



## Bochum

Nach Medienberichten wird **Axa Real Estate** wahrscheinlich Miteigentümer des "Ruhr Parks". Demnach übernehme Axa zusammen mit **Unibail-Rodamco** für 325 Mio. Euro die Anteile von **Perella Weinberg** am "Ruhr Park". Bisher gehören Unibail und Perella jeweils 50% der Anteile der insgesamt 115.000 qm Verkaufsfläche fassenden Immobilie.

## Dortmund

Nach einem durchschnittlichen Jahresauftakt ist lt **BNPPRE** die Nachfrage auf dem Dortmunder Büromarkt im zweiten Quartal deutlich gestiegen, sodass zur Jahresmitte mit 40.000 qm ein Resultat erzielt wurde, dass gut 29% oberhalb des Ergebnisses im vergleichbaren Vorjahreszeitraum liegt.

Im Neubaugebiet Brechtener Heide nahe der A2 entsteht außer energieoptimierten Einfamilienhäusern auch ein Seniorenwohnstift. Das Pflegeheim mit 94 Plätzen in Wohngruppen wird schlüsselfertig erstellt von **Köster Bau** für die **Bayernland Sozialimmobilien GmbH**, ein Tochterunternehmen der Firmengruppe **Schleich & Haberl**, Pfarrkirchen, das die Immobilien zum Kauf anbietet. Betreiber ist **AP Service GmbH & Co. KG** Emsdetten, Fertigstellung geplant für November 2015.

## Wen sollte Dortmund überraschen?

„Dortmund überrascht. Dich“ so titelt der knapp gefasste Überblick über die Büromarktdaten 2014, herausgegeben und zusammengestellt von der Wirtschaftsförderung Dortmund.

Auf 80.000 qm belief sich die Neuanmietung von Büroflächen in Dortmund 2014, so errechnete es die stadteigene Wirtschaftsförderung, zuzüglich 2.900 qm eigengenutzte Flächen. Dieses Ergebnis liege weit über dem 5-Jahres-Durchschnitt von 69.080 qm (Spitzenwert 2012 mit 100.300 qm) und sei wesentlich bedingt durch die Großanmietungen der **Commerzbank** (13.400 qm) und der **WILO SE** (12.000 qm), beide am Büroboulevard entlang der B1. Diese Schneise, durch die sich tagein tagaus der Lkw- und Pkw-Verkehr der A40 von Westen bzw. A 44 von Osten schiebt, bestätigt sich kurioserweise mit einem Anteil von 53% (43.800 qm) als die wichtigste Büromarktzone der Stadt. Gleichzeitig stünden dort jedoch auch noch 28.900 qm zur Verfügung. Demgegenüber spielen sowohl die City als auch die Sonderstandorte des TechnologieParkDortmund in Universitätsnähe, der Entwicklungsgebiete Phoenix West und Ost sowie der Stadtkrone Ost eine untergeordnete Rolle. Der Gesamtlehrstand einschließlich der bis Ende 2015 beziehbaren Neubauf Flächen wird mit 163.100 qm angegeben entsprechend 4,8% zum Jahresende 2014 nach 4,9% 2013. Der größte Leerstand bestehe im Bereich City und Ausfallstraßen mit 73.400 qm und auch im Technologiepark stehen derzeit rd. 16.600 qm zur Verfügung.

Die Vermietungen im ersten Quartal 2015 beliefen sich auf eher bescheidene 16.000 qm mit den größten Anmietungen um 2.600 bzw. 2.000 qm. Einige Dynamik erwartet man im Bereich des U-Turm – Rheinische Straße durch den Neubau des Berufsschulzentrums für rund 6.000 Schüler, Projektentwicklung **Kölbl Kruse**, veräußert an **Cordea Savills**, Fertigstellung Ende 2017, sowie den Neubau der Bundesbank für den Großraum Rhein-Ruhr im Bereich Stadtkrone Ost, Bausumme rd. 200 Mio. Euro, Fertigstellung Ende 2018. (GE)

## Klumpenrisiken vermeiden – das gilt auch in der Regionalentwicklung

*Zollverein in Essen bewährte sich einmal mehr als ein Ort des produktiven Austauschs, diesmal in Sachen der Stadt- und Regionalentwicklung.*

Dass das Städtekonglomerat zwischen Ruhr und Lippe mit 5,3 Mio. Einwohnern, gemeinhin bekannt als die Ruhrregion, polyzentrisch strukturiert ist, hat sich inzwischen herumgesprochen. In Deutschland ist diese Situation einzigartig, denn alle anderen deutschen Großstädte von Berlin bis München sind auf einen zentralen Verdichtungsraum hin orientiert. Im globalen Vergleich stellt sich die Situation anders dar, denn die stark wachsenden Regionen von China und Japan bis nach Kanada sind inzwischen mehrheitlich polyzentrisch definiert. Im Zuge der fortschreitenden Urbanisierung weltweit stehen alle Städtereionen vor enormen Herausforderungen. Wachstum oder partielle Schrumpfung sind so gesehen nur Teilaspekte. Die internationale Tagung „Transforming City Regions“, initiiert von der Fakultät Raumplanung der **TU Dortmund**, brachte Experten aus aller Welt zusammen für die Fortsetzung eines bereits im Vorjahr begonnenen, fruchtbaren Dialogs. Ziel ist der Ausbau und die Stabilisierung eines internationalen Kompetenznetzwerks. Verkehrssprache ist Englisch, deshalb „Urban Research Network“. Die Agglomeration Ruhr dient dabei als Projektionsfläche zum Vergleich mit anderen Regionen in dieser Welt hinsichtlich der Planungsstrukturen, der vorhandenen Werkzeuge, bestehender Initiativen, aber auch der Defizite, der drängendsten Probleme.



