

REAL CORP 2011 IN ESSEN NACHNUTZUNG VON INDUSTRIEAREALEN

# Immobilienentwicklung mit Rückkoppelung

Vom 17. bis 20. Mai 2011 fand in Essen die Real Corp 2011 statt. 400 Teilnehmer aus aller Welt sprachen über Stadtentwicklung sowie über die Möglichkeiten der Nachnutzung toter Industrieareale.

Marianne Schulze \*

Essen – Stadt- und Regionalentwicklung muss auf demografische, politische und wirtschaftliche Veränderungen reagieren. Durch neue Technologien lässt sich die Planung maßgeblich erleichtern. Entsprechend stand die diesjährige Real Corp in Essen unter dem Motto „Stabilität durch Veränderung – Lebenszyklen von Städten und Regionen“.

Ein Schwerpunkt der 200 Vorträge, Workshops und Podiumsdiskussionen, die auf dem Gelände der ehemaligen Zeche Zollverein stattfanden, war dem Management struktureller Veränderungen wie rapiden Wachstums einerseits und Schrumpfungsprozessen andererseits gewidmet. Beleuchtet wurden die Möglichkeiten vorausschauender Planungen bei der Gestaltung von Transformationsprozessen.

Vor dem Problem, einst industriell, militärisch oder verkehrlich genutzte große Flächen und Areale für neue Nutzungen zu entwickeln, stehen fast alle Städte, die auf dem Weg von der Industrie zur Wissens- und Dienstleistungsgesellschaft sind – nicht nur in den westlichen Ländern.

Ein Hauptaugenmerk richtete sich auf das Thema Nachhaltigkeit: „Eine besondere Herausforderung ist, unsere Städte klimafest zu machen“, sagte Anne Katrin Bohle, Leiterin der Abteilung Stadtentwicklung und Denkmalpflege im Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, in ihrer Eröffnungsrede.

Städte sind allerdings nicht nur das Problem, sondern auch die Lösung bei der Bewältigung des Klimawandels: „Der wirtschaftliche Nutzen einer konsequenten Integration des Klimaschutzes in die Stadt- und Quartiersentwicklung ist bereits unabweisbar“, betonte Bohle. Und: „Klimaschutz meint auch die konsequente Verbesserung der Verkehrssituation in den Städten. Stadtverkehr muss klimafreundlicher werden.“ Immer mehr Weltmetropolen stehen am Rande eines Verkehrskollapses.

Die Real Corp zeigte sehr deutlich, dass Stadtplaner immer wieder im Konflikt mit der Immobilienwirtschaft stehen. Ein fruchtbarer Dialog könnte sich aus einem Werkzeug ergeben, das Axel Häusler vorstellte: „Gretas“, eine dynamische Simulation immobilienökonomischer Raumpotenziale, soll helfen, den wirtschaftlichen Erfolg eines Standorts in Abhängigkeit von seiner Nutzung vorherzusagen. In die bisherigen, konventionellen Analysen fließen zwar quantitativ messbare Daten ein, nicht jedoch etwaige Rückkoppelungsprozesse. In „Gretas“ sollen diese nun erfasst werden.

## Konflikt bleibt ungelöst

Konfliktbeladen ist das Verhältnis Stadtplanung und Immobilienwirtschaft auch im Bereich der Einzelhandelsansiedlung. Ricarda Pätzold, Institut für Stadt- und Regionalplanung, TU Berlin, verglich Szenequartiere mit Innenstadtlagen und Stadtteilzentren. Während Immobilienmakler die Ansiedlung internationaler Modefilialisten feiern, verlieren die Stadtzentren zunehmend an Profil. Das Problem dabei: Wie jede Monokultur ist auch ein überwiegend an einer Branche orientierter Einzelhandel krisenanfälliger. Gefragt seien daher große Vielfalt und Spezialisierung des Angebots. Dieser Konflikt zwischen Stadtplanung und Immobilienwirtschaft bleibt ungelöst.

Die Real Corp, ins Leben gerufen 1996 vom österreichischen Raumplaner Manfred Schrenk, ist einer der größten internationalen Kongresse für Stadtplanung, Regionalentwicklung und Informationsgesellschaft in Europa. Viele der rund 400 Teilnehmer kamen heuer aus dem deutschsprachigen Raum, doch auch Länder aus dem CEE- und SEE-Raum sowie aus Asien, Afrika und Lateinamerika waren vertreten.

