

"Industriebranchen bieten Chancen"

Symposium "Stadt der Zukunft" am 26. und 27. September 2002

in der Autostadt Wolfsburg

Thyssen, Krupp, Hoesch: Diese Namen stehen für eine traditionsreiche industrielle Entwicklung vorwiegend an Rhein und Ruhr. Diese Industriegeschichte reicht 180 Jahre zurück und hat das Leben in den Städten und Gemeinden in der gesamten Region entscheidend geprägt.

Das beispiellose industrielle Wachstum Ende des 19. Jahrhunderts war mit gewaltigen Flächeninanspruchnahmen für Wohnen, Gewerbe, Industrie und Infrastruktur verbunden. Die industriellen Gründerväter haben sich dabei als weitsichtige Strategen auch im Bereich der Reservierung und Sicherung von Flächen erwiesen.

In den letzten Jahrzehnten haben wir es nun mit einer gegenläufigen Entwicklung zu tun: Immer mehr ehemals industriell genutzte Flächen werden nicht mehr benötigt und als Industriebranchen freigesetzt. Dies ist im übrigen kein spezielles Phänomen des Ruhrgebietes, sondern betrifft alle Gewerbe- und Industriestandorte. Solche Brachflächen stellen nicht nur Probleme für kommunale und regionale Entwicklungen dar, sondern bieten hier zugleich auch Chancen. Konzerne wie ThyssenKrupp sind insofern Partner der Städte und Gemeinden.

Nicht nur die bekannten Stahl- und Kohlestandorte im Ruhrgebiet haben heute ehemalige Industrieflächen vorzuweisen, die es zu recyceln, umzuwidmen und zu reaktivieren gilt; ein weiteres Beispiel sind die Hinterlassenschaften der Textilindustrie, die ja in Nordrhein-Westfalen auch stark vertreten war und zum Beispiel in Gronau oder Bielefeld sehr schöne denkmalwerte Gebäude

hinterlassen hat. Alte Industrieregionen findet man auch im Bergischen Land oder im Siegerland, und so manche Erfolge lassen sich dort zeigen.

Die Immobiliensparte des ThyssenKrupp Konzerns bewirtschaftet gegenwärtig rund 4.000 ha ehemals industriell oder gewerblich genutzte Flächen, die für vergleichbare Nutzungen durch den Konzern nicht mehr benötigt werden. Die Größenordnung und der Umstand, dass viele dieser Flächen zum Teil sehr zentrumsnah in den Städten an Rhein und Ruhr liegen, verdeutlicht die Problemlage.

Dieses Potenzial an Gelände ist auch deshalb riesig, da es sich mittlerweile aus den drei fusionierten Großkonzern Thyssen, Krupp und Hoesch zusammensetzt. Es umfasst nur beispielhaft genannt Standorte in Städten wie Dortmund, Hamm, Essen, Düsseldorf, erstreckt sich über die Rheinschiene bis Koblenz, reicht im Norden bis zu den Werften, im Süden über München sogar bis Mailand und auch ins Ausland nach Detroit, wo unser Automotivstandort große Areale besitzt, und sogar nach Mittel- und Südamerika.

In fast allen alten Industriekonzernen wurden in den letzten Jahren Immobiliensparten gebildet, denen – wie auch uns bei ThyssenKrupp – die wirtschaftliche Verantwortung für diese Gelände übertragen wurde. Das heißt natürlich auch, dass diese konzerngebundenen Immobilienunternehmen einerseits städtebauliche Ziele verfolgen und andererseits wirtschaftlichen Zwängen bzw. den normalen Zielsetzungen des Konzerns - genau wie andere operative Einheiten - unterworfen sind. Oberste Priorität hat die Erwirtschaftung vorgegebener Renditekennziffern auf das gebundene Kapital, das natürlich bei Immobilien sehr hoch ist: Bezogen auf unsere Industriebranchen liegt es bei rund 600 Millionen Euro, auf die wir gehalten sind Rendite zu erwirtschaften. In diese wirtschaftlichen Betrachtungsweisen muss weiterhin einfließen, dass oft genug die Buchwerte solcher Immobilien recht unterschiedlich sein können, je nach Historie und Herkunft bei zwei oder mehr Fusionen, so dass wir häufig bei den großen Immobilien nur Geld wechseln und keine Erträge generieren.

Ein weiterer Faktor, der das Entwickeln solch großer Immobilien erst möglich macht, ist natürlich ein funktionsfähiges Management, das sich in dem Mikrokosmos einer Stadt oder Region zurechtfindet und Themen wie Planungsrechte, Umweltrecht etc. beherrscht.

Insofern sind dies – Ökonomie, Altlasten, Finanzierung, Planung – Fragen, die von Standort zu Standort unterschiedliche Gewichtung erfahren; und damit ist auch jeder Standort als völlig individuelles Projekt zu betrachten und zu bearbeiten. Der Anzug von der Stange passt hier nicht – es muss Maßarbeit her.

