: Er macht Luftbilder vom Frankfurter Bankenviertel, dessen Dimensionen ihn nachhaltig beeindruckten. Sein Interesse bleibt nicht ohne Folgen. Der Sicherheitsdienst der Deutschen Bank gerät in helle Aufregung, denn zwei Jahre zuvor verschreckte ein psychisch Kranker mit demselben Flugzeugmuster die Stadtbevölkerung Frankfurts. Doch Blosssey weiß die Controller des Frankfurter Airports auf seiner Seite: es ist alles sicher und legal. Die Beschwerde wandelt sich postwendend in eine Entschuldigung – der Deutschen Bank.

## Zwei Seiten der Medaille: Schönes und Schreckliches

Besonders reizvoll an seiner Arbeit als Fotojournalist findet Blosssey, Orte kennen zu lernen, die er sonst nie gesehen hätte. Ende 2006 schickt ihn die WAZ-Reisedirektion beispielsweise nach Mauritius, wo er rund

5.000 Fotos macht. Während seiner Zeit in der Reportage-Redaktion besucht er die unwirtlichsten Gegenden Rumäniens nach der Ceausescu-Ära und mehrfach die DDR nach dem Mauerfall. Er fotografiert den ehemaligen NRW-„Landesvater“ und späteren Bundespräsidenten Johannes Rau auf seiner bevorzugten Ferieninsel Spiekeroog und Ex-Bundeskanzler Helmut Kohl 1998 mit feuchten Augen beim letzten Zapfenstreich in Speyer. Momente, die bewegen. „Es ist spannend, über Land und Leute zu berichten und Politiker hautnah zu erleben“, sagt er über seine Arbeit. Die frühere deutsche Präsidentengattin Christiane Herzog begleitet er zwei Tage und erlebt sie ganz privat, als sie von der schweren Nachkriegszeit berichtet. Ihr Vater musste als Gemeindepfarrer in Berchtesgaden sowohl Familien von Kriegsverbrechern als auch Hinterbliebene von Widerstandskämpfern betreuen. Tief berührt hat Blosssey das Führungsglück der ‚Herald of Free Enterprise‘ 1987 nahe Zeebrügge, bei dem 193 Passagiere und Crew-Mitglieder umkamen: „Die Bilder der Ertrunkenen gehen mir bis heute nicht aus dem Kopf. Manchmal ist man zu nah am Geschehen.“

## Was die Zukunft bringt

„Der Apfel fällt nicht weit vom Stamm“, denn: In diesem Jahr bereitet sich Blossseys 14-jähriger Sohn auf den Segelflugschein vor. Deshalb wird sich auch der Vater wieder vermehrt mit dem Segelflug beschäftigen, den er aus Zeitgründen aufgab. Seit Mitte 2007 experimentiert Hans Blosssey mit dem Tilt-Objektiv, das das Verschwenken des Linsensystems gegenüber der Filmebene ermöglicht. Dadurch kann der Fotograf auch ‚von oben‘ die Schärfe auf ein Objekt so isolieren, dass daneben alles unscharf erscheint. Das Ergebnis erinnert an ein (Architektur-)Modell. Im Laufe des Jahres wird der Bildjournalist wieder ein Buch mit Luftbildern des Ruhrgebiets herausbringen. Fotoausstellungen in Hattingen und Dorsten sind in Planung. Und vielleicht erfüllt er sich einen lang gehegten Traum: Die Ostseeküste und die Route der Backsteingotik von Lübeck bis Rostock/Wismar fotografieren – natürlich aus der Luft.

**i** Hans Blosssey  
 Wilhelm-Busch-Straße 4  
 59063 Hamm  
 Tel. 0 23 81 / 95 35 15  
[foto@luftbild-blossey.de](mailto:foto@luftbild-blossey.de)  
[www.luftbild-blossey.de](http://www.luftbild-blossey.de)  
[www.pixelprojekt-ruhrgebiet.de](http://www.pixelprojekt-ruhrgebiet.de)



HANELLORE KRAFT

Hannelore Kraft ist Landesvorsitzende der NRWSPD sowie Vorsitzende der SPD-Fraktion im nordrhein-westfälischen Landtag, dem die Diplom-Ökonomin seit dem Jahr 2000 angehört.