Nächstes Jahr tagt die Konferenz übrigens in Schwechat. Das Thema der Real Corp 2012 steht bereits fest: „Re-Mixing the City“.

\*Marianne Schulze ist freie Journalistin für Immobilienwirtschaft und Stadtentwicklung.



Die Zeche Zollverein in Essen wurde 1986 stillgelegt. In den letzten 25 Jahren entwickelte sich das Areal zu einem beliebten Standort für Gewerbebetriebe und Events.

Foto: Matthias Duschner

## Vom Zollverein zum Eventzentrum

Die ehemalige Zeche in Essen ist ein gelungenes Beispiel für Immobilienumnutzung

Die Zeche Zollverein, ein Steinkohlebergwerk mit anschließender Kokerei aus der Mitte des 19. Jahrhunderts, wurde 1986 stillgelegt und gilt heute als Industriedenkmal. Seit 2001 zählt die Zeche zum Unesco-Weltkulturerbe. „Das Thema ‚Stabilität durch Veränderung‘ passt ausgezeichnet zu diesem Standort“, meint Hermann Marth, Gastgeber des Kongresses und Vorstandsvorsitzender der Stiftung Zollverein.

„Die Zeche Zollverein ist inzwischen ein international bekanntes Symbol für den Wandel und die Umnutzung großer Konversionsflächen im Ruhrgebiet“, erklärt Marth. Die ersten Umnutzungen fanden bereits vor 50 Jahren statt. „So haben wir vieles schon hinter uns, was andere noch vor sich haben.“

Rund 280 Gebäude und maschinelle Anlagen stehen hier. 25 Jahre nach Schließung der Anlage sind in der ehemaligen Zeche rund 170 Unternehmen der Krea-

tivwirtschaft angesiedelt. Entstanden sind 5000 Arbeitsplätze sowie Flächen für Büros, Ateliers und Räumlichkeiten für Veranstaltungen. „Allein letztes Jahr, als das Ruhrgebiet Kulturhauptstadt Europas was, hatten wir 2,2 Millionen Besucher“, so Marth. 2009 und 2010 wurde die Zeche mit dem Conga Award als beste Event-Location in Deutschland ausgezeichnet.

Neben den umgenutzten Altbauten finden sich im Zollverein auch diverse Neubauten. Im Juni 2006 wurde die School for Management and Design eröffnet. Das Gebäude des japanischen Architekturbüros Sanaa steht direkt am Eingang und ist der Auftakt für die weitere Entwicklung. Ab 2012 soll hier die Folkwang-Universität mit dem Fachbereich Gestaltung angesiedelt werden, ergänzt

durch einen Gewerbepark und ein Hotel.

Und auf dem Gelände der ehemaligen Kokerei wird sich die RAG Montan Immobilien mit ihrer Hauptverwaltung niederlassen. Das Gelände ist nicht einfach zu bebauen, doch Hermann Marth ist zuversichtlich. Mit 15 Millionen Euro aus Bundesmitteln soll die Grundinstandsetzung gewährleistet werden. „Wenn wir von unseren bisherigen Erfahrungen ausgehen, wird die Grundinvestition mindestens weitere 350 Millionen Euro an privaten Investitionen nach sich ziehen.“ Die Revitalisierung hat auch Auswirkungen auf die benachbarten Stadtteile Essens. Marth: „Wenn sich hier demnächst 800 Studenten der Folkwang-Universität ihre Infrastruktur schaffen, werden die Quartiere weiter an Attraktivität gewinnen.“



Hermann Marth, Zeche Zollverein.

Foto: T. Willemsen

## STANDARD EXKLUSIV

### HIGH CLASS OFFICES

Superior bis Deluxe ☆ Sie haben die Wahl!

★★★★



**CITYLAGE**  
Arbeiten beim  
Karmelitermarkt  
720 m<sup>2</sup> - 3.300 m<sup>2</sup>  
1020 Wien

★★★★★



**CATAMARAN**  
Direkt am Donauufer  
Sky-Office: 500 m<sup>2</sup>  
8. OG: 400 m<sup>2</sup> - 900 m<sup>2</sup>  
1020 Wien

★★★★★



**FIRST**  
Jahrhundertwende-  
Greenbuilding  
380 m<sup>2</sup> - 3.000 m<sup>2</sup>  
1010 Wien



**aucon**  
REAL SERVICE

+43/1/878 20  
www.aucon.at