Die nachfolgenden Beispiele werden zeigen, in welcher Weise solche Standorte im Sinne einer innovativen Stadtentwicklung parallel und mit gleicher Priorität von uns entwickelt werden. Ich konzentriere mich hier in Nordrhein-Westfalen auf das Ruhrgebiet und auf Bendorf als ein Beispiel einer mittleren Stadt, in der ein solches Flächenrecycling außerordentlich positiv funktioniert hat, werde allerdings keine Planungen im Detail vorstellen:

Der Krupp-Gürtel in Essen (Bild 2)

Mit Essen sind wir selbst seit der ThyssenKrupp Fusion durch unseren Einzug in die ehemalige Krupp-Hauptverwaltung verbunden. Diese liegt mitten in einem konzerneigenen, zum größten Teil ungenutzten Gelände, das fast dreimal so groß ist wie die gesamte Essener Innenstadt. Nach der schwerindustriellen Nutzung im 19. und in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts sind die industriellen Anlagen weitgehend abgeräumt; das Gelände fiel brach und ist daher ein Innenstadterweiterungsgebiet von exzellenter Art und Güte. **(Bild 3)** Im Rahmen eines Wettbewerbs haben wir im Jahre 2000 einen städtebaulichen Rahmenplan entwickelt. Beachtenswert ist dabei der Stadtteil Altendorf, der sich im Westen als Wohngebiet an das Gelände anschließt und massiven Erneuerungsbedarf hat. Insofern sind wir zu dem Ergebnis gekommen, dass zum Beispiel ein Stadtpark für diesen Stadtteil sowie

hochwertige Wohnbebauung mit Einfamilien- und Reihenhäusern übergehend in Flächen für Büro- und Gewerbestandorte als Entlastung für die Innenstadt der richtige Beitrag zur städtebaulichen Entwicklung Essens sein könnten. Besonders der mittig geführte "Kruppboulevard" wird als Nord-Südachse eine Entlastung der Verkehrssituation auf der B224 bringen. Pläne sind natürlich etwas Wunderbares, aber sind sie auch umsetzbar? **(Bild 4)** Das fragt man sich sicher, besonders beim Betrachten dieser Hochhäuser. Angesichts der besonderen Gewerbemietensituation kann man momentan wahrscheinlich kein Hochhaus bauen, das Mieten erzielt, die ein solches Bauvorhaben rechtfertigen. Aber man muss auch Visionen haben und dann individuell auf eine Stadt zugeschnitten weiterplanen. Wir haben begonnen das Gelände allein und mit anderen da, wo die Erschließung gesichert ist, zu entwickeln und hoffen, bald auch diese Entlastungsstraße bauen zu können. Damit hätten wir eigentlich den Einstieg in eine etwas zügigere Entwicklung gefunden.

Standort Dortmund (Bild 5)

Dramatischer sieht es in Dortmund aus. Hier ist die industrielle Situation 1956, kaum vorstellbar, wenn man heute durch Dortmund fährt. Aber im Grunde ist die gesamte Stadt an zentralen Punkten noch von alten Industriestandorten, die zu Hoesch gehörten und jetzt verfügbar sind, durchsetzt. Über manche darf man vielleicht noch nicht sehr laut reden, aber auch diese Gelände werden auf uns zukommen. Gelände, über die man schon reden darf, sind je 100 ha Phoenix-West sowie Phoenix-Ost, ehemals die Hermannshütte in Dortmund-Hörde. Phoenix-West haben wir – unseres Erachtens zum einem moderaten Preis – an die LEG verkauft. LEG und Stadt betreiben hier gewerbliche Standortentwicklung mit dem Ziel etwa 10.000 neue Arbeitsplätze zu schaffen in den Branchen E/IT sowie Mikrosystemtechnik und Dienstleistungen.

Etwas westlich davon liegt Phoenix-West, ebenfalls etwa 100 Hektar mit einem alten Stahl- und Hüttenwerk. Auf diesem Gelände plant die Stadt, einen See von 90 Hektar anzulegen. Ob sich dieses

Gelände für ein solches Vorhaben eignet, entzieht sich unserer Kenntnis, und wir werden uns an diesem Projekt wohl nicht unbedingt beteiligen. Gleichwohl, wir werden auch dieses Gelände abgeben. Allerdings müssen für dieses Projekt erst einmal die finanziellen Mittel vorhanden sein.

Und hier ergeben sich dann auch wieder Diskussionen über den Wert einer solchen Fläche: Wir als Unternehmen hören dann: Die Fläche ist ja nichts wert, die müsst ihr für eine Mark abgeben. Aber ganz so einfach ist die Welt für uns eben nicht, denn erst einmal haben die Grundstücke – wie schon eingangs erwähnt – einen Buchwert, sie haben einen Unternehmensfinanzierungswert und sie haben einen Wert in Teilbereichen.

Dies also sind zwei ehrgeizige Projekte im Süden der Stadt, die natürlich für den Stadtteil Hörde auch eine große Chance bedeuten können.

Viel gewaltiger ist die Situation der Westfalahütte, das sind 400 Hektar im Norden Dortmunds, die jetzt sukzessive frei werden. Hier überlegen wir im Moment zusammen mit der Stadt ein Entwicklungs- und Erschließungskonzept.

