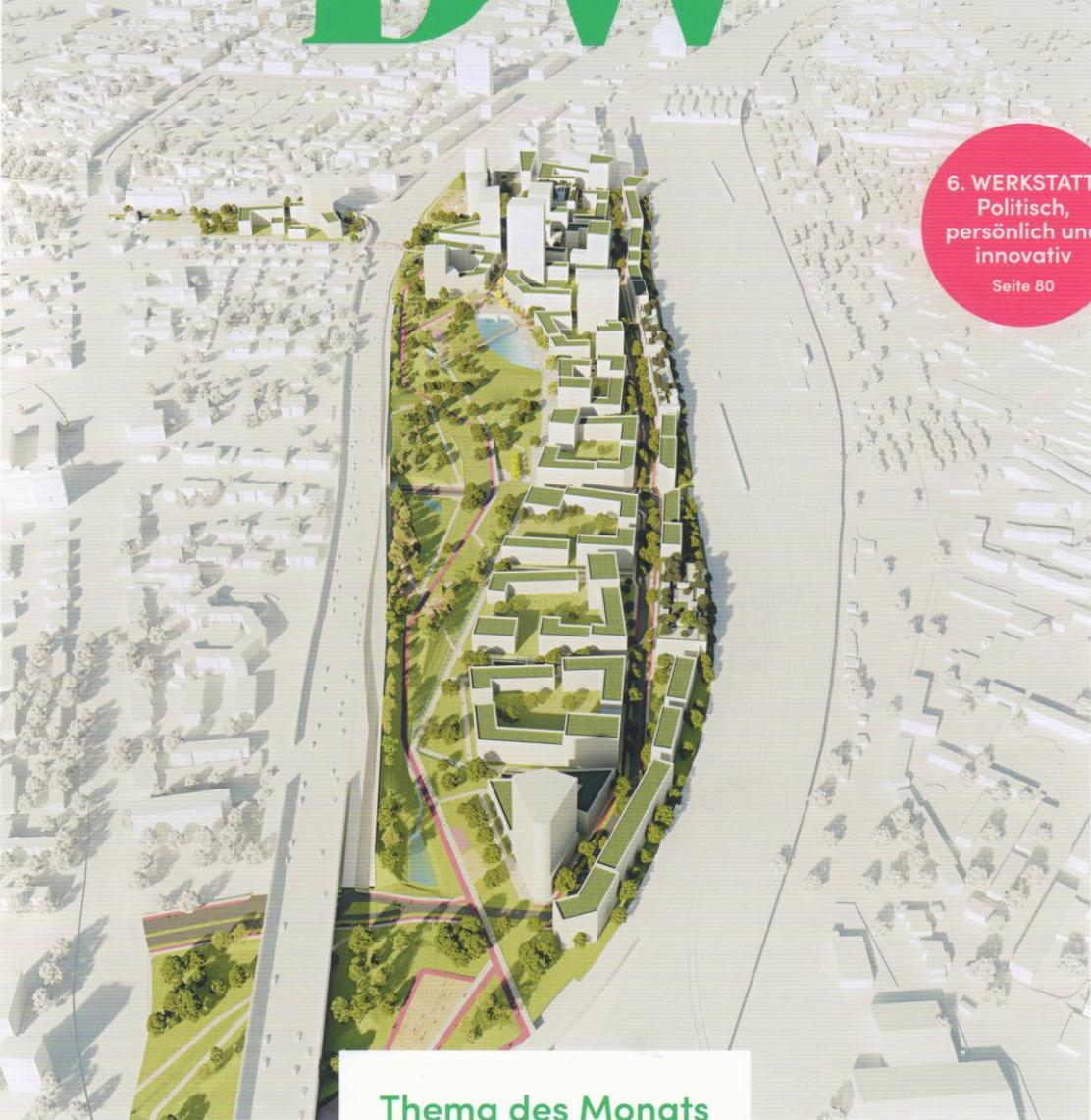


DW Die Wohnungswirtschaft, 1. November 2020

Auflage: 3.131

Die  
Wohnungswirtschaft  
**DW**

74. Jahrgang 11 / 2021



6. WERKSTATT:  
Politisch,  
persönlich und  
innovativ  
Seite 80

**Thema des Monats**

<b>60</b> Studie: Richtig lüften im Wohnungsbau	<b>08</b> Zukunft der Stadtentwicklung	<b>84</b> Bewertung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken
-------------------------------------------------------	----------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------

C 3188

TDM MOTOR DER STADTENTWICKLUNG

# Duisburgs Zukunft auf ehemaligen Bahnflächen

In Duisburg ist das kommunale Wohnungsunternehmen der Flächenentwickler der Stadt und damit auch Motor der Stadtentwicklung. Auf ehemaligen Bahnflächen entsteht ein für die Stadt zukunftsträchtiges Projekt: zwei ganze Stadtteile.