## Düsseldorf

**LEG Immobilien** wird für 225 Mio. Euro rd. 3.500 Wohnungen in NRW erwerben. Die jährliche Nettokaltmiete des Portfolios beträgt 14,2 Mio. Euro bei einer durchschnittlichen Ist-Miete von 5,22 Euro/qm und 3,6% Leerstand. Teilfinanziert wird der Kauf durch die Emission von rd. 1,2 Mio. neuen, aber bereits platzierten Aktien im Wert von 73,6 Mio. Euro.

## Essen

**CUBION** vermittelte rd. 1.900 qm Bürofläche im revitalisierten „Flachmarkt-Karrée“ an der Kettwiger Str. 64 an die **Securess Versicherungsmakler GmbH**. Eigentümer ist ein deutsches Versorgungswerk.

## Kamp-Lintfort

Ein Multiplex-Kino soll auf einer 4.350 qm großen Teilfläche des ehemaligen Zechengeländes entstehen. Derzeit laufen zwischen dem Investor und dem Flächeneigentümer **RAG Montan Immobilien GmbH** die Vertragsverhandlungen. Zudem erweitert die **Hochschule Rhein-Waal** ihre Fläche um rd. 1000 qm im ehemaligen Magazingebäude der Zeche. Vermieter wird die **Starterzentrum Dieprahm GmbH** werden, eine Tochter der Stadt Kamp-Lintfort und des Institutes für Mobil- und Satellitenfunktechnik (IMST-GmbH). Sie wird das Magazingebäude von der RAG erwerben und bedarfsgerecht umbauen.

Ein Blick nach draußen hilft, die eigene Position besser einzuschätzen, so etwa, wenn aus Grater Detroit berichtet wird, dass dort nach Wegfallen der Automobilindustrie („eine kapitalistische Erfolgsstory sondergleichen“, so **Martin Murray, University of Michigan**, „denn die Unternehmen haben ihren Gewinn gemacht“) rund 80.000 – in Worten achtzigtausend - Gebäude leer stehen und dem Verfall preisgegeben sind, vom Einfamilienhaus bis zur Produktionshalle. Wer es sich leisten kann – meist der weiße Mittelstand – zieht weg in sich abspaltende Teilgemeinden und überlässt die Verantwortung anderen. Erst in jüngster Zeit wird versucht, punktuell gegen zu steuern. Das zwischen Ruhr und Emscher trotz ähnlich gravierender Umstrukturierungsaufgaben weg von einer monofunktionalen, industriellen Ausrichtung eine solche Situation nie auch nur im Ansatz eingetreten ist, ist den Instrumenten der Arbeitsmarktpolitik wie der Städtebauförderung zu danken, aber auch eine große Leistung der Menschen. Die dennoch offenkundigen Defizite wurden bei Tagung nicht kleingeredet. Immer noch wird viel zu wenig kooperiert und koordiniert, da ist noch viel Luft nach oben, wenn die Region den turnaround schaffen will.

Wenn man ein Fazit aus der Vielzahl der Referate, der Praxisbeispiele aus Stadtsituationen rings um den Globus und theoretischen Überlegungen führender Köpfe in Sachen Urban Research benennen sollte, dann dieses:

Die Transformation kann nur als bottom-up-Strategie funktionieren, denn top-down-Masterpläne werden über die Zeit von der Entwicklung überholt und nie zu Ende umgesetzt. Andererseits bleiben Einzelinitiativen wirkungslos, wenn es keine vereinigende Idee gibt, keine gemeinsame Zielvorstellung, keine Identität.

Die Tatsache, dass allein rund 70 Experten aus aller Welt als Referenten - wenige einheimische aus der Ruhrregion eingerechnet – den Weg nach Essen auf sich genommen haben, spricht für Kompetenz und Leadership der Institutionen und wissenschaftlichen Einrichtungen im Ruhrgebiet. Die Erwartung aller Teilnehmer, dass sie ein mehr an Erfahrung, an Erkenntnis und wertvollen Kontakten mitnehmen konnten, wurde nicht enttäuscht.

Die Tagung wurde unterstützt durch das Bundesbauministerium, die **Mercatorstiftung**, die **Wirtschaftsförderung Metropole Ruhr**, die **Landesinitiative Stadtbaukultur** sowie als Partner das **RuhrMuseum**, die **Emschergenossenschaft** und nicht zuletzt als Hausherr die **Stiftung Zollverein**. (GE)



Foto: v.l.nr. Christoph Zöpel, Bauminister NRW a.D., Christa Reicher, TU Dortmund Lehrstuhl Raumplanung, Claus Leggewie, Leiter KWI Essen, Michael von der Mühlen, Staatssekretär Bauministerium NRW (Foto: Uwe Gruetzner)