Ebenfalls im Norden liegt Ellinghausen, eigentlich keine Industriebrache, sondern eine 60 Jahre alte Reservefläche. Seinerzeit plante Hoesch dort ein integriertes Hütten- und Walzwerk, lange Zeit lagerte dort ein Teil der nationalen Kohlereserve. **(Bild 7)** Durch eine entsprechende Entwicklung hat sich dieser Standort vor zwei Jahren als der Logistikstandort im östlichen Ruhrgebiet herausgestellt. Im Moment baut IKEA hier ein Logistik- und Verteilzentrum – die Halle, die sie sehen, ist 400 Meter lang. Und wir haben zahlreiche Anfragen verschiedener Unternehmen, die dort ebenfalls Logistikzentren errichten wollen für den eigenen Bedarf oder aber als Immobilienobjekte zur Vermietung. Hier hat uns der Markt überraschend geholfen, für diesen Standort eine geeignete Nutzung zu finden, denn der Boden hier ist nicht ganz unproblematisch. Im Untergrund befindet sich zwar eine frühere Deponie, aber

das Gelände konnte durch Fallplattenverdichtung sowie Auflegung von Betonplatten für Lagerhallen ideal nutzbar gemacht werden. Zu- und Abfahrt über das nahegelegene Dortmunder Kreuz halten die LKW-Belastung für die Stadt auf einem Minimum. Ein auf dem Gelände gelegener Bahnhofstützpunkt aus der Kohlelagerzeit ist ein weiterer Pluspunkt für diese Nutzung.

Dies alles funktioniert ohne eine Mark öffentlicher Subventionen. Wir finanzieren die Erschließungskosten vor, die wir über die Vermarktung der Gelände auf Investoren oder Selbstnutzer umlegen. Das alles funktioniert und war für den Standort Ellinghausen sozusagen der Idealfall.

Standort Oberhausen (Bild 8)

Dieser Standort ist Ihnen sicher bekannt. Die "Neue Mitte" in Oberhausen gab es eigentlich vor der Industrialisierung überhaupt nicht, sondern hier lagen vier Klein- oder Mittelstädte um ein industriell genutztes Gelände und wuchsen dadurch zusammen. Es gibt eine durchaus lesenswerte Diplomarbeit aus den 80er Jahren, in der es in etwa heißt: " Nachdem die Industrie weg ist, sollte man eigentlich den alten Zustand wieder herstellen." Aber dem zum Trotz wurde die Neue Mitte kreiert, **(Bild 9)** die neben dem Gewerbepark Kaisergarten auch das Centro umfasst oder das Gelände der ehemaligen Landesgartenschau und ein Technologiezentrum. Hier ist tatsächlich das neue Zentrum einer Stadt auf einem ehemaligen Industriegelände entstanden. Wir haben eigentlich über die zur Verfügung gestellten Flächen und Mittel bei der Wiederaufbereitung mitgewirkt. Thyssen hat sich seinerzeit nicht direkt an der Entwicklung beteiligt.

Standort Duisburg **(Bild 10)**

Sie sehen hier den Landschaftspark Duisburg-Nord auf dem Gelände des ehemaligen Hochofenwerkes Meiderich. Mit wenig Aufwand wurde um die mittlerweile **(Bild 11)** denkmalgeschützten

Industrieanlagen ein Park angelegt oder besser eher sich selbst überlassen, der sowohl freizeithlich als auch kulturell genutzt wird. **(Bild 12)** In der ehemaligen "Kraftzentrale" finden Konzerte statt, weitere Bereiche der einstigen Produktionsanlage werden für besondere Sportarten wie Tauchen oder Klettern genutzt. Allerdings verursacht dieser Park auch hohe Folgekosten, denn solch alte Anlagen rosten mit der Zeit und müssen für die öffentliche Nutzung gesichert werden.

Standort Bendorf **(Bild 13)**

Mit dem Standort Bendorf komme ich zuletzt zu einem 23 Hektar großen Gelände der ehemaligen Concordiahütte, auf dem in kürzester Zeit ein Gewerbepark realisiert werden konnte. **(Bild 14)** In konstruktiver Zusammenarbeit mit der Gemeinde haben wir das Gelände aufbereitet, nachdem es überplant war erschlossen und sind dabei es eigenwirtschaftlich zu vermarkten. Bendorf ist also ein gelungenes Beispiel für die Umnutzung eines einstigen Industriegeländes, zumal mit der Ansiedlung von Gewerbe Arbeitsplätze und Wirtschaftskraft einer Gemeinde erhalten bleiben. **(Bild 15)**

Somit komme ich zum Ende meines Vortrages und hoffe, Ihnen einige interessante – auch sehr unterschiedliche – Beispiele für die Nutzung ehemaliger Industriebrachen aufgezeigt zu haben. Sind diese Entwicklungskonzepte jeweils auf die Bedürfnisse und Marktverhältnisse in einer Region oder Stadt zugeschnitten und auch noch mit den Belangen eines Konzerns als dessen bisherigem Eigentümer in Einklang zu bringen, so sind sie ganz bestimmt als Chancen für diese Gebiete oder besser noch für beide Seiten zu sehen. Vielen Dank!