Von Gerhild Gössing

**D**uisburg ist die drittgrößte Stadt des Ruhrgebiets, die fünftgrößte Stadt Nordrhein-Westfalens liegt knapp unter der 500.000-Einwohner-Marke.

## 120 ha Innovationsräume

Duisburg ist eine Stadt im Aufbruch. Als Ziel von Chinas neuer Seidenstraße erlebt sie aktuell die Transformation der Stahlindustrie und macht sich auf Richtung Wasserstoff-Hauptstadt. Gerade hat Duisburg eine 110 Mio. € schwere Förderung zur Errichtung eines Wasserstoff-Innovationszentrums erkämpft. 2025 will Thyssenkrupp in Duisburg mit Hilfe des Wasserstoffs „grünen Stahl“ produzieren. Und mit dem Masterplan Digitales Duisburg hat man sich außerdem auf den Weg zur Smart City gemacht.

Duisburg hat noch ein großes Pfund, mit dem es wuchern kann: Platz. Mit einer Größe von insgesamt 120 ha gibt es in Duisburg drei große Entwicklungsflächen – alle ehemalige Bahnflächen. Die Entwicklung dieser Innovationsräume treibt die Gebag Duisburger Baugesellschaft mbH über ihre 2019 eigens dafür gegründete Tochtergesellschaft, die Gebag Flächenentwicklungsgesellschaft, voran.

### Urbanität in den „Duisburger Dünen“

Zentralste Fläche ist dabei das rund 30 ha große Gelände des alten Güterbahnhofs direkt neben dem



**Gerhild Gössing**

Leiterin  
Unternehmens-  
kommunikation  
Gebag  
DUISBURG

Duisburger Hauptbahnhof. Die Fläche hat eine sehr wechselvolle Geschichte und steht deshalb besonders im Fokus von Politik und Bürgerschaft in Duisburg. Es gab ab 1997 eine Vielzahl von unterschiedlichen Planungen für das ehemalige Bahngelände: vom MSV-Stadion über ein Multifunktionsgelände, ein Einkaufs- und Erlebniscenter, ein Möbelhaus bis hin zu einem Design-Outlet-Center, das zuletzt 2017 durch einen Bürgerentscheid mit knapper Mehrheit gekippt wurde. 2010 war das Gelände Veranstaltungsort für die Loveparade in Duisburg – und rückte mit den tragischen Folgen der Loveparade-Katastrophe noch einmal ganz anders in den öffentlichen Blickpunkt. Letzten Endes standen die weithin sichtbaren Ruinen des ehemaligen Bahnhofs sinnbildlich für den Stillstand der Entwicklungen auf dem zentralen Gelände.

Ende 2018 gelang es der Gebag nach langwierigen Verhandlungen mit dem Voreigentümer, die Fläche zu erwerben und endlich wieder Bewegung in die Planungen zu bringen. Als optisches Zeichen dafür, dass es nun nach langen Jahren an dieser Stelle vorangeht, hat die kommunale Gebag 2020 zunächst die alten Hallen abgebrochen.

Bei allen Überlegungen für das Gelände war klar, dass hier bei der Entwicklung sehr viel Fingerspitzengefühl gefragt ist. Auch deshalb wird die Stadtgesellschaft besonders eng in die Planung einbezogen. Hierzu wurde ab Ende 2019 mit einer umfassenden Bürgerbeteiligung begonnen. Der Corona-Pandemie geschuldet wurde das Beteiligungsverfahren ab 2020