### **Beschreiben Sie uns Ihre Lieblingsimmobilie.**

In der Gaskraftzentrale eines ehemaligen Bochumer Stahlwerks hat früher der industrielle Puls des Ruhrpotts geschlagen. Heute gehört die Jahrhunderthalle zu den außergewöhnlichsten Festspiel- und Veranstaltungsorten Europas. Für mich symbolisiert sie den Wandel des Ruhrgebiets.

### **Was gefällt Ihnen besonders an dieser Immobilie?**

Das Spiel des Tageslichts in der riesigen Halle fasziniert mich immer wieder. Das ist ein eindrucksvolles Schauspiel. Aber auch bei großen Aufführungen – etwa bei der RuhrTriennale – entsteht eine außergewöhnliche Atmosphäre, die andere Aufführungshäuser nicht bieten. Außerdem bin ich dort zur SPD-Vorsitzenden gewählt worden. Das verbindet.

# „Wenn ich nach Hause komme, bleibt die Politik vor der Tür“

### **Wie wohnen Sie?**

Ich wohne in meiner Heimatstadt Mülheim an der Ruhr in einem Mehrfamilienhaus, das in gewisser Weise ein Familien-Mehrgenerationenhaus ist. Mit meinem Mann und unserem Sohn wohnen wir in einem Teil. In einer weiteren Wohnung lebt meine Mutter, und unsere besten Freunde wohnen nebenan. Diese ‚Wohngemeinschaft‘ entlastet mich sehr, denn meine private Zeit ist leider sehr knapp. Das Haus liegt in einer ruhigen Seitenstraße, aber ich habe es nicht weit in die Innenstadt.

### **Und wie würden Sie gern wohnen, wenn Sie es sich ganz frei aussuchen könnten?**

Genau so, wie ich jetzt wohne. Wenn ich nach Hause komme, bleibt die Politik vor der Tür. So kann ich am besten entspannen und den Akku am schnellsten wieder aufladen.

### **Welchen Architekten schätzen Sie am meisten?**

Den kanadisch-amerikanischen Architekten und Designer Frank Gehry. Die Gehry-Bauten am Medienhafen in Düsseldorf sehe ich ja fast jeden Tag. Durch die geschwungenen Linien seiner Gebäude, die schrägen Fluchten und die unterschiedlichen Materialien – insbesondere die glänzenden Blechplatten – für die Fassaden gibt es immer wieder neue Lichtspiele und damit Perspektiven der Gebäude, je nach Uhr- und Jahreszeit. Dieses Leichte und Verspielte, das die Gebäude von Gehry ausstrahlen, finde ich interessant.

### **Welche Baumaterialien bevorzugen Sie?**

Glas und Holz. Glas wegen seiner Eigenschaft, Transparenz und Lichtdurchlässigkeit mit Härte und Stabilität zu verbinden. Glas bringt Helligkeit in die Räume. Holz wegen seiner Natürlichkeit, seiner Erdverbundenheit. Holz strahlt Wärme und Geborgenheit aus.

### **Welche Stadt gefällt Ihnen aufgrund der Architektur am besten?**

Die französische Stadt Tours an der Loire, die Partnerstadt von Mülheim. Ich habe Freunde da, die ich gerne besuche. Tours hat eine alte Stadtgeschichte, die bis zu den Kelten zurückreicht. Es ist immer wieder ein Erlebnis, durch die historische Altstadt zu flanieren, die Kathedrale zu besuchen. In Tours ist es aber vor allem sehr schön gelungen, Altes mit Modernem zu kombinieren. Außerdem liegt die Stadt in einer der besten Weinbauregionen Frankreichs.

### **Beschreiben Sie Ihre erste eigene Wohnung.**

Meine erste Wohnung hatte ich in meiner Studentenzeitszeit in Duisburg. In einer Wohngemeinschaft hatten wir eine Altbauwohnung angemietet – mit hohen Decken und Stuck.

### **Wie möchten Sie im Alter wohnen?**

Entweder in einer Gemeinschaft mit meiner Familie und Freunden oder in einer Alters-Wohngemeinschaft, möglichst mit Garten. Das Haus sollte ruhig liegen, aber dennoch zentral sein, damit man auch ohne große Umstände etwas unternehmen kann.