### Wohnen am Wasser in Wedau

Zwei weitere, direkt aneinandergrenzende Flächen mit einer Gesamtgröße von 90 ha befinden sich in Duisburg-Wedau – im Süden der Stadt nicht weit entfernt von der Grenze nach Düsseldorf. Auch das sind ehemalige Flächen der Deutschen Bahn. Bis zur Stilllegung im Jahr 2004 arbeiteten hier am Standort bis zu 2.000 Mitarbeiter im Rangierbahnhof (Süd) und im Ausbesserungswerk (Nord). Ursprünglich war die Gebag nur Erschließungsträgerin im Projekt. Die Fläche war weiter im Besitz der Deutschen Bahn und sollte von der Bahnflächenentwicklungsgesellschaft entwickelt werden. 2020 hat die Gebag die Fläche von der DB gekauft. Seitdem besteht das „Team Wedau“ aus Vertretern der Gebag und der Stadt Duisburg.

Auf dem rund 60 ha großen Südaerial sollen rund 3.000 Wohneinheiten entstehen, teilweise in direkter Wasserlage. Unter dem programmatischen Titel „6 Seen Wedau – Wohnen am Wasser“ wird das Projekt als größtes Wohnungsbauprojekt in NRW in den kommenden Jahren realisiert werden.

Gemeinsam mit der Stadt Duisburg hat die Gebag hohe Ambitionen für einen zukunftsfähigen Städtebau: Aspekte wie eine wassersensible Stadtentwicklung, umweltfreundliche Mobilität, Nutzungsmischungen und klimagerechte Architektur spielen dabei eine zentrale Rolle. Außerdem ist die Flächenentwicklung eingebunden in das Gesamtprojekt „Smart City Duisburg“, an dem weitere städtische Töchter und die Universität Duisburg-Essen beteiligt sind. „6-Seen-Wedau“ soll zu einem intelligenten, vernetzten und smarten Quartier entwickelt werden.

Um das zu gewährleisten, geht die Gebag deshalb in der Vermarktung den Weg eines kombinierten Bieter- und Wettbewerbsverfahrens. Es erhält nicht der Höchstbietende den Zuschlag, sondern genauso wichtig ist das eingereichte städtebauliche Konzept. Über die Vergabe entscheidet eine Jury, in der – wie beim alten Güterbahnhof – auch Vertreter des Dezernates für Stadtentwicklung sitzen. So hat man großen Einfluss auf die Qualität der Stadtentwicklung. Der Ertrag aus den Verkäufen steht nicht an oberster Stelle. >



Wohnen mit direkter Wasserlage. Im Quartier „Am Uferpark“ beim Projekt „6-Seen-Wedau“ wird das möglich sein

## THEMA DES MONATS

konsequent online abgebildet. Die Gebag hat dazu gemeinsam mit der Stadt Duisburg ein innovatives Beteiligungsverfahren erarbeitet, das Anfang Oktober mit dem „Polis Award“ für Stadtkommunikation ausgezeichnet wurde.

Parallel startete im Sommer 2020 ein städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb, bei dem die Teams die eingereichten Ideen der Bürger berücksichtigen mussten. Die eingereichten Beiträge wurden der Öffentlichkeit jederzeit im Netz transparent gemacht und auch hier konnten die Bürger ihre Favoriten wählen. Im März 2021 hat eine Jury den Siegerentwurf gekürt. Der Entwurf der „Duisburger Dünen“ ging dabei sowohl bei der Jury als auch bei der Bevölkerung mit großem Abstand als Sieger hervor.

Aus dem Siegerentwurf wird nun der städtebauliche Rahmenplan gefasst, aus dem sich der Bebauungsplan ergibt. Die Gebag rechnet aktuell damit, dass der Bebauungsplan für die Fläche in zwei Jahren Rechtskraft erlangen wird. Das Projekt wird voraussichtlich im Jahr 2032 abgeschlossen sein.



In direkter Nachbarschaft zum Hauptbahnhof entwickelt die Gebag ein 30 ha großes, „Duisburger Dünen“ genanntes Bahngelände

Aktuell geht man bei den Planungen von 180.000 m<sup>2</sup> Büro- und Dienstleistungsflächen und über 1.300 Wohnungen aus. Ab 2024 wird sich die Gebag dann auf Investorensuche begeben. Für Ende 2024 ist auch der Baubeginn für die Erschließung geplant. >



So ähnlich soll das Gelände am alten Güterbahnhof 2032 einmal aussehen.  
Ein Raum zum Leben und Arbeiten mit einem großzügigen Park bis zur Innenstadt